

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för industriverksamheter inom
BJÖRBÄCK - GRÄSKÄRR

KV OSKARSBERG M M

Uddevalla kommun

Upprättad av Lund och Valentin arkitekter ab i samarbete
med stadsarkitektkontoret 1988 06 16.

ANTAGANDE HANDLING

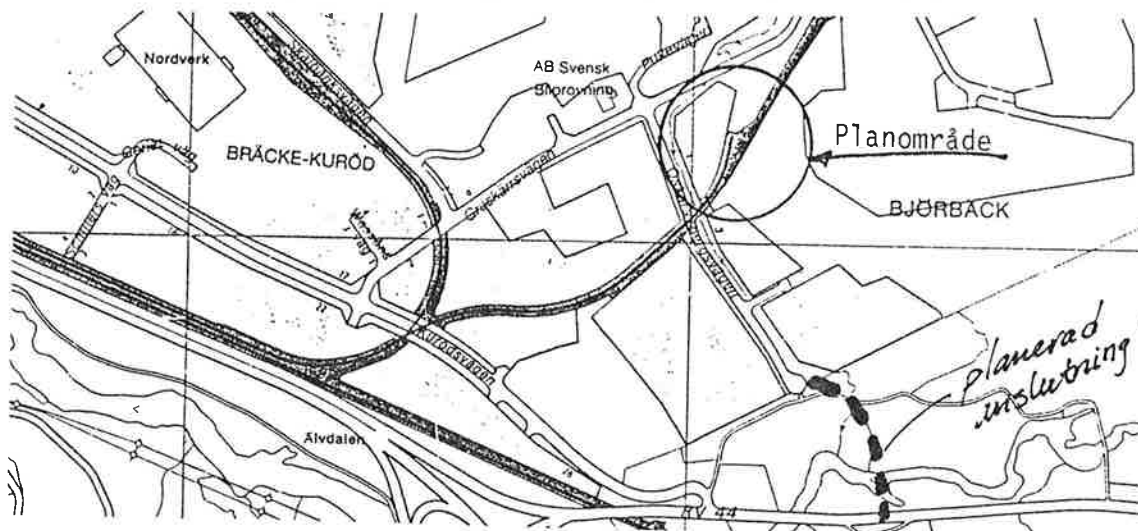
Till planförslaget hör följande handlingar:

- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☐ Grundkarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planområdet, beläget 3 km öster om Uddevalla centrum, utgör del av Björbäck-Gräskärns industriområden och omfattar cirka 3,2 ha. Utbyggnaden påbörjades i slutet av 1970-talet och kvarteret kan efter en tillbyggnad 1987 betecknas som fullt utbyggt. Planändringen föranleds av önskemål från fastighetsägaren att köpa till mark och tillskapa ytterligare parkeringsplatser för de hyresgäster som har sina verksamheter i kvarteret. Gatukontoret har dessutom begärt att planerad utbyggnad av "Björbäcksvägen" jämte aktuellt förslag till förlängning av industrispåret innefattas i detaljplanen.

Planområdet avgränsas till att omfatta kvarteret Oskarsberg jämte föreslagen utvidgning samt omgivande väg- och spårområden.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktlig plan

Områdesplan för Björbäck - Gräskärr, antagen 1986 02 11.

Detaljplaner

Stadsplan för del av Björbäcks och Bräcke-Kuröds
industriområden

fastställd 1978 08 04

Stadsplan för del av Björbäck - Gräskärr, etapp 1 (område 3)

fastställd 1984 11 22

Stadsplan för del av Björbäck - Gräskärr, område 2

fastställd 1988 03 02

Ovanstående planer gäller som detaljplaner enligt PBL.

Utredningar

- Grundundersökning för industriområde, Scandiaconsult, 68 01 31
- Geoteknisk undersökning för industritomt, BBK 78 10 19
- Geoteknisk utredning för Björbäck 1:47, K-konsult 82 12 03
- Björbäck - Gräskärr, industriområde 2, industrispår,
bygghandling, Scandiaconsult 87 06 25.

Markägoförhållanden

Kvarteret Oskarsberg är i privat ägo. Övriga mark ägs av kommunen.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 1988 02 18 vara "positiv till förläggning av parkeringsplatser på parkmark under förutsättning att åtgärden kan prövas lämplig i detaljplan".

PLANENS INNEHÅLL

Mark- och grundförhållanden

Huvuddelen av området utgör planerad industrimark. Denna omges i väster och norr av en bäck som avvattnar Björbäck och Gräskärr. Bäckens har i vissa partier grävts om och försetts med förstärkningar i slänter i form av sponter.

Ytterligare omgrävning alt kulvertering kan bli aktuell i samband med Oskarsbergsvägens ombyggnad.

I öster finns ett naturområde som utgörs av ett skogsklätt bergsparti. Detta utgör en naturlig avgränsning mot industri- och järnvägsområdet.

I samband med utbyggnad av industrispåret erfordras visst intrång i den norra delen av bergspartiet. Resterande delar utläggs som naturmark.

Grundförhållandena har utretts, dels översiktligt dels i samband med bygglovprövning för industribyggnader. Marken består av lera 5 - 6 meter överlagrad av en torrskorpa.

Under leran finns friktionsmaterial eller ett skalgruslager. Grundläggning har skett med hel kantförstyvad platta och för en byggnad pålning.

Stabiliteten har beräknats i slänterna mot bäcken och befunnits tillfredsställande. En belastning på 40 - 60 kPa är möjlig att påföra.

Industrispårets läge har även bedömts geotekniskt. Det förslag som redovisats i Scandiaconsults utredning är det ur teknisk-ekonomisk synpunkt mest lämpliga.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Planområdets södra del berörs av en boplats, fornlämning nr 72 enligt Riksantikvarieämbetets förteckning.

Vid exploatering invid boplatsen skall i första hand en arkeologisk provundersökning utföras.

Industriverksamheter

För kvarteret gäller detaljplan fastställd 1978.

Inom kvarteret som omfattar 11.380 m² har uppförts fem industribyggnader med en total byggnadsarea av cirka 3.600 m².

Dessa är utformade som "industrihotell" och lokaler upplåts och inreds till företag utifrån deras önskemål.

Den norra tomten, Oskarsberg 1, föreslås få ett tillskott av mark på cirka 1.500 m². Marken ges ingen byggrätt utan skall i första hand utnyttjas för tillfart, lastning och lossning samt parkering. Planbestämmelserna beträffande användning, utnyttjandegrad samt utformning följer helt tidigare detaljplan.

Skyddsrum

För området gäller skyddsrumspan för Uddevalla skyddsrumsort. Ett skyddsrum på 60 platser har uppförts och täcker behovet.

Gator och trafik

Björbäcks industriområden samt Gräskärr och Nöthult trafikmatas idag via Kurödsvägen/Gräskärrsvägen. Kvarteret Oskarsberg har sin planmässiga in- och utfart från Oskarsbergsvägen som utgör industrigata med anslutningsmöjligheter.

För Oskarsberg 1 finns även en in- och utfart mot Gräskärrsvägen vilken säkerställts genom servitut. Denna ligger i ett olämpligt läge invid en bro över bäcken.

I samband med den fortsatta utbyggnaden av Björbäck - Gräskärrens industriområden har föreslagits en förändrad trafikmatning genom att Oskarsbergsvägen förlängs till RV 44 och får utgöra huvudgata. Korsningen mellan nuvarande Oskarsbergsvägen och Gräskärrsvägen byggs om och GCM-bana anläggs.

Den nya huvudgatan byter namn och heter fortsättningsvis Björbäcksvägen.

Den norra in- och utfarten till kvarteret flyttas österut där den ur siktsynpunkt får ett bättre läge. Den kan då även i framtiden komma att utnyttjas för att nå ett mindre markområde i öster om inte en utbyggnad av industrispåret blir aktuell.

Parkering

Det åligger fastighetsägaren att inom tomt anordna erforderligt antal parkeringsplatser.

Genom det norra områdets utformning med tre industrihotell, inryms olika verksamheter med behov av transporter och parkering.

Parkeringsplatser måste därför lokaliseras så att dessa inte försvårar rangering av fordon inom tomten.

Önskemål om ökat antal parkeringsplatser kan tillgodoses genom en utökning av kvarteret åt nordost. Bygglov för parkeringsplatser får inte lämnas förrän utfarten flyttats till det läge som anges i detaljplanen.

Del av område för järnvägstrafik kan även tillfälligtvis upplåtas för parkering.

Järnväg

Industrispårets första etapp har avslutats vid kv Oskarsberg.

Den fortsatta sträckningen mot Björbäck - Gräskärr, område 2, har utretts i detalj och fastlagts i den bygghandling som upprättats av Scandiaconsult 1987. Utbyggnaden av industrispåret är dock fortfarande oviss då det ännu inte klarlagts om industrispår erfordras inom område 2.

Den föreslagna sträckningen av industrispåret läggs in i detaljplanen. Tillfällig markanvändning för parkering medges inom ett mindre område invid kv Oskarsberg intill dess marken erfordras för utbyggnad av industrispåret.

Störningar

Beräknade trafikmängder och industriverksamheternas art ger inte upphov till några störningar ur miljösynpunkt. Bullernivåerna beräknas understiga 65 dB(A) vid industribyggnadernas fasad.

Teknisk försörjning

Vatten- avlopp, el m m finns framdraget till området.
Område för råvattenledning i allmän gata har särskilt markerats.

Administrativa frågor

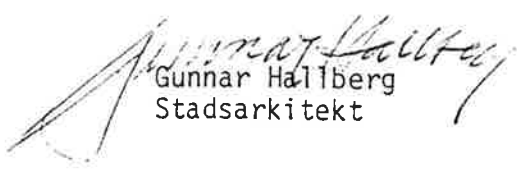
Planens genomförandetid slutar 1999 12 31.

En administrativ bestämmelse a, införs inom den del av järnvägsområdet som tillfälligtvis upplåts för parkering. Avsikten är att marken skall kunna arrenderas ut i 5-års intervaller om beslut inte fattats i järnvägsfrågan. Den tillfälliga markanvändningen kan dock längst vara i 20 år enligt PBL 8:14.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av Lund och Valentin arkitekter ab i Göteborg, med Leif Carlsson som handläggare, i samarbete med stadsarkitektkontoret i Uddevalla.

Uddevalla den 16 juni 1988


Gunnar Hallberg
Stadsarkitekt


Mats Windmark
Arkitekt


Leif Carlsson
Handläggare

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för industriverksamheter inom
BJÖRBACK - GRÄSKÄRR

KV OSKARSBERG M M

Uddevalla kommun

Upprättad av Lund och Valentin arkitekter ab i samarbete med
stadsarkitektkontoret 1988 06 16.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

21/7-12/8	Utställning
25/8	BN godkänner planen
30/8	KS tillstyrker planen
13/9	KF antager planen
Oktober	Laga - kraft - vunnit beslut

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar gälla omedelbart efter det att beslutet
att anta planen vunnit laga kraft och slutar 1999 12 31.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för åtgärder inom allmän plats - mark och område
för järnvägstrafik åvilar kommunen. För åtgärder inom område för
industri inklusive flyttning av tillfart och tillfälligt utnyttjande
av järnvägsområde för parkering svarar fastighetsägaren.

Bygglov

Innan bygglov kan lämnas skall flyttningen av utfarten samt fastighets-
bildningen ha genomförts.

Avtal

Avtal mellan fastighetsägaren och kommunen upprättas vid köp av mark
respektive arrendering av mark för tillfällig användning.

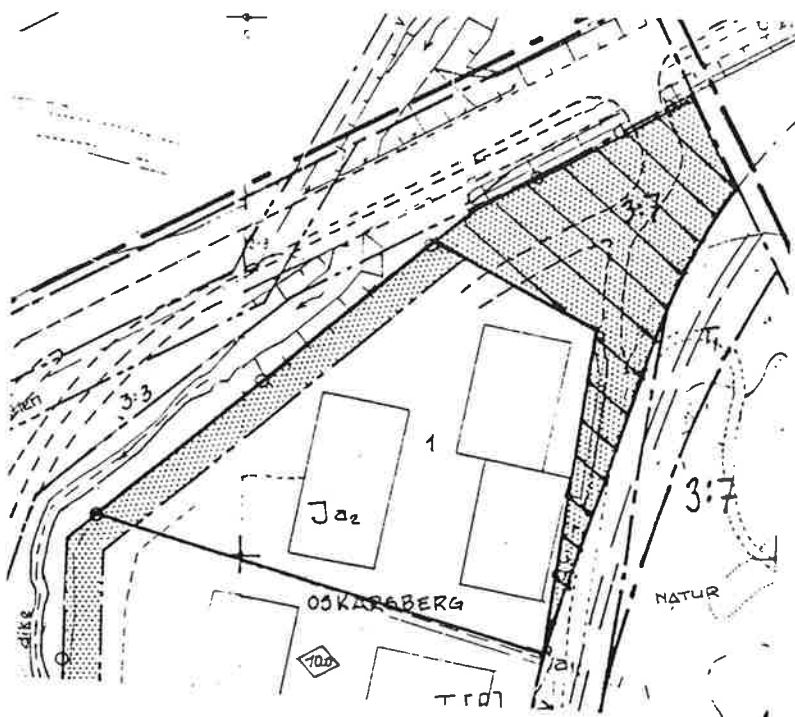
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRAGOR

Fastighetsbildning

Kvarter för industri

Kvarteret omfattar fastigheterna Oskarsberg 1 och 2 samt del av Björbäck 3:7.

Kvarteret avses bestå av två fastigheter varav Oskarsberg 2 inte berörs av några åtgärder. Oskarsberg 1 utökas genom att del av Björbäck 3:7 tillförs genom fastighetsreglering, se nedan.

Kvarter för Järnvägstrafik

Någon särskild fastighetsbildning är här inte aktuell utan järnvägsområdet ligger kvar på kommunens fastigheter Björbäck 3:3 och 3:7.

Servitut

Servitut för utfart från Oskarsberg 1 över Björbäck 3:7 skall upphävas i samband med fastighetsregleringen.

Vägsamfällighet

Gräskärsvägen omfattas av Kuröd-Skogstorpets vägsamfällighet. I samband med utbyggnaden av Björbäck-Gräskärns industriområden har underhållet för vägen övertagits av Uddevalla kommun. Ytterligare utbyggnader, med förändrade vägdragningar som följd, planeras (Björbäck-Gräskärr område 4 och 8). Innan dessa åtgärder genomförts avser kommunen inte att söka förrättning för att få till stånd en ändring av vägsamfälligheten. Förrättning kan dock begäras av den som ingår i samfälligheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inga kommunala kostnader uppkommer för åtgärder inom industri-kvarteret, flyttning av utfart m m.
Vid försäljning av mark utgår pris enligt fastställd taxa.
Särskilda kostnadsberäkningar för utbyggnad av ny anslutning till Rv 44 samt utbyggnad av industrispår till Björbäck - Gräskärr område 2, redovisas i annat sammanhang då endast mindre delar av projekten ingår i denna detaljplan.

Enligt PBL 11:5 får planavgift tas ut i samband med bygglov-prövningen om fastighetsägaren har nytta av planen eller bestämmelserna. I detta fall har fastigheterna nytta av planen och skall erlägga planavgift i samband med bygglovprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

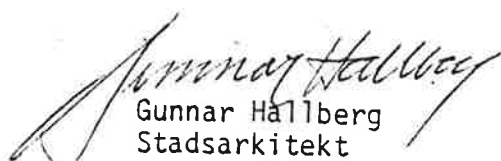
Erforderliga tekniska utredningar finns utförda och har förtecknats i planbeskrivningen.

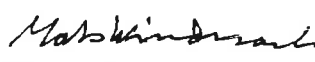
HANDLAGGARE

Denna handling har upprättats av Lund och Valentin arkitekter ab i Göteborg, med Leif Carlsson som handläggare, i samarbete med stadsarkitektkontoret.

För innehållet svarar även bitr stadsingenjör P-A Källén.

Uddevalla den 16 juni 1988


Gunnar Hallberg
Stadsarkitekt


Mats Windmark
Arkitekt


Leif Carlsson
Handläggare