

Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 20 september 2012 § 327
 Detta beslut vann laga kraft den 21 februari 2013.



UDDEVALLA KOMMUN
 MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

ARB 412

SAMRÅDSHANDLING

Redogörelse för samråd tillhörande program till detaljplan för Högås-Kärr, Uddevalla kommun

Programmet är upprättat av COWI AB 2010-02-16.
 Samrådsredogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2010-08-10.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Programmet har varit utsänt på samråd under tiden 2010-03-26 – 2010-05-21 till myndigheter, kommunala instanser, sakägare m fl. Under samrådet fanns förslaget utställt på Stadsbiblioteket, Medborgarkontoret, Stadshuset samt på kommunens hemsida, www.uddevalla.se.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Centrala och regionala instanser

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2010-05-20

- a) Bebyggelsestruktur och hållbar utveckling: Planområdet ligger inte i anslutning till ett samhälle och saknar tillgång till service. Länsstyrelsen anser inte att lokaliseringen är lämplig ur ett hållbarhetsperspektiv.
- b) Riksintresse: Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att de planerade bostäderna skulle utgöra komplettering av befintlig bebyggelse, då det endast ligger ett fåtal bostäder utspridda i omgivningarna. Länsstyrelsen bedömer dock inte att de föreslagna bostäderna (som planeras för helårsboende) kommer att utgöra någon påtaglig skada på riksintresset enligt MB 4 kap 4 §. Det krävs dock att man är omsorgsfull med inpassningen i landskapet, med tanke på de natur- och kulturvärden som finns i området. Det är också viktigt att man tar hänsyn till horisontlinjen även utan vegetation. Hur skulle husen passa in i omgivningen om träden i området skulle huggas ner.
- c) Kulturmiljö och landskapsbild: Viktigt att bebyggelsen anpassas i storlek och form, så att den inte blir dominerande i landskapet.
- d) Fornlämningar: I närheten av området finns fasta fornlämningar i form av stenåldersboplatser. Länsstyrelsen anser att en särskild arkeologisk utredning behöver utföras för att undersöka om exploateringen berörs av några ännu inte kända fornlämningar.
- e) Geoteknik: Kan inte risk för blocknedfall som påverkar planområdet helt uteslutas behöver besiktning utföras av bergtekniskt sakkunnig som även, vid behov, redovisar förslag till åtgärder och behov av ev. planbestämmelser.

- f) *Trafik: Länsstyrelsen har berett Trafikverket möjlighet att lämna synpunkter på programförslaget. Trafikverkets synpunkter har dock ännu inte inkommit till Länsstyrelsen. Trafikverkets synpunkter ska ändå beaktas i det fortsatta planarbetet.*
- g) *Behovsbedömning: Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.*

Kommentarer:

- a) Bebyggelsen ligger i ett område med spridd helårs- och fritidsbebyggelse. Tillgången till kollektivtrafik och samhällsservice är mindre god och områdets lämplighet ur ett hållbarhetsperspektiv kan därför diskuteras. Förvaltningen gör dock bedömningen att den i omfattning begränsade husgruppen skulle kunna utgöra ett tillskott till områdets nuvarande bebyggelsestruktur och prövas i ett fortsatt planarbete.
- b) Då det gäller inpassning i landskapet föreslås att bebyggelsens höjd regleras med högsta byggnads/totalhöjder i meter över nollplanet. För att förhindra att bakomliggande vegetation tas ner föreslås att ett naturområde tas med i planen där krav ställs på att träd och annan vegetation bibehålls.
- c) Se kommentar till punkt b ovan.
- d) Arkeologisk utredning ska utföras innan detaljplanehandlingar upprättas.
- e) Området ska besiktigas av bergtekniskt sakkunnig innan detaljplanehandlingar upprättas.
- f) Se kommentarer till yttrande 5 nedan.

2. Statens geotekniska institut, 2010-05-06

Kan inte risk för blocknedfall som påverkar planområdet helt uteslutas behöver besiktning utföras av bergtekniskt sakkunnig som även, vid behov, redovisar förslag till åtgärder och behov av ev. planbestämmelser. SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö inkl markradon.

Kommentarer:

Området ska besiktigas av bergtekniskt sakkunnig. Markradon kommer att undersökas i planarbetet.

3. Bohusläns museum, 2010-05-12

Se punkt c) och d) i länsstyrelsens yttrande ovan.

4. Västtrafik, 2010-05-25

Ingen erinran. Upplyser om att uppgifterna beträffande kollektivtrafiken har ändrats.

5. Trafikverket, 2010-06-10

- a) *Tillgänglighet: Planprogrammet bidrar inte till kommunens inriktning i Översiktsplanen mot att huvuddelen av bebyggelsen bör styras till serviceorterna Uddevalla och Ljungskile. Ett genomförande av planprogrammet bidrar till en allt mer geografisk spridning av bebyggelsen i Uddevalla kommun och således ökad bilanvändning.*
- b) *Anslutning till väg och ny utfart: I planen framgår att man vill flytta befintlig utfart mot väg 790 till ett läge norr om befintlig anslutning. En ny utfart bör uppnå god standard, vilket innebär att siktsträckan bör uppgå till minst 170 meter åt vardera hållet mätt 5 meter in på anslutningsvägen.*
- c) *Gångväg: I planen föreslås en ny gångväg på östra sidan av vägen för att möjliggöra ett gångstråk mellan de nya bostäderna, ny parkering och badplatsen. Trafikverket utgår ifrån att gångstråket lokaliseras avskilt från vägen och kommer att utgöra en enskild anläggning*

Kommentarer:

- a) Se kommentar till punkt 1a.
- b) Läget av ny utfart ska studeras ytterligare och i samråd med Trafikverket.

- c) Trafikverkets synpunkter ska beaktas vid ett genomförande av detaljplanen

6. Skanova, 2010-04-26

Skanova har en luftledning som försörjer kunder i området. Kan inte anläggningarna vara kvar i sitt nuvarande läge, förutsätts att exploatören står för kostnaderna av ev. undanflyttning. I samband med projektering tas kontakt med Skanova.

Kommentarer:

Ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

7. Vattenfall, 2010-05-12

Vattenfall har en luftledning som korsar planområdet. Det är fullt möjligt att kabelfiera denna. Exploatören står då för kostnaderna av detta. Har avtal inte upprättats ska befintlig luftledning skyddas med l-område.

Kommentarer:

Ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommunala instanser

8. Lantmäterimyndigheten, 2010-05-21

Ingen erinran.

9. Miljö och Stadsbyggnads miljöavdelning, 2010-05-20

- a) *Dagvatten: En utredning av förutsättning för lokalt omhändertagande ska göras.*
- b) *Avlopp: Reningsanläggningen ska klara hög skyddsnivå för miljöskydd. Krav ställs på att det ska finnas ett efterpoleringssteg efter rening.*
- c) *Dricksvatten: Vid fler användare än två hushåll krävs tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap MB. För att säkerställa att det finns tillräckligt med vatten av tjänlig kvalitet ska en geohydrologisk undersökning göras.*
- d) *Hälsoskydd: Avvaktar kommande markradon i planarbetet.*

Kommentarer:

- a) En dagvattenutredning ska utföras innan detaljplanehandlingar upprättas.
- b) Ska beaktas och redovisas i planhandlingarna. Uppgiften vidarebefordras också till exploatören.
- c) En geohydrologisk utredning ska utföras innan detaljplanehandlingar upprättas. Om gemensam vattentäkt för fler än två hushåll avses anläggas ska erforderliga tillstånd/beslut föreligga innan detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23.
- d) Markradon kommer att undersökas i planarbetet.

10. Barn- och utbildningsnämnden, 2010-04-22

Det är viktigt att skolbarnen kan ta sig till skolan/skolbusshållplatsen på ett säkert sätt. En busshållplats bör anordnas med hög tillgänglighet (även för funktionshindrade elever) och byggas med en standard som klarar de krav som kommunen ställer vid nybyggnad år 2010. Positivt att utfarten till allmänna vägen flyttas. I samband med denna förändring bör analyseras hur busshållplatsen för skolbusstrafiken ska anordnas. Positivt om en gångpassage över vägen samt en gångbana fram till den aktuella lokalvägen kan skapas.

Kommentarer:

Anläggning av busshållplats och gångpassager berör ett större område än själva programområdet. I det fortsatta planarbetet får diskuteras vilka åtgärder av denna typ som är realistiska att genomföra med anledning av den här föreslagna exploateringen. Ställningstagande ska vara klart innan utställning av detaljplanen.

11. Kultur- och fritidsnämnden, 2010-05-11

Godtar programmet med beaktande av följande frågeställningar: Ifrågasätter om inte planförslaget strider mot ÖP:s tolkning av 4 kap. miljöbalken, att i denna kustzon endast tillåta ny bebyggelse om det sker som utökning av redan bebyggt område. Innebär förslaget försämrade möjlighet till fortsatt jordbruksdrift? Tanken på p-platser för badplatsbesökare är lovvärd, men placeringen i skissen ligger på för stort avstånd från badplatsen, som inte ligger där kartskissen visar utan något längre västerut. En säker passage över väg 790 är dock angelägen.

Kommentarer:

I programmet har redovisats att området inte ligger inom, men i direkt anslutning till, område som kan kompletteras med väl anpassad bebyggelse utan att påtagligt skada riksintresset. Jämför också länsstyrelsens ställningstagande ovan, punkt 1b, att en väl anpassad bebyggelse inte bedöms skada riksintresset. Förslaget bedöms inte påverka fortsatt jordbruksdrift i någon väsentlig omfattning. Placeringen av p-platser ska studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

12. Socialtjänsten, 2010-05-06

Ingen erinran.

13. Tekniska kontoret, 2010-04-21

Ingen erinran.

Sakägare

14. Margaretha Eliasson och Kerstin Persson, Högås-Kärr 1:4, 2010-05-14

- a) Anser att luftledning måste förläggas i mark.*
- b) Anläggande av reningsverk är bra. Man ifrågasätter om en samfällighetsförening kan sköta ett reningsverk på ett tillfredsställande sätt.*
- c) Parkeringsplatsen är bra men behöver kompletteras med ett övergångsställe. Man önskar att speglar sätts upp vid utfarten till befintlig parkering.*
- d) Nuvarande utfart från Alingsåskolonin har dålig sikt. Föreslås att den görs om till gångväg och att infartsväg till fastigheten ansluts till den nya vägen.*

Kommentarer:

- a) Kablifiering av luftledning utreds slutligt i detaljplanearbetet, men ledningens läge talar för kablifiering, vilket också redovisas på programskissen.
- b) Så vitt vi vet är det inte ovanligt att reningsverk av det här avsedda slaget sköts av samfällighetsföreningar o dyl.
- c) Avseende ny p-plats så ska frågan belysas ytterligare i samband med fortsatt planarbete. Spegel vid nuvarande p-plats bedöms inte vara en detaljplanefråga.
- d) Frågan bör utredas vidare i fortsatt planarbete.

15. Ingalisa och Stig Karlson, Högås-Kärr 1:4, 2010-05-18

Fastighetens utfart kan med anledning av förslaget komma att bli flyttad norrut. Man förutsätter att fastigheten inte kommer att drabbas av kostnader för detta.

Kommentarer:

Det kan inte vara avsikten att grannar ska drabbas ekonomiskt av förslag föranledda av exploateringen.

Övriga

16. Christina och Erling Hallström, Högås-Hälle 1:4, 2010-05-16

- a) Kompletterande bebyggelse: Man anser att det är olämpligt att tillföra en stor nyproduktion av bostäder i ett läge som saknar samhällsservice, kollektivtrafikplatser etc. Det motverkar miljömålen.
- b) Jordbruk-kulturlandskap: Genom utbyggnaden blir det inte längre möjligt att bedriva jordbruk på fastigheten. Man är orolig för att områdets karaktärsdrag som jordbruksbygd kommer att försvinna och därmed det värdefulla kulturlandskapet.
- c) Allergier: Fastigheten Hälle-Kärr och omkringliggande gårdar har djur som sommartid går på bete. Det är viktigt att det utreds hur man ska förhålla sig då nybyggnation planeras i närheten av jordbruk.
- d) Friluftsliv: I anslutning till det planerade bostadsområdet har skogen avverkats av ägarerna. I detaljplaneprogrammet framgår att ytterligare skog behöver avverkas för att byggnationen ska vara möjlig. Detta är inte förenligt med att området är av riksintresse för friluftsliv och det kommunala miljömålet om att man ska värna om skogens kulturella, estetiska och sociala värden.
- e) Kulturmiljömål: Den föreslagna byggnationen med åtta hus och garage är av den storleksordningen att den påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. I kulturmiljövårdsprogrammet sägs att ett fortsatt levande jordbruk med odlat respektive betat landskap har stor betydelse för den samlade miljön.
- f) Vattenfrågan: För boende i området är det väl känt att vattentillgången alltid varit begränsad. Vid djupborrning efter vatten har man haft svårt att hitta vattenådror och att få tillräckliga mängder vatten. Det är viktigt att vattenfrågan utreds innan tillstånd till byggnation av så många hus ges.
- g) Samlad bedömning: Det är viktigt att Miljö och Stadsbyggnad gör en samlad bedömning om byggnationen inom området. Det har nyligen getts bygglov för ett enbostadshus på Högås-Kärr 1:1 och man har lämnat in förhandsförfrågan för ytterligare nybyggnad av enbostadshus. Det har också kommit in en förhandsförfrågan för nybyggnad av tre enbostadshus på Halleröd 1:3 som gränsar till vår fastighet på vår östra sida.

Kommentarer:

- a) Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan, punkt 1a.
- b) Det jordbruk som bedrivs på den aktuella delen av fastigheten är av begränsad omfattning. Enligt uppgift från planförfattare och exploatör så är avsikten är att ängs- och åkermarker även fortsättningsvis ska hållas öppna.
- c) Enligt uppgift i programmet utnyttjas inte närliggande jordbruksmark för bete. Det bör i detaljplaneförslaget föras ett resonemang om ev konsekvenser för ny bebyggelse om så skulle ske.
- d) Enligt uppgift från planförfattaren så behöver man inte avverka ytterligare träd på den föreslagna tomtmarken. För att förhindra att bakomliggande vegetation tas ner föreslås att ett naturområde tas med i planen där krav ställs på att träd och annan vegetation bibehålls. Den nya bebyggelsen placeras vid sidan av den skogsväg som utgör en naturlig promenadstig uppåt åsen och bort mot jordbruksmarken. På andra sidan bebyggelsegruppen bildar landskapet en barriär i form av en brant sluttande terräng mot slätten. Den föreslagna bebyggelsen antas därför inte påverka grönkorridorens funktion eller värde i någon nämnvärd omfattning. För övrigt bör påpekas att området är utpekad som av allmänt intresse för friluftslivet, inte riksintresse.
- e) Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte komma att skada områdets natur- och kulturvärden så att riksintresset påverkas, se även länsstyrelsens ställningstagande, punkt 1b. Exploateringsförslaget bedöms inte i någon nämnvärd omfattning påverka möjligheten att leva upp till den inriktning som beskrivs i kulturmiljövårdsprogrammet.

- f) En geohydrologisk utredning ska utföras innan detaljplanehandlingar upprättas, se kommentar till punkt 5c ovan.
- g) Inkommande ansökningar kommer att prövas mot riktlinjerna i översiktsplanen och annat bedömningsunderlag.

17. Ulrica och Göran Malmberg, Högås-Hälle 1:7, 2010-05-15

- a) *Området ingår i kustzonen, enligt 4 kap miljöbalken, inom ett område som av kommunen pekats ut där exploatering inte bör förekomma. Det föreslagna exploateringsområdet är numera ett kalhygge, förutsätter att det kommer att återplanteras inom kort.*
- b) *Vid bygglovprövning ska jordbrukets behov utredas.*
- c) *Det kommer att krävas större ingrepp i naturen genom att sprida bebyggelse till områden som idag ej är exploaterade. Miljökonsekvenserna bör definitivt utredas då detta drar med sig åtskilligt, ex vis ökat bilåkande, krav på förbättrade vägar och väghållning, skolskjutsar, va-anläggningar mm.*
- d) *Vid borrning efter vatten i närheten har det vid flera tillfällen behövts flera försök och man har även haft problem med bräckt vatten. Om området ska klara en expansion krävs att vattentillgången säkras.*
- e) *Bussförbindelse finns vid Hälle torg. Väg 160 är inte anpassad för gång- och cykeltrafik till och från bussen. Speciellt vintertid kommer vägsträckan att vara trafikfarlig, belysning saknas. Innan bygglov beviljas bör det klargöras vems ansvar det är att säkra vägen till Hälle torg.*
- f) *För att garantera en bra framtida planering i enlighet med översiktsplanen är det viktigt att alla ansökningar i det aktuella området bedöms tillsammans. Bygglovansökningar och förfrågan om förhandsbesked har behandlats under senaste månaden.*

Kommentarer:

- a) Se bl a kommentar till kultur- och fritidsnämndens yttrande, punkt 11 ovan.
- b) Lämpligheten av bebyggelse i det här aktuella området sker i det här detaljplanearbetet.
- c) Miljökonsekvenserna av detaljplaneförslaget ska redovisas, dock kommer ingen separat miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.
- d) En geohydrologisk utredning ska utföras, se kommentar till punkt 9c ovan.
- e) Se kommentar till barn- och utbildningsnämndens yttrande, punkt 10 ovan.
- f) Samlade bedömningar görs i varje enskilt ärende.

SAMMANFATTNING

Ett program till detaljplan innebär den första fasen i ett detaljplaneupprättande. Många frågor är i detta skede olösta eller översiktligt redovisade. Flera av de synpunkter som inkommit beror just på detta och de kommentarer som redovisas hänvisar därför till kommande utredningsarbete. Programförslaget med ovanstående kommentarer föreslås ligga till grund för upprättande av detaljplan, trots att det kan diskuteras om exploateringen är lämplig ur ett s k hållbarhetsperspektiv. Där får mer förfinade studier redovisa om lämpligheten av en exploatering på platsen eller inte. Det bör noteras att länsstyrelsen och kommunen är överens om att ett genomförande av en ev detaljplan, så som den har redovisats i programskedet, inte kan komma att innebära betydande miljöpåverkan

SYNPUNKTER SOM INTE TILLGODOSETTS

Då omfattningen av ett kommande detaljplaneområde inte är definierad, så är det oklart hur en slutgiltig sakägarkrets kommer att vara avgränsad. Men om ett detaljplaneförslag upprättas som i huvudsak baseras på programmet och med dess avgränsning, så bedöms följande sakägare ha lämnat synpunkter som, helt eller delvis, inte har tillgodosetts:

Margaretha Eliasson, Högås-Kärr 1:4 och
Kerstin Persson, Högås-Kärr 1:4.

Ovan redovisade sakägare kommer att få en sk ”överklagandeanvisning” enligt PBL 5:30 om en kommande detaljplan antas utan att synpunkterna tillgodosetts, under förutsättning att de bedöms vara sakägare vid tidpunkten för detaljplanens antagande.

Det bör noteras att synpunktslämnarna under punkt 16 och 17 i den här redogörelsen i den här fasen av planarbetet inte har bedömts vara sakägare.

FORTSATT ARBETE

Miljö och Stadsbyggnad anser att den samlade bedömningen av programsamrådet innebär att förslag till detaljplan kan upprättas under förutsättning att hänsyn tas till vad som framgår av den här programsamrådsredogörelsen. När erforderliga utredningar och därefter detaljplaneförslag upprättats bör det bli föremål för samråd enligt PBL 5:20.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef



Hans Johansson
planchef

