



SAMHÄLLSBYGGNAD

## Granskningsutlåtande samt samrådsredogörelse

Detta dokument inleds med granskningsutlåtande och avslutas med samrådsredogörelse. Granskningsutlåtandet upprättad av Samhällsbyggnad 2020-07-22 tillhörande förslag till detaljplan för

### Restenäs 2 m.fl, Uddevalla kommun

Detaljplan för bostäder.

---

## Granskning

Planförslaget har varit föremål för granskning till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (enl. sändlista) under perioden 2020-06-03 till den 2020-06-24.

Berörda parter underrättades om att förslaget var utställt för granskning på Kontaktcenter, Rådhuset, Kungstorget. Förslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida [www.uddevalla.se/planer](http://www.uddevalla.se/planer).

Under granskningen inkom 9 yttranden och dessa inkomna synpunkter på granskningen sammanfattas och kommenteras nedan.

## Ändringar av planförslaget efter granskning

Inkomna yttranden under granskningstiden resulterade i vissa förändringar av planförslaget som redovisas nedan. Justeringarna som genomförts anses inte vara av en sådan omfattande karaktär att ytterligare en granskning är nödvändig.

- I förslaget som fanns tillgängligt under samråd omöjliggjordes ett antal fastighetsdelningar. I detta förslag har detta reviderats och nu möjliggörs ytterligare två delningar av fastigheter. Det finns inget krav på genomförande av sådana åtgärder, men möjligheten finns om fastighetsägarna i framtiden vill stycka upp sina fastigheter.
- Plankartan har kompletterats med upplysning gällande högsta markbelastning.
- Förtydliganden och revideringar har genomförts i plankarta och planbeskrivning i enlighet med Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommuns yttrande.

## Inkomna yttranden som inte tillgodosetts

Yttranden under granskning som inte tillgodosetts har inkommit från **Björn Lindqvist** och **Karin Lindqvist**, fastighetsägare till **Restenäs 2:244** och dessa listas nedan;

- **Omgivningsbuller**
- **Strandskydd**
- **Förbindelseväg**

Planbeskrivningen har kompletterats med information i enlighet med det inkomna yttrandet, i övrigt har inga revideringar i plankartan genomförts. Motivering till detta beslut återfinns som kommentarer till yttrandet i den löpande texten nedan.

Vidare har även yttranden som inte tillgodosetts inkommit under samråd från fastighetsägarna till;

- **Restenäs 2:126, Lena och Ulf Agermark**, gällande **minsta tillåtna fastighetsstorlek**;
- samt från fastighetsägaren till **Restenäs 2:239, Jan Lagermark**, gällande **möjligheten till förtätning av området**.

Viss förändring av planförslaget har skett sedan samrådet genomfördes, kommunens motivering till att inte tillgodose dessa yttranden återfinns i den löpande texten nedan i dokumentet under rubriken "SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER EFTER SAMRÅD".

Samtliga ovan nämnda fastighetsägare har i och med sina icke tillgodosedda yttranden **rätten att överklaga** eventuellt beslut om antagande.

# Sammanställning av inkomna synpunkter och Samhällsbyggnads kommentarer efter granskning

## Regionala och centrala instanser

---

### 1 Länsstyrelsen, 2020-07-01

**Strandskydd:** Kommunen skriver att strandskyddet återinträder, men det har aldrig funnits något strandskydd på platsen eftersom området berörs av en byggnadsplan från 1961. Detta innebär att generellt strandskydd om 100 meter inträder när en ny detaljplan tas fram eller upphävs. Strandskyddet berör endast en mindre del av planområdet. Kommunen har dock inte redovisat något särskilt skäl för upphävande av strandskyddet, vilket behöver kompletteras innan detaljplanen antas.

**Kommentar:** Planbeskrivning kompletteras med särskilt skäl för upphävande av strandskydd.

**Geoteknik:** Boverket anger att det kan vara olämpligt att reglera maximal påförd last genom en planbestämmelse. Men det är ändå viktigt att det framgår på plankartan som en upplysning att restriktioner avseende markbelastningar krävs, se även Statens geotekniska instituts yttrande samt Boverkets hemsida angående geotekniska frågeställningar och begränsningar i PBL.

Statens geotekniska institut väcker frågan om Ulvesundsvägens stabilitet och om det finns någon alternativ tillfartsväg till planområdet för ex. räddningstjänst om stabiliteten för Ulvesundsvägen är otillfredsställande?

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med upplysning gällande restriktioner för markbelastning. Detaljplanen möjliggör två tillfartsvägar till planområdet från väg 675, vidare möjliggörs ytterligare tillfartsvägar för framtida behov.

**Översvämningsrisk:** Det är bra att kommunen har kompletterat planbeskrivningen med nivåer och översvämningsrisk för anslutningsvägen. Planbeskrivningen konstaterar att anslutningsvägen (Ulvesundsvägen) delvis riskerar att översvämmas vid framtida högvattenstånd i havet. Det är positivt att kommunen på sikt planerar att göra en översyn av vägens höjder för att klara framtida högre havsnivåer. Då planområdet till stor del omfattar befintlig bebyggelse bedömer Länsstyrelsen att inga andra åtgärder är motiverbara inom planen. Länsstyrelsen anser att synpunkterna från samrådet är hanterade och har inga ytterligare kommentarer.

**Kommentar:** Noteras.

**Skyfall:** Planbeskrivningen är kompletterad med en beskrivning av konsekvenserna vid ett skyfall, vilket är bra. Planbeskrivningen konstaterar att det finns goda möjligheter till fördröjning av dagvatten och att tillkommande tomter inte bedöms påverka situationen vid ett skyfall negativt. Länsstyrelsen anser att synpunkterna från samrådet är hanterade och har inga ytterligare kommentarer.

**Kommentar:** Noteras.

## **2 SGI, Statens geotekniska institut, 2020-06-22**

I planbeskrivning anges att "Geoteknisk utredning har utförts av Norconsult AB 2011-06-23 med provtagningspunkter främst väster om Ulvesundsvägen. Totalstabiliteten kan inom planområdet betecknas vara tillfredsställande om inte ytterligare belastning påförs än de 20 kPa som rekommenderas. Detta motsvaras av en normal tvåplansbyggnad eller en uppfyllnad med fyllningsmassor om 1 m. Vidare står det att "En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts av Bohusgeo, daterad 2019-11-22 med provtagningspunkter öster om Ulvesundsvägen. Slutsatsen är att släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande".

SGI gör ingen annan bedömning avseende stabiliteten inom planområdet och delar konsultens bedömningar. SGI anser dock att ovanstående restriktioner som är en förutsättning för att uppnå en tillfredsställande stabilitet ska införas tydligt i plankartan då det annars inte framgår att restriktioner avseende markbelastningar krävs.

SGI vill även lyfta frågan avseende Ulvesundsvägens stabilitet samt avseende om det finns någon alternativ tillfartsväg till planområdet för till exempel räddningstjänst om stabiliteten för Ulvesundsvägen är otillfredsställande.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

**Kommentar:** Upplysning om högsta belastning förs in i detaljplanen samt i planbeskrivning.

Det finns idag två möjliga infarter till området, båda två från Ulvesundsvägen, detaljplanen möjliggör dessutom tillkommande infarter till området. I och med detta anses tillgängligheten till området vara tillräcklig.

## **3 Trafikverket, 2020-06-15**

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet. Trafikverket har inget nytt att tillägga i ärendet.

**Kommentar:** Noteras.

## **4 Bohusläns museum, 2020-06-22**

Vi har inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till vårt samrådsyttrande.

**Kommentar:** Noteras.

## **5 Postnord, 2020-06-03**

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelning standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Detaljplanen anses ge de förutsättningar som nämns ovan.

#### **6 Svenska kraftnät, 2020-06-17**

Svenska kraftnät har i samrådyttrandet daterat 2018-10-05 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

**Kommentar:** Noteras.

#### **7 Räddningstjänsten mitt Bohuslän, 2020-06-04**

Räddningstjänsten har inget att invända över detaljplanen.

**Kommentar:** Noteras.

#### **8 Västtrafik, 2020-06-23**

Ur ett infrastrukturperspektiv skulle förutsättningarna för busstrafik kunna förbättras. Vid hållplats Ranneberg, nära Resteröd, är hållplatsläge B bra men vid läge A så blockeras korsningen från väg 675 vid på- och avlastning av passagerare. En omlokalisering av hållplatsläget kanske kan vara aktuellt att diskutera vidare tillsammans med Trafikverket i samband med exploatering. I den ÅVS som genomfördes för sträckan för några år sedan prioriterades dock ingen direkt åtgärd vid just denna hållplats, vilket troligtvis innebär att den identifierade bristen på hållplatsläget blir kvarstående.

**Kommentar:** Trafikverket är väghållare för väg 675 och kommunikation gällande omlokalisering av busshållplats får ske med Trafikverket.

### **Kommunala instanser**

---

#### **1 Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2020-06-04**

**Genomförandefrågor - Huvudmannaskap:** Beskriv att vid enskilt huvudmannaskap så är det fastighetsägarnas ansvar för de allmänna platserna. Hur de ska byggas, skötas och hur kostnaderna ska fördelas regleras i en gemensamhetsanläggning.

**Kommentar:** Planbeskrivning kompletteras med information gällande enskilt huvudmannaskap.

#### **Genomförandefrågor- Fastighetsrättsliga frågor:**

Det finns ingen rubrik om fastighetsrättsliga frågor utan allt har beskrivits under "Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor". Under denna rubrik ska de fastighetsrättsliga frågorna beskrivas på ett sådant sätt att det blir tydligt och lätt att förstå konsekvenserna av planen. Tabellen för fastighetsbildning ska vara här. Tabellen ska beskriva vad som ska göras, till exempel att område A ska fastighetsregleras från Restenäs 2:116 till 2:239. Och att område E ska avstyckas från Restenäs 2:116. Även kan område mellan område E och Restenäs 2:126 avstyckas till en ny fastighet. Förklara att fastighetsreglering av områdena innebär marköverföring.

Skriv att ansökan för fastighetsreglering och avstyckning görs av lagfaren ägare eller ägare enligt

köp.

Det inringade området för område E är större än vad egenskapsgränsen är där egenskapen d1 900. Ska det vara så? Förtydliga mer om att gemensamhetsanläggning behöver bildas för den allmänna platsen gata. Och vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Samfällighetsförening kan bildas som då förvaltar ga. Även att de har en ordnad skötsel ideellt. För att få en ordnad förvaltning, hur vägen ska byggas, hur vägen ska skötas och kostnader bör en gemensamhetsanläggning bildas. Servituten som finns idag för väg reglerar bara att fastigheter har rätt att använda väg som redovisas när servitutet bildades. Den som ansöker om anläggningsåtgärd är någon eller alla fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen.

**Kommentar:** Planbeskrivning kompletteras enligt ovan. Område E ska vara större än området för d1 900 då område E redovisar vad som i den ursprungliga detaljplanen var allmänplats.

**Genomförandefrågor – Ledningsrätt:** Det finns även två ledningsrätter i planområdet, akter 1485K-07/152.1 till 3 och 1485K-15/16.2. Det beskrivs inte hur dessa påverkas av planen och vem som är ledningshavare.

Uddevalla Energi AB har ansökt om ledningsrätt för befintliga fiberledningar inom Restenäs 1:116 till Lantmäterimyndigheten den 16 april 2019. Ansökt och överenskommet utrymme för ledningsrätten är 1,5 meter. Förrättningen är inte påbörjad ännu. Det bör beskrivas att det finns fiberledningar i området.



**Kommentar:** Planbeskrivning kompletteras med information gällande ledningsrätter inom området samt att det finns fiberledningar i området.

**Genomförandefrågor – Ekonomiska frågor:** Ska ett exploateringsavtal tecknas för det fastighetsrättsliga genomförandet? Det finns inte redovisat konsekvenserna utbyggnad av gatan. Det framgår inte om det är en exploatör eller de enskilda fastighetsägarna som ska ansvara och betala för utbyggnaden av vägar vid enskilt huvudmannaskap? Här ska även anges om planavgift

ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras enligt frågorna ovan. Kommunen avser inte att upprätta ett exploateringsavtal.

**Genomförandefrågor – Tekniska frågor:** Här ska beskrivas hur vägarna ska byggas ut, vilka va-anläggningar och andra ledningar ska utföras.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats.

**Plankartan:** Teckenförklaringen är inte den samma som finns på grundkartan, det är Margareta som gjorde grundkartan den 18 februari 2020 där Martin tillstyrkte den.

Gränspunktsnummer i plankartan är överflödigt, ger ett rörigt intryck.

Bestämmelsen e1 är borttagen bör då inte e2 ändras att vara e1?

Ska gatan ligga utanför de befintliga murarna?

**Kommentar:** Plankartan justeras efter granskning enligt yttranden ovan. Gatan ska ligga utanför befintliga murar.

## **2 Miljöprövnings-och miljötillsynsenheten, 2020-06-24**

Miljöprövnings-och miljötillsynsenheten har inga synpunkter som inte har tillgodosetts tidigare i planarbetet.

**Kommentar:** Noteras.

## **3 Bygglövsenheten, 2020-06-24**

Tycker det är bra med dessa generella planbestämmelser. Det gör det hela lite smidigare i bygglovsskedet. Har bara en synpunkt och det är på figuren i hörnet om byggnadshöjd, mm. Den visar bara "halva sanningen" och kan därför vara missvisande. Det saknas så pass mycket information i den att jag inte tycker att den ska vara med.

**Kommentar:** Plankartan har reviderats och symbolen är borttagen.

## **Övriga med väsentligt intresse**

---

### **1 Björn Lindqvist och Karin Lindqvist, fastighetsägare till Restenäs 2:44, 2020-04-22**

**Omgivningsbuller:** Enligt utsänt material (se sidan 8): "Planförslaget bedöms inte innebära någon avsevärd påverkan hos bullernivåerna i området." Vad som avses med detta och vad detta konkret innebär i termer av olika typer av konsekvenser förstås inte av materialet. Exempelvis ålades fastighetsägaren till Restenäs 2:248 att uppföra en vall mot landsvägen vid nybyggnation för några år sedan med motiveringen att reducera bullernivåerna för de nya byggnaderna på fastigheterna. Den aktuella fastigheten (Restenäs 2:248) gränsar direkt mot det aktuella planområdet och då mer specifikt mot den del där komplettering av två byggrätter föreslås. Givet liknande avstånd från landsvägen (gäller specifikt den fastigheten som ligger närmast landsvägen) borde således en liknande vall uppföras på fastigheten närmast vägen (en av de två kompletterande byggrätterna) vid nybyggnation. Om inte så anses av någon eller några anledningar krävs en förklaring av

bevekelsegrunderna för att detta inte krävs vid nybyggnation denna gång med ansågs nödvändig vid nybyggnation på fastigheten 2:248.

**Kommentar:** En del av anledningen till att marken närmst väg 675 är prickad (marken får inte förses med byggnad) är för att säkerställa att bebyggelse tillkommer på ett avstånd från vägen där riktvärden för bullernivå i anslutning till bostadsbebyggelse kan uppnås. Med detta anses det inte vara nödvändigt att genomföra andra åtgärder på platsen.

Texten gällande buller kompletteras för att förtydliga detta.

**Strandskydd:** Enligt utsänt material (sidan 17): "Området är idag planlagt och inget strandskydd gäller inte planområdet. Enligt Miljöbalken 7 kap 18g § så återinträder strandskyddet om en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Vid upprättandet av en ny detaljplan för området kommer strandskyddet återinträda i planområdets södra del. Därför behöver strandskyddet åter upphävas för berörda fastigheter inom kvartersmark. Strandskyddet återinträder till 100 meter och upphävs med bestämmelser i plankartan i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft."

Inget strandskydd gäller i dagsläget inom det aktuella planområdet som mycket riktigt påpekas i materialet. Enligt miljöbalken återinträder strandskyddet om en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Här uppstår problematiken i detta specifika fall då strandskyddet återinträder i planområdets södra del vid upprättandet av en ny detaljplan i enlighet med förslaget i materialet. Konkret innebär detta att förslaget till ny detaljplan som presenteras i materialet innehåller (utöver höjning av byggrätter på befintliga fastigheter) ytterligare två fastigheter med därtill hörande byggrätter där en av fastigheterna med tillhörande byggrätt till viss del ligger på strandskyddat område (vid nya detaljplan enligt förslaget). Bevekelsegrunderna att komplettera planområdet med en fastighet med tillhörande byggrätt som till viss del ligger inom strandskyddat område redogörs ej för och förslaget presenteras inte heller hur säkerställa att byggnation inom strandskyddet inte kommer att ske. Vad som gäller inom strandskyddat område behövs inte redogöras för här explicit utan är känt sedan gammalt.

Det är inte rimligt, om en möjligt, att tillmötesgå enskilda fastighetsägares önskemål om nya fastigheter med därtill hörande byggrätter och inte ta hänsyn till och/eller säkerställa att strandskyddet respekteras och efterföljes. Från undertecknades perspektiv är det såväl förvånande som anmärkningsvärt att kommunen presenterar ett förslag i enlighet med följande där en ny fastighet med tillhörande byggrätter föreslås där strandskyddet inte respekteras på ett adekvat sätt och där undertecknades och andra inom området upplever att kommunen bildligt talat försöker ta en genväg och få detta klart utan att ta hänsyn till den mer principiella frågan och respekten för strandskyddet och dess efterlevnad. Uddevalla kommun har sedan tidigare ett gott rykte om sig att respektera strandskyddet men förslag i enlighet med detta går på ett tydligt sätt emot det goda ryktet.

En alternativ lösning till detaljplan där den strandskyddade delen inte ingår i den nya fastigheten med tillhörande byggrätt alternativt att kommunen tydligt visar på plankartan att ingen byggnation få ske på den delen som utgör strandskyddat område borde vara en självklarhet för att undvika en icke önskvärd process med exempelvis tids- och kostnadskrävande processer av överklagan och minskat förtroende för kommunen och dess arbete inom området. Eftersom området som bekant ligger inom Riksintresse för högexploaterad kust får det anses och är än mer centralt att respektera strandskyddet på ett adekvat och professionellt sätt för att bevara denna unika del av Sverige.



Avslutningsvis är den aktuella texten om strandskydd i materialet inte möjlig att förstå till fullo eftersom den inte på ett rättvisande och adekvat sätt beskriver hur kommunen har tänkt att den här processen ska gå till. Denna del måste skrivas om för förståelse såväl innehålls- som processmässigt för det sätt som denna del presenteras är inte tillfredställande och till fullo adekvat beskrivande.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med information gällande upphävandet av strandskydd.

I samband med de pågående ombildningsplanerna utmed Fräknestranden ser även kommunen över förutsättningarna för förtätning av de olika områdena. I detta område anses det finnas utrymme och förutsättningar för viss förtätning, bland annat i form av den tillkommande kvartersmarken.

Inom planområdet återinträder strandskyddet inom en begränsad yta som dessutom är avskärmd från havet i form av väg 675. Om situationen hade varit annorlunda hade det allmänna intresset för strandskyddet kunnat vägt tyngre än det för eventuell framtida exploatering i form av bostäder.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande upphävandet av strandskyddet men detaljplanarbetet avser fortsatt att häva denna del av strandskyddet.

**Förbindelseväg:** I samband med framdragning av kommunalt vatten och avlopp byggdes en förbindelseväg mellan det aktuella planområdet samt den väg som från landsvägen ansluter till fastigheterna 2:248, 2:193, 2:195 samt 2:244. Ägaren till den aktuella marken (2:17) utanför planområdet och mellan fastigheterna 2:193 samt 2:195 valde att låta vägen vara kvar efter framdragning av kommunalt vatten och avlopp och har meddelat fastighetsägarna till 2:248, 2:193, 2:195 samt 2:244 att stänga av vägen från fordonstrafik till förmån för gång- och cykeltrafik vid önskemål och för hög belastning.

Då vägen fram till den aktuella förbindelsevägen används mer än frekvent av personer boende eller besökare till det aktuella planområdet (belastningsperspektiv) samt av andra olika anledningar nyfikna individer planeras detta att ske inom kort och på förekommen anledning är det ingen bra lösning att rita in en permanent väg mellan 2:126 samt 2:160 eftersom den aktuella förbindelsevägen utanför planområdet kommer att omvandlas från väg för fordonstrafik till väg för gång- och cykeltrafik. Det aktuella planområdet har redan en väg till nuvarande och potentiellt framtida fastigheter och därför finns det ingen som helst anledning att använda den alternativa vägen som många väljer att göra. Då fastigheterna 2:248, 2:193, 2:195 samt 2:244 själva står för underhållet av vägen från landsvägen till deras fastigheter i kombination med att förbindelsevägen kommer att omvandlas till gångtrafik blir det inte adekvat och rentav felaktigt att markera ut vägen enligt förslaget i materialet.

**Kommentar:** Att nyttja förbindelsevägen i fråga som väg för gång- och cykeltrafik strider inte mot denna detaljplan. Dock skapar detaljplanen möjligheter till en alternativ tillfart till planområdet om behov skulle uppstå i framtiden. Detaljplanen kräver inte att det ska vara en gata för biltrafik på platsen i fråga, den skapar möjligheten. Med detta som bakgrund avses inte bestämmelsen för platsen i fråga att ändras.

## **2 Margareta Levegård och Ingemar Levegård, fastighetsägare till Restenäs 2:116**

Vi ar granskat förslaget till detaljplan för stamfastigheten Restenäs 2:116. Vi tycker att förslaget är bra men har en synpunkt som v vill framföra.

Emellan tomterna 2:239 och 2:190 finns mark som tillhör stamfastigheten. Den är som den ser ut idag för liten för att bygga ett hus på men kan i framtiden om det finns tillfälle att köpa till en bit tomtmark bli så stor att det finns möjlighet till ytterligare en bostadsrätt utan att planen skall behöva ändras igen. Vid ett tidigare samtal med Daniel Andersson föreslog han att just den tomten kunde vara 7-800 m<sup>2</sup>. Alltså lite mindre än övriga tomter i området. Så vår önskan är att den tomten blir så liten som det är möjligt för att kunna bygga ett mindre hus på.

**Kommentar:** Efter granskningen har detaljplanen reviderats för att möjliggöra denna avstyckning. Som det beskrivs i planbeskrivningen innebär detta inget tvång på genomförande utan det innebär endast att möjligheten skapas.

# SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER EFTER SAMRÅD

## HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2020-05-20, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Samrådshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun.

## SAMRÅDET

Planförslaget skickades på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2018-09-07 – 2018-10-05. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset, samt digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sammanfattad form tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer.

## REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

---

### 1. Länsstyrelsen, 2018-10-04

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att det huvudsakliga syftet med detaljplanen, att utöka och komplettera byggrätterna med anledning av framdragning av kommunalt VA, är positivt och rimligt då det inte finns några betydande motstående allmänna intressen att beakta i det aktuella planområdet. Området är redan planlagt och utbyggt för bostadsändamål och en utveckling av området medför således en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark och resurser i övrigt. Planförslaget är i överensstämmelse med inriktningen i kommunens översiktliga planering.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med 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. Synpunkter från SGI kan komma att behöva beaktas i den fortsatta planprocessen och eventuella behov av klarlägganden och förtydliganden kan i så fall hanteras inför granskningen av detaljplanen.

#### Strandskydd

Generellt strandskydd på 100 meter inträder om en byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny plan. Detta berör endast en mycket liten del av planområdets sydvästra del eftersom avståndet räknas utifrån den närmaste sträckan mellan strandlinjen och planområdet. Strandskyddet behöver därför upphävas, vilket anges med en administrativ planbestämmelse på plankartan och särskilt skäl för ett upphävande redovisas i planbeskrivningen.

**Kommentar:** Plankarta och planbeskrivning kompletteras med strandskydd.

Höga havsnivåer

Nivån på anslutningsvägen till och från planområdet (väg 675) behöver redovisas för att få en uppfattning om hur en eventuell översvämning påverkar vägen och hur områdets tillgänglighet för t.ex. blåljusfordon och persontransporter ser ut.

**Kommentar:** Planbeskrivning har kompletterats med ett avsnitt om stigande havsnivåer.

Skyfall

Normalt behöver konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn i framtida klimat, utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanen ej bedöms ha större inverkan på dagvattensituationen vilket Länsstyrelsen tolkar som att samma bedömning görs för skyfallsfrågan. Notera även Trafikverkets synpunkt att dagvatten inte får ledas till väg diket då dessa är dimensionerade endast för vägens behov.

**Kommentar:** En illustration framtagen med programmet Scalgo Live har förts in i planbeskrivningen där potentiella översvämningsspunkter vid ett 100-årsregn redovisas. För att ta fram illustrationen har det räknats på en nederbörd om 70 mm samt att all mark är mättad. Planbeskrivningen kompletteras med bedömningar utifrån det framtagna materialet.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i den kommunala kulturmiljön 8:2 (kuststräckan mellan Ulvesund och Ranneberg). Planbeskrivningen bör förtydligas i vilka avseenden som det aktuella planområdet berörs av de värden som lyfts fram i den kommunalt utpekade kulturmiljön samt hur utformningen av planförslaget förhåller sig till dessa värden. Se även yttrande från Bohusläns museum.

**Kommentar:** Planhandlingar förtydligas vad gäller kulturvärden inom området.

Trafik

Kommunen bör redogöra för hur oskyddade trafikanter, exempelvis skolbarn kan förflytta sig till och från busshållplatser på ett trafiksäkert sätt.

**Kommentar:** Planbeskrivningen justeras.

Aktuell lagstiftning

Länsstyrelsen uppfattar det som att planprocessen avses genomföras med stöd av den nu gällande versionen av plan- och bygglagen och tillämpa standardförfarande. Kommunen behöver förtydliga när detaljplanen anses vara påbörjad. Av handlingarna framgår att planbesked har meddelats hösten 2010, vilket i så fall skulle indikera att äldre PBL är tillämplig för den aktuella planen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats med att planen upprättas enligt den nu gällande versionen av Plan och bygglagen.

**Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

**Kommentar:** Noteras.

## **2. Trafikverket, 2018-10-25**

Trafikverket noterar kommunens bedömning att området inte är utsatt för buller. Kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216), ska klaras.

Trafikverket noterar att totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och att risk för ras och blocknedfall bedöms vara liten enligt de utredningar som gjorts. Kommunen skriver att mängden dagvatten inte kommer att förändras. Trafikverket vill framföra att dagvatten inte får ledas till diken och trummor för väg 675, då dessa endast är avsedda för vägen.

**Kommentar:** Noteras. Planbeskrivningen kompletteras vad gäller buller.

## **3. SGI, Statens geotekniska institut, 2018-10-04**

Enligt översända handlingar utgörs planområdet av befintlig bebyggelse lokaliserad i Restenäs och marken utgörs av morän. Medellutning i området är 1:6, lokalt är lutningen kraftigare. I syfte att studera förutsättningar för ras och skred har en geoteknisk stabilitetsutredning utförts. Utredning har i huvudsak studerat stabiliteten för näset på andra sidan vägen väster om planområdet. Således saknas det en bedömning av förutsättningarna för ras och skred inom och i anslutning till planområdet. SGI noterar att förutsättningarna är gynnsamma ur ett övergripande perspektiv. En bedömning av förutsättningarna kan baseras på befintliga undersökningar och översiktliga kartmaterial. Är de faktiska förhållandena sådana att det därefter inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:20 I O alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev I.

Vidare har en bergteknisk utredning utförts i syfte att klarlägga förutsättningarna för bergras/blocknedfall. Enligt utredning är bergytan inom planområdet i huvudsak täckt av lösjordsmaterial och där berget går i dagen är bergytan flack. Utifrån dessa observationer bedöms det inte föreligga någon risk för bergras/blocknedfall inom planområdet. SGI gör med översänt material ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatta att ovanstående beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankartan.

**Kommentar:** Ytterligare geotekniska undersökningar har utförts efter samrådet. Planbeskrivningen har kompletterats vad gäller geoteknik.

#### **4. Bohusläns museum, 2018-09-27**

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Planområdet innefattar sju fastigheter med olika tillkomstår samt skiftande karaktär och storlek.

En del av de uttalade värdena i kulturmiljön rör större sommarstugekoncentrationer från efterkrigstiden och ett av deras främsta värde är småskaligheten och byggnadernas underordnande av omgivande landskap. När sommarstugor får utökade byggrätter för att underlätta åretruntboende riskerar småskaligheten att försvinna. Vi är inte negativa till att ombilda områden till åretruntboenden, men utformningen av byggnaderna bör anpassas till landskapet och småskaligheten bör eftersträvas.

Då befintliga bostadshus i planområdet är av skiftande karaktär är området inte lika känsligt för förändringar som områden med hus av enhetlig karaktär och volymer men vid förändringar bör ändå husens placering och volymer i landskapet beaktas så att byggnaderna underordnar sig landskapet. I vissa fall kan detta innebära att byggnaderna hellre bör tillåtas en större byggnadsyta istället för högre byggnadshöjd.

Museet ser inga hinder att förtäta området med fler fastigheter.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Bohusläns museum har inget att erinra ur fornlämningsperspektiv.

**Kommentar:** Noteras. Planbestämmelser uppdateras inför granskningskedet. Planbestämmelserna i denna plan stämmer överens med de som nyttjats i andra pågående detaljplanarbeten utmed Fräknestranden.

#### **5. Svenska kraftnät, 2018-10-05**

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till

aktuellt område, vårt närmsta intresse är ca 12 km bort, anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida.

**Kommentar:** Noteras.

#### **6. Skanova, 2018-09-07**

Skanova meddelar att de ej har något att invända mot planändringen.

**Kommentar:** Noteras.

#### **7. Vattenfall Eldistribution AB, 2018-09-10**

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

**Kommentar:** Noteras.

## **KOMMUNALA INSTANSER**

---

#### **8. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2018-10-05**

Planbeskrivningen  
Detaljplaner

Lägg till aktnummer för befintlig plan som är 14-RES-489. Beskriv att det som blir kvar av planen är från den allmänna vägen fram till vattnet. Informerar också att planen har ett 113 § förordnande som upphör i årsskiftet.

**Kommentar:** Planbeskrivning har kompletterats med aktnummer för gällande detaljplan och information om den del av planen som fortsätter att gälla samt information om 113§ förordnande.

Trafik, gator och parkering

Beskriv också att del av lokalgatan i planen inte är anlagd som väg utan är grönområde.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har justerats.

Genomförandefrågor – Fastighetsrättsliga frågor

Det är inte beskrivet vilken fastighetsbildning som behövs för att planen ska kunna genomföras. Finns det någon del som kan ske med tvång?

Hur menar ni med tre nya tomter? Det är idag 7 fastigheter där av Restenäs 1:116 kan avstyckas antingen till tre eller två, det beror på resterande mark ska fastighetsbildas eller vara kvar i 1:116. Är avsikten att genomförandet ska kunna ske med tvång eller enbart genom avtal? Beskriv konsekvenserna för varje berörd fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda vad som sker med deras fastighet m.m. Beskriv hur de befintliga rättigheterna berörs av planen och hur de ska hanteras. Det finns t.ex. en brunn som många fastigheter har servitut på. Behöver den redovisas med ett a eller ett g? Har frågan tagits upp med rättighetshavarna?

**Kommentar:** Planbeskrivningen förtydligas gällande fastighetsbildning och den gemensamma brunnen. Brunnen anses inte vara nödvändig att markera ut i plankartan då servituten är oberoende av planen. Samt att nyttjandegraden för brunnen troligtvis minskat i samband med att området fick kommunalt VA.

Det finns även två ledningsrätter i planområdet, akter 1485K-07/152.1 till 3 och 1485K-15/16.2. Ledningsrätterna måste redovisas med u-område där de ligger inom kvartersmark. Räcker vägarnas bredd till för ledningsrätterna?

I beslutet till 1485K-15/16.2 ska ledningsrätten ligga mellan fastighetsgräns från Restenäs 2:239 fram till foten av muren till 1:116. Gatuområde ska då även anpassas efter detta.

Beskriv att en gemensamhetsanläggning behöver bildas för gatuområdet. Och vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsförening kan bildas så då förvaltar ga. Står inget om vem som ansöker om en lantmåteriförrättning.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om de fastighetsrättsliga frågorna och vägområdet breddas inför granskning.

#### Genomförandefrågor – Dagvatten

Hur påverkas fastigheter utanför planområdet eller de fastigheter som ligger idag nära dagens parkområden när marken hårdgörs som tidigare var park?

**Kommentar:** Planbeskrivningen förtydligas vad gäller dagvatten.

#### Genomförandefrågor – Ekonomiska frågor

Ska ett exploateringsavtal tecknas för det fastighetsrättsliga genomförandet? Det finns inte redovisat konsekvenserna för val av huvudmannskap vid t.ex. kostnader för gemensamhetsanläggning? Det framgår inte om det är en exploatör eller de enskilda fastighetsägarna som ska ansvara och betala för utbyggnaden av vägar vid enskilt huvudmannskap? Hur är detta reglerat?

**Kommentar:** De ekonomiska delarna av genomförandefrågorna förtydligas i planbeskrivningen.

#### Genomförandefrågor – Administrativa frågor

Genomförandetiden i beskrivningen stämmer inte med plankartan.

**Kommentar:** Handlingar har justerats.

#### Plankartan

##### Grundkarta

Teckenförklaringen är inte den samma som finns på grundkartan, det är Margareta som gjorde grundkartan den 29 augusti 2018 där Martin tillstyrkte den.

Saknar alla rättigheter i plankartan som redovisas i grundkartan. Samt även traktnamn. Gränspunktsnummer i plankartan är överflödigt, ger ett rörigt intryck.

Beslutet för ledningsrätten 1485K-15/16.2 kommer att tas inom ett par månader och en beställning för uppdatering av grundkartan behöver göras.

**Kommentar:** Grundkartan uppdateras inför granskning enligt synpunkterna ovan.

#### Bestämmelser (plan och fastighetsindelning)

Det saknas u-område för ledningsrätter inom kvartersmark.

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med u-område.

Finns inget naturområde i kartan som det står under bestämmelseförklaringen.

Är den smala delen av gatan tillräckligt bred så att ledningsrätten får plats inom gatuområdet? Gatan ska ligga utanför de befintliga murarna.

Det är smalt gatuområde vid infarten från den allmänna vägen. Idag är det även del av fastigheten Restenäs 2:140 som används. Tänk på att Restenäs 2:140 kan sätta upp staket i gränsen.

Behövs det utfartsförbud längs med den allmänna vägen?

**Kommentar:** Naturområde har tagits bort från bestämmelseförklaringen. Bredden av gatuområdet ses över inför granskning och ytan vid tillfartsområdet. Planbestämmelse för utfartsförbud går inte att nyttja längs planområdesgräns. Därtill är det Trafikverkets väg och dem kommer troligtvis inte tillåta tillkomst av fler utfarter.

Prickmarken och p-bestämmelsen motsäger varandra. Alltså prickmarken är 4,5 meter bred men enligt p-området får man bygga med komplementbyggnad 1,5 meter från gräns. Ta bort prickmarken.

**Kommentar:** Prickmarken tas bort i stora delar av planen så att bestämmelserna inte motsäger varandra.

Det kan vara bra om strandskyddsgränsen redovisas.

Har ni frågat fastighetsägaren till 2:126 om de vill köpa till mark fram till muren som går längs med den östra fastighetsgränsen? Alltså att då lägga den marken som kvartersmark med ev. u-område.

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med strandskyddsgräns. Kvartersmark justeras för att möjliggöra utökning av fastigheten 2:126 med ett tillhörande U-område.

## 9. Miljöprövning- och tillsynsenheten, 2018-10-05

Miljöprövning- och tillsynsenheten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inga synpunkter att lämna planarbetet.

**Kommentar:** Noteras.

#### **10. Kultur och fritidsnämnden, 2018-10-22**

Kultur och fritidsnämnden godtar förslag till detaljplan för restenäs 2:116 om plansprängning av tomtmark kan undvikas.

**Kommentar:** För att förändra marknivåerna mer än 0,5 meter från nuvarande nivåangivelser krävs marklov. Att reglera marknivåer i en detaljplan är komplicerat och bedömningen görs därför lämpligen genom marklov.

#### **11. Barn och utbildningsnämnden, 2018-10-29**

Av samrådshandlingarna framgår inte vilken ökad befolkningsmängd kan väntas inom området om detaljplanen ändras. Förändringen medför med all sannolikhet ökad efterfrågan av plats inom förskola och skola i närområdet. Likaså behövs trafiksäkra vägar så att barnens skolväg blir trygg och säker. Samrådshandlingarna bör innehålla uppgifter om hur stor befolkningsökningen, i synnerhet ökningen av förskolebarn och skolbarn, kan bli i samband med tillskapande av bostäder. Detta för att kunna bedöma konsekvenser inom barn och utbildning.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med väntad befolkningsmängd.

#### **11. Västvatten, 2018-09-26**

Under VA-utbyggnad, sid 6 står:

"Bakgrunden är att kommunen har beslutat att bygga överföringsledningar för vatten och avlopp ... "

Istället: "Bakgrunden är att kommunen har beslutat att bygga överföringsledningar för vatten och spillvatten ... "

**Kommentar:** Planbeskrivningen har justerats.

Under Administrativa frågor, sid 8 står:

"Genomförandetiden för detaljplanen slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft."

Plankartan anger en genomförandetid på 5 år.

**Kommentar:** Planhandlingarna har justerats.

Under Administrativa frågor, sid 8 står: Samma mening om anslutningskostnader tas upp två gånger under administrativa frågor.

**Kommentar:** Planbeskrivningen justeras.

#### **12. Uddevalla energi, 2018-10-05**

Stadsnät/Fiber

Uddevalla Energi stadsnät har förlagt ledningar som planeras att driftsättas under hösten.

Renhållning

Uddevalla Energi renhållning hänvisar till Avfall Sveriges riktlinjer för vägar och vändplatser.

**Kommentar:** Planen medför inga förändringar av vägsituationen mer än att vägområdet i detaljplanen breddas något.



## ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

13. Anita Hansson, Restenäs 2:190, 2018-09-12
14. Therese Grundberg, Resteröds Strand 1:27, 2018-09-13
15. Mattias Hellner, Resteröds Strand 1:8, 2018-09-13
16. Margareta Levegård, Restenäs 2:116, 2018-09-13
17. Susanne Lagerman, Restenäs 2:140, 2018-09-27
18. Björn Johansson, Restenäs 2:160, 2018-09-28
19. Anders Tamnhed, Restenäs 2:17, 2018-09-28
21. Birgitta Johansson, Resteröds strand 1:15, 2018-10-02
22. Gunnar Henningsson, Resteröds Strand 1:6, 2018-10-02
23. Lena Olander Lindqvist, Restenäs 2:101, 2018-10-04
24. Gunnar Eriksson, Restenäs 2:25, 2018-09-18

Ovanstående godkänner förslaget utan erinran i separata yttranden.

**Kommentar:** Noteras.

### **25. Lena och Ulf Agermark, Restenäs 2:126, 2018-09-13**

Tillåten minsta tomtstorlek bör vara lika i hela området. Minsta tomtstorlek bör vara 750m<sup>2</sup>. Det slopade grönområdet mellan 2:190 och 2:239 har ingen fastighetsbeteckning.

**Kommentar:** Bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek varierar över området då den möjliggör styckning av fastigheter på vissa platser. Med hänsyn till kulturmiljön i området kommer inte fastighetsstorlekar på 750 m<sup>2</sup> tillåtas då det skulle kunna innebära en förtätning som påverkar kulturmiljön i en större omfattning.

### **26. Jan Lagermark, Restenäs 2:239, 2018-10-03**

Vill inte ha förtätat sommarstugeområde. Varför peta in en tomt mellan två befintliga? Varför skall plötsligt kommunen uppmuntra markägare att sälja tomter och hjälpa till med planering och minskade kostnader för markägaren?

**Kommentar:** Norr om infartsvägen möjliggörs inte tillkomst av ytterligare en fastighet, här justeras kvartersmarken för att stämma överens med verkliga förhållanden. Större delen av det som i ursprunglig byggnadsplan var natur är idag ianspråktaget som tomtmark. Nu skapas möjligheten att köpa till den mark som redan är ianspråktagen. Då översiktsplanen för Uddevalla anger att aktuellt område är lämpligt för omvandling till permanentboende och komplettering nära VA-ledning möjliggörs tillkomst av nya fastigheter söder om infartsvägen.

## SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.

### Generellt

Planhandlingarna uppdateras utifrån de kommentarer som har angetts i samrådsredogörelsen. Utöver detta har justeringar av redaktionell karaktär införts i plankarta och planbeskrivning. Berörda utredningar revideras och arbetas in i planhandlingar

## SAMHÄLLSBYGGNAD

Karl Sandman  
Planarkitekt