UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Dnr P114

ANTAGANDEHANDLING

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande

PROGRAM TILL DETALJPLAN för
KV RUD och KAGG (Stadskärnan 1:239 m fl), Uddevalla kommun

Program upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 3 december 2002

Programsamrådsredogörelse upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 7 april 2003

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2002 att samråd om programmet till detaljplan skulle ske. Programmet skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser, sakägare, partigrupperna i kommunfullmäktige, intresseorganisationer m fl under tiden 20 december 2002 – 3 mars 2003. Programhandlingen ställdes också ut på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Stadsbiblioteket samt i Miljö och Stadsbyggnads foajé i Stadshuset. Programmet fanns också tillgängligt på kommunens hemsida på Internet. Annons om utställningarna var införd i Bohusläningen den 15 januari 2003.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

(I programmet redovisas två varianter på en bebyggelsedisposition i kvarteret i form av skisser. Det betonas att de båda varianterna skall ses som programillustrationer som inte behöver ha några direkta likheter med en framtida bebyggelse. I *variant A* bevaras befintlig bebyggelse och nya byggnader uppförs i två till tre våningar. I *variant B* tas befintlig bebyggelse bort och ny bebyggelse redovisas i två till fyra våningar. I programmet redovisas också att ett antal kombinationer mellan varianterna kan göras.)

En sammanfattande kommentar till remissinstansernas ställningstaganden avseende de i programmet redovisade bebyggelsevarianterna görs i slutet av redogörelsen. De enskilda synpunkterna inom detta område kommenteras därför inte var för sig nedan.

KOMMUNALA INSTANSER

1. Fritidsnämnden, 22 januari 2003
Har inga invändningar mot att man planerar för bostadsbebyggelse på området men föredrar i så fall den presenterade variant A. Motiven är att befintlig klubblokal för IK Rössö då kan behållas samt att den föreslagna bebyggelsen i det här förslaget ger en betydligt ljusare och angenämare miljö för området i sin helhet.
Kommentar: Att i ett av husen bibehålla en klubblokal bör inte vara det tyngst vägande skälet för ett bevarande av bebyggelsen. Andra aspekter bedöms vara viktigare.

2. Socialnämnden, 19 februari 2003
Ökningen av antalet äldre under det innevarande decenniet kommer att kräva ett kontinuerligt tillskott av platser i äldreboende. När Österängen står klart 2004 så kommer det att till stor del vara en ersättning för Kapellegården, plus ett mindre platstillskott. Under de närmaste åren kommer behovet av boendeplatser att öka med ungefär 15 per

år. Detta betyder att ytterligare ett äldreboende med 30 – 40 platser bör tillkomma senast år 2007/2008. Äldre människor önskar mestadels bo centralt och det nu aktuella området är genom sitt läge väl lämpat för ett äldreboende. Bruttoarean för ett boende med 30 – 40 platser kräver en byggyta på ca 2 500 m^2. Om detta tillgodoses i kvarteret skulle det komma att ta ungefär halva tomtytan i anspråk. Mot bakgrund av ovanstående vill socialnämnden anmäla sitt intresse av det aktuella området och att detta vägs in i den kommande utformningen av detaljplanen.

Kommentar: Inför en ev fortsatt planering av området, så bör ovanstående intresseanmälan bedömas. - Vilken typ av boende lämpar sig kvarteret bäst för?

3. Barn och utbildning, 21 februari 2003

Ser mycket positivt på att en bostadsbebyggelse ersätter den tillfälliga parkeringsplatsen. Befintlig skola och förskola i anslutning till området borde täcka det eventuella behov som kan uppstå. Förordar variant A. Förutom det kulturhistoriska värde som finns i ett bevarande, så kan det ge många möjligheter till verksamhet för både yngre och äldre barn i form av parklek, ”minifritidshem”, familjedaghemsverksamhet o dyl.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

4. Kulturnämnden, 25 februari 2003

a) *Tillstyrker det lägre exploateringsförslaget (variant A) med ändringar enligt förvaltningens yttrande.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kultur & Biblioteks förslag till ändringar bedöms av MSB vara följande:

b) *Om hänsyn skall tas till de värden och problem som området besitter leder det till att även variant A blir väl tättbebyggt och inte särskilt väl anpassat till befintliga värden. Utgår man från befintliga byggnader bör intilliggande hus inte vara mycket högre. Nya byggnaders fasadhöjd mot den högre fasaden på andra sidan Asplundsgatan bör också hållas nere. De sydvästra och nordvästra hörnen, liksom den östra kanten kan tåla en bebyggelse upp till två till tre våningar.*

Kommentar: Synpunkterna noteras.

c) *Tillkommande bebyggelse bör gå ut till trottoarkanten, som den befintliga. Den ”borgkaraktär” som det lägre programförslaget innebär tillför inte något positivt. Sökandet efter variation kan hellre ta andra uttryck.*

Kommentar: I programmet redovisas att det torde vara en fördel om förgårdsmark reserveras mellan hus och gata för att dels skapa ett insynsskydd och dels minska störningarna från trafiken på gatorna. Skisserna är illustrationer till detta. Illustrationerna är inte avsedda att ”detaljstuderas”, de utgör inte några färdiga byggnadsförslag, vilket betonas i programmet.

d) *Ur integrationssynpunkt kan det vara en fördel om nya bostäder upplåtes med hyresrätt.*

Kommentar: Upplåtelseformen kan inte regleras i detaljplan, men väl i ett exploateringsavtal.

e) *I sammanhanget bör också nämnas att det finns ett stort behov av ett kulturhus i staden. En strategisk plats bör väljas även om vi i dagsläget har svårt att finansiera ett sådant bygge. Rud och Kagg har genom sitt läge av flera pekats ut som lämplig.*

Kommentar: I översiktsplanen för centrala Uddevalla redovisas för området ändamålet ”bostäder (i viss mån centrum)”.

5. Näringsliv och arbetsmarknad, 4 mars 2003

a) *Tyvärr är produktionskostnader för bostäder inte i paritet med den köpkraft som f n finns. Detta ökar kraven på att utbudet av bostäder är mycket attraktivt, charmiga områden med varierad bebyggelse kan ge en större betalningsvilja. Att bibehålla inslag av*

äldre bebyggelse kan vara ett sådant inslag. Detta har också kommit till uttryck i den demokratiska beslutsprocessen där kommunfullmäktige förra året särskilt angav att förutsättningar att inpassa den gamla bebyggelsen skall tillvaratas och att bebyggelsens höjd begränsas till två till tre våningar. Liknande uppdrag gavs tekniska nämnden vid beslut 1990.

Kommentar: I centrumplanen för centrala Uddevalla, vilken förmodligen avses, redovisas bl a följande rekommendationer: ”Studera i ett program till detaljplan förutsättningarna att bevara befintlig bebyggelse för inpassning/anpassning till nya byggnader. (…) Ny bebyggelse bör inte vara högre än två till tre våningar.” Detta bedöms ha skett i nu upprättat program. Men det har också bedömts vara av vikt att i programmet redovisa alternativ, vilket har skett. Allt i syfte att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

b) *Ett levande centrum innehåller många verksamheter och det är viktigt att lokaler inte står tomma. Det saknas idag och troligen mycket lång tid framöver förutsättningar att fylla butikslokaler söder om Hamngatorna. Också utbudet av kontorslokaler är tillfyllest.*

Kommentar: Instämmer i ställningstagandet, men det behöver inte – och bör inte – utesluta att man i en detaljplan, för flexibilitetens skull, redovisar möjlighet till både butiks- och kontorslokaler.

c) *För att en bebyggelse i kvarteret skall vara genomförbar krävs kreativa lösningar av hur bottenplanet, olämpligt för bostäder, skall få en ekonomisk bärkraft.*

Kommentar: I programmet redovisas att ett förhöjt första våningsplan för bostäder kan vara en lösning på insynsproblematiken, på delvis samma sätt kan en förgårdsmark fungera.

6. Tekniska nämnden, 10 mars 2003

a) *Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att tekniska kontorets synpunkter beaktas. Nämnden gör också följande tillägg: Ser problem med ett bevarande av de befintliga byggnaderna. Möjligheten att flytta dessa till annan plats bör därför studeras.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

Tekniska kontorets synpunkter är följande:

b) *Förordar variant B. Innebär att befintlig bebyggelse rivs eller möjligen flyttas, vilket skapar förutsättningar för ett bättre utnyttjande av kvarteret och bättre utemiljö (innergård). Tveksamt att bevara några enstaka hus i ett för övrigt nybyggt kvarter.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

c) *Ny bebyggelse inom planområdet (och inom kv Tordenskjöld) innebär utökat behov av p-platser. Detta kräver en utredning om framtida p-behov på söder. Som en del i en sådan utredning kommer tekniska kontoret att dokumentera p-situationen i området efter det att parkeringen i kv Tordenskjöld avvecklats. Därefter kan ställning tas till om planområdets p-behov kan tillgodoses genom s k avlösen i p-huset Lancaster eller om det skall lösas inom planområdet.*

Kommentar: Innan planarbetet drivs vidare, bör en sådan dokumentation föreligga. Var parkering skall/kan ske kan vara en avgörande fråga för ett genomförande.

d) *I programmet används felaktiga linjetyper för spill- och dagvatten. Detta bör ändras för att undvika framtida förväxlingar.*

Kommentar: Illustrationen i programmet är inte avsedd som ett projekteringsunderlag, varför synpunkten inte beaktas. Om gängse beteckningar skulle användas i det här sammanhanget så skulle det t ex kunna bli nya förväxlingar mellan elledningar och spillvattenledningar.

e) *Om källare byggs kan det komma att erfordras pumpning av spill- och dränvatten.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

7. Länsstyrelsen, 24 februari 2003

a) *Kvarteret är utsatt för buller och avgaser främst från trafiken på Asplundsgatan och Södra Drottninggatan, men även från Södertullsgatan. Detta måste medföra restriktioner för bostädernas disposition, fasadernas konstruktion och husens ventilationssystem. Sovrum får endast i undantagsfall läggas vid fasaden mot gatan. Balkonger mot gatan skall vara inglasade, fasader skall isoleras mot buller så att gällande riktlinjer för ljudnivå inomhus tillgodoses. Intag av friskluft från Asplundsgatan och Södra Drottninggatan skall undvikas. Fördelarna med bostäder som ligger centralt och attraktivt får vägas mot nackdelarna med hänsyn till buller och luftföroreningar. Länsstyrelsen har tidigare i motsvarande fall accepterat denna typ av restriktioner och bestämmelser för att tillgodose kvaliteten i bostadsmiljön och gällande riktlinjer för ljudnivåer och luftkvalitet. En bestämmelse att sovrum endast i undantagsfall får läggas vid fasaden mot gatan behöver därför införas.*

Kommentar: Bullersituationen bör närmare belysas i ett ev detaljplaneförslag och skall, som länsstyrelsen också menar, ställas i relation till de fördelar som ett centralt och attraktivt bostadsläge innebär. Som planbestämmelse förefaller det naturligt att redovisa högsta tillåtna ekvivalent- och maxljudnivå inomhus. Det förefaller också lämpligt att kräva inglasade uteplatser mot Södra Drottninggatan och Asplundsgatan (ej Södertullsgatan) – om inte uteplats också finns mot tyst sida. En alternativ planbestämmelse till ”sovrum endast undantagsvis vid fasad mot gatan” kan vara att ”minst hälften av boningsrummen skall förläggas till tyst sida av huset”. Dessutom bör sovrum kunna placeras innanför inglasad uteplats. Men sammanfattningsvis så bör frågeställningarna utvecklas i det fortsatta arbetet.

I Boverkets byggregler (BBR) redovisas att byggnader skall utformas så att den luft som tillförs utifrån är tillräckligt ren samt att den har god kvalitet där människor vistas mer än tillfälligt. Vår bedömning är att detta regelverk är tillfyllest och att planbestämmelse därför inte behövs. I planbeskrivningen kan dock ett resonemang föras.

b) *Statens geotekniska institut konstaterar att i utförd översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden har en zon närmast Bäveån, ca 50 meter, bedömts vara stabil men där tidigare utredningar ej utförts enligt gällande anvisningar. Förekomst av kvicklera har inte påträffats i karteringen. Totalstabilitetsproblem med risk för skred som kan omfatta planområdet bedöms därför inte föreligga.*

Kommentar: Noteras. Överensstämmer med vad som redovisats i programmet.

c) *SGI konstaterar att kommunen avser att närmare utreda de geotekniska förutsättningarna som underlag för en bedömning hur mycket och på vilket sätt marknivån kan höjas för att förhindra översvämningar. SGI anser att det är viktigt att klarläggandet sker i planskedet eftersom effekter (omgivningspåverkan, sättningar) av markuppfyllnad bör utgöra underlag för val av metod, nivåer etc. Härigenom erhålls också värdefullt underlag för översiktlig bedömning av grundläggningsförutsättningar inom området. Åtgärder mot översvämning bör redovisas i planbeskrivning och säkerställas på lämpligt sätt, förslagsvis genom planbestämmelse. SGI har från geoteknisk synpunkt ingen erinran mot programmet förutsatt att ovanstående beaktas i det fortsatta planarbetet. SGI:s synpunkter skall beaktas.*

Kommentar: I en detaljplan kommer att redovisas åtgärder mot översvämning, förmodligen också som planbestämmelse med angivande av lägsta tillåtna marknivå. Miljö och Stadsbyggnads bedömning är emellertid att geoteknisk undersökning förmodligen inte behövs i planskedet, utan kan ske senare. Det redovisas ej heller i programmet, som SGI antyder, att det är kommunen som skall utreda de geotekniska förutsättningarna.

d) *Är det lämpligt att anlägga källarvåning i området?*

Kommentar: Bör avgöras i ett senare skede. Så vitt kan bedömas idag, så bör åtminstone inte källarvåning förbjudas i en detaljplan.

e) *Bevarandeproblematiken redovisas i programmet. Länsstyrelsen förordar variant A, om det är ekonomiskt genomförbart.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

f) *En viktig förutsättning för en positiv utveckling av centrum är att parkeringsbehovet kan tillgodoses på ett bra sätt. Om de rivningstomter som idag utnyttjas för parkering bebyggs, så försvinner många parkeringsplatser samtidigt som ny bebyggelse alstrar ett eget parkeringsbehov. En helhetssyn på hur parkeringsbehovet skall tillgodoses i centrum är därför angelägen.*
Kommentar: Se synpunkt och kommentar punkt 6c ovan.

8) Bohusläns museum, 19 mars 2003
Förordar variant A med hänsyn till skalan men även till att den möjliggör för befintliga byggnader att finnas kvar. Är mer ett stadsförnyelseprojekt än ett strikt antikvariskt spörsmål. De befintliga husen saknar förvisso på inget sätt kulturhistoriska värden, här gäller det dock att fundera över om dessa kvarter skall vara en del av den stad man vill flanera i och som varande en del av det i övrigt så charmiga "Söder" eller om Asplundsgatan skall stå som en barriär mellan det pittoreskt småskaliga och det brutalt storskaliga, en upplevelsemässig gräns mellan den gamla staden och den nya. En småskalig och varierad bebyggelse, med bevarande av de äldre husen, borde skapa goda förutsättningar för att ge staden som helhet någonting tillbaka; - En liten kompensation till en stad som till mycket stor utsträckning förlorade sin karaktär i det sena 1900-talets rivningsraseri.
Kommentar: Synpunkten noteras.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

9) Uddevalla Omnibus, 27 december 2002
Busshållplats för linje 3 med namn Södertull är borttagen, vilket inte är acceptabelt då det finns mycket resande vid hållplatsen som servar bl a Dagsons vårdcentral och affärer för boende på Kapelle, Sommarhemmet och Bohusgården. Hållplatsen är idag placerad utanför p-huset Lancaster.
Kommentar: Avsikten är inte att ta bort busshållplatsen, men synpunkten förstås då illustrationerna i programmet är otydliga i detta avseende.

10) Polismyndigheten, 21 januari 2003
a) *Ser positivt på den planerade bostadsbebyggelsen. Parkeringsbehovet för boende och eventuella verksamheter torde dock öka avsevärt, även om bilbehovet bedöms minska med hänsyn till fastighetens centrala läge. Programmet redovisar inte hur detta behov och bortfallet av dagens 105 platser skall kompenseras.*
Kommentar: Se synpunkt och kommentar punkt 6c ovan.

b) *Det är från brottsförebyggande synpunkt viktigt att planerade alléplanteringar och liknande inte skapar barriärer och därmed minskar överblickbarheten.*
Kommentar: Ambitionen är att befintliga träd utmed Asplundsgatan skall stå kvar, då de bedöms vara viktiga för miljön. Vår uppfattning är dessutom att träden inte skapar barriärer eller minskar överblickbarheten, vilket däremot buskage kan göra.

c) *Den fysiska miljön är viktig, inte minst från brottsförebyggande synpunkt. Polismyndigheten i Stockholms län har tillsammans med KTH och CTH utarbetat ett förslag till tryggare boende, "BO TRYGGT 01". Här finns goda exempel på bl a säkra låsanordningar, sektioneringar av källare, vindsutrymmen mm. Dokumentet finns att tillgå på* www.stockholm.polisen.se.

Kommentar: Problematiken bör belysas i detaljplanen. Vissa aspekter är nog också möjliga att konkret behandla i planskedet, medan andra har sin rätta plats i projekteringen av bebyggelsen.

11) Uddevalla Centrumförening, 10 februari 2003
I avsnittet Bebyggelseförutsättningar i programmet omnämnes att "i en kommande detaljplan bör också ges möjlighet att etablera handelsverksamhet i bebyggelsens markplan". Centrumföreningen ställer sig avvisande till detta då det finns ett tillräckligt stort bestånd av handelsverksamhetslokaler i Uddevalla centrum som det är idag.
Kommentar: Att möjlighet ges för butikslokaler i en detaljplan, behöver inte innebära att det blir så. För flexibilitetens skull bör det vara rimligt att det i (del av) markplanet i kvarteret tillåts handel. Se även kommentar till punkt 5b ovan.

12) Uddevalla Energi AB, 12 februari 2003
Fastigheterna bör anslutas till fjärrvärme, vilket finns i norra sidan av Södertullsgatan. I övrigt ingen erinran.
Kommentar: Synpunkten noteras.

13) Hyresgästföreningen, 20 februari 2003
Förordar variant A. Följande motiv anges: Man bevarar därmed en del av Uddevallas historia som hamn- och varvsstad med tanke på att en av stadens stora söner föddes i ett av de hus som står där. De hus som blir kvar kan dessutom användas som samlings- och aktivitetslokaler för hyresgästerna i det nybyggda området.
Kommentar: Synpunkten noteras.

14) Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen AB, 27 februari 2003
a) *Angeläget att ytterligare bostäder kommer till inom centrum. Kvarteret ses som ett bra område för byggnation.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

b) *Planprocessen bör beredas av en tillräckligt bred grupp med deltagare från bygg- och entreprenörssidan, dels för att få in nytänkande och dels för att nå enighet om en produkt att kunna förverkliga inom rimlig tid. Med detta tillvägagångssätt kan också onödiga restriktioner och begränsningar som fördyrar byggnadsprocessen undvikas.*
Kommentar: Ett detaljplaneförslag bör vara genomförandeinriktat och aktuellt. Den specifika formen för ett fortsatt planarbete kan diskuteras. En möjlighet är att i ett ev nästa skede inbjuda ett antal bostadsproducenter att inkomma med förslag till hur kvarteret kan utformas, där ett (eller flera) av dessa efter utvärdering kan komma att ligga till grund för ett detaljplaneförslag.

c) *Befintlig bebyggelse bör inte beläggas med bevarandekrav.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

d) *Parkeringsavlösen bör kunna ske i angränsande p-hus, men kostnaderna härför bör hållas på en rimlig nivå.*
Kommentar: Synpunkten noteras, se även punkt 6c ovan.

e) *För att möjliggöra ett eventuellt samarbetsprojekt så bör möjligheten finnas att dela upp kvarteret i två eller flera tomter. Det skulle också kunna vara en fördel om byggnation av kvarteret skall ske etappvis.*
Kommentar: Så vitt kan bedömas idag, finns inget direkt hinder för varken uppdelning i flera tomter eller en etappindelning.

15) Uddevalla hembygdsförening, 2 mars 2003
a) *Anser att det har rivits tillräckligt i stadskärnan och att den typ av bebyggelse som finns kvar i kvarteret är omistlig för staden. Det är därför av största vikt att stora ansträngningar görs för att bevara husen.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

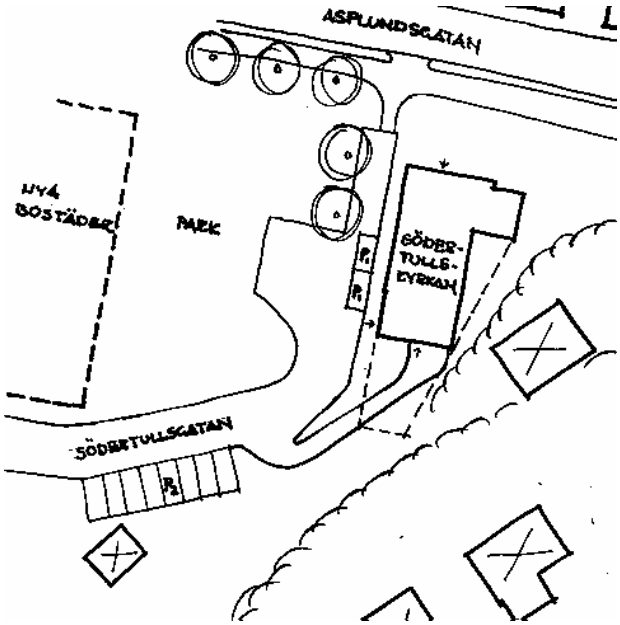
b) *Gustaf B Thordén föddes alltså i huset Skomakargränd 4. Thordén är den enskilda person som under sin livstid betytt mest för staden och dess utveckling. En sådan man förtjänar att ihågkommas på alla tänkbara sätt av och i sin hemstad. Ett bra sätt vore att bevara det hus där han föddes.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

SAKÄGARE

16) Uddevalla Frikyrkoförsamling (ägare till Krabbe 13), 5 februari 2003

a) *Den nu gällande detaljplanen redovisar markområdet väster om Södertullskyrkan som parkmark, och man får ej bygga närmare kyrkan än ca 40 meter. I det nu framlagda programmet däremot har parkmarken tagits i anspråk för bebyggelse med höga bostadshus tätt inpå kyrkan. De föreslagna bostadshusen har också dragits fram närmare Asplundsgatan än den nuvarande byggrätten medger. Detta kommer att medföra stora nackdelar för Södertullskyrkan, som kommer att få ett inklämt och undanskymt läge och det kommer att bli insyn genom kyrksalens fönster från bostadslägenheterna. Vi hävdar därför att parkmarken inte får bebyggas, utan att bibehållas i nuvarande omfattning och ställes i ordning som en trevlig grönyta.*
Kommentar: Önskemålet om en friyta framför kyrkobyggnaden kan förstås. Samtidigt kan man argumentera för att kvartersområdet skall bebyggas så att den traditionella rutnätsstrukturen återupprättas. Enligt Miljö och Stadsbyggnads uppfattning bör ett sådant argument väga tyngre än de olägenheter som upplevs av församlingen, varför synpunkten inte föreslås bli beaktad. Ställningstagandet överensstämmer också med redovisningen i översiktsplanen för centrala Uddevalla.

b) *De nuvarande p-platserna inom området har varit en värdefull tillgång för kyrkans besökare och det är av vikt att finna en god lösning på p-frågan för framtiden. Många av kyrkans besökare är gamla och kan ha svårt att promenera längre sträckor. Det är därför nödvändigt att det går att köra fram till kyrkan, att platserna för korttidsuppställning väster om kyrkan behålles och att en vändplan anordnas vid Södertullsgatans slut. Vi vill också föreslå att kommunen anordnar en p-plats söder om Södertullsgatan för parkering med två timmars tidsbegränsning, se vidare bifogad skiss.*



Kommentar: Vändmöjlighet skall finnas. Och det förefaller inte otroligt att parkering på gatumarken också kan ske fortsättningsvis. Lämpligheten av nya p-platser söder om Södertullsgatan bör kunna prövas i pågående detaljplanearbete för Frankensberg.

c) *Vi är naturligtvis intresserade av fortsatta samråd med kommunen om frågor som berör den framtida utformningen av området.*
Kommentar: Nya tillfällen till samråd kommer att finnas om planarbetet drivs vidare.

Vid möte med representanter för församlingen den 13 mars 2003 framfördes följande:

d) *Intresse finns från församlingens sida att medverka i ett äldreboende med kristen profil.*
Kommentar: Synpunkten noteras och vidarebefordras till Socialtjänsten.

17) IK Rössö Uddevalla (hyresgäst i Stadskärnan 1:238), 23 februari 2003
a) *Noterar med viss förvåning att handlingar för samråd inte har utsänts till hyresgäster och boende i området. Det är väl högst troligt att dessa både har åsikter och förmåga att komma med kloka förslag.*
Kommentar: Erkännes att direktutskick till föreningen i egenskap av hyresgäst har missats. För att nå en vidare samrådskrets har emellertid annons om programsamrådet införts i Bohusläningen, se även under rubriken Handläggning av samrådet.

b) *För oss är den verksamhet, i form av centralt placerad klubblokal, som sker i huset det viktiga och det kan självfallet också fungera i andra lämpliga lokaler. Vi förutsätter att vi, om beslut tas om rivning, kan påräkna kommunens stöd att hitta något nytt. Redan nu känns det inte meningsfullt att lägga ner pengar och arbete på förbättringar om detta bara kan nyttjas för kort tid.*
Kommentar: Sakfrågan löses inte i detaljplanen, men konsekvenserna av en ev rivning bör naturligtvis lösas på bästa sätt för inblandade parter.

c) *Efter att ha varit hyresgäst under en period kan man inte undgå att tycka att dessa gamla hus efter viss upprustning skulle vara något att bevara. Det finns inte många sådana hus kvar i Uddevalla.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

d) *Möjligheterna till spontanidrott blir mer och mer begränsade. Kanske skulle man våga tänka i andra banor när det gäller användandet av kvarteret? Ett bebyggande av området gör att ännu en öppen yta i centrum försvinner. Att något måste göras åt nuvarande grusyta är självklart. Då det finns ett outnyttjat p-hus kan bilarna tas bort och då öppnar sig möjligheter. Bakom ett klädsamt plank mot Asplundsgatan kan området efter trädplantering och anläggande av grönytor göras till ett ställe för både unga och gamla. En samlingsplats för vila och aktivitet. En lekplats och en inhägnad bollplan m m. Pensionärer liksom barnfamiljer som bor på söder har säkert många förslag. Fråga!*
Kommentar: Den huvudsakliga inriktningen för kvarterets markanvändning redovisas i den fördjupade översiktsplanen för centrala Uddevalla, vilken var föremål för flera allmänna samråd innan den antogs av kommunfullmäktige år 2000. Som redovisas under punkt 17a, så har programmaterialet varit tillgängligt för allmänheten via annons i Bohusläningen. Dessutom har ett antal artiklar i tidningen aktualiserat ärendet. Några direkta synpunkter från allmänheten har emellertid inte inkommit.

POLITISKA PARTIER

18) Rosens Socialdemokratiska förening, 14 januari 2003
a) *Variant A är den mest tilltalande som ett underlag för fortsatt bearbetning av en ny detaljplan och utformningen av byggnader till ett mer levande intryck. Husen bör anpassas i höjd till Södertullsgatan, p-huset Lancaster och småhusen inom kvarteret.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

b) *Stråket från Kungsgatan mot Stora Hellevigsgatan / Södertullsgatan bör vara det naturliga gångstråket från kvarteret till city.*
Kommentar: Södra Drottninggatan kommer nog att fylla samma funktion.

c) *Ett alternativ för den framtida utformningen kan vara att låta undersöka möjligheterna till att låta arkitektstuderande utarbeta förslag för området.*

Kommentar: Är naturligtvis ett tänkbart tillvägagångssätt, men Miljö och Stadsbyggnad redovisar i kommentaren till punkt 14b en fortsatt handläggning som bedöms vara mer genomförandeinriktad.

19) Folkpartiet liberalerna, 12 februari 2003

a) *Kan endast tänka sig ett bebyggelsealternativ som innefattar att minst två av de gamla husen bevaras. Härvid bör Thordéns barndomshem (Skomakargränd 4) under en begränsad tid inte särbehandlas, då det dessutom hamnar helt i skymundan.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

Folkpartiet redovisar två egna förslag till utformning av kvarteret, dessa redovisas under punkt **b)** och **c)** nedan.

b) *Utöver nuvarande gamla hus (väl upprustade) inlägges envånings trähus på bägge sidor av Skomakargränd samt längs hela Södertullsgatan. Mot Asplundsgatan och delvis Södra Drottninggatan skapas insyns- och bullerskydd med tvåvåningslängor som i varje fall mot söder/öster förses med träfasad och balkonger av gammal modell. Kvarteret avses bli ljust och soligt samt väl anslutande till äldre bebyggelse på Stora Hellevigsgatan och Rävgiljan. Bebyggelsen medför troligen högre lägenhetskostnad än flera andra alternativ. Det vänder sig bl a till människor med känsla för stadens förflutna som vill och kan betala för den speciella miljön och samtidigt närheten till centrala stadens service.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

c) *Förslaget liknar en kombination av programmets variant A och B. De tre gamla husen är alla placerade mot Södertullsgatan. Skomakargränd 4 är alltså flyttat och dessutom sanerat på plank och uthus så att Skomakargränd kan flyttas så långt söderut som möjligt. Detta för att skapa möjlighet till förtätning med tre till fyra huskroppar söder om den fyra våningar höga bebyggelsen mot Asplundsgatan. För vissa huskroppar intill de gamla husen kan viss sänkning av våningsantalet jämfört med variant B bli önskvärt. I ett underalternativ till detta förslag bör även studeras konsekvenserna av att inte bevara Skomakargränd 4.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

d) *Troligt är att många diskussioner och samråd blir aktuella innan detaljplanering startar. Om härvid kommer att föreligga lika stora skillnader, estetiskt och ekonomiskt, mellan olika alternativ som i denna remiss vore det önskvärt om viss ekonomisk jämförelse göres av Stadskontoret. Även mycket grov uppskattning av t ex skillnader i månadshyra för trerummare skulle ge ledning för remissinstanser helt utan resurser för egna sådana bedömningar.*

Kommentar: Uppläggningen av arbetets fortsatta bedrivande får avgöra vilka utredningar som bör och kan göras.

20) Centerpartiet, 28 februari 2003

a) *Den gamla bebyggelsen skall bevaras. Ett alternativ kan vara att flytta husen till kv Vägge, om detta går att inarbeta i den planen.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

b) *Det är av stor vikt att Skomakargränd återskapas.*

Kommentar: I programmet har angetts att ett bevarande/återupprättande av gränden skulle kunna vara ett sätt att anknyta till kvarterets historiska utseende.

c) *Bebyggelsen i kvarteret bör inte vara för hög, men mot Asplundsgatan kan den vara något högre om man bara ser till att hålla den låg i den södra delen.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

d) *Träden utmed Asplundsgatan bevaras.*

Kommentar: Så redovisas också i programmets skisser.

BOSTADSPRODUCENTER

21) Uddevallahem, 28 februari 2003

a) *Utgångspunkten för att kunna bebygga en fastighet är att den totala produktionskostnaden kan beräknas ligga på sådan nivå att fastighetsägaren får täckning för sina kapital-, drift- och underhållskostnader i den framförhandlade hyran. På den lokala nivån måste alla parter bidra till att underlätta för en produktion; byggherren, byggaren samt kommunen. Den senare genom att ett rimligt pris för marken tas ut (max 500 kr/m^2 BOA, enligt Boverkets Byggforum), rimligt pris för ev parkeringsavlösen samt att detaljplanen ger en rimlig möjlighet att bygga ekonomiskt.*

Kommentar: Frågorna om rimligt pris för mark resp ev p-avlösen vidarebefordras till tekniska kontoret. Miljö och Stadsbyggnads ambition och åsikt är att en ev detaljplan skall vara genomförandeinriktad och förslagsvis baserad på förslag som tagits fram av någon eller några bostadsproducenter.

b) *Markförhållandena i centrala Uddevalla är sådana att pålning krävs, i de flesta fall ner till ansenliga djup. Kostnaden härför, tillsammans med andra nödvändiga markåtgärder som t ex spontning, är inte oväsentlig. Ett annat problem är översvämningar som gör att marknivån torde få höjas, att ev källare görs med vattentät betong (+ ev pumpar). Kort sagt, stora kostnader med hänsyn till dessa förhållanden. Svårigheten att finna en lösning för parkeringen är ett annat problem. S k p-avlösen i Lancaster är en dyr affär, i dagsläget ca 75 tkr per plats. Ett tredje problem är exploateringsgraden. Tillåter man inte en erforderlig exploatering är möjligheterna små att få ekonomi i projektet, och därigenom överhuvudtaget möjligheten att realisera detta.*

Kommentar: Synpunkterna noteras.

c) *Rent generellt tycker vi att förslaget är väl avvägt. Man har försökt anpassa den tänkta bebyggelsen på ett bra sätt till omgivningen, och den historiska anknytningen som kvarteret har. Exempel på detta är den gata som delar kvarteret, som föreslås bevaras/återupprättas. Vi tycker också det är bra att man tagit fram ett par olika varianter på bebyggelse, eller kombination av dessa, för att se på olika effekter.*

Kommentar: Synpunkterna noteras.

d) *Ett planarbete måste utgå från att det är realistiskt ur produktionssynpunkt att bebygga kvarteret. En rimlig exploatering måste tillåtas. Ett förslag skulle kunna se ut så här: • källare byggs inte (fördyrar mycket), • nödvändiga förråd förläggs i markplan (ej källare), • befintlig bebyggelse tas bort (nödvändigt för att kunna skapa annat utrymme i markplan och dessutom bättre gårdsmiljö), • att planen tillåter max fyra våningar mot norr, också förslaget enligt variant B med två våningar mot söder är relevant (det mest olönsamma är att bygga i tre våningar), • studie görs som får visa om det går att förlägga del av, eller hela, parkeringen på gården (p-avlösen dyrt),• separat tvättstuga byggs ej, tvätt sker i lägenheten,• att planen tillåter alternativt uppvärmningssystem till fjärrvärme accepteras, dock ej direktverkande el-system (härigenom behövs ej heller någon undercentral), • vi tror inte det finns ekonomiska förutsättningar att hyra ut lokaler i bottenplan, planen bör vara så flexibel att den tillåter bostäder alternativt annan verksamhet i bottenplan och • vi är positiva till resonemanget om att tillskapa förgårdsmark, förutom att skapa en bra gårdsmiljö kan här utrymme ges för ev förråd.*

Kommentar: Synpunkterna noteras. Som redovisas i kommentar till punkt 21a, så kan en möjlig fortsättning av arbetet inledas med att olika bostadsproducenter redovisar sina egna förslag till bebyggelse, varvid t ex idéer som ovan kan arbetas in.

e) *Tror inte att det finns någon möjlighet att bevara befintlig bebyggelse, då man därigenom får s k inlåsningseffekter redan från början, och planen därigenom blir mindre flexibel. Detta torde med största sannolikhet påverka ett framtida byggprojekt så att det blir dyrare (den nödvändiga exploateringsgraden kan ej uppnås).*
Kommentar: Synpunkten noteras.

f) *Ytterligare studier måste göras för att studera hur en framtida bebyggelse bör utformas, bl a för bestämmande av max våningshöjd.*
Kommentar: Se kommentar till bl a punkt 21d ovan.

22) Peab Sverige AB, 3 mars 2003
a) *Det centrala läget gör det mycket intressant för bostadsbebyggelse. Däremot tror vi inte att det är ekonomiskt försvarbart att tillskapa butiker i bottenvåningen.*
Kommentar: Se bl a kommentar till punkt 11 ovan.

b) *Då det idag är svårt att realisera bostadsprojekt är det viktigt att projektets förutsättningar är rätt. Bl a måste möjlighet ges att riva den befintliga bebyggelsen för att få tillräcklig volym i kvarteret.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

c) *Byggandet måste kunna etappindelas för att ge möjlighet till olika upplåtelseformer och fastighetsägare, men också för att kunna begränsa risken i projektet och för att begränsa antalet lägenheter som kommer ut på marknaden vid varje tillfälle. Erfarenhetsmässigt bör inte antalet lägenheter i varje etapp överstiga 30-35 st.*
Kommentar: Några låsningar som motverkar synpunkterna ovan bedöms inte finnas i dagsläget.

d) *Möjlighet att tillskapa parkering och förråd i och i anslutning till byggnadernas markplan är en förutsättning för en acceptabel ekonomisk lösning.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

e) *Byggrätten i den södra delen bör tillåtas för 2½ plan, då man kan skapa en mindre lägenhet på bottenvåningen och en större lägenhet i 1½ plan en trappa upp. En lägre bebyggelse i söder ger också fina balkonger/uteplatser mot gården för husen i den norra delen av kvarteret.*
Kommentar: Synpunkten noteras.

f) *Planen bör också ge möjlighet att välja fasadmaterial som håller nere byggnadernas vikt då grundläggningsförhållandena är svåra i centrala Uddevalla.*
Kommentar: Gängse fasadmaterial som trä, puts och tegel används i staden. Något eller några av dessa material bedöms även vara lämpliga för en ev bebyggelse i kvarteret.

ÖVRIGT

Parallellt med att programmet till detaljplan varit på samrådsremiss, så har på bebyggelseantikvarieprogrammet på Institutionen för Kulturvård på Göteborgs universitet utförts ett delarbete i en tiopoängskurs i Kulturvårdande planering. Arbetet har utförts av Örjan Hedhman och skall primärt ses som en studie i en utbildning – men kopplat till ett aktuellt projekt.

Sammanfattningsvis kommer Hedhman fram till att variant A bör utnyttjas, men att byggnadshöjden bör sänkas ytterligare jämfört med vad som redovisas på skisserna. Avslutningsvis redovisas också följande; • Kvartersindelningen av två långsmala kvarter är spännande och av stort historiskt intresse, • områdets läge vid Södertull var under lång tid stadens södra gräns, • tomtindelningen med staket och de små gårdarna med sina bevarade ekonomibyggnader är viktig för förståelsen om hur man bodde, • den breda men låga trähusbebyggelsen med sina inredda vindsvåningar belyser en bebyggelse i stadens randområde samt • Rud och Kaggs sociala historia över vilka som bott i

området som till exempel stadsträdgårdsmästare, olika hantverkare och en blivande rederiägare är av betydelse.

SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER TILL SYNPUNKTER PÅ BEBYGGELSEVARIANTERNA

En majoritet av inkomna remissvar förordar variant A framför variant B. Motiven är varierande; det handlar om bevarande av befintlig bebyggelse (av olika skäl), men också om skalan på tillkommande bebyggelse. De som förordar variant B anger som motiv bl a att ett bevarande av befintlig bebyggelse innebär problem avseende områdets flexibilitet och ekonomiska förutsättningar. Ett argument mot ett bevarande är också att tillgängligt gårdsutrymme begränsas. Vissa remissinstanser föreslår, eller vill pröva, en flyttning av befintliga hus till annan plats.

Miljö och Stadsbyggnad kan förstå remissinstansernas ställningstaganden och argument för både variant A och B, men vill i det här sammanhanget återigen upplysa om att de i programmet redovisade varianterna inte är färdiga förslag till ett användande av kvarteret.

Miljö och Stadsbyggnad menar att det viktigaste är att kvarteret bebyggs och att det sker på ett för stadsbilden bra och berikande sätt. Med tanke på omgivningens byggnadsvolymer (och Asplundsgatans bredd) kan motiv finnas för en högre (fyra våningar?) bebyggelse i norr. En sådan bebyggelse är ju i stadsperspektivet ej heller en onaturlig byggnadshöjd. Men också en lägre bebyggelse skulle kunna vara motiverad ur stadsbildssynpunkt. Om befintlig bebyggelse skall bevaras så torde ny bebyggelse behöva anpassas till dessa hus – då blir förmodligen fyravåningshus i dess närhet för högt.

Miljö och Stadsbyggnad anser att det i det här planeringsläget inte bör villkoras att befintlig bebyggelse skall bevaras. Vår uppfattning är att befintliga hus inte har ett så stort värde att de i dagsläget skall få styra nya idéer om kvarterets totala upprustning. Men om ny bebyggelse, ur olika aspekter, på ett bra sätt kan anpassas till den befintliga, så utgör naturligtvis inte detta ett hinder.

Att flytta byggnaderna menar vi bör vara en sista utväg. Om husen skall bevaras, så bör det ske på dess ursprungliga plats.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Programsamrådet bedöms utgöra ett värdefullt bidrag till det fortsatta arbetet med planeringen av kvarteret. Vår bedömning är att det föreligger en, så gott som, total acceptans för ett bebyggande av kvartersområdet. Frågan är bara, på vilket sätt?

Miljö och Stadsbyggnad vill därför föreslå att som en inledande fas i detaljplanearbetet, så bör en förfrågan gå ut till olika bostadsproducenter för att efterhöra deras intresse av att ta fram konkreta och genomförandeinriktade förslag för kvarteret. Vi bedömer att det är av största vikt att detaljplanen baseras på ett realistiskt förslag.

Innan en sådan förfrågan framförs måste dock klarläggas om parkering måste ske på egen tomtmark eller om s k parkeringsavlösen kan ske i p-huset Lancaster.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna redogörelsen för programsamrådet samt
att ge Miljö och Stadsbyggnad i uppdrag att inleda detaljplanearbetet.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman	Hans Johansson
stadsbyggnadschef	planarkitekt