

Antagen: 10 april 2013
Lagakraft: 6 maj 2013



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för

Folkets park och Cirkusplatsen Stadskärnan 1:174 m fl

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Planen är upprättad av Exark Arkitekter
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2012-09-11

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat 2012-02-01 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser (samt till berörda grannar). (Se sändlistan)

Berörda grannar fick meddelande om att förslaget var utställt för plansamråd i Stadsbiblioteket, Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida.

Innan detta planförslag upprättades har ett programsamråd skett. Se särskild redogörelse daterad 2009-12-21. Efter programsamrådet har planområdet utökats till att även omfatta området kring Parkens förskola.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Inledande kommentar

Planarbetet för Folkets Park-området har initierats av byggbolaget NCC i samarbete med kommunen. Precis när plansamrådet hade påbörjats beslutade NCC att dra sig ur projektet. Fastighetsägaren har därefter slutit en avsiktsförklaring med byggbolaget PEAB. Miljö och Stadsbyggnad för diskussioner med den nya exploatören i det fortsatta planarbetet.

1. Länsstyrelsen, 2012-04-27

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § 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 ska prövas av Länsstyrelsen.

Komplettera riskutredningen så att även utbyggnad av förskola vägs in i bedömningen. Komplettera utredningen även med uppgifter om framtida trafik på järnvägen.

Justera planbestämmelse avseende orientering av tilluftsintag.

En bullerutredning ska utföras och eventuella planbestämmelser ska kompletteras innan utställning av planen. Justera planbeskrivningen avseende riktvärden för buller från järnvägstrafik.

Vibrationsmätning behöver genomföras och redovisas i utställningshandlingarna.

Länsstyrelsen förutsätter att ingen byggnation sker närmare än 30 m från spårmit.

Klargör om angiven lägsta invändiga golvnivå på +2,5 m är tillräcklig.

Redovisa ett helhetsgrepp för hur trafiksituationen på Studievägen ska hanteras.

Beakta Trafikverkets yttrande avseende passage över Bohusbanan.

Klarlägg om det finns risk för ras och blocknedfall inom planområdet.

Redovisa fördröjningsmagasinets storlek och utformning.

Redovisa hur befintlig entrékiosk ska hanteras. Den har ett utpräglat lokalthistoriskt värde.

Förtydliga planhandlingarna avseende bostäders och förskolas byggnadshöjd.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att området får behålla sin grönska i så stor utsträckning som möjligt. Redovisa trädbevuxen mark i folkparksområdets sydvästra del som allmän plats.

Komplettera planbeskrivningen med en översiktlig redovisning av relevanta miljömål samt hur planerade byggnader ska energihushållas.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

1 Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad ska givetvis försöka tillgodose samtliga synpunkter innan utställning verkställs. Se nedan.

Riskutredningen kompletteras.

Planbestämmelsen om orientering av friskluftsintag justeras.

Bullerutredning och vibrationsmätning utförs.

Inga byggrätter för huvudbyggnader, garage eller andra uthus ska finnas inom 30 meter från spårmittpunkt. Däremot föreslås carportar medges inom en del av denna zon. Anledningen är att carportar är mycket lätta och transparenta byggnader som enkelt kan tas bort om ett tåg skulle spåra ur och behöva bärgas. (Sannolikheten för att en sådan urspårning skulle ske just här får dessutom anses vara utomordentligt låg)

Planen kompletteras med redovisning av hur frågan om risken för framtida översvämningar ska hanteras. För att klara Länsstyrelsens anvisningar enligt handboken "Stigande vatten" bedömer Miljö och Stadsbyggnad att kommunen på sikt måste bygga en vall mellan Lövsåsen och Koppersberg eller Skansberget. I Bäveån erfordras en dammlucka/slussport. Denna fråga avses behandlas i den kommande översiktsplanen för staden Uddevalla, FÖP Uddevalla.

Beskrivningen kompletteras med redovisning av Studievägens utformning och trafiksäkerhet mm.

Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att exploateringen med bostäder i Folkets park och i kv Facklan nämnvärt kommer att öka gångtrafiken på befintlig gångöverfart över Bohusbanan. Det finns inga direkta målpunkter för de nya invånarna söder om Bohusbanan och de nya bostäderna bedöms inte innehålla några direkta målpunkter för boende söder om Bohusbanan. Gångöverfarten är försedd med ljud- och ljussignaler samt gångfällor, men inga bommar. Ca 300 meter mot nordost finns en planskild korsning där Kapellevägen går under Bohusbanan. Om trafikverkets järnvägssakkunniga ändå skulle anse att gångöverfarten är olämplig föreslår Miljö och Stadsbyggnad att Trafikverket bygger om eller stänger överfarten utan att koppla frågan till denna detaljplaner för bostäder.

Bergteknikutredning är utförd avseende risk för bergras och blocknedfall. Bergets stabilitets bedöms som god och några bergtekniska åtgärder bedöms inte aktuella.

Planbeskrivningen angående fördröjningsmagasin samt omhändertagande av dagvatten.

Inom kommunen arbetas med en ny placering av den f d glasskiosken och ny verksamhet i byggnaden samt också hur en upprustning ska gå till. Den nuvarande resp den blivande markägaren säger att man skän-

ker kioskbyggnaden till kommunen under villkor att den avhämtas inom en viss tid, vilken kan anges i det exploateringsavtal som ändå kommer att upprättas. Tekniska kontoret anser inte att den är lämplig att placera inom detta planområde p g a trafiksituationen.

Plankartan justeras med avseende på byggnadshöjd.

Översiktlig beskrivning av miljömålen införs.

2. Statens Geotekniska Institut, 2012-04-17

Klarlägg risk för ras och blocknedfall.

Kommentar: Se 1 ovan.

3. Trafikverket, 2012-04-27

Planbeskrivningen behöver kompletteras med adekvat bullerutredning med avseende på järnvägstrafiken. Eventuella åtgärder ska redovisas inför planutställning.

Kommentar: Se 1 ovan

4. Bohusläns museum, 2012-04-03

Muséet påtalar att området redovisas som kulturhistoriska värdefull miljö i kommunens kulturmiljövårdsprogram samt noterar att entrékiosken ej omnämns i samrådshandlingen.

Kommentar: Eftersom kommunen inte är beredd att förvärva Folkets-Parks-fastigheten är det tyvärr svårt att spara de byggnader och den verksamhet som utgör grunden för det kulturhistoriska värdet. Några byggnader är dessutom mycket illa åtgångna. Delar av markanordningarna avses sparas, men det är inte möjligt att låsa detta genom t ex planbestämmelser. Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av förutsättningar för att flytta, renovera och hitta nytt användningsområde för befintlig f d glasskiosk.

5. Skanova, 2012-02-28

Befintliga anläggningar i området består av markförlagda kablar som kan komma i konflikt med de aktuella byggnadsplanerna. Eventuella undanflyttningar ska bekostas av exploitören.

Kommentar: Exploatören delges skrivelsen.

6. Lantmäterimyndigheten, 2012-04-16

Tydliggör att exploateringsavtal ska träffas före planens antagande Exploateringsavtalet ska även reglera anläggningar inom kvartersmark såsom lekplats och parkering samt vem som initierar och bekostar lantmäteriförrättningar.

Behöver exploateringsgrad redovisas genom planbestämmelse?

Om marksamfälligheter är aktuella bör det redovisas vem som utför och bekostar en sådan.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras. Planbestämmelser om exploateringsgrad finns redan, men bör bearbetas något.

7 Tekniska nämnden, 2012-04-19

Justera angivna trafikmängder till 10 500 fordon/åmd på Göteborgsvägen och 4000 fordon/åmd på Parkgatan. Stryk föreslagen ny/ombyggd rondell vid Parkgatan då den inte finns utpekad i våra investeringsplaner.

Utred bullersituationen med senast uppmätta trafikmängder.

Undvik parkering med backande fordon ut på lokalgata. Parkering vid centralt belägna flerbostadshus kan rimligen understiga kommunens parkeringsnorm. Dock bör gästparkering inrymmas på kvartersmark. Planera även för cykelparkering. Redogör för parkeringssituationen i anslutning till förskolan. Förbered för att parkering för förskola och boende i närområdet kan ske på separata tomter.

Studera förutsättningarna för att flytta, renovera och hitta nytt användningsområde för entrékiosken.

Kommentar: Även om ombyggnad av korsningen Parkgatan/ Göteborgsvägen inte är finansierad eller tidssatt så föreslås plankartan innehålla ett litet markreservat för en eventuell framtida ombyggnad av cirkulationsplatsen. Fram till eventuell ombyggnad gäller ju i praktiken nuvarande markanvändning i aktuellt område, d v s park. Bullerutredning ska utföras varvid senast kända trafikmängder ska användas. Antalet parkeringsplatser för boende respektive besökande ses över. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om kioskens framtid.

8 Kultur och fritidsnämnden, 2012-04-26

Nämnden godtar endast planen för förskolan. Nämnden förespråkar att förhandlingar inleds om köp av Folkets Parkområdet i syfte att bevara parkkarakteren, utescenen och kongresshallen.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad bedömer efter ett extra samråd med Tekniska Nämnden att ett kommunalt förvärv av Folkets-Parkområdet är orealistiskt. Dessutom kan tilläggas att kommunen tidigare har haft några tillfällen att förköpa/förvärva marken, men att kommunen avstod vid alla de tillfällena. Att väcka frågan på nytt känns inte rätt gentemot markägaren. Det finns nu en ny intressent, PEAB, som vill bygga flerbostadshus i området.

9 Miljö och stadsbyggnads miljöavdelning, 2012-04-19

Redovisa vilka dagvattenflöden som planen kommer att ge upphov till, förväntad föroreningsmängd samt förebyggande åtgärder för att minska mängden dagvatten.

Komplettera planbeskrivningen med att planområdet ligger inom både låg- normal- och högriskområde.

Bullerfrågan kan granskas först när bullerutredning är utförd.

Redovisa förekomst av naturvärden i form av äldre skyddsvärda träd, alle eller motsvarande samt hur de eventuellt påverkas av exploateringen. Samråd behöver göras med Länsstyrelsen för att avgöra om det finns träd som omfattas av biotopskydd.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om omhändertagande av dagvatten. Detaljerna kring dagvattenhanteringen är inte någon planfråga, men kommer att utredas när Tekniska kontoret detaljprojekterar dagvattenanläggningen. Radonsituationen förtydligas och naturvärdena preciseras. Kontakt kommer att tas med Länsstyrelsen om eventuellt biotopskydd. Bedömning av träden ska göras genom att en biologkonsult anlitas.

10 Socialnämnden, 2012-04-18

Nämnden har inget att erinra men framhåller vikten av att god tillgänglighet uppnås, samt att varierade upplåtelseformer inryms.

Kommentar: Tillgänglighetsfrågorna ska bevakas enligt regleras i Plan- och Bygglagen. Miljö och Stadsbyggnad instämmer i att varierande upplåtelseformer är önskvärt, men detta kan inte styras i själva detaljplanen. Synpunkterna delges exploatören.

11 Uddevalla Energi, 2012-04-04

Redovisa hur det s k fördröjningsmagasinet ska utformas samt hur det kommer att påverka befintliga ledningar i området.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras. När Tekniska kontoret projekterar dagvattenmagasinet och VA-ledningar förutsätts direktkontakt ske med Uddevalla Energi fjärrvärme- och elnätsavdelningar.

12. PEAB 2012-04-11

Inledande kommentar. PEAB slöt vid månadsskiftet juni/juli 2012 ett avtal med ägaren av Folkets-Park-fastigheten.

Detaljplanen bör revideras till att medge bostadsbebyggelse i 4-5 våningar mot Studievägen, där 3 våningar tidigare angivits.

Kommentar: Bolaget har under hand framfört att de är intresserade av att förvärva Folkets-Park-fastigheten och att driva planarbetet vidare. Effekterna av deras synpunkter analyseras. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att 4 våningar är lämpligt. De flesta husen norr om Parkga-

tan, väster om Packhusgatan, har 4 våningar och huvuddelen av bebyggelsen i kv Facklan är tänkt att uppföras i 4 våningar. Därmed kan det också bli en viss "symmetri" kring Studievägen, där det föreslagna 9-våningshuset i kv Facklan utgör ett intressant undantag, liksom det bef 7-våningshuset norr om Parkgatan. De i samrådet föreslagna 7-våningshusen mot Cirkusplatsen blir kvar. En skuggstudie ska tas fram och Studievägens utformning studeras. Parkering för bostäderna i Folkets-Park området och i kv Facklan ska i huvudsak lösas på resp fastighet. Studievägen bör studeras gemensamt av Riksbyggen, PEAB och kommunen.

13. Riksbyggen, 2012-04-14

Redovisa hur tänkt exploatering ska placeras och utformas. Vi tycker att planerade punkthus ska vara slanka samt att planerade radhus inte ska uppföras i tre våningar.

Bevara träd utmed Studievägen samt säkerställ bevaransvärd vegetation och murar. Hur säkerställs det att gångvägar genom området be- hålls?

Redovisa hur skuggstudie påverkar intilliggande kvarter.

Justera trafikmängden på Parkgatan till 2150 fordon/åmd 2011.

Kommentar: Planförslaget omstuderas i vissa delar med hänsyn till synpunkterna från den nya intressenten PEAB. Kommunen anser att bebyggelsen i området med dess centrala läge kan tåla något högre byggnader än 2-3 våningar. Omgivande bostadsbebyggelse är ju till övervägande del i 4 våningar och Riksbyggen planerar själv att nära Studievägen uppföra 4-våningshus, förutom ett 9-våningshus. En skuggstudie ska tas fram. Underhandssamråd sker med Riksbyggen. Bullerutredning med uppdaterade trafikmängder ska utföras.

14. Hyresgästföreningen, 2012-03-14

Föreningen har inget annat att påtala utöver det som skrevs i programskedet, nämligen: Bygg handikappvänligt, gör en radonundersökning, skapa en bra lekplats i närheten av boendet samt fördela byggandet mellan alla upplåtelseformer.

Kommentar: Att bygga handikappvänligt och tillgängligt och utföra radonundersökning är frågor som regleras i lagstiftning. Att bygga en lekplats nära boendet är en fråga som ska regleras i detaljplanen. Upp- låtelseformerna får inte regleras i en detaljplan, se 10 ovan.

15. Fredrik Krögen o Marie Svensson, Smeden 6, 2012-04-16

Bygg inte högre än nuvarande byggnader för annars försvinner vår utsikt och kvällssol.

Kommentar: Planförslaget innebär förvisso en högre exploatering än vad befintliga byggnader representerar, men omgivande befintliga bo-

städer norr om Parkgatan, väster om Packhusgatan, är i 4 våningar. Planförslaget för kv Facklan berör Krögen o Svensson mer än planförslaget för Folkets Park. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att den nya bebyggelsen i de båda kvarteren blir godtagbar, och att bebyggelsen inte bedöms medföra någon betydande olägenhet för Krögen o Svenssons fastighet.

16 Barn- och Utbildningsnämnden, 2012-03-23

Planen innebär att ca 100 bostäder kan skapas och att förskolan byggs ut till att innehålla 10 avdelningar med ca 200 barn. Förslaget till detaljplan är en viktig förutsättning för utbyggnaden av den befintliga förskolan.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad noterar att Barn- och Utbildningsnämnden inte tycks ha några erinringar mot att förskolan får många avdelningar och därmed många barn.

SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Inför utställning av planförslaget ska bl a följande kompletteringar och justeringar utföras. Se även alla ovanstående kommentarer:

- Riskutredningen, bullerutredning, vibrationsmätning, bergteknikutredning, träanalys samt en skuggstudie utföres.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultaten från utförda utredningar samt redovisning av hanteringen av översvämningriskerna, utformning av Studievägen, förutsättningar för gångpassage över Bohusbanan, utformning av fördröjningsmagasin samt omhändertagande av dagvatten, befintlig f d glasskiosk samt miljömål. Radonsituationen förtydligas och naturvärden preciseras.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med vem som utför och bekostar ev marksamfälligheter samt vem som initierar och bekostar lantmäteriförrättningar.
- Plankartan justeras med avseende på byggnadshöjd och tilluftsintagen placering.
- I samråd med Miljö och Stadsbyggnad anpassas den nya illustrationskartan så vitt möjligt till den nya intressentens önskemål

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Hans Johansson
planchef



Mats Windmark
planarkitekt