

Antagandehandling 2015-09-03

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING (denna förteckning)

PLANHANDLINGAR	sid 1
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	sid 2
PLANDATA	sid 2
AVVÄGNINGAR MILJÖBALKEN	sid 2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	sid 3
BEHOVSBEDÖMNING, MILJÖBEDÖMNING	sid 4
FÖRUTSÄTTNINGAR	sid 5
VATTENOMRÅDEN	sid 5
MARKFÖRHÅLLANDEN	sid 6
FORNLÄMNINGAR	sid 7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	sid 8
GATOR OCH TRAFIK	sid 10
STÖRNINGAR	sid 11
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	sid 12
FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	sid 12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	sid 16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid 17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	sid 21

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ☒ Plankarta med bestämmelser (grundkarta)
- ☒ Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning (denna handling)
- ☒ Fastighetsförteckning ny detaljplan daterad 2014-09-19
- ☒ Fastighetsförteckning ändring av bef detaljplan daterad 2014-09-19 (upphävande av tomtindelning för Kv Mörtén 1, Karpen 1 och Spiggen 1)
- ☒ Samrådsredogörelse dat 2015-03-31, rev 05-25
- ☒ Granskningsutlåtande dat 2015-09-03

Övriga handlingar som ingår i planeringsunderlaget för detaljplanen

- ☒ Behovsbedömning av miljöbedömning 2014-03-24, rev 04-01
- ☒ Geoteknisk undersökning 2014-08-22, rev 2015-03-12

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Uddevallahem har för avsikt att bygga ett punkthus med åtta våningar på befintlig parkeringsplats som ska innehålla ca 40 st hyreslägenheter, samt ny parkering på befintlig bollplan. Gällande detaljplan fastställd 1978-11-30 enligt regeringsbeslut, akt nr lantmäteriet 14-UDD-16, ska i berörda delar ersättas med ny detaljplan. Ändring av samma detaljplan avseende tomtindelningar som ska upphävas för fastigheterna, Kv Mörten 1, Karpen 1 och Spiggen 1.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i kv Rudan (nuvarande parkering). För att kunna anlägga parkeringsyta eller bygga framtida p-däck på befintlig bollplan samt för angöringsgatan - Klippgatan bildas kvartersmark. Dessa ytor för blivande parkering och angöring är betecknade som parkmark i befintlig detaljplan. Park- och naturmark i Tureborgsområdet påverkas inte. Parkering närmast kolonilotter påverkas inte av denna detaljplan.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringen utgörs av fastighetsindelingsbestämmelse som anges på plankartan. Tillägg till detaljplan UA259 behöver inte göras. Eftersom ändring endast gäller upphävd tomtindelning så gäller den byggrätt som anges på underliggande detaljplan. Upplysning om detta framgår av planbestämmelser på plankartan.

PLANDATA

Allmänt

Planområdet Kv Rudan är beläget sydost om Uddevalla centrum, söder om Bäveån inom det centrumnära området Tureborg.

Läge och areal

Planområdets gränser framgår av plankartan. Områden som är i behov av ändrat ändamål är ca 7.000 m².

Markägoförhållanden

Samtliga delar inom nytt planområde ägs av Uddevalla kommun. Tureborg 1:136 är upplåten med tomträtt. Tomträttsinnehavaren är Uddevallahem. Fastigheterna, Kv Mörten 1, Karpen 1 och Spiggen 1 ägs av Uddevallahem.

AVVÄGNINGAR MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Av de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap Miljöbalken (MB) framgår att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål till vilken de är bäst lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planen bedöms förenlig med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 kap MB, då det är ett ianspråktaget område för bostadsbebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Regeringen får enligt 5 kap 1§ MB för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller

för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer).

Planförslaget innebär utbyggnad av bostäder med kommunalt vatten- och avloppsanslutning, samt dagvattenhantering. Grundvatten bedöms inte påverkas. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av planförslaget.

Övriga intressen med skydd enligt miljöbalken MB kap 6 och 7

Planområdet berör inga naturreservat, natura 2000 områden, biotopskydd och ligger utanför strandskyddat område.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

I översiktsplanen redovisar kommunen grunddragen i fråga om hur man avser använda mark- och vattenområden samt kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Området ingår i fördjupad översiktsplan (FÖP), antagen KF 1996. Ny FÖP 2014 på samråd anger marken som "befintlig bebyggelse" på gräns till "mark som inte avsett för ny sammanhängande bebyggelse".

För denna del av Uddevalla kommun gäller idag fördjupad översiktsplan för Uddevalla, antagen KF 1996-10-08. Området betecknas som befintlig stadsbebyggelse. Väster om området visas ett utbyggnadsområde. Det området är borttaget i kommande fördjupad översiktsplan.

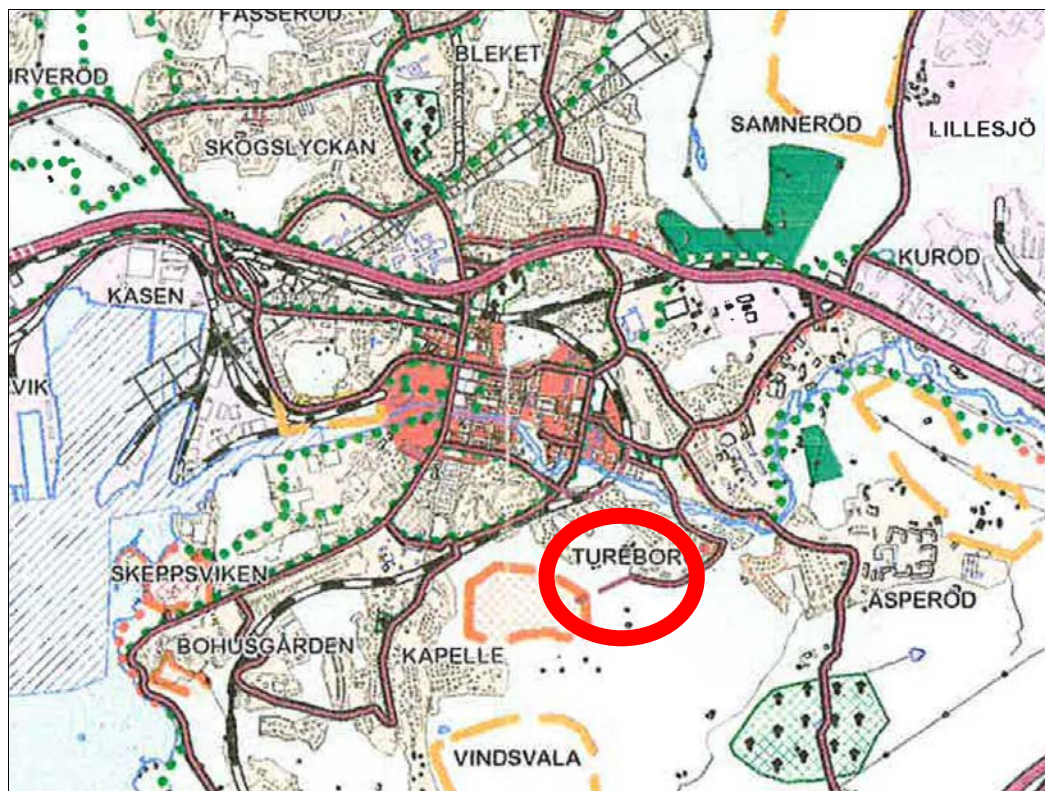


Bild från FÖP Uddevalla, 1996. Planområdet är där redovisat som befintlig stadsbebyggelse.

Stads- och detaljplaner

Gällande detaljplan är fastställdes genom regeringsbeslut 1978-11-30 akt nr 14-UDD-16, plan nr UA 259 och ska i berörda delar ersättas med ny detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

- Fördjupad översiktsplan för Uddevalla, antagen KF 1996-10-08
- Kulturmiljövårdsprogrammet, antagen KF 2002-04-09
- Beslut i miljö och stadsbyggnadsnämnden 2013-12-12, § 413

BEHOVSBEDÖMNING, MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömning

Om betydande miljöpåverkan antas föreligga ska miljöbedömning enligt EU:s direktiv 2001/42/EG utföras. MKB-förordningens bilaga 4 beaktas särskilt då begränsad bostadsbebyggelse avses i denna detaljplan.

Miljöbedömningsfrågor

Områden av riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berörs ej. Planen berör inte något Natura 2000-område, biotopskydd eller strandskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet

Enligt Miljöbalken, MB 5 kap, ska det vara säkerställt att föreslagna planeringsåtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordningen om miljökvalitetsnormer överskrids. De normer som är relevanta för Uddevalla kommun gäller föroreningar i utomhusluft och olika parametrar i fisk- och musselvatten. Den dominerande källan till luftföroreningar med ämnen som omfattas av miljökvalitetsnormer är utsläpp från trafiken, huvudsakligen från E6 och Riksväg 44. Ny detaljplan bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa.

Vattenskyddsområden och övrigt miljöskydd

Området ligger inte inom vattenskyddsområden eller annat miljöskydd. Naturområden enligt MB 7 kap eller strandskyddat område är inte berörda.

Motiverat ställningstagande

Bostadsområdet har i denna del inga biologiska- eller större naturvärden. Riksintressen är inte berörda. Ny etablering bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa. Miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas inte i nämnvärd omfattning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, **inte** kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömning med krav på miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att göras. Föreslagen detaljplan främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens syn på behovsbedömning

Länsstyrelsen beslutar i muntligt samråd med kommunen 2014-04-01 att ny detaljplan inte utgör betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras för denna planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kultur och naturvärden

Uttekade naturvärden och fornlämningar saknas i närområdet. Kulturvärden finns i form av utpekad bebyggelse i "Kulturmiljövårdsprogrammet antagen KF 2002" i Tureborgsområdet. Bebyggelsen är från 1944 och fram till början på 1980-talet med tidstypiska inslag.

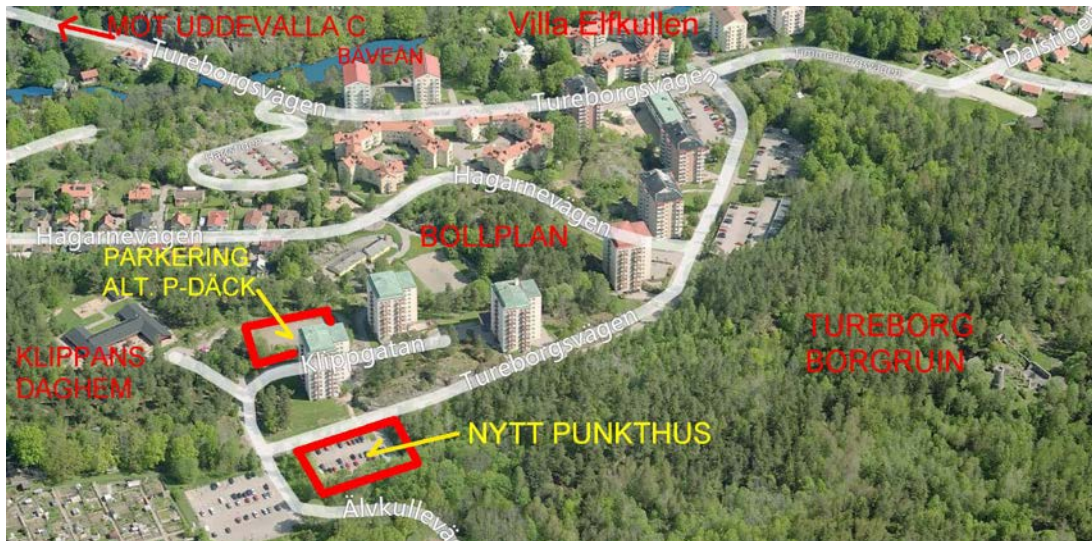
Väster om området finns kolonilotter och växtlighet i närområde består av blandskog. Grönytor finns kvar i omgivande marker och befintlig stadsplan. På borghöjden söder om bebyggelsen finns ruin efter Ture Malmgrens borg.

Bedömning av naturvärden

Naturvärden inom området är park- och naturvärden och har i en del fall träd och planteringar som bidrar till miljön, dock inte av den art som gör att särskild hänsyn bör beaktas. Områdets stora värden sitter i omgivande naturmark med borghöjden med dess utsikt som extra värdefull.

Markstruktur

Markytans nivå på planerad tomt är ca + 50 möh. Som jämförelse är Borghöjden ca 105 möh. Till stor del utgörs underlaget av berg men också utfyllnader av bergkross.



Översiktsfoto av Tureborgsområdet från sydväst.

VATTENOMRÅDEN

Berörda vattenförekomster

Planområdet avvattnas via Bäveån till vattenförekomsten Byfjorden. Den ekologiska statusen på Byfjorden är otillfredsställande och kemisk status klassificerad; uppnår ej god. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status år 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Miljöproblemen är övergödning och miljögifter.

Med föreslagna lösningar för avlopp och dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt.

MARKFÖRHÅLLANDEN

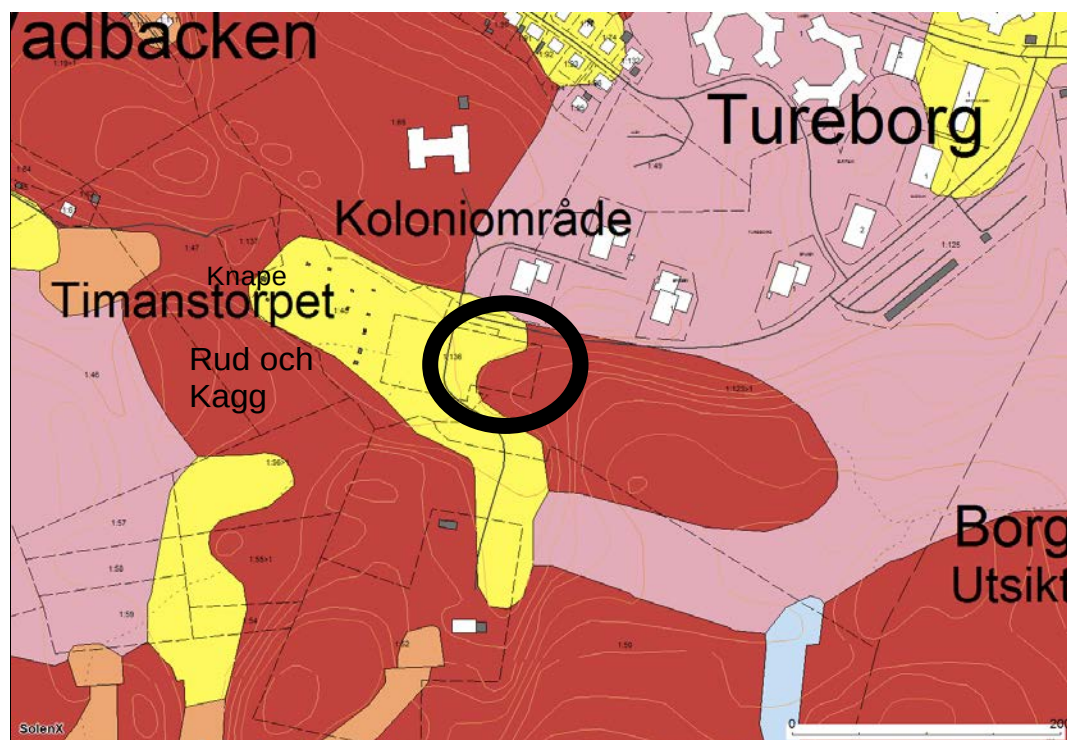
Markbeskaffenhet

Jordlagren består av berg, postglacial lera med varierande mäktighet. Norr om området är det omväxlande urberg med inslag av morän med goda grundläggningsförutsättningar.

Geoteknik

Inför planering av tomt har utförts en geoteknisk undersökning av Bohusgeo. Denna konstaterar att tomten har berg och gränsar till område med lera. Område intill slänkrön är stenfyllning på lera och ska därför inte belastas mer än till den säkerhetsnivå som är beräknad i geoteknisk undersökning. Planbestämmelse kompletteras med begränsning av max belastning 5 kPa inom angivet område.

Tomtmarken anses tillfredställande att vistas på. I IEG 4:2010 definieras ”annan mark” som markanvändning som endast medför dagvistelse och/eller anläggningar av mindre betydelse. Exempel är parker, befintliga gång- cykel och mopedvägar /GCM-vägar), bodar, garage, andra ledningar än huvudledningar samt frekvent använda fritidsområden och områden med små miljömässiga konsekvenser av skred.



Jordartskarta med rött berg, gul postglacial lera och lila avser omväxlande berg och morän.

Planförslaget

Slutsatsen för kv Rudan att förutsättningar finns för en säker grundläggning.

Grundläggning

Grundläggning på berg i den östra delen av kv Rudan och med grundläggning på packad sprängstensfyllning i västra delen. Grundläggning av ett punkthus sker normalt på berg varför det är troligt att schaktning utförs till berg även där det finns grundläggningsmässiga möjligheter att grundlägga på stenfyllning.

Förorenad mark

Inom och i närheten av området förekommer inga kända förorenade områden.

Radon

Byggnader ska enligt Boverkets byggregler BBR utformas så att radon i inomhusluft inte överstiger gällande gränsvärde av joniserande strålning (nuvarande gränsvärde 200 Bq/m³ årsmedelvärde). Översiktlig inventering har bedömt marken som normalområde för radon.

Bergras och blocknedfall

Bergras och blocknedfall anses inte påverka detaljplaneområdet enligt geotekniskt PM.

Dagvatten och infiltration

Planområdet är kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Planområdet är bebyggt och tillkommande kommer att bebyggas med bostäder. Lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas och används huvudsakligen för den befintliga bebyggelsen.

För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet och inte påverka omkringliggande vegetation mm, finns bestämmelse n₁. Planbestämmelse n₁ anges med texttillägg att marken får hårdgöras till högst 50%. Föreslagen bestämmelse n₁ är en avsevärd förbättring i förhållande till dagsläget. Som komplement till detta anges med planbestämmelsetext att fördröjningsmagasin ska utföras för körbart bjälklagets yta på tidigare bollplan.

Infiltration används för att inte minska grundvattenbildning, men dessa ytor kan också bidra till fördröjning av dagvatten. Att inte hårdgöra är ett första steg att fördröja dagvattnet utan direkta fördröjningssystem.

Trög avledning kan ske genom att ytvatten leds sakta över gräsbevuxen mark som faller sakta mot ett givet mål. För att få utökade magasineringseffekter och en avgränsning av vattnets väg kan grunda och gräsbevuxna svackdiken utföras. Dessa åtgärder innebär också en viss rening av dagvattnet. För att ytterligare förstärka flödesutjämning och reningseffekter kan makadamfyllda infiltrationsdiken konstrueras. Några ytor för dagvattendammar och dylikt anses inte vara tillämpliga i detta projekt. Överskott på vatten efter den första fördröjningen leds till kommunens dagvattensystem.

Någon särskild dagvattenutredning görs inte för detta projekt.



Tureborg, fotografi från tidigt 1900-tal numera ruin, kanske framtida fornminne?

FORNLÄMNINGAR

Området är högt beläget och har inga fornlämningar i närheten av den planerade byggplatsen. Fastigheter som ingår i planen har redan blandade jordlager från tidigare anläggningsarbeten. Lämning av stenmur beaktas och stärks med planbestämmelse om att mur ska vidmakthållas och avser kvartersmark. Platsen intill med husgrund, trappor och portal mm efter Fjällhyddan är inte utmärkta på fornlämningskarta, men utgör ett stort allmänt intresse för Uddevalla. I framtiden kan området betraktas som fornlämningsmiljö/boplat.



Söder om avsatsen där det planerade punkthuset kan stå, ligger rester av ett husfundament i granit efter det som var Ture Malmgrens jaktstuga eller fjällhydda.

En stig från Tureborgsvägen leder till platsen och en mur med stenportal inramar den lilla dalsänkan.

Fjällhyddan har senare använts som sommarhus ha för Ture Malmgrens far och senare har hans syskon bott i huset.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Namnet Tureborg kommer från tidningsmannen Ture Malmgren som grundade Bohuslänningen. Han lät uppföra en borg i medeltida stil åren 1899-1912. Borgen brann ned den 25 november 1950, men ruinerna står fortfarande kvar. Stadsdelen har fått sitt namn efter borgen. Han lät även uppföra Villa Elfkullen vid Bäveån i samma stadsdel. Huset uppfördes som sommarvilla med start år 1877 för att senare byggas om till bostadshus.

Kvartersnamnet Rudan

Tidigare stadsplan tilldelade kvarteret detta namn tillsammans med andra kvarter i Tureborg som gavs namn från svenska fiskarter. Förslaget är att behålla kvartersnamnet Rudan från tidigare stadsplan. Det fanns långt gångna planer på att bebygga kvarteret och hiss beställdes till det planerade huset. Hissen finns i annat hus i Uddevalla. Planerna på att bygga kvarteret 1963 skrinlades då riksintresse för kanal inte uppmärksammats tidigare.

Uddevalla kanal

Sedan Bohuslän blivit svenskt gav Karl XI sina fortifikatörer i uppdrag att undersöka möjligheterna och att göra ritningar för en kanal från Vänersborg till

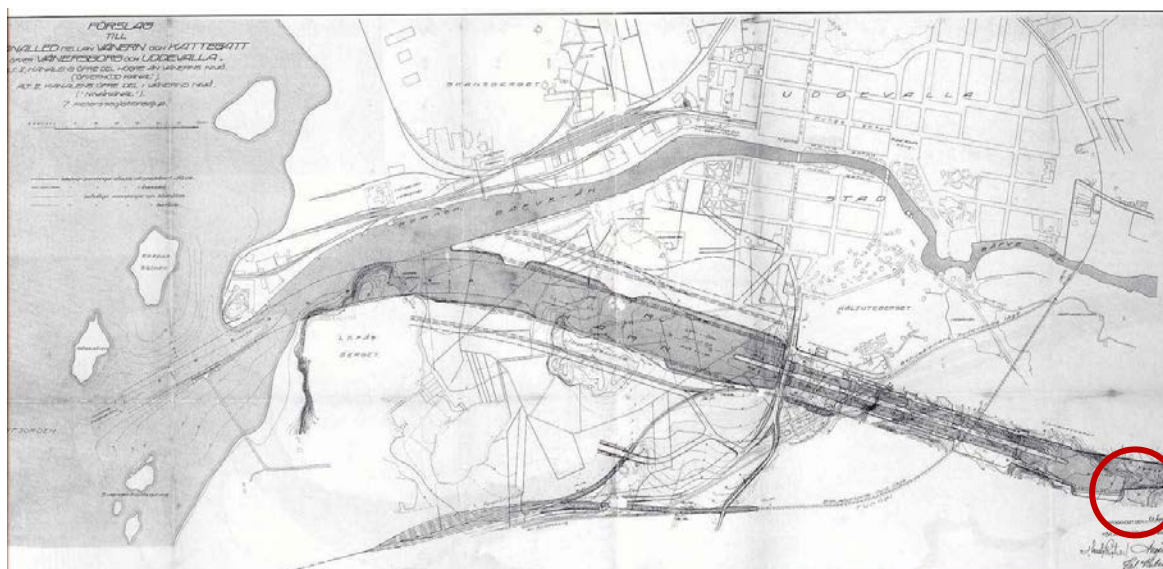
Uddevalla. När dessa ritningar var klara reste kungen själv till Uddevalla 1673 för att studera planerna i terrängen.



Källa: www.kanaler.arnholm.nu

Frågan om en kanal mellan Uddevalla och Vänersborg väcktes åter 1835, 1889, 1904, 1907 och 1909 1957 och senast 1995 genom en motion i riksdagen. Utredningen 1957 kom fram till att en kanal för 6 000-tonnare med ett djupgående på 6,5 meter skulle bli nationalekonomiskt lönande. Kanalen skulle få samma utsträckning som i 1908-års utredning, det vill säga från Skeppsviken i Byfjorden, därifrån i en rät linje till Ormberget där kanalen svänger åt öster och fortsätter till kustbergen något norr om Epidemisjukhuset. Här sprängs en slusstrappa med lyfthöjd på cirka 36 meter. Från slusstrappan dras kanalen österut till bergsstupen söder om Äsperöd. Där böjer kanalen av åt norr och ansluter till Bäveåns dalgång som följs fram till Katrineberg och vidare till Kodesjö och vidare österut till sjöarna Grindsjön, Kärpsjön, Kyrksjön, Skottenedsjön, Grundlebosjön, Boteredssjön och till sjön Vassbotten som har anslutning med Vätern och Trollhättekanal.

Denna kanal skulle få en längd av 25 kilometer. Om in- och utlopp räknas med skulle den totala längden bli 35 kilometer.



1957 gjordes en ny utredning av detta kanalprojekt genom Vänerkommitténs Seawys-projekt. Utredningen gjordes av en arbetsgrupp med representanter för AB Vattenbyggnadsbyrån, AB Skånska Cementgjuteriet, Svenska AB Christiani och Ingenjörfirman Orrje & Co AB.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i Tureborgsområdet är som tidigare nämnts med i "Kulturmiljövårdsprogrammet". Merparten av bebyggelsen är storskalig med sk Y-hus från fyrtio- och femtiotalet, och punkthus från 1960- fram till början på 1980-talet. Området har ett litet stadsdelstorg vid korsningen Tureborgsvägen och Timmerbergsvägen mitt i området. Nedanför torget finns Villa Elfkullen intill Bäveån och huset är ett av Uddevallas byggnadsminnen.



Stadsdelstorget Tureborgs centrum.

Lek och rekreation

Lekplats med bollplan/multiarena finns centralt beläget på parkmark i området. Området intill finns ett föreningsdrivet område med kolonilotter.

Naturmiljö

Inom tomtmark är ytan begränsad, men med omgivningens förutsättningar finns bra områden med naturmark och parkmark.

Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger i Uddevalla ca 1,5 km från centrum med tillgång till offentlig service. I stadsdelscentrum finns en pizzeria och en servicebutik vid torget. Förutom det har kommunen en mötesplats Tureborg med café, aktiviteter och fritidsverksamhet mm på Hagarnevägen 42 mitt i Tureborg.

Skola och förskola

Den nya byggnaden planeras i första hand för äldres behov. I närheten finns Äsperödsskolan som ska byggas om till F-6 från nuvarande grundskola F1-9. Förskola finns också invid lilla Klippgatan. En uppskattning av denna nyproduktion genom omflyttning kan innebära 20% = 8 barnfamiljer i Tureborgsområdet varav hälften har barn i förskoleålder. I siffror kan planerad byggnation beräknas ge ett behov av skola/förskola för 12 barn, varav ca 6 barn i förskoleålder.

GATOR OCH TRAFIK

Vägar/gator och biltrafik

Gatusystemet på Tureborgsvägen närmast kvarteret är det befintliga förstadens med en gatubredd på ca 8 m med ca 1 m trottoar på ena sidan gatan. I ett tidigt skede av planprocessen gjordes en bedömning om området tålde ökad trafikbelastning på vägavsnittet närmast Östra kyrkogården och norr Tureborgsbron. Vägbredden på denna sträcka är ca 6 m och 1 m trottoar på ena sidan. Efter en

inledande undersökning av tekniska kontorets gata-parkavdelning, ansågs detta projekt inte öka trafikbelastningen mer än marginellt.

Gång- - cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafik kan ta Hagarnevägen för att nå centrum och på det viset komma till centrum på ett mer skyddat sätt.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Tureborgs centrum, ca 500 m från kvarteret. Till busshållplatsen från kvarteret lutar vägen ca 6 % vilket är acceptabelt ur tillgänglighetssynpunkt.

Parkering, varumottagning, utfarter

57 p-platser försvinner på Kv Rudan och dessa kan behöva ersättas. Ytterligare drygt 40 p-platser behöver skapas för nybyggnad. Summa p-platser totalt mellan 80 till 120 kan behövas i området.

För flerbostadshus utanför centrum ska enligt den kommunala parkeringsnormen för Uddevalla kommun (UaFs8/1994) KF 1982-12-14, ha 13 bilpl/1000 m². Därtill tillkommer ett behov för besökare av 1,3 bilpl/1000 m².

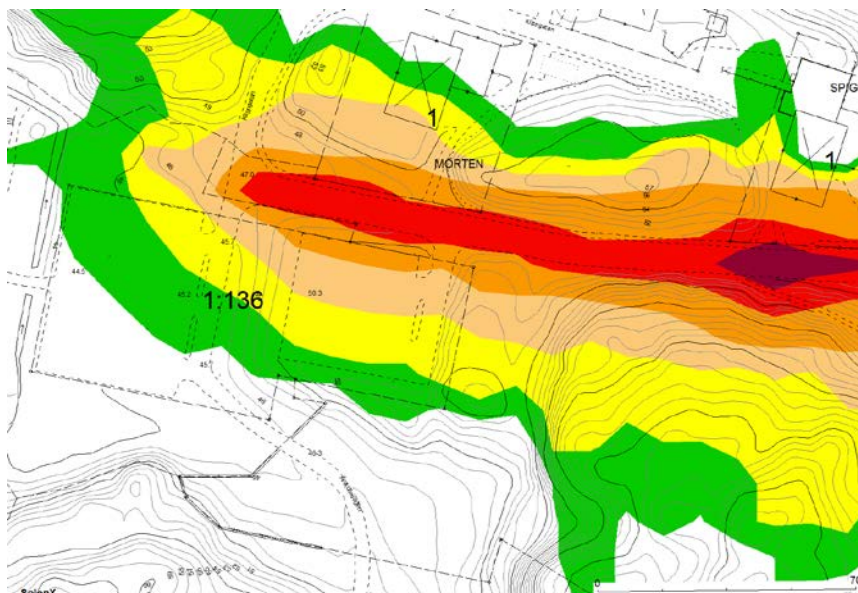
Angöring till byggnaden kommer att finnas från Tureborgsvägen. Parkeringen sker via Klippgatan norr om Tureborgsvägen.

STÖRNINGAR

Buller

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överstigas vid nyplanering av bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalbullernivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad, 70 dB(A) maximalbullernivå på uteplats i anslutning till bostad



Översiktlig bullerkarta redovisar värden där kvarteret har låga bullernivåer.

Ekvivalent ljudtrycksnivå utomhus vid uteplats ska klara högst 55dB(A). Med uteplatser i Kv Rudan ser situation bra ut bullermässigt med små eller inga störningar framförallt då byggnadens uteplatser vänder från gatan mot söder. Trafik in på Klippgatan har låg hastighet vilket bedöms som liten påverkan för punkthuset i Kv Mörten. Någon särskild bullerutredning behöver således inte utföras.

Höga byggnader

Området ligger inom buffertzon från Trollhättans flygplats, som kan tillstyrka hinder om max + 300 meter över havet. Det nya punkthuset ska inte vara få högre byggrätt än intilliggande hus som har höjd + 82 m ö h. Borghöjdens topp ligger som jämförelse på ca 105 m ö h + borgtornet. Försvarsmakten anger i yttrande för annat ärende att max höjd för Såtenäs flygflottilj är + 270 m ö h.

Ansökan om lokaliseringsprövning/flyghinderanalys ska inlämnas till Luftfartsverket LfV vid byggnation som planeras vara över 20 m.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt VA. Anläggningsavgift erläggs enligt vid tidpunkten för anslutning gällande VA-taxa.

Uppvärmning

Kommunens energiplan 2005 anger att "Uddevalla kommun bör arbeta i sin planering för områdesvisa vattenburna värmesystem där värmetätheten är tillräckligt stor framför individuella lösningar". Energiplanen är under omarbetning (energiplan 2014 - 2018) och energiplanen finns på samråd. Kommunen förespråkar vattenburen uppvärmning för att förenkla för anslutning till fjärrvärme, vilket är det troliga energisystemet.

Elförsörjning

Någon ny transformatorstation bedöms inte vara nödvändig att placeras i detta område.

Tele- och fibernät

Befintligt telenät påverkas inte av föreslagen byggnation. Eftersom Uddevallahems fastigheter på Tureborg har fiberanslutning kan den nya fastigheten kv Rudan också anslutas.

Avfall

Förutsättningar: I kommunen sker källsortering av avfall och kommunen ansvarar för sophämtningen. Närmaste återvinningsstation för förpackningsinsamling finns i dag vid Tureborgsvägens norra del vid parkeringen (ca 400 m från planområdet) och för grovsopor på Havskurentippen i norra delen av Uddevalla tätort.

I planförslaget möjliggörs gemensam byggnad för återvinning i eller intill nybyggnad.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

För miljöbedömningsfrågor i övrigt se inledande beskrivning om miljöbedömning.

Förslag till ny bebyggelse

Detaljplanen syftar till att ge en byggrätt för ett högre bostadshus på den utsedda platsen. Byggrätten som skapas är ett nytt punkthus ca 8-10 våningar med ca 40 st lägenheter. Som ersättning för den parkering som försvinner skapas en byggrätt för ett parkeringsdäck i anslutning till Klippgatan.

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets karaktär i denna del av Tureborg kännetecknas av punkthus med 8 - 10 våningar. Ett nytt punkthus kommer väl passa in i området. Detaljplanen hindrar inte goda lösningar och en klimatsmart byggande. Planen bör i liten utsträckning med planbestämmelser detaljstyra materialval eller kulörval utan det styrs vid bygglovsprövningen.

Planbestämmelser för nya byggnader

Detaljplanens ändamål är bostäder samt möjlighet för verksamhet i bottenplan. För detta gäller B₁ för bostäder med ett tillägg centrumändamål får finnas endast i bottenplan. Detaljplanen ska tillåta en byggrätt som behövs för den föreslagna hustypen, vilket innebär en byggbar yta om minst 25 x 25 m med en max höjd av drygt 30 m. Byggrätten tvärs över Tureborgsvägen (Kv Mörten 1) har en byggnadshöjd på 32 m vilket bör vara lämpligt även i detta fall. Den föreslagna höjden över nollplanet blir då + 82 möh. Möjlighet finns till en lägre påbyggnad med höjden + 56 möh.

För övriga områden betecknas B₂ för bostadskomplement såsom förråd och garage. För parkering används beteckning med ringar som betyder att körbart bjälklag får byggas för att framtida p-däck på platsen (nor om Kv Mörten). Skärmtak ovan p-däck ska vara möjligt att utföra.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna mellan gata och husets bottenplan anordnas så att det möjliggör tillträde för rörelsehindrade. Tillgänglighet styrs inte med planbestämmelse, men tomten ska utföras med anpassning till de ca 2 m höjdskillnad mellan gata och husets entré och ska beaktas vid bygglovsprövning. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning.



Exempel på ett hus i 8 våningar samt, exempel på ett parkeringsdäck.

Solbelysning

Solljus ska kunna nå något utrymme för daglig samvaro i bostaden enligt Boverkets regler. Området uppfyller detta även om Sverige har begränsat solljusinfall veckorna före och efter midvinter.

Vid vår- och höstdagjämning vanligen 21/3 respektive 21/9 är hela planområdet solbelyst från ca 9 - 17. Vid analys konstateras att solen då överstiger horisonten med 15 grader eller mer. Vid sommarsolståndet 21/6 är hela området solbelyst mellan ca 7-20. Solstudien är gjord på planavdelningen med digital 3D-modell som underlag samt <http://sunposition.info>.



Solljus- och skuggstudie av området sett från söder vid höstdagjämning kl 09.00. Området har goda solljushållanden på grund av den glesa bebyggelsen.

Konsekvenser i förhållande till miljömålen

Av riksdagens beslutade 16 miljömål har Uddevalla kommun pekat ut 6 miljömål som har särskilt beaktas i kommunens planeringsprojekt och dessa redovisas nedan. Etableringen påverkar inte riksintresse enligt 3:e kap miljöbalken och överskrider inte någon miljö kvalitetsnorm enligt 5:e kap miljöbalken. Hushållningsbestämmelserna i 4:e kap miljöbalken, berörs inte för Uddevalla centrum. Sammanfattningsvis görs bedömningen att ett genomförande enligt detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på miljön, se också behovsbedömning.

1) Begränsad klimatpåverkan (+/-)

Biltrafik kommer att öka något medan positiva möjligheter finns till kollektivtrafik och utbyggnad av gång- och cykelvägar. Området ligger nära centrum. Möjligheter till gemensam energiförsörjning och lågenergibyggnader.

7) Ingen övergödning (+)

Mindre utsläpp till luft och vatten ger förbättringar.

8) Levande sjöar och vattendrag (+/-)

Ingen påverkan.

9) Grundvatten av god kvalitet (+/-)

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Regnvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och omhändertas lokalt på tomtmark och via kommunens dagvattensystem.

10) *Hav i balans (+/-)*

Ingen påverkan.

15) *God bebyggd miljö (+/-)*

Ny bebyggelse i området ger bättre och mer sparsam energianvändning i nya bostäder, möjlighet fjärrvärmeanläggning och solenergilösningar som bör leda till bättre energihushållning.

Bebyggelsen stärker/ ökar underlaget för busstrafiken.

Bullerpåverkan från Tureborgsvägen har liten påverkan på kvarteret. Mängden trafik ökar marginellt. Totalt sett en förbättring i jämförelse med tidigare förhållanden.

Stadsbild och exploateringsgrad

För stadsbilden passar ytterligare ett punkthus in i bilden med den "hus i park-karakteren" som finns i området. Området har några verksamhetslokaler i bottenplan, framförallt vid stadsdelscentrum. Möjlighet till detta anges med planbestämmelse.



Exempel på nytt punkthus till vänster i backens krön, sett från öster på Tureborgsvägen.

Exploateringstal

Trots att området har många lägenheter är exploateringstalet lågt pga av de stora park- och naturområdena i dess omgivning. Området är mycket kuperat terrängmässigt, med få horisontella ytor för att kunna förtäta mer än på den nu föreslagna platsen.

Natur, friluftsliv och kulturmiljö

Områden med naturmiljöer inom gångavstånd ligger längs Bäveån och Borghöjden och områden kring Timanstorpet och Vadbacken.

En stor tillgång för det nya huset är närheten till kolonilotterna och den promenadväg som finns intill som leder till Uddevalla centrum.

Borgruinen och Villa Elfkullen utgör en stor tillgång för området. Bohusläns museum påpekar i yttrande att även punkthusområdet med stadsdelens torgbildning ska anses vara av högt kulturhistoriskt intresse, samt Y-husen tidstypiska för 1940 - 50-tals-arkitekturen. Området närmast tomten i söder har en tillgång i den lilla dalsänkan med dess stenlämningar efter Fjällhyddan.

Omgivningspåverkan och påverkan från omgivningen

Liten eller ingen påverkan på omgivning kan förutses annat än byggnadens volym blir ett nytt inslag för det närmast liggande punkthuset i Kv Mörten.

Tillgänglighet

Tillgänglighet i anslutning till byggnaden beaktas så att det är lätt att ta sig från gatunivån, samt att handikappsplatser finns i anslutning till byggnaden. Nya byggnader planeras för angöring och tillgänglighet enligt gällande byggnadsregler. Handikappsparkering ska anordnas i anslutning till byggnaden inom 25 meters avstånd från entré.

Väg och trafikfrågor

Inga nya gator behöver byggas i denna detaljplan. Den befintliga gatan Klippgatan ligger idag på parkmark, som med föreslagen detaljplan görs om till kvartersmark. Det innebär i sak ingen förändring av förhållanden, då gatan idag utgör en angöringsgata till fastigheterna, men sköts sköts av kommunen.

Gång- och cykelvägar kan anses väl utbyggda i området som helhet. Problemet är snarare den kuperade terrängen och vid nyanläggning eller flyttning av gc-väg ska dessa där så är möjligt anläggas med godkända lutningar och förses med belysning. I anslutning till ny parkeringsanläggning ska anläggande av gc-väg mm studeras mer detaljerat vid bygglovsansökan.

Parkering

Parkering intill byggnaden se sidan 11. Berörd bollplan/yta bör kunnat rymma ca 70- 80 bilplatser. Parkeringsyta på bollplan anges med körbart bjälklag, så att lösning finns för ytterligare parkeringsplatser i området. Ett p-däck på motsvarande yta kan rymma ca 120 p-platser.

Enligt bilbehovstalet enligt gällande p-norm så kommer det att krävas minst 43 platser, ($14,3 \text{ bil}/1000 \text{ m}^2 \times 3000 \text{ m}^2 \text{ BTA}$). Befintlig p-yta som tar bort ca 60 p-platser. Detaljplanen kan hantera p-behovet med föreslagen lösning. Om parkeringsbehovet ser annorlunda ut i framtiden får behovet utredas av fastighetsägaren i samarbete med hyresgäster i området.



Vy från norr.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 5 år från datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för området i övrigt. Ingen ny allmän plats finns i denna detaljplan. Huvudmannaskap anges inte på plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och förfarande

Planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådas och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna tillämpas:

- ✚ Beslut om samråd i MSN september 2014
- ✚ Samråd i oktober-november 2014
- ✚ Beslut om granskning i MSN i april 2015
- ✚ Utställning för granskning i juni 2015
- ✚ Godkännande av granskningsutlåtande och antagande i MSN i september 2015
- ✚ Laga kraft tidigast ca fyra veckor efter antagandet

Syfte och huvuddrag

Uddevallahem har för avsikt att bygga ett punkthus med åtta våningar på befintlig parkeringsplats som ska innehålla ca 40 st hyreslägenheter, samt ny parkering på befintlig bollplan, eventuellt som ett parkeringsdäck. Ändring av detaljplan i berörd del gällande tomtindelningar som upphävs för fastigheterna Kv Mörtén 1, Karpen 1 och Spiggen 1.

Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för fastigheter som berörs av planförslaget.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Berörda frågor gällande fastighetsbildning i denna beskrivning ska ses som kommunens yrkande i dessa frågor.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmänna platser. Ingen yta för allmän plats finns inom detaljplanens gräns. Planen avgränsas mot allmän plats i underliggande detaljplan, gata respektive parkmark, samt mot befintliga kvarter med punkthus.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en fastighetsägares vilja.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Efter genomförandetidens utgång behöver inte kommunen ersätta fastighetsägare för t ex en outnyttjad bygggrätt om man väljer att ändra eller upphäva detaljplanen.

Ansvarsfördelning mellan aktörer

Kommunen

- Upprättar ev köpeavtal eller arrendeavtal med sökanden
- VA-utbyggnad gata, samordnar kabelförläggning el- tele mm
- Flyttning av gångväg och belysning, inkl separering av belysning på Klippgatan

Fastighetsägare/exploatör

- Ansöker och bekostar allt beträffande bygglov, anmälan o dyl
- Beställer flyghinderanalys hos Luftfartsverket, lfv.se
- VA-utbyggnad inom kvartersmark inkl kabelläggning
- Iordningställer dagvattenhantering på kvartersmark
- Iordningställer gatubyggnad på kvartersmark
- Ansöker och bekostar fastighetsbildning och vid behov bildande av gemensamhetsanläggning (ga) vid uppdelning av fastigheter inom kvartersmark. Mark som är gemensam för flera fastigheter bildas som marksamfälligheter.
- Bildar vid behov samfällighetsförening för gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning för t ex parkeringsplats, samt servitut.
- Ansvar för eventuell skada på allmän plats (vid markarbeten)

Avtal med andra aktörer

För VA-anslutning beställs anslutning genom en beställning/ansökan till Västvatten AB, Uddevalla.

För el- och fjärrvärme och ev kabel skrivs avtal med Uddevalla Energi AB.

Kvarters- och vägnamn

Kvartersnamnet är inte formellt fastställt, det har dock använts vid tidigare planering. Vägnamnen är antagna eller vedertagna så dessa ändras inte. Lantmäteriet sätter sedan adressnumren till respektive fastighet/ hus.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar mm

Kommunen anlägger/ underhåller gator och trottoarer på allmän plats. Klippgatan har i tidigare detaljplan varit parkmark och ändras nu till kvartersmark. Kommunen sköter gatan idag, samt vägbelysning. Belysning kommer att separeras från kommunens nät.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten eller på annan kvartersmark. Gällande parkeringsnorm reglerar behovstalet för parkering. En behovsutredning bör upprättas senast i samband med bygglov. Parkeringsfrågor bör utreda hur befintlig parkering ska få plats när den tas bort, samt klargöra behovet av p-platser till nytt bostadshus. Parkeringsbehovet bedöms vara tillräcklig för det förutsedda antalet platser som behövs för kommande bygglovsansökningar.

Allmän plats i övrigt

Allmän plats (gatumark eller parkmark) finns inte inom denna detaljplan.

Vatten och avlopp

Kommunen (Västvatten AB) bygger, underhåller och sköter driften på vatten- dagvatten- och spillvattennät utanför tomtgräns. Anslutningspunkt anvisas av Västvatten ca 0,5 m från tomtgräns. Om kommunal ledning passerar över

kvartersmark söker kommunen ledningsrätt. Området är sedan tidigare verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar får dessa ansvara för dagvattenanordning inom kvartersmark och eventuellt vara abonnent på kommunens dagvatten. Se även Västvatten va-taxa.

El- tele och fiberledningar

Ledningsnät för elkraft och fiber finns i gatumark och ansökan sker till Uddevalla energi. Telefon och bredbandsmarknaden är inte reglerad så här kan valfri leverantör tillfrågas, de ombesörjer i sin tur till en samarbetspartner som utför installationen, vilken kan vara samma för flera bolag. Kabelutsättning ska utföras före grävarbeten och kan beställas hos <http://www.uddevallaenergi.se/> som också har fibernät.

Fjärrvärme

Byggnad ansluts troligen till fjärrvärme. Fjärrvärme finns till övriga hus i området.

Sopkärl och brevlådor

Fastigheter i området har idag sopcontainer på parkmark och dessa hamnar nu på kvartersmark. Kommunens "Renhållningsordning" och Uddevalla Energis anvisningar ska följas för placering och utförande sopor och återvinning. Postens anvisningar ska följas för placering av brevlådor i trapphus.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom befintliga punkthuskvarter är mark ägd av Uddevallahem. All övrig mark inklusive Tureborg 1:136 ägs av Uddevalla kommun. All kvartersmark som kan bildas efter denna detaljplan avser Uddevallahem förvärva.

Gällande tomtindelning, numera fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande tomtindelningar upphävs för fastigheterna:

Kv Mörtén 1, 1485K- 17/1958

Kv Karpen 1, 1485K- 18/1958

Kv Spiggen 1, 1485K- 19/1958

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske efter ansökan till kommunala lantmäteriet. Ansökan om lantmåteriförrättning görs och förrättningskostnader bekostas av sökanden eller enligt avtal mellan parter.

Fastighetsbildningsåtgärder som ska göras är:

- Avstyckning av det södra området- "kv Rudan" från Tureborg 1:136, samt överföring del av mark från Tureborg 1:48 och 1:123.
- Fastighetsreglering av befintliga infarter till till respektive fastighet, Spiggen 1 från Tureborg 1:123, samt Karpen 1 från delar av Tureborg 1:49 (kv Ålen) och Tureborg 1:123.
- Eventuellt bilda marksamsamfällighet av Klippgatan och parkeringsyta mm och /eller gemensamhetsanläggning, se nedan.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns i dagsläget då ledningar är förlagda på allmän plats, gata respektive parkmark.

Om ledningsrätter ska bildas på kvartersmark för befintligt ledningsnät bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren innan detaljplanen antas av kommunen. Detta för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt. Bildande av ledningsrätt stärks med att s.k. u-område som anges på detaljplanen för berört ledningsstråk. Det område som berörs är Klippgatan och gångväg mot norr intill kv Karpen 1 som idag är allmän plats parkmark.

Utbyggnad av kommunala VA-ledningar till Kv Rudan kan ske utan denna planändring, då allmän plats gata gränsar till planerad kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

I dagsläget finns inga gällande servitut eller gemensamhetsanläggningar (ga) som behöver upphävas.

Eftersom det finns flera fastigheter med gemensamma ytor kan gemensamhetsanläggningar bildas vid behov. Det avser angoringsväg (Klippgatan), gångvägar, plats för nytt p-däck, återvinningshus. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening. De nybildade och befintliga fastigheterna kan ha andelar i gemensamhetsanläggningar, men detaljplanen är inte tvingande för hur dessa bildas.

Ett föreslaget servitut angavs i granskningshandling för tillträde till parkmark mellan kv Spiggen och kv Mörten. Förslaget borttas i denna antagandehandling och mark ändras till kvartersmark för berörd del av parkmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader

Redovisning av kommunala kostnader i samband med antagande ska redovisas till KF. Enligt beslut § 244, KS 2011-08-31, ska tydlig tidplan och kostnads- och finansieringsanalys utföras. Ansvarig är tekniska förvaltningen.

Kommunen flyttar gångväg norr om nuvarande bollplan inkl belysning, samt separering av belysning på Klippgatan. Arrende eller försäljning ger kommunen en intäkt och detta regleras i avtal med sökanden.

Det är inte troligt att planen orsakar kommunen kostnader mer än det underhåll och eventuella förbättringar, som kan ingå i normala drift- och underhållskostnader för gata och park. Eventuellt nyanlagda parkeringsplatser i gatumark och dylikt kan finansieras med p-avgifter.

Detaljplanen bedöms enligt ovanstående inte orsaka merkostnad för kommunen, inte strida mot översiktsplan eller inte att kommunala förvaltningar har olika ståndpunkter och därmed kan nämnden besluta om antagande.

Exploatörens kostnader

Plankostnader i samband med detaljplanens genomförande står exploatören för och debiteras enligt planavtal. Planavgift i samband med bygglov tillkommer inte.

Lantmäteriförrättningskostnader betalas av sökanden/ fastighetsägare eller kommunen beroende på villkor i ev. köpeavtal eller arrende.

Bygglovstaxa enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift.
Anslutningskostnader för el-, VA, värme mm enligt gällande taxor.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

Västvatten AB Uddevalla, anvisar anslutningspunkter för VA-ledningar.
För el- och fjärrvärme och ev kabel skrivs avtal med Uddevalla energi.
En genomförd lantmåteriförrättning är villkor för att bevilja bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Charles Hörnstein, Miljö och Stadsbyggnad
Planhandläggare:	Daniel Andersson, Miljö och Stadsbyggnad
Fastighetsförteckning:	Irén Folden, Miljö och Stadsbyggnad
Grundkarta:	Margareta Holmström, Miljö och Stadsbyggnad
Inmätning grundkarta:	Georg Englund, Miljö och Stadsbyggnad
Databas:	Simone Augustsson, Bengt Fredgren, Miljö och Stadsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Administration mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
Bygglovsfrågor:	Mikael Wennergren och Anne Kleinfeld, Miljö och Stadsbyggnad
Gata-park:	Anna-Karin Forseng och Martin Hollertz, Tekniska kontoret
Mark och exploatering:	Petter Larsson, Daniel Söderström, Tekniska kontoret
VA-frågor:	Elisabeth Nejdmo, Västvatten AB

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Charles Hörnstein
planarkitekt tf plch