



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Detaljplan för Bostäder i Uddevalla

BERGSGÅRDEN

Del av fastigheten Bohusgården 1:25 m.fl.

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Werner Arkitekter AB

Upprättad 15 april 2016, reviderad 21 september 2016

Arkivnr: 1149

Antagande: 2016-12-14

Laga Kraft: 2017-09-12

A handwritten signature in blue ink, likely of the official responsible for the plan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANPROCESSEN	4
PLANDATA	5
<i>Lägesbestämning</i>	<i>5</i>
<i>Areal.....</i>	<i>5</i>
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>5</i>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktliga planer</i>	<i>5</i>
<i>Befintliga detaljplaner</i>	<i>6</i>
<i>Behovsbedömning, miljökonsekvensbeskrivning (MKB)</i>	<i>7</i>
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplanens skeden</i>	<i>8</i>
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	8
<i>Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB.....</i>	<i>8</i>
<i>Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB</i>	<i>9</i>
<i>Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB</i>	<i>9</i>
<i>Områdesskydd, 7 kap MB</i>	<i>9</i>
<i>Miljömål.....</i>	<i>9</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
<i>Natur.....</i>	<i>10</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>14</i>
<i>Friytor</i>	<i>25</i>
<i>Vattenområden.....</i>	<i>25</i>
<i>Gator och trafik.....</i>	<i>26</i>
<i>Störningar</i>	<i>32</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>35</i>
GENOMFÖRANDE FRÅGOR	38
<i>Organiskatoniska frågor</i>	<i>38</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>39</i>
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>40</i>
<i>Tekniska frågor.....</i>	<i>40</i>
<i>Administrativa frågor.....</i>	<i>40</i>
<i>Medverkande i planarbetet</i>	<i>41</i>
REVIDERINGAR.....	41

HANDLINGAR

Handlingar som ingår i detaljplanens granskningsskede är följande:

- Planbeskrivning (denna handling)

Även:

- Plankarta med planillustration
- Efterbehandling av förorenad mark vid nedlagd bensinstation, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2010-09-23
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Bohusgården 1:2, 1:3 och 1:25, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2012-10-04
- Kompletterande provtagning av jord, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB, 2015-03-12
- Trafikbullerutredning Bohusgården, Gärdhagen Akustik, 2013-12-06
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo AB, 2015-03-24
- Bergsgården Utredning dagvattenhantering, ÅF-Infrastructure AB, 2015-05-04
- Solstudie i A3 format
- Studie Ålandsvägen/Göteborgsvägen Uddevalla, Sweco AB, 2015-09-17

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för ny kustnära bostadsbebyggelse.

Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås mark som i nuläget har användningsområdet "specialområde: område för motelländamål" att ändras till mark med användningsområdet bostäder. Utöver detta planeras bostadsparkeringar samt en anpassning av infart från Göteborgsvägen till Ålandsvägen. Det bedöms att området har goda förutsättningar att bli ett attraktivt boende i ett centralt läge med närhet till service, kollektivtrafik och gc-banor med en stor tillgång till natur- och parkområden. Att exploatera redan tidigare ianspråktagen mark innebär en god hushållning av marken.

Bebyggelse som föreslås inom detaljplanen illustreras med ett exempelhus inom planhandlingarna. Byggnaden som föreslås rymmer ca 58 lägenheter och är placerat 27 m från Göteborgsvägens närmsta körbanas mitt. Avståndet till vägen är en anpassning till trafikbullret från Göteborgsvägen. Högsta höjd på byggrätten styrs av högsta höjd hos Nordens väg som ligger i söder. Byggrättens bestämmelser överstiger inte denna höjd.

Ett genomförande av planområdets intentioner bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan. Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Då planområdet kan utsättas för buller från tre källor: Göteborgsvägen, järnvägen och ett hamnområde i norr, har bullerfrågan utretts mycket noggrant. Ett resonemang har också förts angående områdets samlade bullersituation. Genom att dimensionera bostadsbebyggelsen med goda säkerhetsmarginaler och tillämpa avstegsfall tyst sida enligt Boverkets allmänna råd (2008) kan utrymme finnas för en framtida ökning av buller på bostadshusets båda sidor och eventuella överskridanden av bullerriktvärden som anges i de allmänna råden kan undvikas.

Sanering efter drivmedelshanteringsverksamheter har skett och marken uppnår i huvuddel status av känslig markanvändning. Efter ytterligare undersökningar har det konstaterats kvarvarande, mindre och avgränsade föroreningar inom planområdet som hanteras när schaktningsarbeten påbörjas för huset. Efter att saneringsarbete har genomförts kan status "känslig markanvändning" uppnås för planområdet i sin helhet och det finns då inga kvarvarande hinder för bostadsbebyggelse.

Närhet till centrum och ökat underlag för kollektivtrafiken, samtidigt som planeringen är förenlig med Översiktsplan 2010 för Uddevalla Kommun och den fördjupade översiktsplanen, Staden Uddevalla 1996, gör planområdet lämplig för användningen bostäder.

PLANPROCESSEN

Detaljplanearbetet handläggs enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 (detaljplan påbörjad mellan 2011 och 2014). Planprocessen inleddes med ett planprogram, i vilket en helhetsvision för området presenterades. Efter planprogrammet upprättades detaljplan med samrådsskede och sedan granskningsskede. För närvarande är detaljplanen i antagandeskedet. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter har lämnat synpunkter under samtliga skeden.

Detaljplanen har först anpassats efter synpunkter som inkommit under programsamråd vilka har sammanställts i en programsamrådsredogörelse. Husets utformning och bullersituationen har studerats noggrannare och även anpassning av planområdet till Göteborgsvägen och dess planerade ombyggnad har skett.

Detaljplanen var därefter utställd på samråd. De synpunkter som inkom under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse och planhandlingarna justerades efter inkomna synpunkter. Därefter uppdaterades handlingarna till granskningshandlingar som ställdes ut på granskning. Inkomna synpunkter har sammanfattats och bemöts i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen antas av SBN alternativt KF. Detaljplanen vinner Laga Kraft inom tre veckor efter antagande såvida inte någon överklagar den.

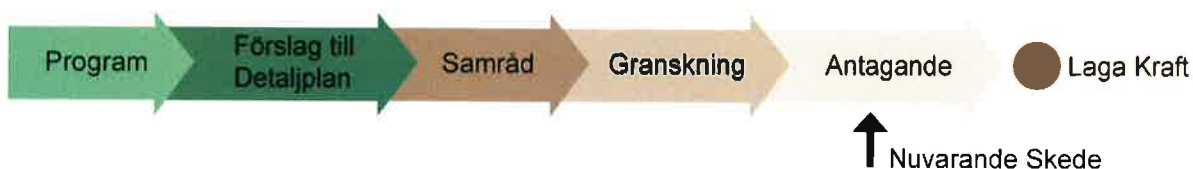
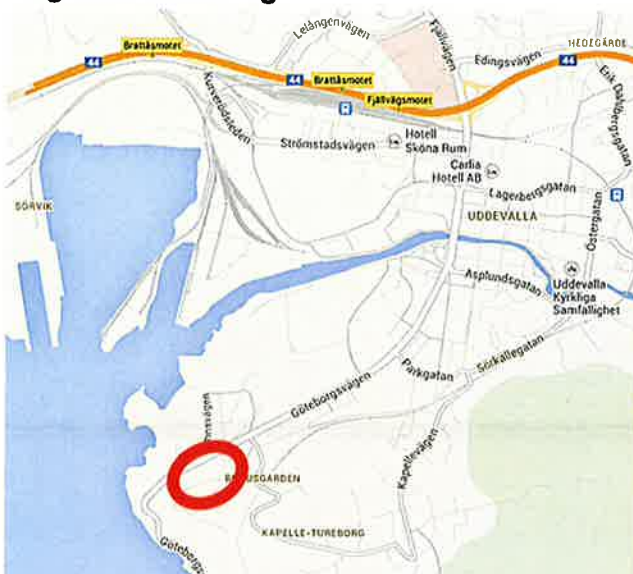


Illustration med detaljplanens skeden. Mellan varje moment sker kommunala beslut och varje del av detaljplanen ska antas av kommunen. Samråd med Lantmäteri och Länsstyrelsen sker löpande i detaljplaneprocessen.

PLANDATA

Lägesbestämning



Läge i förhållande till Uddevalla Centrum.
Det föreslagna planområdet är markerat med röd ring.



Fastighetsnamn och gränser.
Det föreslagna planområdet är markerat med gult.

Fastigheten Bohusgården 1:25 är belägen längst med Göteborgsvägen i Uddevalla.

Planområdet ligger ca 1,5 km från Uddevalla Centrum inom ett område som kallas Bohusgården. Väg E6 passerar ca 7 km väster om planområdet. Utanför kusten och planområdet ligger Byfjorden och Skeppsviken är direkt nordväst om området.

Areal

Planområdets totala area uppgår till ca 1 hektar (0,76 ha).

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bohusgården 1:25, 1:2 och 1:3 är privatägda och ägs av Bohusgårdens fastighets AB. Fastigheten Bohusgården 1:23 och Bohusgården 1:27 ägs av Uddevalla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2010 för Uddevalla Kommun (ÖP 2010) som blev antagen 8 september 2010. I denna framgår att planområdet ligger nära gränsen till men ingår ej i Kustzonen (Bohuslän) som är av riksintresse inom områden som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap.

Rekommendationen angående placering av ny bostadsbebyggelse i ÖP 2002 är att den övervägande delen av ny sammanhållen bebyggelse ska etableras i tätorterna Uddevalla och Ljungskile.

I ÖP 2010 nämns några viktiga faktorer för befolkning och boende som är relevanta till detta planarbete. Dessa är att kommunens attraktivitet ska öka genom en mångfald av attraktiva boenden, att kustnära boende efterfrågas och att kollektivtrafik ska ha en möjlighet att utvecklas.

Utvecklingsmöjligheter som är relevanta för planarbetet som framgår ur ÖP 2010 är att utveckling av bostäder bör ske samlat för att öka underlaget för kollektivtrafiken att försörja områdena samt att öka underlaget för gemensamma vatten- och avloppslösningar. Önskvärt är också en kraftig utbyggnad av gång- och cykelväg och för att värna om miljön måste vatten- och avloppsfrågor vara lösta innan

bebyggelse får ske. Det står även att det kustnära boendet ska utvecklas med hänsyn till det rörliga friluftslivets behov.

Planområdet omfattas även av en fördjupad översiktsplan, Staden Uddevalla: en fördjupning av kommunens översiktsplan, 1996 (FÖP 1996). I den framgår bland annat att i första hand så bör redan bebyggda stadsområden förnyas och förtätas, detta baserat på en sammanvägning och utvärdering mot planeringsmålen som finns i FÖP 1996. Arbeta pågår nu med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Uddevalla stad.

Befintliga detaljplaner

14-UDD-17/1959 (UA141), antagen 1959-02-13: Detaljplanen omfattar fastigheten Bohusgården 1:25, 1:2 och 1:3 och även det närliggande grönområdet med villor tillsammans med en del naturmark runtom.

De berörda fastigheternas användning uppges till specialområde: område för motelländamål i två våningar med maximalt 7,6 m byggnadshöjd. Denna beteckning innebär att området i nuvarande detaljplan endast får användas för "med motortrafiken sammanhängande hotell- restaurang- och dylikt ändamål/motell mm".



Fastigheterna 1:2 och 1:3 är markerade med prickmark (mark som inte får bebyggas). Fastighet 1:25 består till viss del också av prickmark. Vid detaljplanens upprättande fanns en befintlig byggnad med tillhörande uthus på fastighet 1:2. Dessa byggnader är numera borta.

Föreslagen bebyggelse inom denna detaljplan förutsätter att en ny plan upprättas för den berörda delen av området.

Till vänster syns ett utdrag ur detaljplanen.



Stadskärnan 1:176, upphävd detaljplan: Detta var en närliggande detaljplan inom Uddevalla kommun. Området kallas även Skeppsviken och var planerad för bad, rekreation och bostäder. I planförslaget fanns planer på att uppföra flerbostadshus, kontor, verksamheter och dylikt. Detta område har tidigare använts som oljedepå och det syns tydliga märken från fundament från oljeindustrin. Detaljplanearbetet har präglats av områdets bullersituation och har därför komplicerats. Detaljplanen antogs av kommunen 2011-06-08, Länsstyrelsen har därefter upphävt detaljplanen. Kommunen överklagade beslutet men Regeringen avslag överklagan 2014-12-11.

Till vänster syns karta över området Skeppsviken, Stadskärnan 1:176. Dess utbredning är markerat med rött.

Behovsbedömning, miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Allmänt

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen (PBL) och MB bedöma ifall en detaljplan som upprättas kan antas medföra betydande miljöpåverkan vid genomförande. En s.k. behovsbedömning har genomförts tidigt under planprocessen och har som syfte att avgöra ifall planen kommer medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Sammanfattning av miljöpåverkan

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken och Uddevalla ÖP 2010. Förslagets exploatering bidrar till en ny sammanhållen bebyggelse i tätorten Uddevalla. Området medför ingen betydande påverkan på natur-, kultur-, miljö- och rekreationsvärden i området. Förslaget kommer inte innebära ett överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Ställningstagande

Detaljplanens genomförande kan inte antas ge någon betydande miljöpåverkan och därför behöver inte en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande.

Miljöpåverkan i korthet

Riksintressen

Planområdet ingår inte i något riksintresse. Närliggande riksintresse är Bohusbanan, Byfjorden samt Uddevalla hamn.

Naturmiljö, växt- och djurliv

Mark som tas i anspråk av planområdet består av en skogsbeklädd sluttning och två hus där ett tidigare innehöll verksamheter och ett där det i nuläget drivs släpavagnsuthyrning. Planområdet inkräktar inte på något av kommunens planeringsarbete angående gröna zoner, naturmarker, biotoper eller parkmarker.

Det finns inga kända naturvärdesobjekt eller naturvårdsintressanta arter inom området.

Planområdet planeras att ansluta till kommunalt vatten och avlopp och dagvattenhanteringen kommer att ske enligt kommunens riktlinjer. För att uppnå god dagvattenhantering och då avloppsvatten ej får släppas ut i havet har en dagvattenutredning upprättats för att säkerställa korrekta åtgärder.

Friluftsliv

Planområdet har mycket god tillgång till friluftsliv med natur och Uddevalla centrum i närområdet. Planområdets eventuella negativa påverkan på det rörliga friluftslivet är mycket begränsat vilket är förenligt med ÖP 2010 där det framgår att det kustnära boendet ska utvecklas med hänsyn till det rörliga friluftslivets behov.

Landskapsbild och kulturmiljö

Landskapsbilden förändras inte i stor grad vid det eventuella genomförandet av detaljplanen då det för närvarande finns verksamheter på platsen. Exploateringen är enligt planeringen i ÖP 2010 och FÖP 1996 och bidrar till ny sammanhållen bebyggelse som kan etableras i tätorten Uddevalla. Bestämmelser har införts för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte planeras högre än bakomliggande Nordens väg.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormen för föroreningar i utomhusluft anses inte överskridas vid genomförande av planförslag.

Byfjorden har i nuläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. God dagvattenhantering ska tillämpas inom planområdet för att inte försvåra att gällande miljökvalitetsnormer beträffande vatten uppnås.

Hälsa och säkerhet

Det har funnits drivmedelhanterande verksamhet inom planområdet, en efterbehandling av mark har skett och påvisar att eventuella rester från tidigare verksamhet understiger riktlinjer för känslig markanvändning. Mark med status "känslig markanvändning" möjliggör att alla grupper av människor kan vistas permanent på marken under en livstid.

Marken har i huvuddel getts klassningen "känslig markanvändning" dock finns det avgränsade föroreningar kvar inom planområdet. Föroreningen på fastigheten kommer att åtgärdas i samband med nybyggnation så att riktlinjer för KM, "känslig markanvändning" över hela planområdet uppnås.

En geoteknisk utredning har genomförts och konstaterar att planområdets släntstabilitet är tillfredsställande men att i sydvästra delen av området finns en del lösa block man bör säkra i samband med byggnationen. Detta säkerställs med en planbestämmelse.

En utförlig bullerutredning har genomförts tidigt i planarbetet för att säkerställa en framtida god ljudmiljö för den förslagna bebyggelsen. Detta säkerställs med en planbestämmelse.

Kommunala beslut i övrigt

Ett beslut fattades 2013-02-21 av Miljö- och Stadsbyggsnämnden att de var beredda att pröva program till detaljplan under förutsättning att annan disposition av tomten och annan karaktär från de dåvarande föreslagna husen studerades. Beslutet baserades på ansökningshandlingar daterade 2012-11-21.

Miljö- och stadsbyggsnämnden beslöt 2014-01-23 att sända ut programförslaget på samråd.

Uddevallas Miljö- och stadsbyggsnämnd beslöt 2014-11-13 att godkänna programrådsredogörelsen och beslöt att upprätta en detaljplan.

Detaljplanens skeden

Ett program upprättades för att ge möjlighet att pröva lämpligheten för ny kustnära bebyggelse. Inom programmet illustrerades en byggnad på 25 m avstånd från Göteborgsvägens närmsta körbanas mitt. Huset föreslogs rymma ca 58 lägenheter och programområdet omfattade fastigheter Bohusgården 1:25, 1:2 och 1:3.

Inför samråd och efter program har plangränsens utbredning ändrats och omfattar numera ett större område åt söder (del av fastighet Bohusgården 1:23 ingår) men sträcker sig inte längre lika långt ut mot Göteborgsvägen. Avståndet av föreslagen byggnad till Göteborgsvägen har ökat något. Byggnadens nockhöjd överstiger inte högsta höjden på Nordens väg.

Den summerade bullersituationen, placering för lekplats och placering för parkering, dagvatten, geoteknik, husets läge och storlek samt placering av in- och utfart till Göteborgsvägen sågs över inför samrådet.

Inför granskningen reviderades dagvattenutredningen och byggrätten minskades något i väster för att ge plats åt vändplats. Planhandlingarna har även setts över och justerats något baserat på inkomna synpunkter.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken (1998:808), förkortat MB, består av lagstiftningen inom miljöområdet och är till för att "*vi och kommande generationer ska tillförsäkras en god miljö*".

Det föreslagna planområdet berörs av följande ur Miljöbalken:

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel står det att mark och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Användningen av marken inom planområdet föreslås att i och med detta planarbete ändras från område för motelländamål till bostäder.

Det bedöms att området har goda förutsättningar att bli ett attraktivt boende i ett centralt läge med närhet till service, kollektivtrafik och gc-banor och med en stor tillgång av natur- och parkområden. Att exploatera redan tidigare ianspråktagen mark innebär en god hushållning av marken.

Bohusbanan som passerar förbi planområdet är av riksintresse. Arbete med kapacitetshöjande åtgärder av järnvägen pågår för att kunna öka turtätheten. Detta kan ge ökat buller och vibrationer till planområdet. Resonemang och undersökningar gör att man bedömer att plangenomförandet inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Byfjorden utanför planområdet är av riksintresse för yrkesfisket. Plangenomförandet kommer inte att påverka riksintresset negativt.

Uddevalla hamn är av riksintresse för sjöfarten, då det är en viktig bulkhamn. Plangenomförandet kommer inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet strider inte mot någon av 3 kap MB paragrafer och är på tidigare redan exploaterad mark, vilket gör att områdets karaktär förblir ungefär densamma.

Området tar ej heller i anspråk jordbruksmark eller mark och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Större delen av Byfjorden (kustzonen, Bohuslän) hör på grund av sina natur- och kulturvärden till riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap MB. Planområdet ligger nära men inte inom denna gräns.

I övrigt berörs inte området av paragraferna inom 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljöbalkens 5 kap ska säkerställa att regler som meddelats i förordningen om miljökvalitetsnormer inte överskrids.

De normer som är relevanta för Uddevalla kommun gäller föroreningar i utomhusluft och olika parametrar i fisk- och musselvatten.

Förslaget bidrar till ökad trafikmängd på Göteborgsvägen. Samtidigt skapar planområdet mer underlag för kollektivtrafik som är ett mer miljövänligt färdssätt. Miljökvalitetsnormen anses inte överskridas vid genomförande av förslaget.

Enligt VISS (vatteninformation Sverige) så har Byfjorden i nuläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet för god kemisk ytvattenstatus vid 2015 bedöms inte uppnås. Kvalitetskravet för god ekologisk status ska vara uppnådd 2021.

God dagvattenhantering ska tillämpas inom planområdet för att inte försvåra för de gällande miljökvalitetsnormerna att uppnås. En dagvattenutredning har upprättats för att säkerställa att korrekta åtgärder vidtas.

Områdesskydd, 7 kap MB

Kusten i Gustafsberg ingår i naturreservat och är skyddad av områdesskydd enligt 7 kap MB. Där ligger även ett naturminne som är skyddat. Själva planområdet omfattas inte av något områdesskydd.

Miljömål

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljöproblem nu och inte lämna över de till kommande generationer. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

Uddevalla kommuns övergripande miljömål är ett långsiktigt och uthålligt samhälle. Områdenas bebyggelse, hav, sjöar, grundvatten, övergödning samt att begränsa klimatpåverkan prioriteras. Följande miljömål påverkas i en större grad av planområdet:

- Begränsad klimatpåverkan samt frisk luft: en något ökad biltrafik påverkar målet negativt. Närhet till tätort och kollektivtrafik som knyter till en central knutpunkt ger dock en balanserande verkan. Ny bebyggelse nära tätort uppmanar även utökad kollektivtrafik samt utökade cykelbanor.
- Ett specifikt mål för kommunen är att stärka bussnätet genom lämplig bebyggelselokalisering vilket nås genom planområdet.
- Fjärrvärme förespråkas av kommunen och om möjligt kan dragning av ledningar till planområdet ske.
- Säker strålmiljö påverkas inte negativt då planen anger att ny bebyggelse ska uppföras radonskyddad.

- Grundvatten av god kvalitet: lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas inom detaljplanen.
- God bebyggd miljö: det säkerställs i detaljplanen att boende inte kommer utsättas för störningar eller hälsorisker som överstiger lämpliga riktvärden.

Det föreslagna området bedöms sammantaget väl överensstämma med de nationella och lokala miljömålen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Bohusgården 1:25 ligger på plan mark, medan fastigheterna Bohusgården 1:2 och 1:3 ligger i en skogsbeklädd sluttning, som klättrar upp mot en parkeringsplats och ett bostadsområde med punkthus söder om fastigheterna.

Alla träd i området är lövträd, främst björk. En björkallé är utplacerad i mittremsan av Göteborgsvägen (denna allé är biotopskyddad men planområdet berörs inte av detta skydd). I sluttningen (Bohusgården 1:2 och 1:3) finns en hel del buskage och träd som vid eventuell bebyggelse behöver delvis tas ned eller glesas ut. En kvarvarande trädridå kan fördelaktigt avskilja föreslagen bebyggelse från befintlig bebyggelse ovan, på Nordens väg.

Öster om planområdet finns ett litet grönområde och villor där buskage och träd ligger tätt.

Inom de berörda fastigheterna skiljer sig terrängen i höjd från 16 m över havet (möh) till ca 31 möh.



Uppe till vänster: Översikt över planområdets vegetation. Uppe till höger: Vegetation. Nere till vänster: Vegetation. Nere till höger: Björkallé i mitten på Göteborgsvägen.

Markmiljö & Förorenad mark

Utredning Efterbehandling av förorenad mark vid nedlagd bensinstation, Bohusgården 1:25, 2010-09-23 genomfördes av Sandström Miljö och Säkerhetskontroll.

En efterbehandling har gjorts i anslutning till en nedlagd bensinstation på fastigheten. Syftet med efterbehandlingen var att sanera den petroleumförorening som påträffades vid en miljöteknisk

Risker

Risk för översvämning och höga vattenstånd

I Uddevalla kommun anses det finnas risk för översvämning upp till +3,7 möh. Planområdets lägsta punkt befinner sig på +16 möh så risk för översvämning finns inte inom planområdet. Lokalt höga vattenflöden omhändertas enligt dagvattenutredning.

Risk för skred, bergas och blocknedfall

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och den planerade byggnationen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Risk för bergas och blocknedfall har utretts och det konstaterades att i sydvästra delen av området finns en del lösa block som man bör säkra i samband med byggnationen. Detta har säkerställts med en planbestämmelse. För eventuella block utanför planområdet på angränsande fastighet Bohusgården 1:23 behöver ett avtal skrivas mellan exploatören och fastighetsägaren för grannfastigheten. Avtalet ska redogöra för hur lösa block som säkras vid tillkommande bebyggelse.



Bilderna visar brant berg i området där inga lösa block finns och ingen sprickbildning som bedöms vara farlig.



Bilden visar en sprängstensslänt i sydvästra delen av planområdet med en del lösa block.

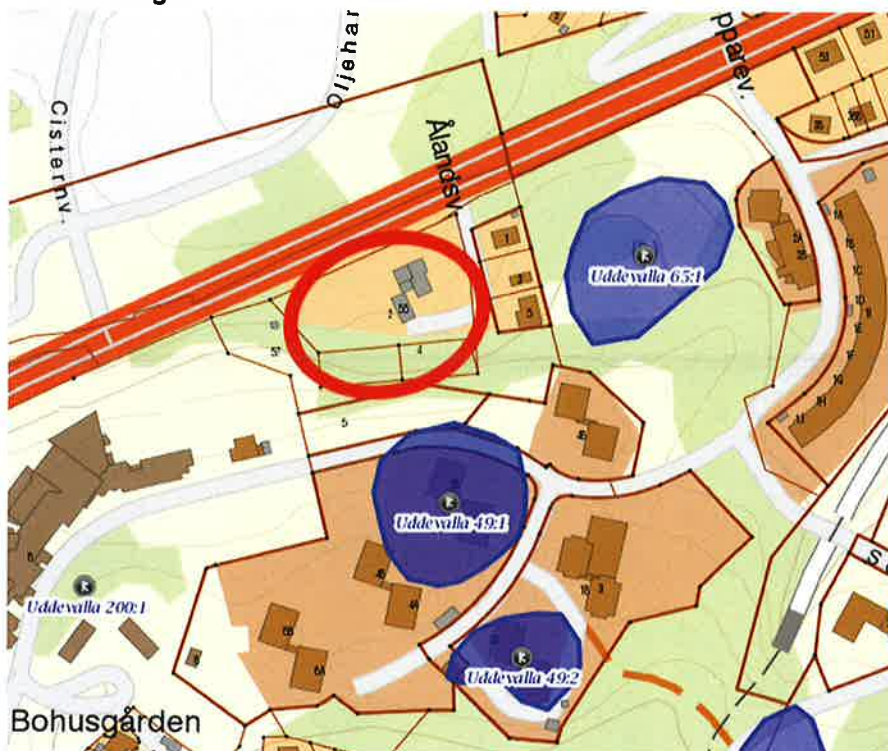
Risker järnväg

Bohusbanan går ca 200 - 300 m öster om planområdet. Järnvägen skiljs av från planområdet av ett backkrön och i höjd med planområdet går den in i en tunnel. Järnvägen trafikeras både av persontrafik och godstrafik. På grund av avståndet och de geografiska förutsättningarna bedöms den inte medföra några risker för planerad bebyggelse.

Risker hamnområde

Viss mängd farligt gods transporteras till och lagras i Uddevalla hamn. Enligt en riskutredning för närliggande detaljplan är riskerna med detta mycket små. Ett lager av ammoniumnitrat ca 800 m från planområdet kan innebära en viss risk, men det långa avståndet gör att planområdet ligger utanför riskzonen.

Fornlämningar



Till vänster är det ungefärliga läget för planområdet markerat med rött på ett utdrag ur FMIS.

Fornlämningar är markerade med blå text och blå fält

Enligt FMIS (Riksantikvarieämbetets fornsök) finns inga hittills upptäckta fornlämningar inom planområdet.

De fornlämningar som ligger närmast är Uddevalla 65:1 som är en fornlämning bestående av boplatser och visten (öster om planområdet) samt Uddevalla 49:1 som är en övrig kulturhistorisk lämning av boplatser och visten (söder om planområdet).

Bebyggelseområden

Befintlig Bebyggelse

Befintliga byggnader på fastigheten består av verksamheter i två hus, ett respektive två våningar höga med tillhörande lagerpåbyggnader. För att detaljplaneförslaget ska kunna genomföras behöver dessa byggnader tas ned. Annan bebyggelse i området består av tre privatvillor i ett grönområde öster om planområdet och ett bostadsområde med 12 st punkthus söder om planområdet.

Sydväst om det föreslagna planområdet finns Bohusgårdens hotell- och konferensanläggning med tillhörande byggnader.

Lantmännens spannmålssilo samt malmhantering är ett inslag i utsikten från de föreslagna lägenheterna på de övre våningarna. Försiktighet har iakttagits vid planering av planområdet så den föreslagna bebyggelsen inte ska inkräkta på de söderut liggande, befintliga punkthusens utsikt.



Uppe till vänster: Befintliga hus som ligger på fastigheten. Uppe till höger: Villaområde öster om planområdet. Nere till vänster: En typ av punkthus som finns i bostadsområdet söder om planområdet. Nere mitten: Lantmännens verksamheter. Nere till höger: Den andra typen av punkthus som finns i bostadsområdet mot söder.

Befintliga arbetsplatser och övriga verksamheter

Inom fastigheten bedrivs verksamheten Bergsgårdens Hyrcenter AB (släpvnagsuthyrning) med 3 st anställda. Proglas Uddevalla AB hade verksamhet i planområdet tills nyligen då de flyttade till andra lokaler. Drivmedelsverksamhet pågick tidigare inom planområdet fram till 1986.

Annan verksamhet, som tidigare har bedrivits på platsen är verkstad, vårdshus, pub, café och motell.

Bohusgården, hotell & konferens finns i närheten och inrymmer många arbetsplatser.

Planerad Bebyggelse



Utdrag ur detaljplanens planillustration som är ett exempel på hur fastigheten kan bebyggas. Föreslagen byggnad markerad med orange. Byggnad som illustreras i handlingarna och är ett exempel på föreslagen bebyggelse är som högst +36,3 m, byggrätten inom detaljplanen medger +36,7 m.

I detaljplanen utreds lämpligheten för ny kustnära bostadsbebyggelse på fastigheten. Ett förslag på bostadsbyggnad har arbetats fram utifrån Uddevalla tätorts bostadsbehov. Utformningen har styrts av fastighetens utbredning, buller, arkitektoniska uttryck samt påverkan på kringliggande bebyggelse.

Resultatet är ett lamellhus med som högst 7 våningar över en mindre del av byggnaden och där taket faller undan mot sidorna med lägre våningsantal till följd. Lamellhuset blir dess egen avskärmning från Göteborgsvägens buller och dess södra sida blir en så kallad "tyst sida" dit hälften av lägenheternas bostadsrum ska vara riktade. Huset vinklas från Göteborgsvägen, en sådan vinkling möjliggör plats för den vändzon som föreslås mellan byggnad och Göteborgsvägen samt att en gångslinga kan ledas runt byggnaden och sammankoppla alla funktioner inom planområdet.

Det fallande taket tillsammans med att huset inte kan byggas högre än Nordens vägs högsta höjd innebär att utsikten för bakomliggande bebyggelse påverkas endast i begränsad omfattning. Den föreslagna byggnadens påverkan på befintlig bebyggelse har studerats närmare, se rubrik *Den planerade bebyggelsens påverkan på befintlig bebyggelse*.



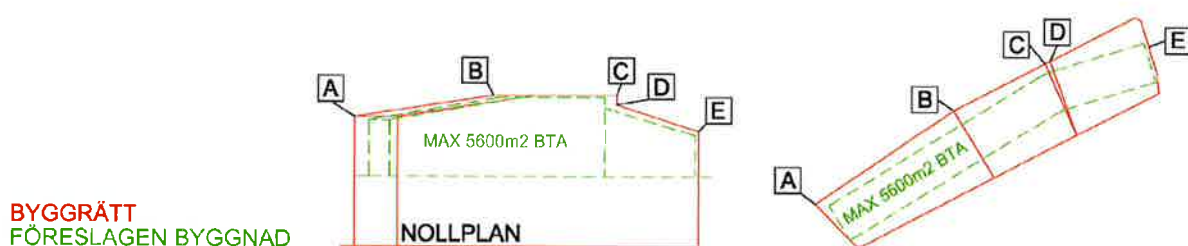
Här illustreras hur föreslagen bebyggelse kan komma att se ut från Göteborgsvägen.

Bestämmelser och begränsningar för byggrätt i höjd och plan har angivits i plankartan, de säkerställer att det inte byggs högre än den högsta höjden på Nordens väg vilken ligger på en höjd söder om planområdet. De säkerställer också att eventuell nybyggnad på platsen inte blir nämnvärt högre eller större än den föreslagna, i dessa handlingar illustrerade byggnaden.

Bestämmelserna säkerställer att befintliga bostadshus i söder behåller så mycket av utblicken mot havet som möjligt.

Övriga bestämmelser som säkerställts i plankartan är en maximal total bruttoarea av 5600 kvm (volym).

Byggrättsbegränsningarna säkerställer att byggnaden trappas nedåt mot sidorna och blir lägre mot öster och väster.



I illustrationen syns förhållandet mellan föreslagen, i dessa handlingar illustrerad byggnad (grönt) och de gränser för byggrätten som satts som bestämmelser (rött) i fasad och plan. Punkt A har högsta nockhöjd +31,5 m, punkt B har högsta nockhöjd +36,7 m, punkt C har högsta nockhöjd +36,7 m, punkt D har högsta nockhöjd +34,5 m och punkt E har högsta nockhöjd +28 m.

Den högsta tillåtna nockhöjden har satts till +36,7 m över nollplanet, detta styrs av den högsta höjden på Nordens väg som ligger + 36,7 m över nollplanet. Kommunen har beslutat att Nordens vägs högsta höjd ska vara styrande och att nybyggnad inte får bli högre än den höjden. Sektioner har upprättats som visar förhållandet mellan högsta höjd Nordens väg, föreslagen byggnad och de närmaste befintliga punkthusen och villorna i området, dessa går att hitta på följande sidor inom denna rubrik.

Bostadsbebyggelsen föreslås som en sammanlänkad långa utmed Göteborgsvägen. Huset rymmer ca 58 lgh vilka fördelas på 2-, 3- och 4 RoK. Detta skulle kunna innebära en uppskattad befolkningsökning i området på ca 105 personer.

Detaljplanen styr inte vilken upplåtelseform husen kommer att få och utgör inte heller något hinder för ett eventuellt framtida bildande av ägarlägenheter.

Balkonger föreslås mot innergård och slänt och även i viss omfattning mot Göteborgsvägen på de övre våningarna. Ett förslag som är positivt ur bullersynpunkt är helinglasade balkonger med öppningsbara fönster. Vissa av lägenheterna i bottenplan kan få uteplatser mot gårdssidan.

En gemensam, bullerskyddad uteplats anläggs mot söder, på byggnadens tysta och bullerskyddade sida. En lekplats placeras på samma sida, inom den gemensamma bullerskyddade uteplatsen. En sådan placering skapar en säker och tyst plats för barnen vilket ger en mer stimulerade miljö för lek och lärande.

Den föreslagna byggnaden är placerad på 27 m från Göteborgsvägens närmsta körbanas mitt, vilket är en avvägning som har framkommit ur bullerutredningen. Vid en eventuell bebyggelse något närmre Göteborgsvägen är fördelarna ljusare läge för lägenheter, bättre gårdsmiljö åt söder och mer plats för parkering i söder. Nackdelarna är dock att bullret ökar vilket medför högre kostnader med mer kostsamma bullerskyddslösningar av fasadkonstruktion och fönster.

Byggnad får inte uppföras närmare än 24,5 m från Göteborgsvägens närmaste körbanas mitt (säkerställs med prickmark), vilket är en avvägning från bullerutredningen. För utförligare resonemang kring buller i förhållande till föreslagen bebyggelse se vidare under rubrik *Störningar - Buller*.

Norr om föreslagen byggnad, mot Göteborgsvägen, planeras parkeringsplatser, vändzon för sopbil samt sophus. För vidare information angående dessa se under respektive efterföljande rubrik.

Gångstigar föreslås kring huset som leder från Göteborgsvägens gång- och cykelväg till entréer, portik, parkeringar, lek och gemensam uteplats.

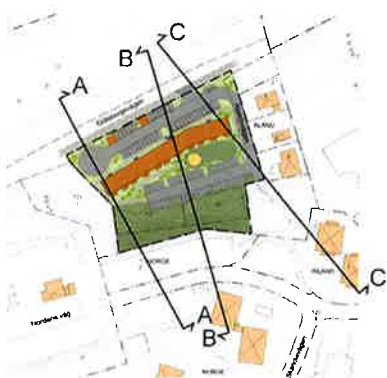
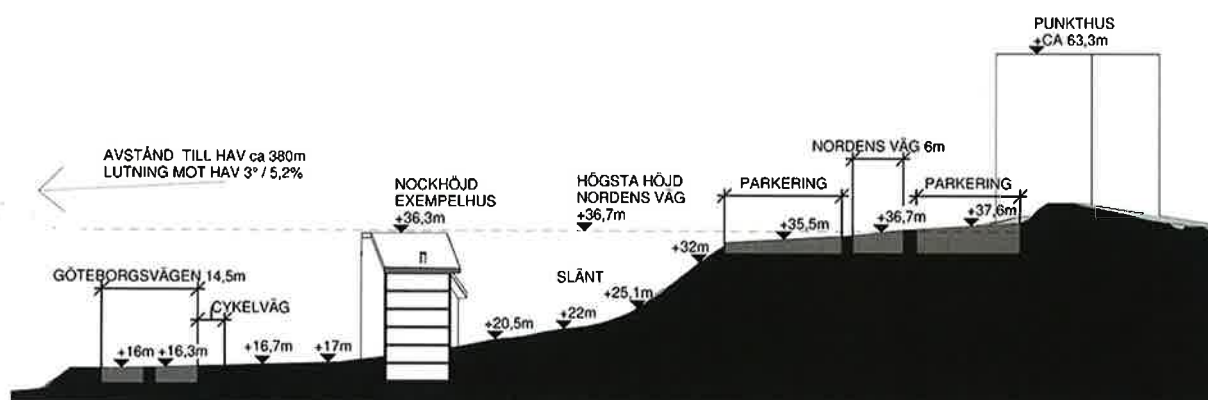
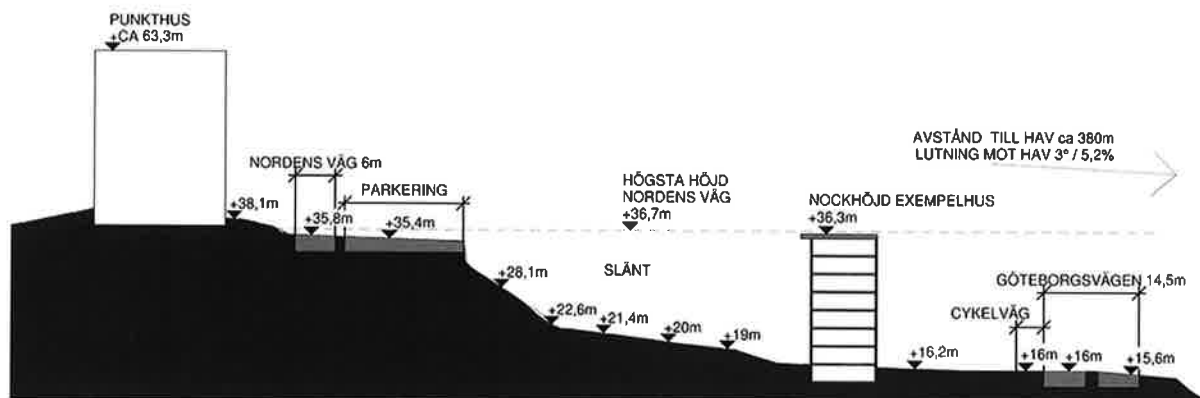


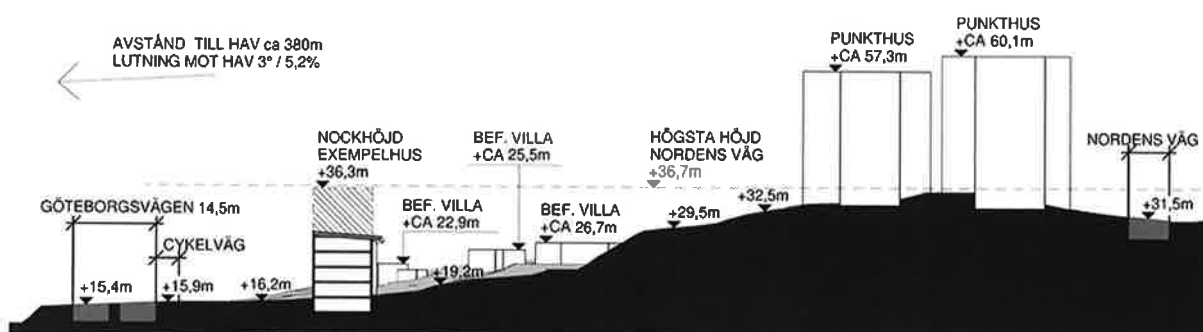
Illustration som visar vart efterföljande sektion A-A, B-B och C-C är dragna.



Sektion A-A. Sektionen illustrerar punkthus i söder, Nordens väg och föreslagen byggnad. Den streckade linjen är högsta höjd Nordens väg. Punkthus som syns har adressen Skandiavägen 2B. Illustrerad föreslagen byggnad är som högst +36,3 m, byggrätten medger +36,7 m.



Sektion B-B. Sektionen illustrerar punkthus i söder, Nordens väg och föreslagen byggnad. Den streckade linjen är högsta höjd Nordens väg. Punkthus som syns har adressen Skandiavägen 2B. Illustrerad föreslagen byggnad är som högst +36,3 m, byggrätten medger +36,7 m.



Sektion C-C. Sektionen illustrerar punkthus i söder, Nordens väg och föreslagen byggnad. Den streckade linjen är högsta höjd Nordens väg. Punkthus som syns har adressen Nordens väg 4A & Nordens väg 4B. Illustrerad föreslagen byggnad är som högst +36,3 m, byggrätten medger +36,7 m.

Fysisk modell

En fysisk modell har tagits fram som en komplettering av stadsmodellen vid Miljö och Stadsbyggnads entré i Uddevalla kommunhus. Detta för att underlätta en bedömning av husets avtryck på närområdet.

Modellen är ett illustrativt exempel på en möjlig utformning, med syftet att ge betraktaren en uppfattning av hur den tillkommande byggnaden kan komma att upplevas i sitt sammanhang. Då modellen upprättats för hand av en yrkesman kan en viss felmarginal förekomma.



Fotografier över den fysiska modell som har tagits fram för att underlätta kommunens och allmänhetens bedömning av byggnaden. Parkeringar och infart från Göteborgsvägen i modellen skiljer sig något från den senaste planillustrationen. Planillustrationens placeringar gäller.

Den planerade bebyggelsens påverkan på befintlig bebyggelse

Den planerade bebyggelsen är utformad och placerad för att påverka den befintliga bebyggelsen så lite som möjligt. Fördjupade påverkansstudier har genomförts kring hur tillkommande bebyggelse kommer att påverka befintliga punkthus. Målet har varit att begränsa höjden på tillkommande byggnad på ett sådant sätt att påverkan på utsikten från punkthusen begränsas. Studiernas resultat har gett underlag för Miljö och stadsbyggnad att göra bedömningen att utformning blir godtagbar och att bebyggelsen inte medför en betydande olägenhet för punkthusen på Nordens väg och Skandiavägen.

Utsikten mot havet från punkthusen bibehålls i högsta möjliga mån. Dock kan utsikten mot havet på nedre plan på Skandiavägen 2B och Nordens väg 4A att minska något. Från tolkningar från foton täcks en del av utsikten idag av kringliggande vegetation och det planerade huset kan komma att täcka en mindre sektion av vattnet. Taket på den planerade byggnaden faller undan så att punkthusen inte mister vyn över havsstråket men vyn kan minska något om man placerar sig på de befintliga byggnadernas lägsta plan. Punkthusens grund ligger på en högre höjd än den planerade byggnadens högsta takhöjd. Från våningsplanen högre upp i punkthusen kommer den tillkommande byggnaden ha en begränsad påverkan på utsikten och inte blockera vyn över havet.

De tre villorna vid Ålandsvägen har idag utsikt över ett större buskage och har inte så stor tillgång till havsutsikt då de ligger på en lägre höjd samt på grund av vegetation som blockerar sikten mot havet. Föreslagen byggnad påverkar inte villornas utsikter på omfattande sätt.

På efterföljande sidor presenteras fotomontage där man kan se hur utblickssituationen ser ut för respektive befintligt punkthus i söder efter att byggnad är uppförd. Att ha i åtanke är att byggnaden som illustreras enbart är en illustration och slutlig utformning kan se annorlunda ut. Den högsta höjden på byggnaden som illustreras kommer dock aldrig att överstigas, detta säkras av planbestämmelser. Våningarna som foton är tagna från anges med vit text inom respektive bild.

I samrådshandlingen hade några av fotomontagen i efterföljande studie bytt plats så att fotomontagen inte redovisades under rätt adress. Detta fel har nu korrigerats och fotomontage och adressangivelser är korrekta.



De två bilderna
nedan är tagna från
Nordens väg 4A.



De fyra bilderna
nedan är tagna från
Skandiavägen 2B.





De två bilderna
nedan är tagna från
Skandiavägen 4B.



Bilden nedan är ta-
gen från Skandiavä-
gen 6B.



Solstudie

En solstudie har gjorts för att visa hur den föreslagna byggnaden påverkar villor och punkthus runtom. Även påverkan av kringliggande byggnader och slänt på den planerade byggnaden studerades.

Den föreslagna byggnaden kommer enbart att under vissa klockslag skuggpåverka befintliga villor i öster och den kommer aldrig att skuggpåverka punkthus mot söder.

Den föreslagna byggnaden påverkas en del av skuggor från både slänt i söder och punkthus i söder.

Under förmiddagen på vinterhalvåret kommer befintliga punkthus och slänt i söder att skugga den planerade byggnadens södra del.

Slänten skuggar den allra nedersta, södra, delen av föreslagen nybyggnad dygnet runt under vinterhalvåret.

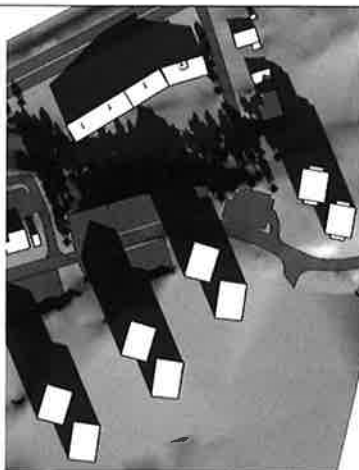
Efter klockan 16:00 på eftermiddagen mellan september och maj (vinterhalvåret) påverkas den villa som ligger längst mot norr av skugga från den föreslagna byggnaden. De två villorna mot söder påverkas av byggnadens skugga efter klockan 19:00 under samma årstid.

På efterföljande sida presenteras solstudien där man kan se skuggsituationen i utvalda klockslag under året. Då den kan vara svårtydd i A4 format bifogas den i ett större A3 format till planbeskrivningen. Den går även att se i högupplöst version på Uddevalla kommuns hemsida.

I solstudiens texter beskrivs hur den föreslagna byggnaden påverkar kringliggande terräng och byggnader med skuggor.



09:00 Skuggar stora delar av Göteborgsvägen samt parkeringen i nordväst.



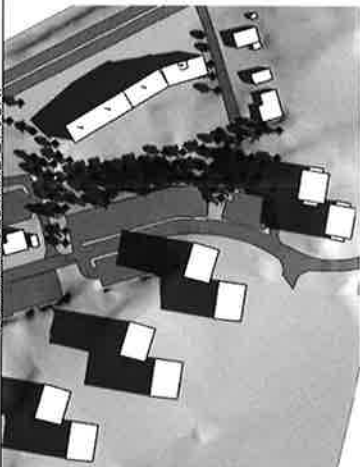
12:00 Skuggar parkering i nordväst samt delar av Göteborgsvägen



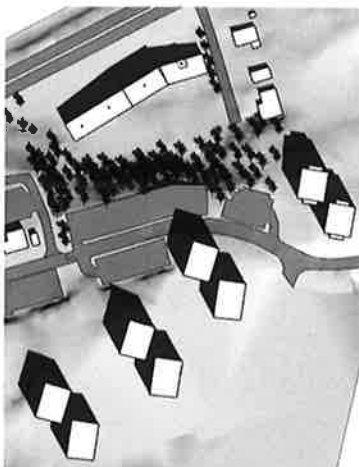
18:00 Skuggar närliggande hus i nordöst



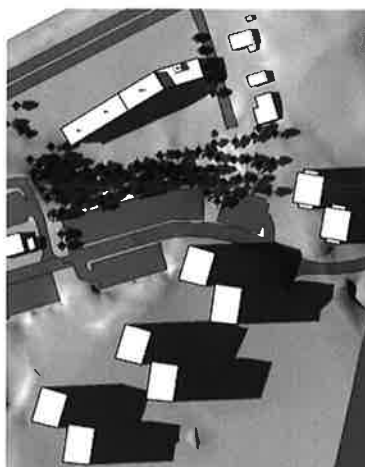
19:00 Solen har gått ned.



09:00 Skuggar stora delar av parkeringen i nordväst



12:00 Skuggar stora delar av parkeringen i nordlig riktning



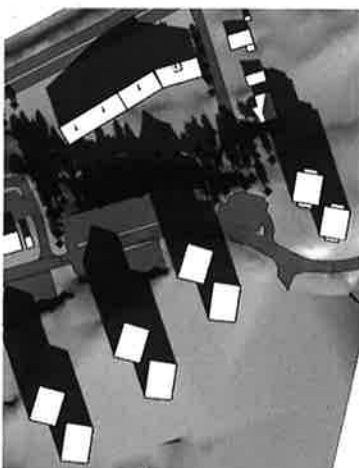
18:00 Ger skugga mot den egna innergården i sydöst.



22:00 Ger minimal skugga på hus i öster



09:00 Punkthusen i söder skuggar den planerade byggnaden. Den planerade byggnaden kastar lång skugga mot nordväst.



12:00 Byggnaden ger skugga mot Göteborgsvägen samt parkering i nordväst



18:00 Byggnaden kastar en skugga mot närliggande hus i nordöst



19:00 Byggnaden skuggar hus i nordöst



09:00 Solen har inte gått upp över horisonten



12:00 Punkthus i söder avger skugga på hela planområdet.



18:00 Solen har gått ned

Service

Uddevalla tätort är ett servicecentrum som ligger ca 1 - 2 km från planområdet. Där finns det tillgång till offentlig service med bland annat förskolor, grundskolor, gymnasieskolor och högskolecentrum. Det finns även ett antal äldreboenden och ett utbud av kommersiell service. Cirka 800 m nordost om planområdet finns butiker för livsmedel och bilförsäljning.

Tillgänglighet

Det är av stor betydelse att miljöer och funktioner i samhället, både offentliga och privata, som är avsedda för allmänheten, görs tillgängliga för funktionshindrade i alla åldrar. Detta bevakas vid bygglovgivning enligt plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) och kommer att säkerställas i bygglovsskedet.

Gångvägar, vägar och gemensamma utrymmen ska vara tillgänglighetsanpassade. Då bostadshuset blir flera våningar hög ska hiss finnas.

Handikapparkeringar och angöringsplatser i området bör tillhandahållas enligt rådande normer. I dagsläget redovisas i planillustrationen en handikapparkering men det finns goda möjligheter att utöka med fler.

Då planområdet kring byggnad och inom byggrätt är relativt plant bedöms det inte vara några problem att uppfylla tillgänglighetskraven.

Friytor

Lek och rekreation

Närmsta större lekplatser är Emaus och Uddevalla city lekplats som ligger på ca 1,5 km avstånd till planområdet vardera. Då ingen allmän lekplats finns i omedelbar närhet kommer en lekplats anordnas inom planområdets gemensamma bullerskyddade uteplats, söder om föreslagna byggnad. Den närliggande park- och naturmarken inbjuder också till fri lek och rekreation.

Ett rikt utbud av rekreation erbjuds i närheten av det föreslagna planområdet. Inom en radie på ca 3 km erbjuds bland annat: idrottsplats, fotbollsplan, sporthall, badhus, tre stycken badplatser, en gästhamn och småbåtshamn, ridhus, flera vandringsleder och stigar, ett koloniområde och utsiktsplats mm. Även två större vandringsleder passerar nära planområdet: Kuststigen utmed kusten och Bohusleden inåt land.

Natur

Det finns en stor tillgång på natur och parker för planområdet, samtidigt som närhet till tätort finns. Inom en radie på 3 km finns vandringsleder och gångstigar i öster och i sydväst (utmed kusten). Förbi planområdet leder en strandpromenad. En grön zon enligt FÖP 1996 sträcker sig åt söder från området och en spridningskorridor av parkmark och grönområden finns på motstående sida av Göteborgsvägen. En biotopö/parkmark finns ca 0,5 km öster om planområdet. I övrigt finns det mycket skog och mark i närheten av Uddevalla.

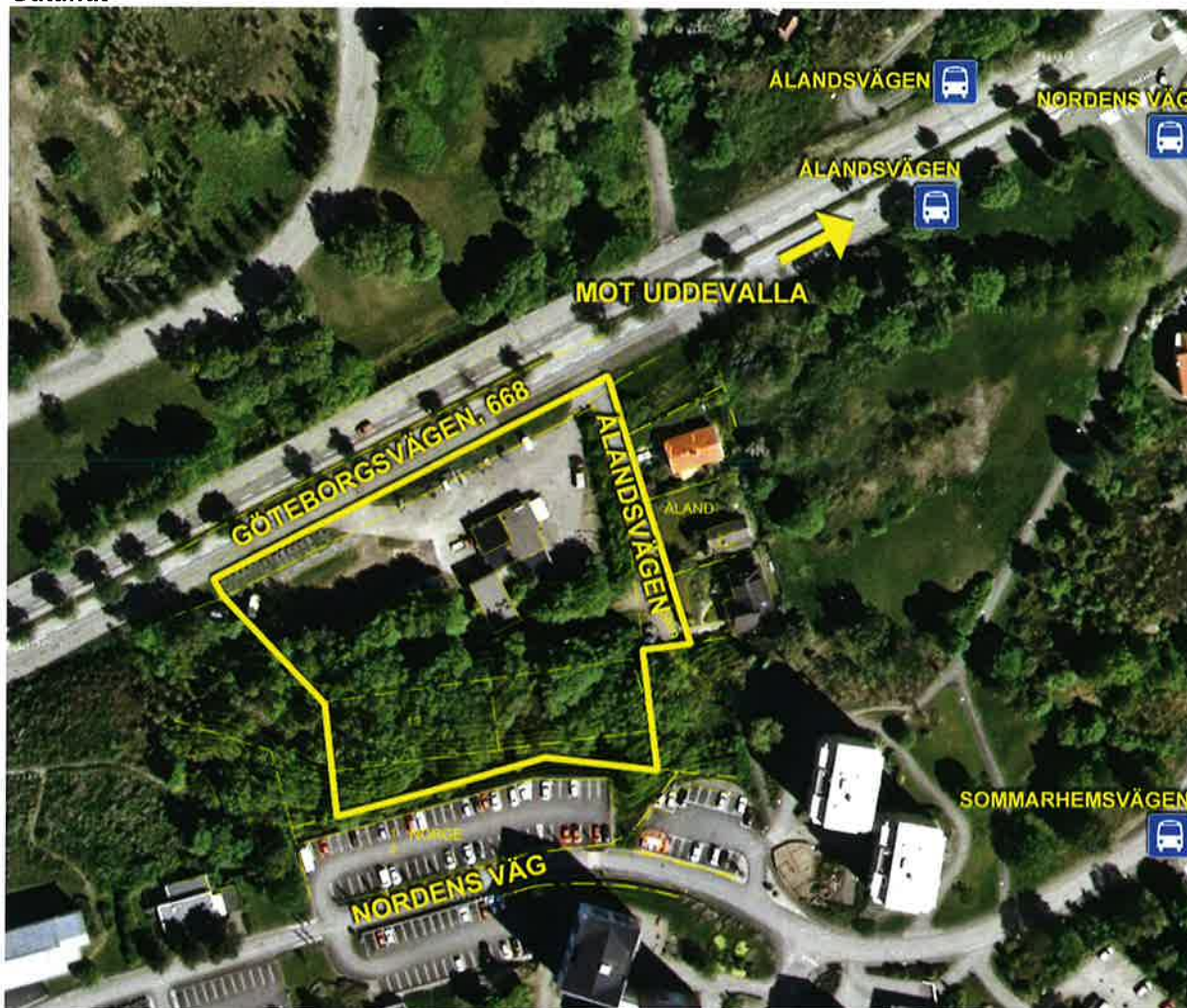
Vattenområden

Utanför Skeppsviken är vattnet av riksintresse för yrkesfisket, och även av riksintresse på grund av "djupa och skyddade lägen". Farleden som passerar utanför kusten är även den av riksintresse och vattnet utanför planområdet är ett fredningsområde för laxöring. Allt detta enligt MB 3 kap. Dessutom är en del av vattensträckan utanför kusten av allmänt intresse för friluftslivet, MB 3 kap.

I Uddevalla tätort finns 2 st småbåtshamnar med mer än 50 båtplatser och en marina.

Gator och trafik

Gatunät



Planområdet är markerat med gult. Gatunamn och busshållplatser i närheten finns namngivna på kartan.

I nuläget består gatunätet runt planområdet av Göteborgsvägen (väg 668) som är en asfalterad, kommunal gata vilken är 22 m bred med nuvarande hastighetsgränsen 50 km/h, en sänkning förslås dock till 40 km/h. Ålandsvägen är en kommunal, asfalterad gata utan angiven hastighet. Nordens väg, söder om området, är en enskild, asfalterad gata med en hastighetsgräns på 50 km/h.

En förstudie har genomförts för ombyggnation av Göteborgsvägen mellan Hästepallarna och Västerbron, 2015-05-22. Planområdet berörs av planerad ombyggnation och en studie har upprättats inom planarbetet för att undersöka anslutningen mellan Ålandsvägen och Göteborgsvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Mer information finns under rubriker *Framtida ombyggnation av Göteborgsvägen* och *Förslagen ändring av gata & utfart*.

Tekniska kontoret i Uddevalla kommun har tittat över trafikkörelser för Göteborgsvägen. Ifrån dagens trafikmängd av 5700 fordon per årsmedeldygn innebär tillkommande exploateringar i området att trafikmängden beräknas öka till ca 8000 fordon/dygn år 2030. Denna mängd har använts i planområdets bullerberäkningar.

Framtida ombyggnation av Göteborgsvägen

Förstudie ombyggnation av Göteborgsvägen mellan Hästepallarna och Västerbron genomfördes 2015 i syfte för att skapa en mer inbjudande infartsgata till Uddevalla som är anpassad till lägre hastighet, den trafikmängd som passerar och oskyddade trafikanter. Fokusområden har varit att tillföra mer träd till miljön kring gatan, att prioritera trafiksäkerheten före framkomlighet för biltrafiken, att sänka

hastigheten och att minska mängden hårdgjorda ytor för att underlätta för kommunens dagvattensystem.

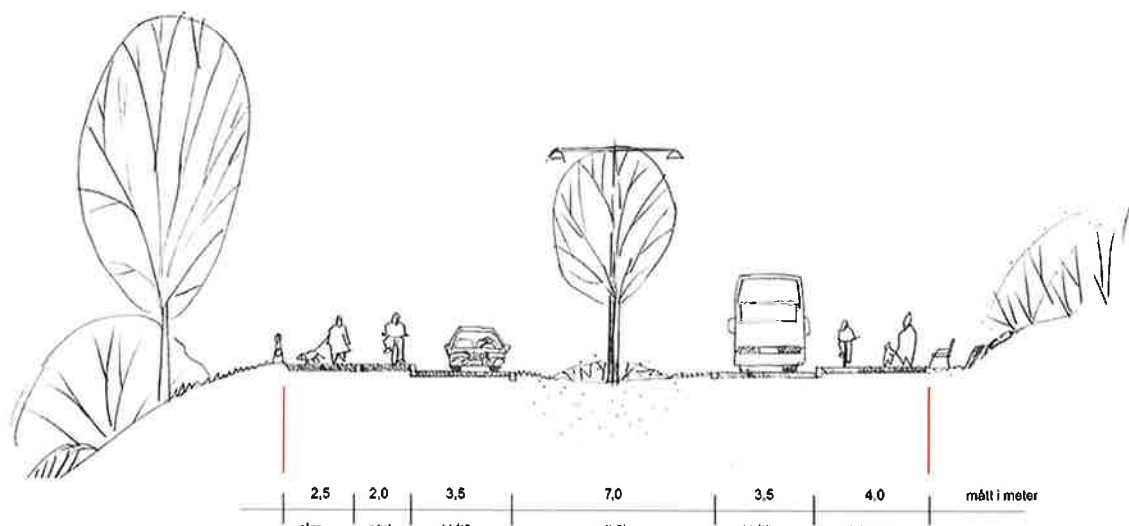
Hastigheten på Göteborgsvägen har tidigare planerats att höjas till 60 km/h men inom förstudien föreslås istället en sänkning till 40 km/h och en högre inriktning mot trafiksäkerhet. Fartdämpande åtgärder tillkommer, bland annat föreslås ett farthinder i väster vid korsningen Göteborgsvägen - Cisternvägen.

Strävan inom förstudien har varit att minska antalet utfarter från kringliggande fastigheter där både gång- och cykelbana måste korsas.

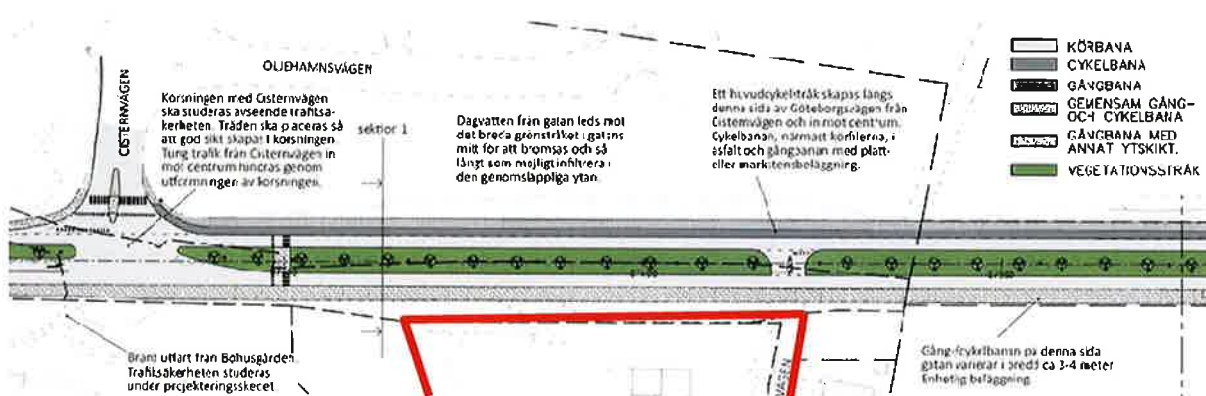
Viktigt att god sikt skapas i korsningspunkter och gångpassager och god tillgänglighet för funktionsnedsatta personer ska uppnås. Det beskrivs att vissa korsningspunkter ska studeras närmare. En sådan fördjupad studie av korsningspunkt har genomförts inom detta detaljplanearbete.

Ett politiskt beslut har ännu inte tagits men ombyggnaden planeras för närvarande att påbörjas under 2016 med förhoppning om färdigställning under 2018.

Planområdet är avgränsat för att lämna erforderlig yta och inte störa den framtida ombyggnationen.



Sektion som visar hur Göteborgsvägen föreslås att utformas förbi planområdet. Sektionen visar ett smalare område för bilar, bredare gång- och cykelstråk och en centralt placerad trädallé med belysningsstolpar. Röda linjer är fastighetsgränser.



Planritning över föreslagen ombyggnad av Göteborgsvägen. Vid planområdet kommer ändringar vara att antalet körfält minskas till ett i vardera riktningen och att mer plats ges till gräsyta och trädallé i mitten vid planområdet. Planområdet är markerat med rött.

Föreslagen ändring av gata & utfart

En samlad infart från Göteborgsvägen förordas för planområdet, detta säkerställs i plankartan.

In- och utfart studerades först vid befintlig infart till Ålandsvägen men efter en fördjupad studie vilken visade att en sådan infart skulle innebära för höga tvärlutningar på gatan har samlad infart flyttats något västerut. Befintliga villor som ligger utmed Ålandsvägen kommer att vid föreslagen

nybyggnation samt ifall ombyggnation av Göteborgsvägen genomförs, nyttja denna samlade utfart istället för den befintliga som byggs bort.

Den flyttade infarten dimensioneras för att en sopbil ska kunna köra in på vägen. Utfartsförbud har placerats där utfart inte är tillåten.

Fri och god sikt kring in- och utfart och korsning mellan Ålandsvägen och Göteborgsvägen är ett måste. Det planeras ingen hög vegetation, plank eller soputrymmen direkt vid infarten. Infarten ligger också på en raksträcka vilket ökar sikten och säkerheten vid utfart. För att garantera en god belysning kan de belysningsstolpar som planeras i mitten på Göteborgsvägen kompletteras med lokal belysning kring infart på fastigheten.

Vid infart från Göteborgsvägen på kvällen finns risk för att strålkastarljus stör lägenheter i entréplan. Lågt plank med höjd 80 - 100 cm kan sättas mellan lägenheter, gångväg och parkering. Då detta strålkastarskydd inte ligger mot Göteborgsvägen stör den inte sikten där.



Illustration visar sträckor där någon form av barriär behövs för att avgränsa parkering från gång- och cykelstråk och för strålkastarskydd. Röd markering.

Vid en ombyggnation av Göteborgsvägen kommer planerad parkering eventuellt hamna ca 50 cm från kant på cykelstråk. Höjdskillnad som ska tas upp är ca 40 - 50 cm, detta kan ske antingen genom stödmur eller en grässlänt. En skyddsbarriär som hindrar bilar från att rulla ut på cykelstråket behövs. En sådan kan bestå av en upphöjning av stödmuren alternativt ett lågt plank. Det är viktigt att barriären utformas så att ingen del av parkerade bilar ska kunna sticka ut i gång- och cykelvägen.

Barriären ska helst vara genomsiktig och kommer inte störa sikten. Barriärer kommer inte uppföras i direkt anslutning till infarten.

Om man svänger till höger när man kör in på Ålandsvägen kommer man till parkeringar och vändplats för sop-, utrycknings- och tjänstefordon samt personbilar. Ytterligare en infart till parkeringar som är uppdelade på klungor föreslås längre in på Ålandsvägen, väster om förslagen byggnad.

Det planeras ingen korttidsparkering utmed den del av Ålandsvägen som passerar utmed befintliga villor, den kommer enbart användas till in- och utfart. Alla tillkommande nya gator inom planområdet föreslås bli 6,5 m breda.

Studie av korsning Göteborgsvägen & Ålandsvägen

En fördjupad studie har genomförts av Sweco AB för korsningen mellan Ålandsvägen och Göteborgsvägen, 2015-09-17. I studien har trafiksäkerhet kring korsningen och väglutningar studerats. Ålandsvägen är en i nuläget mycket brant gata (över 8 % och uppemot 12 % lutning i någon sträcka). En mycket brant sträcka av Ålandsvägen ligger strax innan befintlig utfart till Göteborgsvägen vilken ger en låg säkerhetsstandard för korsningen i nuläget. Bilar som kör på utfarten passerar även över en gång- och cykelbana vilket gör att en översyn av korsningen ur trafiksäkerhetssynpunkt behövs.

Ålandsvägens befintliga branta lutning tillsammans med korsning med gång- cykelbana, korsning mellan Ålandsvägen och parkeringsplatser och infarter till befintliga villor ger en komplicerad situation i förhållande till trafiksäkerhet och lutningar. En säker lösning i befintlig placering har inte gått att uppnå med hänsyn till att gatans tvärlutningar blev för branta. Befintlig, samlad infart har därför föreslagits att flyttas västerut och denna lösning har tillämpats i planhandlingar.

Studien har genomförts med utgångspunkt i Trafikverkets publikationer "Vägar och gators utformning" (VGU) med senaste utgåva 2015:086. Publikation 2012:199 får fortfarande tillämpas på projekt som startades före 2015 och gäller därför också fortfarande för denna detaljplan.

Studien föreslår en vilplan i anslutning till Göteborgsvägen och överfart över gång- cykelbana som är utformad i bredd, längslutningar och tvärlutningar inom VGUs riktlinjer. För att kunna genomföra en sådan vilplan behöver Göteborgsvägen höjas med max 10 cm vid anslutningen.

Lutning och tvärfall på Ålandsvägens övre del (i söder) justeras inte. Nedre delen (mot korsning) justeras så längslutningen jämnas ut innan vilplanet. Alla tvärfall ligger inom VGUs riktlinjer.

Ålandsvägens befintliga lutning har låg standard enligt VGU (baserat på tabell 12-1 i 2012:199, gator i lokalnät med Bb och LBN fordonstrafik). En ombyggnation jämnar ut gatans längstlutningar mot den norra delen så de brantaste lutningarna försvinner och situationen förbättras. Detta leder till att gatans standard höjs från låg standard till att ligga mellan mindre god standard och låg standard. Då befintlig gata är fortsatt tänkt att användas samt att den befintliga längstlutningarnas situation förbättras tillsammans med att en trafiksäker korsning skapas mellan Ålandsvägen och Göteborgsvägen bör en sådan lösning tillåtas.

Parkering & vändplats

Det finns en parkeringsnorm för Uddevalla gällande flerbostadshus i övriga delar av Uddevalla tätort upprättad 1994. Enligt denna behövs, per 1000 kvm BTA, 13 st parkeringar för boende. I det föreslagna planområdet innebär detta ca 73 bilplatser (BPL) för boende. Enligt p-normen behövs också, per 1000 kvm BTA, 1,3 besöksparkeringar. Besökande förutsätts dock även kunna utnyttja allmänna parkeringar. I det föreslagna planområdet innebär p-normen ca 8 BPL för besök. Angöringsplats och parkering för rörelsehindrade i området ska planeras enligt PBL.

Totalt behövs det 81 BPL inom planområdet för att uppfylla parkeringsnormen. Detta tillämpas i det fall max bruttoarea byggs i området, ifall byggnad blir mindre behövs ej heller lika många parkeringsplatser.

I planillustration har illustrerats hur parkeringssituation kan lösas i det fall max bruttoarea byggs inom planområdet. Det föreslås 37 BPL mot Göteborgsvägen som avdelas med växtlighet och soputrymmen och ytterligare 44 BPL på södra sidan av den föreslagna bebyggelsen.

Totalt finns 81 BPL (80 BPL samt 1 tillgänglighetsparkering) inom planområdet som täcker parkeringsbehov för boende och besökande. Parkeringsnormen nämnder inget om tillgänglighetsparkering men det är fördelaktigt om dessa planeras i ett tidigt skede. En angöringsplats föreslås finnas vid infarten till Ålandsvägen, nära bostädernas entréer.

Föreslagna parkeringar inom planområdet uppfyller kommunens parkeringsnorm för flerbostadshus.

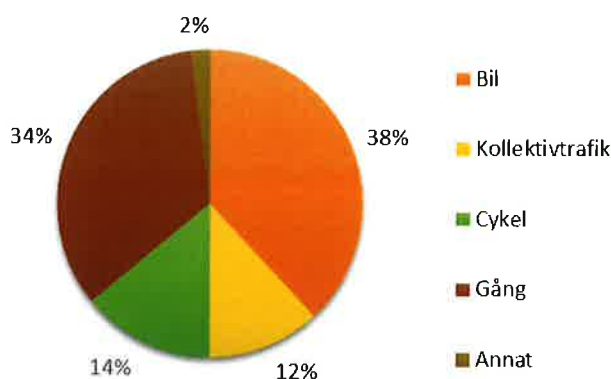
En vändplats planeras i planområdets nordvästra hörn. Vändplatsen är dimensionerad för sophämtning men möjliggör även hämtning/lämning för boende eller lämning av varor till fastigheten.



Vändplatsens storlek är en radie av 9 m med en 1,5 m hindersfri remsa runt (totalt 21 m i diameter). Detta möjliggör problemfri runkörning med sopfordon (Los). Kurvor och vägbredd (6,5 m) är dimensionerade för att möjliggöra infart med sopbil, problemfria möten mellan personbil och sopbil enligt Trafikverkets "VGU 2012:180" samt erforderligt utrymme för utkörning från parkeringar enligt Trafikverkets VGU, figur 6.5.1. Materialet på p-platser och vändplatser utförs förslagsvis i avvikande material till exempel betongplattor eller liknande.

Illustration visar möjlig mängd och föreslagen placering av parkeringsplatser i området samt vändplats

Planområdets trafikallstring



Diagrammet visar uppskattad färdmedelsfördelning på resor till och från planområdet.

Med Trafikverkets trafikallstringsverktyg kan en uppskattning av planområdets trafikallstring ske. Genom verktyget uppskattades 309 resor per dygn fördelade på kategorierna i diagrammet ovan. De flesta resor beräknas ske med bil men då området är beläget nära Uddevalla centrum (ca 1,5 km) är det lättillgängligt att ta sig fram till fots. Gatunätet i Uddevalla är relativt plant och cykel är ett bra alternativ att färdas med. I omedelbar närhet till planområdet finns två busshållplatser där lokaltrafik samt långdistansbussar till t.ex. Göteborg stannar.

Uppskattningen av bilar som vistas i området (boende samt gäster) är 85 bilar per årsmedeldygn (ÅDT) dessa bilar gör 116 bilresor per dygn i olika ärenden. Antaganden som gjorts är att 1,2 personer färdas i bil för arbetsresor, 1,4 personer per bil för inköp/ serviceresor samt 1,5 personer per bil för fritidsresor.

I bostadsområdet kommer merparten att resor att ske i fritidssyfte (42 %). Närheten till centrum sänker arbetsresor till 35 % samt resor för inköp beräknas till 23 %.

Gång- och cykeltrafik

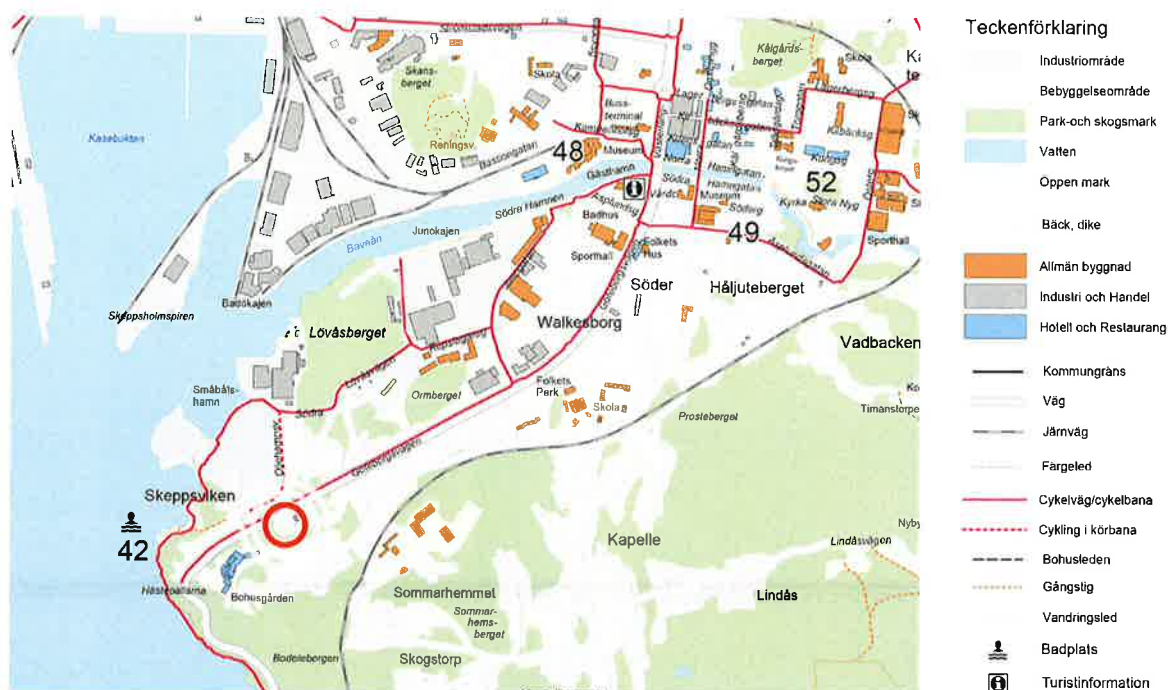
I nuläget finns cykelbana och gångväg som passerar det föreslagna planområdet, denna ligger utmed Göteborgsvägen. Via cykelvägen kan man på ett säkert sätt nå Uddevalla Tåort i nordost och idrottsplats, fotbollsplan, badplats och gästhamn i söder. Gång- och cykeltrafik prioriteras i ombyggnadsplanerna för Göteborgsvägen vilket innebär att ingen försämring för gång- och cykeltrafik kring planområdet kommer att ske.

Den gång- och cykelbana som passerar utmed Göteborgsvägen planeras att brukas för att nå den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Ålandsvägen föreslås inte att användas som primärt gång- och cykelstråk till föreslagen byggnad. Mindre gångstråk inom planområdet föreslås användas för gående till och från parkering, gemensam uteplats samt föreslagen byggnad.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt med en ombyggnad av Ålandsvägen finns det utrymme för detta. I dagsläget är lokalgatan 5,5 m bred men kan utökas till 6 m och enligt Trafikverkets publikation 2012:180 kan då rymma en lokalgata med hastighet 30 km/h där gatuutrymmet räcker för att två mötande lastbilar eller två mötande personbilar samt en gående person eller cyklist kan få plats med mycket bra utrymmesklass.

En fördjupad studie har genomförts av Sweco AB 2015 där infart till området från Göteborgsvägen korsar gång- och cykelväg. Studien föreslår en vilplan i anslutning till Göteborgsvägen och överfart över gång- cykelbana där bredd, tvärlutningar och längslutningar ligger inom VGUs riktlinjer.



Kartan illustrerar ett urklipp ur Uddevallas trafiknät. Planområdet markerat med rött i nedre vänstra hörnet.

Vid planområdet löper som tidigare nämnts en cykelled som gör det möjligt att cykla från planområdet in till centrum samt ut mot strandkanten. Cykelbanorna är sammanlänkade och framkomligheten i centrum är god. Vid mindre vägar som saknar cykelbana används vägbanan för blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats heter Ålandsvägen och ligger ca 150 m från området. Ytterligare en busshållplats finns (Skeppsviken) men betjänas inte av kollektivtrafik i nuläget. Busshållplats Ålandsvägens läge A och B kan nås via gång- och cykelväg. Busshållplats Nordens väg (150 m från planområdet) har dubbelriktad trafik vilket innebär att resenärer inte behöver korsa Göteborgsvägen för att kunna nyttja kollektivtrafiken. Busshållplatsernas placeringar syns på karta under rubrik Gatunät.

Busshållplatser i närheten betjänas av 10 olika bussar och det avgår flera turer per timma under dagen. Det tar ca 5 minuter att via kollektivtrafiken nå Uddevalla centrum. Några av busslinjerna är 821, 822 och 919.

I närheten av planområdet, vid Nordens väg vid korsningen med Göteborgsvägen, finns stombusslinje 3 i stadstrafikens kollektivtrafiknät.

Kommunen ser positivt på en förtätning av området och ser möjligheter till en ökning av kollektivtrafikresenärer då busshållplatser finns inom rimligt gångavstånd. Detta kommer minska bilberoendet och ger förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling.

Närmsta järnväghållplats är Uddevalla Östra station som betjänas av pendeltåg (Västtågen Strömstad-Göteborg) och även ett flertal bussar. Järnvägen är av riksintresse för kommunikation, MB kap 3 § 8.

Störningar

Vibrationer

En enklare undersökning av vibrationer har skett på planområdet. Möjliga vibrationskällor kring planområdet är järnväg, hamn samt trafik från Göteborgsvägen. Inga märkbara vibrationer har påträffats. Bohusgeo har kontaktats och de bedömer att vibrationer är försumbara. Det finns inga vibrationer i berg som kan medföra risker vid bergskanten eller på berget. Byggnaden kommer att placeras med pålar i de varierande jordlagren som stabiliserar grunden. Detta minimerar vibrationer från mark.

Emissioner

Idag råder inga större problem i kommunen med emissioner från utsläpp från hamn, fabriker, fordon eller andra produkter samt materiella ting. Kommunen bedömer att halten av emissioner som påverkar planområdet är godkänd.

Buller

Summerande resonemang

Förutsättningar, vägledningar och förordningar kring buller är i nuläget under ständig förändring. I detaljplanen tillämpas Boverkets allmänna råd 2008:1 då arbete med detaljplanen påbörjades före 2 januari 2015. För kommunen och staden Uddevalla är förhållandet mellan bostäder och trafik- järnväg- och industribuller en viktig fråga för vidare utveckling och förtätning, speciellt i kustnära lägen. En så god bullermiljö som är möjligt för bostäder efterfrågas.

Inom planområdet är förutsättningar för att uppföra bostäder goda.

Förutsättningar som påverkar planområdet är hamn, järnväg och vägtrafik. Hamnens och järnvägens bullerutsläpp är svår att förutse då dessa parter är under utveckling vilken är svår att fastställa.

Genom att bostäder placeras på ett lämpligt avstånd från trafikbullerkällan och att bostadshuset utförs som en lamell med en så kallad "tyst sida" säkerställs det att Boverkets allmänna råd (med avstegfall tyst sida) kan uppfyllas för trafikbuller. Trafikbullret kan även eventuellt sjunka då kommunen planerar att sänka hastigheten på Göteborgsvägen.

Järnväg och hamnbuller är inte ett problem dagtid då trafikbuller kommer att överrösta sådant buller men nattetid kan det komma enstaka smällar eller enstaka godståg som eventuellt skulle kunna försvåra bullersituationen. Detta kan dock inte fastställas före framtida prognoser för hamn och järnväg tagits fram av respektive part.

Genom att dimensionera bostadsbebyggelsen med goda säkerhetsmarginaler och tillämpa avstegsfall tyst sida kan utrymme finnas för en framtida ökning av buller på bostadshusets båda sidor och eventuella överskridanden av bullerriktvärden som anges i Boverkets allmänna råd kan undvikas.

Bullerkällor

Planområdet omgärdas av ett flertal bullerkällor vilka påverkar planområdet i olika grad. Den största bullerkällan, Göteborgsvägens trafikbuller, löper utmed den norra fasaden på det förslagna bostadshuset. Husets fasad föreslås ligga på 27 m från den närmsta körbanans mitt.

En mindre trafikbullerkälla finns söder om planområdet och består av Nordens väg. Avstånd mellan husets fasad och gatans mitt är ca 60 m.

I norr finns ett hamnområde med pågående hamn- och industriverksamheter, avstånd mellan bullerkälla och planområde är minst ca 400 m - 450 m.

Mot sydost passerar Bohusbanan på ca 200 - 300 m avstånd. Utmed detaljplanen passerar järnvägen mestadels i en tunnel.

Bullerutredning, trafikbuller

Alla bullerutredningar har genomförts av Gärdhagen Akustik AB. Efter enklare och inledande bullerberäkningar i ett tidigt skede har en fullständig bullerutredning, Trafikbullerutredning Bohusgården 2013-12-06, genomförts.

I utredningen framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna (Leq) vid fasad uppfyller Boverkets riktvärden för bostäder, förutsatt att avsteg från huvudreglerna tillämpas. Boverkets riktvärden var vid det tillfälle utredningen genomfördes vägledande för dimensionering av bostäder mot trafikbuller.

Boverkets allmänna råd, huvudregler:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalbullernivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och på uteplats
- 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats i anslutning till bostad

Avsteg från huvudregler, Boverkets allmänna råd:

I de fall ekvivalentnivå utomhus överskrider 55 dBA vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot fördelaktigt en tyst sida men även ljuddämpad sida tillåts. Både tyst och ljuddämpad sida bör understiga maximalnivå 70 dBA. Definition tyst sida: Sida av byggnad som har högst 45 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Definition ljuddämpad sida: Sida av byggnad som har högst 45 - 50 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

För detaljplaneområdet har Länsstyrelsen bedömt att planområdets läge tillåter avsteg från huvudregeln angående buller enligt Boverkets allmänna råd. Planbestämmelser tillkommer för att säkra att minst hälften av bostäderna ska vara mot tyst sida.

Ljudnivåerna på baksidan av huset uppfyller villkoret för tyst sida (Leq under 45 dBA) se rubrik *Tyst Sida*. Inom beräkningarna har även buller från Nordens väg och Ålandsvägen tagits med.

Hastigheter på Göteborgsvägen som räknats med i bullerutredningen har varit 60 km/h och 50 km/h på Nordens väg. Hastigheten på Göteborgsvägen planeras i nuläget att sänkas till 40 km/h vilket skulle ge ett ännu gynnsammare trafikbullerläge. Trafikmängd på Göteborgsvägen baserades på beräkningar av kommunens tekniska kontor och innebär en prognos av 8000 fordon/dygn år 2030.

Länsstyrelsen anger att planen måste redogöra för att det finns tillgång till uteplatser som klarar riktvärden för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inomhus (stys inom BBR och inte i detaljplan). Detta går att uppnå inom detaljplanen förutsatt att man placerar en gemensam, bullerskyddad uteplats på den tysta sidan av huset (illustrerat i planillustration, i söder). Uteplatsens bullerskyddade läge uppnås inom Boverkets allmänna råd.

Ljudreflexerna från branten på husets baksida har studerats och är försumbara. Reflexer från betongfundament hos parkeringsplatsen söder om huset är också försumbara.

Inom bullerutredningen har låga avskärmningar på bostadshusets framsida studerats. Dessa skulle ge en förbättrad ljudsituation i markplan. Dessa ingår dock inte längre i det illustrerade förslaget och ifall de skulle tillämpas behöver de placeras med stor hänsyn till sikten vid infarten till planområdet.

Ljudnivå vid bostadshusets norra fasad är beroende av avståndet till Göteborgsvägen. Med en placering som framgår ur utredningen kan riktvärden för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inomhus klaras.

För att klara avstegsfall 60 - 65 dBA från Boverkets allmänna råd behöver huset placeras minst 20 m från vägmitt (Göteborgsvägens närmsta körbanas mitt), då finns goda förutsättningar för att erhålla god ljudmiljö för uteplats i markplan eller balkonger på husets baksida. Det kan dock finnas kostnadsfördelar med att placera huset längre från Göteborgsvägen så att riktvärde för ljudnivå från trafik inomhus kan klaras utan att behöva tillämpa speciallösningar. Förslagen byggnad är placerad på 27 m från Göteborgsvägens mitt. Byggrätten ger möjlighet att bygga huset 24,5 m från Göteborgsvägens mitt.

Motivering till avsteg från Boverkets allmänna råd i detta fall är att bebyggelse ligger i centrala delar av stad/större tätort med bebyggelse av stadskaraktär. Samt att bebyggelse kompletteras och görs tätare i befintlig tät bebyggelse längst kollektivtrafikstråk i en större stad.

I bullerutredningen finns bilagor med uppmätta bullernivåer och mer ingående information.

Ny vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller

Boverket och Naturvårdsverket har från april 2015 samordnat arbetet med vägledning för industri- och verksamhetsbullerpåverkan på bostadsbebyggelse. Vägledningen avser buller utomhus. Vägledningen utgår ifrån en strävan att uppnå en god ljudmiljö utan negativa effekter på människors hälsa.

Hamnområdets buller från nord/nordväst berörs av vägledningen då slammer och smällar från hamn bedöms som verksamhets- och industritullar.

Det anges att tre olika zoner kan användas i planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller:

Zon A: Bostadsbebyggelse bör kunna accepteras i planering utan en bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Leq dag 50 dBA, Leq kväll 45 dBA och Leq natt 45 dBA.

Zon B: Bostadsbebyggelse bör kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Leq dag 60 dBA, Leq kväll 55 dBA, Leq natt 50 dBA. Ljuddämpad sida ska ha ljudnivåer: Leq dag 45 dBA, Leq kväll 45 dBA, Leq natt 40 dBA.

Zon C: Boverkets bedömning är att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bör därför inte accepteras. Leq dag över 60 dBA, Leq kväll över 55 dBA, Leq natt över 50 dBA.

Hamnbuller

Utförliga bullerutredningar har genomförts för ett planområde som var tänkt att ligga på ca 250 m avstånd från närmsta bullerkälla (bullerutredningar som var bilagda till Stadskärnan 1:176, upphävd detaljplan). I dessa bullerutredningar identifierades 3 st bullerkällor inom hamnen och därefter mättes de alstrade bullernivåerna.

Dessa är Skeppsholmspiren som har malmlossning som främsta bullerkälla. Denna bullerkälla gjorde att Leq natt uppgick till 40-45 dBA och innebar att det dåvarande nattnivåvärdet kunde överstigas. Exxon Mobils lossning av petroleumprodukter mm överskred inte några riktvärden för den detaljplanen. Buller från spannmålssilo överskred inte heller några riktvärden. Största bullerpåverkan och risk för överskridande av riktvärden skedde nattetid.

Ifall man skulle tillämpa de bullerriktvärden som uppmättes i dessa bullerutredningar på det nu föreslagna planområdet skulle den planerade bostadsbyggnaden kunna hamna inom zon A beträffande alla bullerkällor från hamnen och inga bulleråtgärder gentemot hamnbuller skulle behövas.

Detta resonemang går dock inte att tillämpa fullt ut då de utredningar som genomfördes för Skeppsvikens detaljplan enbart tog hänsyn till det dåvarande bullervärdet (2007). Beräkningar har inte tagit med prognoser och eventuella ökande bullervärden samt att det inte har getts något utrymme för expansion.

Hamnens framtida bullervärden är mycket svåra att uppskatta och det krävs en framtidsprognos beträffande expansion och maxbuller gjord av respektive hamnverksamhet innan vidare bullerstudier och beräkningar går att genomföra.

Men tanke på att föreslagen byggnad redan planeras med "tyst sida" riktad bort från både Göteborgsvägen och hamnen, det längre avståndet mellan föreslagen bebyggelse och hamnbuller (400 - 450 m) jämfört med Skeppsviken samt att hamnverksamheten skulle behöva utvidgas i mycket stor grad för att kunna påverka planområdet bedöms det att riktlinjer inom vägledningen kan uppfyllas. I det fall zon A inte kan uppnås och byggnader hamnar inom bullerzon B finns det dessutom redan tillämpat en ljuddämpad sida på grund av trafikbuller.

Järnvägsbuller

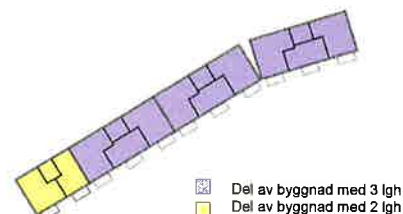
Avståndet till järnvägen samt det faktum att den skärmas av byggnader och terräng och även passerar planområdet i stor del genom en tunnel gör det troligt att dess bidrag är försumbart. En överslagsberäkning gjord av sakkunnig pekar också mot detta. Dock planeras en trafikökning på järnvägen. En sådan prognos behövs innan det kan säkerställas hur mycket planområdet kommer att påverkas. Det kan dock konstateras att trafikökningen av godståg skulle behöva vara mycket stor för att påverka den tysta sidan.

Tyst sida

Boverkets allmänna råd beskriver en "tyst sida" som en sida av byggnad som inte överstiger Leq 45 dBA vid fasad. Tyst sida bör även understiga maximalnivå 70 dBA.

Minst hälften av bostadsrummen (rum för vila och daglig samvaro) samt uteplatser ska vara vända mot tyst sida. Detta innebär minst att en uteplats/balkong per lägenhet, alternativt en gemensam uteplats för huset ska uppfylla kraven på tyst sida.

Illustrationen till höger visar den föreslagna byggnaden med olika antal lägenheter i sektioner. Detta för att lättare kunna läsa illustrationen på efterföljande sida.



Den föreslagna byggnadsutformningen kan uppfylla tyst sida enligt Boverkets allmänna råd. I följande illustrationer visas lägenhetslösningar för hela huset där hälften av lägenheternas bostadsrum kan placeras mot den tysta sidan (från Göteborgsvägen, mot söder).

En bestämmelse har getts i plankartan för att säkerställa en god ljudmiljö och tillämpning av tyst sida inom planområdet.

 BOSTADSRUM MOT TYST SIDA



Illustrationen visar att det är möjligt att planera byggnader med rum vända mot tyst sida. Del av byggnad med tre lgh till vänster. Mindre del av byggnad med två lgh till höger.

Farligt Gods

Bohusbanan, järnvägen passerar ca 200 - 300 m från planområdet som närmst. Bohusbanan är en transportled för farligt gods. Där banan passerar planområdet åker tågen inne i en ca 700 m lång underjordisk tunnel.

Övriga passager med farligt gods sker på väg 44, E6 och Bratterödsleden.

Teknisk försörjning

En Ledningskollen har genomförts för planområdet och alla intressenter i området har getts möjlighet att ge information angående ledningsdragningar. Följande karta visar vilka sträckningar ledningarna har för respektive leverantör.

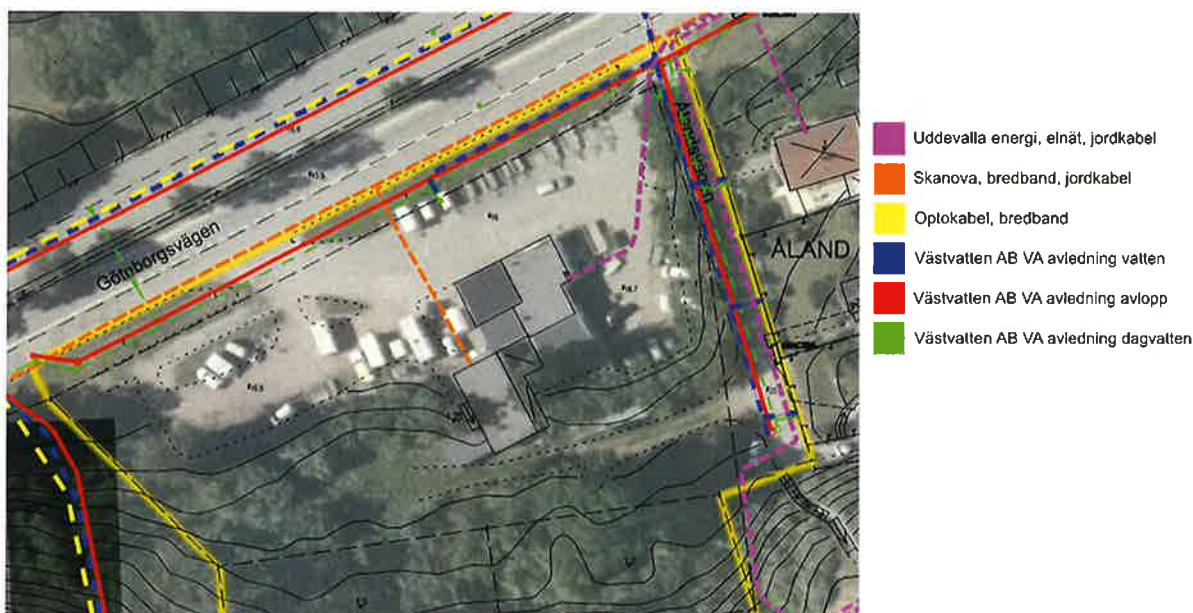


Illustration över ledningar inom och kring detaljplaneområdet.

Vatten och avlopp

Fastigheten Bohusgården 1:25 har idag servisanslutning till det kommunala VA-nätet för vatten samt spill- och dagvatten. Servisanslutningen ligger i gränsytan mellan gångbanan och planområdet. Det föreslagna planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten, spill- och dagvatten.

Eventuellt kommer fastigheten internt behöva sätta en tryckhöjare på dricksvattnet. En brandpost finns intill fastighetens västligaste hörn.

Dagvatten

ÅF-Infrastructure AB för Samhällsteknik i Uddevalla genomförde en utredning gällande dagvattenhantering, rening och transport till recipient, rev. 2016-05-04 för att se förutsättningar för den planerade bebyggelsen.

Befintlig avledning av dagvatten

Recipienten för planrådets dagvatten är Bäveån som nås via ca 900 m ledning. Idag avvattnas planområdet till befintlig dagvattenledning i Göteborgsvägen och Ålandsvägen. Befintlig byggnad har stuprörsanslutningar som leder mot dagvattenservisen vid Göteborgsvägen.

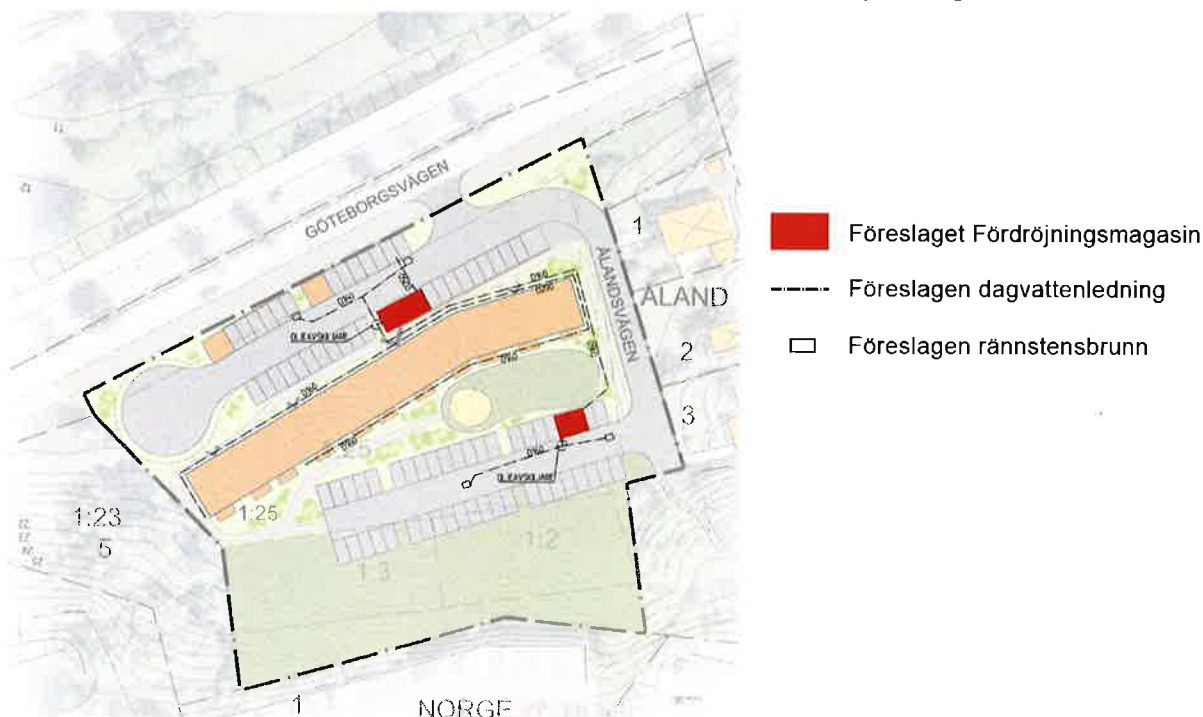
Föreslagen dagvattenanläggning

Efter utbyggnad beräknas ett tillkommande dagvattenflöde i förhållande till nuläget. Vid ett 10-årsregn med varaktigheten 10 minuter tillkommer flöden på 10 l/s och vid ett 20-årsregn med varaktigheten 10 minuter tillkommer flöden på 13 l/s.

Dagvatten från tak, trafikytor och övriga öppna ytor inom planområdet transporteras via separata dagvattenledningar och rännstensbrunnar som ansluts till dagvattenledningen i Göteborgsvägen. Den södra p-ytan ska anslutas till Göteborgsvägen. Dagvatten från Ålandsvägen ansluts som tidigare via rännstensbrunnar till befintlig ledning i Göteborgsvägen.

Från Göteborgsvägen transporteras dagvattnet vidare i befintliga ledningar, ca 900 m, till Bäveån.

Dagvattenledningarna nedströms planområdet kan inte påföras ytterligare dagvatten p.g.a. en redan hög belastning. Innan vattnet når huvudledningen bör därför en utjämning av dagvattenflödet ske. Detta kan ske via två fördröjningsmagasin, ett från vardera parkeringsytan. I dagvattenutredning förslagen lämplig placering, med ett magasin i varje parkeringsyta, visas på illustrationen nedan. Storlek och exakt placering av magasinerna ska studeras vidare i detaljprojekteringen.



Illustrationen visar föreslagen placering av fördröjningsmagasin enligt dagvattenutredning rev. 2016-05-04.

Innan dagvattnet från parkeringsytorna når fördröjningsmagasinet bör det passera en oljeavskiljare. Storlek och placering av oljeavskiljare studeras vidare i detaljprojektering.

Ytterligare en förbättring för dagvattensituationen inom hela kommunen planeras då Göteborgsvägen och område kring vägen föreslås i Förstudie ombyggnation av Göteborgsvägen, 2015, få en minskad mängd hårdgjorda ytor och en större mängd genomsläppliga infiltrationsytor.

Värme & El

Uddevalla Energi levererar fjärrvärme i Uddevalla tätort och svarar för elnäten i kommunens större tätorter. Övergången till fjärrvärme i större delen av Uddevalla tätort är deras största åtgärd för att förbättra närmiljön i staden, Uddevalla Energis produktion av fjärrvärme är miljöcertifierad.

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmeledningar i Nordens väg. Fastigheten ansluts då fördelaktigast i västra delen av byggnaden.

Elledningar är dragna till befintlig byggnad. Planområdet kan anslutas på Uddevallas elnät.

Transformatorstation (T064) finns ca 250 m från tänkt byggnad. Eventuellt kan en utökning av transformatorstation behövas, dock behövs ingen ny stationsplats.

Tele & bredband

I det befintliga området på Bohusgården finns fiber (Telia), eventuellt går det att ansluta planområdet. Teleledningar finns utmed planområdet.

Planområdet kan nås med fiber från brunn vid T064 som ligger vid infarten till Bohusgården.

Avfall

Uddevalla Energi har hand om renhållningen i Uddevalla Kommun. Närmsta återvinningscentral är Havskuren återvinningscentral i Uddevalla som ligger ca 5 km norr om planområdet. Närmsta återvinningsstation finns på ICA Kvantums parkering, ca 700 m från planområdet.

Inom området planeras det för gemensamma avfallsutrymmen med enkel tillgång för renhållningsfordon.



Illustrationen visar möjlig placering av soputrymmen (röd markering).

Sophus bör dimensioneras efter hur ofta tömning sker. Vid Göteborgsvägen och Ålandsvägen sker tömning av bruna sopkärl (kompost och matavfall) varannan vecka vid jämna veckor. De gröna sopkärlen (brännbart) töms en gång i månaden. Utrymmet i soprummet bör vara väl tilltaget samt att ett flexibelt system ska väljas med beredskap för ytterligare krav på sortering som kan komma i framtiden. Avståndet till soprum från entréer bör inte överstiga 50 m.

För byggnaden planeras två soputrymmen på 25 m² vardera, dimensionerna har fastställts i en separat studie. Soputrymmen ligger placerade utmed en gata som mynnar ut i en vändplats. Vändplats och kurvor är dimensionerade för sopfordon.

Soputrymme kan bestå av antingen ej bygglovspflichtiga sopskåp som kan placeras på planområdets prickmark eller av sophus för vilka det har getts utrymme i plankartan utmed Göteborgsvägen. I planillustrationen illustreras sophus placerade för att inte störa entréer, portik samt sikt för infart från Göteborgsvägen.

Soputrymmen har planerats för matavfall, sorterat brännbart samt blandat avfall. Utöver det finns möjlighet till kärl för returpapper (tidningar) då det annars ofta hamnar i vanligt avfall. Det finns även möjlighet till kärl för wellpapp samt mindre kärl för färgat och ofärgat glas.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Organiskatoniska frågor

Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2015
Samrådsmöte med allmänheten	2:a kvartalet 2015
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande	4:e kvartalet 2016

Om kommunens beslut att anta detaljplanen inte överklagas, vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Om detaljplanen överklagas inom tre veckor efter antagandet följer en överklagandetid då Länsstyrelsen handlägger ärendet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området. Väljer kommunen att upprätta en ny eller upphäva detaljplanen, krävs en ny planprocess, då fastighetsägare får möjlighet till insyn och att lämna synpunkter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Här nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning vid ett plangenomförande:

Allmänna platser

Anläggning	Ägare	Genomförande	Driftsansvarig
LOKALGATA	Uddevalla kommun	Exploator	Uddevalla kommun

Kvartermark

Anläggning	Ägare	Genomförande	Driftsansvarig
B (bostäder)	Exploator	Exploator	Exploator
Skötsel av mark i söder (slänt)	Exploator	Exploator	Exploator
Bullerskyddsåtgärder	Exploator	Exploator	Exploator
Avfallshantering	Exploator	Exploator	Uddevalla Energi
Bergras/blocknedfall	-	Exploator	Exploator
Markförorening	-	Exploator	Exploator
VA & dagvatten	Respektive Ledningsägare	Delvis Exploator & Respektive Ledningsägare	Respektive Ledningsägare
Dagvattenanläggning	Exploator	Exploator	Exploator
Elförsörjning	Respektive Ledningsägare	Respektive Ledningsägare	Respektive Ledningsägare
Bredband, Tele	Respektive Ledningsägare	Respektive Ledningsägare	Respektive Ledningsägare

Samordning av all ny kanalisationsdragning är till fördel för samtliga parter.

Avtal

Planavtal har skrivits. Ett exploateringsavtal ska träffas mellan Uddevalla kommun och exploatör. Exploateringsavtal ska träffas före planens antagande och före fastighetsbildning. I avtalet regleras aktuella frågor för projektet, marköverlåtelse med mera.

I avtalet bör bland annat ingå:

- Kostnader och ansökan om fastighetsreglering och fastighetsbildning.
- Ansvars- och kostnadsfördelning för ombyggnationen av Ålandsvägen.
- Utformning av dagvattenhanteringen.
- Ansvars- och kostnadsfördelning gällande byggnation och underhåll av dagvattenhantering.
- Anslutning till det kommunala nätet för VA och dagvatten.
- Hantering av kvarvarande förorenad mark.
- Övrig kostnadsfördelning/ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Avtalet ska ha vara undertecknat och godkänt innan detaljplanen antas.

De lösa block som finns i planområdets sydvästra del ska säkras innan byggnation, vilket garanteras med en planbestämmelse. För eventuella lösa block på angränsande fastighet Bohusgården 1:23 krävs ett bindande avtal mellan exploatören och fastighetsägaren för Bohusgården 1:23. Detta avtal ska säkerställa att löst liggande block på grannfastigheten tas bort vid byggnation och att exploatören ansvarar för detta.

Bygglov

Fastighetsägaren har ansvar för att söka erforderliga bygglov.

Markförvärv

Fastigheten kan komma att säljas innan exploatering sker.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna Bohusgården 1:25, 1:2 och 1:3 är idag i privat ägo (Bohusgårdens fastighets AB). Fastigheten Bohusgården 1:23 och Bohusgården 1:27 ägs av Uddevalla kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Följande fastighetsregleringar möjliggörs:



Grön: De tre fastigheterna Bohusgården 1:25, 1:3 och 1:2 regleras ihop till en fastighet.

Orange: Del av Bohusgården 1:27 - mark till Bohusgården 1:25

Del av kommunens fastighet mot Göteborgsvägen (mot norra plangränsen) läggs till bostadsändamålet (B) och övergår då till kvartersmark med prickmark.

Blå: Del av Bohusgården 1:23 - mark till ny sammanslagen fastighet (grön)

Del av kommunens fastighet läggs till bostadsändamålet (B), skötsel av mark (slänt) tillfaller då exploatören.

Lila: Del av Bohusgården 1:25 - mark till Bohusgården 1:27

Del av nuvarande kvartersmark (mot nordöstra plangränsen) övergår till allmän plats lokalgata. Skötsel av mark inom lokalgata (gata samt tillkommande mindre grönyta) övergår då till kommunen.

Anslutning till allmänna ledningar kommer att ske i fastighetsgräns.

Ekonomiska frågor

Mark

Kostnader uppkommer i samband med anläggande av byggnad, parkering och vändplats, soputrymmen mm. Även bullerskydd och inlösen av mark i norr och söder är förenat med kostnader. Kostnader regleras enligt överenskommelse.

Iordningsställande av allmän plats

Exploatören belastas kostnader för projektering och ombyggnad av flytt av infart till Ålandsvägen. Projektering och ombyggnad ska ske i samråd med Gatu- och parkavdelningen. Exploatören belastas även kostnader för en standardhöjning av Ålandsvägen.

Kommunen ansvarar för skötsel och framtida drift av Ålandsvägen.

Iordningställande av kvartermark

Exploatören ansvarar för skötsel av all mark inom bostadsändamål.

Markförorening

Exploatör ansvarar för att eventuella markföroreningar saneras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Hantering sker i samband med schaktning och grundläggning (PBL 4 kap 14 § 4.).

Bergas/blocknedfall

Exploatör ansvarar för att bergtekniska åtgärder genomförs och för att säkerställa att lösa block med rasrisk har säkrats i samband med byggnationen (PBL 4 kap 14 § 4.).

El, tele, fjärrvärme

Uddevalla Energi, Skanova och Telia har anläggningar inom planområdet. Eventuell flytt av dessa bekostas av exploatören.

Fastighetsreglering

Kostnader uppkommer i samband med fastighetsreglering. Dessa lantmäteriavgifter bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för ansökan om lantmäteriförrättning.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

VA

VA-verksamheten kommer troligen att behöva en grövre vattenservis. Detta bekostas av exploatör genom tillkommande anläggningsavgift.

Inom fastigheten kan även tryckhöjning behövas vilket också bekostas av exploatör.

Tekniska frågor

Dagvatten

Två magasin för fördröjning av dagvatten ska uppföras enligt reviderad dagvattenutredning 2016-03-29. Innan dagvattnet från parkeringarna når magasinerna ska det passera genom oljeavskiljare. Exploatören står för anläggande samt drift och underhåll av erforderliga dagvattenanläggningar för fastigheten.

Markförorening

Vid uppförande av ny bebyggelse ska eventuella rester av markföroreningen inom planområdet saneras så att marken uppfyller krav för KM (Känslig Markanvändning). Anmälan till tillsynsmyndigheten kan då behöva göras enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Administrativa frågor

PBL med SFS-nummer 2010:900 gäller för planarbetet (detaljplan påbörjad mellan 2011 och 2014).

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har handlagts av Maria Åkerkvist, planarkitekt, Uddevalla kommun.

Detaljplanens handlingar har upprättats av Werner Arkitekter AB genom Stefan Werner på uppdrag av exploatören.

För övriga medverkade till planarbetet se rubrik "*Handlingar*" ovan.

Maria Åkerkvist, Uddevalla kommun

Stefan Werner, Anna Kulginova, Werner Arkitekter AB

REVIDERINGAR

Här följer en lista av de revideringar som genomfördes inför antagandeskedet.

Planbeskrivning

- Text under rubrik *Handlingar* har reviderats beträffande dagvattenutredning.
- Text under rubrik *Planprocessen* med tillhörande illustration har uppdaterats för att spegla nuvarande skede.
- Text under rubrik *Gator och trafik, Föreslagen ändring av gata och utfart* har förtydligats beträffande utformning av barriär mellan gång- och cykelväg och parkering.
- Text under rubrik *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Teknisk försörjning, Dagvatten* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Teknisk försörjning, Föreslagen dagvattenanläggning* har uppdaterats.
- Illustration under rubrik *Teknisk försörjning, Avfall* har korrigerats.
- Tidplan under rubrik *Genomförande frågor, Organisatoriska frågor* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Genomförande frågor, Ekonomiska frågor, Iordningställande av allmän plats* har reviderats.
- Text under rubrik *Genomförande frågor, Ekonomiska frågor, El, tele och fjärrvärme* har uppdaterats.
- Rubrik *Revideringar* med tillhörande punkter har tillkommit.
- Planbeskrivningens illustrationer har uppdaterats för att spegla det senaste utseendet i planillustrationen.

Plankarta & planillustration

- Upplysning beträffande dagvatten har reviderats beträffande datum och har kortats ned.
- Angöringsplats i planillustration har flyttats in på kvartersmark.