



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

KV RUD och KAGG (Stadskärnan 1:239 m fl)

UDDEVALLA KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Antagandedatum 2007-11-23
Lagakraftdatum 2008-12-18
Arkivnr 1120

Upprättad 2007-02-28
Reviderad 2007-08-23

MEDVERKANDE

Håkan Trygged
Andreas Cedås
Lars Johansson
Jessica Persson

KUB Arkitekter
Akustikforum AB
WSP Samhällsbyggnad
WSP Samhällsbyggnad

Plankonsult:



WSP Samhällsbyggnad
Södra Hamngatan 25
452 30 Strömstad

Fax: 0526-155 71

Uppdragsansvarig:

Björn Richardsson
0526-623 42
070-620 31 74

Handläggare:

Ingrid Lindbom

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv Rud och Kagg (Stadskärnan 1:239 m fl), Uddevalla kommun

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i centrumnära läge.

Planens huvuddrag är att byggrätt medges för bostäder, ca 70 lägenheter, i en öppen kvartersform där husen är uppdelade i tre separata byggnadskroppar. Höjden är i huvudsak 4 våningar mot gata. Parkering anordnas i p-däck under bostadsgårdarna. Planen förutsätter vissa mindre justeringar av gång- och cykelvägar på Asplundsgatan och Södra Drottninggatan.

På sidan 5 finns en bild som visar planområdets läge i förhållande till stadscentrum.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken

Enligt Plan- och bygglagens 2 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Vid planläggning ska bestämmelserna i Miljöbalkens 3 och 4 kapitel tillämpas.

Kommentar: Detaljplanen berör inga områden av riksintresse enligt Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

Vid planläggning ska miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel iakttagas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon) samt för fisk- och musselvatten.

Kommentar: För aktuell detaljplan är miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft viktiga att beakta. Hur höga luftföroreningshalterna är i en tätort beror bland annat på bilparken, trafikmängden på gatorna och ventilationsförhållandena på platsen. Ventilationsförhållandena i sin tur beror på gatubredd, hur hög bebyggelsen är, om gatan har enkelsidig eller dubbelsidig bebyggelse, väderförhållanden mm.

I Uddevalla har det tidigare skett överskridanden av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (timmedelvärde), bl a på Lagerbergsgatan. Utredningar i samband med nybebyggelse har dock visat att det idag inte föreligger någon risk för överskridanden av miljö kvalitetsnormen. Troligtvis beror detta på en förbättrad bilpark.

Bebyggelsen enligt detaljplanen innebär att gaturummen kommer bli mer slutna jämfört med idag, då Asplundsgatan och Södra Drottninggatan får dubbelsidig bebyggelse med fyra till fem våningar på varje sida. Eftersom trafiken på gatorna idag är förhållandevis liten och den nya detaljplanen inte medför någon trafikökning av betydelse kommer förändringen av gaturummet inte att påverka luftkvaliteten i området i någon stor utsträckning.

Inga miljö kvalitetsnormer riskerar således att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms inte heller bidra till att någon av dessa normer överskrids på annat håll.

PLANDATA

Planområdet är c:a 9100 m² stort och omfattar kvarteren Rud och Kagg som är centralt belägna i Uddevalla. Kvartersmarken i planen är c:a 4635 m². Förutom kvartersmarken ingår kringliggande gator i planområdet.

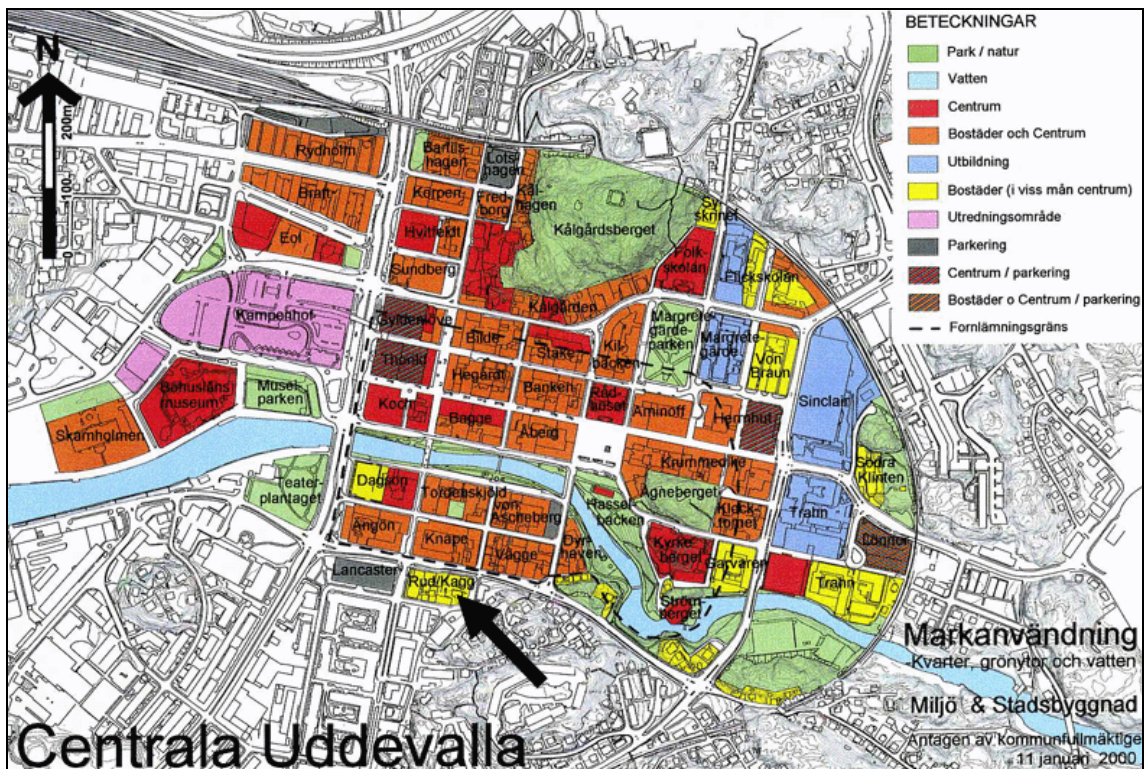
Kvartersområdet består av ett tjugotal små fastigheter varav tre är bebyggda. Uddevalla kommun äger samtliga obebyggda fastigheter och två av de bebyggda. Den tredje bebyggda fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Uddevalla kommun, antagen av kommunfullmäktige 12 november 2002, hänvisar till den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort.

En fördjupning av översiktsplanen – *Centrala Uddevalla* – antogs av kommunfullmäktige i januari 2000. I denna redovisas planområdet som ett kvarter där ny detaljplan kan pröva lämpligheten av bostäder. Där anges vidare att förutsättningarna att bevara befintlig bebyggelse för inpassning/anpassning till nya byggnader ska studeras i ett program och att ny bebyggelse inte bör vara högre än två till tre våningar.

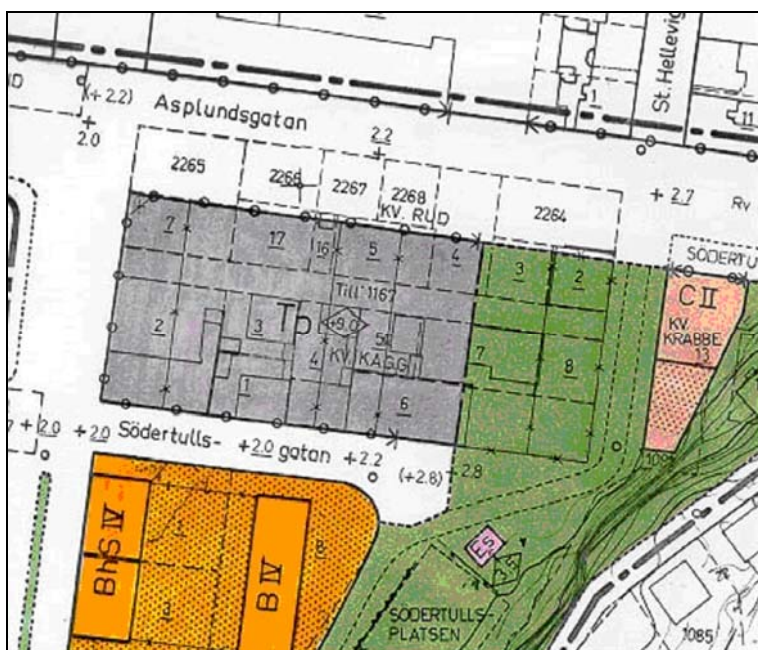


Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för centrala Uddevalla. Pilen pekar på det berörda kvarteret.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (14-UDD-30/1979) fastställdes den 21 december 1979. Planen redovisar följande:

- Nuvarande kvartersområde är avsatt för parkeringsändamål med möjlighet att bygga p-hus i tre våningar.
- Östra delen av kvartersområdet är avsatt för allmän plats, park eller plantering.
- Gatumarken för Asplundsgatan har en total bredd av 24 meter.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 1979.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har tagits fram av Miljö- och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun. Programmet, daterat 2002-12-03, var utsänt på samråd till myndigheter, sakägare, partigrupper, intresseorganisationer m fl under vintern 2003.

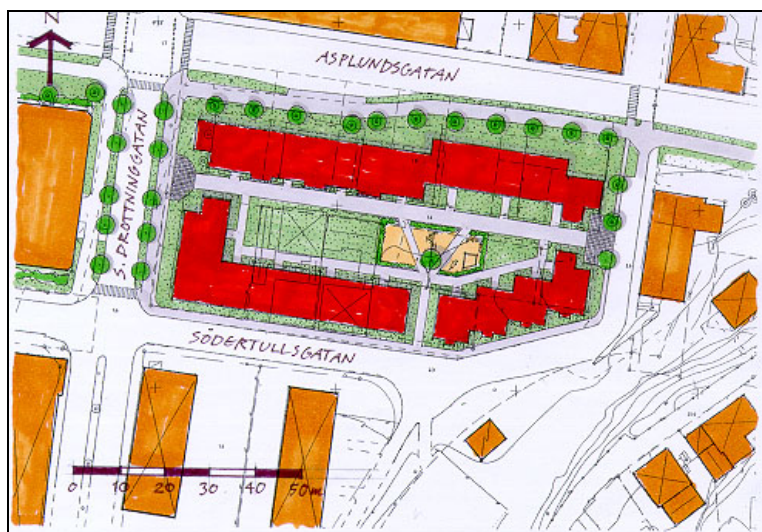
Programmet redovisade två förslag till utformning av ny bebyggelse. Förslag A redovisades även som illustration i den fördjupade översiktsplanen.



Förslag A

Befintlig bebyggelse bevaras och ny bebyggelse delas upp i fyra huskroppar med två till tre våningar.

Detta förslag innebär en bruttoarea ovan mark på cirka 3 200 kvm.



Förslag B

Befintlig bebyggelse tas bort och ny bebyggelse delas upp i tre huskroppar. Bebyggelsen i söder redovisas som två våningar medan bebyggelsen i norr får upp till fyra våningar.

Detta förslag innebär en bruttoarea ovan mark på cirka 5 500 kvm.

Efter programsamråd har HSB Norra Bohuslän fått möjlighet att studera förutsättningarna för en bostadsproduktion i kvarteret. På uppdrag av HSB har ett förslag till disposition av bebyggelsen tagits fram av KUB Arkitekter. Det nya förslaget skiljer sig markant från de idéer som redovisades i programmet, men jämfört med programmet bedöms det nya förslaget ha stora kvaliteter. Dels erhålls en effektivare exploatering, dels blir friytorna större med bättre solljusinfall. Husdispositionen skiljer sig från strukturen i rutnätsstadens kvarter norrut, men stämmer väl överens med bebyggelsen söder om kvarteret. Miljö och Stadsbyggnad bedömde att förslaget innebär ett tillskott i stadsmiljön och att värdet på befintlig bebyggelse inte är så stort att den ska påverka kvarterets utformning och genomförandeförutsättningar.

Detaljplanen har upprättats utifrån förslaget från KUB Arkitekter.

Behov av miljöbedömning

Enligt 5 kapitlet 18 § PBL ska en plan genomgå förfarande med miljöbedömning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning, dvs den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte, har därför genomförts.

I behovsbedömningen beaktas bland annat planens karaktär, platsens förutsättningar samt påverkans storlek och fysiska omfattning. Bedömningen är att aktuell plan inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan, med motiveringen:

- Planen medger en förtätning av bostäder i befintlig stadsmiljö.
- Planen har stöd i fördjupad översiktsplan för Centrala Uddevalla.
- Planområdet utgör inget riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet Miljöbalken.
- Planen medför ingen risk att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet Miljöbalken överskrids.
- Planområdet omfattar inga kulturhistoriska värden av särskild betydelse.
- Planen går i linje med kommunens lokala miljömål och miljöpolicy.
- Ett genomförande av planen påverkar inte människors hälsa eller miljön i någon betydande utsträckning.

I planbeskrivningen bör dock följande miljöaspekter beaktas:

- Störningar av buller och vilka åtgärder som behöver vidtas för att en god ljudmiljö ska kunna åstadkommas.
- Luftkvaliteten i området och planens inverkan på föroreningsituationen.

Kommunala beslut i övrigt

2003-04-16, § 141, Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanearbetet. I beslutsunderlaget föreslog förvaltningen att som inledande fas i arbetet gå ut med en förfrågan till bostadsproducenter för att efterhöra deras intresse att ta fram konkreta och genomförandeinriktade förslag för kvarteret.

2005-06-16, § 187, Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade att planen initieras och upprättas genom exploatörens försorg, att planavtal ska upprättas mellan exploatören och Miljö och Stadsbyggnad samt att samrådshandlingar ska vara färdigställda inom två år från beslutets datum. I beslutsunderlaget föreslog förvaltningen att ett förslag till disposition av bebyggelse framtaget av HSB ska ligga till grund för detaljplaneupprättande och att exploatören ska ta över kostnadsansvaret för detaljplaneupprättandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Området är mycket centralt beläget i staden. Kvarteren Rud och Kagg omgärdas av Södra Drottninggatan (i väster), Asplundsgatan (i norr) och Södertullsgatan (i öster och söder). Större delen av området utnyttjas för markparkering. Antalet parkeringsplatser är cirka 105 stycken. Tre mindre fastigheter är bebyggda med låga envåningshus med inredd vindsvåning. På gårdarna finns även uthus i varierande storlek.

Kv Knappe, norr om kvarteret, domineras av Uddevallahems röda tegelbyggnad i fyra resp. fem våningar. Den del som vetter mot Södra Drottninggatan är uppförd i slutet av 1950-talet. I kvarterets östra del finns mot Asplundsgatan två äldre hus sammanbyggda med varandra. Husen är i två våningar. Hörnhuset av trä är ursprungligen från 1800-talets förra hälft. I början av 1910-talet kompletterades huset med en andra våning samtidigt som tegelhuset med spritputsfasad byggdes.

Öster om kvarteret finns Södertullskyrkan som består av två våningar. Fasaden mot Södertullsgatan domineras av mörkrött/brunt tegel. Kyrkan är uppförd i början av 1970-talet.

Söder om kvarteret ligger kv Ruthenbäck. Två gavlar vetter mot norr. Dessa är tre till fyra våningar höga och under modern tid har fasaderna beklättats med skivmaterial. Husen är byggda under första halvan av 1930-talet.

Väster om kvarteret ligger p-huset Lancaster. Byggnaden är i huvudsak klädd i plåt och uppförd i en höjd som närmast motsvarar två våningar. Byggnaden uppfördes i början av 1990-talet.



Kvarteret från öster. I bakgrunden syns kv Knappe.



Asplundsgatan och planområdet från öster. Till vänster skimtar Södertullskyrkan.



Längst bort i bild skymtar det östra hörnet av planområdet. I förgrunden småskalig bebyggelse i anslutning till Asplundsgatan.



Södra Drottninggatan åt norr och gatans korsning med Asplundsgatan. Till vänster p-huset Lancaster och rakt fram till höger kv Knape.



Från Södertullsgatan mot väster. Befintlig bebyggelse inom planområdet.



Från Södra Drottninggatan mot öster.



Från planområdet mot Kv Ruthenbäck och Södertullsgatan.



Från planområdet sydväst mot Södra Drottninggatan.



Lekplatsen i anslutning till planområdet.

Mark och vegetation

Området sluttar svagt uppåt från väster till öster, med cirka 1 meters nivåskillnad på en distans av 110 meter. Marken utgörs till stor del av grusade ytor. Vegetationen består av planterade oxlar utmed Asplundsgatan samt buskage som avskärmning mot Södra Drottninggatan. Växtlighet finns även i anslutning till befintlig bebyggelse. En stor ask står relativt centralt i kvarteret.

De flesta av oxlarna utmed Asplundsgatan kommer att tas bort till följd av ändringen av GC-vägen. Träden längst österut kommer dock troligtvis att kunna sparas. De avverkade träden kommer att ersättas med nya.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning, daterad 2007-03-01, har gjorts av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad, uppdragsnummer 10078791.

Jorden i området består överst av 1 m fyllning bestående av sand, silt, mulljord, lera och tegel. Den underliggande lösa leran sträcker sig till 13-16 m djup, med de största mäktigheterna i områdets norra del. Leran är lokalt sulfidfläckig. Under leran följer ett 3-4 m mäktigt lager av grövre jord. Inom grannkvarteret Knape har ett liknande jordlager påträffats vid en tidigare geoteknisk undersökning och klassats som skalgrus. Under detta lager fortsätter lera ned till ett djup av 18-27 m, med det största djupet i den norra delen av området. Leran vilar på friktionsjord med en mäktighet av ca 10 meter.

Grundvattennivån i området har avlästs till +1,9 m. Det är osäkert om uppmätt vattenyta avser en stabil grundvattennivå. Då Bäveån är belägen drygt 100 m norr om området bedöms grundvattennivån påverkas av åns vattenyta. I samband med snösmältning och kraftiga regn torde dock en viss förhöjning av grundvattennivån kunna uppkomma pga förväntad kraftig avrinning från bergsområdena sydost om Rud och Kagg.

Eftersom markytan ligger under högsta högvattennivå har undersökningar genomförts för att bedöma risken för marksättningar. Resultatet tyder på att leran är konsoliderad för en grundvattennivå nära markytan och kan därmed betraktas som

normalkonsoliderad. Samma slutsats har kunnat dras vid andra geotekniska undersökningar i närområdet.

En översiktlig skredriskartering som Räddningsverket genomfört för Uddevalla kommun, daterad 2001-10-31, tyder på att det inte föreligger några stabilitetsproblem i området som kan leda till skred. Marken beräknas ha en tillfredsställande stabilitet för grundtryck upp till 70 kPa.

Grundläggning

Grundläggning av planerade byggnader förutsätts ske med spetsburna pålar av stål eller betong. För säker pållängdsbedömning bör provpållning utföras. Utgående från genomförda sonderingar bedöms dock pålarna tränga ned till nivån ca -35 inom nordvästra delen av området och -20 inom den sydöstra. Grundkonstruktioner skall dimensioneras enligt Geoteknisk klass 2 (Gk2).

Källargolv kan utformas som golv på mark, medan övriga golv bör utformas fribärande.

Vid en markuppfyllnad med 50 cm bedöms sättningar på 10-15 cm utvecklas och vid en markuppfyllnad på 100 cm till 25-30 cm. Vid entréer och dylikt kan det därför vara lämpligt att lägga lättfyllning för att minska risken för differenssättningar mellan pålad byggnad och uppfylld mark. Sättningsutvecklingen bedöms ske mycket långsamt med tanke på de stora lermäktigheterna.

Översvämningrisk

En del av området ligger under högsta högvattennivå (+1,74 m) i Bäveån/Byfjorden. För att undvika problem med översvämning bör gatunivån höjas i framtiden. Höjdsättningen av byggnaderna inom det planerade bostadskvarteret är förberedd för en ganska dramatisk höjning av kringliggande gatunivåer. Detta gäller dock inte för kringliggande fastigheter, utan den dag gatunivån behöver höjas krävs först ett antal åtgärder på dessa fastigheter. Aktuell detaljplanen innebär därmed inte att höjningen av gatorna måste genomföras redan nu.

Plankartan anger med en planbestämmelse att färdig golvhöjd för planerad bebyggelse ska ligga på +2,5 m eller högre. Med hänsyn till översvämningens risk bör källare utföras med vattentät konstruktion. Nedfarten till p-däcket höjdsätts utifrån befintliga gatuhöjder men ska utformas så att en anpassning till en framtida höjning av gatunivån till +2,2 m är möjlig.

Markradon

Hela området klassas som lågradonmark.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Södra gränsen för fornlämningen *den medeltida staden* går däremot i kvarteren norr om Asplundsgatan.

Bebyggelse – användning

Två av de bebyggda fastigheterna används – eller har använts – för bostadsändamål. Den tredje fastigheten har under de senaste åren använts som klubblokal.

Planen anger bostadsändamål. I bottenvåningen längs Drottninggatan medges handel som möjligt alternativ till bostäder. Planbestämmelsen om färdig golvhöjd +2,5 m gäller för bostäder, en eventuell butik kan ges golvhöjd som är anpassad till gatans nivå.

Bebyggelse – utformning

Planens utformning har sin utgångspunkt i det vanliga stads kvarteret. Ett typiskt stads-kvarter har en rektangulär form och byggnaderna placeras närmast gatan. I mitten ligger den skyddade gården. För att uppnå bättre solförhållanden och fler lägenheter med fönster i flera väderstreck har bebyggelsen delats upp i tre volymer. Två öppningar finns i bebyggelsen mot Asplundsgatan. I gatuplan binds husen samman av murar, som även tjänar som bullerdämpning mot gårdarna.

Planen föreskriver att fasadmateriäl ska vara tegel, puts eller infärgad betong. Tegel och puts finns på husen i kringliggande kvarter. Infärgad betong är rätt utfört ett annat tekniskt utförande på vad de flesta uppfattar som en putsad fasad. Det kan finnas tekniska och ekonomiska skäl att välja infärgad betong i stället. Därför medges även detta.



Skiss från KUB Arkitekter, Göteborg, oktober 2005.

Planen innehåller ca 70 lägenheter. Bottenvåningen är höjd till ca 1 meter över gatunivån. Fasaderna mot Asplundgatan och Södra Hamngatan är indragna en bit från kvartergräns mot gata. På så sätt ges insynsskydd mot gatan och plats skapas för plantering.

I korsningen Asplundsgatan – Södra Hamngatan ska gata och medföljande cykelbana rätas ut. Motivet för detta är främst att ge enhetlig gatumiljö, i stället för de sneda vinklar till motstående hus, som nuvarande trafiklösning har medfört.

Planen medger att parkering anordnas i p-däck under bostadsgårdarna. Det är möjligt att viss parkering kan tillgodoses i det närliggande p-huset Lancaster. Detaljplanen medger dock att hela kvarterets behovs löses i p-däck under gården.



Snitt A-A genom kvarteret (snittmarkering anges på omslagsbilden)



Snitt B-B

Service

Det centrala läget i Uddevalla innebär att tillgängligheten till all slags service är mycket god. På gångavstånd finns t ex handelscentrum, stadsbibliotek och vårdcentral. Dessutom finns idag förskola och skola på kort avstånd till området.

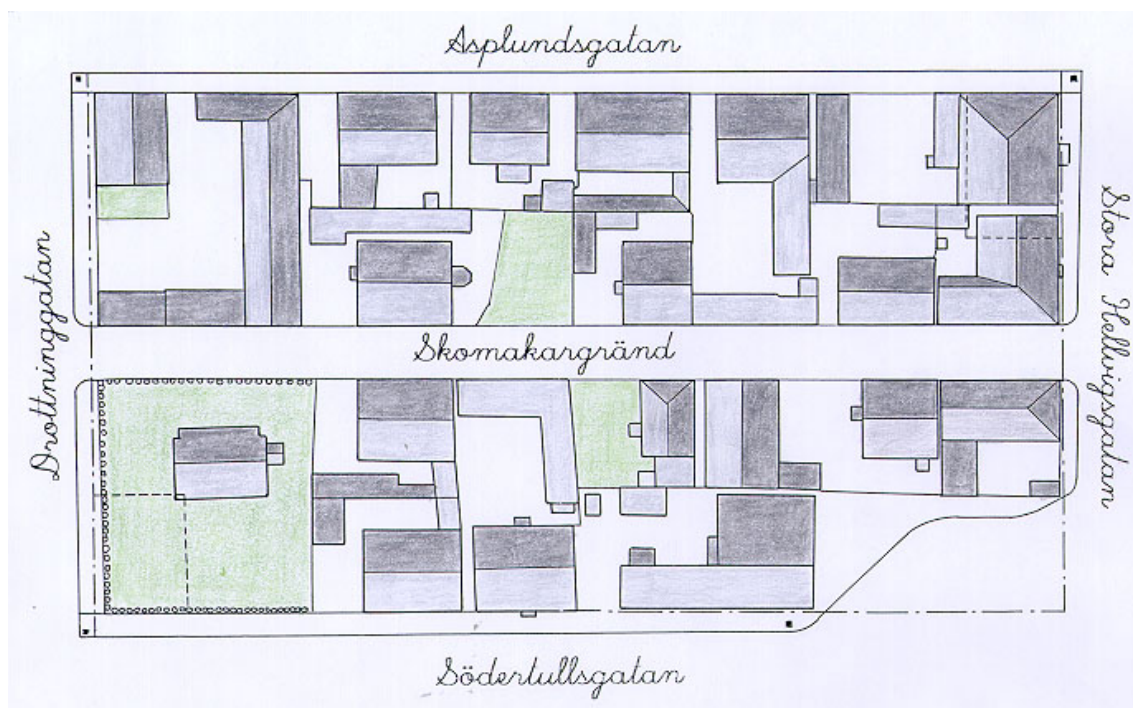
Tillgänglighet

Samtliga entréer ska ha full tillgänglighet för funktionshindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet finns inte redovisad i kulturmiljövårdsprogrammet som kommunfullmäktige antog i april 2002.

En planbild av kvarterets bebyggelse, som den såg ut 1879, redovisas på bilden nedan. Man kan förmoda att de rivna byggnaderna i stort sett hade samma karaktär som de kvarvarande. Observera hur Skomakargränd går rakt genom kvartersområdet. Ett personhistoriskt intresse kan konstateras; Gustav Thordén föddes i huset på Skomakargränd 4, som är en kvarterets kvarvarande byggnader.



Avritning av Ann Augustsson

Planförslaget innebär att resterande byggnader inom kvarteret rivs. I underlaget till Miljö- och Stadsbyggnadsnämndens beslut 2005-06-16 finns följande bedömning från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen:

HSB:s förslag till exploatering av kvarteret skiljer sig markant från de i programmet redovisade idéerna och bedöms ha stora kvaliteter jämfört med dessa. Dels erhålls en effektivare exploatering, dels blir friytorna större – med bättre solljusinfall. Husdispositionen skiljer sig också från strukturen i rutnätsstadens kvarter norrut, men stämmer väl överens med bebyggelsen söder om kvarteret. Förslaget bedöms också, så som det nu är presenterat, i sig innebära ett tillskott i stadsmiljön. Miljö och Stadsbyggnad gör också bedömningen att värdet på befintlig bebyggelse inte är så stort att den skall påverka kvarterets utformning och genomförandeförutsättningar.

Angående utgångspunkter och bestämmelser för gestaltning av den nya bebyggelsen, se under ”bebyggelse utformning”.

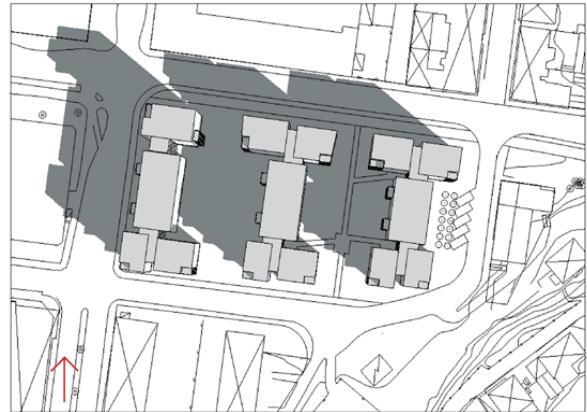
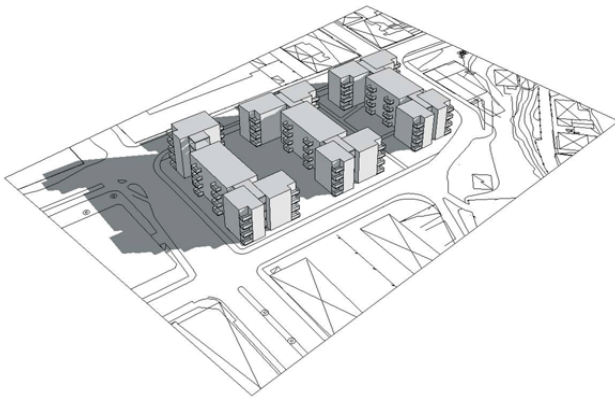
Enligt samrådsredogörelsen ska befintliga träd mellan Södertullskyrkan och den nya bebyggelsen sparas. Utmed Asplundsgatan och mot Södertullskyrkan föreskriver detaljplanen att träd ska finnas i tomtgräns. I praktiken innebär detta antingen att befintliga träd sparas eller att nya planteras med c/c 8 m.

Lek och rekreation

Cirka 30 meter söder om kvarteret finns ett relativt sett stort område med en mindre bollplan samt lekutrustning.

Solstudie

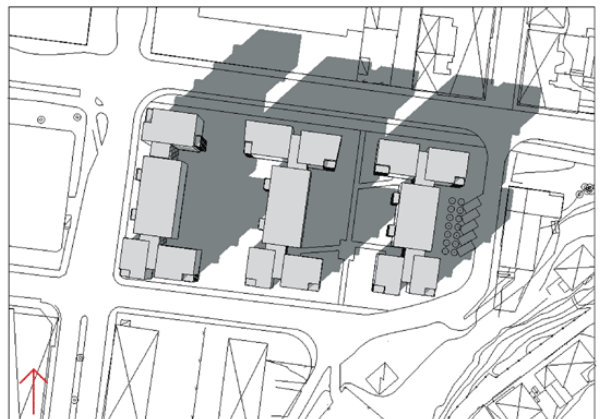
En solstudie har gjorts av KUB Arkitekter för höstdagjämning.



Kl 09.00



Kl 12.00



Kl 15.00

Gator och trafik

Enligt de senaste trafikmätningarna som gjorts av Tekniska kontorets framförs på Asplundsgatan cirka 4 000 fordon per årsmedeldygn. På Södra Drottninggatan är motsvarande siffra cirka 2 200. Uppgifter på andelen tung trafik finns inte, men den bör kunna uppskattas till cirka 5 %. Trafikmängden på Södertullsgatan uppfattas som relativt begränsad. I huvudsak utnyttjas gatan som angöring till parkeringen i kvarteret.

Runt kvartersområdet finns trottoarer för gångtrafik. Utmed Asplundsgatan finns en cykelbana som är separerad från biltrafiken.

Kampanhofs bussterminal, som är knutpunkt för både regional- och lokalbussar, finns på ett avstånd av cirka 400 meter. I direkt anslutning till kvarteret finns på Södra Drottninggatan hållplats för lokaltrafikens linje 3 mot Bohusgården (samt linje 17 på lördagar och söndagar). På Asplundsgatan finns en hållplatsficka som idag emellertid inte utnyttjas av linjetrafiken. Planen innebär att hållplatsen tas bort.

Det är förenligt med planens syfte att nyttja GC-vägen öster om kvarteret Rud och Kagg som tillfart till de två befintliga parkeringsplatserna på Södertullskyrkans norra gavel.

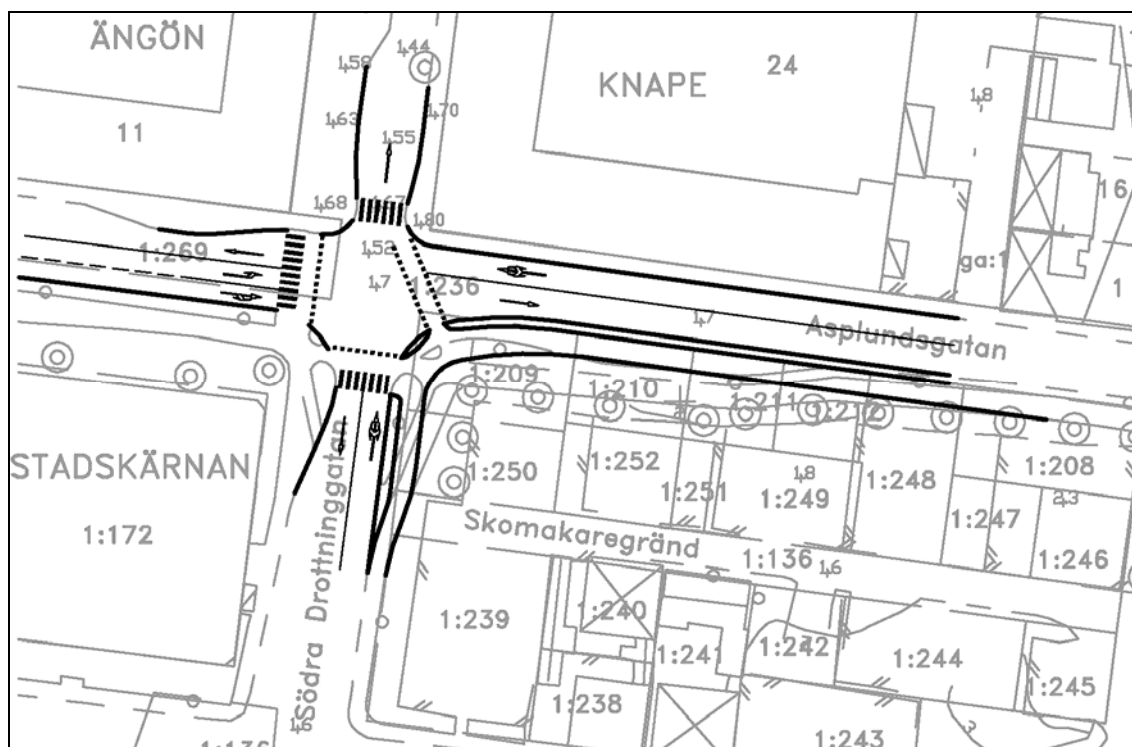


Bild som visar förändringarna i korsningen Asplundsgatan-Södra Drottninggatan

Parkering

De befintliga parkeringsplatserna inom kvartersområdet är dels reserverade för att tillgodose parkeringsbehovet för omkringliggande fastigheter och upplåtta med hyreskontrakt dels tillgängliga för allmän parkering. Det är kommunens parkeringskontor som ansvarar för området. I ett angränsande kvarter till planområdet finns p-huset Lancaster.

Planen förutsätter att de parkeringsplatser som finns inom kvarteret idag löses på annan plats.

Planen medger p-däck som täcker parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen i kvarteret. Detaljplanen har utgått från följande p-norm:

- 0,75 platser per lägenhet för bostäder som är mindre än 4 r o k eller 90 kvm
- 1,00 platser per lägenhet för större bostäder
- Besöksparkering kan ske på allmänna platser.

Störningar

Buller

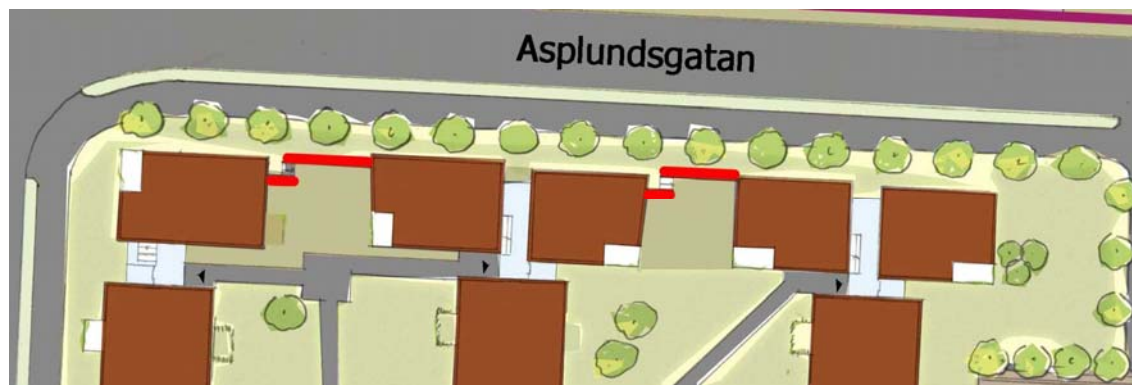
I september 2005 genomfördes en bullerutredning baserat på förslag till situationsplan och fasader. I utredningen jämförs beräknade ljudnivåer med uppställda krav enligt Svensk standard, SS 25267:2004, ljudklass C. Ljudklass C motsvarar ljudförhållanden som tillämpas som minimikrav i svenska byggnader. De krav som gäller är följande:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus i rum för sömn, vila och daglig samvaro.
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid.
- 55 dBA utanför fönster till minst hälften av rummen för vila, sömn och daglig samvaro.
- 55 dBA utanför övriga fönster¹.
- 52 dBA på uteplats (t ex balkong, terrass eller yta i marknivå)

¹ Avsteg från kravet om högst 55 dBA utanför övriga fönster kan i vissa fall accepteras. Då avsteg från kravet görs bör kraven på högsta acceptabla nivåer utanför sovrum/ vardagsrum (s k tyst sida) alternativt på uteplats skäras med 10 dBA.

Beräkningarna visar att hörnlägenheter som vetter mot Asplundsgatan och Södra Drottninggatan får för höga ljudnivåer vid fasad, mellan 59 och 62 dBA. Dessa lägenheter har dock antingen fönster mot tyst sida i hälften av sina rum eller också går tyst uteplats att anordna. Om avstegen kan accepteras klarar samtliga lägenheter ljudkraven.

För att klara kraven på god ljudmiljö på uteplats/gård krävs bullerskydd. Av den anledningen måste skärmar anordnas mellan husen mot Asplundsgatan. Bilden nedan visar en detalj ur den förprojektering som ligger till grund för samrådshandlingen.



Preliminär placering av bullerskärmar

Bullerutredningen gjordes utifrån hur projektet såg ut i september 2005. Husen hade då en något annorlunda placering och höjdsättning. I bullerutredningen anges att skärmar ska vara 2,0 m höga för att klara kraven på ljudmiljö. Det är dock för tidigt i projektet att låsa fast en exakt höjd. Den höjd som krävs påverkas bl.a. av avstånd från gatan, placering av öppningar och materialval.

På plankartan anges en bestämmelse ”ljudskärm ska anordnas enligt anvisningar i planbeskrivning”. De decibelkrav som ska uppfyllas vid uteplats mot gård är:

- 52 L_{pAeq}
- 67 L_{pAFmax}

Vilka dessa värden blir är även beroende av vilka trafikmängder som finns på Asplundsgatan. Eftersom trafikmängderna kan ändras brukar man i detaljplaner föredra att ange krav på viss åtgärd i stället för en viss decibelnivå. Om möjligt bör detta ändras om projekteringen har hunnit tillräckligt långt innan planen antages.

Med standardkonstruktioner klaras riktvärdena för ljudmiljö inomhus, dvs 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Sammanfattningsvis innebär detaljplanen att:

- hälften av rummen i alla lägenheter placeras mot tyst sida
- tyst uteplats anordnas på gården
- bullerskärmar anordnas mot Asplundsgatan
- inomhusnivåer uppnås med standardkonstruktioner

Luftkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att några miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Se även avsnittet Förenlighet med Miljöbalkens bestämmelser. Däremot är kvarteret utsatt från avgaser från omgivande gator, framför allt från Asplundsgatan och Södra Drottninggatan. Intag av friskluft från kvarterets sidor mot dessa gator ska därför undvikas. Friskluftsintag ska placeras mot gården.

Vatten och avlopp

Bilden på nästa sida visar en sammanställning över befintliga ledningar i området. Läget på ledningarna är principiella.

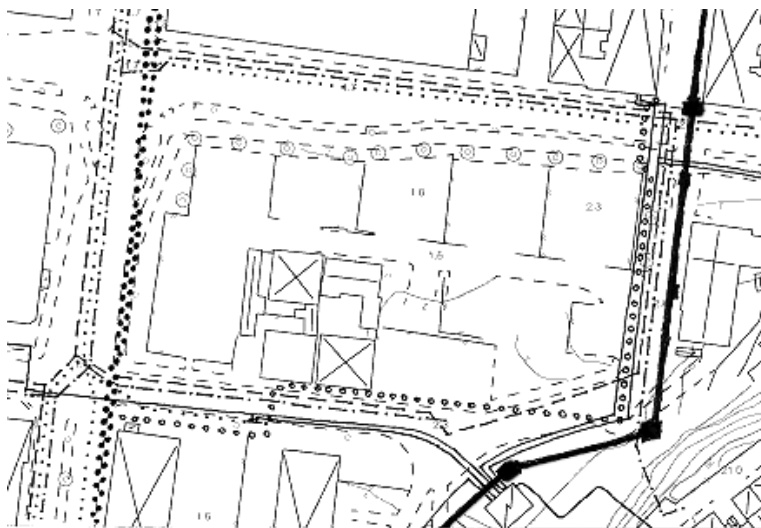
Ledningarna ligger kvar på gatumark även i föreliggande detaljplan. Det innebär att ingen av dessa ledningar måste flyttas.

Eventuellt blir det aktuellt med pumpning av spill- och dränvatten.

El och tele

En transformatorstation finns strax söder om kvarteret.

En teleanläggning ligger nära kvartersgränsen i Södra Drottninggatan och denna är inte möjlig att flytta. Planen berör inte teleanläggningen.



Sammanställning av befintliga ledningar.

.....	Teleanläggning, ej flyttbar	- - - - -	Vattenledning
.....	Teleanläggning, flyttbar	- - - - -	Spillvattenledning
—	Elledning	Dagvattenledning
—■—	Fjärrvärmekulvert		

Avfall

Hanteringen av avfall löses inom kvarteret. För sophämtningen ansvarar Uddevalla kommun.

Revidering

Under utställningen har en felaktig höjdangivelse upptäckts på plankartan. I sydvästra hörnet anges +2,3. Rätt höjd är +1,6 vilket är samma som befintlig höjd. Planen har därför reviderats så att gatuhöjden i korsningen mellan Södra Drottninggatan och Södertullsgatan ändrats från +2,3 till +1,6. Revideringen har godkänts av tekniska kontoret i dess egenskap av representant för markägaren, Uddevalla kommun. Någon annan bedöms inte vara berörd av revideringen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2007-02-28
Reviderad 2007-08-23

Björn Richardsson
Arkitekt

Ingrid Lindbom
Miljöutredare