UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Dnr P114

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING tillhörande

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

Utställningshandling upprättad av WSP Samhällsbyggnad den 28 februari 2007

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 14 augusti 2007

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har varit utställd för granskning, i enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen, under tiden 2007-05-16—2007-06-15. Kungörelse om utställning infördes i Bohusläningen den 16 maj 2007. Kungörelsen skickades samtidigt till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Utställningshandlingarna skickades till bl.a. länsstyrelsen. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga i Miljö och Stadsbyggnads foajé i Stadshuset, på Medborgarkontoret och Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida.

Ett förslag till detaljplan har tidigare varit utsänt på samråd under tiden 2006-08-28—2006-10-20. Framförda synpunkter sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse, daterad den 5 december 2006.

Dessförinnan samrådsbehandlades ett program till detaljplan, under tiden 2002-12-20 – 2003-03-03. Framförda synpunkter sammanfattades och kommenterades i en programsamrådsredogörelse, daterad den 7 april 2003.

Inkomna yttranden under utställningstiden sammanfattas och kommenteras nedan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA YTTRANDEN OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, 20 juni 2007
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Följande synpunkter lämnas om hur geotekniska frågor behandlas i planen:
a) *Statens geotekniska institut (SGI) konstaterar att geoteknisk utredning har utförts. Av utredningen framgår att området är sättningskänsligt. Särskild hänsyn måste tas till detta vid projektering och utbyggnad.*
Kommentar: Byggherren, HSB, har tagit del av utredningens uppgifter. HSB ansvarar för att lämna uppgifterna vidare till berörda projektörer.

b) *På plankartan redovisas föreskriven höjd så lågt som +1,7 m. Av planbeskrivningen framgår att med hänsyn till framtid vattennivåer bör gatan höjas i framtiden. Lägsta nivå för färdigt golv anges med planbestämmelse till +2,5 m. SGI har inget underlag för att värdera om nivån är tillräcklig.*

Kommentar: Höjden +2,5 m för ny bebyggelse har nyligen börjat tillämpas inom kommunen och vi gör i dagsläget bedömningen att den innebär en rimlig avvägning mellan vad vi kan förvänta oss av framtiden och vad som är praktiskt tillämpbart i stadskärnan. Det innebär att ny bebyggelse är förberedd för en höjning av gatunivån. Däremot finns inga tekniska eller ekonomiska möjligheter att höja gatorna redan nu. Kringliggande äldre bebyggelse är inte anpassad för en sådan höjning. Om höjning krävs i framtiden får detta studeras i en separat planprocess.

c) *Källare bör utformas så att det finns möjlighet att utestänga översvämning, samt att byggnaderna är förberedda för en framtida höjning av gatan.*
Kommentar: Bägge synpunkterna har noterats. Detta innebär bl.a. att källare utformas så att den tål motfyllning av kringliggande mark vid framtida höjning av gatunivån.

SAKÄGARE

2. Patrik Olsson och Yvonne Andersson, Stadskärnan 1:127, 15 juni 2007
Motsätter sig förslaget av följande skäl:

a) *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 försedda med rivningsförbud. Policyn borde vara att bevara så mycket som möjligt av all gammal bebyggelse i Uddevalla.*
Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad vidhåller sin uppfattning att befintliga hus inom kvarteret kan ersättas med nybyggnad och att den föreslagna höjden och exploateringsgraden är en rimlig avvägning mellan de olika intressen som berörs.

b) *Befarar värdeminskning på det egna huset p g a försämrat läge – utsikten blir skymd av tak och huskroppar. Idag utsikt ner mot Badhusparken och Riverside, vilket har stor betydelse. Ny bebyggelse kan också innebära en mindre lugn miljö med tanke på mer folk och fordon i rörelse. Insynen i huset påverkas också.*
Kommentar: Som framgått även av kommentarer till yttrande 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. Menar också att förslaget innebär att det blir försämrade möjligheter att parkera centralt till ett rimligt pris.*
Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad ser klara fördelar med en bebyggelse i kvarteret jämfört med nuvarande grusade parkeringsplats.

3. Södertullskyrkan, Krabbe 13, 1 juni 2007
I den nu utställda planen har de flesta av tidigare framförda synpunkter beaktats, men vi är fortfarande oroliga för hur parkeringsbehovet skall kunna tillgodoses i framtiden. Utöver gudstjänster bedrivs under veckan olika aktiviteter med upp till 150 deltagare. Vi har för närvarande nio parkeringar på egen mark, vilket täcker behovet vid mindre arrangemang. Vi har tidigare räknat med att parkeringsbehovet vid toppar skall kunna täckas av p-huset Lancaster. Artiklar i pressen på senare tid har redovisat att andra planer kan finnas. Södertullskyrkan ställer som villkor för godkännande av detaljplanen att kommunen kan visa att det även i framtiden kommer att finnas tillräckligt antal p-platser inom rimligt gångavstånd från kyrkan och till rimliga priser.
Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad utgår från att det kommer att finnas allmänt tillgängliga p-platser i Lancaster även efter en ev försäljning. Enligt de uppgifter vi fått från tekniska kontoret så kommer detta också att framgå av avtal i samband med ev försäljning. Kyrkans villkor för att godkänna planen är dock sådana att total garanti för

framtiden inte kan ges, varför man kommer att få en s k ”besvärshänvisning” om planen antas. Miljö och Stadsbyggnad vill dock påpeka att det inte finns några planer på att ändra detaljplanen för kv Lancaster. I gällande översiktsplan redovisas också att kvarteret är avsett för parkering. För att ytterligare tillgodose kyrkans krav och förstärka ambitionen att närområdet skall vara försörjt med allmänt tillgängliga p-platser i framtiden, så bör miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslå kommunfullmäktige att ta ett sådant inriktningsbeslut i samband med planens antagande.

ÖVRIGT

Under utställningen har en felaktig höjdangivelse upptäckts på plankartan. I sydvästra hörnet anges +2,3. Rätt höjd är +1,6 vilket är samma som befintlig höjd. Planen skall därför revideras så att gatuhöjden i korsningen mellan Södra Drottninggatan och Södertullsgatan ändras från +2,3 till +1,6. Revideringen har godkänts av tekniska kontoret i dess egenskap av representant för markägaren, Uddevalla kommun. Någon annan bedöms inte vara berörd av revideringen.

SAMMANFATTNING

Inkomna yttranden bedöms inte vara av den karaktären att de föranleder någon ändring av planhandlingarna. Förvaltningen föreslår därför att nämnden godkänner planen och överlämnar den kommunfullmäktige för antagande.

SYNPUNKTER SOM INTE TILLGODOSETTS

Synpunkter från sakägare, som helt eller delvis, inte tillgodosetts och som berör detaljplanen har lämnats av:
Patrik Olsson och Yvonne Andersson, Stadskärnan 1:127 samt
Södertullskyrkan, Krabbe 13.

UNDERRÄTTELSE EFTER PLANENS ANTAGANDE

I enlighet med PBL 5:30 skall underrättelse om planens antagande, innebärande ”besvärshänvisning”, skickas till följande sakägare:
Patrik Olsson och Yvonne Andersson, Stadskärnan 1:127 samt
Södertullskyrkan, Krabbe 13.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna utlåtandet,

att godkänna den utställda och därefter reviderade detaljplanen,

att överlämna den till kommunfullmäktige för antagande samt

att föreslå kommunfullmäktige att i samband med antagandet av detaljplanen uttala att det skall finnas allmänt tillgängliga p-platser i tillräckligt antal i närområdet i framtiden.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman	Hans Johansson
stadsbyggnadschef	planchef