



UDDEVALLA KOMMUN

Dnr SBN 2018/00330
Dnr EDP 2016:1725
ARB 607

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen upprättad av Samhällsbyggnad 2018-08-08, rev 18-08-28 tillhörande förslag till detaljplan för

Kv Windingsborg 1 m fl, Uddevalla kommun

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva placeringen för en besöksanläggning i Uddevalla centrum, "Framtidens bad". Föreslagen placering är där nuvarande idrotts- och simhall ligger och ny detaljplan ska även medge plats för tillhörande centrumverksamhet, parkeringsanläggning och eventuellt kompletterande bostäder. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för Villan Vindingsborg ingår i förslaget, samt bostadskomplement för Kv Walkesborg 33.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget upprättat 2017-10-19 och har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (Se sändlistan).

Samrådshandlingar upprättade enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900 är framtagna av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Uddevalla kommun

SAMRÅDET

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-10-19 § 341 att sända förslaget på samråd, samt att besluta att ett genomförande inte anses medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 1:e november 2017 till den 8:e januari. Information om samrådshandlingar har skickats till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda sakägare, se sändlista.

Berörda parter underrättades om att förslaget var utställt för samråd i Stadsbiblioteket Uddevalla, på Kontaktcenter i g:a rådhuset. Förslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida www.uddevalla.se/planer.

Totalt 22 yttranden har inkommit. Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt Samhällsbyggnadsförvaltningens KOMMENTARER

MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen, 2017-12-20

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 hälsa/säkerhet och strandskydd 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 enligt PBL 11 kap 10 §, vilka ska uppfyllas

a) Strandskydd

Återinträder strandskydd behöver strandskyddet upphävas på plankartan, vilket anges med en administrativ planbestämmelse och särskilt skäl för ett upphävande ska anges i planbeskrivningen. Med hänvisning till bestämmelse i PBL så ska ett nytt upphävande beslutas i samband med antagande av detaljplan.

Kommentar:

Område för upphävt strandskydd anges med administrativ planbestämmelse.

b) Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande som ska beaktas. SGI påpekar där att den geotekniska utredningen behöver kompletteras bl a för bergssäkring, förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet för planområdet och erosionsskyddsfrågor.

Kommentar: Geoteknisk utredning kompletteras på nämnda punkter, samt planbeskrivning och plankarta ändras beträffande område för skredsäkring.

c) Förorenad mark

Länsstyrelsen menar att det är otydligt angivet då PM förorenad mark hänvisar till annan klassning av sanering än vad som anges i planbeskrivning.

Kommentar: Markmiljöutredning kompletteras samt text i planbeskrivning.

d) Kulturmiljö

Påpekande från Bohusläns museum att en dokumentation behöver göras av idrottshallen.

Kommentar: En dokumentation har utförts av byggnaden som en bebyggelsehistorisk uppsats 2011 av Fredrik Olsson. Byggnadens påverkan på Uddevallas idrottshistoriska föreningsliv kan dokumenteras oberoende av detta planarbete vid valfritt tillfälle av berörd förvaltning eller av Västarvet.

e) Grundvatten

Länsstyrelsen informerar att påverkan på grundvatten kan innebära att tillstånd för vattenverksamhetska sökas.

Kommentar: Noteras och kompletteras i geotekniskt PM och planbeskrivningen.

2. Statens Geotekniska Institut (SGI), 2017-12-14

SGI:s ställningstaganden

a) SGI anser att den geotekniska beskrivningen ska kompletteras med bedömning av bergtekniskt sakkunnig.

Kommentar: Bergteknisk granskning av klippan under villan Vindingsborg utförs. Området ligger inom planområdet.

b) I IEG:s rapport 4:2010 rekommenderas att "säkerheten mot stabilitetsbrott inom kvicklereområden ska normalt väljas i det övre spannet av rekommenderade säkerhetsfaktorer". I det aktuella fallet innebär det minst $F_e 2: 1,45$ samt $F_{komb} 2: 1,35$. SGI anser att dessa rekommendationer bör följas i detta fall.

Kommentar: Geoteknisk utredning kompletteras med höjd säkerhetsfaktor.

c) Både stabilitet vid Bäveån och kvartersmarken visar inte på någon tillfredställande stabilitet och inget förslag redovisar stabilitetshöjande åtgärder.

Kommentar: Geoteknisk utredning kompletteras med redovisning av stabilitetshöjande åtgärder för kvartersmarken då det är plantekniskt möjligt i detta skede. Parkmarken närmast Bäveån i samrådsförslaget utgår.

d) Förtydligande om potentiella skred öster och väster om utrett område vid Bäveån kan orsaka otillfredsställande stabilitet inom kvartersmarken samt frågan om erosionsrisk längs Bäveån.

Kommentar: Geoteknisk utredning kompletteras med redovisning potentiella skred och erosion längs Bäveån och dess påverkan på kvartersmarken. Det blivande översvämningsskyddet kommer att behandla skred- och erosionsrisker längs Bäveån i ett eget projekt. Blir översvämningsskyddet utfört före bygglov för badhuset ändras förutsättningarna för skred av kvartersmarken. Detta utreds före startbesked beviljas med kompletterande geotekniskt utlåtande vid behov.

3. Lantmäterimyndigheten, 2017-12-12

a) Synpunkter på planbeskrivningen och plankarta, redaktionella synpunkter.

Kommentar: Noteras och synpunkter införs i beskrivningen respektive plankartan.

REGIONALA OCH KOMMUNALA INSTANSER

4. Bohusläns museum, 2017-12-13

a) Idrottshallen har stora historiska värden och skulle kunnat inkorporeras i nybyggnation. Dokumentation av byggnaden bör utföras.

Kommentar: En dokumentation har utförts av byggnaden som en bebyggelsehistorisk uppsats 2011 av Fredrik Olsson. Byggnadens påverkan på Uddevallas idrottshistoriska föreningsliv kan dokumenteras oberoende av detta planarbete.

b) Nya byggnadens höjder bör anpassas till villan Windingsborg.

Kommentar: Huvudsyftet med detaljplanen är det nya byggnationen. Ett skyddsavstånd har inarbetats i detaljplanen med 5 m sk prickmark (mark som inte får byggas).

5. Västtrafik, 2018-01-08

a) *Västtrafik ser positivt på val av läge. De är dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från kollektivtrafiken och badhuset.*

Kommentar: Placeringen är ett av de bästa lägen som finns ur kollektivtrafiksynpunkt. Åtgärder ligger utanför planområdet, vägar för oskyddade trafikanter kan alltid förbättras.

6. Skanova 2018-12-08

a) Skanova har anläggningar i området och flyttning ska anmälas i god tid.

Kommentar: Noteras och genomförandebeskrivning kompletteras.

7. Barn- och utbildningsnämnden, 2017-12-14, BUN 2017, § 148

a) *Nämnden understryker att trafiksäkra vägar så att barns skolväg är trygg och säker.*

Kommentar: Åtgärder ligger utanför planområdet, vägar för oskyddade trafikanter kan alltid förbättras.

8. Kultur och fritidsnämnden, 2017-12-14, KFN 2017, § 154

a) *KFN föreslår en möjlighet att leda trafik söder om badhuset för att skapa en sammanhållen rekreationsyta.*

Kommentar: Förslaget ger positiva effekter och en mer sammanhållen rekreationsyta. Det är dock till stor nackdel för trafikflöden i centrum och är en utrymmeskrävande åtgärd som Samhällsbyggnadsförvaltningen inte godkänner, se kommentar nedan i samband med denna fråga vid tidigare tillfälle:

”Ytterligare en anslutande gata ger ytterligare en korsning på sträcka där det redan finns väl många anslutande gator/ tomtutfarer och har ett omfattande trafikflöde på ca 12000 fordon. För att kunna angöra Göteborgsvägen behövs då ytterligare en signalkorsning utifrån de trafikmängder som är aktuella på en sådan gata. En cirkulationsplats vid Asplundsgatan /Göteborgsvägen ger som vi ser det goda möjligheter till tillgänglighet att knyta ihop de östra och västra delarna av Uddevalla. Har man cirkulationsplatser är det mest lämpligt att kan kanalisera den mesta trafiken till dessa platser. Vi har också fokus på oskyddade trafikanter, men vi kan inte tänka bort bilen, utan denna kommer/måste även i fortsättningen ha en funktion i stadsmiljön.

Vi har ju också med en ny bro i de långsiktiga planerna för centrum och då behöver man också kunna använda den på ett fördelaktigt sätt.

I området mellan badhuset och Kampenhof är vår övertygelse att vi kommer att kunna åstadkomma trafiksäkra passager över gatorna väster om Göteborgsvägen. När det gäller trygghetsfrågor upplever många att fordonstrafik är en mycket större trygghetsfaktor än gång- och cykelvägar genom parkmiljö särskilt om gatorna utformas för lägre hastigheter, så att fordonstrafikanter lättare ser oskyddade trafikanter som rör sig i området och är då en del av den sociala kontrollen.”

b) *Ett förtydligande av vad som inryms i beskrivningen kring kompletterande bostäder och centrumverksamhet.*

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen ser det som positivt att en planmässig flexibilitet finns för framtida behov inom kvarteret. Centrumverksamhet kan vara butiker eller friskvårdslokaler med verksamhet i badhuset. Bostäder kan exempelvis vara att en parkeringsanläggning byggs på med bostäder i övre plan istället för enbart markparkering. Även Villan Vindingsborg kan bli ett bostadshus.

c) *KFN förordar en dubblering av antalet cykelparkeringar.*

Kommentar: Noteras och antal cykelplatser text kompletteras i planbeskrivning.

9. Miljöavdelningen, 2018-01-05

a) *marken ska vara anpassad till känslig markanvändning.*

Kommentar: Noteras och administrativ planbestämmelse om villkorat startbesked finns så att sanering är utförd innan byggstart beviljas.

10. Västvatten, 2017-12-11

a) *VA-ledningar flyttas, dagvattenavrinning bör inte öka och redaktionella synpunkter.*

Kommentar: Noteras och beskrivning kompletteras.

11. Kommunledningskontoret, 2017-12-20

a) *Alternativa lägen och konsekvenser har inte redovisats.*

Kommentar: Badhuset har prövats i andra lägen tidigare, men nu finns ett kommunfullmäktigebeslut att "Framtidens bad" ska ligga på denna plats.

b) *Konsekvensbeskrivningar av badhusets placering stadsliv/levande centrum saknas.*

Kommentar: Beslutet om badhusets placering har troligen med just de kriterier för ett levande centrum, som varit utslagsgivande för val av plats.

12. Trafik och förvaltning, 2017-12-28

a) *Utfartsförbudet bör förlängas mot Asplundsgatan.*

Kommentar: Noteras och justeras på plankartan.

b) *Förslag att avrunda kvartershörnet mot Göteborgsvägen.*

Kommentar: Noteras och justeras på plankartan. För att "släcka ut" nuvarande kvartersmark på plankarta görs tillägg med allmän plats GATA mot Göteborgsvägen.

c) *Fråga kring parkmark på parkeringsplats invid Bäveån.*

Kommentar: Noteras och justeras på plankartan, parkmark utgår närmast Bäveån, också med anledning av plantekniska skäl.

SAKÄGARE OCH FASTIGHETSÄGARE

13. Uddevalla Folkets hus, 2018-01-02

a) *Påverkan på ljusförhållanden då badhuset blir högre än omgivande bebyggelse.*

Kommentar: Volym och solstudier ska utföras och kompletterar planbeskrivning. Dagsljuset kommer inte påverkas, men direkt solinfall kan minska några timmar på sen eftermiddag sommartid. Fasadens ytskikt med reflektioner behandlas i bygglovet.

14. Fasighetsägare på Walkesborg 21, 22, 30, 31, 34, 2018-12-22

a) *Sikt från utfartsväg från fastigheten Walkesborg 33 kan påverkas.*

Kommentar: Sikt har kontrollerats på plats och bedöms vara tillfredställande med liggande förslag. Parkering framför byggnad kan ske utan att tillfart blockeras.

b) *Bef utfart är felplacerad på tidigare inlämnad karta.*

Kommentar: Bygglövskartan 20150911 ska vara korrekt efter ritningskontroll på och kontroll på plats.

c) *Trafikmiljön på Walkeskroken kan förbättras med att förlänga parkeringsförbudet.*

Kommentar: Enheten "Trafik och förvaltning" på tekniska avdelningen har informerats om parkeringssituation.

15. Walkesborg 12, Brf Tornhuset, 2018-12-22

a) *Påverkan av byggnad under pålningsarbete och befintliga markarbeten?*

Kommentar: Vid pålning av nya byggnader kontrolleras alltid näraliggande hus av besiktningsman, så att eventuella skador kan regleras i efterhand, om skada skulle uppstå. Befintliga markförhållanden är inte goda och arbetet med förstärkningsåtgärder för blivande översvämningsskydd kommer att förbättra situationen i framtiden.

b) *Önskar begränsning av tung trafik.*

Kommentar: Enheten "Trafik och förvaltning" på tekniska avdelningen har informerats om trafiksituationen.

c) *Finns tillräckligt med parkeringsplatser.*

Kommentar: Antalet p-platser ska enligt parkeringsutredning nästan fördubblas mot dagens ca 80 parkeringsplatser.

16. Walkesborg 26, 2018-01-04

a) *Kommer befintliga vägar och gångvägar påverkas i samband med byggnation.*

Kommentar: Befintliga gatunätet ligger i dagsläget kvar. Vid byggnation kommer anpassning och trafiksäkerhetshöjande åtgärder ske.

b) *Ljudnivå på befintliga fläktar är hög.*

Kommentar: Vid nybyggnation ska hänsyn tas till alstrande ljudkällor och bullernivåer kontrolleras av miljökontoret före bygglov ges så att de inte överstiger normer.

c) *Hur hög blir nya badhuset och var ligger högsta punkten.*

Kommentar: I samrådet har illustrerats en höjd mot Göteborgsvägen på ca + 23 m och bassängdelen på ca + 17 m. I nya skisser visar en höjd på ca + 13 m i del mot Göteborgsvägen. För att jämföra med befintlig idrottshall så är högpunkten där drygt + 16 m och för simhallens högdelen ca + 18 m ö h. Byggrätten medger en högsta nockhöjd på + 26 m ö h för att medge flexibilitet inför byggskedet. Volym- och solstudier ska utföras för att belysa framförallt skugg effekter, se planbeskrivning.

POLITISKA PARTIER OCH FÖRENINGAR

17. Företagarna Uddevalla, 2018-01-08

a) *Detaljplanen ska inte begränsa möjligheten för 10 tävlingsbanor och ett tillräckligt stort upplevelsebad.*

Kommentar: Detaljplanen kommer inte att utgöra hinder för 10 banor och tillräckligt stort upplevelsebad, kommande beslut om ekonomi och bygglovsutformning avgör storleken på byggnaden och innehållet. För tävlingsändamål krävs en större publiksektion och det ryms också inom detaljplaneområdet om byggnad planeras så.

18. Moderaterna i Uddevalla, 2018-01-08

a) *Förslag om skredskydd ska vara ett ska-krav.*

Kommentar: Den administrativa bestämmelsen om villkorat startbesked är ett ska-krav som ska uppfyllas så att skredskydd utförs före byggstart kan beviljas.

b) *Höjd på byggnation ska ta hänsyn till stadsbilden och utsikt för angränsande fastigheter.*

Kommentar: Byggnaden kan anses passa väl in i stadsbilden även om den är högre än dagens sim- och idrottshall.

c) *Skugg- och solbelysningsstudier bör utredas och visualisering illustreras för omkringliggande bebyggelse då höjder väsentligt ökas.*

Kommentar: Byggprojektet kommer att illustreras med bilder på det nya badhuset. Skugg- och solbelysningsstudier kompletteras i planbeskrivning. Byggrätten medger en högsta nockhöjd på + 26 m ö h för att medge flexibilitet i planerings-skedet och är 2 m högre än omgivande bebyggelsen i söder vars nockhöjd är ca + 24 m ö h (avser Walkesborg 17).

d) *Prickmark på parkmark är väl omfattande och bör minskas.*

Kommentar: Prickmark avser ytan närmast Windingsborg 18 för att medge möjlighet att underhålla byggnad och berg som den står på. På förgårdsmark mot Göteborgsvägen och Asplundsgatan finns mark för möjlig angöring till byggnad och gröna inslag i gatumiljön, exempelvis OS-eken.

e) *Trafikflöden påverkas av ”staden växer västerut” och hur påverkar detta området i stort?*

Kommentar: Denna detaljplan påverkar trafikflöden endast i marginellt då verksamheten är densamma som idag fast något större. När staden växer västerut ska trafik utredas för den nya förutsättningen och tillfart från Asplundsgatan kan då troligen begränsas och trafik styras mot Anegrund från Göteborgsvägen mot Junogatan längre söderut.

19. Liberalerna i Uddevalla, 2018-01-08

a) *Förorenad mark behöver utredas med djupgående analys.*

Kommentar: Den utredning som påbörjats kommer att vara kompletterad till granskningsskedet och bifogas planhandlingar och sanering villkoras med planbestämmelse.

b) *Liberalerna är positiva till möjlighet att behålla Knut Fridells ek.*

Kommentar: Noteras.

c) *Liberalerna är positiva till möjlighet för ny broförbindelse över Bäveån.*

Kommentar: Noteras.

d) *Bra att detaljplanen öppnat för möjligheten att bygga bostäder.*

Kommentar: Noteras.

20. Uddevallapartiet, 2018-01-08

a) *Vill se möjlighet att bygga 10 st delbara fullängsbanor med rätt djup och godkända för tävlingsändamål.*

Kommentar: Detaljplanen kommer inte att utgöra hinder för att bygga 10 tävlingsbanor.

b) Då badhusets budget bantas bör det ske på bekostnad av äventyrsdelen.

Kommentar: Noteras och berör inte detaljplanens utformning.

21. Kristdemokraterna i Uddevalla, 2018-01-08

a) KD är bekymrade för att platsen är dåligt vald och att idrotthallen bör bevaras.

Kommentar: Kommunfullmäktige har beslutat om val av plats och att idrotthallen ska rivras.

b) Miljösanering bör bekostas av bostadsbyggnation och inte av kommunal verksamhet.

Kommentar: Markägaren är ansvarig om inte tidigare verksamhet kan åläggas sanera fastigheten genom tidigare ägare/verksamhetsansvar.

22. Hyresgästföreningen BohusVänerDal, 2018-12-27

a) Hyresgästföreningen vill se bostäder företrädesvis hyresrätter på tomten.

Kommentar: Noteras, det är dock inte möjligt att föreskriva upplåtelseform i detaljplan. Om det blir kompletterande bostäder i kvarteret återstår att se.

b) Badhuset kan med fördel placeras på Rimnersvallen samtidigt som kollektivtrafiken till området utökas.

Kommentar: Badhuset har prövats i andra lägen inklusive Rimnersvallen tidigare, men nu finns ett kommunfullmäktigebeslut att "Framtidens bad" ska ligga på denna plats.

SAMMANSTÄLLNING

Nedan sammanfattas i korthet de huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samrådet och som föranleder ytterligare studier i samband med att granskningshandling för detaljplan tas fram:

Strandskydd

Den del av kvartersmarken som ligger inom 100 m från Bäveån redovisas som berört av strandskydd som tekniskt återinförs vid ny detaljplan. Detta strandskydd upphävs med administrativ bestämmelse på plankartan.

Geoteknik

De frågor som uppkommit i samrådet kring stabiliteten i området utreds vidare. Svar från utredningen visar att skredstabilitet kan utföras på ett tillfredställande sätt inom området och dessutom i direkt anslutning till den nya byggrätten. Bergteknisk utredning för Villan Vindingsborg har utförts.

Förorenad mark

Förorenad mark inom planområdet saneras till "Känslig Markanvändning" och den kompletterande miljötekniska undersökningen har kompletterats med de försättningarna fullt ut.

Skugg-, volym- och solstudier

Skugg-, volym- och solstudier kompletteras i planbeskrivningen.

Generellt

Plankarta

Plankarta uppdateras med borttagande av parkmark och upphävt strandskydd med planbestämmelse. I övrigt redaktionella revideringar.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen uppdateras utifrån de kommentarer som har angetts i samrådsredogörelsen, som sammanfattas i ovanstående kommentarer.

Synpunkter från sakägare (fastighetsägare) som inte beaktats:

Synpunkter från sakägare har i samrådsskedet bedömts vara av sådant slag, att de med svar i denna redogörelse kan anses vara besvarade. Synpunkter betraktas därmed vara tillgodosedda.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Förvaltningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och att låta förslag till detaljplan granskas enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), 5 kap, 18-21 §.

Revidering 2018-08-28 innebär ändring av villkor för startbesked (tidigare bygglov) och anges i ovanstående kommentarer och på plankarta och beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charles Hörnstein
planhandläggare