



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för

Skanskullen 2 mfl

Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 12 november 2009
Reviderad 19 oktober 2010

Skanskullen 2 mfl. Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 12 november 2009

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:1000)

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [√] Planbeskrivning
- [√] Genomförandebeskrivning
- [√] Fastighetsförteckning
- [√] Samrådsredogörelse
- [√] Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE

För området gäller flera detaljplaner med olika fastställsedatum, genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har upphört att gälla.

Viss del av planområdet är beskrivet i kulturmiljövårdsprogrammet som är antaget av kommunfullmäktige den 9 april 2002.

Två hus som ligger utmed Strömstadsvägen ligger idag på parkmark. Miljö och Stadsbyggnad vill att båda husen bevaras vilket kräver ny detaljplan. Husen används inte för nuvarande.

På Skanskullens norra sluttning ligger tre hus på ofri grund. Kommunen har för avsikt att låta göra avstyckning runt dessa. Husen ska bevaras.

Vändplatsen vid slutet av Viktor Andréns väg används som parkering idag vilket gör att snöröjning blir väldigt svårt att genomföra.

Ett markområde mellan fastigheterna Skanskullen 2 och 3 samt Nonnen 1 och 15 är redovisat i gällande plan som gata. Denna kommer inte att genomföras. Fastigheterna Nonnen 1 och 15 arrenderar marken av kommunen.

Tanken är att gamla gatan används som tillfart till parkering för Nonnen 1 och Skanskullen 2.

Förbindelsen mellan Nonnens väg och Pipfabriken 13 bör säkerställas.

På grund av synpunkter från utställningen har en parkeringsyta införts norr om Folkdansgillet byggnad.

Efter synpunkter från SGI tas byggnaden och berget på Skanskullen 2 bort ur detaljplanen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

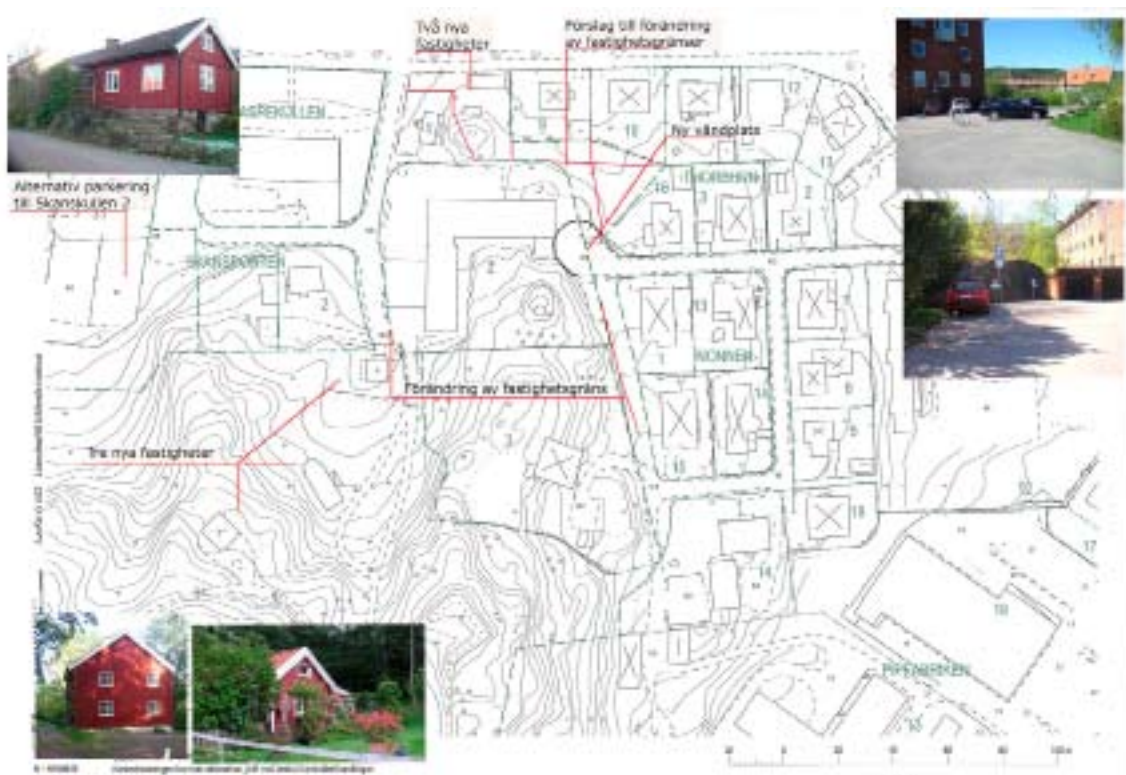
Området berörs inte av något riksintresse. Miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark – och vattenområden enligt kapitel 3, åsidosätts inte av denna detaljplan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Uddevalla och sträcker sig från Strömstadsvägen i norr ner till brandstationen i söder, i väster avgränsas Skansgatan och i öster Nonnens väg. Marken är både i privat ägo och Uddevalla kommuns.

Planområdets areal är cirka 1,3 hektar.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ingår i Staden Uddevalla, bearbetning av kommunens översiktsplan, antagen den 8 oktober 1996. Den anger ingen särskild förändring i detta område.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för området är fastställda: 20 januari 1939 (14-udd-21/1939 ark.nr 34), 29 september 1951 (udd-14-100/1951 ark.nr 89), 21 januari 1955 (14-udd-6/1955 ark.nr 106), 31 december 1962 (14-udd-206/1966 ark.nr 171), 28 mars 1972 (14-udd-16/1972 ark.nr 227). Genomförandetid saknas i samtliga planer.

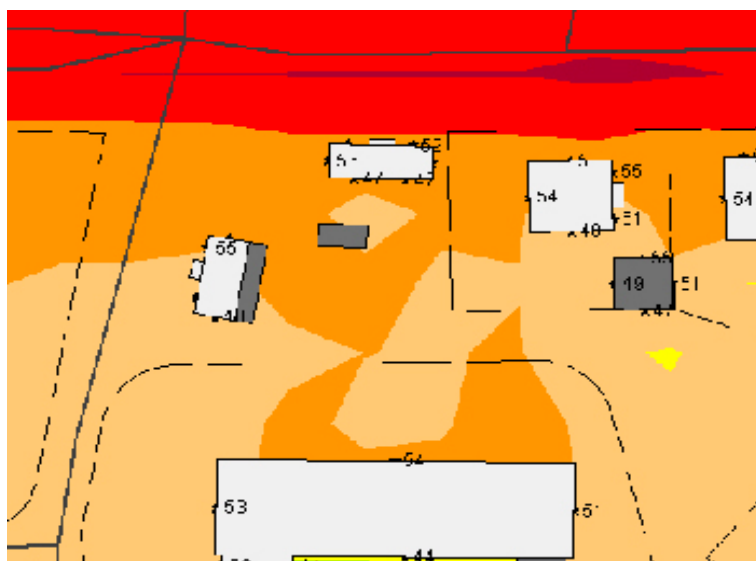
Tomtindelningar

Tomtindelningen för följande fastigheter kommer att upphävas. Skanskullen 2 fastställd 55-03-12 (1485k-11/1955), Thorburn 9 - 10 fastställd 13-02-08 (1485k-1/1913), Thorburn 16 fastställd 55-11-01 (1485k-167/1955), Nonnen 1 fastställd 48-09-04 (1485k-54/1948), Nonnen 15 fastställd 51-12-13 (1485k-111/1951), Pipfabriken 14 fastställd 49-02-05 (1485k-7/1949).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Behovsbedömning av miljöbedömning

Planen berör inte någon Natura 2000-område. Den avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

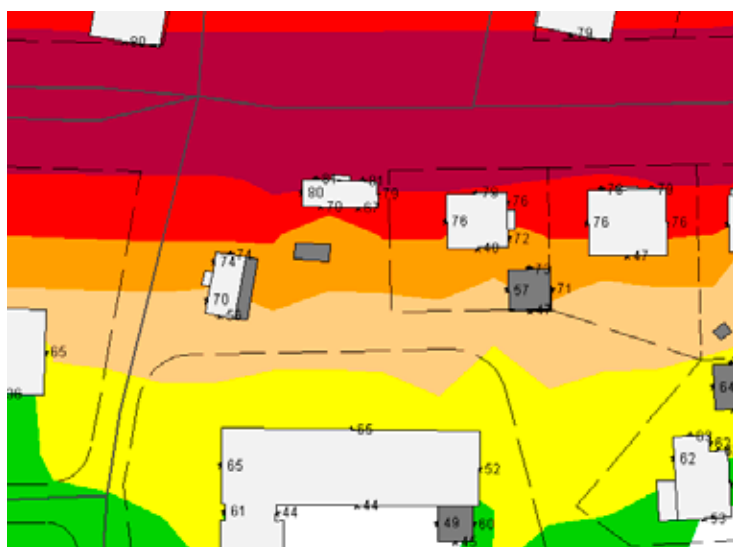
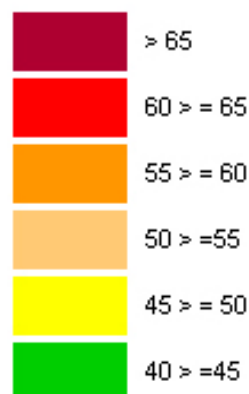


Förklaring för Fasadnivåer, Sammanlagd

Vägförbrukningsbuller

Ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A)

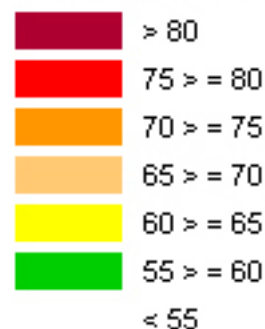
★ Ljudnivå på fasad bostadshus



Förklaring för Väg_Lmax Karta

Trafikbuller (väg)

Maximal ljudnivå i dB(A)



MILJÖKONSEKVENSER

Trafikbuller

Beräknade bullernivåer

Kommunen har låtit utföra en bullerkartläggning som redovisas i texten nedan samt på två kartor på föregående sidor. Den del av planområdet som ligger närmast Strömstadsvägen, det röda och det gula huset, påverkas enbart av vägtrafikbuller. Bullret från tågtrafiken är försumbart i jämförelse med vägtrafikbullret. Övriga delar av planen är inte berörda av trafikbuller.

Kartläggningen har givit nedanstående beräknade bullernivåer. Samtliga värden är frifältsvärden utomhus:

Röda huset, närmast Strömstadsvägen, befintlig byggnad:

ekvivalentnivå vid norrfasaden 59 dB(A), maxnivå 81 dB(A).

ekvivalentnivå vid sydfasaden 47 dB(A), maxnivå 70 dB(A)

Gula huset, befintlig byggnad:

ekvivalentnivå vid norrfasaden 55 dB(A), maxnivå 74 dB(A).

ekvivalentnivå vid sydfasaden 48 dB(A), maxnivå 56 dB(A)

Riktvärden mm

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden för trafikbuller normalt inte bör överskridas vid nybyggnad:

Vägbuller vid bostäder

*30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus i boningsrum

*45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

*55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus, frifältsvärde vid fasad

*70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vägbuller vid arbetslokaler:

*40 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

*65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus.

Vid befintliga bostäder anses maximalnivån inomhus inte böra överstiga 55 dB(A) nattetid och den ekvivalenta ljudnivån utomhus inte överstiga 70 dB(A) innan åtgärder ska övervägas.

Vid väsentlig ändring av byggnad ska det eftersträvas utifrån vad som är tekniskt, ekonomisk och miljömässigt motiverat att ovanstående riktvärden inte överskrids.

Vid nybyggnad av bl a bostäder, vilket ju inte är aktuellt här, kan man med rimliga medel erfarenhetsmässigt uppnå en totaldämpning i fasad på upp till ca 38 dB(A). Moderna hus utan särskilda åtgärder har i regel en dämpning på ca 31 dB(A) medan äldre hus i regel har en dämpning på minst 25 dB(A). Fasadreflektion på lovartsidan kan medföra att bullernivån blir 3 dB(A) högre än frifältsvärdet. Tilläggas kan att beräkningsmetoderna enligt akustikkonsulter är "konservativa" vilket innebär att uppmätta värden kan vara något bättre än beräknade värden.

Boverkets Byggregler, BBR, gäller givetvis alltid i samband med bygglov/ byggsamråd.

Bedömning

Miljö och Stadsbyggnad gör följande bedömning vad gäller detaljplanens trafikbullersituation. Det bör observeras att planen lägger rivningsförbud på det röda och det gula huset, eftersom husen har ett högt bevarandevärde. Av samma orsak är bullerplank mot Strömstadsvägen otänk-
bart. Planen medger att mindre tillbyggnad får göras i lägen som inte exponeras mot Ström-
stadsvägen. Det finns alltså inte möjlighet att göra rena nybyggnader varför inte heller nybygg-
nadskrav kan ställas vid en upprustning eller ändring. Tillåtet ändamål, se Q på plankartan.

Röda huset med bostadsändamål

Ekvivalentnivå inomhus i boningsrum: Om fönsterbyte eller komplettering med innanfön-
ster sker bedöms **även riktvärdena för nybyggnad** innehållas. Sådana åtgärder bedöms vara
tekniskt, ekonomiskt och miljömässigt motiverade vid en upprustning av huset, trots att inte
nybyggnad sker. En eventuell tillbyggnad hamnar på läsidan där riktvärdena även för nybygg-
nad innehålls.

Maximalnivå inomhus nattetid: Värdena åstadkoms av busstrafik som i viss omfattning kan
förekomma nattetid (mer än 5 gånger per natt, kl 22-06). Om fönsterbyte eller komplettering
med innanfönster sker bedöms värdet ligga klart under 55 dB(A), vilket kan vara godtagbart
vid befintlig bebyggelse. En eventuell tillbyggnad hamnar på läsidan där riktvärdena även för
nybyggnad innehålls. Om en tillbyggnad görs är det givetvis en fördel om sovrummet hamnar
i denna.

Ekvivalentnivå utomhus, frifältsvärde vid fasad: Riktvärdena för nybyggnad uppnås inte på
norrfasaden, men däremot med god marginal på sydfasaden. Den boende torde "automatiskt"
avstå från att sova med öppet fönster mot Strömstadsvägen i norr.

Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad: Eftersom en uteplats självklart läggs på syd-
sidan hamnar den därmed på en plats där riktvärdena även för nybyggnad innehålls.

Röda huset med föreningslokal eller kontor

Riktvärdena för arbetslokaler används. Eftersom dessa är "mindre rigorösa" än för bostäder så
innehålls riktvärdena utan några bestämmelser. Jämför med bedömningen för bostäder.

Gula huset med bostad

Ekvivalentnivå inomhus i boningsrum: Riktvärdena även för nybyggnad innehålls.

Maximalnivå inomhus nattetid: Värdena åstadkoms av busstrafik som i viss omfattning kan
förekomma nattetid (mer än 5 gånger per natt). Riktvärdena även för nybyggnad innehålls.

Ekvivalentnivå utomhus, frifältsvärde vid fasad: Riktvärdena även för nybyggnad innehålls.

Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad: Eftersom en uteplats självklart läggs på syd-
sidan hamnar den därmed på en plats där riktvärdena även för nybyggnad innehålls.

Gula huset med föreningslokal eller kontor

Riktvärdena för arbetslokaler används. Eftersom dessa är "mindre rigorösa" än för bostäder så
innehålls riktvärdena. Jämför med bedömningen för bostäder.

Planbestämmelser

För att så långt möjligt begränsa trafikbullrets påverkan på bostäderna införs följande bestämmelse under rubriken STÖRNINGSSKYDD:

Vid väsentlig ändring av byggnad ska det vid byggnadens utformning eftersträvas, utifrån vad som är tekniskt, ekonomisk och miljömässigt motiverat, att nedanstående riktvärden inte överskrids:

*För bostäder inomhus: maximalnivå 45 dB(A) samt ekvivalentnivå 30 dB(A).

*Vid uteplats till bostad: maximalnivå 70 dB(A) samt ekvivalentnivå 55 dB(A).

Geoteknik

Geoteknisk utredning finns endast över Skanskullen 2 gjord 1953. Övriga fastigheter inom planområdet är inte undersökta.

Lerområdena är i princip horisontella varför ingen skaderisk bedöms förekomma.



Jordarter

	Urberg
	Torv; kärr
	Postglacial finsand
	Glacial finlera med tunt ytlager av
	Isälvsediment, grovsilt--block
	Morän, sandig
	Postglacial silt
	Postglacialt grus
	Vatten
	Skaljord
	Fyllning på okänt underlag
	Talus
	Omväxlande morän och urberg
	Moränlera; ospecificerad

Mark och vegetation

Marken i den norra delen av planområdet är relativt plan, förutom bergsknallen bakom byg-
ganden på Skanskullen 2. I södra delen sluttar Skansberget ner mot brandstationen. Vegeta-
tionen på Skansbergets sluttning är relativt tät.

Bebyggelse

Någon ny bebyggelse i området är inte planerad.

Fornlämningar

Området tangerar gränsen till en fast fornlämning, Skansberget. Försvarsverket är ett av de
äldsta byggnadsverk, som kan knytas till Uddevalla stad.

Radon

Enligt Översiktlig kommuntäckande kartläggning av markradonförhållanden inom Udde-
valla kommun, Miljö- och hälsoskyddskontoret, juni 1990, så består västra delen av plano-
rådet av mark som beskrivs som normalriskområde, medan den östra delen beskrivs som
lågriskområde.



Kulturmiljön

De två enkelstugorna utmed Strömstadsvägen inom Stads kärnan 1:163 bör beläggas med
rivningsförbud eller skyddas genom bestämmelser med bevarandekrav. Dessa små stugor
är redovisade i Trädgårdsstaden, fördjupning av kommunens översiktsplan antagen av
kommunfullmäktige 8 oktober 1996. Husen finns även med i kulturmiljö-vårdsprogrammet
antaget av kommunfullmäktige 9 april 2002.

Även de tre husen på Skanskullens norra sluttning ska bevaras. Ett av husen ägs av kom-
munen, de andra två är på ofri grund.

Tillgänglighet

Detaljplanen ändrar i princip inte tillgängligheten till kvartersområdena. Ny bebyggelse
måste ges tillgänglighet enligt 12 § BVF (Förordning om tekniska egenskapskrav på bygg-
nadsverk).

Gator och trafik

Viktor Andréns väg och Nonnens väg ingår delvis i planområdet. En ny vändplats bör skapas vid slutet av Viktor Andréns väg.

Infarten till det ”röda huset” flyttas från Strömstadsvägen till Skansgatan.

Parkering mm

Parkering ska om möjligt ske på egna fastigheten.

Tanken är att gamla gatan används som tillfart till parkering för Nonnen 1 och Skanskullen 2. Ny parkeringsyta norr om Folkdansgillet införs. Ytan ska vara grusad för att ta hänsyn till träd och naturmiljö. Belysningen till den nya parkeringsytan bör vara sparsam och endast vara tänd vid evenemang.

Miljökonsekvenser

Föreslaget utnyttjande av detaljplaneområdet bedöms inte medge en sådan användning av mark, vatten eller byggnader att det innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Därför finns inte anledning att upprätta en specifik eller separat miljökonsekvensbeskrivning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens slut om den inte ändras eller upphävs.

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad i Uddevalla kommun med Mats Windmark och Jane Bensow som handläggare.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt

Jane Bensow
plantekniker