



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

DNR: ARB 494

Utställningsutlåtande

avseende detaljplan för
del av **HÖGÅS-TORP 1:4 m.fl.**
Högås församling, Uddevalla kommun

Utställningshandling upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 20 augusti 2009.
Revidering av Miljö och Stadsbyggnad den 15 oktober 2009.
Utlåtande efter utställning upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 6 oktober 2009.

Hur utställningen bedrivits

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 24 augusti – 22 september 2009 på Medborgarkontoret, Stadsbiblioteket, Norgårdens bibliotek samt Miljö och Stadsbyggnads foajé i Stadshuset. Handlingarna har även funnits tillgängliga på Uddevalla kommuns hemsida www.uddevalla.se/planer.

Kungörelse om utställning har skett i Bohuslänningen den 24 augusti 2009 och skickades den 21 augusti 2009 ut i brev till sakägarna enligt fastighetsförteckning daterad den 20 augusti 2009. Planhandlingarna har skickats digitalt till Länsstyrelsen m.fl. remissinstanser enligt sändlista den 21 augusti 2009.

Den revidering av planhandlingarna som föreslås är av redaktionell karaktär varför behov av ny utställning inte bedöms föreligga.

I programskedet har synpunkter och yttranden sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse för program till detaljplan daterad 13 januari, 2009. Synpunkter och yttrande över detaljplaneförslaget har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse daterad 11 augusti, 2009. Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 januari 2009 att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sammandrag av inkomna synpunkter och Miljö och Stadsbyggnads kommentarer

Synpunkterna redovisas i punktform som sammanfattningar och kommenteras.

Centrala och Regionala instanser

1. Länsstyrelsen, skrivelse daterad 2009-09-22

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse (Natura 2000-område, Havstensfjorden-Svälte kile) måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig eller att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet. Däremot måste tillkomsten av överföringsledningen för kommunalt vatten och avlopp klarläggas som underlag inför bedömningen av om det som föreslås blir olämpligt med avseende på riksintresset.

Riksintressen

Synpunkt a) *Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka Natura 2000-området på något betydande sätt och att Länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande över program till detaljplan instämmer i detta. Länsstyrelsen har inte gjort något sådant ställningstagande. I tidigare samrådsyttranden i program- respektive samrådsskedet för detaljplanen har Länsstyrelsen påpekat att innan planen antas måste utredning av dagvattenhanteringen och anslutningen av kommunalt VA ske, och kommunen visa att natura 2000-området och naturreservatet inte skadas.*

Kommunens resonemang om påverkan på Natura-2000 Havstensfjorden - Svälte kile och naturreservatet Havstensfjorden bygger på överföringsledningens tillkomst. Om överföringsledningen inte kan utföras kan detta innebära en betydande miljöpåverkan i Natura 2000-området och tillstånd enligt 7 kap 28a § MB erfordras.

Länsstyrelsen avråder starkt ifrån att anta planen innan kommunen vet att överföringsledningen blir till för att undvika prövning av kommunens antagandebeslut.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnads förslag till ställningstagande om behov av miljöbedömning redovisades i programmet till detaljplan 2008-11-06 som därmed utgjorde samråd med Länsstyrelsen även beträffande behov av miljöbedömning. Miljö och Stadsbyggnads resonemang bygger på att rening sker av dagvatten samt

att föreslagen bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp. I Länsstyrelsens samrådsyttrande över program till detaljplan daterat 2008-12-22 redovisas under rubriken "behovsbedömning", att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljö och stadsbyggnadsnämnden har därefter gjort sin bedömning att någon betydande miljöpåverkan inte uppstår och att behov av miljöbedömning därför inte föreligger för detaljplanen. Miljö och Stadsbyggnad noterar Länsstyrelsens ställningstagande angående tillstånd enligt 7 kap 28 a § MB och eventuell betydande miljöpåverkan om överföringsledningen inte kommer till stånd.

Byggandet av överföringsledningen och de samråd, beslut, tillstånd och dispenser som är hänförlig till denna hanteras inte inom detaljplaneprocessen utan som separata ärenden som handläggs av Tekniska kontoret samt Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM). Det är kommunens förhoppning att de diskussioner som förs med Länsstyrelsen i dessa ärenden ska resultera i en dragning av överföringsledningen som kan accepteras av Länsstyrelsen. Miljö och Stadsbyggnad har noterat Länsstyrelsens ställningstagande om en eventuell prövning av detaljplan.

Förslag till dagvattenhantering har kommenterats i samrådsredogörelsen 2009-08-11 under punkten 1b) avseende Länsstyrelsens synpunkter samt punkt 14 avseende synpunkter från Miljöavdelningen på Miljö och Stadsbyggnad. Vi vidhåller vår tidigare uppfattning i frågan att sanering av befintliga enskilda avlopp kring Svälte kile i kombination med infiltration och rening av dagvatten i en fördröjningsdamm och oljeavskiljare, ger en tillräckligt god rening så att Natura-2000 området inte skadas på något betydande sätt vid planens genomförande.

Övriga synpunkter

Synpunkt b) *Vägverket meddelar att samråd har skett med kommunen angående det angränsande planområdet för Rotviksbro handel. I det fortsatta arbetet med denna plan ska GC-stråket mellan Högås-Torp och cirkulationsplatsen/busshållplatsen särskilt belysas och passagen genom planområdet utformas för bästa möjliga lösning.*

Kommentar: I detaljplaneförslaget för handelsområdet har möjligheten att anordna GC-väg tillgodosetts. Utformning av GC-vägen och passager kommer att studeras i den vägarbetsplan som ska upprättas med anledning av ombyggnaden av väg 160. Där kommer Vägverket och Länsstyrelsen att ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkt c) *Det bör nämnas i planhandlingen att Havstensfjorden ingår i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som skall skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.*

Kommentar: Detta finns omnämnt på sidan 17 i planbeskrivningen under rubriken Miljö kvalitetsnormer.

Synpunkt d) *Statens geotekniska institut (SGI) finner att förekomsten av kvicklera uppmärksammas i genomförandebeskrivningen och finner detta tillfylles.*

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

Synpunkt e) *Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planen.*

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

Sakägare

2. Stig Viktorsson och Anna-Greta Karlsson, Högås-Torp 1:6, skrivelse daterad 2009-09-22.

Synpunkt: a) *Vi är angelägna om att ni tar hänsyn till vår nuvarande utsikt mot Svältekileviken så att den kvarstår när bygget av äldreboendet är färdigställt.*

Kommentar: Äldreboende- och förskolebyggnaderna samt närvärmecentralen kommer att påverka utsikten mot viken men i vilken grad framgår först när projekteringen görs, då placeringen av hus inte är specificerad på kvartersmarken.

Synpunkt: b) *Hur kan man genomföra ett 70 miljonersbygge på en tomt som nästan inte har någon sol vintertid?*

Kommentar: Solbelysningen är begränsad under sen eftermiddag under vintern. Vid valet av plats har andra fördelar ansetts väga tyngre, bl. a. närhet till service, bra busskommunikationer samt att det stöds av en klar majoritet av de pensionärer och övrig allmänhet som deltagit i enkätundersökningar och samrådsmöten inför socialnämndens beslut i frågan.

Synpunkt: c) *Vi vill ha ersättning för sänkt marknadsvärde på vår fastighet.*

Kommentar: Denna synpunkt har redovisats och kommenterats i samrådsredogörelsen 2009-08-11, där Miljö och Stadsbyggnad bedömde att framförda skäl inte grundar rätt till ersättning eller inlösen enligt PBL. Några synpunkter i utställningsskedet som föranlett ändring av bedömningen har inte framförts.

Synpunkt: d) *Varför väljer man att bygga på en tomt som redan har uppenbar översvämningsrisk?*

Kommentar: I detaljplanen regleras lägsta nivå på färdigt golv genom en bestämmelse som följer de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan. Se även kommentar till p 2b.

Synpunkt: e) *Varför väljer man att bygga på en tomt som har så dåliga geologiska förutsättningar?*

Kommentar: De geotekniska förutsättningarna har utretts genom undersökningar. Dessa visar att det är möjligt att bebygga området. Se även kommentar till p 2b.

Synpunkt: f) *Vad vi vet så hade ni redan fastslagit budgeten på 70 miljoner före de geologiska undersökningarna gjordes, räknar ni med att överskrida budgeten?*

Kommentar: Geotekniska utredningar ingår som ett led i detaljplanearbeten. Undersökningen i detaljplanearbetet bekostas av Miljö och Stadsbyggnad och belastar projektet via den planavgift som tas ut vid bygganmälan. Enligt uppgifter från tekniska kontoret finns en preliminärt beräknad planavgift med i kostnadsberäkningen för projektet och en tidigare utförd geoteknisk undersökning daterad 1997-05-05 ligger till grund för kostnadsberäkningen beträffande grundläggningen och yttre markarbeten.

Synpunkt: g) *Kan vi bli tvångsanslutna till vatten och avlopp?*

Kommentar: Ett verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att bildas när överföringsledningen byggs fram till Rotviksbro, vilket är en separat fråga som inte regleras av detaljplanen. Berörda fastighetsägare kommer att bli informerade av Tekniska kontoret och om de villkor som kommer att gälla. För närmare upplysningar i frågan hänvisas till Tekniska kontoret.

Synpunkt: h) *En kopia av samrådsyttrandet 2009-06-26 har bifogats synpunkterna i utställningsskedet.*

Kommentar: Dessa synpunkter har redovisats och kommenterats i samrådsredogörelsen 2009-08-11.

3. Kjell Johansson, fastighetsägare till Högås-Torp 1:3, 1:4 skrivelse daterad 2009-09-10

Synpunkt: a) *Den befintliga utfartsvägen till väg 160 och befintlig upplagsplats för virke kommer enligt detaljplaneförslaget att tas bort. Upplagsplatsen måste utformas så att den är anpassad som upplag för virke och vändplan för virkesbilar med släp 24m, 60 ton. Hur är det tänkt att upplagsplatsen ska ersättas?*

Kommentar: Enligt uppgift från Tekniska kontoret kommer frågan att bevakas av Mark och exploateringsavdelningen enligt det resonemang som förts mellan parterna.

Synpunkt: b) *Vid den nya huvud- och lokalgatans sträckning blir det 2 st nästan 90° svängar som måste anpassas till virkesbilars framkomlighet. Asfaltsbeläggning måste då tåla 60 ton, särskilt viktigt i de skarpa svängarna.*

Kommentar: Enligt uppgift från Tekniska kontoret kommer önskemålen att beaktas.

Sammanfattning

Länsstyrelsen avråder från antagande av detaljplanen innan dragningen av den kommunala överföringsledningen för vatten och avlopp till Rotviksbro är utredd. Om överföringsledningen inte kan byggas riskerar antagandet av planen att prövas av Länsstyrelsen enligt 12 kap 1 § PBL med anledning av att ett riksintresse kan skadas. Tillstånd enligt 7 kap 28 a MB (verksamhet eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-område) krävs då och betydande miljöpåverkan kan uppstå i Natura 2000 området Havstensfjorden-Svälte kile.

Miljö och Stadsbyggnad har förhoppning om att samförstånd kan nås i de diskussioner som pågår med Länsstyrelsen om att hitta en lämplig dragning av överföringsledningen för vatten och avlopp och noterar Länsstyrelsens ställningstagande.

Vägverket framhåller att gång- och cykelvägen mellan detaljplanen i Högåas-Torp och cirkulationsplatsen/buss hållplatsen ska belysas och passagen genom planområdet utformas för bästa möjliga lösning i det fortsatta arbetet med detaljplanen för handelsområdet (Rotvik 1:9).

Vägverkets synpunkt kommer att behandlas i den vägarbetsplan som ska tas fram vid ombyggnaden av väg 160 samt byggandet av gång- och cykelbana.

Synpunkter från sakägare har framförts beträffande påverkan på havsutsikt samt ersättning för sänkt marknadsvärde på fastighet, frågor angående val av plats och beräknade kostnader för äldreboendet. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att de skäl som angetts inte grundar rätt till inlösen eller ersättning enligt Plan och Bygglagen.

En sakägare har framfört synpunkter angående behov av ersättningsplats för uppställnings- och lagringsplats för timmer m.m., samt att utformningen av huvud- och lokalgata anpassas för tung trafik med virkesbilar. Detta kommer att bevakas och beaktas av Tekniska kontoret.

Efter godkännande av utställningsutlåtandet av Miljö och stadsbyggnadsnämnden kommer ärendet att överlämnas till kommunfullmäktige för antagande av detaljplanen.

Revidering efter utställning

Plankartan föreslås revideras efter utställningen. Planbestämmelserna b₁ respektive b₂ förtydligas i sin innebörd, så att det klart framgår inom hur stor byggnadsarea det är tillåtet med en förhöjd byggnadshöjd. Ändringar av redaktionell karaktär har även skett av plankartan. Förändringarna bedöms inte utgöra någon väsentlig förändring av planförslaget och någon ny utställning är därför inte nödvändigt.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

Kvarstående synpunkter i utställningsskedet från sakägare som helt eller delvis inte har tillgodosetts.

- Stig Viktorsson, fastighetsägare Högås-Torp 1:6
- Anna-Greta Karlsson, fastighetsägare Högås-Torp 1:6

Från samrådsskedet för detaljplanen finns kvarstående synpunkter från sakägare som helt eller delvis inte har tillgodosetts.

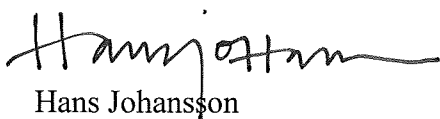
- Stig Viktorsson, fastighetsägare Högås-Torp 1:6
- Anna-Greta Karlsson, fastighetsägare Högås-Torp 1:6

Från programskedet finns kvarstående synpunkter från sakägare som helt eller delvis inte har tillgodosetts.

- Stig Viktorsson, fastighetsägare Högås-Torp 1:6
- Anna-Greta Karlsson, fastighetsägare Högås-Torp 1:6

Dessa fastighetsägare kommer att få en s.k. ”överklagandehänvisning” enligt 5 kap 30 § Plan och bygglagen om detaljplanen antas utan att synpunkterna tillgodosetts.

Miljö och Stadsbyggnad



Hans Johansson
Planchef



Marianne Magnusson
Planarkitekt