



Handläggare
Joel Thölix
Telefon 0522-697325
Joel.tholix@uddevalla.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen är upprättad av Samhällsbyggnad 2023-01-31 tillhörande förslag till detaljplan för: **Smögen 1 m. fl, Uddevalla kommun**

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse i fem våningar. Syftet är även att pröva lämpligheten att utöka byggrätten för parkering inom befintligt parkeringsgarage.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2022.05.25, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar.

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

Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-06-16, att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2022-06-24 till 2022-08-26. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Kontaktcenter 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, inkomna yttranden i sin helhet återfinns i separat dokument och kan på begäran lämnas ut.



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

STATLIGA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, 2022-08-29

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna:

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande som fortsatt behöver beaktas. Av yttrandet framgår att en geoteknisk undersökning bör utföras för att verifiera de antaganden som gjorts avseende grundläggningen för befintliga byggnader. Stabiliteten inom den del av området där ett parkeringsgarage finns behöver också klarläggas då markytan lutar och det enligt SGU:s jordartskarta finns lera.

SGI rekommenderar vidare att besiktning görs av bergteknisk sakkunnig för att bedöma bergslänternas status (stabilitet) i anslutning till befintliga byggnader och beskriva förekomster av eventuella branta bergslänter till läge och geologisk



karaktär samt den eventuella risk de kan utgöra för planområdet och dess omgivning.

Kommentar:

Noteras. Se svarskommentar under SGI:s yttrande.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av ett kommunalt kulturmiljövårdsprogram - Skogslyckan och Unneröd. Inom planarbetet har en kulturmiljöutredning med byggnadsantikvarisk inriktning utförts där kulturvärden för tidsepokens bostadsbyggande har identifierats.

Den antikvariska förundersökningen tar upp olika karaktärsdrag som påbyggnader bör anpassa sig efter, för att områdets kulturhistoriska värden ska kunna bibehållas. Men för att säkerställa dessa behöver fler bestämmelser på plankartan utarbetas, särskilt gällande utformning och utförande. De bestämmelser som finns nu är inte tillräckliga utan behöver kompletteras med bl a material, kulör, placering av fönster, dörrar, balkonger och fasadupbyggnad. Bestämmelserna bör utgå från förundersökningens förslag.

Länsstyrelsen hänvisar även till Bohusläns museums yttrande daterat 2022-08-22 som också anser att planförslaget behöver stärkas vad gäller varsamhetsaspekterna, vilket i flera fall innebär att fler varsamhetsbestämmelser och/eller preciseringar behöver tillföras plankartan. I flera fall är detta sådant som återfinns i planbeskrivningen, men som sedan inte följts upp på plankartan. Dessutom bör planbeskrivningen justeras enligt punkt 1 och 4. i yttrandet.

Kommentar:

Noteras. Se svarskommentar under Bohusläns museums yttrande.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering

Kommunen anger att planförslaget inte medför några stora förändringar av andelen hårdgjorda ytor inom planområdet. Förutsättningar inom planområdet kommer därmed inte att förändras till följd av planförslaget och bedöms därför inte motverka att uppnå miljökvalitetsnormerna för Byfjorden. Planen bedöms således inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning. Det är positivt att det i plankartan är avsatt yta för grönområde samt till viss del reglerat att markbeläggning ska vara genomsläpplig

Kommentar:

Noteras.

Buller

Beräknade ljudnivåer från utförd bullerutredning 2019 visar på överskridande ekvivalentnivåer, enligt trafikbullerförordningen för bostäderna söder om



Västanvindsvägen. Föreslagna nya bostäder bör därför ges en bostadsplanering så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst sida. Kommunen har säkerställt detta i planbestämmelserna på plankartan vilket är tillfyllest.

Kommentar:

Noteras.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har hanterat skyfallsfrågan i tillräcklig omfattning i planen.

Kommentar:

Noteras.

Trafik

Trafikverket bedömer att planförslaget endast har marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Upphävande av tomtindelning

Det framgår att planområdet berörs av tomtindelning som ska upphävas för att kunna genomföra förslag till detaljplan. Av plankartan framgår dock inte att detta ska utföras.

Kommentar:

Noteras. Se svarskommentar under yttrande från Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kommentar:

Noteras.

Undersökning betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Noteras.



2. SGI, Statens geotekniska institut, 2022-08-24

Synpunkter

SGI granskar inte grundläggningstekniska frågor och gör därför ingen bedömning av de grundläggningstekniska effekterna av planerad påbyggnad. Vi rekommenderar dock att en geoteknisk undersökning utförs för att verifiera de antaganden som gjorts avseende grundläggningen för befintliga byggnader.

Inom den del av området där ett parkeringsgarage är beläget lutar markytan och enligt SGU:s jordartskarta finns det lera. Stabiliteten inom detta område behöver klarläggas.

Inom planområdet finns bergslänter i anslutning till befintliga byggnader. SGI rekommenderar att besiktning görs av bergteknisk sakkunnig för att bedöma bergslänternas status (stabilitet) och beskriva förekomster av eventuella branta bergslänter till läge och geologisk karaktär, samt den eventuella risk de kan utgöra för planområdet och dess omgivning.

Kommentar:

Noteras.

I en originalhandling, en teknisk beskrivning bilagd till bygglovsansökan från fastighetsägarens arkiv, beskrivs att parkeringsgaraget bärande väggar är grundlagda på berg samt med grundsula (platta) på sprängsten. Bottenbjälklaget är utfört med asfalterad yta på dräneringslager. Parkeringsgaraget uppvisar idag inte några sättningar och de tillkommande laster som påbyggnad av ett våningsplan för parkering bedöms kunna omhändertas av befintlig grundläggning.

Den nya rampen till påbyggt p-plan avses att grundläggas med plintar på berg eller på pålar till fast botten för att tillfredställande markstabilitet ska erhållas.

En bergteknisk undersökning/besiktning av anslutande bergslänter kommer att utföras.

3. Trafikverket, 2022-07-05

Synpunkter och upplysningar

Trafikverket bedömer att planförslaget endast har marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.



KOMMUNALA INSTANSER

1. Kultur och fritid Uddevalla kommun, 2022-08-16

Kultur och fritidsnämndens synpunkter och rekommendationer

Påbyggnad bör gestaltningsmässigt, såväl i helhet som i detaljer, inordna sig i befintlig bebyggelses ursprungliga utformning och karaktär.

Markering av påbyggnad som senare tillägg (genom formspråk, färgsättning, fasaduppbyggnad mm) bör undvikas.

För att undvika att de långa, sammanhängande fasaderna till följd av påbyggnad upplevs alltför massiva bör man bryta upp volymen genom att variera färgsättningen mellan byggnadskropparna, inte mellan påbyggnad och befintlig byggnad.

Påbyggnad bör utformas lika befintlig bebyggelse avseende fasaduppbyggnad (placering av balkonger, fönstersättning mm). Balkonger mot andra väderstreck än söder och väster bör undvikas.

Befintlig utformning med olika takhöjd till följd av terränganpassning bör bibehållas.

Takutformning bör vara av typen flackt sadeltak lika befintligt.

Tillbyggnad för hiss bör gestaltningsmässigt, såväl i helhet som i detaljer, inordna sig i befintlig bebyggelses ursprungliga utformning och karaktär. Uppglasade ytor bör undvikas.

Tilläggsisolering bör rivas för att erhålla ett sammanhängande arkitektoniskt uttryck mellan befintlig byggnad och påbyggnad (avseende placering av fönster i relation till fasadliv). Nya fasadytor bör utformas lika ursprungligt utförande, med genomfärgade, slätputsade ytor. Om rivning av tilläggsisolering inte är möjligt så bör man ändå justera fönstrens placering på nuvarande byggnader i relation till fasadliv.

Befintliga balkonger bör byggas om för att erhålla ett utförande som bättre överensstämmer med bebyggelses originalkaraktär. Påbyggnads balkonger och befintlig byggnads balkonger utformas med enhetligt utseende.

Färgsättning bör utgå från ursprunglig färgsättning alternativt färgsättning karaktäristisk för det sena 1950-talets arkitektur. Målade fönsteromfattningar bör undvikas.

Tillgänglighetsanpassningar och andra anpassningar till följd av tekniska egenskapskrav utförs med varsamhet om bebyggelses originalkaraktär.

Ombyggnad av trapphus bör utföras med varsamhet om byggnadens originalkaraktär.



Man bör i projektet ta ett helhetsgrepp kring befintliga byggnader och återställa de förvanskande åtgärder som genomförts genom åren genom att byta ut aluminiumportar etc. till lika original.

Kultur och fritidsnämnden anser det vara särskilt viktigt att samhällsbyggnad i bygglovsskedet kopplar en certifierad antikvariskt sakkunnig och en antikvarisk kontrollplan till projektet för att få uppföljning och avstämning kring dessa principer och avvägningar under byggnationens gång.

Kultur och fritidsnämnden är positiva till att tillföra fler bostäder inom området.

Kultur och fritidsnämnden anser att samhällsbyggnad ska följa rekommendationerna i den antikvariska utredningen (2021-08-19).

Kommentar:

Samtliga synpunkter noteras.

Gestaltungsfrågorna anser Samhällsbyggnadsförvaltningen är tillräckligt belysta för att säkerställa att på- och tillbyggda delar inordnar sig i befintlig bebyggelses ursprungliga utformning och karaktär.

Komplettering sker avseende planens varsamhetsbestämmelser baserat på de rekommendationer om varsamhet som uttrycks i den antikvariska utredningen.

2. Miljöprövnings- och miljötillsynsenheten, 2022-08-23

Synpunkter, hälsoskydd

Radon: Enligt uppgifter i kommunens arkiv är de bostadshus som idag står inom detaljplanens område byggda med blå lättbetong. Enligt gamla mätningar har några av lägenheterna höga radonvärden. Fastighetsägaren har inte redovisat någon åtgärdsplan för hur radonet i bostäderna kommer att sänkas och strålskyddet optimeras. Då befintliga huskroppar är byggda med blå lättbetong behöver påbyggda våningar byggas så att radon från underliggande plan inte kommer upp i de nya bostäderna.

I Planbeskrivningen sidan 28 står det: "Påbyggnad bedöms inte påverkas av markradon." Det är troligtvis osant (även en radonsäker byggnad får räkna med radon från marken i inomhusluften) och går heller inte att bedöma förrän i tekniska skedet i bygglovet.

Kommentar:

*Noteras. Enligt fastighetsägarens noteringar är de befintliga bostadshusen uppförda med lättbetongblock som **inte** innehåller blåbetong. De har istället byggts av block med litet radiuminnehåll, så kallade siporex-block.*

Eftersom lång tid förflutit sedan radonmätningar utfördes kan det vara lämpligt att göra nya mätningar för att säkerställa rätt utförande av tillkommande konstruktioner.



Inomhusmiljö kan inte regleras i detaljplan utan regleras enligt BBR i bygglovskedet. En bedömning om betydelsen för de påbyggda våningarna, utifrån eventuell markradon bör därför göras i bygglovets tekniska skede. I planbeskrivningen förtydligas angående påverkan från eventuella förhöjda värden från markradon.

3. Kommunledningskontoret, 2022-08-24

Delegationsbeslut

Kommunledningskontoret har ingenting att erinra över förslaget till ny detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

4. Barn och utbildningsnämnden, 2022-08-25

Beslut

Barn och utbildningsnämnden har inte några synpunkter på de samrådshandlingar som tagits fram rörande ny detaljplan för Smögen 1 m fl.

Förvaltningen understryker, i sin tjänsteskrivelse, vikten av trafiksäkra vägar så att barnens skolväg blir trygg och säker.

Kommentar:

Noteras.

5. Socialnämnden, 2022-08-17

Beslut

Socialnämnden beslutar att socialtjänsten inte har några synpunkter på förslag till detaljplan för Smögen 1 m fl.

Socialnämndens samverkansgrupp har vid beredningen av sitt remissvar upptäckt att Västanvindskolan, som i planhandlingarna anges som en grundskola i närområdet, inte längre finns kvar som grundskola.

Kommentar:

Noteras. Justering i planbeskrivningen kommer att göras inför granskningskedet.

6. Gatuförvaltningen, 2022-08-23

Synpunkter

Parkeringen på allmän plats vid vändplatsen bör vara kvartersmark. På det sättet kan de regleras på samma sätt som övriga parkeringar. Varför inte lägga hela



gatan Passaden och vändplatsen, inkl gångvägen ut till busshållplatsen, på kvartersmark? Den försörjer bara fastigheter ägda av Uddevallahem

Under avsnittet parkering i planbeskrivningen står det att "Viss ökning gatuparkering föreslås ske utmed gatan Passaden", men samtidigt sker en minskning med cirka 15 platser av gatuparkering till följd av rampen till parkeringsgaraget. Det finns ingen gatuparkering utmed Passaden idag och området är parkeringsförbudsområde så vad menas med viss ökning? De gatuparkeringar som nämns vid parkeringsgaraget är redan idag parkering på kvartersmark.

Det är svårt att läsa ut ur planhandlingarna hur många parkeringsplatser som behöver tillskapas för att klara parkeringsnormen. Det vore bra om det redovisas hur många parkeringsplatser som finns i dag och hur många nya som krävs vid utbyggnad för att klara parkeringsnormen.

Kommentar:

Noteras. De parkeringsplatser som finns vid vändplatsen är idag, enligt skyltning, avgiftsbelagda. Därmed bör de betraktas som besöksparkering, alltså allmän parkering på allmän plats. Gångvägen till busshållplatsen försörjer sannolikt inte bara fastigheter ägda av Uddevallahem utan är också en naturlig väg till hållplatsen och andra målpunkter även för boenden i områden söder om planområdet. Det är då olämpligt att privatisera marken med risk att den i framtiden kan inhägnas.

Inför granskningsskedet kommer förtydliganden i planhandlingarna att göras och en bedömning hur många parkeringsplatser som behöver tillskapas för att klara kommunens parkeringsnorm.

7. Uddevalla Energi, elnät, 2022-08-05

Synpunkter

Uddevalla Energi Elnät har inget att motsätta sig i det nya planförslaget. I och med ökad bebyggelse och fler parkeringsplatser är det möjligt att vi kommer behöva förstärka elnätet till fastigheterna. Men det blir inte en fråga förrän det är dags för byggnation då matningen till området klarar även viss lastökning och det finns gott om plats för transformatorstation utanför planområdet.

Kommentar:

Noteras.



8. Uddevalla Energi Värme AB, 2022-08-08

Synpunkter

Alla fastigheter inom planområdet är idag fjärrvärmeanslutna frånsett garaget inom kvarteret Kyrkesund. Fjärrvärmeledningar går idag igenom planområdet och Uddevalla Energi Värme har följande att erinra:

1. Att hänsyn tas till fjärrvärmeledningarnas befintliga läge med avseende på placering av komplementbyggnader och dylikt.
2. Vid byggnation av utanpåliggande hissar kommer befintliga fjärrvärmeledningar inom kvarteret Sannäs och Väjern att påverkas eller behöva flyttas.

Kommentar:

Noteras. Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren konstaterat ledningarnas läge via en ledningskarta över närområdet presenterad av Uddevalla Energi, 2022-09-14. Bedömningen är att ledningarna påverkas av plangenomförandet vid tre av de tillbyggda trapphusen. Ledningarna och annan utrustning som påverkas föreslås där flyttas i samråd med ledningsägaren. Kostnader för erforderlig flyttning belastar exploatören vilket också säkerställs i exploateringsavtalet.

Plankartan kommer i det fortsatta planarbetet att kompletteras med u-områden på kvartersmark där markledningar för fjärrvärme finns. I planbeskrivningen förtydligas angående konflikt mellan ledningar och tillbyggda trapphus.

9. Västvatten AB/ Uddevalla Vatten AB, 2022-07-14

Synpunkter

I planbeskrivningen, sidan 37 under Tekniska frågor/Vatten, avlopp och dagvattenhantering ska rubriken ändras till "Vatten, spill- och dagvattenhantering". I övrigt har Uddevalla Vatten ingen erinran.

Kommentar:

Noteras. Justering av rubriken sker i planbeskrivningen.

10. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla k:n, 2022-07-12

Synpunkter

Planbeskrivningen

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

Det bör redogöras för om de två inskrivna avtalsservitutet 57/423 (vattenreservoar mm) och 82/2867 (kulvert mm) eller den inskrivna nyttjanderätten 52/549 (område), som belastar ett flertal fastigheter inom planområdet, bedöms beröras vid ett plangenomförande.



Tomtindelning

Det bör förtydligas att den nya detaljplanen medför att de befintliga tomtindelningarna inom planområdet upphör att gälla.

Inom planområdet finns följande tomtindelningar:

- Sannäs 1 berörs av tomtindelning 1458K-104/1958.
- Resö 1 berörs av tomtindelning 1458K-182/1958.
- Väjern 2 berörs av tomtindelning 1458K-125/1968.
- Kyrkesund 1 berörs av tomtindelning 1485K-105/1958.

Plankartan

- Planbestämmelse h₁ (högsta nockhöjd i förhållande till befintligt vindsbjälklag) kan uppfattas som otydlig, framför allt i framtiden då den hänvisar till ett förhållande som kanske inte längre finns kvar.

- Det finns ett inskrivet avtalsservitut avseende kulvert (fjärrvärme) som belastar ett flertal fastigheter inom planområdet. Om ledningsrätt ska bildas för underjordiska ledningar i framtiden så behövs planstöd i form av u-områden (inom kvartersmark).

Kommentar:

Noteras.

Avtalsservitut 57/423 (vattenreservoar mm) är lokaliserat till ett område söder om Brattåseberget och berör inte planområdet.

Avtalsservitut 82/2867 (kulvert mm) berör ledningar i mark inom fastigheterna Smögen 1, Väjern 1 och Sannäs 1. På plankartan införs u-områden inom kvartersmark med lägen för underjordiska ledningar enligt underlag från Uddevalla Energi Värme AB, 2022-09-14.

Nyttjanderätt för område vid "Sahlinska villan" (1952/549) är tecknad 1952 och med en giltighetstid på 50 år, vilket innebär att nyttjandetiden har gått ut. Utifrån historiska kartor och flygfoton har det inom planområdet, före byggnationen av flerfamiljshus, varit obebyggt och sannolikheten för att området skulle beröras av den tidigare nyttjanderätten bedöms som osannolik.

Förtydliganden angående servitut och nyttjanderätt sker i planbeskrivningen.

Nya tomtindelningar och fastighetsregleringar redovisas och illustreras i planbeskrivningens genomförandedel. Berörda befintliga tomtindelningar ska upphöra att gälla för att förslag till ny detaljplan ska kunna genomföras.

Planbestämmelse om högsta nockhöjd förtydligas på plankarta till att vara plushöjd i förhållande till stadens nollplan.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE



1. Västtrafik AB, 2022-08-25

Synpunkter

Planområdet ligger nära stadstrafikstråket som sträcker sig genom Skogslyckan. En utbyggnad här ökar underlaget för stadstrafiken vilket Västtrafik ser positivt på. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för hållbart resande. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatser i närheten.

Västtrafik har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras. Tillgängligheten till hållplatsen säkerställs genom detaljplanens allmänna platser, i detta fall med gc-väg.

2. Svenska kraftnät AB, 2022-07-04

Synpunkter

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas regionnätledningarna i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar:

Noteras. Uddevalla Energi har i samrådet lämnat sina synpunkter.

3. Skanova AB, 2022-06-23

Synpunkter

Skanovas teleanläggningar och rättigheter ser inte ut att beröras eller påverkas av rubricerat planförslag. Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

4. PostNord Sverige AB, 2022-08-12

Synpunkter

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.



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

Kommentar:

Noteras. Placering av postlådor är inte en detaljplanefråga utan kan istället tas upp i bygglovskedet. Då nya entrébyggnader planeras finns möjlighet att skapa fastighetsboxar på entréplan för hyresgästernas postutdelning.

5. Räddningstjänsten Mitt Bohuslän, 2022-08-10

Synpunkter

En grundläggande förutsättning i brandskyddet av en byggnad är att det ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. I de befintliga byggnaderna utgörs dessa utrymningsvägar av trapphuset samt utrymning via balkong och fönster med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning.

När byggnaderna byggs på med ytterligare två våningar kommer inte räddningstjänstens bärbara stegutrustning räcka till då det blir för högt. Man behöver därför antingen utföra området med räddningsvägar för räddningstjänstens höjdfordon alternativt utföra byggnaderna med brandsäkra trapphus. Som området är utformat idag är det inte möjligt för räddningstjänsten att ta sig fram med höjdfordon.

Utöver ovanstående har räddningstjänsten inget att erinra över detaljplanen.

Räddningstjänsten önskar vara delaktiga vid projekteringen av eventuella räddningsvägar.

Kommentar:

Noteras. Ombyggnad av respektive trapphus för hiss och ny trappa innebär att trapphusen kommer att utföras brandskyddade, som Tr2-trapphus. Därmed kan det enligt BBR 5:322 medges undantag från kravet på två utrymningsvägar.

Om räddningsvägar för Räddningstjänstens höjdfordon ändå krävs bör detta kunna hanteras i bygglovskedet.

Kommunen brukar i bygglovskedet låta Räddningstjänsten vara delaktiga för utlåtande om brandskyddet.

6. Bohusläns Museum, 2022-08-22

Synpunkter

Kulturhistorisk bakgrund

Kvarteret Smögen ingår i en av kulturmiljöerna i Uddevalla kulturmiljöprogram: "Skogslyckan Unneröd", och som är ett bra exempel på grannskapsplanering inom 1900-talets stadsbyggande. Därav följer att förändringar inom stadsdelen ska genomföras varsamt, nytillskott ha en utformning och placering som är lämplig



med hänsyn till platsens kulturvärden, samt att bebyggelsemiljön som helhet inte ska förvanskas (PBL 8:17,2:6 och 8:13).

För kvarteret Smögen finns en antikvarisk utredning av Lindholm Restaurering AB som bekräftar att kvarteret har historiska kvalitéer på det sätt som sägs i Uddevalla kulturmiljöprogram. Utredningen pekar också på behovet av att säkerställa anpassningen av kommande förändringar.

Generella slutsatser

I och med detta måste också detaljplanen uttryckligen säkerställa dessa frågor. Varsamhetskravet gäller i och för sig all befintlig bebyggelse, men vid detaljplaneläggning finns ofta behov av att konkretisera mer precist vari varsamheten ligger. Dessutom är det mindre vanligt med varsamhetsdiskussioner kring bebyggelse från efterkrigstiden, vilket gör det än viktigare med förtydliganden då de mer vanliga referenserna till traditionell äldre bebyggelse saknas.

För grannkvarteret Fisketången 1 har Bohusläns museum nyligen gjort en motsvarande antikvarisk utredning, vilken även den pekar på behov av att säkerställa varsamhetsfrågor mm i samband med de planerade förändringarna. Detta ställningstagande stötts av Länsstyrelsens granskningsyttrande avseende samrådsversion på plan för kv Fisketången.

När det nu alltså görs detaljplaner med likartat innehåll (påbyggnad med två våningar) i två grannkvarter i samma stadsdel, finns det alltså anledning att hantera varsamhets- och anpassningsfrågor på likartat sätt i båda dessa detaljplaner. Även om de till synes kan se olika ut (rött tegel visavi ljus puts) är både kvarteret Smögen och kvarteret Fisketången uttryck för samma grannskapsplaneringsideal, och det finns därmed uppenbara likheter i deras kulturhistoriska värde som uttryck för dåtidens samhällsbyggnadsideal.

Utlåtande kring kvarteret Smögen

Vad gäller det övergripande syftet med de tänkta förändringarna, att bygga på kvarteren med två våningar, så menar Bohusläns museum att detta inte är lämpligt med tanke på hur bebyggelsemiljön som helhet (dvs på stadsdelsnivå) påverkas. Här hänvisar vi till motsvarande resonemang som fördes kring kvarteret Fisketången. Lindholm Restaurering gör en annan bedömning i och med att man utgår enbart från kvarteret Smögens egna förutsättningar.

Om så ändå sker, är det viktigt att genomförandet sker så varsamt som möjligt, dvs på ett sätt som tar tillvara så mycket av kvarterens och stadsdelens kvalitéer som möjligt. Ur detta perspektiv blir det särskilt viktigt att detaljplanen säkerställer de kommande förändringarnas anpassning. Det finns goda ansatser i planförslaget, men vi ser några saker som bör justeras.

1. I planbeskrivningen, sidan 16, går att läsa: "*Kommunens kulturmiljövårdsprogram utpekar inte bebyggelsen inom Skogslyckan som särskilt kulturhistoriskt värdefull*". Meningen fyller inget egentligt syfte och kan tas bort, men om den ska vara kvar föreslår vi att det förtydligas att det i sammanhanget syftas på "*särskilt värdefull*" enligt PBL 8:13. Nuvarande



- formulering ger intrycket av att Skogslyckan inte är värdefull, vilket är helt fel.
2. Enligt planbeskrivningen, sidan 17, framgår att: "*Påbyggnad av husen och tillbyggnad för hiss skall gestaltningsmässigt utgå från befintlig byggnads ursprungliga karaktär avseende arkitektoniskt formspråk, proportioner, fasaduppbyggnad, material och materialbehandling*". Detta är bra, men vi föreslår att det även framgår av plankartan.
 3. Det är positivt att planen innehåller krav om varsamhet. I varsamhet ligger även omsorg om befintliga originaldetaljer och material såsom trappor av granit, entrédörrar och garageportar av teak samt smidesräcken. Vi föreslår därför att krav om varsamhet avseende identifierade originaldetaljer också framgår av plankartan, se sidan 37 i utredningen av Lindholm Restaurering AB.
 4. I plankartan framgår att det krävs bygglov för underhåll: "*Bygglov krävs även för åtgärder vid underhåll av bostadshusens exteriör med avseende på varsamhet (PBL 4 kap 1551 p)*." Enligt planbeskrivning, sidan 17, föreslås att bygglov prövas specifikt mot planbestämmelserna k₁ och k₂. Enligt utredningen av Lindholm Restaurering AB, sidan 41, föreslås att det i planen införs utökad bygglovsplikt för underhåll av exteriör mer generellt. Vi föreslår att textavsnittet i planbeskrivningen justeras så att det framgår att krav om bygglov är generellt och gäller för underhåll av exteriör.
 5. I planbeskrivningen, sidan 19, återfinns ett antal rekommendationer som ska ses som en vägledning för bevarande och utveckling. Vi föreslår att dessa rekommendationer avseende fasadernas färgsättning samt ombyggnad av trapphus även finns på plankartan.

Sammanfattning

Planförslaget bör stärkas vad gäller varsamhetsaspekterna, vilket i flera fall innebär att fler varsamhetsbestämmelser och/eller preciseringar tillförs plankartan. I flera fall är detta sådant som återfinns i planbeskrivningen, men som sedan inte följts upp på plankartan. Dessutom bör planbeskrivningen justeras enligt punkt 1 och 4.

Det bör också påpekas att det som sägs ovan i allt väsentligt inte hindrar den avsedda påbyggnaden eller andra tillkommande förändringar, utan syftar till att styra deras utformning och anpassning.

Kommentar:

Noteras. På plankartan görs förtydligande/komplettering angående varsamhetsaspekter samt justeringar i planbeskrivningen angående punkterna 1 och 4.

SYNPUNKTER FRÅN ENSKILDA



1. Hyresgäst 1, 2022-08-26

Synpunkter

Hyresgästen befarar bullerstörningar från byggarbetsplatserna under flera års tid. Detta kommer att upplevas störande om man spenderar mycket tid hemma (hemarbete, pensionär). Hyresgästerna påtalar också risken att området drabbas av trafikstörningar under byggtiden.

Kommentar:

Noteras. Mer eller mindre buller och störningar är ofrånkomligt vid byggprojekt. Nivåer och tider för störningar regleras generellt i entreprenadavtal att förhålla sig till tillämpliga lagar och regler och kan inte regleras i detaljplanen.

2. Hyresgäst 2, 2022-08-26

Synpunkter

Idag finns missljud och knarr från hyresgästens lägenhetsväggar, vilket skapat frågan om kontroller och studier för möjligheten att utföra påbyggnad har gjorts. Hyresgästen anser att boendemiljön försämras avsevärt genom en påbyggnad och är orolig för avgaser och luftkvalitet på omkringliggande vägar i och med ökad trafikallsträng. Hon anser också att det borde finnas en alternativ väg för större lastbilar.

Kommentar:

Noteras. Innan ett byggprojekt påbörjas är det brukligt att besiktning av befintliga förhållanden noteras och dokumenteras, även inom en bostad. En översiktlig studie av byggnadernas förutsättningar, konstruktivt samt plan- och utformningsmässigt, har gjorts i planarbetet. En fullständig byggprojektering kommer att göras innan några byggarbeten påbörjas. Angående störningar se svar ovan.

Om hyresgästen avser att tung trafik i samband med byggprojektet ska hanteras via alternativ väg så finns det inte utrymmen för någon sådan väg i dagsläget.

SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter som ger anledning till vissa förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommunens kommentarer ovan. De mest väsentliga ändringarna redogörs nedan.



STÄLLNINGSTAGANDEN

Plankarta

- Planområdet avgränsning justeras i mindre delar mot Västanvindvägen i norr. Naturmarken som ansluter mot Västanvindvägen ingår i annan detaljplan men föreslås överföras till detaljplan för Smögen 1 m. fl.
- Justering av allmän platsmark NATUR i anslutning till Smögen och Sannäs sker så att befintlig gångväg från Västanvindvägen säkerställs som allmän kommunikation.
- Förändring sker av tomtindelningen för Sannäs, Väjern och Resö och därmed en utökning kvartersmarken. Motsvarande areal allmän platsmark försvinner.
- Kommunen har gjort inmätning av de befintliga bostadshusen. På plankartan anges därmed högsta tillåtna höjd för påbyggnader utifrån kommunens nollplan.
- U-område har införts på plankartan för att säkerställa planstöd för ledningsrätt.
- På plankartan görs förtydligande/komplettering angående varsamhetsbestämmelserna k₁ och k₂.

Planbeskrivning

- I planbeskrivningen görs förtydligande/komplettering angående varsamhetsbestämmelserna k₁ och k₂.
- Förtydliganden sker angående inskrivna servitut och nyttjanderätt.
- Förtydligande sker för erforderliga tomtregleringar.
- Komplettering och förtydligande om bilparkering.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Joel Thölix
Planarkitekt
Uddevalla kommun