



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Handläggare/telefon
Mats Windmark/ 0522 – 69 73 24

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för bostäder inom del av
KAPELLE
fastigheten Epidemisjukhuset 1 m m
Uddevalla stad, Uddevalla kommun

Detaljplanen är upprättad av Planeco samhällsplanering 20 oktober 2007.
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 5 december 2006

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Detaljplan upprättad i augusti 2006 har varit utsänd på samråd under tiden 15 september– 1 november 2006 till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt myndigheter och kommunala instanser m fl enligt sändlista. Ett informations- och samrådsmöte med berörda sakägare/boende ägde rum den 25 oktober i Miljö och stadsbyggnads sammanträdesrum i Stadshuset.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER JÄMTE KOMMENTARER

1. Lantmäterimyndigheten, skrivelse dat 06-10-27

- *Gällande tomtindelningar för Vävaren 1 och Epidemisjukhuset 1 skall noteras i planbeskrivningen. Dessa föreslås upphävas.*
- *Det bör förtydligas att kommunen även är ansvarig för lokalgata och skötsel av naturmark.*
- *Område för parkering (P) bör upplåtas med servitut då den skall tillgodose parkeringsbehovet för bostäder och kontor. Det är mindre lämpligt att området förs till Epidemisjukhuset 1 eftersom fastigheten är avgränsad av allmän platsmark.*

Kommentarer: Plan- och genomförandebeskrivningar kompletteras.

2. Tekniska nämnden 06 november 2006

Tekniska nämnden har ingen erinran mot planförslagets intentioner och tillstyrker fortsatt planarbete. Följande synpunkter framförs:

Den del av Kapelle 1:85 som tidigare varit planlagd som allmän plats och föreslås bli kvartersmark och överförs till Epidemisjukhuset 1. Ny gräns mellan Tenngjutaren 6 och Epidemisjukhuset 1 bör lämpligen markeras med staket eller dylikt.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Nuvarande vattenkapacitet bedöms medge ombyggnation till bostäder om angivna taknockshöjder följs.

Viss negativ påverkan på miljömålet "Begränsad miljöpåverkan" genom ökad biltrafik.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med synpunkter från tekniska nämnden.

Ökningen av biltrafiken bedöms bli mycket liten, i synnerhet om man jämför med mer externa bostadsexploateringar.

3. Miljö och stadsbyggnad/Bygg och miljöavdelningen, 24 oktober 2006

Risk kan finnas för störningar av enstaka bullertoppar från biltrafiken på Kapellvägen och från järnvägen vilket bör uppmärksammas i beskrivningen.

Kommentarer: En kompletterande bullerutredning skall utföras.

4. Socialnämnden, sammanträdesprotokoll dat 06-10-18

Ingen erinran.

5. Räddningstjänsten, 1 november 2006

Framkomligheten för Räddningstjänstens fordon skall beaktas.

6. Kultur och fritidsnämnden, 18 oktober 2006

Det är angeläget att anordnandet av parkeringsplatser inte tar för stor upplevd plats. Tillkommande bebyggelse bör inte förta utsikten för boende högre upp i backen.

Kommentarer: Föreslagen höjning med en våning utgår. Det innebär att byggrätt för parkeringsdäck också utgår.

7. Statens geotekniska institut (SGI), 20 oktober 2006

- Utökad byggrätt, terrassering samt P-däck, kan medföra tillkommande belastningar på marken.

- Med utgångspunkt från de geologiska och topografiska förhållandena finner SGI att förutsättningar för höga portryck kan finnas.

- Finns risk för blocknedfall/ytliga berggras i de omgivande bergssluttningarna?

- Det bör noteras att den översiktliga stabilitetskarteringen ej är avsedd att utgöra tillräckligt underlag för värdering av stabilitetsförhållandena vid ny planläggning och utbyggnad.

- SGI vill uppmärksamma att västra delen av planområdet medger bebyggelse och att detta kan möjliggöra ökad byggrätt för befintlig fastighet. Här bör säkerhetsfaktorer för nyexploatering enligt Rapport 3:95 tillämpas.
- Sammanfattningsvis finner SGI att bristande stabilitetsförhållanden inte kan uteslutas inom planområdet och rekommenderar en detaljerad stabilitetsutredning som uppfyller rekommendationerna i Skredkommissionens rapport 3:95.
- Radonsituationen bedöms med utgångspunkt från kommunens geostrålningskartor vilket SGI anser vara tillräckligt.

Kommentarer: Södra delen av planområdet utgår liksom byggrätt för parkeringsdäck. En stabilitetsutredning skall utföras i enlighet med SGI:s rekommendationer.

8. TeliaSonera AB, 9 september 2006

Ingen erinran.

9. Banverket, skrivelse dat 06-10-31

Det saknas beskrivning av buller och vibrationer från järnvägen. Detaljplanen behöver redovisa att man klarar kraven i Naturvårdsverkets och Banverkets gemensamma policy beträffande buller och vibrationer, "Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik, riktlinjer och tillämpning" så att riktvärdena för god miljö kvalitet uppnås.

Kommentarer: Särskild bullerutredning skall utföras. Då byggnaden är befintlig och ursprungligen avsedd för vårdboende får det bedömas i bygglovskedet om särskild utredning angående vibrationer erfordras.

10. Bohusläns Museum, 20 oktober 2006

Museet bedömer att befintlig "yngre" byggnad kan byggas på utan att miljöns kvaliteter menligt påverkas. Det är positivt att det ursprungliga epidemisjukhuset förses med varsamhetsbestämmelse i syfte att värna byggnadens egenart som gammal institutionsbyggnad. Följaktligen har museet ingen erinran mot förslaget.

11. Hyresgästföreningen Bohuslän, 9 oktober 2006

Förslaget tillstyrks.

12. Lilian Torge, Tennjutaregatan 1, skrivelse dat 06-10-31

A Kan inte tillåta en höjning av nockhöjden med 2-2,5 meter. Förslaget hör inte hemma i Kapelle med en fasad mot Kapellevägen som är 4 våningar och avsevärt kommer att försämra boendemiljön för fastigheterna vid Tennjutaregatan, Hovslagaregatan samt Kapellevägen.

Kommentarer: Föreslagen höjning med en våning utgår.

12 B Mark som får byggas över med körbart bjälklag bör begränsas till befintlig marknivå. Mark för uthus mm bör inte tillåtas.

Kommentarer: P-däcket utgår.

C Parkering bör lösas inom egen fastighet utan p-däck och utan avkall på normer för antalet p-platser för nya bostäder.

Kommentarer: Parkeringen utanför kvarteret föreslås få vara besöksparkering för hela området.

D Kapellevägen är hårt trafikbelastad varför en trafikutredning bör göras.

a) **Kommentarer:** Trafiksituationen på Kapellevägen får behandlas utanför detta detaljplanearbete.

E Antalet p-platser dimensioneras av antalet lägenheter varför det inte bör tillåtas fler lägenheter än vad som inryms i befintlig byggnad.

Kommentarer: Se ovan.

13. Kent och Unni Viidas, Hovslagaregatan 3, skrivelse dat 06-10-30

A Ett p-hus mitt i ett villaområde passar inte och innebär en avsevärd förfulning av området och försämring av vår utsikt. Det innebär också för hård trafikbelastning.

Kommentarer: P-däcket utgår.

B Höjning av huset med 2,7 meter kommer att skymma vår utsikt och får en alltför dominerande plats i miljön med småhus.

Kommentarer: Föreslagen höjning med en våning utgår.

C Utfart till parkering är olämplig i backen. Utnyttja den utfart som finns.

Kommentarer: Eftersom P-däcket inte längre är aktuellt behövs inte utfarten. Utfartsförbud markeras på plankartan.

D Krav att gränsen mellan vår fastighet och sjukhemmet markeras med staket.

Kommentarer: Staket styrs inte i detaljplanen. Uppförande av staket kan avtalas vid markköpet.

14. Harry och Ingemaj Rasmusson, Tenngjutaregatan 3, 17 oktober 2006

A Vi motsätter oss påbyggnad av ett våningsplan på befintlig byggnad. En höjning innebär att vi tappar vår utsikt.

Kommentarer: Föreslagen höjning med en våning utgår.

B Befintlig parkering i korsningen Tenngjutaregatan/Kapellevägen bör fungera som besöksparkering för de tre villorna på Tenngjutaregatan då denna är för smal för besöksparkering. Parkering för Epidemisjukhuset 1 bör lösas inom fastigheten.

Kommentarer: Parkeringen utanför kvarteret föreslås få vara besöksparkering för hela området.

15. Boende vid Tenngjutaregatan, Kapellevägen, Hovslagaregatan genom Thomas Hagel, gemensam skrivelse 23 oktober 2006

A Ingen utfart till Hovslagaregatan från p-däcket. Ger en oacceptabel trafiksituation och skapar parkeringsproblem för de boende längs Hovslagaregatan, framförallt besöksparkering.

Kommentarer: Eftersom P-däcket inte längre är aktuellt behövs inte utfarten. Utfartsförbud markeras på plankartan.

B Vi anser att ett ev p-däck inte får byggas över befintlig marknivå. Det skall dessutom vara låst. Vi ifrågasätter den mängd p-platser som normen kräver.

Kommentarer: P-däcket utgår.

C Många kommer att få sin utsikt förstörd om höjning av byggnadens taknockhöjd tillåts.

Kommentarer: Föreslagen höjning med en våning utgår.

D Den totala trafiksituationen i området bör klarläggas i en trafikutredning. Det gäller framförallt Kapellevägen med korsningar, busshållplatser och refuger.

Kommentarer: Trafiksituationen på Kapellevägen får behandlas utanför detta detaljplanearbete.

16 Länsstyrelsen

(Ännu inte inkommet)

SAMMANFATTNING

Framförda synpunkter berör huvudsakligen följande frågor:

- Påbyggnad av byggnaden närmast Kapellevägen
- Eventuellt P-däck och dess utfart
- Trafiken på Kapellevägen
- Buller
- Geotekniska förhållanden

Med de ändringar av detaljplanen som föreslås i kommentarerna ovan samt kompletterande utredningar föreslås detaljplanen ställas ut för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 23 §.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt