



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Handläggare/telefon
Mats Windmark/ 0522-69 73 24

ANTAGANDEHANDLING

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD tillhörande
program till detaljplan för

MISTERÖD delområde III

Del av Herrestad 5:13, 33:1 m fl

Uddevalla kommun

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 17 mars 2005

HANDLÄGGNING AV PROGRAMSAMRÅDET

Planprogram upprättat 7 december 2004 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan). Programsamrådsmöte hölls den 10 februari 2005. Det fördes inga anteckningar, men synpunkterna har delvis också framförts i skriftliga yttranden från några av de medverkande.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Allmänt

Miljö och Stadsbyggnad avser att med beaktande av nedanstående kommentarer inarbeta planprogrammet i kommande detaljplan. Programmet som sådant avses således inte bearbetas.

1 Länsstyrelsen, 10 december 2004

A Programmet kan ligga till grund för fortsatt planering av området. Nedanstående punkter behöver beaktas.

B Trafikbullerfrågan måste utredas och redovisas.

Kommentarer: Trafikbullerutredning är utförd och redovisas i planbeskrivningen.

C Delar kommunens uppfattning att avståndet mellan de nya bostäderna och befästa häststall är godtagbart. Även planområdets avstånd till betesmarker bör redovisas.

1C Kommentarer: Nuvarande betesmarker ligger som närmast ca 70-80 meter nordväst om den nya bebyggelsen. Redovisas i planbeskrivningen.

D *De geotekniska förhållandena, framför allt stabiliteten för slänten i söder, måste redovisas i det fortsatta planarbetet. Hänvisar till SGI:s yttrande.*

Kommentarer: Geoteknisk utredning som kompletterar de tidigare utredningarna kommer att beställas. Planbeskrivningen kommer att innehålla ett förhoppningsvis uttömmande avsnitt om jordartsförhållanden och stabilitetsfrågor mm.

E *Angeläget att särskilt beakta trafiksäkerheten vid utformning av barnens skolvägar, bl a korsningen med Undavägen.*

Kommentarer: Vid cirkulationsplatsen vid infarten till Misteröd II och IV anläggs ett övergångsställe med bra trafiksäkerhetsstandard.

F *Exploateringen bedöms inte ta särskilt värdefull jordbruksmark i anspråk eller påverka jordbruksnäringen negativt i någon nämnbar omfattning.*

2 Statens Geotekniska Institut, 21 januari 2005

Se 1 D ovan.

3 Robert o Eva- Lis Nilsson, Fjärilssimmaren 12, 20 februari 2005

A *Anser att det nya förslaget ganska avsevärt avviker från vad som utlovades när huset byggdes 1992. Vill därför att grönområdet mellan Misteröd 2 och 3 bibehållas. Föreslår att man gör 3 tomter i stället för 4 i raden närmast Fjärilssimmaren 12.*

Kommentarer: Antalet tomter i den aktuella raden minskas från 4 till 3 st. Miljö och Stadsbyggnad föreslår att fastigheterna Fjärilssimmaren 10-13 samt Bröstsimmaren 4 får möjlighet till utökning mot väster. Därmed får dessa fastigheter kontroll över bef buskridåer mm. Funktionen hos bef diken kommer att utredas av Tekniska kontorets VA-avdelning i samband med att hela dagvattenhanteringen ses över.

B *Vändzonen ska vara kvar- postbil, glassbil, sopbil, snöröjning mm kan åka runt. Det fungerar utmärkt mellan Misteröd I och II.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad tolkar synpunkten så att Nilssons vill att ingen genomfart med bil ska vara möjlig mellan Misteröd II och III. Detta är helt i linje med förvaltningen uppfattning. Mellan områdena ska alltså enbart gång- och cykeltrafik vara tillåten.

4 Helen o Thomas Burman, Fjärilssimmaren 9, 15 februari 2005

A Med så många som 25-30 nya familjebostäder bör det finnas en lekplats på Misteröd III. Annars blir det alldeles för många barn på den lekplats som finns i Misteröd II.

Kommentarer: Om det blir gruppbyggda småhus i Misteröd III behövs nog en lekplats för dessa eftersom det blir fler hus på relativt små tomter. Om det enbart skulle bli styckebyggda friliggande småhus så bedömer Miljö och Stadsbyggnad att det räcker med den ganska stora lekplats som finns i Misteröd II. Då innehåller ju resp villatomt också ganska stora ytor som kan användas för bl a lekändamål. Lekplatserna förväntas mest användas av de mindre barnen och Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att antalet barn på lekplatsen blir så stort som Burmans bedömer. Området har också god kontakt med stora naturområden i söder. Givetvis måste varje villatomt i Misteröd III betala någon form av "inträdesbiljett" i den lekplats som villorna i Misteröd II har betalat för. (Ägaren till fastigheten Herrestad 33:1 betalar redan för ett antal andelar i lekplatsen).

B Om det byggs en lekplats på Misteröd II så behövs det ingen gångväg från Misteröd III till lekplatsen på Misteröd II.

Kommentarer: Oavsett om det blir lekplats på Misteröd III eller inte så behövs det en gångväg i södra delen av området.

C Det får inte finnas någon bilväg mellan Misteröd II och III.

Kommentarer: Instämmer. Se 3B ovan.

5 Folkpartiet Liberalerna, 7 februari 2005

Utanför centrum bör gränsvärdena för inomhus- och utomhusbuller avsevärt underskridas. I Misteröd III blir inte detta fallet. Om noggranna mätningar mm inte visar att trafikbullernivån blir avsevärt lägre bör bebyggelsen flyttas österut och bullerskydd anläggas.

Kommentarer: Gällande riktvärden för trafikbuller klaras med god marginal varför det inte finns någon anledning att flytta på byggrätterna. Med en ganska ordinär fasad på förskolan, dämpning 31 dB(A), får man en ekvivalent inomhusnivå om ca 26 dB(A) att jämföra med 30 dB(A) som är riktvärdet för trafikbuller resp ventilationsbuller mm. Ekvivalent utomhusnivå på förskolans gård blir 37- 47 dB(A) att jämföra med riktvärdet som är 55 dB(A). För de nya bostäderna blir nivåerna ännu lägre.

6 Moderata samlingspartiet, 15 februari 2005

A Förutsätter att goda ljusförhållanden råder på platsen. En ljusstudie bör illustreras i planförslaget.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad har studerat solljusförhållandena på plats och funnit att Sunningebergen i söder inte utgör något större problem. För de 2 tänkta tomterna längst i söder skulle dock en gallring av skogen innebära en förbättring av solljuset mitt på dagen under vinterhalvåret. Delar av den berörda marken är i kommunens ägo. Förvaltningen ser inget behov av någon ytterligare ljusstudie.

6 B Saknar någon form av enhetliga regler för byggnaders maximala byggnadsytor, höjd, avstånd etc för att säkerställa viss enhetlighet.

Kommentarer: Ett planprogram brukar ju medvetet vara ganska odetaljerat, men när samrådshandlingar upprättas inom kort kommer bestämmelser att utformas.

C Förespråkar alt B för att nå en viss variation i området.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad tycker också att det är önskvärt med blandade hustyper och upplåtelseformer. Det är dock tveksamt om kommunen kan/ ska detaljstyra bebyggelsens utformning alltför mycket, varför detaljplanen föreslås vara ganska flexibel i ”mittkvarteret” (både sammanbyggda och friliggande småhus). De tomter som vetter mot Misteröd II bör enbart vara avsedda för friliggande småhus. Val av hustyper är avhängigt den private markägarens/exploatörens idéer, i visst samråd med Miljö och Stadsbyggnad.

D Utöver de tre vanliga upplåtelseformerna vill vi föra fram alternativet med sk **Hyr-bo-rätt**, d v s hyresgästen har möjlighet att så småningom köpa huset.

Kommentarer: Idén är god och bör gärna torgföras. Genomförandet är dock helt avhängigt den private markägarens/exploatörens intresse. Kommunen äger ju i stort sett bara den mark som förskolan ska byggas på.

E Förordar bilväg mellan Misteröd II och III.

Kommentarer: Flera av de boende i Misteröd II är bestämt emot en sådan körförbindelse, och detaljplanen för Misteröd II anger också att ingen genomfart mot Sunningevägen ska vara möjlig. Miljö och Stadsbyggnad anser att fördelarna med en avstängning överväger nackdelarna. Förvaltningen föreslår att de två föreslagna stickgatorna inom Misteröd III i stället förbinds med en körväg så att en återvändslinga skapas. Därmed slipper man bygga två vändplaner.

7 Socialnämnden, 16 februari 2005

A Förordar alternativ B eftersom det är större chans att de gruppbyggda småhusen även kan ha upplåtelse med bostadsrätt eller hyresrätt, vilket skulle ge ett mer blandat boende.

Kommentarer: Se kommentar 6 C ovan.

B Viktigt att det också sörs för ungdomars behov av lokaler och möjlighet till aktiviteter.

Kommentarer: Detaljplanen kan medge att förskoletomten även innehåller vissa ”fritidslokaler”. Genomförandet bör diskuteras med Barn och Utbildning.

7 C Ifrågasätter att inte vägen till lekplatsen förses med belysning.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad kan instämma i att vägen bör förses med belysning.

8 Kultur- och Fritidsnämnden, 22 februari 2005

Söder om planområdet ligger fornlämning nr 196 i Herrestads församling. I samband med exploatering av mark intill fornlämning bör övervägas om uppskyltning av fornlämningen kan vara positiv.

Kommentarer: Frågan föreslås aktualiseras med markägaren och museet.

9 Tekniska kontoret, 10 februari 2005

A Vid utformning av gator och tomtmark ska hänsyn tas till befintliga VA-ledningar genom området.

Kommentarer: Instämmer. Det innebär att det blir något färre, men större, tomter än vad programskissen visar. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att programmets tomter i allmänhet har något för små bredder för de hus som tomtköparna vill ha. (Vi har jämfört med bygglovansökningarna i Misteröd IV).

B Friliggande villor bedöms vara den mest intressanta boendeformen.

Kommentarer: Se 6 C och 6 D ovan.

C Planens genomförande förutsätter att ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och ägaren till Herrestad 33:1.

Kommentarer: Diskussioner har redan inletts och det är önskvärt att Tekniska kontoret redan nu börjar arbeta med att utforma ett sådant avtal.

10 Uddevalla Energi, 16 februari 2005

Inom området bör uppvärmning ske med vattenburet system för ev framtida fjärrvärme.

Kommentarer: Instämmer. Miljö och Stadsbyggnad kan dock inte ställa andra eller högre krav än dem som finns i Boverkets Byggregler. Efter inrådan från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden läggs dock in utrymme för en närvärmecentral.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

11 Bohusläns museum, 10 januari 2005

12 Näringsliv och arbetsmarknad, 12 januari 2005

13 Socialdemokraterna, 27 januari 2005

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson

Mats Windmark