

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

ANTAGANDEHANDLING

Utlåtande efter utställning tillhörande Detaljplan för bostadsområde på fastigheten Högås-Kärr 1:1, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Aspekt Arkitektur, 2012-05-16.
 Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2012-09-10.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplanen för Högås-Kärr 1:1, Uddevalla kommun har varit utställd för granskning under tiden 2012-06-05 – 2012-07-05 i enlighet med plan- och bygglagen 5:23, (PBL 1987:10).

Kungörelse om utställningen infördes i Bohuslänningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2012-06-05. Kungörelsen skickades 2012-06-04 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingar skickades samma dag till länsstyrelsen m fl myndigheter.

Detaljplanen har varit utställd på Stadsbiblioteket, Medborgarkontoret i g:a rådhuset och Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningens foajé i Stadshuset. Planförslaget har även under utställningstiden funnits på tillgängligt på kommunens hemsida, www.uddevalla.se/planer.

Det tidigare genomförda plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2012-02-06. Innan dess genomfördes ett samråd avseende program till detaljplan. Redogörelsen för detta programsamråd är daterad 2010--08-10.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER Centrala och regionala instanser

1.Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2012-07-03

Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid mot gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentarer:

Noteras.

2. Statens geotekniska institut, 2012-06-14

Inga invändningar.

3. Trafikverket, 2012-06-29

Väg

Anslutningen mot väg 790 behöver ändras på grund av den ökade trafiken som exploateringen medför. Avtal mellan kommunen och trafikverket ska vara tecknade innan detaljplan antas.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats uppges i planbeskrivningen till ca 5 km. Det tycks dock finnas en närmare belägen hållplats, Hälle torg vid korsningen mellan väg 790 och väg 160.

Sammantagen bedömning

Ur hållbarhetssynpunkt framstår detta som en olämplig lokalisering av ny bostadsbebyggelse. För att så långt som möjligt göra området tillgängligt för ej bilburna är det viktigt att kommunen arbetar för att fotgängare och cyklister ska kunna ta sig till och från närbelägna busshållplatser på ett smidigt och trafiksäkert sätt. Det är även viktigt att bussarna utgör ett fullgott alternativ till bilen. Kapacitet, turtäthet och restid är några av flera viktiga faktorer som behöver vara attraktiva.

Kommentarer:

Väg

Eftersom det finns "tillstånd enligt 39 § väglagen" för ny anslutning till allmän väg behövs inte avtal mellan kommunen och trafikverket. Efter kontakt med trafikverket så godtar de den föreslagna lösningen om att ny utfart villkoras med fastighetsbildning.

Kollektivtrafik

Noteras.

Sammantagen bedömning

Noteras.

Kommunala instanser

4. Miljö och stadsbyggnads miljöavdelning, 2012-06-04

Dagvatten

Principförslag för dagvatten ger exempel på dimensionering för att klara 2-årsregn, vilket kan vara väl snålt tilltaget. Val av dimensionering bör motiveras utifrån vilka flöden som ska klaras för att inte ställa till problem nedströms.

Avlopp

Nedströms finns en dricksvattenbrunn som ligger i avloppsvattnets påverkansområde. För att undvika risk för förorening är en kulvertering föreslagen. Rättigheter som kan krävas för en sådan kulvertering bör utredas. Tillstånd kan krävas enligt miljöbalkens 11 kapitel.

Dricksvatten

Dricksvattenutredningen bedömer att ett långsiktigt hållbart uttag är möjligt utifrån de rekommendationer som lämnats.

Miljöskydd/hälsoskydd

På fastigheten Båröd 1:1 bedrivs djurhållning med över 100 djurenheter. Avståndet från plangränsen till brukad mark är ca 120 meter. Miljöavdelningen har i tidigare yttranden haft synpunkter som inte har blivit fullt tillgodosedda. Vi bedömer att risk finns för att en pågående verksamhet kan få inskränkningar om olägenheter uppstår för närboende.

Kommentarer:Dagvatten

Fördröjningsmagasinen har beräknats utifrån de goda förutsättningar som finns på platsen för avrinning och lokalt omhändertagande av dagvatten, baserat på Svenskt vatten, publ. P90, tabell 4.5.

Avlopp

Aktuell grävd brunn har ej identifierats under utredningsarbetet som en dricksvattentäkt och således ej inventerats. Mot bakgrund av framförd information rekommenderar COWI att kulvertering av befintligt dike förlängs förbi läge för dricksvattentäkten, enligt skiss planbeskrivning och reviderad VA-utredning. Aktuell dricksvattentäkt har inventerats och vattenprovtagning har utförts. Kulvertering av dike kräver anmälan om vattenverksamhet.

Dricksvatten

Noteras.

Djurhållning

I ”lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö” § 6, antagen av fullmäktige 2001 är det anmälningsplikt för spridning av gödsel inom 200 m från plangräns. Plangränsen ligger ca 100 m från fastighetsgränsen till Båröd 2:1. Jordbruksmarken ligger norr och nordväst om planområdet och utanför förhärskande vindriktning. Olägenheter kan uppstå, men är av den art som bör accepteras med ett lantligt boende.

Sakägare**5. Stjärnesten, Högås-Kärr 1:2, 2012-07-02**

Det står i handlingarna att skyddsåtgärder i form av kulvertering ska ske för Högås-Kärr 1:8. Har det tagits hänsyn till vår grävda brunn som ligger endast 10 m från diket som spillvattnet släpps i? Undrar om det finns risk för att den egna brunnen sinar eller lämnar mindre vattenmängd. Önskar att det görs mätning före och efter borrning för att se att vattenmängd ej har minskat.

Kommentarer:

Aktuell grävd brunn har inte tidigare identifierats under utredningsarbetet som en dricksvattentäkt och således ej inventerats. Mot bakgrund av framförd information rekommenderar COWI att kulvertering av befintligt dike förlängs förbi läge för dricksvattentäkten, enligt skiss planbeskrivning och reviderad VA-utredning. Aktuell dricksvattentäkt har nu inventerats och vattenprovtagning har utförts.

6. Margaretha Eliasson, Kerstin Persson, Ingalisa och Stig Karlson, Rasmus Jakobson, Högås-Kärr 1:4, 2012-06-23

Tillfartsvägen till Högås-Kärr 1:4 är synnerligen oklar såväl vad gäller läge som ekonomi. Vi anser att detaljplanen inte ska antas förrän samtliga frågor avseende tillfarten till vår fastighet blivit lösta på ett godtagbart sätt.

Kommentarer:

Detaljplanen omfattar inte fastigheten Högås-Kärr 1:4. Den har sin utfart som tidigare och inga kostnader är förenade med detta. Enligt planförfattaren är det komplicerat att stänga den befintliga utfarten som kommer att finnas kvar och fungera parallellt med den nya. De fastighetsägare som önskar att använda ny utfart får träffa avtal med den nya vägens huvudman.

7. Ing-Britt och Roy Beckman, Högås-Kärr 1:6, 2012-06-23

Vi är beroende av att tankbilar för slamsugning kan komma fram till vår fastighets östra hörn. Av nu tillgängliga handlingar kan inte utläsas att någon hänsyn till detta har tagits. Vi anser att detaljplanen inte ska antas förrän tillfarten för slamsugningsbil till vår fastighet blivit lösta på ett godtagbart sätt. Vi förutsätter också att vi inte kommer att drabbas av kostnader för detta.

Kommentarer:

Fastigheten har sin utfart som tidigare och får själv tillse att fordon kan nå fastigheten. Enligt planförfattaren är det komplicerat att stänga den befintliga utfarten kommer den att finnas kvar och fungera parallellt med den nya utfarten. Projektering av ny väg kommer att göras så att nuvarande tillgänglighet till fastigheten Högås-Kärr 1:6 inte försämras. De fastighetsägare som önskar att använda ny utfart får träffa avtal med den nya vägens huvudman.

8. Patrik och Rune Karlsson, Båröd 1:1 och 2:1, 2012-06-25

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. Då det finns regler för gödselspridning närmare plangräns än 200 m med anmälningsplikt varje gång spridning sker, kräver vi att plangränsen flyttas minst 200 meter från vår fastighetsgräns. Luktpåverkan bör beaktas för den är tämligen påfallande under odlingssäsongen. Förekomsten av insekter som flugor mm är i hög grad påtaglig, då våra ungdjursbeten gränsar till det tänkta planområdet. i området bör också beaktas. Bebyggelsen ska även ligga så långt från vår brukningsenhet att den inte störs av lukt, buller eller insekter.

Kommentarer:

I ”lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö” § 6, antagen av fullmäktige 2001 är det anmälningsplikt för spridning av gödsel inom 200 m från plangräns. Plangränsen ligger ca 100 m från fastighetsgränsen till Båröd 2:1. Jordbruksmarken ligger norr och nordväst om planområdet och utanför förhärskande vindriktning. Olägenheter kan uppstå, men är av den art som bör accepteras med ett lantligt boende.

Övriga

9. Christina och Erling Hallström, Högås-Hälle 1:4, 2012-06-25

Grannar till Högås-Kärr 1:1 på den östra sidan. Har ej gjorts uppmärksamma på den pågående gången av ärendet och har därför inte kunnat yttra sig.

Området ligger i en värdefull miljö som utgör del av ett större odlingslandskap. Den planerade byggnationen innebär att denna miljö går förlorad. Odlingslandskapet förändras och jordbruket påverkas. Inom ett begränsat område handlar det om minst 10 nya hus. Detta är en mycket omfattande nybyggnad. Området som har präglats av de gamla gårdarna längst vägen mot Kavlanda blir, om planen antas, ett nytt modernt bostadsområde. Jordbruket riskerar att begränsas.

Det finns mycket stora allemansrättsligt tillgängliga områden i planområdets närhet. Tillgång till natur för de boende förutsätter att vi, intilliggande fastighetsägare, inte exploaterar vår mark i samma utsträckning. Det är angeläget att det finns utrymme kvar för komplettering av bostäder om någon av oss andra markägare skulle ha önskemål om byggnation.

Tillkomsten av nya hus innebär att det kommer att bli betydande biltrafik med avgaser och trafikbuller i området.

Det är angeläget att kommunen även ser till befintligt jordbruksintresse då en så omfattande nybyggnation planeras. Redan befintliga verksamheter ska inte riskera att få vika för nybyggnation av denna omfattning.

Vattentillgången i området har alltid varit begränsad. Vad händer med omgivande brunnar om ny brunnsborrning sker i området.

I planbeskrivningen skrivs att viss utvidgning av avverkad mark kan bli aktuell för att ge utrymme för föreslagen bebyggelse. Kommer ytterligare mark att läggas till förslaget?

Kommentarer:

Högås-Hälle 1:4 ligger ca 150 meter från plangränsen och bebyggelsen på fastigheten ca 300 meter från planerad nybebyggelse och har inte bedömts som sakägare.

Aktuell plan omfattar 8 st nya villatomter och den upptar en mindre del av arealen inom Högås-Kärr 1:1.

Landskapsbilden kommer inte att förändras på något påtagligt sätt. Det domineras av en småskalig struktur med mindre gårdar med öppna marker omgärdade av bergs- och skogs-partier samt grupper av bostadsbebyggelse.

Allemansrättsligt tillgängliga områden kommer att finnas kvar i planområdets närhet inom stamfastigheten Högås-Kärr 1:1.

Tillkommande biltrafik bedöms inte få någon påtaglig inverkan på omgivningen.

Ny anslutning av utfart för fler fastigheter kommer att minska olycksrisken.

De öppna markerna på Högås-Hälle 1:4 ligger långt från planområdet. Det är svårt att se att ny bebyggelse skulle inverka på fastighetens möjligheter till fortsatt jordbruk.

Hydrogeologisk utredning visar att det finns tillräcklig tillgång på vatten och bedöms inte påverka omgivande fastigheter.

Där planbeskrivningen nämner att viss utvidgning av avverkad mark kan bli aktuell för att ge utrymme för föreslagen bebyggelse menas endast att man behöver avverka mer där husen ska ligga. Någon ytterligare mark kommer inte att läggas till förslaget.

10. Ulrica och Göran Malmberg, Högås-Hälle 1:7 och 1:9, 2012-06-24

Yttrandet tar upp allmänna synpunkter i likhet med yttrande 9.

Sammanfattning: Kommunen ska vid bedömningar av exploatering inom kustzonen särskilt beakta värden utpekade som riksintressen. Kompletterande grupper av hus, eller enstaka hus, inom den s.k kustzonen ska etableras i anslutning till befintlig bebyggelse. Min bedömning är att detta inte fullföljs i det aktuella fallet! En bebyggelse med 8 st högt belägna villor, synliga vida omkring anser jag inte är att beakta dessa värden! Kostnad för kommunen i form av ökade kollektivtrafik, skolskjuts etc samt sist men inte minst ett stort ingrepp på i den befintliga jordbruksmarken och strövområden, anser jag inte är i linje med de riktlinjer som kommunen förbundit sig till.

Kommentarer:

Högås-Hälle 1:7 och 1:9 ligger ca 600 meter från plangränsen från planerad nybebyggelse och har inte bedömts som sakägare.

Se ovanstående yttrande för kommentar till allmänna synpunkter.

SAMMANSTÄLLNING OCH FÖRSLAG TILL KOMPLETTERINGAR

Under utställningstiden har 10 skrivelser inkommit. En del avser allmänna synpunkter mot exploateringen. Länsstyrelsen anser att planen kan accepteras. Synpunkter på vägfrågor ut-
anför planområdet föranleder ingen ändring av planen.

Den hydrogeologiska utredningen ska kompletterats angående en ytterligare dricksvatten-
brunn som finns i avloppsvattnets påverkansområde och förlängd kulvertering av dike. Di-
mensionering av dagvatten ska förtydligats i planbeskrivningen. Genomförandebeskrivning-
en förtydligas om markägarens skyldighet att upplåta mark som är "allmän plats" i detalj-
plan. Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av plankartan.

SYNPUNKTER SOM INTE TILLGODOSETTS

Följande **sakägare** bedöms ha lämnat synpunkter som, helt eller delvis, inte har tillgodo-
setts:

Högås Kärr 1:4, Margaretha Eliasson, Kerstin Persson, Ingalisa och Stig Karlson

Högås Kärr 1:4, Rasmus Jakobsson

Högås Kärr 1:6, Ing-Britt och Roy Beckman

Högås-Kärr 1:9, Bengt Otterholm

Båröd 2:1, 1:1, Patrik och Rune Karlsson

Nedanstående har inte fått sina synpunkter tillgodosedda men de bedöms inte vara sakägare i
detaljplaneärendet.

Högås-Hälle 1:4, Christina och Erling Hallström

Högås-Hälle 1:7 och 1:9, Ulrica och Göran Malmberg

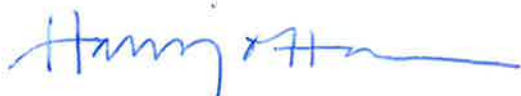
UNDERRÄTTELSE EFTER DETALJPLANENS ANTAGANDE

Ovan redovisad sakägare ska få en s k "överklagandehänvisning" enligt PBL 5:30 om de-
taljplanen antas.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna revideras enligt ovanstående sammanställning. Revideringen bedöms vara
av redaktionell karaktär och föranleder ingen ytterligare handläggning av planärendet.
Förvaltningen föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkänner utlåtandet och i
kommun fullmäktiges ställe antar det upprättade och reviderade detaljplaneförslaget.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Hans Johansson
planchef



Charles Hörnstein
planarkitekt