



Handläggare
Hampus Segerud
Telefon 0522-697329
Hampus.segerud@uddevalla.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen är upprättad av Samhällsbyggnad 2023-05-29 tillhörande förslag till detaljplan för Fisketången 1 Norra.

Fisketången 1 Norra, Uddevalla kommun

Detaljplanens syfte är att pröva planområdet för bostadshus om fem våningar med tillhörande parkeringslösningar. Idag står fem huskroppar inom området som planeras att byggas på med två våningar.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2022.03.03, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar.

Samrådshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun.

Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-22, § 381 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2022-03-28 – 2022-05-08. Ett samrådsmöte hölls den 2022-04-20 på Västanvindsvägen 7A. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sammanfattad form tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer, inkomna yttranden i sin helhet återfinns i separat dokument och kan på begäran lämnas ut.



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

STATLIGA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, 2022-04-21

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

När vattenförekomstens status är sämre än god måste kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget. Byfjorden, vilken är mottagande recipient av dagvattnet, har sämre än god ekologisk status där bland annat urban markanvändning bedöms ha en betydande påverkan på vattenförekomstens status.

Kommunen har nämnt två dammar för hantering av dagvatten men behöver utveckla sitt resonemang kring dagvattnets påverkan på möjligheten att nå god status i vattenförekomsten. För att tydliggöra detta behöver kommunen redogöra för nuvarande situation och förändringarna som den planerade exploateringen innebär (mängder och föroreningar) samt vilka åtgärder som ska vidtas för att minska belastningen och vilken effekt dessa har.

Kommentar

Kommunen undersöker detta vidare till granskningsskedet genom en fördjupande undersökning kring befintliga och framtida vattenmängder och föroreningar. Se resultat i planbeskrivning och karta.

Råd enligt PBL och MB



Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att bestämmelserna på plankartan inte är tillräckliga för att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns i den befintliga bebyggelsen. Kommunen behöver utarbeta fler bestämmelser gällande utformning, material, kulörer etc. för att nå upp till varsamhetskravet. Exempelvis behöver utformning av trapphus/hissar säkerställas då det kan få en stor påverkan på helheten och gårdsmiljön, vilket kommunen själva konstaterar i planbeskrivningen.

Genom den antikvariska förundersökningen har kommunen ett bra underlag inför arbetet med mer preciserade planbestämmelser för att skydda de kulturhistoriska värdena. I sammanhanget hänvisar även Länsstyrelsen till Bohusläns museums yttrande som också uttrycker ett behov av att planförslaget behöver stärkas vad gäller varsamhetsaspekterna med planbestämmelser och komplettering av planbeskrivningen.

Kommentar

Av den bebyggelseantikvarisk utredningen framgår att följande bör säkerställas i detaljplanen ur ett bevarandeperspektiv:

- *De röda tegelfasaderna bibehålls.*
- *Liggande träpanel i vit eller nära vit kulör bibehålls på trapphusfasader och länkbyggnader.*
- *Tak på befintliga byggnader bör vara i svart skivmaterial, eventuellt sinuskor-rugerat eller motsvarande men inte trapetskorrugerat.*
- *Övriga plåt detaljer (som stuprör, ventilationsdetaljer etc), från takfot och neråt, bör vara vita, alternativt tegelröda.*
- *Gårdsmiljön bör fortsatt vara en grönyta, dvs inte användas för t.ex. parkering.*
- *Vård och underhåll ska ske med utgångspunkt i husens befintliga gestaltning vad gäller materialval och kulörer.*

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte.

Kommunen menar att det är säkerställt i detaljplanen genom regleringar som finns och har kompletterats med i plankarta samt planbeskrivningen. I detaljplan har kommunen preciserat det generella kravet på varsamhet om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på i lovprövning:

- *k₁ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning*
- *k₂ – Röd tegelfasad ska behållas*



- k_3 – Länkbyggnadernas träfasader och ljusa kulör ska bibehållas

Gällande påbyggnad ha kommunen skrivit in utformningsbestämmelser i plankarta för att skydda kulturmiljön och visa på det kulturhistoriska arkitekturarvet.

- f_1 – Balkong får inte anordnas
- f_2 - Tillbyggnader ska gestaltas på ett varsamt sätt med utgångspunkt i byggnadernas befintliga gestaltning i form av växlingen mellan rött tegel och ljus träpanel.
- F_3 – Balkong får anordnas

Detta med syfte att påbyggnad ska harmonisera med befintlig byggnad och inte överta den avseende volymer och siluetter. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det saknas stöd av PBL att utöver ovanstående reglera hårdare med hänsyn till planens syfte.

Klimatanpassning/skyfall

Kommunen har bedömt riskerna för översvämning utifrån ett skyfall som små. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen utifrån det presenterade underlaget. Dock är texten i planbeskrivningen något konstigt formulerad under avsnittet om översvämning. Det står ”Andel hårdgjord yta förändras något och därmed påverkas inte heller motståndighetskraften vid ett skyfall nämnvärt.” Om andelen hårdgjord yta ökar bedömer Länsstyrelsen generellt att skyfallssituationen skulle kunna förvärras. Länsstyrelsen tolkar dock kommunens text som att andelen hårdgjord yta förändras så pass lite att konsekvenserna vid ett skyfall inte bedöms bli påverkade. Är denna tolkning rätt?

Kommentar

Tolkningen är korrekt angående resonemanget. Texten förtydligas och kompletteras med fördjupande svar till granskningsversionen.

Geoteknik

Länsstyrelsen noterar att det framgår att vid schakt vid släntfot i eller kring befintlig GC-väg i områdets sydvästra del ska stabiliteten kontrolleras innan schakt påbörjas för att säkerställa att inte för låg säkerhetsfaktor erhålles. Hur säkerställs detta? Statens geotekniska institut har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget, vilket framgår av insänt yttrande som bifogas.

Kommentar

Eftersom schaktningsnivåer inte införs i plankartan ger kommunen inte tillåtelse att schakta utan marklov i området. I samband med att fastighetsägare avser att



bygga ut parkering i samband med påbyggnation behöver ett marklov sökas för schaktarbete vari det säkerställs att utformning inte medför några geotekniska risker.

Buller

Kommunen har tagit fram en bullerutredning och infört planbestämmelser för buller på plankartan om att hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida (V1) och att balkong inte får anordnas (f1) för att klara bullerförordningens riktvärden. Länsstyrelsen anser att detta är tillfyllest.

Kommentar

Noteras.

Trafik

Trafikverket anger i sitt yttrande att föreslagen detaljplan endast medför en marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kommentar

Noteras.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Noteras.



2. SGI, Statens geotekniska institut, 2022-04-21

SGI har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor såsom hantering av radon, ingår således inte. Exempelvis ingår inte i frågor om husens befintliga konstruktion och grundläggning med hänsyn till planerad påbyggnad.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att höja byggrätten till fem våningar. Utökningen av bebyggelsen medför krav på parkering vilken förslås på den västra sidan av kvarteret Fisketången, vilket innebär förändring av marknivåerna men fortsatt samma användning sett till plankartan (kvartersmark).

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

3. Trafikverket, 2022-04-07

Synpunkter och upplysningar

Trafikverket konstaterar utifrån handlingarna att föreslagen detaljplan endast medför en marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

4. Vattenfall Eldistribution AB, 2022-04-04

Vattenfall Eldistribution har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

5. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamling AB, 2022-03-28

Punkt "Avfall" sid 27 i planbeskrivning.

Om krav inte ställs på källsortering i byggnader vid nybyggnation och ombyggnation kan det i framtiden få konsekvenser i form av ökade kostnader för



fastighetsägaren. Regeringen skall under våren besluta om utökad fastighetsnära insamling av förpackningar där ansvaret för att möjliggöra detta troligtvis kommer att hamna på fastighetsägarna (jfr dagens insamling av hushållsavfall).

Hänvisningen till återvinningsstationer är också oklart eftersom dessa inte står skyddade vid eventuella förändringar i stadsbilden. En återvinningsstation som inte är detaljplanerad och har permanent bygglov kan då flyttas eller försvinna.

Det hänvisas även till en återvinningsstation vid Ramnerödsskolan, denna togs bort 2018-12-06.

Kommentar:

Källsortering kan inte kravställas i detaljplan, men detaljplanen möjliggör för utbyggnad av miljörum där sopsortering kan omhändertas. Byggrätten för utbyggnad av komplementbyggnad (miljöhus) matchar behovet som tillkommer i samband med påbyggnation.

6. PostNord Sverige AB, 2022-04-11

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen PLAN.2019.3627.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noteras.

7. Räddningstjänsten Mitt Bohuslän, 2022-03-28

En grundläggande förutsättning i brandskyddet av en byggnad är att de ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar.

I de befintliga byggnaderna utgörs dessa utrymningsvägar av trapphuset samt utrymning via balkong och fönster med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning.

När byggnaderna byggs på med ytterligare två våningar kommer inte räddningstjänstens bärbara stegutrustning räcka till då det blir för högt. Man behöver därför antingen utföra området med räddningsvägar för räddningstjänstens höjdfordon alternativt utföra byggnaderna med brandsäkra trapphus.

Som området är utformat idag är det inte möjligt för räddningstjänsten att ta sig fram med höjdfordon.

**Kommentar:**

Detaljplanen ger utrymme för räddningsvägar genom brandsäkra trapphus br1, vk3 el 60 på insidan av kvarteret. Det finns även möjlighet att anlägga räddningsväg om man anser det nödvändigt. I planbeskrivning förespråkas brandsäkra trapphus som i sin helhet är en bättre lösning i området sätt till ekonomi och kulturvärden. Se rubrik "räddningsinsatser" i planbeskrivning för djupare förklaring.

KOMMUNALA INSTANSER

1. Kultur och fritid Uddevalla kommun, 2022-05-06

Kultur och fritid har mottagit förslag till detaljplan för Fisketången 1 för samråd. Detaljplanens huvudsyfte är att pröva områdets lämplighet att tillåta femvånings bostadshus genom utökad byggrätt för bostäder från tre till fem våningar.

Utifrån ett kulturmiljöperspektiv anser kultur och fritid att en påbyggnad från tre våningar till fem får negativa konsekvenser för området ur ett kulturmiljömässigt och gestaltningsmässigt perspektiv.

I första hand anser kultur och fritid att möjligheten att förtäta området med fler bostäder bör prövas på andra sätt än tillbyggnad på höjden, med anledning av att befintliga byggnader utgör en särskilt värdefull bebyggelsemiljö, som inte ska förvanskas. Kommunstyrelsen har emellertid beviljat planbesked med syfte att bygga på samtliga huskroppar inom fastigheten från tre till fem våningar.

Därför anser kultur och fritid, i andra hand, att påbyggnaden begränsas till högst en ytterligare våning. Detta då den antikvariska bebyggelseutredningen framhåller att en påbyggnad i en våning skulle minska den negativa effekten för kulturmiljön. Ett alternativ är också att istället pröva påbyggnad på endast den södra huskroppen

(Nordanvindsvägen 5A och 5A) då den inte är lika exponerad mot omgivningarna.

Kultur och fritid anser att vi en eventuell påbyggnad bör byggnadsytan per våningsplan vara något mindre för en eventuell påbyggnad, i enlighet med rekommendationerna i den antikvariska bebyggelseutredningen. Detta för att minska de negativa effekterna av förändringen och undvika allt för tunga och massiva husvolymer.

I planbeskrivningen lyfts rekommendationer för byggnation, som är hämtade ur Bohusläns museums antikvariska bebyggelseutredning. Kultur och fritid anser att detta är positivt. För att detaljplanen ska säkerställa en omsorgsfull gestaltning för eventuell påbyggnad samt för att få ursprungliga byggnaden avläsbar anser kultur och fritid dock att planen ska säkerställa de aspekter ur ett bevarandeperspektiv som Bohusläns museum lyft fram i enlighet med ärendebeskrivningen.



Lokaliseringsmässigt anser kultur och fritid att det är positivt med fler bostäder i det aktuella planområdet då det finns närhet till offentlig service i centrum, fritidsgård i det direkta närområdet, tillgång till friluftsliv i Sanders dalar och tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelväg.

Beslut av Kultur- och fritidsnämnden

Kultur och fritidsnämnden anser att detaljplanen bör säkerställa att en eventuell påbyggnads byggnadsyta bör harmonisera med de ursprungliga byggnaderna.

Kultur och fritidsnämnden anser att detaljplanen bör säkerställa de aspekter ur ett bevarandeperspektiv som Bohusläns museum lyft fram, i enlighet med ärendebeskrivningen.

Kultur och fritidsnämnden anser att området lokaliseringsmässigt lämpar sig för fler bostäder samt ser positivt på att detaljplanen reglerar att befintliga byggnaders karaktärsdrag gällande röd tegelfasad ska behållas, samt att gårdsmiljöerna planlagts med prickmark för att kunna bevaras som lek- och rekreationsyta.

Kommentar:

Noteras, se svar till Länsstyrelsen gällande kulturmiljö.

Bostäder prioriteras högre än kulturvärdet i Skogslyckan även om det förtätning ska ske med hänsyn till kulturvärdena. Det finns en större målbild om att förtäta områden som kommer göras på ett samordnat sätt som bidrar till att stadsbilden som helhet inte blir fragmenterad. Genom den bebyggelseantikvariska utredningen och flera kompletterande bestämmelser i detaljplanen enligt förslag i utredningen bedömer plan- och exploatering att det är möjligt för påbyggnad om två våningar med tillräcklig hänsyn till värdena i området.

2. Miljöprövnings- och miljötillsynsenheten, Uddevalla kommun 2022-04-21

Under rubriken "Radon" behövs några justeringar i texten. Under förutsättningar bör sista meningen avslutas med "höga mängder radon" och under underrubriken planförslag och konsekvenser bör sista meningen strykas.

Inget att erinra, övriga synpunkter har tillgodosetts tidigare i planarbetet.

Kommentar:

Noteras. Justeringar genomförs enligt ovan beskrivet förslag.

3. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2022-04-06 Planbeskrivningen

Fastighetsrättsliga frågor

- Beroende på hur den nya parkeringen i västra delen av Fisketången 1 är tänkt att nås så kan en rättighet på Fisketången 3 behövas. Illustrationsplan och



planbeskrivning redovisar tillfart ifrån söder (via Fisketången 3) medan plankartans illustrationslinjer redovisar tillfart från norr (på den egna fastigheten).

För att säkra tillfart ifrån söder kan fastighetsindelningsbestämmelser användas som anger vilka servitut eller gemensamhetsanläggningar som ska bildas. Det förutsätter då att planområdet utökas och omfattar den berörda tillfartsvägen.

Berörda fastighetsägare kan också, om de är överens, upprätta ett avtalsservitut tidigt under planprocessen som säkrar tillfart från söder.

Övrigt

- Enligt de nya föreskrifterna och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) ska motiven till varje enskild reglering anges.

Kommentar:

Noteras. Parkeringslösning är tänkt att nås via norra sidan av Fisketången 1 efter samtal med fastighetsägare för Fisketången 3. Därmed kommer planområdet inte att justeras utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Oklarheter som redovisas i illustrationsplan justeras till granskning och är en miss i vilken version av kartan som skickades ut, rätt version fanns att tillgå på kommunens hemsida.

Varje enskild planbestämmelse redovisas i granskningsversionen av planbeskrivningen under rubriken "Motiv till detaljplanens regleringar".

Plankarta

Befintliga fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar och rättigheter som finns i grundkartan är inte redovisade på plankartan.

Bestämmelser om utformning av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap saknas. T.ex. plushöjder.

Det finns två inskrivna avtalsservitut avseende fjärrvärmeledningar som belastar Fisketången 1. Om ledningsrätt ska bildas för dessa i framtiden så behövs planstöd i form av u-områden.

En extra kontroll bör göras så att planområdesgränsen följer nuvarande plan 1485-P91/12 så att det inte blir kvar några smala remsor av denna.

Kommentar:

Samtliga befintliga fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar och rättigheter redovisas i separat grundkarta till detaljplanen. Grundkarta som redovisas tillsammans i samma bild som detaljplanen redovisas inte i sin helhet eftersom det blir för mycket information i samma kartbild.

Kommunen kompletterar med plushöjd för cykel och gångbanan för att säkerställa att dagvatten från området inte rinner ut över cykelbanan och kan omhändertas i diket.

U-område införs i plankarta för att säkerställa planstöd för ledningsrätt.



Nu gällande detaljplanegräns kontrolleras mot förslagen planområdesgräns så att de stämmer överens med varandra.

4. Socialtjänsten, Uddevalla kommun, 2022-04-08

Socialtjänsten har inte några synpunkter på förslag till detaljplan för Fisketången 1

Kommentar:

Noteras.

5. Uddevalla energi AB, 2022-04-22

Uddevalla Energi Värme har inget att erinra förslag till detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

6. Västvatten AB, 2022-04-21

Dricksvatten

Inga synpunkter.

Spillvatten

Inga synpunkter.

Dagvatten

Synpunkter på PMdagvatten:

Sidan 4: Hur tas dagvattnet om hand idag?

Påståendet att dagvattnet rinner västerut ner i Bulidsbäckens bergtunnel är inte riktig.

Sidan 5: Hur ser kommunens kapacitet ut i nuvarande ledningar?

Dagvattnet går i 600 mm och 800 mm-ledningar men rinner inte ner i bergstunneln förrän mellan stadsmotorvägen och Bohusbanan.

Kommentar:

Noteras. Västvatten inkom med information om ledningarna och dagvattnet rinnvägar enligt kommunens förfrågan 2021.11.05. Kommunen justerar information i PM och återkopplar till Västvatten igen för att kontrollera fakta.

7. Kommunstyrelsen, 2022-04-20

Kommunstyrelsen beslutar att inget erinra

Kommentar:

Noteras.



8. Gata och parkförvaltningen, 2022-04-21

Karta:

Detaljplanen följer inte fastighetsgräns. Det verkar krångligt att ha två gällande detaljplaner för samma fastighet, särskilt i och med att bägge planerna heter Detaljplan för Fisketången 1.

Utfartsförbudet bör sträcka sig hela sträckan utmed Västanvindsvägen.

Är damm att betrakta som störningsskydd? Med tanke på höjderna så funderar vi på hur det fungerar att anlägga en damm i föreslaget läge. Behövs någon typ av skydd ut mot gång- och cykelvägen?

Kommentar:

Förslag till detaljplan följer gällande detaljplans planområdesgräns med syfte att ersätta den nu gällande detaljplanen till fullo så att inte några restdelar från den nu gällande detaljplanen återstår. Gällande benämning justerar kommunen så att detaljplanerna kan särskiljas från varandra.

Det var inte plantekniskt möjligt att planera utfartsförbud i samband med planområdesgräns enligt regleringar för detaljplanebestämmelsernas användning och utformning BFS 2014. Vi har dock valt att justera och upprätta planen enligt de nya föreskrifterna för detaljplan som möjliggör utfartsförbud att regleras hela vägen gentemot Västanvindsvägen.

Tanken med ytan för damm är att säkerställa att befintligt dike ska kunna återanvändas för att säkerställa att dagvatten kan fördröjas och renas innan det går ned i kommunalt ledningssystem. Bestämmelser om djup på damm samt reglering om höjd på gc-väg kompletteras i plankarta för att säkerställa att båda kan genomföras.

Planbeskrivning:

1. Sid 31 under planförslag och konsekvenser.

"I samband med exploatering av parkering planerar kommunen in utrymme för anläggning av damm som fungerar som fördröjnings- samt reningsyta innan dagvatten leds vidare till kommunalt dagvattenledningsnät."

Innebär det att kommunen ska anlägga en fördröjningsdamm? Om inte kanske texten bör omformuleras. Se även funderingarna om höjder och skydd ovan.

2. Sid 38:

"Parkering Förutsättningar

Idag finns inte tillräckligt med utrymme för att täcka parkeringsbehoven inom kvartersmarken i detaljplanen för Fisketången 1, däremot ingår parkeringsytor precis söder om området i fastigheten för Fisketången 1 som även utgör parkering



för den södra byggnadskroppen inom planområdet som delar parkering med Fisketången 2. " Delas inte parkeringen med Fisketången 3?

Parkeringarna planeras att ges utrymme för att anläggas i västligt läge om kvarteret mellan cykelbanan och bebyggelsen i slänten till gården, likt lösningen som gjort för grannfastigheten Fisketången 2 och 3. Tanken är att befintlig gata ned till parkeringar för Fisketången 3 kan samordnas och användas som angöring till nya parkeringar för Fisketången 1 för att på ett hållbart sätt använda marken i området och minimera kostnad för angöring till platsen. Är detta aktuellt så krävs rättighet att åka över Fisketången 3.

Kommentar:

Punkt 1: Stycke och förklaring justeras. I plankarta ges utrymme för att kunna omhänderta dagvatten från sin egen mark. Kommunen ska inte bekosta och utforma detta. Det ligger på fastighetsägare att omhänderta sitt eget dagvatten.

Punkt 2: I samband med påbyggnad tillkommer ett parkeringsbehov, detta kommer att ge möjlighet att lösas inom kvartersmark. Det har inte varit möjligt att sluta avtal mellan Fisketången 1 och 3 för att samordna parkeringsfrågan i samband med denna detaljplan. Anslutning kommer därmed göras via Fisketångens 1 norra sida och inte via Fisketången 3:s befintliga väg.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Västtrafik AB, 2022-04-14

Västtrafik har tagit del av ovanstående förslag till detaljplan. Planens syfte är att pröva området för att tillåta femvånings bostadshus baserat på områdets befintliga förhållanden. Detaljplanen prövas som en ny detaljplan eftersom syftet i den nu gällande detaljplanen inte inrymmer det som prövas enligt beslutat planbesked.

Planområdet är beläget i nära anslutning till kollektivtrafiken och en förtätning i området bedöms öka underlaget för kollektivtrafiken. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Västtrafik föreslår en översyn av texten i avsnittet Kollektivtrafik på sidan 37 i planbeskrivningen. Vår rekommendation är att ange att området har god kollektivtrafikförsörjning i form av stadstrafik, utan att specificera tidsintervall eller linjenummer (nu nämns t.ex. linje 826. Denna linje är tätortstrafik i Ljungskile och alltså ej relevant för Skogslyckeområdet). Detta eftersom kollektivtrafiken kan förändras i takt med att förutsättningarna i tätorten förändras. Just nu pågår det dessutom ett arbete med att upphandla



kollektivtrafiken till 2024 vilket kan innebära förändringar av linjesträckningar och linjenummer.

Västtrafik har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras, justeringar görs enligt förslag.

2. Svenskt kraftnät AB, 2022-04-11

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas regionnätledningar i närheten och regionnätsägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar:

Noteras. Regionnätsägarna hörs i frågan.

3. Bohusläns Museum, 2022-04-19

I vår utredning konstaterades att det ur kulturhistorisk synvinkel vore mest önskvärt om husen inte byggdes på med fler våningar. När så nu ändå avses genomföras, blir det särskilt viktigt att detaljplanen säkerställer de kommande förändringarnas anpassning, så som sägs ovan. Ur detta perspektiv finns det några saker som bör justeras.

Det bör påpekas att det som sägs i det följande i allt väsentligt inte hindrar den avsedda påbyggnaden och andra tillkommande förändringar, utan syftar till att styra deras utformning och anpassning.

- 1) Plankartans varsamhetsbestämmelse "k1" nämner enbart de röda tegelfasaderna. Det finns fler aspekter som bör omfattas, framför allt ett förtydligande av varsamhetskravet, antingen inom samma bestämmelse, eller genom ytterligare en "k2".
- 2) Under miljö kvalitetsmålet "God bebyggd miljö", sid 10, anges att "bedömningen är att områdets karaktär bibehålls ... " Detta bör kompletteras med "under förutsättning att förändringar sker varsamt, i enlighet med angivna rekommendationer".
- 3) Planbeskrivningen stöttar inte i tillräcklig grad de "Rekommendationer för byggnation" som finns på sid 23, detta genom att det anges att det är rekommendationer "som inte kan regleras i detaljplanen". Denna skrivning gör att man "drar undan mattan" för det som sen kommer. Här behövs i stället en bättre tydlighet, som stöd i efterföljande bygglovsprocess. Det bör därför i stället anges att den listan som följer är lämpliga rekommendationer för att kunna uppfylla varsamhets- och anpassningskrav.

Denna lista handlar om förändringar, vilket bör tydliggöras. "Byggnation" är ett för öppet begrepp.



4) Vad gäller påbyggnadens utformning finns i museets utredning också en rekommendation om att man varierar volymen genom olika former av "indrag" från fasadlivet (BM:s utredning sid 30

"Våningspåbyggnader som har genomförts på andra håll har ofta hela eller delar av den nya volymen något indragen jämfört med de ursprungliga delarna". Denna rekommendation återspeglas inte i planförslaget, vilket vi föreslår att det gör.

5) I vår utredning lämnades också rekommendationer för hur husens befintliga kvalitéer bör tas till vara (BM:s utredning sid 29 "Rekommendationer för kv Fisketången 1"). Här finns flera viktiga rekommendationer rörande de arkitektoniska värdena utifrån varsamhetsperspektiv. Detta gäller ett antal aspekter som är eller kommer att bli aktuella, oaktat själva påbyggnaden i sig. Hänvisning till majoriteten av dessa rekommendationer saknas i planförslaget.

Sammanfattning

Planförslaget bör stärkas vad gäller varsamhetsaspekterna. Det gäller dels att plankartan förses med en varsamhetsinriktad k-bestämmelse, dels att planbeskrivningen justeras/kompletteras enligt ovan. Detta kommer i sig inte att hindra påbyggnaden med två våningar.

Kommentar:

- 1) *Förtydliganden och precisering av varsamhet enligt er utredning har kompletterats i plankartan*
- 2) *Justeras enligt förslag*
- 3) *Justeras enligt förslag.*
- 4) *Justeras inte enligt förslag. Ytan bedöms nödvändig för påbyggnads tekniska aspekter.*
- 5) *Rekommendationerna har arbetats in i detaljplanehandlingarna. Ytterligare har syftet med detaljplanen justerats med hänvisning till att förtätning ska ske med hänsyn till platsens värden som blir styrande för regleringar och framtida lovprövning.*

1. Privat sakägare 1, 2022-05-02

Jag är en av boende på fisketången 1, som inte vill ha påbyggnad på fastigheterna.

Kommentar:

Noteras.

2. Privat sakägare 2, 2022-05-08

Som boende på Nordanvindsvägen 1-11, mer kallat Rödagården hos oss boende, så ställer jag mig frågande om kommunen verkligen tänk igenom dessa byggplaner?

Fastigheternas skick gällande i stort sett allting är mycket dåligt underhållet av tidigare fastighetsägare, den nuvarande ägaren Bagges Fastigheter har inte haft



samma tid att iordningställa till det bättre som de tidigare ägarna haft möjlighet till.

Det skakar i rörledningar, det drar från fönster, kallras genom yttre fasader, kalla golv, dålig värme, element som borde bytats för länge sedan och i vissa lägenheter krävs extra element för att få acceptabel temperaturnivå under de kalla årstiderna. Sommartid är det istället mycket varmt i många lägenheter. Det är sprickor inne i lägenheterna i väggarna, i trapphus och källarplan. Ventilationen upplevs obefintlig, matos kvarstannar i många lägenheter. Mögel förekommer. Det finns säkerligen fler bristpunkter.

Dessutom har det genom åren enligt mångåriga boende försämrats otroligt mycket gällande utemiljön för de boende. Tidigare var det otroligt lång kö för att få boende här när det var som finast och välkött, nu flyttas det ut och in hyresgäster mer eller mindre uppskattningsvis varje kvartal upplevs det som.

Arbetet med att iordningställa alla fastigheter till modern standard (vad jag antar att man gör) plus att höja med två våningar som skuggar utemiljön än mer känns som ett alldeles för stort åtagande för alla inblandade i detta projekt.

Skulle ni ändå få igenom detta och sätta planerna i verket så har ni detta mail från mig sparat att det nog var för mycket arbete från första början att genomföra detta.

Jag motsätter mig inte utveckling eller förtätning av befintliga bostäder eller områden, men det ska finnas bra förutsättningar och inte som det uppskattas ta årtal att genomföra då människor som det verkar kan behöva lämna sina bostäder för detta. I bostadsbristens Uddevalla kan jag intyga att jag själv ställer mig undrande vart jag ska ta vägen om detta blir av.

Sådana här områden byggs nästan inte längre i Sverige.

Kommentar:

Noteras. Vid frågor och synpunkter om fastighetens skick har kommunen ingen möjlighet att påverka genom detaljplan. Dessa synpunkter hänvisas att skicka till fastighetsägare.

Detaljplaneförslaget är väl underbyggt och studerat där det behöver göras vissa avväganden. Bostadsbehovet är stort i Uddevalla och området anses tåla påbyggnad. Kommunen kommer dock justera plankarta och förslaget så att det säkerställs högre hänsynstagande till kulturvärdet vid påbyggnad.

3. Privat sakägare 3, 2022-05-07

Jag är en av alla boende här och jag protesterar starkaste mot planerna på ett bygg till på fastigheten.

Kommentar:

Noteras.



4. Privat sakägare 4, 2022-05-01

Jag är en av alla boende här och jag protesterar å det starkaste mot planerna på att bygga till på fastigheten! Anser att det är bortom allt sunt förnuft!

Kommentar:

Noteras.

5. Privat sakägare 5, 2022-05-09

Hej vi är en familj på tre av alla boende, vi protesterar å det starkaste mot planerna att bygga till på fastigheten!

Kommentar:

Noteras.

6. Privat sakägare 6, 2022-04-22

Jag motsätter mig påbyggnad av Röda husen.

Jag anser att husen har en allt för dålig grund att belasta och bygga mer på. Finns redan sprickor i grunden och fasaden, jag tror inte att dom håller för mer tyngd. Marken, håller den verkligen för mer tyngd? Jag är ingen byggnadsingenjör men tycker ändå att det säger sig självt att bygga på mer än 60 år gamla hus inte är en bra ide. Som dessutom är byggda för att klara tre våningar.

Röda gården har även ett kulturvärde att behålla så som de ser ut idag. Dom flesta Uddevalla bor vet var dom ligger och har nån slags anknytning till de tegelfärgade husen.

Det är gammal el, finns inte ens en jordfelsbrytare i lägenheterna, vilket i sig inte är säkert. Dåliga avloppsledningar, ofta stopp i handfat och köksho trots rens i lägenhetens egna avlopp. Dåligt underhåll av husen är det redan, generell renhållning. Ingen som städar i allmänna utrymmen som trappor, källare, tvättstuga mm.

Utsidan är också eftersatt.

Såg även ritningar över hur skuggan kommer lägga sig, det såg inte roligt ut för dom som bor i de mest drabbade husen.

En stor fråga i det hela är, var vi som bor på Röda gården ska ta vägen under byggnadstiden? Kommer vi få likvärdiga lägenheter så länge? Samma hyra, storlek osv. Var i kommunen hamnar vi? Under hur lång tid kommer vi bo i tillfälliga boenden? Det kommer påverka logistik till jobb och skolor.

Hur mycket kommer hyran höjas när vi flyttar tillbaka?

Många frågor och många svar som inte finns för tillfället. Vid Drop in som var den 20/4 kunde inte många frågor besvaras.

Känns oroligt och olustigt att ta del av dessa planer. Måste finnas bättre lösningar på bostadsbristen i kommunen.

Bifogar bilder på källare, del av tvättstuga som är väldigt ofräsch, min balkong där fasaden släpper och där det gungar när bilar kör förbi och när man går på balkongen.





Kommentar:

Underhåll av fastigheten är fastighetsägarens ansvar. Gällande fastighetens möjlighet för påbyggnad ligger det på fastighetsägare att studera dess möjlighet i samband med utvecklingsplaner. Arbetet med detaljplanen avser byggrätten och inte de tekniska lösningarna inom byggnad.

Den röda tegelfasaden skyddas genom varsamhetsbestämmelser och kommer finnas kvar som en del av kulturarvet.

Skuggbildning förekommer i samband med påbyggnad. Kommunen anser dock att den är skälig i avvägning mellan fler boende, tillgång till utemiljöer och ljusinsläpp i lägenheterna. Exakt utformning kan komma att variera beroende på hur bygglovsansökan ser ut från fastighetsägare.

Temporära eller andra boenden samt hyror med mera under byggtid är ansvarsfråga för fastighetsägare och inte en detaljplanefråga kommunen har möjlighet att besvara. Planering för hur påbyggnadsprojekt, när och vilken exakt utformningen den kommer att ha samt tillkommande lösningar för boende ligger på fastighetsägare.

SAMMANFATTNING

Det har under granskningen framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.



STÄLLNINGSTAGANDEN

Plankarta

- Kommunen kompletterar med plushöjd i plankarta för cykel- och gångbanan för att säkerställa att dagvatten från området inte rinner ut över cykelbanan och kan omhändertas i diket.
- U-område har införts i plankarta för att säkerställa planstöd för ledningsrätt.
- Bestämmelser om djup på damm samt reglering om höjd på gc-väg införts i plankarta.
- Bestämmelser om varsamhetsbestämmelser har införts i plankartan (k₂-k₃ & k₄)
- Bestämmelser om utformning i samband med påbyggnad har införts i plankartan med hänvisning till värden i området (f₁ & f₂)
- Utökat utfartsförbud mellan allmän plats och kvartersmark i norr har införts i plankarta
- Justeringar så att planbestämmelser är enligt nu gällande föreskrifter för detaljplan
- Bestämmelse om parkeringsförbud på innergården har införts i plankarta för att skydda gårdsmiljön.
- Reglering om största BTA har införts i plankarta för att reglera så att enbart två våningar kan byggas.
- Justering av prickmark gentemot balkongliv.

Planbeskrivning

- Se rödmarkerad text i planbeskrivning för justeringar och tillägg mellan samrådshandling och granskningshandling.

Yttranden som inte tillgodosefts i detaljplanen

- Bohusläns museums delkommentar (5) om indragen byggrätt för våning 4 och 5 för påbyggnation

Samtliga nedan motsätter sig detaljplanens förslag om påbyggnation:

- Privat sakägare 1
- Privat sakägare 2
- Privat sakägare 3



Samrådsredogörelse 21 (21)
2023-05-29 Dnr:PLAN.2019.3627
ARB:649

- Privat sakägare 4
- Privat sakägare 5
- Privat sakägare 6

Se kommunens kommentarer och sakägares yttranden under rubriken ”övriga med väsentligt intresse”.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uddevalla kommun