



2020-10-29

ARB 616

Antagen: 2020-11-19

Laga Kraft: 2020-12-18

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtandet är upprättat av Samhällsbyggnad 2020-10-14 tillhörande förslag till,

Detaljplan för Utby 2:7, bostäder

Uddevalla kommun

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostadsändamål genom förtätning på mark som i gällande detaljplan är avsatt som natur. Vidare syftar planen till att inte längre inkludera området för transformatorstation och omvandla detta till naturmark, då placering har ändrats och förverkligats på annan plats, i sydöstra delen av Utby 2:7.

Planförslaget innebär att en mindre yta av tidigare obebyggd mark exploateras. Exploateringen är ringa i sin omfattning. Sammanlagt föreslås omkring 2-3 bostäder tänkta som enfamiljshus.

Handläggning granskning

Planförslaget, upprättat 2020-01-29, har varit föremål för samråd samt granskning mellan berörda regional och lokala aktörer, instanser samt till grannar (se sändlista).

Planhandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun. Detaljplanen har handlagts med ett standardförfarande.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-02-20, § 99 att låta planen bli föremål för samråd. Samrådstiden pågick 2020-02-28 till 2020-03-20. Detaljplanen har därefter genomarbetats och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-18, § 307 att ett reviderat förslag skulle bli föremål för granskning av samrådsretsen. Planförslaget var tillgängligt för granskning mellan 2020-06-29 och 2020-07-20.

Nedan redovisas inkomna yttranden från samrådet och granskningen i sammanfattad form tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer. Inkomna yttranden i sin helhet återfinns i separat dokument.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning av inkomna synpunkter och Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samrådet pågick mellan 2020-02-28 och 2020-03-20
Granskningen pågick mellan 2020-06-29 och 2020-07-20

Ett fåtal aktörer har fått förlängd svarstid, på begäran. Ingen av aktörerna som har fått förlängd svarstid har haft erinran som inte har blivit tillgodosedd. Totalt har 17 aktörer lämnat in synpunkter under samråd- och granskningstiden.

Yttranden har lämnats av,

Namn	Fastighetsförteckning	Inkommit
1. Länsstyrelsen		2020-04-07 Samråd 2020-07-16 Granskning
2. SGI		2020-08-27 Granskning
3. Trafikverket		2020-03-02 Samråd
4. Barn- och utbildning Uddevalla Kommun		2020-03-19 Samråd
5. Kultur- och Fritid Uddevalla Kommun		2020-03-18 Samråd 2020-08-31 Granskning
6. Kommunstyrelsen Uddevalla Kommun		2020-03-25 Samråd 2020-08-26 Granskning
7. Lantmäteriet Uddevalla Kommun		2020-03-25 Samråd 2020-07-05 Granskning
8. Miljöavdelningen Uddevalla Kommun		2020-03-19 Samråd 2020-07-09 Granskning
9. Uddevalla Vatten AB genom Västvatten		2020-03-16 Samråd 2020-06-30 Granskning
10. Postnord		2020-03-03 Samråd
11. Västtrafik		2020-03-10 Samråd 2020-06-30 Granskning



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

12. Vattenfall Eldistribution		2020-03-19 Samråd
13. Skanova		2020-03-06 Samråd 2020-06-30 Granskning
14. LRF, Lantbrukarnas riksförbund		2020-03-08 Samråd
15. Fastighetsägare 1	Utby 2:6 samt Utby 2:9	2020-03-18 Samråd
16. Fastighetsägare 2	Utby 4:6	2020-07-03 Granskning
17. Utby Samfällighetsförening	Utby GA:1	2020-03-17 Samråd 2020-08-24 Granskning

Sammanfattning

Det har under granskningen framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna utförs i enlighet med enskilda kommentarer samt återkommande kommentarer, vilka redogörs nedan.

Synpunkter på Dagvattenhantering

I samrådet samt granskningen har frågor kring dagvattenhantering inom och utanför planområdet på olika sätt belysts. Synpunkterna varierar mellan påverkan för dagvatten nedströms, lokal fördröjning samt ansvarsfördelning.

Kommentar: En fördjupning av dagvattenutredningen har utförts. Utredningens intentioner har inarbetats i planbeskrivningen, plankartan samt i genomförandebeskrivningen.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Synpunkter på Lokalisering

Under samråd och granskning har synpunkter på lokalisering yttrats. Lokaliseringen är en förtätning på jungfrulig mark i ett bostadsområde, vilken har olika intressen. Frågor kring bevarande av naturmarken och lokalisering av bostäder har varit det som är främsta synpunkten.

Kommentar: Kommunen har gjort avvägningen att exploateringen överensstämmer med kommunens översiktsplan samt strategi kring förtätning. Kommunen har en samsyn kring att det är känsligt att exploatera jungfruliga marker och att det ska göras varsamt om det sker. I området så finns det större sammanhängande grönområde i direkt närhet till exploateringen. Det finns även ett antal aktivitetsytor i närområdet. Övervägandet har därför landat i att exploateringen föreslås antas då den samlade bedömningen är att exploateringen är lämplig.

Revideringar till Antagandehandling

Efter granskningen har ett fåtal revideringar gjorts i enlighet med de synpunkter som inkommit. Revideringarna anses vara av mindre betydande karaktär, varför en ny granskning inte anses vara nödvändig. Dessa revideringar avser följande,

- Område för ledningsrätt och gemensamhetsanläggning har i det slutgiltiga förslaget återgått till allmän platsmark, natur. Detta är i likhet med samrådsförslaget och överensstämmer med planens intentioner och syfte.
- Förtydligande i enstaka illustrationer i planbeskrivningen.
- Förtydligande i konsekvenser för rättigheter och gemensamhetsanläggningar.
- Förtydligande kring vattenverksamhet och kulvertering av dike.
- Förtydligande kring ansvarsfördelning av befintlig kraftledning.



Regionala och centrala instanser

1. Länsstyrelsen,

2020-04-07 samt 2020-07-16

a) 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.

Kommentar: Noteras.

b) Råd enligt PBL och MB

Dagvattenhantering: *Länsstyrelsen ställde sig vid samrådet frågande kring kapaciteten i nedströms liggande diken. Vidare frågade länsstyrelsen vid samrådet markens torrskorpelera påverkade genomsläppligheten. Vid granskningstillfället påpekades att en kulvertering av diket, i norra delen av planområdet, minskar reningen av dagvattnet.*

Kommentar: Till granskningsförslaget har ett förtydligande av kapaciteten nedströms för dagvatten påvisats. Förbättringsåtgärder föreslås på fastigheten Utby 4:6. Utöver det föreslås dagvattenmagasin med hög kapacitet att anläggas för de tillkommande bostäderna.

Vidare noteras att en kulvertering minskar reningen av dagvattnet. Dagvattenutredningen visar att området klarar de riktvärden som finns för föroreningar av dagvatten.

Naturmiljö: *Länsstyrelsen vill påtala vikten av att bevara grönområden som naturmark i närområdet för den biologiska mångfaldens bevarande.*

Kommentar: Noteras.

c) Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet:

Tillstånd för vattenverksamhet kan dels behövas för bortledningen, kulvertering eller grundvattensänkningen som kan skada allmänna eller enskilda intressen. Om diket i norra delen av planområdet kulverteras kan en ansökan om vattenverksamhet behövas.



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Länsstyrelsen påpekar även att det finns risk för brunnar inom fastigheten Utby 4:6 att skadas av grundvattensänkningar eller anläggande av anläggningar och byggnation inom planområdet.

Kommentar: Noteras. Planen möjliggör för att både behålla och kulvertera diket i norra delen av planområdet. Om en kulvertering blir aktuell sker ansökan om vattenverksamhet av ansvarig part.

Kulturmiljö:

Ur kulturmiljösynpunkt finns inga hinder för genomförandet av detaljplanen utifrån planbeskrivning och plankarta.

Kommentar: Noteras.

2. SGI, Statens geotekniska institut,

2020-08-27

Statens geotekniska institut meddelar att ur geoteknisk säkerhetssynvinkel finns ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

3. Trafikverket,

2020-03-02

Trafikverket bedömer inte att statlig infrastruktur berörs av planförslaget och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

4. Postnord,

2020-03-03

Postnord förordar att vid nybyggnation att postlåda placeras i en lådsamling vid infarten av området. Postnord vill bli kontaktade i god tid vid nybyggnation.

Postnord har i övrigt inget att erinra på planförslaget.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: Noteras.

5. Västtrafik,

2020-03-10 samt 2020-06-30

Västtrafik konstaterar att den föreslagna förtätningen inte ligger i direkt anslutning till ett kollektivtrafikstråk. Vidare utbyggnad av kollektivtrafiken för området är inte aktuell för tillfället, utan hänvisas till befintlig kollektivtrafik.

Kommentar: Noteras.

6. Vattenfall,

2020-03-19

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. För att Vattenfall ska kunna acceptera detaljplanen så måste berörda kablar tas bort eller flyttas. Förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Kommentar: Den högspänningsledning som berörs av planförslaget och korsar kvartersmarken diagonal avses att tas bort innan kvartersmarken exploateras. Kabeln är inte aktiv. Efter samtal med Vattenfall har överenskommelse träffats om att exploatören själv kan ta bort kabeln, alternativt att Vattenfall själv tar bort kabeln enligt överenskommen tid. Erinran anses därmed tillgodosedd.

7. Skanova,

2020-03-06 samt 2020-06-30

Skanova har kopparkablar inom detaljplaneområdet. Kopparkablarna tas ur bruk senast 31 maj 2020. Det finns även fiberkablar inom området men utanför detaljplanen. En lägeskarta bifogas i yttrandet.

Kommentar: Noteras. Plankartan har justerats och inkluderar nu ledningsrätt för fiberkablar. Erinran anses tillgodosedd.



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

8. LRF, Lantbrukarnas riksförbund,
2020-03-08

LRF har inget att erinra i ärendet

Kommentar: Noteras.

Kommunala instanser

1. Barn och utbildning, Uddevalla kommun,
2020-03-19

Barn- och Utbildningsförvaltningen efterfrågade vid samrådsskedet en uppskattning på befolkningsökningen som planen möjliggör.

Kommentar: Noteras. Vid detaljpanelläggning så utförs generellt inte en uppskattning av befolkningsökningen i planbeskrivningen. Istället uppskattas antalet bostäder, vilka rapporteras till kommunledningskontoret som sedan tar fram en befolkningsprognos. Samhällsbyggnad välkomnar däremot vidare samarbeten för att samordna utbyggnation av fler bostäder med förskola och skola där det är lämpligt.

Vidare efterfrågas trafiksäkra vägar så att barnens skolväg blir trygg och säker.

Kommentar: Noteras.

Samhällsbyggnad instämmer i vikten av att skapa säkra skolvägar där även gång- och cykel premieras. Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats.

Vid granskningen av planen hade Barn- och utbildningsförvaltningen inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Noteras.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

2. Kultur och fritid, Uddevalla kommun, 2020-03-18 samt 2020-08-31

Kultur och fritidsnämnden anser att ersättningsplats för aktivitetsyta ska anläggas, eftersom allmän plats tas i anspråk för bebyggelse.

Kommentar: Det finns inom ramen ingen möjlighet att ersätta naturytan. Avvägningen har gjorts att platsen skall tillgodose behovet av bostäder och verka som en förtätning av området. Samhällsbyggnad håller däremot med Kultur och fritid vikten av behovet av grönytor och aktivitetsområden. Planbeskrivningen har därför kompletterats för att sätta exploateringen i en kontext och vart sådana ytor finns.

Bedömningen görs att planförslaget kan genomföras med endast marginella negativa konsekvenser för friluftslivet, rekreationsvärden samt möjlighet till aktivitet. Erinrar anses behandlad i granskningshandlingen.

Kultur och fritidsnämnden önskar en översyn av angörandepunkter till omgivande naturmiljöer.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Kultur och fritidsnämnden ber samhällsbyggnad att vid exploatering av de så kallade "övriga tätorterna" i högre utsträckning beakta tillgängliggörande av mötesplatser och rekreation för alla.

Kommentar: Samhällsbyggnad håller med Kultur och fritidsnämnden om att vikten av mötesplatser samt rekreation och hoppas kunna arbeta vidare i denna fråga tillsammans för att säkerställa dessa värden. Erinran anses behandlad i granskningshandlingen.

Kultur och fritidsnämnden hade vid samrådet i övrigt inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar: Noteras.

Kultur och fritidsnämnden lämnade inget att erinra till granskningsversionen av Utby 2:7.

Kommentar: Noteras.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

3. Kommunstyrelsen, Uddevalla kommun,

2020-03-25 samt 2020-08-26

Kommunstyrelsen har inget att erinra förslaget till detaljplan för Utby 2:7 vid samrådet eller granskningen.

Kommentar: Noteras.

4. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun,

2020-03-19 samt 2020-07-05

Teknisk försörjning Fiber:

Fiberledningarna inom området ligger inom kvartersmark och ett u-område behövs för dessa, se nedan under rubriken Plankartan.

Kommentar: Plankartan justerades i enlighet med yttrandet till granskningsförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning

I den sista meningen under denna rubrik står det att gemensamhetsanläggning finns för natur och det stämmer inte, någon Ga är inte bildad för naturområde.

För vägen och dagvatten finns det däremot bildat gemensamhetsanläggningar, registrerade såsom Utby Ga:19 och Utby Ga:20.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats.

Ga:20 belastar Utby 2:7 för hantering av dagvatten. Ga:20 har dock inte förverkligats och avses att upphöra då berörda fastigheter istället har blivit anslutna till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Ledningsrätter:

Inom planområdet finns det ledningsrätter som berörs. Det står ingenstans hur dessa blir påverkade av planen. Dessa är,

1485K-16/60.1 för vatten och avlopp ett 6 meter brett område, alltså 3 meter ömse sidan av linjen i grundkartan,



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

1485K-2019/ 41.1 för fiber har ett utrymme i grundkartan och för detta behövs ett u-område. Området behöver också utökas så att det innefattar hela ledningsrätten.

Kommentar: Planbeskrivning samt plankarta har kompletterats.

Fastighetsrättsliga frågor - gemensamhetsanläggningar & samfälligheter

Beskriv vad det blir för konsekvenser för dessa, Utby ga:1 och ga:19. Förändras deras upplåttna områden? Behöver de omprövas?

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats. Det upplåttna området för Ga:19 förändras och gemensamhetsanläggningen bedöms aktuell för omprövning.

Angående servitut som beskrivs i detaljplanen från 2004 så finns det inget servitut inskrivet. Fastigheten Utby 2:8 har tillgång till väg genom att den deltar i Utby ga:19.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats.

Det finns ett avtalsservitut för kraftledning, 14-IM4-88/2246.1.

Kommentar: Vattenfall har avtalsservitut för kraftledningen. Konsekvensen beskrivs i planbeskrivningen.

Har Vattenfall hörts om deras rättighet berörs av planen?

Kommentar: Vattenfall har hörts och är del av samrådsgruppen. Konsekvenser för deras rättighet behandlas i planbeskrivningen.

Utby ga:20 kan finnas inom planområdet, beskriv om den berörs med sina dagvattenledningar.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats. Ga:20 har inte förverkligats i enlighet med sin ursprungliga intention. Gemensamhetsanläggning avses upplösas.

Ekonomiska frågor:

Beskriv att förrättningskostnader gällande fastighetsbildning (t.ex. reglering av mark och avstyckning) betalas av lagfaren ägare eller ägare genom köp.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Beskriv att förrättningskostnader gällande ledningsrätter betalas av ledningshavaren samt att ledningshavaren ansöker om förrättning om ändring bedöms göras på ledningsrätterna.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats.

Beskriv att förrättningskostnader gällande omprövning av gemensamhetsanläggningarna görs av delägande fastighet i respektive ga.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats.

Finns det kommunalt fjärrvärmenät i området? Finns ingen ledningsrätt på detta.

Kommentar: Det finns inget kommunalt fjärrvärmenät i området. Planbeskrivningen har kompletterats.

Plankartan:

Saknar traktnamnet Utby.

Kommentar: Plankartan kompletteras.

Behövs någon bestämmelse för placering från fastighetsgräns (p)?

Kommentar: Plankartan har kompletterats med prickmark vid ledningsrätterna. I övrigt bedöms ingen ytterligare bestämmelse för placering behövas.

Kommer fastigheten Utby 2:9s utfart bli påverkad av planen? Svårt att se på plankartan hur GATA och NATUR möter den befintliga utfarten.

Kommentar: Plankartan har reviderats. Området för Gata har gjorts bredare för att säkerställa att Utby 2:9s utfart inte blir negativt påverkad av planen.

Planbeskrivningen

Hydrologiska förhållanden - Översvämningsrisk

Gällande diken så finns det ingen möjlighet enligt FBL, LL eller AL att behandla dessa frågor. Så diken kan inte behandlas i en lantmäteriförrättning.

Angående dike så går det enligt Anläggningslagen (AL) inte att bilda gemensamhetsanläggning. Står även under rubriken Tekniska frågor - Dagvatten. Området kring diket är mer lämpligt som allmän platsmark, NATUR så som redovisades i samrådshandlingen. Ligger det inom kvartersmark riskerar området att skötas på olika sätt.



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: Noteras. Marken där diket finns avses åter bli naturmark och föreslås ingå i gemensamhetsanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor - gemensamhetsanläggningar & samfälligheter
Utby ga:19 ska omprövas för att viss del är inom kvartersmark och NATUR och dessa ska utgå ur ga:19, se rosa pilar på bilden nedan. Samt att det område som utökas till Utby 2:9's infart ska ingå, se rosamarkerat område nedan. All gatemark ska ingå i ga:19 annars blir detta område markägarens ansvar att sköta.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras, i enlighet med synpunkten.

Naturområdet föreslås som kvartersmark för bostäder istället. I gällande plan är det idag kvartersmark så det skulle inte innebära någon större förändring. Området synes enbart ha intresse för kommande angränsande fastighet.

Kommentar: Marken som syftas till är idag till stora delar försedd med ledningar, ledningsrätter, fiberskåp med mera. Marken kan även i framtiden vara intressant för andra anläggningar för området. Därför avses denna mark lämpa sig bäst som allmän platsmark.

5. Miljöprövnings- och miljöfyllsensheten, Uddevalla Kommun

2020-03-19 samt 2020-07-09

Radon:

I områden som bedömts som högrisk för radon, bör byggnader utföras radonsäker. I områden som bedömts som låg- och normalrisk för radon, bör byggnader utföras radonskyddat.

I avsedd plan är området klassat som normal- till högrisk i kommunens radonkartering. Då ingen annan bedömning har gjorts i planarbetet, bör radonkarteringens klassning gälla och byggnader bör utföras radonsäkert.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med erinran.

Miljöavdelningen hade vid granskningen inga synpunkter som inte har tillgodosetts tidigare i arbetet.

Kommentar: Noteras.



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

6. Västvatten, Uddevalla Vatten AB

2020-03-16 samt 2020-06-30

Plankartan

Uddevalla vatten påpekade vid samrådet behovet av att skapa en ledningsrätt för en planerad ledning i norra delen av planområdet. Ledningsrätten bör vara 6 meter.

Kommentar: Plankartan har reviderats och inkluderar nu påtalad ledningsrätt.

Planbeskrivning:

Västvatten påtalar att benämningen skall ändras från Västvatten till Uddevalla Vatten AB genomgående i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras.

Västvatten efterfrågade vid granskningen vissa förtydliganden i formuleringen kring ansvarsfördelningen samt vilka ledningar som Uddevalla vatten avses anlägga.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras.



Övriga med väsentligt intresse

1. Fastighetsägare Utby 2:6 samt Utby 2:9

Bertil & Marianne Olsson, Utby 2:6
Annika & Benny Plate, Utby 2:9
2020-03-18

Bakgrund:

Yttranden vill framhäva att detta område är ett värdefullt naturområde som de uppskattar och som de hade hoppats blivit fortsatt fredat. Fastighetsägarna har bott här under en längre tid och ställer sig mot intentionen av att förtäta med bostäder på aktuell mark.

Kommentar:

Kommunen noterar fastighetsägarnas synpunkt. Kommunen väljer genom att föreslå planen för antagande att inte tillmötesgå fastighetsägarnas synpunkt. Kommunen ser den aktuella marken som lämplig för förtätning. Vidare förklaring kompletteras i planbeskrivningen.

Siktlinje

På samrådsmötet den 5 februari tog vi, de närvarande fastighetsägarna för Utby 2:6 och Utby 2:9, dvs i de närliggande fastigheterna i norr och öster, upp oron över att utsikten skulle bli väsentligt försämrad. En diskussion följde och ett förslag kom att vi skulle kunna få en "siktlinje" för att kunna säkerställa en strimma av fri sikt. Både den nuvarande markägaren och representanter från kommunen sa att det skulle kunna vara möjligt.

Kommentar:

Ett platsbesök för att utvärdera siktlinjer har utförts på fastighetsägarnas begäran.

I sin helhet kommer inte området att bebyggas och flertalet siktlinjer kommer att finnas kvar. Reglering finns för hur stor del av markytan som får bebyggas samt placeringsbestämmelse med prickmark som inte tillåter bebyggelse närmast allmän plats, gata, samt fastigheterna Utby 2:9 samt Utby 2:5. Höjdsättningen i plankartan revideras för att säkerställa höjderna på den föreslagna bebyggelsen. Området för föreslagen bebyggelse ligger lägre än yttrandes fastigheter. För att säkerställa att inte marken höjs har bestämmelse om markreglering införts. Husen takhöjd regleras till 6 meter till nock från marknivå.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bedömning har gjorts att inga ytterligare regleringar för placering av nya huskroppar bör göras i syfte om att beakta siktlinjer, då en sådan reglering skulle ge fördel till vissa grannar och nackdel till andra.

Erinran anses delvis tillgodosedd genom de förändringar som har tillämpats i planförslaget.

Huvudman för naturmarken

En fråga som inte togs upp på mötet var hur naturmark inom detaljplan ska skötas. samrådshandlingen konstateras att det aktuella området numera är ett sly beväxt område.

Nu kommer det att finnas 650 kvm som klassas som natur och för att samma scenario inte ska upprepa sig igen behöver det bli tydligare:

Vem är huvudman?

Vem ansvarar för naturområdena:

- a) *Kilen där transformatorstationen skulle stått numera flyttad.*
- b) *Diket som är ledningsgata och ska hantera allt dagvatten,*
- c) *Remsan mellan infarten till Utby 2:7 och tomtgräns Utby 2:6?*

Rotsystem kan vara förödande för ledningar, även från mindre buskar. Om sådana växer in i ledningarna, vems är ansvaret och ska stå kostnaderna för åtgärd?

Fram till nu så har vi skött underhållet helt ideellt, av (b) diket och (c) remsan då det legat i vårt intresse att inga rötter växer in eller träd växer upp i diket samt att det ser vårdat ut.

Kommentar:

Planområdet föreslås skötas genom enskild huvudman. Idag så förvaltas vägen av Ga:19, Pirrelidens samfällighetsförening (väg), och naturområdet var tänkt att förvaltas av Ga:20, Pirrelidens samfällighetsförening (dagvatten och natur). Då GA:20 inte blev realiserad så har huvudmannaskapet för naturområdet inte varit mer reglerat än att markägaren ansvarar för sin mark.

I planförslaget föreslås att det nämnda diket skall ligga kvar som naturmark och ingå antingen i en ny eller befintlig gemensamhetsanläggning. Naturmarken i södra delen av området föreslås också att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Kilen mellan Utby 2:7 samt Utby 2:6 är del av Utby 2:8. Kilen är inte tänkt som vägområde och inkluderas inte i planen. Idag har Utby 2:6 delvis sin uppfart samt trädgård på Utby 2:8.



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den som ansvarar för detta område är markägaren alternativt annan överenskommelse mellan Utby 2:6, Utby 2:8 och Pirrelidens samfällighetsförening.

Avslutande ord

Som avslutning så är det med sorg i hjärtat vi kan konstatera, att livet på landet inte längre är Utby. Vi ställer därför vårt hopp till er, att våra små önskemål blir uppfyllda.

Kommentar:

Erinran anses delvis uppfylld. Yttranden har blivit tillgodosedd kring förtydligande kring huvudmannaskap samt hur de gemensamma områdena är tänkta att skötas. Yttranden har också delvis fått sin erinran kring siktlinjer tillgodosedd då ytterligare planbestämmelser har inkluderats i plankartan samt säkerställande av byggnadshöjd.

Yttranden har inte fått sin erinran om exploateringen som helhet tillgodosedd genom att freda marken.

Bertil & Marianne Olsson, Utby 2:6

Annika & Benny Plate, Utby 2:9

2020-03-18

2. Fastighetsägare Utby 4:6

Glenn Jakobsson, Utby 4:6

2020-07-03

Vattentäkt

Har en vattentäkt som ligger i direkt anslutning till det föreslagna exploateringsområdet. Täkten används sporadiskt och ger bra komplement för bevattning av marken.

Täkten har en naturlig tillrinning och det är stor oro för att den tänkta exploateringen kan påverka vattentäkten på ett sådant sätt att den dräneras och/eller påverkar tillrinningen.

Exploateringen accepteras förutsatt att exploitören villkoras att se till att berörd vattentäkt även fungerar på samma sätt efter exploateringen som innan.



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommentar:

Noteras, planbeskrivningen kompletteras.

Vattentäkten kan påverkas både av exploateringen som föreslås genom planen, samt den utbyggnad av VA som tillkommer oberoende planförslaget. I båda fallen skall vattentäkten beaktas genom mätningar och kontroller. Vid en försämring för brunnen med tillhörande täkt är utföraren skyldig att kompensera fastighetsägaren för brunn.

3. Utby Samfällighetsförening

2020-03-17 samt 2020-08-24

Dagvatten:

Vi vill med hänvisning till dagvattensutredningen Utby 2:7 som genomförts ge följande synpunkter och krav:

Med hänvisning till att dagvatten inte skall hanteras via kommunalt omhändertagandet är det otillräckligt. Dagvattenshanteringen/fördröjningsmagasin som föreslås om 5 kbm per fastighet är underdimensionerad, enligt vår uppfattning, dels från takytan och därtill från de hårdgjorda ytor som anläggs vid respektive fastighet.

Den avrinning i dike som föreslås i utredningen medför en belastning av dagvatten på Tåbergsvägen vid vägskälet Pirreliden/Tåbergsvägen, vilket medför avrinning ut på Tåbergsvägen. En olägenhet som medför problem med svailis och halka vintertid.

Att belasta vägdiken med dagvatten som förvaltas av Utby Samfällighetsförening utöver det som ingår i vårt anläggningsbeslut kan inte accepteras. Föreningen har skyldighet att omhänderta vägens/vägbanans vatten i de diken som är avsatta i Lantmäteriförrättning och anläggningsbeslut. Att belasta vägens diken med ytterligare vattenavrinning kan inte godtas. Föreningen kan inte ta ansvar för eventuella tvister som uppkommer på grund av höga vattenflöden som ankommer på en underdimensionering av dagvattenshantering från angränsande fastigheter och markområden.

I denna fråga måste samråd ske för att hitta en mer anpassad dimensionering av magasin. Samt att hitta en lösning på avrinningen i vägdiken från Pirreliden, så att det inte medför en forcering av vatten i angränsande diken till Tåbergsvägen. Dagvattensutredningens förslag om beräkning på 20 års regn är inte tillräckligt dimensionerad och relevant till dagens nederbördsmängder. I stället skall hänsyn tagas till en högre beräkning/dimensionering och



UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

förslagsvis 100 års regn enligt sid 11 i utredningen med hänsyn till framtida klimatförhållande.

Alternativet är att det blir en anslutning till kommunalt omhändertagande av dagvatten, Anslutning - inträde till Utby GA 1.

Kommentar:

En komplettering av dagvattenhantering har efter samrådet utförts. Tillsammans med en ockulär undersökning vid platsbesök identifieras avrinningsvatten ledas nedströms via fastigheten Utby 4:6 för att sedan passera under Tåbergsvägen, vid passage med större kapacitet. Bedömning görs att tillkommande bebyggelse inom Utby 2:7 inte kommer belasta Utby vägförenings diken med ytterligare vattenavrinning.

Vidare har kompletteringen av dagvattensutredningen också inkluderat beräkningar på lokalt omhändertagande av större regn för respektive tillkommande fastighet. Utredningen visar att en viss ökning av föreslagen fördröjning bör ske för att klara av regnmängder med en återkomsttid vart 100-år, jämfört med 20-års regn. Uddevalla kommun ställer inte krav på lokal fördröjning för dagvatten mer än kapacitet för 20-års regn. Då exploatering sker på mark där enskild huvudman ansvarar för allmän plats kan däremot överenskommelse träffas om högre krav ställs.

Anslutning till Gemensamhetsanläggning:

Vid ny detaljplan/nya fastigheter med anslutning till Utby Samfällighetsförening gäller följande krav:

Inträdesavgift som är fastställt av föreningen per fastighet, samt investeringsbelopp/fastighet baserat på nedlagda underhålls- och nyinvesteringar j vägar anslutna till Utby GA 1.

Kommentar:

Noteras, planbeskrivningen kompletteras.



2020-10-29

ARB 616

UDDEVALLA KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underrättelse om utlåtandet

Utlåtandet skickas för kännedom till:
Fastighetsägaren till Utby 2:6
Fastighetsägaren till Utby 2:9
Fastighetsägaren till Utby 4:6
Exploatören
Länsstyrelsen

Sammanställning över de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

De aktörer som helt eller delvis inte har fått sina synpunkter tillgodosedda listas nedan. Kommentarer och bedömning kring synpunkterna har besvarats i detta granskningsutlåtande. Dessa aktörer kommer också att få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas.

Namn

1. Utby 2:6 (Benämnd Fastighetsägare 1)
2. Utby 2:9 (Benämnd Fastighetsägare 1)

Synpunkt

Lokalisering & Siktlinje

Lokalisering & Siktlinje

Samhällsbyggnad, Uddevalla Kommun

2020-10-29

Martin Hellström
Planchef

Hugo Bennhage
Planarkitekt