



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Handläggare/telefon
Mats Windmark/ 0522-69 73 24

HE 129

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 10 mars 2004 § 29.
Detta beslut vann laga kraft den 7 april 2004.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD tillhörande
program till detaljplan för

MISTERÖD, delområde IV

Del av Herrestad 3:2 och 1:19 samt Källdal 4:7 m fl

Undavägen o Klockarevägen, Uddevalla kommun
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad
den 21 augusti 2003

HANDLÄGGNING AV PROGRAMSAMRÅDET

Planprogram upprättat i september 2002 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser. (Se sändlistan). Berörda grannar har fått meddelande om att planprogrammet var utställt för samråd i Uddevalla stadsbibliotek, Medborgarkontoret samt i Stads- huset. Samrådsmöte för grannarna norr om Undavägen har hållits den 13 november 2002.

I början av januari 2003 skickades ett brev till förvaltare av flerbostadshus samt till byggnadsföretag i Uddevalla. Avsikten var att ge dem chansen att till Tekniska kontoret anmäla sitt intresse för att delta i exploateringen av flerbostadshus och/eller gruppbyggda småhus. Endast Uddevallahem har visat intresse av en exploatering. Tekniska Nämnden kommer så småningom att via beslut i Kommunfullmäktige utse exploatör, i första hand för område B. Område D, och framför allt område E, kommer troligen att behandlas i ett senare skede. Villatomtområdena avses exploateras genom kommunens försorg, genom att Tekniska kontoret handlar upp mark- och VA-entreprenaderna mm och sedan säljer villatomterna styckevis.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt

MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 20 december 2002

A Föreliggande program kan ligga till grund för fortsatt planering, men nedanstående frågor måste beaktas/ redovisas:

B *De geotekniska frågorna synes bli klarlagda på ett bra sätt genom de pågående utredningarna. Även risken för blocknedfall och ytliga ras i sluttande berg och fastmarkspartier måste värderas.*

Kommentarer: Komplet geoteknisk utredning beräknas föreligga hösten 2003. Underhandsredovisning anger att säkerheten mot skred är tillfredsställande och att ingen risk för nedfallande block finns.

C *Trafikbullret från E6 understiger 50 dB(A)*

Kommentarer: En komplett utredning av trafikbullret pågår och resultatet kommer att infogas i planbeskrivningen.

D *Trafiksäkerhetsproblem kan uppstå på Klockarevägen eftersom gång- och cykeltrafik (bl a till skolan) ska samsas med trafik till befintliga bostadstomter. Vägen bör förses med belysning.*

Kommentarer: Antalet bilar kommer att förbli mycket låg, liksom hastigheterna, varför Miljö och Stadsbyggnad bedömer att inga egentliga trafiksäkerhetsproblem kommer att uppstå, vare sig vägen förses med belysning eller inte. Frågan bör dock bevakas vid eventuella ombyggnader av vägen, bl a så att inte bilarnas hastigheter höjs.

E *Planen bör ange vilken ambition kommunen har beträffande kollektivtrafikförsörjningen.*

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

F *Säkerheten vid korsning med Undavägen för barn som kommer från bostadsområdena söder om Undavägen bör beaktas.*

Kommentarer: Exploateringen av Misteröd IV torde inte innebära någon större ökning av gång- och cykeltrafiken över Undavägen. Avsikten är dock att anlägga en cirkulationsplats och därmed bygga om befintligt övergångsställe. Därigenom uppnås en värdefull sänkning av hastigheten på Undavägen och en förbättring av övergångsstället. Eventuella andra farthinder får inte försvåra framkomligheten för husvagnsekipage till Unda camping. Gång- och cykeltunnel är orealistisk av flera skäl.

G *Förutom de tre fornlämningar som nämns i texten finns ytterligare en fornlämning: nr 259. Arkeologisk utredning erfordras för att klargöra statusen vad gäller fornlämning nr 47. Den är tidigare bara utredd till en mindre del.*

Kommentarer: Utredning är beställd.

1 H *Det är viktigt att vara medveten om Frölandsbäckens fiskeribiologiska betydelse så att vederbörlig hänsyn tas i den fortsatta plane-*

ringen.

Kommentarer: Instämmer.

2 Statens Geotekniska Institut, 2 december 2002

Se 1 B ovan.

3 Bohusläns muséum, 5 december 2002

Se 1 G ovan.

4 Vägverket, 18 december 2002

Se 1 C– E ovan.

5 Barn- och Utbildningsnämnden, 28 november 2002

A Önskar en förskoletomt med utrymme för fyra avdelningar inom Misteröd IV. I avvaktan på att den blir tillgänglig avses den outnyttjade förskoletomten vid Simhoppsvägen utnyttjas tillfälligt. Därefter kan den omvandlas till villatomter.

Kommentarer: Vid samråd med Barn och Utbildning våren 2003 överenskomms att den önskade förskolan ska placeras i det blivande området Misteröd III, i närheten av korsningen Undavägen- Sunningevägen. Som framgår av fritidsnämndens yttrande nedan bör samlokalisering med fritidsgård eftersträvas.

Tomten vid Simhoppsvägen i Misteröd I är redan detaljplanelagd för bl a förskoleändamål och därför mycket lämplig att använda för en tillfällig lösning. Tomten är dock troligen för liten för en permanent förskola av den storlek som i dag är aktuell. Detaljplanen medger dessutom att tomten antingen bebyggs med två villor eller med ett litet flerbostadshus med max fyra lägenheter.

B Säkra gång- och cykelvägar måste tillskapas till Norgårdenskolan.

Kommentarer: Det vore lämpligt att Tekniska kontoret i samverkan med Norgårdenskolan och Miljö och Stadsbyggnad studerar dessa frågor och föreslår eventuella åtgärder inom resp utom detta planområde.

6 Fritidsnämnden, 11 december 2002

A Nya fritidslokaler för barn och ungdom kan behövas. Kanske kan samordning ske med utbyggnad av lokaler för barnomsorg.

Kommentarer: Sådan samordning borde kunna innebära ett ekonomiskt och stimulerande samutnyttjande av lokaler. Det är bra att frågan har väckts i detta relativt tidiga skede. Miljö och Stadsbyggnad föreslår att Barn och Utbildning samt Fritid sammanträffar med tekniska kontoret s nybyggnadsavdelning i syftet att starta projektet. Se även 5A och 7 A.

B *Efterlyser mer lektytor.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ska försöka beakta frågan. En nyligen utbyggd bollplan finns mellan Misteröd I och II.

C *Trafiksäker lösning att nå gång- och cykelstråket som bl a går till Unda idrottsplats och badplats samt Mollön önskas.*

Kommentarer: Se bl a kommentar 1F ovan.

7 Folkpartiet Liberalerna, 27 november 2002

A *Tomt för fullgod daghemslösning samt gärna någon yta för gemensamhetsbyggnad bör läggas in i Misteröd IV eller I.*

Kommentarer: Se yttrandena 5 o 6 ovan. Separata gemensamhetsbyggnader är numera tyvärr svåra att bygga, av bl a ekonomiska skäl. Barnstugan/ fritidsgården kanske även kan nyttjas som gemensamhetslokal.

B *Har några tips till hur kartorna lättare ska kunna läsas av lekmän.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ska försöka förbättra läsbarheten.

8 Uddevallahem, 16 december 2002

A *Är intresserade av att bebygga delområde B. Har nedanstående synpunkter:*

Kommentarer: Kopia av hela yttrandet är skickat till Tekniska kontoret.

B *Det är angeläget att hålla exploateringskostnaderna (t ex cirkulationsplats, gång- och cykelbana) på en sådan nivå att de ej fördyrar projektet nämnvärt.*

C *Det är viktigt att en exploatör utses ganska snabbt så att nödvändiga nya bostäder kommer fram snarast. Föreslår att detaljplan för område B prioriteras och att övriga delområden planläggs senare.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad överväger att första detaljplanen ska omfatta områdena A, B och C. Såväl områdena D och E behöver studeras och utredas såväl av intressenter som av Tekniska kontoret under relativt lång tid, varför de behandlas i senare detaljplaner.

8 D *Det är mycket bra att trygghetsfrågorna lyfts fram i detta tidiga stadium.*

9 Näringsliv och arbetsmarknad, 7 januari 2003

A Förutsätter att möjligheterna till utsikt från många av bostäderna tas till vara.

Kommentarer: Utsikten är avsikten

B Efterfrågan på lägenheter har varit svag i Herrestad och efterfrågan på småhus torde dominera i Misteröd IV.

Kommentarer: Intresset för att bygga (små) flerbostadshus testas för närvarande hos förvaltare och byggare. Deras ”marknadsbedömning” är ganska avgörande för om/när nya lägenheter blir byggda här.

C Det är i nuläget inte möjligt att klargöra hur kollektivtrafiken framlides kommer att ordnas, men planering bör ske för busslinje genom Misteröd IV i stället för nuvarande trafik på Spinnrocksvägen.

Kommentarer: Klockarevägen vid planområdet reserveras för kollektivtrafik. Utefter Undavägen låser inte detaljplanerna möjligheterna att bygga eventuella nya busshållplatser. Det är angeläget att Näringsliv och arbetsmarknad tillsammans med bl a Västtrafik, Tekniska kontoret samt Miljö och Stadsbyggnad utreder omläggningar av nuvarande busslinjer, så att trafiken till Misteröd förbättras, utan att trafiken till t ex Torp försämras nämnvärt. Det torde vara lika nödvändigt som svårt att finna kostnadseffektiva lösningar.

D Genom utbyggnad av fjärrvärmeledning till Torp finns i dag bättre förutsättningar för anslutning av hela Misteröd till fjärrvärme än när Misteröd I byggdes. Det är angeläget att alla möjligheter till gemensamma och förnybara energikällor tillvaratas och uppmuntras.

Kommentarer: Detaljplanen i sig kan knappast styra val av uppvärmningssätt, men det är angeläget att såväl Tekniska kontoret som Uddevalla Energi strävar mot att försöka uppnå kommunens mål i energifrågorna.

10 Socialnämnden, 18 december 2002

Har ingen erinran, men bifogar som protokollsanteckning följande synpunkt från en ledamot:... att husen som byggs förses med en extra värmekälla som kan användas vid krissituationer där elavbrott uppstår.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad instämmer i princip i synpunkten. Troligen går det bara att i planen rekommendera en extra värmekälla, men inte kräva det genom planbestämmelser el dyl.

11 Tekniska Nämnden, 20 januari 2003

Området kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Gatorna inom området bör vara 6 meter breda. Klockarevägen bör förses med bussfålla för att hindra genomfart med bil. Det område för bilparkering som redovisas i centrum bör även kunna användas

för gemensamt soprum. Etapperna B, D och E förutsätts ligga helt inom kvarteretsmark och ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Därutöver finns några detaljsynpunkter.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad instämmer i allt väsentligt i synpunkterna. Planen kommer att upprättas i samråd med Tekniska kontoret.

12 Kulturnämnden, 18 december 2002

A Godkänner programmet med följande kommentarer:

B Möjligen bör man studera mötet mellan befintliga byggnad och de något större byggnaderna i delområde D.

Kommentarer: Just område D är något mindre studerat än övriga områden och det bör studeras vidare om/ när detaljplan så småningom upprättas. Det kan vara tveksamt att göra detaljplanen alltför låsande, varför viktiga moment i utformningen troligen kommer att ”styras upp” först efter detaljplaneskedet.

C Förvaltningen av den 30 – 50 meter breda markremsan utefter Undavägen är intressant att diskutera.

Kommentarer: Instämmer. Sådana välexponerade ytor får inte bli bortglömd mark.

13 Uddevalla Energi, 11 december 2002

A Ny transformatorstation erfordras. Föreslår en lämplig placering.

Kommentarer: Placeringen förefaller vara lämplig. Inarbetas i detaljplanen.

B Uppvärmningssystemet bör vara vattenburet för framtida flexibilitet.

Kommentarer: Inarbetas i planbeskrivningen. Se även yttrande 8D ovan.

14 Polismyndigheten, 22 november 2002

Noterar med tillfredsställelse att brottsförebyggande åtgärder finns med i planarbetet.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

15 Hyresgästföreningen, 9 december 2002

16 Skanova, 28 november 2002

17 Koloniträdgårdsföreningen Misteröd, 30 juli 2003

A Hela berget där område D ligger ska vara kvar som rekreationsområde. Vill inte ha någon tätbebyggelse i närområdet. Om område D bebyggs skulle koloniområdet förvandlas till ett stadskoloniområde med förändrat växt- och djurliv. Värdet på stugorna skulle minska. De två huskropparna närmast koloniområdet borde under inga om-

ständigheter bebyggas. Ansvariga inom kommunen framhåller att koloniområdet är en fin och välkött prydnad för kommunen. Vill ha en tät fortsatt kontakt med kommunen angående fortsatt planering av Misteröd IV

Kommentarer: Område D saknar funktionellt intresse och ingår därför inte i det nu aktuella planområdet. Miljö och Stadsbyggnad kan i dagsläget inte avfärda område D som exploateringsområde och det går heller inte att göra revideringar i planprogrammet. Om/ när detaljplan för område D skulle aktualiseras så bör tidigt samråd ske med koloniträdgårdsföreningen.

B Trafikökningen på Undavägen medför att bullervall mm krävs.

Kommentarer: Enligt de bullerberäkningar som gjorts så blir bullervärdena långt under de riktvärden som gäller för bostäder.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark