



ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande

DETALJPLAN för KV BANKEN m m, Uddevalla kommun

Samrådshandling upprättad av Miljö & Stadsbyggnad den 6 april 1999

Samrådsredogörelse upprättad av Miljö & Stadsbyggnad den 10 augusti 1999.
Kompletterad den 25 augusti 1999.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 april 1999 att samråd om detaljplanen skulle ske. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m fl under tiden 16 april - 16 juni 1999. Samtliga fastighetsägare inom plan-området erhöll också kompletta planhandlingar medan hyresgäster i kvarteret respektive ägare till fastigheter som gränsar till planområdet meddelades att kompletta planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Medborgarkontoret i Rådhuset samt på Miljö & Stadsbyggnad i Stadshuset.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ & STADSBYGGNADS KOMMENTARER

KOMMUNALA INSTANSER

1. Näringslivs- och arbetsmarknadsförvaltningen, 18 maj 1999

a) *Planförslaget ger möjlighet till ett adekvat utnyttjande av fastigheterna samtidigt som ett bevarande av husen med deras olika stiluttryck säkerställs. Planbeskrivningen uppmuntrar respekten för och vårdande av olika tiders värderingar, vilket ger förutsättningar för ett levande centrum med förankring i vår historia.*

Kommentar: Synpunkten noteras.

b) *Den parkering som finns i gatuplan på Banken 6 ger ett ödsligt och ohemtrevligt intryck på Kilbäcksgatan. En rekommendation om förändring förordas.*

Kommentar: Instämmer. Föreslås att planbeskrivningen kompletteras.

c) *Möjligheten till någon form av utsmyckning eller fönster å brandväggen som vetter mot Banken 9 skulle förhöja den i övrigt charmiga miljön på Trädgårdsgatan. Det känns angeläget att en diskussion kring gestaltungsfrågor sker parallellt med den formella detaljplanen för att öka viljan till varsamma förbättringar i kvarteret.*

Kommentar: Föreslagna åtgärder förhindras inte av detaljplanen. Gestaltungsfrågorna hänger ihop med detaljplanen, men en avvägning bör ske så att detaljeringsgraden inte blir för stor.

2. Kulturnämnden, 19 maj 1999

Tillstyrker detaljplanen. Noteras att Banken 8 och 9 har fått rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, vilket kulturnämnden redan i december 1990 påtalade vikten av. I och med detta nya detaljplaneförslag har kvarterets kulturhistoriska kvaliteter och värden tillvaratagits.

Kommentar: Konstateras att samrådsupplagan av detaljplanen överensstämmer med Kulturnämndens ställningstagande.

3. Socialnämnden, 25 maj 1999

Ingen erinran.

4. Uddevalla Energi AB, 15 juni 1999

Ingen erinran.

5. Tekniska nämnden, 21 juni 1999

I tidigare planförslag var en av avsikterna att i görligaste mån begränsa varutrafik m m på gågatan, Kungsgatan. Det nu framtagna planförslaget har som huvudmål att bevara befintliga förhållanden genom bl a rivningsförbud och utseendekrav för flertalet fastigheter i kvarteret. Angöring för varutransporter m m förutsätts ske som idag från omgivande gator. Kommunen äger fastigheten nr 8 i kvarteret. Denna inköptes 1963 för trafik- och saneringsändamål. Via denna fastighet skulle fastigheterna nr 1, 2 och 9 få angöring för varudistribution m m och därmed avlasta gågatorna denna trafik. Det nu föreslagna bevarandet av fastigheten medför kostnader för en upprustning som ej bedöms kunna kapitaliseras. Avstyrker därför detaljplaneförslaget med avseende på rivningsförbud för fastigheten nr 8.

Kommentar: Stadens byggnader utgör en väsentlig del av vår gemensamma historia. Att äga och förvalta byggnader i staden borde därför också innebära ett ansvar att vårda detta vårt samlade minne av staden. Särskilt stor hänsyn och stort ansvar - kan man tycka - bör tas av dem som har att förvalta byggnader ägda av det allmänna. Ett sådant hänsyns- och ansvarstagande skulle dessutom kunna utgöra ett gott föredöme gentemot enskilda fastighetsägare.

Miljö & Stadsbyggnad vill därför föreslå att rivningsförbudet kvarstår. Om inte kommunen vill äga och förvalta fastigheten Banken 8 med ett sådant rivningsförbud, så bör fastigheten omedelbart efter detaljplanens ev laga kraftvinnande säljas till någon som är beredd att ta ansvar för byggnadernas bevarande.

REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

6. Telia, 5 maj 1999

Ingen erinran.

7. Bohusläns museum, 11 maj 1999

Sett till detaljplanerna från sent 80-tal och tidigt 90-tal har de kulturhistoriska värdena tagits tillvara på ett betydligt bättre sätt i den föreslagna planen. Detaljplanen är mycket välbearbetad och Bohusläns museum hoppas att den kan fungera som ett föredöme för övriga detaljplaner i Uddevalla.

Kommentar: Konstateras att samrådsupplagan av detaljplanen överensstämmer med Bohusläns museums ställningstagande.

8. Länsstyrelsen, 5 augusti 1999

a) Anser att förslaget behöver kompletteras som underlag för en bedömning om förelaggen bebyggelse blir olämplig med avseende till hälsa och säkerhet. SGI rekommenderar att ett särskilt geotekniskt PM utarbetas för detaljplanen. Eftersom planområdet gränsar till område (området söder om kv Banken, bl a kv Åberg, enligt redovisning SGI gjorde i samband med utredningsarbete 1979-1983, MSB:s anm) med förutsättningar för spontana skred bör värderingen av stabilitetsförhållandena kompletteras och utökas till att omfatta även området mellan kv Banken och Båveån. Det bör särskilt värderas och redovisas i planbeskrivningen om planområdet, vid otillfredsställande stabilitet mot ån, kan beröras av ett initialskred mot ån. Länsstyrelsen delar SGI:s uppfattning.

Kommentar: Miljö & Stadsbyggnad får känslan av att kraven på geotekniska utredningar i detaljplaneskedet blir allt mer frekventa. Och det är naturligtvis av stor vikt att det inte råder några tveksamheter i frågan - konsekvenserna av skred kan ju bli allvarliga. Utan några egna värderingar om sannolikhet och risk i det här fallet, så bedömer Miljö & Stadsbyggnad det vara lika bra att acceptera länsstyrelsens/SGI:s bedömning/rekommendation och låta utföra en geoteknisk utredning innan planen ställs ut - om det kan ske inom rimliga ekonomiska gränser. Om ej ett geotekniskt underlagsmaterial tas fram bedöms risk föreligga att länsstyrelsen överprövar detaljplanen efter ett ev antagande.

b) Anser att det är viktigt att sådana åtgärder vidtas vid byggnation att de i planen föreslagna ljudnivåerna kan hållas.

Kommentar: Det förutsättes att de i detaljplanen redovisade förutsättningarna följs.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

9. Hyresgästföreningen, 14 juni 1999

Ingen erinran.

SAKÄGARE

10. Lars-Olof Eriksson (ägare till Banken 9), 28 april 1999

Vill inte ha rivningsförbud på de byggnader som finns på fastigheten. Vill i stället att det för fastigheten redovisas bygg rätt 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: Miljö & Stadsbyggnad gör samma principiella ställningstagande vad gäller bebyggelsens värde på fastigheten Banken 9 som på Banken 8 (se kommentar till punkt 5). I det här fallet är emellertid fastigheten i privat ägo, vilket komplicerar situationen. Ett rivningsförbud kan komma att leda till ersättningsanspråk från fastighetsägaren gentemot kommunen. Även om det förefaller osannolikt att en process kan komma att leda till beslut om ersättning, så bör, enligt Miljö & Stadsbyggnads synsätt, inte kommunen engagera sig i dylika göromål. Ansvaret för ett bevarande och vårdande av bebyggelsen bör ligga hos fastighetsägaren. Då nu inte fastighetsägaren vill ta på sig ett sådant ansvar återstår i princip tre olika möjligheter: 1) Fastigheten "tas bort" från detaljplanen, 2) bygg rätt ges motsvarande nuvarande bebyggelse men utan rivningsförbud samt 3) bygg rätt ges i enlighet med fastighetsägarens önskemål enligt ovan.

Den första varianten löser inte "problemet", varför återstår att välja mellan variant 2 och 3. Miljö & Stadsbyggnad gör bedömningen att variant 2 i och för sig förmodligen innebär störst chans att nuvarande bebyggelse "blir kvar", trots avsaknaden av rivningsförbud. Men om ändå ny bebyggelse skall tillåtas, så bör det vara rimligt att den utförs enligt fastighetsägarens önskemål då en sådan nybyggnadsvolym bedöms bäst passa till kvarterets övriga bebyggelse.

Föreslås därför att detaljplanen ändras avseende Banken 9 så att ny tvåvåningsbebyggelse tillåts mot gatan kompletterat med överbyggd gård i en våning. Ändamålen bör vara centrumbebyggelse och bostäder.

11. Jan Dyneborg (ägare till Banken 1), 14 juni 1999

Om vi vill renovera och förädla fastigheten utifrån bef utseende skulle högsta byggnadshöjd behöva höjas något (ex harmonisera med Banken 2) för att kunna tillåta en takvåning. Önskvärt vore också att kunna bygga till en våning på vårt gårdshus, i linje med gårdshuset på Banken 9, mot befintlig brandmur till Banken 2. Vid alternativet att bygga helt nytt skulle även här högsta byggnadshöjd behöva höjas något för att kunna inrymma en takvåning. Förslag är också att terrassbjälklagets höjd kan medge två fulla våningsplan.

Kommentar: Miljö & Stadsbyggnad gör bedömningen att i detaljplanen föreslagen byggrätt är anpassad till tomtens storlek och den närliggande västra flygeln på Rådhuset (samt ovan föreslagen byggrätt på Banken 9). Önskemålen föreslås därför inte bli tillgodosedda i detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Detaljplanens utställningsupplaga föreslås bli kompletterad och ändrad i enlighet med vad som framgår av kommentarerna ovan. Den avgörande skillnaden gentemot samrådsupplagan avser fastigheten Banken 9, vilket får till följd att det ”uppstår” synpunkter på planförslaget från några av remissinstanserna som i samrådsskedet ställt sig positiva till detaljplanen i sin helhet.

Det föreslås också att en geoteknisk utredning genomförs innan detaljplanen ställs ut.

Med anledning av i detaljplanen föreslagna rivningsförbud föreslås att ägarna till dessa fastigheter föreläggs (enligt PBL 5:28a) att inkomma med ev ersättningsanspråk. Gäller ej Banken 8 som ägs av Uddevalla kommun.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS

Synpunkter under samrådet som, helt eller delvis - eller på grund av ny inriktning på detaljplanen, inte tillgodosetts har lämnats av:

Kulturnämnden,
Tekniska nämnden,
Bohusläns museum och
Jan Dyneborg (Banken 1).

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen,
- att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23 efter det att en geoteknisk utredning utförts samt
- att föreläggande enligt PBL 5:28a skall skickas till ägarna till fastigheterna Banken 2, 3, 4 resp 6.

BESLUT

Vid sitt sammanträde den 19 augusti 1999 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen, med undantag för kommentaren till pkt 10,
- att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23 efter det att en geoteknisk utredning utförts, samt
- att föreläggande enligt PBL 5:28a skall skickas till ägarna till fastigheterna Banken 2, 3, 4, 6 resp 9.

SAMMANFATTNING

Av ovanstående beslut följer att från samrådsupplagan redovisat förslag till rivningsförbud för bebyggelsen på Banken 9 skall kvarstå. Som en följd av detta skall föreläggande enligt PBL 5:28a också skickas till ägaren av Banken 9.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut innebär att sammanställningen av "kvarstående synpunkter" från samrådsskedet "revideras" (se nedan).

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS

Synpunkter under samrådet som, helt eller delvis, inte tillgodosetts har lämnats av:

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

MILJÖ & STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt