

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

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Samrådsredogörelse tillhörande detaljplan för bostadsområde på fastigheten Högås-Kärr 1:1, Uddevalla kommun

Samrådshandlingen är upprättad av Aspekt Arkitektur 2011-09-14.
 Samrådsredogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2012-02-06.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Detaljplaneförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 2011-09-29 – 2011-11-25 till myndigheter, kommunala instanser, sakägare m fl. Under samrådstiden 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, 2011-11-28

Länsstyrelsens samlade bedömning:

Föreslagen utbyggnad bidrar till en spridd bebyggelsestruktur utan tillgång till kollektivtrafik. Detta leder till ökade biltransporter och motverkar därmed miljömålen en god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan. Kommunen gör bedömningen att den begränsade husgruppen skulle kunna göra ett tillskott till områdets nuvarande bebyggelsestruktur. Länsstyrelsen önskar ett utvecklat resonemang kring påståendet. Det känns inte som troligt att tillkomsten av åtta hushåll skulle leda till ett utökat service- eller kollektivtrafikunderlag för området. En samordnad planering av bebyggelse och infrastruktur skapar förutsättningar för en hållbar utveckling av samhället. Genom förtätning av samhällen utnyttjas befintlig infrastruktur, vilket ger underlag till förbättringar av kollektivtrafik och service.

Kommentar: Förvaltningen kan ha förståelse för synpunkten, men kan också anse att den begränsade bebyggelsegruppen innebär ett tillskott och, i generella termer, en anpassning till övrig bebyggelse i området.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att planen fullföljs med beaktande av synpunkterna nedan.

Råd enligt 2 kap PBL

Planområdet ligger inte i anslutning till ett samhälle och saknar tillgång till service. Länsstyrelsen anser inte att lokaliseringen är lämplig ur ett hållbarhetsperspektiv.

Kommentar: Se kommentar ovan.

Förhållande till ÖP

Utbyggnaden överensstämmer inte med kommunens miljömål angående transporter, att kommunen ska arbeta för att eliminera onödiga transporter.

Kommentar: Det är förmodligen korrekt att bebyggelsen kommer att medföra fler transporter i personbil, men detta ska prövas och förhålla sig till andra kvalitéer som ett boende här kan innebära.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna måste behandlas i planbeskrivningen, särskilt de som rör vatten.

Kommentar: Planhandlingarna ska kompletteras.

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. Bohusläns museum rekommenderar att det nya området ska ges sådana förutsättningar och krav så att den nya bebyggelsens byggnadshöjder och övergripande gestaltning inte blir för dominerande i landskapet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Plankartan ska innefatta bestämmelser som innebär anpassning till det omgivande landskapet.

Gång- och cykelvägar

I planprogrammet redovisades en gångväg utmed den allmänna vägen och en gångpassage över den diskuterades. Nu framgår det i planbeskrivningen att detta inte kommer att genomföras i samband med detaljplanen. Länsstyrelsen saknar en motivering till ställningstagandet. Trafikverket framhåller betydelsen av gång- och cykelväg med anledning av planområdets begränsade tillgänglighet för personer utan bil. Det är kommunens ansvar att ordna säkra gång- och cykelvägar för oskyddade trafikanter samt ordna säker väg till skolskjuthållplats.

Kommentar: Krav på separat gc-väg till väg 160 bedöms inte vara aktuell. Däremot ska säker väg till skolskjuthållplats anordnas, se även yttrande från barn- och utbildningsnämnden nedan.

Trafikfrågor

Med tanke på trafikökningen bör ny väganslutning uppfylla god standard.

Kommentar: Ny väganslutning ska utföras med s k god standard enligt Trafikverkets riktlinjer. Avtal mellan kommunen och exploatören resp mellan kommunen och Trafikverket ska vara undertecknade och godkända innan ett ev antagande av detaljplanen sker.

Tillgänglighet

Det framgår av planförslaget att den planerade lokalgatan kan få lutningar på 10%. I händelse av olycka och brand bör lutningen för räddningstjänstens fordon inte överstiga 8%. Räddningstjänsten bör få möjlighet att yttra sig över förslaget.

Kommentar: Räddningstjänsten har beretts tillfälle att yttra sig över samrådshandlingen. Kommunen har i andra liknande planärenden accepterat 10% lutning. Det bör dock noteras att lutning i korsningspunkter och vid t ex tomtinftar inte får vara så branta. Planförslaget ska bearbetas avseende höjdsättning av väg.

Koppling till miljömålen

I fortsatt planarbete bör ett resonemang kring miljömål föras.

Kommentar: Planbeskrivningen ska kompletteras.

Klimatanpassning

Planområdets lämplighet över tid bör utredas utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området.

Kommentar: Planbeskrivningen bör kompletteras på ett för sammanhanget adekvat sätt.

Energihushållning

Länsstyrelsen hänvisar till nya PBL som bl a redovisar att planläggning ska ske genom en långsiktigt god hushållning med t ex energi. Faktorer att beakta är bl a lokalisering, exploateringstal, p-norm, kollektivtrafik, möjlighet till funktionsblandning är några exempel.

Kommentar: Planbeskrivningen ska kompletteras med text om energihushållning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

För anläggande av brunn för vattenförsörjning för mer än två hushåll krävs tillstånd för vattenverksamhet.

Kommentar: Enligt uppgift från planförfattaren är utgångspunkten i nuläget att det ska borras enskilda brunnar.

Behovsbedömning: Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

2. Statens geotekniska institut, 2011-10-10

Inga invändningar.

3. Bohusläns museum, 2011-10-26

Bebyggelsen bör anpassas till omgivande landskap i syfte att minimera ingreppet i den uttagna kulturmiljön.

Kommentar: Plankartan ska innefatta bestämmelser som innebär anpassning till det omgivande landskapet. I planbeskrivningen ska detta förtydligas med koppling till att exploateringsområdet ligger i värdefull miljö enligt kulturmiljövårdsprogrammet och utgör en del i ett större odlingslandskap.

4. Västtrafik, 2011-11-25

Upplyser om att uppgifterna beträffande kollektivtrafiken har ändrats. Sedan december 2009 trafikeras sträckan Henån-Uddevalla av Orust Express. Hållplats Sundssandvik norra är borttagen på grund av mycket lågt resande.

När kommunen beslutar att bygga i perifera lägen så måste det beredas förutsättningar för invånarna att på ett säkert och tryggt sätt nå hållplats. Kommunen måste arbeta för att säkerställa tillgängligheten till hållplats genom gc-vägar med hög standard samt säkra passager. Det måste även finnas cykelparkering och önskvärt även pendelparkering för bil på närmaste hållplats på väg 160..

Kommentar: Uppgifterna om kollektivtrafiken ändras i planbeskrivningen. Förbättringar i anslutning till kollektivtrafik bör ses i ett större sammanhang även om förvaltningen i princip instämmer i västtrafiks uppfattning.

5. Trafikverket, 2011-11-23

Översiktsplan

Det bör framgå tydligare att planområdet i Översiktsplan 2010 inte rekommenderas för bebyggelseutveckling.

Kommentar: Den kommuntäckande översiktsplanen (där det här området ingår) redovisar inte rekommenderade områden på det sätt som Trafikverket tycks mena.

Hållbar samhällsutveckling

En samordnad planering av bebyggelse och infrastruktur skapar förutsättningar för en hållbar utveckling av samhället ur många aspekter. Genom förtätning av samhällen utnyttjas befintlig infrastruktur, vilket ger underlag till förbättringar av kollektivtrafik och service.

Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.

Tillgänglighet

Det framgår av planförslaget att den planerade lokalgatan kan få lutningar på 10%. I händelse av olycka och brand bör lutningen för räddningstjänstens fordon inte överstiga 8%. Räddningstjänsten bör få möjlighet att yttra sig över förslaget.

Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.

Väganslutning

Med tanke på trafikökningen bör ny väganslutning till allmän väg uppfylla god standard.

Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Gång- och cykelväg

Trafikverket framhäver betydelsen av gång- och cykelväg med anledning av planområdets begränsade tillgänglighet för personer utan bil.

Kommentar: Se kommentar till Västtrafiks yttrande.

Kommunala instanser

6. Lantmäterimyndigheten, 2011-11-25

Ska gemensamhetsanläggning bildas för hela vägen fram till allmän väg? Vem bygger och bekostar väg från planområde till allmän väg? Blir vägen gemensam för fler fastigheter utanför planområdet? Ska Högås-Kärr ingå i gemensamhetsanläggning för naturmark, vatten- och avloppsanläggningar? Ska marksamfällighet bildas för naturmark och reningsanläggning (E)? Ska området för lekplats avgränsas inom naturmark? Om sopkärl placeras centralt, var? Hur ska vattenförsörjningen ske, gemensamt eller enskilt för varje fastighet?

Kommentar: Planförfattaren bör utveckla planförslaget utifrån de frågor som lantmäterimyndigheten ställer. En direktkontakt bör tas med representant för lantmäterimyndigheten innan eventuell utställningshandling tas fram.

7. Miljö och stadsbyggnads miljöavdelning, 2011-11-22

Avlopp

I planbeskrivningen står att slamavskiljare med markbädd avses inrättas. För att uppnå dagens reningskrav kommer ytterligare rening att behövas. Nedströms anläggningen finns en dricksvattenbrunn För Högås-Kärr 1:8. Risken för förorening måste klargöras i den hydrogeologiska utredningen.

Kommentar: Utredningsmaterialet ska kompletteras, förslagsvis efter direktkontakt med handläggare på miljöavdelningen.

Dricksvatten

Rekommendationerna i den geohydrologiska undersökningen bör skrivas in som bestämmelser i planen.

Kommentar: Planbestämmelse om att va-installation ska ske med vattensnål teknik finns. I den hydrogeologiska utredningen beskrivs tre nya brunnar i området. Enligt planförfattaren är utgångspunkten nu att det ska finnas en brunn per bostadshus. Det ska klarläggas inför en eventuell utställningshandlings upprättande att detta inte strider mot vad som framgår av den hydrogeologiska utredningen.

Djurhållning

På fastigheten Båröd 1:1 bedrivs djurhållning med över 100 djurenheter. Utredningar bör göras så att den befintliga verksamheten på Båröd 1:1 inte riskerar att beröras negativt av planen.

Kommentar: Planhandlingarna ska redovisa vilken påverkan en exploatering kan få på Båröd 1:1. Samråd ska ske med miljöavdelningen innan ev utställningshandling upprättas.

8. Barn och utbildningsnämnden, 2010-04-22

Nämnden har tidigare påpekat att det bör analyseras hur busshållplatsen för skolbusstrafiken ska anordnas. Då det inte framgår av planbeskrivningen att sådan har gjorts är det önskvärt att i samband med detaljutformningen av anslutningen till väg 790 hänsyn tas till detta som en viktig säkerhetsaspekt vid på- och avstigning av bussar.

Kommentar: Frågan ska behandlas i samband med utformningen av anslutningsvägen och redovisas innan ev utställningshandling tas fram.

9. Socialtjänsten, 2011-10-11

Ingen erinran.

10. Tekniska kontoret, 2011-10-10

Inga synpunkter.

11. Kultur- och fritidsnämnden, 2011-11-24

Godtar detaljplanen om bebyggelsen anpassas väl i landskapet med tanke på natur- och kulturvärden.

Kommentar: Landskapet är kuperat och småskuret med omväxlande skogsmark, mindre ängs- och åkerytor samt tomtmark. Den befintliga bebyggelsen ligger som regel i utsiktslägen, men med ett stöd i den omgivande terrängen. Det är planförfattarens åsikt att den nya bebyggelsen kommer att ligga som en grupp i samklang med nuvarande bebyggelse. Genom den 20 meter breda zonen norr om tomterna, där befintlig trädråd ska behållas, skapas ett stöd i terrängen för den nya bebyggelsen.

Sakägare

12. Vattenfall, 2011-11-17

Vattenfall har en luftledning som korsar planområdet. Vattenfall har ett förslag till kablfiering av denna. Område för nätstation och ledningar ska då säkerställas i planen. Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas. Detta ska framgå av planhandlingarna. Har avtal inte upprättats ska befintlig luftledning skyddas med l-område.

Kommentar: Det bedöms vara en förutsättning för exploatering av området att ledningen kablfieras. Avtal med Vattenfall om detta ska därför finnas framme innan ett ev antagande av detaljplanen kan ske.

13. Kerstin Persson, Högås-Kärr 1:4, 2011-11-11

I samband med anläggande av ny väg måste beaktas att tankbilar för slamsugning kan komma fram. Anslutning av fastigheten och dess uppfart till ny väg måste anpassas för detta. Det behövs en vändplan nära uppfarten till 1:4. Befintlig utfart bör vara kvar i form av gångväg.

Kommentar: Vägfrågorna utanför planområdet måste vara färdigutredda innan detaljplanen förs till antagande. Då ska också avtal mellan berörda parter finnas.

14. Ingalisa och Stig Karlson, Margaretha Eliasson, Högås-Kärr 1:4, 2011-11-17

Efter det att samrådshandlingen har upprättats har ytterligare avverkning skett med påtagligt negativ miljöpåverkan.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Anslutning av fastigheten och dess uppfart till ny väg måste anpassas för att tankbilar för slamsugning kan komma fram. Man förutsätter att i avtalet mellan kommunen och exploatören om reglering av kostnader i samband med anläggning av ny väg också frågan om ny utfart för Högås-Kärr regleras. Man förutsätter att man får påverka utformningen av sin tillfart och att man inte kommer att belastas av några kostnader för ny tillfart.

Kommentar: Se kommentar till Kerstin Perssons yttrande ovan. Dessutom kan tilläggas att det i allt väsentligt handlar om överenskommelser mellan exploatören och övriga fastighetsägare när det gäller ny vägdragning utanför planområdet, med undantag för anslutningen till den allmänna vägen. Ev kostnader för nya vägar mm ska överenskommas i avtal mellan ingående parter. Undertecknade avtal ska föreligga innan detaljplanen antas.

15. Bengt Otterholm, Högås-Kärr 1:9, 2011-11-08

Ifrågasätter exploateringen då det en längre tid har funnits byggklara tomter som fortfarande är obebyggda i närheten. Har hört att kommunalt VA planeras för området kring Högås-Kärr. Stämmer detta verkar det onödigt att borra brunnar och anlägga reningsanläggning för spillvatten då detta kan inverka på befintlig vattenförsörjning till nuvarande fastigheter.

Kommentar: Enligt de preliminära uppgifter förvaltningen fått från tekniska kontoret så bedöms en kommunal va-dragning till området ske ca 2018. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om att pröva detaljplan med nuvarande omfattning mot den bakgrunden.

16. Ing-Britt och Roy Beckman, Högås-Kärr 1:6, 2011-11-08

Med anledning av ny väganlutning måste beaktas att tankbilar för slamsugning kan komma fram. Hänsyn måste tas till detta och att väganlutning till befintlig väg tillgodoses. Vi förutsätter att vår fastighet inte drabbas av kostnader för detta.

Kommentar: Se kommentar till Kerstin Perssons samt Ingalisa och Stig Karlssons, Margaretha Eliassons yttranden ovan (punkt 13 och 14).

17. Patrik och Rune Karlsson, Båröd 1:1 och 1:2, 2011-11-22

Vi bedriver ett större modernt jordbruk med mjölkproduktion och har investerat i en nybyggd gård med lösdrift. Bebyggelse och planen får inte inskränka på vår verksamhet med djurhållning, växtodling och gödselspridning. Förekomsten av flugor i området bör också beaktas. Kräver att plangränsen flyttas minst 200 meter från vår tomtgräns. Bebyggelsen ska ligga så långt från vår bruksenhet att den inte störs av lukt, buller eller insekter.

Kommentar: Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete 1995:5 avsnitt 9.2 avseende djurhållning har upphävts och har i maj 2011 ersatts av Regeringsuppdrag rapport 2011:6 Vägledning för planering för och invid djurhållning. Några generella skyddsavstånd till djurhållning finns inte angivna utan bedömning ska ske utifrån de grundläggande kraven i PBL och MB avseende hälsorisker och olägenheter, varvid man beaktar typ av bebyggelse, verksamhetens art och omfattning samt lokala förhållanden på platsen. Vägledningen skiljer på olägenheter och hälsorisker. Olägenheter är t ex buller från jordbruksmaskiner, höfläktar, djurläten, lukt, flugor, damm, starka strålkastare. Hälsorisker är t ex allergenspridning från hästar eller förorening av dricksvatten. På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där det normalt sett inte förekommer. Hälsorisker och betydande olägenheter som kan utgöra hälsorisker skall dock inte behöva tälas.

Att störningar hänförliga till jordbruksdrift, t ex lukt, till viss del måste accepteras av kringboende avspeglas i rättsfall från Miljööverdomstolen och Miljödomstolen. Någon klar rättspraxis finns inte vad gäller avstånd mellan bebyggelse och djurhållning, varken ur miljöbalansens eller plan- och bygglagens perspektiv. Avgörande har i stället varit, förutom det faktiska avståndet, de lokala förhållandena på platsen, t ex topografi, vindriktning, bebyggelsestruktur, djurslag, storlek på djurhållning samt förekomst och grad av näringsverksamhet. Då planområdet har ett lantligt läge i jordbruksbygd får det anses normalt att det förekommer vissa olägenheter från jord- och skogsbruksverksamhet, t ex buller, gödsellukt damm. Störningar är periodvis förekommande och ofta också av kortvarig natur. Miljö och Stadsbyggnad kan dock inte lämna några garantier mot eventuella framtida begränsningar av jordbruksverksamhet då detta inte är möjligt att reglera i detaljplanen. Inte heller kan kommunens uttag av taxa för anmälningsärenden avseende gödselspridning inom 200 m från planområde regleras i en detaljplan. Begränsning av avgiftens storlek kan dock ske om anmälan om spridning av gödsel sker genom en upprättad gödselplan på årsbasis. Se även kommentar till miljöavdelningens yttrande.

18. Skredsviks, Herrestads och Högås hbf, 2011-10-02

Inga synpunkter.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE SOM INTE TILLGODOSETTS

Synpunkter från sakägare som, helt eller delvis, inte tillgodosetts och som berör detaljplanen har i samrådsskedet lämnats av:

- Kerstin Persson (Högås-Kärr 1:4),
- Ingalisa och Stig Karlsson (Högås-Kärr 1:4),
- Margaretha Eliasson (Högås-Kärr 1:4),
- Bengt Otterholm (Högås-Kärr 1:9),
- Ing-Britt och Roy Beckman (Högås-Kärr 1:6) samt
- Patrik och Rune Karlsson (Båröd 1:1 och 2:1).

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.

FORTSATT ARBETE

Miljö och Stadsbyggnad anser att den samlade bedömningen av plansamrådet innebär att förslag till detaljplan kan föras vidare för ytterligare prövning under förutsättning att hänsyn tas till vad som framgår av den här samrådsredogörelsen. En del viktiga frågor återstår dock att bearbeta innan så kan ske. Förvaltningen tänker föreslå miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen efter bearbetning ställs ut för granskning enligt 5 kap, 23§ PBL (1987:10).

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Hans Johansson
planchef

