



Antagen: 12 juni 2013
Lagakraft: 8 januari 2014

ANTAGANDEHANDLING

Arb 552

UTLÅTANDE över detaljplan för

Kv FACKLAN

Uddevalla, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Rådhuset Arkitekter AB.
Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2013-05-06

HANDLÄGGNING

Detaljplan upprättad 2013-01-23 har varit utställd för granskning på Medborgarkontoret, Uddevalla stadsbibliotek samt vid Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset under tiden 2013-01-30 till 2013-02-27. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2013-01-30. Kopia av kungörelsen skickades 2013-01-29 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna sändes samma dag till länsstyrelsen m fl. myndigheter (se sändlistan).

Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2013-01-23. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-20 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan.

**SAMMANDRAG AV INKOMNA GRANSKNINGSSYTTRANDEN
samt
MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER**

1 Länsstyrelsen, 2013-02-28

1 A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor rörande miljökvalitetsnormer och människors hälsa och säkerhet behöver lösas på ett tillfredsställande sätt, i enlighet med vad som anges nedan, för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir

olämplig, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen befarar däremot att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs och att bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Kommentarer: Se nedan.

1 B Artesiskt grundvattentryck har konstaterats i området. Därför bedömer Länsstyrelsen att frågor kring dagvatten och grundvatten behöver beskrivas närmare för hela planområdet. Grundvattentrycket behöver också tas i beaktande vid beskrivningen av utformningen av dagvattensystemet. Vidare behöver man säkerställa i planen att grundvattennivåerna inte får sänkas.

Stabiliteten behöver klarläggas enligt IEG:s anvisningar och markens lämplighet för avsett planändamål bedömas. Se vidare i SGI:s yttrande som bifogas.

Kommentarer: Geoutredningen har kompletterats. (Tellstedt 2013-03-20). Stabiliteten inom detaljplaneområdet är i dag tillfredsställande. För att inte äventyra stabiliteten när området bebyggs krävs att det införs en belastningsrestriktion på 15 kPa. Geoutredningen beskriver också ingående hur dagvatten och grundvatten ska hanteras. Förutom en ny planbestämmelse om belastningsrestriktionen 15 kPa är övriga restriktioner och rekommendationer i utredningen alldeles för omfattande och detaljerade för att kunna regleras genom distinkta planbestämmelser. Självklart måste därför även i denna detaljplan geoutredningen följas. Se bl a avsnitten 4.5.1, 5 och 6. Även planbeskrivningen har kompletterats.

1 C I planhandlingarna framgår att MKN för vattenförekomsterna inte påverkas. Länsstyrelsen anser att slutsatsen behöver motiveras tydligare.

Kommentarer: Kv Facklan ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattnet från kv Facklan leds till det nya fördröjningsmagasin som kommer att byggas under Cirkusplatsen. Magasinet kommer att betjäna stora delar av Kapelle och ett mycket stort område kring kv Facklan, däribland Folkets Park. (Länsstyrelsen beslutade 2013-04-22 att inte pröva kommunens antagandebeslut av en ny detaljplan för Folkets Park). Fördröjningsmagasinet utgör också reningsanordning för dagvattnet. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden har enligt Miljöbalkens regler ett tillsynsansvar över bl a dagvattenhanteringens miljöeffekter. Sammantaget innebär detta att risken elimineras för att miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsten Byfjorden överskrids. Med hänvisning till ovan finns det heller ingen risk för att exploateringen ens med framtida ökade nederbördsmängder kommer att orsaka översvämningar i dagvattensystemet nedströms.

1 D Länsstyrelsen anser att en bestämmelse ska införas på plankartan som reglerar att bostädernas tilluftsöppningar placeras i riktning bort från Bohusbanan.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad vill betona att enligt riskutredningen är samhälls- och individrisknivån acceptabel inom planområdet avseende transporter av farligt på Bohusbanan, detta utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Fördelarna med möjligheter till tilluft i varje rum bedöms vara större än att ha ett centralt placerat tilluftsintag för flera lägenheter.

1 E Det bör värderas ifall riktvärdena för buller kan uppnås med störningsskydd mot Bohusbanan.

Kommentarer: Placering av parkering mm i den störda zonen samt byggnader utgör störningsskydd och skapar möjlighet till en innergård där fullgoda bullervärden uppnås både för uteplatser och fasader, skyst sida. Det bedöms inte vara realistiskt att sätta upp bullerskärmar längs Bohusbanan. Detta skulle vålla stora protester från de boende öster om banan som får sin utsikt reducerad.

1 F Det bör göras en översyn av skyddsanordningarna på Bohusbanan (plankorsning och stängsel) i samband med planarbetet.

Kommentarer: Kommunen har gjort en utredning om trafiksäkerheten för fotgängare som korsar Bohusbanan. Sammanfattningsvis föreslår utredningen att gångplankorna förses med halkskyddande beläggning, att en siktskymmande skylt flyttas, samt att nytt stängsel sätts upp. Utredningen har nyligen godkänts av Trafikverket och Länsstyrelsen. Se utredningen.

2 Statens geotekniska institut, 2013-02-27

Geoteknisk utredning har utförts sedan tidigare skede. I utredningen har stabiliteten enbart överslagsmässigt kontrollerats. Med hänsyn till att utredningen visar på lös lera med låga skjuvhållfasthetsvärden, artesisiska grundvattentryck (som inte är med i beräkningarna) och bedömning att det föreligger risk för kvicklera i området behöver stabiliteten enligt tidigare synpunkt klarläggas enligt IEG:s anvisningar (Implementeringskommissionen för Europastandarder inom geoteknik) IEG 4:2010 för lägst detaljerad utredning. Redovisade säkerheter i underlaget är också lägre än vad som kan vara accepterat vid en översiktlig utredning, då ett område uppvisar mer gynnsamma förhållanden. Beräkningarna är enbart utförda för befintliga förhållanden men för bedömning av markens lämplighet behöver stabiliteten dessutom också klarläggas för avsett planändamål. Visar utredningen att det krävs åtgärder eller restriktioner behöver dessa vara säkerställda i planen, lämpligen med planbestämmelser på plankartan.

I utredningen påtalas att grundvattennivåerna inte får sänkas inom planområdet med hänsyn till omgivningspåverkan och SGI kan inte se att detta är säkerställt i planen.

SGI ser inget hinder för fortsatt planläggning under förutsättning att ovan angivna synpunkter beaktas.

Kommentar: Se 1 B ovan.

3 Trafikverket, 2013-02-14

Av planbeskrivningen framgår att riktvärdena för buller överskrids men överstiger inte 60 dBA ekvivalent nivå. Det framgår dock inte av planbeskrivning om frågan om störningsskydd har utretts. Därmed är det svårt att ta ställning till om det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt att uppnå riktvärdena för buller i planområdet. Om avsteg ska tillämpas bör inte bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent nivå tillåtas, vilket också bör finnas som en bestämmelse på plankartan.

*Att vistas i spårområdet utan rätt behörighet är olagligt och även för-
enat med livsfara. Behov av förbättring av befintligt stängsel eller
andra skyddsåtgärder bör därför övervägas särskilt när barn kommer
att vistas i närhet av järnväg. För närmare information se t.ex. Lagen
om stängselskyldighet för järnväg m.m. (1945:119).*

*I samband med planläggningen av området bör frågan om det finns
behov av att förbättra vägskyddet på närliggande plankorsning beak-
tas, speciellt ifall tågtrafiken på Bohusbanan ökar i framtiden.*

Sammanfattande synpunkter

- *Det bör värderas ifall riktvärdena för buller kan uppnås med störningsskydd mot Bohusbanan.*
- *En bestämmelse om en maximal bullernivå på 60 dBA vid fasad bör tillföras plankartan.*
- *En översyn av skyddsanordningarna på Bohusbanan (plankorsning och stängsel) bör göras i samband med planarbetet.*

Kommentar: Se kommentarerna 1 E och 1 F ovan.

4 Kultur- och fritidsnämnden, 2013-02-28

*Kultur- och fritidsnämnden beslutar att vidhålla uppfattningen i Kul-
tur- och fritidsnämndens beslut 2012-04-26: att godta förslaget till de-
taljplan under förutsättning att skolbyggnaden kan bevaras, att bygg-
nadshöjden på intilliggande planerat höghus sänks något, samt att
ansträngningar görs för att bevara flera träd.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad hänvisar till att Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i september 2012 beslutade att Söderskolans huvudbyggnad inte ska förses med rivningsförbud. Förvaltningen vidhåller att det föreslagna höghuset blir godtagbart.

5 Hans Löfqvist, Anne Kankaala, Packhusgatan 39, 2013-01-31

Beskriver hur marken på deras fastighet p g a. markförhållanden har satt sig så att byggnaden lutar något. Är oroliga för hur en ny byggnation, med markarbeten och maskiner, skulle påverka den egna fastigheten.

Påpekar att genomförande av planen kommer innebära en förändrad trafiksituation, vilket kommer påverka värdet på den egna fastigheten samt bullersituationen för densamma. Menar att deras kvällssol kommer att försvinna och att deras hus kommer hamna i skuggan av ny bebyggelse.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad anser att den nya bebyggelsen förvisso kommer att innebära en stor förändring i området, men bedömer samtidigt att skuggningen eller trafiken inte kommer att innebära någon oacceptabel situation för omgivande bebyggelse. Byggarbetena måste göras på så sätt att risken för skador på omgivande bebyggelse minimeras. Besiktningar på omgivande husgrunder mm görs regelmässigt innan arbetena påbörjas. Innan arbetena ska starta bör grannarna få särskild information.

6 Fredrik Krögen, Marie Svensson, Smeden 6, 2013-02-27

Motsäger sig all byggnation av bostäder eller annan bebyggelse som inte är med i nuvarande detaljplaner över Facklan 1 samt Folkets park.

Angående Facklan hänvisas till fastighetsägarnas nuvarande utsikt över Bohusgården, Herrestadsfjället, Skansberget, Skogslyckan, Ramneröd, Elseberg, centrum osv, och menar att ny bebyggelse skulle bli "en vägg att titta in i". Menar att lugnet skulle försvinna i området med tillkomsten av planerad bebyggelse.

Påpekar att byggtiden kan komma att bli lång, och vill inte leva vid en byggarbetsplats under 10 års tid.

Menar att buller från tågtrafik kommer att studsas tillbaka till deras fastighet.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att den nya bebyggelsen blir godtagbar, även om den förvisso kommer att innebära en stor förändring. Se även kommentar 5 ovan.

7 Christer Dahlqvist, bostadsrättsinnehavare i Brf Kaparen, Parkgatan 8A, 2013-02-25

Protesterar mot placeringen av "höghuset", som kommer påverka en stor del av bostadsrättsinnehavarna i Brf Kaparen framförallt på Parkgatan 8 och 10. Menar att höghuset kommer att bli dubbelt så högt som deras femvåningshus och att det kommer att skugga dem. Anser att ett höghus inte passar in i miljön på Söder där de flesta hus är betydligt lägre. Menar att en bättre placering borde vara högre upp, närmare järnvägen.

6 Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att det föreslagna 9-våningshuset passar in i miljön. Skuggningen av hus i kv Kaparen bedöms bli relativt liten. Se även kommentar 5 ovan.

8 Margareta Bejbom, Uddevalla, 2013-02-25

Varför inte flytta Plusgymnasiet till Söderskolan och därefter göra om Plusgymnasiets lokaler till centralt belägna bostäder istället?

Kommentar: Noteras. Se även yttrande 9 nedan.

9 Brf Kaparen (Rolf Rodin) 2013-02-27

Opponerar sig mot att skolbyggnaden rivs och att det i stället byggs en skyskrapa. Om planen ändå går igenom befaras skador på bef. hus.

Kommentar: Se bl a kommentarerna 5, 6 och 7 ovan.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

9 Barn- och utbildningsnämnden, 2013-02-21

Bifaller planförslaget.

10 Socialnämnden, 2013-02-20

Har inte några ytterligare synpunkter på förslaget.

REVIDERINGAR

Planhandlingarna justeras/ kompletteras så som framgår av kommentarerna 1 B, 1 C, 1 D, 1 f ovan.

UTSKICK AV UTLÅTANDET FÖR KÄNNEDOM

Utlåtandet skickas för kännedom till:

Hans Löfqvist och Anne Kankaala, Packhusgatan 39

Fredrik Krögen och Marie Svensson, Smeden 6

Christer Dahlqvist

Brf Kaparen

Lars Olsson, Haren 4

Thomas Olsson, Haren 7

Ingela Jurss, Kapellebacken 1

samt till länsstyrelsen.

UTSKICK AV ÖVERKLAGANDEHÄNVISNING

Följande ska få en överklagandehänvisning

när planen är antagen:

Hans Löfqvist och Anne Kankaala, Packhusgatan 39

Fredrik Krögen och Marie Svensson, Smeden 6

Christer Dahlqvist

Brf Kaparen

Lars Olsson, Haren 4

Thomas Olsson, Haren 7

Ingela Jurss, Kapellebacken 1

Länsstyrelsen ska få en begäran om prövning enligt PBL 12:1.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt