UDDEVALLA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

ARB 602

Arkivnr: HE 164
Antagen av SBN: 2016-03-17
Laga kraft: 2016-04-14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-01-11 tillhörande förslag till detaljplan för

Fastigheten Hedkärr 1:25,
Uddevalla kommun

Detaljplan för utökad byggrätt, handel, kontor och lager.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2015-11-20, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlistan).

Samrådshandlingar upprättade enligt plan- och bygglagen PBL 2014:900 är framtagna av Samhällsbyggnadsförvaltningen Uddevalla kommun

SAMRÅDET

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-11-12, § 426 att samråd om detaljplanen skulle ske. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m fl under tiden 2015-12-01 – 2015-12-22. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att kompletta planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt digitalt tillgänglig för nedladdning på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

KOMMUNALA INSTANSER

1. Uddevalla Energi AB, 2015-12-17
Inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

2. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2015-12-18
a) *Lägg till att det är detaljplan 1485K-P2005/7 och inom parantes HE 131.*

Kommentar: Ändringarna genomförs.

b) *Alla rättigheter ska vara med i planbeskrivningen och hur de berörs av planen.*

Kommentar: Rättigheter, servitut etc framgår av fastighetsförteckningen som bifogas planen.
En korrigerad del av fastighetsförteckningen förs på begäran in i planbeskrivningen.

c) *Lägg till att förrättningskostnader bekostas av fastighetsägare eller ledningshavare.*

Kommentar: Ändringaran genomförs.

d) *Traktnamn, fastighetsbeteckningar och rättigheter saknas i grundkartan. I Teckenförklaringen saknas träd och rättighetsgräns.*

Kommentar: Fastighetsbeteckningar finns i grundkarta, traktnamn läggs till.
Att redovisa alla rättigheter i plankartan ger en svårtolkad karta och ett plottrigt intryck, rättigheter redovisas på begäran i separat karta som bifogas planhandlingarna.
Att träd inte redovisas i teckenförklaringen tillhörande grundkartan är en avvägning från Kart och mätavdelningen.

e) *Ringarna för utfartsförbud syns dåligt. Saknar den streckade linjen i teckenförklaringen.*
E-område: finns inget blått område. Den är brun som övriga. Ska då redovisas brun som de andra.
U-område för befintliga ledningsrätter och till de områden som ledningarna ska flyttas.

Kommentar: Ändringar vad gäller utfartsförbud genomförs.
Enligt tolkning av senaste ändringar i PBL är E-område redovisat korrekt.
U-område för befintliga/nya ledningsrätter ritas in.

3. Tekniska kontoret, 2015-12-22
Inget att erinra

Kommentar: Noteras.

4. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2015-12-15

Det har i planhandlingarna inte visats hur det befintliga dagvattensystemet är utformat eller dimensionerat. Eftersom det är det är osäkert om befintligt system har kapacitet för att ta emot mer dagvatten förordas en separat hantering av dagvatten från tillkommande hårdgjord yta. Hanteringen skall ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Kommentar: Inga förändringar vad gäller tillåten andel hårdgjord yta sker genom genomförande av föreslagen detaljplan mot den idag gällande detaljplanen. Till planförslaget har bifogats ett principförlag för dagvattenhantering utförd av SWECO, denna är utförd för idag gällande detaljplan som anger hårdgjord yta i exakt samma utsträckning som föreslagen detaljplan.
Den tillkommande hårdgjorda ytan är i sammanhanget ytterst marginel sett till den andel hårdgjorda yta som finns inom fastigheten och sålunda vad befintligt system bör vara anpassat efter.

5. Västvatten, 2015-12-15

Inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

6. Länsstyrelsen, 2015-12-17

Trafik
Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande gällande kapacitetutredningen och trafikbelastningen på rv44, Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen framgår att en exploatering enigt förslaget inte bedöms påverka trafiksituationen negativt, Länsstyrelsen har i likhet med Trafikverket inget att erinra.

Dagvatten
Det framgår av planbeskrivningen att inga förändringar vad gäller hårdgjord yta sker sett till gällande detaljplan, den fysiska tillkomsten hårdgjord yta är i samanhanget liten. Länsstyrelsen förutsätter därför att den ändrade markanvändningen inte kommer att medföra några problem vad gäller dagvattenhantering i området.

Risker/buller
Länsstyrelsen noterar att det finns två privatbostäder söder om planområdet. Länsstyrelsen förutsätter därför att den nya markanvändningen inte kommer påverka bostäderna negativt.

Geoteknik
Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska institut (SGI) som anger att de ej har någon erinran. Det finns inom och i anslutning till planområdet inte förutsättningar för varken ras, skred, erosion eller bergras/blocknedfall.

Behovsbedömning
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning åsikt i att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

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.
Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken kommer 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 risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: Noteras.

7. Trafikverket, 2015-12-14

Problematiken och den hårda belastningen på rv 44 påpekas, kapacitetutredning har visat att korsningarna längs rv 44 inte klarar ytterligare belastning. Förutsatt att detaljplanens genomförande inte genererar ytterligare trafik har Trafikverket ingen erinran.

Kommentar: Problematiken kring rv 44 är väl känd hos kommunen, föreslagen detaljplan bedöms inte påverka trafiksituationen negativt. Viss trafik kan tillkomma genom detaljplanens genomförande men ytterst marginellt och ej av betydande karaktär.

8. SGI, Statens geotekniska institut, 2015-12-20

Inget att erinra

Kommentar: Noteras.

9. Skanova, 2015-12-10

Skanova har anläggningar inom och intill planområdet, ev undanflyttning av teleledning på privat mark bekostas av fastighetsägare, för offert och beställning hänvisas till natcenter@skanova.se. Skanova har, för övrigt, inget att invända mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

10. Vattenfall Eldistribution AB, 2015-12-22

Vattenfall står för den lokala elnätsförsörjningen och har anläggningar inom planområdet. Ev flytt förändring av Vattenfalls anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

Kommentar: Noteras.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

11. Gunnar Albinsson, fastighetsägare Hedkärr 1:9, 2015-11-20

Vid kontakt med BILTEMA har det lovats att utbyggnaden ej skall komma närmare Hedkärr 1:9 tomtgräns än 6 meter då har jag inget att erinra mot utbyggnaden.
Något som oroar mig är buller och vibrationer under byggtiden.
Finns det några garantier för att det inte blir sprickbildningar i min fastighet?

Kommentar: Förslag till detaljplan tillåter inte att utbyggnaden kommer närmare än ca 14 meter från tomtgräns till Hedkärr 1:9.

Gällande buller under byggtiden förutsätts det att exploatör vid byggnation följer Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller. Vad gäller vibrationer och sprickbildningar ska nybyggnation inte orsaka skada på kringliggande fastigheter, skulle detta mot förmodan hända gäller Skadeståndslag (1972:207).

Föreligger risk för sprickbildning detta bör kontakt tas med byggherren (BILTEMA) som kan utföra en förbesiktning på berörd fastighet.

12. Rune Svensson, fastighetsägare Torp 1:26 -1:41, 2015-12-07

Inget att erinra

Kommentar: Noteras.

13. Trygve V. Botnen, Växus i Torp AB, 2015-12-28

Inget att erinra

Kommentar: Noteras.

14. Kent och Rose-Marie Folkesson, fastighetsägare Herrestads-Torsberg 8:1, 8:3, 2015-12-28

Fastigheten Herrestads-Torsberg 8:3 har sedan 2005 ett avtal med Sten och Ström Sverige AB, nyttjanderätt av förrådshus och hårdgjordyta i 35 år, detta avtal följer vid eventuell försäljning till annan ägare av området.
Om ändring av ovanstående är aktuellt för användning av området skall vi kontaktas.

Kommentar: Detaljplan bedöms inte komma att medföra ändringar i nyttjanderätt. skulle nyttjanderätten mot förmodan omprövas kommer alla inblandade parter kontaktas.

15. Daniel Linsten, Florfastigheter AB, 2016-01-11

Inget att erinra

Kommentar: Noteras.

SAMMANFATTNING

Det har under samrådet inte framkommit synpunkter som ger anledning till någon väsentlig förändring av planförslaget. Mindre korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan.

Generellt

Planbeskrivningen uppdateras utifrån de kommentarer som har angetts i samrådsredogörelsen. Utöver detta har justeringar av redaktionell karaktär införts.

Plankarta

På grund av en felbedömning av byggnadsarea/bruttoarea var bruttoarean (e) i plankartan satt för lågt i förhållande till tänkt tillbyggnad.
Bruttoarean har ändrats från 7400 kvm till 7600 kvm i antagandehandlingarna, detta följer planens syfte och medför inga förändringar i angränsande prickmark eller byggrättens fysiska utbredning eller höjd mot grannfastigheter, tillbyggnad tillåts inte komma närmade grannfastigheter än vad som angavs i samrådshandlingarna.
U-område införs i plankartan söder om nuvarande ledningsrätt och föreslagen byggrätt.

Synpunkter från sakägare som inte beaktats:

Synpunkter från sakägare som berör detaljplanen och som, helt eller delvis, inte tillgodosetts, har i samrådsskedet inte inlämnats.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Förslag till detaljplan med ovan nämnda korrigeringar sänds för granskning, enligt plan- och bygglagen PBL (2014:900), 5 kap, 32§.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Daniel Andersson
planarkitekt