UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Dnr P114

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande

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

Samrådshandling upprättad av WSP Samhällsbyggnad den 5 april 2006

Samrådsredogörelse upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 5 december 2006

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2006 att samråd om detaljplanen skulle ske. Programmet skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m fl under tiden 28 augusti – 20 oktober 2006. Sakägare inom och i anslutning till planområdet inbjöds till ett informations- och samrådsmöte som hölls i Södertullskyrkan den 3 oktober. Under samrådstiden fanns kompletta planhandlingar tillgängliga på Stadsbiblioteket, Medborgarkontoret i Rådhuset samt i Miljö och Stadsbyggnads foajé i Stadshuset. Planhandlingarna fanns också tillgängliga på kommunens hemsida på Internet.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

KOMMUNALA INSTANSER

1. Barn och utbildning, 17 september 2006
Ingen erinran.

2. Tekniska nämnden, 2 oktober 2006
Under förutsättning att tekniska kontorets synpunkter (se punkt a-d nedan) *i ärendet beaktas tillstyrker tekniska nämnden fortsatt planarbete.*

a) *Exploateringsavtal skall ha tecknats med exploatören, bl a avseende förvärv av de fastigheter som ägs av kommunen och övriga åtaganden, innan detaljplanen antas av fullmäktige.*
Kommentar: Avtal med exploatören kommer att upprättas innan detaljplanen antas.

b) *Då p-huset Lancaster näst intill är fullbelagt måste boendeparkeringen lösas inom kvarteret.*
Kommentar: Synpunkten noteras. Som framgår av handlingarna medger planen att hela kvarterets behovs löses i p-däcket under bostadsgårdarna.

c) *Några av kringliggande gator ligger under högsta högvattennivån. Gatunivån bör höjas i framtiden. Samråd skall här ske med tekniska kontorets gatuavdelning.*
Kommentar: Höjdsättningen för byggnaderna inom kvarteret Rud & Kagg är förberedd för en ganska dramatisk höjning av kringliggande gatunivåer (0,5-0,7 m). Detsamma gäller inte för befintlig bebyggelse. Den dag gatunivån skall höjas krävs alltså först ett antal åtgärder på kringliggande fastigheter. Detaljplanen bör därför inte innebära att höjningen av gatorna måste genomföras redan nu. Däremot skall kvarteret utformas så att detta är förberett för en framtida höjning. De höjdangivelser som syns på plankartan

tillhör grundkartan, dvs de visar befintliga höjder. Uppgiften i planbeskrivningen att gatuhöjder skall anges (efter samrådsskedet) skall strykas från texten. Inför framtagande av utställningshandlingar bör ärendet avhandlas med tekniska kontorets gatuavdelning.

d) *Tekniska kontoret utgår från att exploatören bekostar de åtgärder som erfordras på allmänplatsmark såsom gc-bana och skiljeremsan utmed Södra Drottninggatan och Asplundsgatan. Även utbyggnad av ”torgyta” framför Södertullskyrkan skall bekostas av exploatören.*
Kommentar: Exploatören skall bekosta samtliga dessa åtgärder, eftersom de orsakas av den utbyggnad som föreslås i detaljplanen. Genomförandebeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter. Standard och utförande på åtgärderna regleras i exploateringsavtalet (se punkt 2a).

3. Socialnämnden, 18 oktober 2006
Ingen erinran.

4. Kulturnämnden, 18 oktober 2006
Nämnden avstyrker förslaget till detaljplan i sin nuvarande utformning och antar förvaltningens yttrande som sitt eget. Av Kultur och Fritids yttrande framgår följande:

a) *Man anser att inkomna yttranden under samrådet om program till detaljplan gav ”ett rungande nej” till rivning av befintlig bebyggelse. Dessutom hänvisas till översiktsplanen för centrala Uddevalla, bl a citeras ett antal åsikter i översiktsplanen. Kultur och Fritid menar att planförfattaren inte klarar av att förhålla sig till dessa, utan istället hävdar att planförslaget har stöd i gällande översiktsplan, att planområdet inte omfattar kulturhistoriska värden av särskild betydelse och att ett genomförande av planen inte påverkar miljön i någon betydande utsträckning.*
Kommentar: Av programsamrådsredogörelsen framgår också hur Miljö och Stadsbyggnad resonerat kring den befintliga bebyggelsen. Nämligen att det inför det fortsatta arbetet inte bör villkoras att befintlig bebyggelse skall bevaras och att befintliga hus inte bedöms ha ett så stort värde att de skall få styra nya idéer om kvarterets totala upprustning. Miljö och Stadsbyggnads uppfattning har redovisats för, och anammats av, miljö- och stadsbyggnadsnämnden och bl a lett fram till beslut om att ge s k plantillstånd för föreliggande exploateringsidé samt att samråda om ett detaljplaneförslag baserat på idén. De åsikter som Kultur och Fritid hänvisar till från översiktsplanen är sådana som passar deras argumenterande. Miljö och Stadsbyggnad är av uppfattningen att man kan hitta åsikter i översiktsplanen som också stöder det föreliggande förslaget. Men det skall erkännas att den beskrivande text som redovisas i översiktsplanen avseende kvarteret talar om en lägre bebyggelse än den som nu föreslås. Men detta har klart redovisats både i programskedet och i nu framtaget detaljplaneförslag. Planförfattaren skall inte klandras. Så som de ovan redovisade påståenden från planförfattaren presenteras i planbeskrivningen, accepteras de av Miljö och Stadsbyggnad.

b) *Kultur och Fritid tolkar planförslaget som att Miljö och Stadsbyggnads åsikter om ett förslag till bebyggelse från HSB påverkat. Därefter citeras delar av Miljö och Stadsbyggnads yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, daterat 050607.*
Kommentar: Just så är det. Det av HSB framtagna förslaget ligger till grund för det s k plantillståndet som miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav 050616 och som nu framtaget detaljplaneförslag är baserat på.

c) *Kultur och Fritid framför därefter följande: ”Man kan enkelt konstatera att kontoret* (MSB, vår anm) *har rätt i uppfattningen att ju fler människor som kan koncentreras på en viss yta, desto effektivare kan man kalla det. Men kan detta kallas stadsbyggnad? Självklart kan också friytorna bli större med högre koncentration. Men det torde knappast vara så att en femvåningsbyggnad ger mindre skugga än befintliga 1½-plans, eller*

det av översiktsplanen maximerade två till tre våningar. Redovisad bild i förslaget visar också total skugga på samtliga uteplatser både kl nio och kl 15."
Kommentar: Citatet avser ett resonemang som jämför föreslagen exploatering med de förslag som redovisades i programmet till detaljplan. Kultur och Fritid har naturligtvis rätt; ju lägre man bygger, desto kortare blir skuggorna. Men Miljö och Stadsbyggnad vill också hävda att Kultur och Fritids tolkning av skuggredovisningen är felaktig och därför missledande.

d) *Kultur och Fritids yttrande avslutas på följande sätt: "Särdeles angelägna utgångspunkter är bl a just det som sägs i översiktsplanen. Detta har vi kommit överens om och det har fastslagits av kommunfullmäktige. Det gäller skala, form, material och inte minst sammanhang, stadsbild, upplevelse, möjlighet till identifikation, etc. Detta avhandlas också på många sätt i mera allmänna ordalag i Kulturmiljövårdsprogrammet. Specifikt för kvarteren Rud och Kagg gäller att äldre kvartersindelning och gatusträckning är en resurs. Så även befintliga hus. Bebyggelsen i sig representerar inte de största kulturhistoriska värdena men visar hur äldre bebyggelse gestaltades och ger i och med sin placering ett för stadsförståelsen viktigt sammanhang."*
Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad vidhåller sin uppfattning att föreslagen exploatering är ett bra exempel på en modern arkitektur med en skala och disposition som väl överensstämmer med grannkvarteren och som dessutom har egna kvaliteter. Och även om Kultur och Fritid i sitt yttrande försöker få det att se ut som att den befintliga bebyggelsemiljön i kv Rud/Kagg är redovisad som ett objekt i Kulturmiljövårdsprogrammet, så är inte det fallet.

REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

5. Länsstyrelsen, 31 oktober 2006

Länsstyrelsens synpunkter i programskedet kvarstår för föreliggande förslag, även om detta skiljer sig markant från de idéer som redovisade i programmet. Beträffande geotekniska förhållanden och översvämningsrisk hänvisar Länsstyrelsen till SGI:s yttrande som skall beaktas.

a) *Förslaget behöver bearbetas och kompletteras för att kunna tjäna som underlag för en bedömning av om bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet.*
Kommentar: Se kommentarer till punkterna b-e.

b) *På plankartan har införts en planbestämmelse "lägsta golvhöjd för färdigt golv för bostadsvåning är +2,5 m". Länsstyrelsen anser att samma golvhöjd bör gälla för lokaler. SGI saknar underlag för värdering om nivån +2,5 m är tillräcklig med hänsyn till framtida effekter av klimatförändringar.*
Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad har efter bästa förmåga prövat sig fram till den redovisade plushöjden som en rimlig nivå i ett rimligt tidsperspektiv. Men ytterligare studier och utredande kan mycket väl komma att behövas. I dagsläget finner dock förvaltningen redovisad höjd vara tillräcklig.

c) *I planbeskrivningen anges att gatunivåerna måste höjas i framtiden och att vilka höjder som ska anges på plankartan får klarläggas under plansamrådet. De geotekniska förutsättningarna har inte klarlagts. SGI:s synpunkter i yttrande 2003-01-28 över planprogrammet kvarstår därför. Förutsättningarna för markuppfyllnad (sättningar och omgivningspåverkan) bör klaras ut i planskedet, åtminstone översiktligt.*
Kommentar: Kringliggande gator ska inte höjas i samband med planens genomförande, se kommentar till tekniska kontorets yttrande. Inom kvartersmark bygger planförslaget i huvudsak på en lösning utan uppfyllnader, tvärtom skall en avschaktning ske. (Det ligger ett p-däck under bostadsgårdarna.) Grundläggning sker till fast berg. Planen skall kompletteras med geoteknisk utredning inom kvartersmark.

d) *I frågan om det är lämpligt att anlägga källarvåning framhåller SGI att anläggande av källarvåning kommer att kräva särskilda krav och skyddsåtgärder mot översvämningsrisker. Detta bör, om källarvåning tillåts, redovisas i planen.*
Kommentar: Planen skall kompletteras med dessa uppgifter. Infarten till p-däcket skall utformas så att anpassning till en framtida höjning av gatunivån är möjlig.

e) *Eftersom föreliggande förslag skiljer sig markant från de idéer som redovisades i planprogrammet måste en ny bullerutredning göras som redovisar nivåer både på tyst och på exponerad sida. Länsstyrelsen befarar att det med bebyggelse enligt föreliggande förslag kan bli svårt att tillgodose kvaliteten i bostadsmiljön avseende riktlinjer för ljudnivåer.*
Kommentar: Den i samrådshandlingen redovisade bullerutredningen är upprättad med aktuellt planförslag som grund och redovisar beräkningar både för tyst och för exponerad sida. Utredningen refereras under rubriken Buller i planbeskrivningen.

f) *Enligt Vägverket är det viktigt att genomföra åtgärder för att minska bilinnehavet och resandet. Detta kan göras genom:*

1. *att planera för cykelparkeringar med hög standard och bra läge, närmare än vad bilparkering lokaliseras.*
2. *att tillse att det finns en gen och säker GC-väg till Kampenhofs bussterminal. Samt att informera om de kollektiva resmöjligheter som finns vid tid för inflytt av området.*
3. *kan barn själva ta sig till skola och daghem eller finns det barriärer längs med vägen? Förväntas barnunderlaget bli så stort att så kallad vandrande skolbuss kan bli aktuellt?*

Länsstyrelsen delar Vägverkets synpunkter.
Kommentar: En av fördelarna med att bebygga ett centralt kvarter är att bilberoendet kan minska. Förslaget bedöms dessutom kunna ge plats för bra cykelparkeringar, ligger nära Kampenhofs bussterminal samt med i princip möjlighet till bilfri gångväg till daghem (även om det väl i normalfallet innebär att vuxen går med) och relativt begränsad biltrafik i anslutning till skolväg.

6. Bohusläns museum, 20 oktober 2006
Museet vidhåller de synpunkter och den formulering som gjordes i yttrandet kring planprogrammet.

a) *Museet anser det förvånande att exploateringsgraden har ökat ytterligare jämfört med tidigare presenterade förslag.*
Kommentar: Se kommentarer till kultur- och fritidsnämndens yttrande.

b) *Förslaget är ej i linje med museets önskan att tillskapa en miljö som skapar en naturlig övergång mellan den gamla staden, med det pittoreska i söder och den nya. Den föreslagna bebyggelsen känns mycket brutal i sammanhanget och skapar genom byggnadshöjd, utformning och enhetlighet en mur mellan den äldsta staden och dess fortsatta utvidgning.*
Kommentar: Se kommentarer till kultur- och fritidsnämndens yttrande.

c) *Museet förordar att man åter tar programskedets förslag A i beaktande som princip för kvarterens utformning.*
Kommentar: Se kommentarer till kultur- och fritidsnämndens yttrande.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

7. Hyresgästföreningen Bohuslän, 25 september 2006

Har önskemål om bevarande av skeppsredare Gustav B Thordéns födelsebostad. Man anser att byggnaden bör flyttas till en lämplig plats, där man kan använda den till ett minnesmärke t ex hembygdsgård eller annat.
Kommentar: Är i strikt mening egentligen inte en planfråga i det här sammanhanget. Om byggnaden skall flyttas och användas som hembygdsgård, så bör frågan hanteras av kultur- och fritidsnämnden.

8. Västtrafik, 29 september 2006
Inga synpunkter.

9. Polismyndigheten i Västra Götaland, NPO Uddevalla, 11 oktober 2006
Ingen erinran.

10. Uddevalla Energi, 19 oktober 2006
Inom området bör uppvärmning ske med vattenburna system.
Kommentar: Synpunkten noteras. Vattenburna system är en förutsättning för att bebyggelsen ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

SAKÄGARE

11. Synpunkter på samrådsmöte den 3 oktober 2006
a) *Blir det bostadsrätt?*
Kommentar: Planförslaget låser inte en viss upplåtelseform. Eftersom HSB är exploatör talar allt för att det blir bostadsrätt.

b) *Ska det bli gästrum för anhöriga i huset?*
Kommentar: Synpunkten har noterats. Skall övervägas i den fortsatta projekteringen.

c) *Blir det pålning? När? Hur länge?*
Kommentar: Pålning krävs, när och hur länge är för tidigt att säga. Däremot finns regler om vilka tider på dygnet som pålning får ske.

d) *Kommer p-platser i kv Ruthenbäck att påverkas av exploateringen?*
Kommentar: Nej.

e) *Hur kommer bebyggelsen i kv Knape att påverkas av skuggor från nya hus?*
Kommentar: Solstudierna som redovisas i planbeskrivningen ger en vägledning om detta. Modellen omfattar inte kringliggande kvarter, men i de fall redovisad skugga i bilderna går in över kvarteret Knape kommer motsvarande skuggning att ske på husets fasad. Dvs kl. 9 blir det ingen skugga i kv. Knape och kl. 12 och 15 blir det skugga på nedre delen av fasaden. Obs att solstudien avser vår- och höstdagjämning.

12. Patrik Olsson, Yvonne Andersson – Stadskärnan 1:127, 19 oktober 2006
Motsätter sig förslaget.

a) *Anser att det är anmärkningsvärt att kommunen går med på rivning av kvarterets gamla trähus där bl a Uddevallavarvets grundare Gustaf B. Thordén är född och uppvuxen. I närheten ligger Rävgiljan där ett flertal gamla trähus idag är q(1) –märkta och försatta med rivningsförbud. Policyn borde vara att bevara så mycket som möjligt av all gammal bebyggelse i Uddevalla.*
Kommentar: Se kommentar till punkt 4a ovan.

b) *Ställer sig frågande till värdeminskningen på det egna huset p g a försämrat läge – utsikten blir skymd av tak och huskroppar. Idag med utsikt ner mot Badhusparken och Riverside.*

Kommentar: Som framgår av kommentarer till yttrande 4 ovan, så anser Miljö och Stadsbyggnad att den föreslagna höjden och exploateringsgraden är en rimlig avvägning mellan de olika intressen som berörs.

c) *Påpekar att det blir färre öppna ytor i de centrala delarna av stan. Befarar att det blir instängt.*
Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad ser klara fördelar med en bebyggelse i kvarteret jämfört med nuvarande grusade parkeringsplats.

d) *Anser att planförslaget försämrar allmänhetens och de närboendes möjligheter att parkera centralt till ett rimligt pris*
Kommentar: Se kommentar till punkten ovan.

13. Södertullskyrkan, 30 oktober 2006
Motsätter sig inte en exploatering för bostadsändamål, men planen medför nackdelar för Södertullskyrkan. Är beredda att godta planen under följande förutsättningar:

a) *Att byggrätten för bebyggelsen väster om Södertullskyrkan ändras så att den ej medger bebyggelse högre än, eller närmare kyrkan än vad som anges på HSB:s ritningar över bebyggelsen. Dvs att avståndet till kyrkan blir minst 23 meter och byggnadshöjden högst 15,5 meter över 0-planet.*
Kommentar: Plankartan skall justeras enligt synpunkten.

b) *Att de befintliga träden väster om Södertullskyrkan bibehålls för avskärmning mellan kyrkan och bostadshusen.*
Kommentar: Planförslaget förutsätter att dessa två träd sparas. Detta bör förtydligas genom en planbestämmelse.

c) *Att två platser för korttidsparkering bibehålls på gatan nära kyrkan.*
Kommentar: På föreslagen torgyta/vändplan kan inte parkeringsplats finnas. Däremot är det troligt att annan plats i närheten av kyrkan kan upplåtas till gatuparkering.

d) *Att tillfarten till de två parkeringsplatserna på tomtmark vid kyrkans norra gavel bibehålls.*
Kommentar: Plankartan skall justeras så att detta blir möjligt även i fortsättningen.

e) *Att p-huset i kv Lancaster är tillgängligt för kyrkobesökare till rimliga priser.*
Kommentar: Frågan regleras inte i detaljplanen. Kommunen har dock inga andra planer än att fortsätta erbjuda platser för tillfälliga besökare.

f) *Att busshållplatsen vid Asplundsgatan bibehålls, eftersom gångavståndet till busshållplatserna vid Kampenhof är alltför stort för många av kyrkobesökarna. Alternativt kan hållplatsen flyttas till ett nytt läge utefter Asplundsgatan, t ex norr om Södertullskyrkan.*
Kommentar: Någon busslinje som stannar vid nämnda hållplats är inte aktuell, varför just denna hållplats kan slopas. Synpunkten om alternativt läge har noterats.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Ett flertal yttranden har gällt önskemål om förtydliganden eller fler bestämmelser för att reglera önskad utformning. Dessa yttranden har inte föranlett några ändringar i de byggrätter som planen medger. Däremot krävs ytterligare bestämmelser om utförande angående grundläggning, uppfyllnader och träd som skall sparas.

En andra kategori av yttranden motsätter sig planens grundidé. Detta motiveras med önskan om att bevara befintlig bebyggelse och/eller att hålla nere exploateringsgraden i detta kvarter. Miljö och Stadsbyggnad ser inte något skäl att ändra sin tidigare uppfattning om planens grundidé. Detta innebär alltså att planen skall kompletteras enligt för-

sta stycket ovan, men att önskemålen om bevarande av befintliga hus inte kan tillgodoses.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis ej kunnat tillgodoses:
Kultur- och fritidsnämnden
Bohusläns museum
Patrik Olsson, Yvonne Andersson – Stadskärnan 1:127

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen samt
att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman	Hans Johansson
stadsbyggnadschef	t f planchef