



ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING tillhörande

DETALJPLAN för KV BANKEN mm, Uddevalla kommun

Utställningshandling upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 18 oktober 1999
Reviderad av Miljö och Stadsbyggnad den 15 februari 2001

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 9 april 2001

PLANFÖRFARANDE

Ärendet är handlagt med s k normalt planförfarande.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING MM

Detaljplanen har i ett första skede varit utställd för granskning enligt PBL 5:23 på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Stadsbiblioteket samt på Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset under tiden 28 oktober – 26 november 1999. Kungörelse om utställning infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 28 oktober 1999. Under rättelse om utställning skickades den 27 oktober 1999 till sakägare enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna skickades samtidigt till bl a länsstyrelsen.

Ett förslag till detaljplan hade dessförinnan varit utsänt på samrådsremiss enligt PBL 5:20. Remisstiden för samrådshandlingarna var 16 april – 16 juni 1999. Framförda synpunkter från samrådet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen, upprättad den 10 augusti 1999 och kompletterad den 25 augusti 1999.

Då detaljplanen föreslår rivningsförbud på ett antal byggnader, så skickades s k föreläggande enligt PBL 5:28a, i samband med den första utställningen, till de av rivningsförbuden berörda fastighetsägarna. Två av fastighetsägarna accepterade inte rivningsförbuden, utan menade att de efter ett laga kraftbeslut på antagandet kan komma att kräva kommunen på ersättning alternativt inlösen p g a den skada som de anser att rivningsförbudet innebär för dem. Uddevalla kommun har därefter bekostat s k ersättningsutredningar på de berörda fastigheterna. Den tidsfördröjning som detta inneburit för planhandläggningen, kombinerat med nedan föreslagna revideringar, motiverar att detaljplanen ställs ut på nytt.

Ny utställning, efter revidering, ägde rum på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Stadsbiblioteket samt på Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset under tiden 26 februari – 26 mars 2001. Kungörelse om utställning infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 26 februari 2001. Underrättelse om utställningen skickades den 23 februari 2001 till sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingar skickades samtidigt till länsstyrelsen m fl myndigheter.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER FÖRSTA UTSTÄLLNINGSTIDEN OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1. Hyresgästföreningen, 9 november 1999

Ingen erinran.

2. Lars-Olof Eriksson (ägare till Banken 9), 4 november 1999

Står fast vid synpunkten från samrådet att byggnaderna på fastigheten inte skall ha rivningsförbud. Vill i stället att det redovisas byggrätt i enlighet med det detaljplaneförslag som upprättades i början av 90-talet, innebärande en byggnad mot gatan i två våningar samt gård med terrassbjälklag.

Kommentar: Rivningsförbudet på gatuhuset (huvudbyggnaden) vidhålls, nyare tillbyggnad mot gårdssidan bör dock inte ingå i detta. Gårdshuset bör, då det kan anses vara ekonomiskt saneringsmoget, erhålla nybyggnadsrätt. Byggnaden föreslås i två våningar med ändamål centrum, kompletterat med möjlighet till bostadsändamål på övervåningen. Krav på fasad- och takmaterial bör ställas. Plankartan föreslås bli reviderad.

3. Brazzup Förvaltnings AB (ägare till Banken 3 och 4), 17 november 1999

Som ett led i utvecklingen av restaurangrörelsen (Mortens krog) planeras anläggning av tak mellan huskropparna på respektive fastighet. Taket kommer att sträcka sig från gaveln på gårdshuset på Banken 4 och fram till brandväggen på Banken 2. Det kommer att anslutas till gatuhusens gårdssidor mellan våning två och tre för att sedan slutta ned mot respektive gårdshus. Taket kommer att bestå av genomskinligt material samt ha öppningsbara sektioner. Med anledning av detta önskas justering av detaljplanen på sådant sätt att byggande av taket blir möjligt. Förändringar planeras inte på fasader, tak etc.

Kommentar: Önskad "inglasning" föreslås accepteras ur plansynpunkt. Innebär att plankartan revideras.

4. Tekniska kontoret, exploateringsavdelningen, 17 november 1999

Då tekniska nämndens synpunkter ej blivit tillgodosedda vid samrådet, vidhåller vi vår uppfattning att rivningsförbud skall tas bort på Banken 8.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad anser, i likhet med miljö- och stadsbyggnadsnämnden (se samrådsredogörelsen), att rivningsförbudet bör kvarstå.

5. Länsstyrelsen, 23 november 1999

a) *Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att förslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om det antas.*

b) *Från geoteknisk synpunkt finns ingen kvarstående erinran mot själva planförslaget. SGI rekommenderar dock att stabiliteten utmed Bäveån klarläggs och att vid behov förebyggande åtgärder vidtas för att säkra befintliga gator och bebyggelse.*

Kommentar: Rekommendationen noteras.

6. Jan Dyneborg (ägare till Banken 1), 24 november 1999

a) *Önskas högre byggnadshöjd mot gården (och flackare tak) för att skapa lägenhetsyta och ordentliga fönster. Önskvärt både vid nybyggnad och ombyggnad av bef byggnad.*

Kommentar: Önskemålet förefaller rimligt då det inte innebär någon högre byggnad mot gatan. Plankartan bör revideras så att tre våningsplan möjliggörs mot gården.

b) Om det skapas nya lägenheter uppstår behov av lokal/bostadskomplement. Vårt önskemål om en andra våning på gårdshuset kvarstår därför, men med ändamålet CB₂ (centrum och bostadskomplement).

Kommentar: Önskemålet bör kunna accepteras, men samma ändamål som föreslås för gårdshuset på Banken 9 bör redovisas på den reviderade plankartan – vilket inte bör vara till nackdel för fastighetsägaren. Krav på fasad- och takmaterial bör ej ställas, då gårdshuset inte ses från gaturummet.

7. Uddevalla Energi, 24 november 1999

Refererar till remissvar den 15 juni 1999. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: I refererat remissvar angavs att man inte har någon erinran.

SAMMANFATTNING FÖRSTA UTSTÄLLNINGEN

Detaljplanen föreslås bli reviderad i enlighet med vad som ovan redovisats. Innebärande att plankartan revideras vad gäller fastigheterna Banken 1, Banken 3 och Banken 4 respektive Banken 9. Plan- och genomförandebeskrivning kommer också att revideras.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER ANDRA UTSTÄLLNINGSTIDEN OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

8. Brazzup Förvaltnings AB (ägare till Banken 3 och 4), inkom 2 mars 2001

Planen tillåter ej bostäder (enbart bostadskomplement) i den del av byggnaden (norr om Banken 3, MSB:s anm) som ligger ut över parkeringen på Banken 6. Önskar att även på denna del ha möjlighet att bygga bostäder, då det i praktiken inte finns någon gräns inomhus mellan dessa delar av fastigheten.

Kommentar: Önskemålet bör kunna accepteras och byggnaden ges beteckningen B₁C (Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1). För att vara konsekvent så bör det i söder belägna gårdshuset på Banken 8 ges samma ändamålsbestämmelse. Berörda fastighetsägare (Banken 3, Banken 6 och Banken 8) har skriftligen accepterat förändringen.

9. Tekniska kontoret, 7 mars 2001

Föreslår tekniska nämnden, i enlighet med tidigare remissyttrande, att avstyrka detaljplaneförslaget för kv Banken avseende rivningsförbud för fastigheten Banken 8.

Kommentar: Se kommentar till punkt 4 ovan.

10. Uddevalla Energi, 21 mars 2001

Refererar till tidigare remissvar vilket innebär att man inte har någon erinran.

SAMMANFATTNING ANDRA UTSTÄLLNINGEN

Detaljplanen föreslås bli reviderad i enlighet med vad som ovan (punkt 8) redovisats. Skriftligt medgivande har erhållits från berörda fastighetsägare. Därmed bör underrättelseskyldigheten vara tillgodosedd.

SYNPUNKTER SOM HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS

Från samrådsskedet finns det kvarstående synpunkter på detaljplanen från:

Tekniska nämnden,
Jan Dyneborg (Banken 1) och
Lars-Olof Eriksson (Banken 9).

Från första utställningsskedet finns det kvarstående synpunkter på detaljplanen från:

Lars-Olof Eriksson (Banken 9) och
Tekniska kontoret.

Från andra utställningsskedet finns det kvarstående synpunkter på detaljplanen från:

Tekniska kontoret.

UNDERRÄTTELSE EFTER DETALJPLANENS ANTAGANDE

I enlighet med PBL 5:30 skall underrättelse om detaljplanens antagande, innebärande "besvärshänvisning", skickas till:

Jan Dyneborg (Banken 1) och
Lars-Olof Eriksson (Banken 9).

Sven Arwidsson (Banken 2) har inte lämnat synpunkter under samråds- eller utställningstiden, men begärt ersättning alternativt inlösen med anledning av utskickat "PBL 5:28a-föreläggande". Formellt sett är Sven Arwidsson därför inte kvalificerad för s k besvärshänvisning på detaljplanen, men det bedöms ändå som rimligt att sådan skickas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna utlåtandet med där i föreslagna revideringar samt
- att godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt