



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Antagen: 12 juni 2013
Lagakraft: 8 januari 2014

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för

Kv FACKLAN

Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Rådhuset Arkitekter AB
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2013-01-23

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat 2012-02-16 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan)

Berörda grannar fick meddelande via affischer i trappuppgångarna om att förslaget var utställt för plansamråd i Stadsbiblioteket, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida.

Ett informationsmöte för berörda sakägare har hållits i Folkets Hus 2012-03-13. Inbjudan skedde bl a via annons i Bohusläningen.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 2012-04-25

1 A Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att planområdet ligger relativt centralt i Uddevalla med närhet till kommersiell och offentlig service. Länsstyrelsen bedömer att det som föreslås innebär en god hushållning med mark och ger förutsättningar för ett miljöanpassat och energieffektivt boende. Länsstyrelsen anser dock att buller- och vibrationsfrågorna, närheten till Bohusbanan, översvänningsriskerna samt de geotekniska frågorna behöver klargöras i fortsatt planarbete.

1 B 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 samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

1 C Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

1 D Transportled för farligt gods

Planområdet berörs av järnvägen Bohusbanan som är transportled för farligt gods. Det framgår att en riskanalys kommer att utföras och att resultatet av den ska inarbetas i planen till granskningshandlingen. Länsstyrelsen hänvisar till riktlinjerna i Länsstyrelsernas riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods som ska beaktas vid framtagandet av riskanalysen. Generellt kan sägas att risker som enkelt kan reduceras ska hanteras oavsett risknivå. Då det inte funnits möjlighet att granska riskfrågan i detalj i detta skede kan Länsstyrelsen inte utesluta att krav på komplettering kan komma att ställas efter granskningshandlingen.

I planbeskrivningen anges att inga nya byggnader ska tillkomma inom 30 meter från spårmit. Länsstyrelsen noterar att byggnad kan uppföras mot järnvägen. Länsstyrelsen rekommenderar ett byggnadsfritt område på 30 meter från järnvägen. Det bör normalt inte finnas någon byggnation inom detta avstånd då utrymmet kan behövas för eventuella räddningsinsatser. Detta avstånd medger också en eventuell komplettering av riskreducerande åtgärder vid en förändrad risk-situation. Länsstyrelsen förutsätter därför att ingen byggnation sker närmare än 30 meter från järnväg.

Kommentar: Inga byggrätter för bostadshus/huvudbyggnader ska finnas inom 30 meter från spårmit. Däremot föreslås carportar och garage medges inom denna zon. I Banverkets handbok "Järnvägen i samhällplaneringen" anges nämligen på sidan 15: "Inom 30 meter från järnvägen kan dock viss verksamhet finnas där människor endast tillfälligtvis uppehåller sig, till exempel parkeringar, trafikanläggningar, garage, förråd och vegetation. På sidan 22 anges: "Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligt vistas, t. ex. parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmit". Se även riskanalysen vars resultat är inarbetat i planförslaget.

1 E Buller och vibrationer

Bullersituationen från väg- och järnvägstrafik följer principen som bör gälla vid avsteg från huvudregeln. Dock saknas planbestämmelser för buller. Exempelvis att "minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats ska vändas mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad, även maximalnivån 70 dBA ska uppfyllas) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad, även maximalnivån 70 dBA bör uppfyllas)". "Minst en uteplats

ska orienteras mot ljuddämpad sida så att högsta bullernivå inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå ".

I planbeskrivningen anges att riktvärdet 70 dBA maximalnivå vid uteplats kan överskridas 5 gånger per timme. Länsstyrelsen skulle vilja se en hänvisning till källan för detta påstående. Vid nybyggnad av bostäder ska utgångspunkten vara att klara riktvärdet i enlighet med Boverkets huvudregel i Boverkets Allmänna råd 2008:1.

Länsstyrelsen kan inte utläsa hur planförslaget förhåller sig kring vibrationer från jämvägen, vilket måste förtydligas. Vibrationsmätning behöver genomföras och eventuella planbestämmelser föras in på plankartan. Exempelvis "vibrationsnivån inomhus i rum för sömn och vila ska ej överstiga 0,4 mm/s samt 14 mm/s² vägd RMS".

Länsstyrelsen hänvisar även till Trafikverkets yttrande som ska beaktas.

Kommentar: Planhandlingarna är kompletterade med planbestämmelser angående buller. Planbeskrivningen är justerad avseende buller vid uteplats. (Uppgiften var hämtad från "Riktlinjer för trafikbuller vid nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur" Naturvårdsverket 2001).

Vibrationsmätning är genomförd och resultatet är inarbetat i planbeskrivningen. Enligt utredningen är risken för komfortstörningar i kommande bebyggelse ringa, under förutsättning att normal grundläggning sker, samt att vecka bjälklag med långa spännvidder undviks. Vibrationerna är inte skadedrivande.

1 F Trafiksäkerhet

Angående trafik och trafiksäkerhet och in- och utfarer samt parkeringsfrågor förutsätter Länsstyrelsen att samordning sker mellan detaljplanerna för kvarteret Facklan 1 och Stadskärnan 1: 174.

Kommentar: Samordning ska ske mellan de två exploatörerna och kommunen som ju är väghållare och markägare. Det bör poängteras att Studievägen är en utpräglad lågfartsgata utan någon egentlig genomfartstrafik.

1 G Översvämningsrisk

Länsstyrelsen vill påtala vikten av att översvämningsfrågan i ett framtida klimat för Uddevalla tätort behandlas i arbetet med den fördjupade översiktsplanen och att kommunen i denna utreder översvämningsrisken samt lämnar förslag på åtgärder.

Planområdet ligger ca 550 meter från Bäveån. För planområdet gäller att gatunivån är + 3,1 som lägst på Parkgatan. Hela planområdet sluttar därifrån uppåt mot Anders Knapes gata som har gatunivåer mellan +8,3 och +11,2 vid det aktuella kvarteret. Kommunen bedömer därför att området inte har en direkt risk för höga vattenstånd förutom för källare.

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus samt att användningen av befintlig skolbyggnad ändras från allmänt ändamål till bostäder och kontor. En planbestämmelse införs som innebär att "byggnadsdelar t ex källare under nivån +2,5 meter över grundkartans nollplan ska utföras med vattentät konstruktion".

Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning av hur planförslaget förhåller sig till det nya planeringsunderlaget "Stigande vatten - En handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden". Kommunen behöver hänvisa till och beakta de planeringsförutsättningar som anges i handboken och i tillhörande faktablad för kusten. I handboken rekommenderas bl.a. att funktionen boende ska fungera vid en översvämning. Det innebär att det ska gå att bo kvar i sitt boende och att man ska kunna ta sig till och från bostaden på ett säkert sätt samt att kommunal service i form av vatten, avlopp, el och värme ska fungera. Kommunen behöver därför klargöra vilken nivå som är tillräcklig för att säkerställa funktionen boende.

Kommentar: Enligt det sk faktabladet för kusten samt SMHIs särskilda studie för Uddevalla ligger zon 1 på nivån +3,7 och däröver i staden. (Smögen +3,2 samt "Uddevallatillägget" + 0,5 = 3,7). Eftersom kvarteret Facklans marknivå ligger på + 4,0 som lägst så ligger bebyggelsen med eventuellt undantag av källare i gamla skolbyggnaden på en säker nivå även i ett långt tidsperspektiv. Parkgatan ligger vid kv Facklan på nivån +3,1 till +3,4 medan den fram mot Göteborgsvägen ligger ner mot + 2,0. Ovannämnda siffror är samtliga i höjdsystemet RH 70.

För att klara **övriga** delar av Uddevalla centrum enligt handboken "Stigande vatten" bedömer Miljö och Stadsbyggnad att kommunen på sikt måste bygga en vall mellan Lövåsberget och Koppersberg eller Skansberget. I Bäveån erfordras en dammlucka/slussport. Denna fråga avses behandlas i den kommande översiktsplanen för staden Uddevalla.

Om dammen eller dammluckan mot förmodan skulle "fallera" föreslås att Anders Knapes Väg och Sörkällegatan ska betraktas som "reservvägar" för att klara en vägförbindelse mellan Uddevallas olika delar vid extrema högvatten. Vägarna ligger klart ovanför nivån + 3,7. Denna reservväg betjänar även kv Facklan och stora delar av Folketsparkfastigheten.

Slutsatsen är att boendefunktionen i kv Facklan inte riskeras på eventuella framtida stigande högvatten-nivåer. Planbestämmelse med följande lydelse införs som ett förtydligande: Byggnadsdelar under nivån +3,2 ska utföras med vattentät eller vattentålig konstruktion.

1 H Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts (SGI) synpunkter som ska beaktas i fortsatt planarbete. Där framgår att SGI vid planläggning rekommenderar att de geotekniska förutsättningarna klarläggs enligt IEG:s anvisningar IEG4:2010 alternativt enligt Skredkommissionens Rapport 3:95. Detta ska klarläggas innan ett antagande av planen. SGI rekommenderar även att de geotekniska förutsättningarna sammanställs av geoteknisk sakkunnig som underlag för planen för verifiering och kontroll av att stabilitetsförhållanden är tillfredsställande efter planens genomförande och att ingen negativ omgivningspåverkan kommer att uppkomma.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med bedömning från geoteknisk sakkunnig. Stabiliteten är tillfredsställande. Byggnader måste grundläggas på pålar.

1 I MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall miljö kvalitetsnormerna följas vid planläggning. Planbeskrivningen behöver således även behandla påverkan angående miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Kommentarer: Planbeskrivningen har kompletterats. Ingen påverkan på vattnet befaras.

1 J Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Planförslaget överensstämmer med kommunens fördjupade översiktsplan för Uddevalla tätort.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser att helst att den gamla skolbyggnaden från 1940-talet bevaras som ett exempel på en tidstypisk värdefull 1940-talsbyggnad.

Kommentarer: Miljö- och stadsbyggnad föreslog att planen inte ska ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser på Söderskolans huvudbyggnad. Den är förvisso karaktärsfull och har en ovanligt omfattande beväxning med vildvin på norrfasaden, men byggnaden finns inte upptagen i Kulturmiljövårdsprogrammet och bedöms inte vara omistlig. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-20 inför granskningen av detaljplanen ”att Söderskolans huvudbyggnad inte ska förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser”. Slutligen avgörs denna fråga av Kommunfullmäktige när detaljplanen så småningom ska antas.

1 K Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Noteras.

2 Trafikverket, 2012-04-24

Det finns inget generellt avstånd från järnvägen då risken för buller- och vibrationsstörningar kan uteslutas. Varje plats är unik och har sina speciella förutsättningar. Det handlar bl.a. om hur terrängen ser ut, geotekniska förhållanden och trafikeringen av järnvägen.

För att säkerställa att en god miljö kan uppnås rekommenderar Trafikverket generellt att bullerutredningar genomförs när det blir aktuellt med exploatering eller ändrad användning av fastigheter nära järnväg.

Trafikverket förutsätter att Boverkets Byggregler (BBR) samt svensk standard för ljudklassning (SS 25268:2007) beaktas vid ny- och ombyggnation.

Förslag på planbestämmelser:

"Minst en uteplats skall orienteras mot ljuddämpad sida så att högsta bullernivå inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå."

"Vibrationsnivån inomhus i rum för sömn och vila skall ej överstiga 0,4 mm/s samt 14 mm/s² vägd RMS."

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Se 1E ovan..

3 Statens Geotekniska Institut, 2012-04-05

I planbeskrivningen refereras enbart från en geoteknisk undersökning daterad 1946-08-05 att "marken består av lera med varierande djup mellan branta bergslänter och skrevor. Pålning kan bli aktuellt. "SGI kan översiktligt se att jordlagren även enligt jordartskartan utgörs av lera och från plankartan går att utläsa att området ligger i relativt svagt lutning. Tillsammans med MSBs översiktliga stabilitetskartering kan SGI göra en grov bedömning av att de geotekniska förutsättningarna för detaljplanen synes som goda.

SGI vill framhålla att vid upprättande av planer ska prövning av markens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor utföras för avsett planändamål och livslängd hos bebyggelse och anläggningar med hänsyn taget till förväntade klimatförändringar och omgivningspåverkan. SGI föreslår därför att de geotekniska förutsättningarna sammanställs av geoteknisk sakkunnig som underlag för planen för verifiering och kontroll av att stabilitetsförhållanden är tillfredställande efter planens genomförande och att ingen negativ omgivningspåverkan kommer att uppkomma.

SGI ser inget hinder för fortsatt planläggning under förutsättning att ovan angivna synpunkt beaktas. Frågeställningar rörande sättningsproblematik, markmiljö inkl markradon har inte granskats.

Kommentar: Se 1 H ovan.

4 Bohusläns museum, 2012-04-13

4 A Kulturhistorisk bakgrund

Området som berörs finns inte redovisat i kommunens kulturmiljöunderlag. Miljön gränsar dock mot den utvärderade kulturmiljön Folkets park, för vilken det fn pågår planarbeten. Detta skall dock inte tolkas som att miljön här saknar kulturvärden.

4 B Utlåtande ur bebyggelsesynpunkt

Museet gör bedömningen att planförslaget i sig innebär en markant förtätning av kvarteret men att den i skala, förutom beträffande en byggnadskropp, i storlek motsvarar den bebyggelse som ligger på angränsande tomter närmare stadens centrum. Vi finner det beklagligt att ytterligare en skolbyggnad nu står inför hot om rivning eller funktionsförändring, ett skeende som återkommer på flera platser i vårt verksamhetsområde.

Museet anser att det ligger ett stort värde i att staden bevaras läsbar. Söderskolan är en imponerande byggnad som präglar gatubilden i denna del av Uddevalla och som berättar om skolbyggandets expansion i anslutning till stadens befolkningsökning, vilket delvis var ett resultat av varvsetableringen. Skolan är en fin representant för skolbyggande från tiden kring 1900-talets mitt. Fönstersättningen och det ljusa teglet är några av byggnadens kännemärken.

Generellt kan man säga att det saknas ett bra underlag till stöd för en kulturhistorisk värdering av de enskilda skolbyggnaderna i Uddevalla kommun. Det finns därmed heller inte något underlag som skulle stödja en viktning mellan de enskilda skolorna i kommunen eller tätorten i detta hänseende. Kanske skall man också vara skeptisk till att stoppa in dessa i kategorier och värdera och väga dem sinsemellan enbart såsom fenomen och utifrån sin respektive tidsprägel. Kanske är det istället så att man just för skolbyggnader talar om ett värde som skall analyseras mer utifrån det lokala, i berättelsen och förståelsen av utvecklingen i området söder om Bäveån så är Söderskolan en viktig och bevarandevärd byggnad.

Bohusläns museum anser att den äldre skolbyggnaden bör bevaras.

Kommentarer: Se 1 J ovan.

4 C Utlåtande ur fornlämningsynpunkt

Förslaget berör inte känd fornlämnning. Museet har inget att erinra mot förslaget utifrån denna aspekt.

Kommentar: Noteras.

5 Skanova Nätplanering Väst, 2012-02-27

Skanovas anläggningar inom det aktuella området består av markförlagda kablar, som befinner sig i konflikt med de aktuella byggplanerna, och måste tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet. I övrigt har vi

inget att erinra. Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar: Noteras.

6 Uddevalla Energi AB, 2012-04-10

Orange och grönt soprum "Illustration sid 14 i planbeskrivningen" bör ligga närmare gatan. Med nuvarande placering tillkommer svårighetstillägg.

Fjärrvärme och el refererar till sid 22 och 23, stycket el, tele, data samt värme och avfall i Planbeskrivningen.

I övrigt finns inget att erinra från Uddevalla Energi AB.

Kommentar: Noteras. Ytterligare byggrätt för soprum placeras nära Packhusgatan.

7 Tekniska nämnden, Uddevalla kommun, 2012-04-19

Ser inga hinder för att fortsätta planarbetet för Facklan 1, Söderskolan, men har följande synpunkter:

7 A Plankarta:

Kommunen skall behålla rundskärning för gatumarken vid Anders Knapes väg och Studievägen, d v s det hörn av kvartersmarken som går ut i gatan skall tas bort.

Kommentarer: Plankartan är nu ändrad.

7 B Planbeskrivning:

Under gatunät stämmer inte trafikuppgiften. Parkgatan har ca 4000 fordon per årsmedeldygn.

Kommentarer: Planbeskrivningen är nu ändrad.

7 C Fastighetsreglering:

Ifrågasätter syftet med utökning av kvarteret genom att fastighetsreglera ett markområde från befintlig gata?

Kommentarer: Underhandssamråd om denna fråga har skett med Tekniska kontoret och exploatören för Folkets Park.

7 D Störningar

Planen behöver uppdateras när det gäller buller då allt för låga ingångsvärden för trafiken är angiven. Även vid befintliga trafiknivåer överskrider man riktvärdena och handlingen redovisar därför på möjlighet till undantag. Det innebär dock att vissa förutsättningar som tyst sida måste tillgodoses. Det finns dock ingen planbestämmelse som beskriver hur bostadsrummen behöver lokaliseras. Inomhusvärdena får dock inte överskridas.

Området påverkas av buller från järnvägen. Kan man skapa bättre ljudmiljö om eventuella garage ligger längs med järnvägen och fungerar som bullerdämpning?

Kommentar: Se 1 E ovan. Bullerutredningen är uppdaterad utifrån rätt trafikmängd.

7 E Parkering

Det kan vara rimligt att antalet parkeringsplatser, i detta relativt centrala läge och i sin form som flerbostadshus, kan vara lägre än vad som är angivet i kommunens parkeringsnorm. Planhandlingen nämner ett nytt förslag till förenklad beräkningsmodell. Denna modell är dock inget som Gata/ parkavdelningen känner till sedan tidigare. Det kan dock vara en rimlig avvägning att det ska finnas en parkeringsplats per lägenhet. Gatu- och parkavdelningen anser också att ett antal gästparkeringar bör inrymmas inom tomtmark då det idag är brist på parkeringar för andra boende och besökare i området. Det är idag inte tillåtet att parkera på Packhusgatan som ligger inom parkeringsförbudszon. Om det visar sig vara lämpligt att tillåta parkeringsplatser på Packhusgatan blir detta allmänna platser och kan inte räknas som besöksparkering för kvarteret Facklan.

Kommentarer: Noteras.

7 F Bredd vägbana

Det finns med en sektion av Studievägen i planhandlingen. Det kan vara möjligt att minska gatubredden till 5,5 meter och distansen till ca 1,5 meter. Ett minskat gatuutrymme kan bidra till något lägre hastighet på vägen.

Kommentarer: Se 1 F och 7 C ovan.

7 G Ekonomiska frågor

Ansvar för ombyggnad av Studievägen redovisas inte i beskrivningen och behöver diskuteras/utredas i det fortsatta planarbetet.

Kommentarer: Frågan kan behandlas i kommande exploateringsavtal.

7 H VA

Konstaterar att en del VA-ledningar i gatumark kan komma att läggas om men har i övrigt inga synpunkter.

Kommentarer: Gatumarken ägs av kommunen och kommunen är huvudman för allmän plats.

**8 Miljö och stadsbyggnads miljöavdelning, Uddevalla kommun,
2012-04-19**

VATTEN OCH AVLOPP

8 A Dagvatten

Kommunal dagvattenanslutning är en förutsättning för planen. Det är lämpligt att i samband med påkoppling se över nätet så att inget dagvatten är kopplat till spillvattennätet.

Kommentarer: Noteras.

8 B Avlopp & Dricksvatten

Kommunal spill- och dricksvattenanslutning är en förutsättning för planen.

Kommentarer: Instämmer.

HÄLSOSKYDD

8 C Radon

Området för planen är bedömt som lågriskområde.

Inom lågriskområden: Inga speciella åtgärder behövs, men om det i samband med besiktning och markundersökning framkommer att jordlagren understiger 2 meter eller att har annan sammansättning än finsediment bör kontrollmätning genomföras. Detta speciellt för lerområden inom högriskområden och eventuella högriskområden.

Nybyggnation i detaljplan: Marken ska före byggnation klassas in i hög-, normal- respektive lågradonmark. Markradonklasserna kopplas vid nyproduktion samman med krav på husets, främst grundkonstruktionens, utförande enligt: Högradonmark = radonsäkert utförande, normalradonmark = radonskyddande utförande, lågradonmark = traditionellt utförande.

Kommentarer: Genomförandet bevakas rutinmässigt vid det tekniska samråd mm. Ingen planbestämmelse är nödvändig eftersom frågan regleras i BBR.

8 D Buller och vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Parkgatan samt tågtrafikbuller från Bohusbanan. Kommunens bullerkartläggning visar att fastigheten inom det planlagda området har ekvivalenta ljudnivåer mellan 50-55 dBA utomhus för tåg- och trafikbuller. Gällande riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer vid nybyggnation är 55 dBA vid fasad.

Enligt konsultens trafikbullerberäkningar (Soundcon, rapport 10840) kommer de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna utomhus att överstridas i en framtidsprognos för 2020.

Miljöavdelningen bedömer att avsteg dock kan göras från de ekvivalenta riktvärdena (enligt Boverkets allmänna råd 2008:1) i förutsättning att det går att åstadkomma en "tyst sida" (högst 45 dBA vid fa-

sad) eller en ljuddämpande sida (40-50 dBA vid fasad) för att eftersträva en god boende- och ljudmiljö. Vidare anser Miljöavdelningen att de maximala ljudnivåerna inte får överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under dag/kväll (06:00-22:00).

Det är viktigt att tänka på att riktvärdena inte definierar vad som är en god ljudmiljö utan bara en acceptabel ljudnivå. Riktvärdena bör alltså ses som en sorts smärtgräns snarare ett värde under vilket en god ljudmiljö kan garanteras.

I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör målet vara att inomhusvärdena inte överskrids vilket kan leda till olägenhet för boendes hälsa och miljö.

Miljöavdelningen anser att vibrationer från tågtrafik inte ska överskrida gällande riktvärden.

Kommentarer: Noteras. Se även 1 E ovan.

8 E NATURVÅRD

Natur- och friluftsvärden

Inom området finns en rad med äldre skyddsvärda träd som skulle kunna klassas som en allé. Alléer är biotopskyddade och åtgärder som riskerar att skada träden kräver dispens från Länsstyrelsen. Åtgärder som kan skada är exempelvis grävning.

Kommentarer: Samråd ska ske med Länsstyrelsen.

9 BRF Kaparen, 2012-04-10

BRF Kaparen med adresserna Parkgatan 8 och 10 samt Kaparegatan 3 har inget att invända mot den redovisade planen när det gäller bebyggelse av Facklan 1 i Uddevalla, förutom höjden på det planerade höghuset pga:

- Skuggning av Kaparens hus.
- Tror inte att äldre vill bo i höghus, risk att hissen krånglar.
- Ett 9-våningarshus förfular området och ger en förändrad karaktär.

Förslag: Ersätt ett 4 våningshus och 9-våningshuset med två 6-våningshus.

Önskar även att Cirkusplatsens yta står klar då Kaparen ska erbjudas 31 parkeringsplatser där när man förlorar sina platser utefter Parkgatan/Studievägen.

Många väljer redan idag att använda Parkgatan som genomfartsled. När Facklan börjar byggas och är färdigbebyggt kommer trafiken att öka ytterligare. Vi förväntar oss att Miljö och Stadsbyggnad arbetar för att sänka hastigheten till 30 km/h framförallt för att minska trafikbullret. Vi vet att det är Tekniskas ansvar men tror förvaltningarna kan samarbeta för att minska oljudet då det är en miljöfråga.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att det föreslagna 9-våningshuset passar in i miljön. Skuggningen av hus i kv Kaparen be-

döms bli relativt liten. Trafiksynpunkterna styrs inte direkt i detaljplanen, utan vidarebefordras till Tekniska kontorets gata-parkavdelning. Se även skuggstudierna.

10 Lars Olsson, Haren 4, 2012-04-06

Vi motsätter oss en förändring av översiktsplanen för byggnation av bostäder. En nybyggnation måste smälta in i tidigare bebyggelse och vår fastighet kommer att ligga i skuggan bakom höga hus.

Tidigare stora problem med vibrationer från järnvägen. Oro för vad som kommer att hända med vår fastighet vid ev. kommande pålningsarbeten.

Husvärdet har redan försämrats genom de nya planerna. Önskar information om hur fastigheten kommer att skyddas inför ev. byggnationer.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att den nya bebyggelsen förvisso kommer att innebära en stor förändring i området, men bedömer samtidigt att skuggningen inte kommer att innebära någon oacceptabel situation för omgivande bebyggelse, bl a Haren 4. Pålningsarbeten måste göras på så sätt att risken för skador på omgivande bebyggelse minimeras. Besiktningar på omgivande husgrunder mm görs regelmässigt innan arbetena påbörjas. Innan arbetena ska starta bör grannarna ges särskild information.

11 Thomas Olsson, Haren 7, Anders Knapes väg 10, 2012-04-10

Motsätter sig att bygga bostäder på gamla tomten Söderskolan av följande skäl:

Dåliga markförhållanden, påverkan av järnvägen har gjort att huset har satt sig. Orolig att pålning kommer att förvärra situationen.

Det finns andra ställen att bygga bostäder på som inte påverkar övriga husägare som detta kommer att göra.

Kvällssolen försvinner pga 12 m fasad mot vårt hus. Det kommer att påverka priset på vår fastighet.

Kommentarer: Se kommentar 10 ovan.

12 Ingela Jürss, Kapellebacken 1, Filaregatan 3, 2012-04-11

Flertalet byggnader som är tänkta till fyra våningar, skulle smälta bättre in i omgivningen om de blev tre våningar höga. Ett niovåningshus likaså. 100-140 bostäder skapar en stor belastning. Ca hälften kan räcka för att bevara den trivsamma och lugna miljön.

Kommentarer: Flertalet hus norr om Parkgatan, väster om packhusgatan, är 4 våningar höga. Även med det föreslagna 9-våningshuset bedömer Miljö och Stadsbyggnad att den föreslagna bebyggelsen blir lämplig.

13 Fredrik Krögen, Marie Svensson., Smeden 6, 2012-04-16

Motsäger sig all byggnation av bostäder eller annat som inte är med i nuvarande detaljplaner över Facklan 1 samt Folkets park.

Vi har en strålande utsikt. Med 4 höghus ca: 40 meter bort skulle det bli en vägg att titta in i. När vi köpte Smeden 6 så var det 90 % för utsikten och närhet till centrum. 10 % för närhet till skolan, (söderskolan). Riksbyggen går ut i sin kampanj att bo på lugna och gröna söder med dess närhet till centrum. Med 120 lägenheter med allt vad det drar med sig tror vi inte att det blir så lugnt.

Oroliga för lång byggtid om Riksbyggen bara får sålt och bygger ett hus i taget med pålning osv .

Buller från tågen studsar tillbaka när det träffar en gigantisk betongvägg och ökar bullret på Smeden 6.

Kommentarer: Se kommentar 10 ovan.

14 Kultur och Fritidsnämnden, 2012-04-26

A Godtar föreslagen detaljplan under förutsättning att skolbyggnaden mot Parkgatan bevaras och att byggnadshöjden på föreslaget höghus prövas mot ekonomi och brandskydd samt att ansträngningar görs för att bevara fler träd.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att 9 våningar är en godtagbar höjd. Exploatören får avgöra om det är värt merkostnaden att bygga 9 i stället för 8 våningar.

Beträffande bevarande eller inte av Söderskolans huvudbyggnad se 1 J ovan.

15 Socialnämnden, Uddevalla kommun, 2012-04-18

Socialnämnden beslutar att nämnden inte har något att erinra mot förslaget men understryker vikten av planering så att god tillgänglighet uppnås och att det dessutom är väsentligt att området i sin helhet inrymmer bostäder med varierade upplåtelseformer.

Kommentarer: Det skulle vara önskvärt med fler upplåtelseformer än bostadsrätter, vilket är mindre svårt att styra när kommunen som i detta fall säljer marken till en exploatör. Tekniska nämnden har dock valt att teckna ett markanvisningsavtal med en exploatör som (nästan) enbart bygger bostadsrätter.

16 Barn- och utbildningsnämnden, 2012-03-23

16A Beskrivningen är felaktig; Skolgården används av de kringboende 7 dagar i veckan till olaglig parkering vilket eliminerar möjligheten till lek eller bollsport.

Kommentarer: Noteras. Genom att kommunen säljer marken för att bebyggas med bostäder försvinner möjligheten till parkering. Marken är inte tänkt att förse allmänheten med bollplan

16B Oklart om det är tänkt att bli användbara lektytor för småbarn och en bollplan för ungdomar och vuxna.

Kommentarer: Detaljplanen medger att det anläggs lektytor för kvarterets egna småbarn. Bollplan inryms dock inte.

16C Planbeskrivningen bör föreslå trygg cykelförvaring för att underlätta för motion och cyklande till skolor.

Kommentarer: Det finns goda möjligheter att anlägga fler cykelplatser för de boendes eget behov. Frågan styrs inte i detaljplanen.

SAMMANFATTNING


Flera närboende anser att den föreslagna exploateringen innebär alltför höga hus och alltför många bostäder. Miljö och Stadsbyggnad anser dock att exploateringen är rimlig.


Flera instanser anser att skolbyggnaden mot Parkgatan borde bevaras. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat annorlunda. Se 1 J ovan.

ÖVRIGT

Miljö och Stadsbyggnad anser att byggrätten enligt samrådshandlingen blir för hög om man multiplicerar den oprickade marken med tillåtet antal våningar. Därför måste även max bruttoarea anges.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Hans Johansson
planchef


Mats Windmark
planarkitekt