



UDDEVALLA KOMMUN

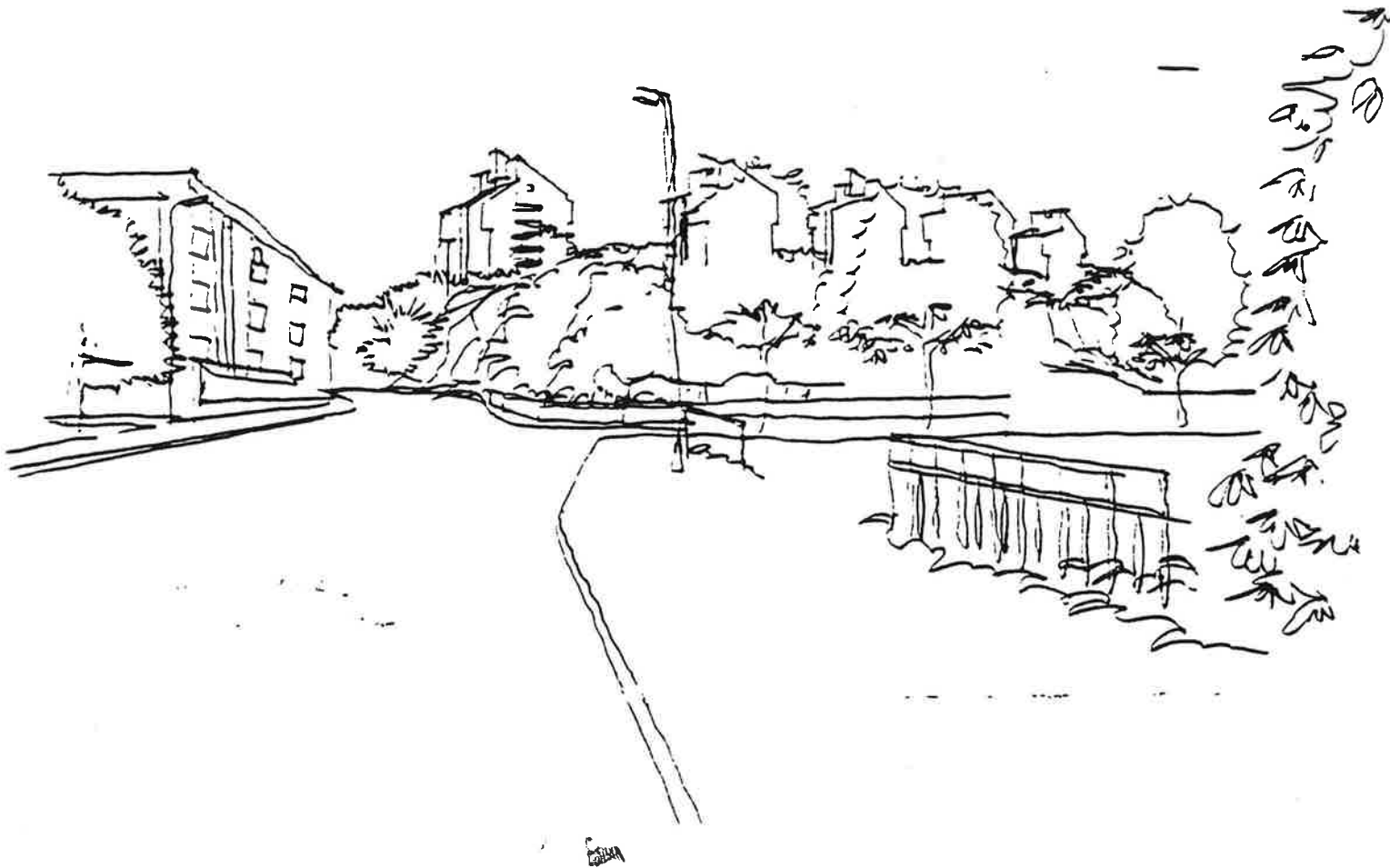
Stadsarkitektkontoret

1045

1 (21)

dp67

Planen är antagen av kommunfullmäktige 1991-09-10 § 150.
Detta beslut vann laga kraft 1992-10-15.

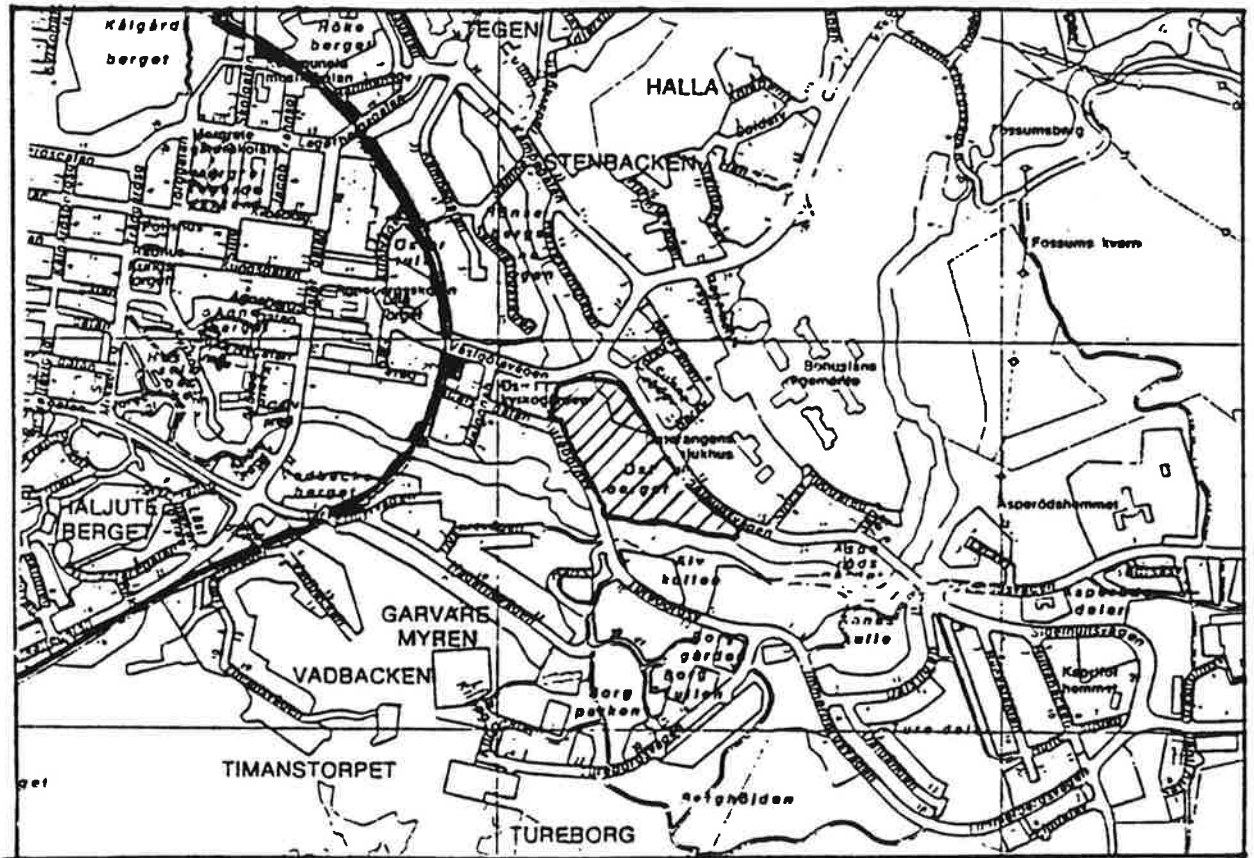


DETALJPLAN FÖR

ÖSTBERGET

KV ÖSTERÅT MFL I UDDEVALLA,
UDDEVALLA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 1991-03-06



ÖVERSIKTSKARTA

INNEHÅLL

SID

Planbeskrivning med illustrationer	3
Plankarta	18
Planbestämmelser	19
Illustrationskarta	20
Grundkarta	21
Genomförandebeskrivning	
Bullerutredningar	
Samrådsredogörelse	

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

ÖSTBERGET

Kv Österåt m fl i Uddevalla, Uddevalla kommun.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

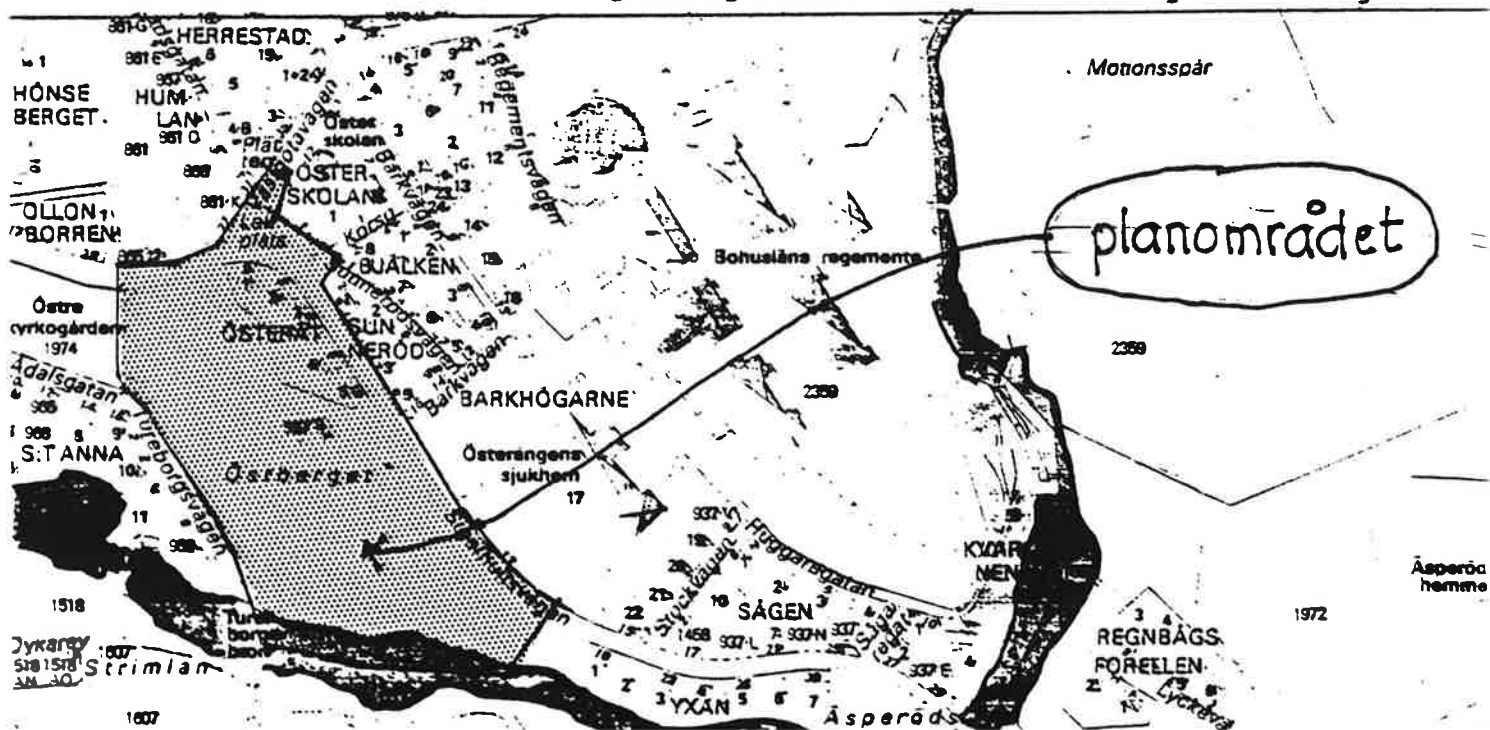
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- [] Geoteknisk utredning (VIK 1990-11-05)
- [] Bullerutredningar Miljö- och hälsoskyddskontoret 1991-01-29 och 3K Akustikbyrå AB 1991-03-06
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planen har utarbetats för att ge möjlighet till att uppföra ett bostadsområde med ca 130 lägenheter på Östberget.

PLANDATA

Östberget ligger öster om Uddevalla centrum på ett avstånd om ca 700 meter från Kungstorget. Planområdet avgränsas i söder av Bäveån i väster av Tureborgsvägen i norr av Västgötavägen och i nordost av Sigelhultsvägen.



Planområdet omfattar totalt närmare 45 000 m² varav tomten för det nya bostadsområdet utgör ca 24 000 m².

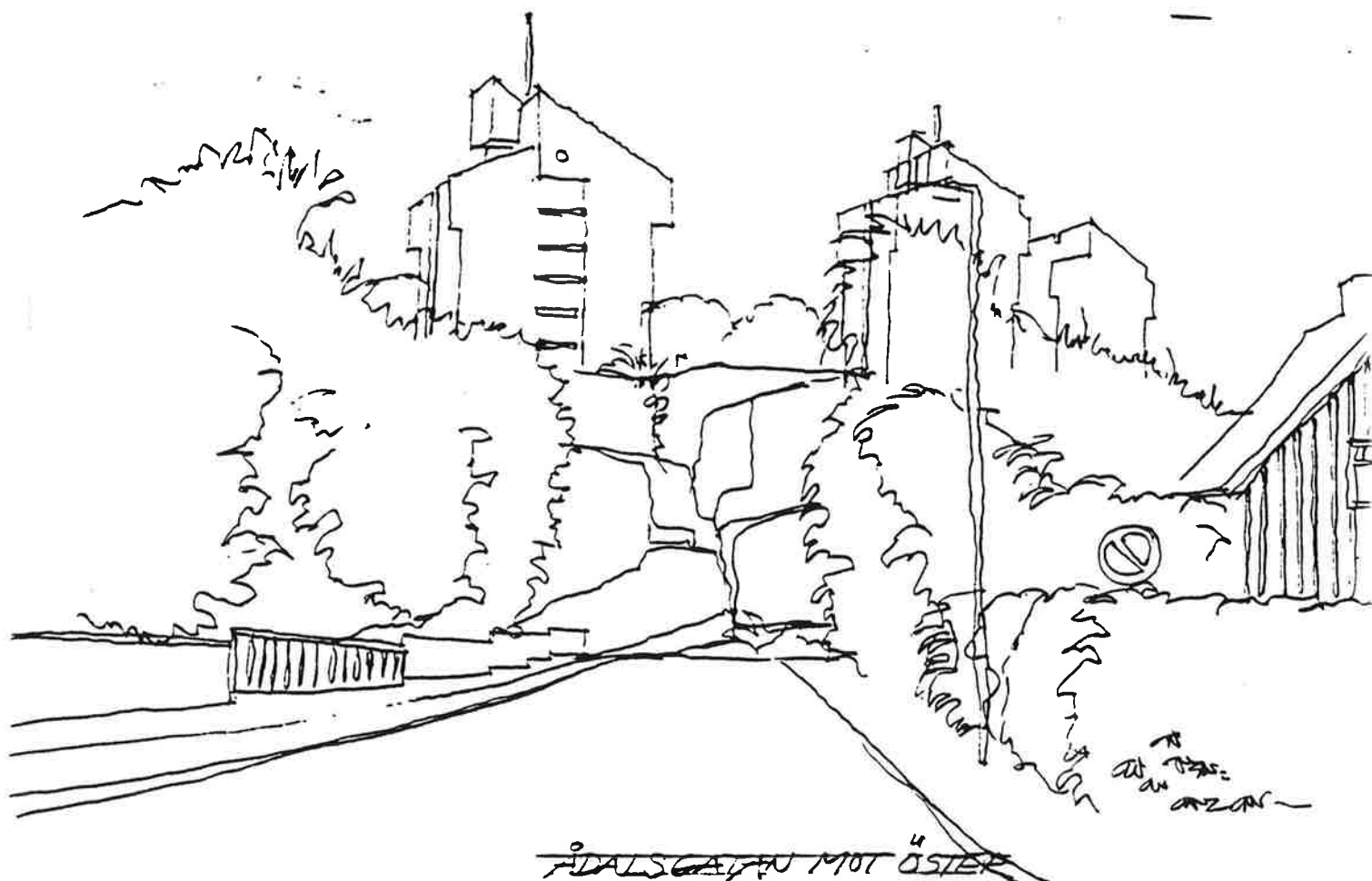
Fastigheterna Österåt 1, 2, 3 och 6 är privatägda. Övrig mark inom planområdet är i kommunal ägo.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Gällande markanvändningsplan för Uddevalla kommun antogs 1984 av kommunfullmäktige. Ett förslag till kommuntäckande översiktsplan har upprättats och är för närvarande utställt. I båda översiktsplanerna redovisas Östberget som planlagt område inom Uddevalla tätort.

Ett programarbete har även påbörjats för att ge riktlinjer för kommande detaljplanearbete i området öster om Västgötavägen fram till och med Äsperödsområdet. Arbetet kan emellertid inte fullföljas förrän situationen för I 17 klarnat.



ADALSGATAN MOT ÖSTER

Detaljplaner

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan fastställd 1911-07-28 där Östberget är redovisat som offentlig plantering.

För nordöstra delen av Östberget gäller detaljplan fastställd 1940-08-30. Kvarteret Österåt, som ingår i denna detaljplan anges för bostadsbebyggelse i högst två våningar.

För sydöstra och nordvästra delen av Östberget anges parkmark i gällande detaljplaner fastställda 1947-01-31 och 1957-10-15.

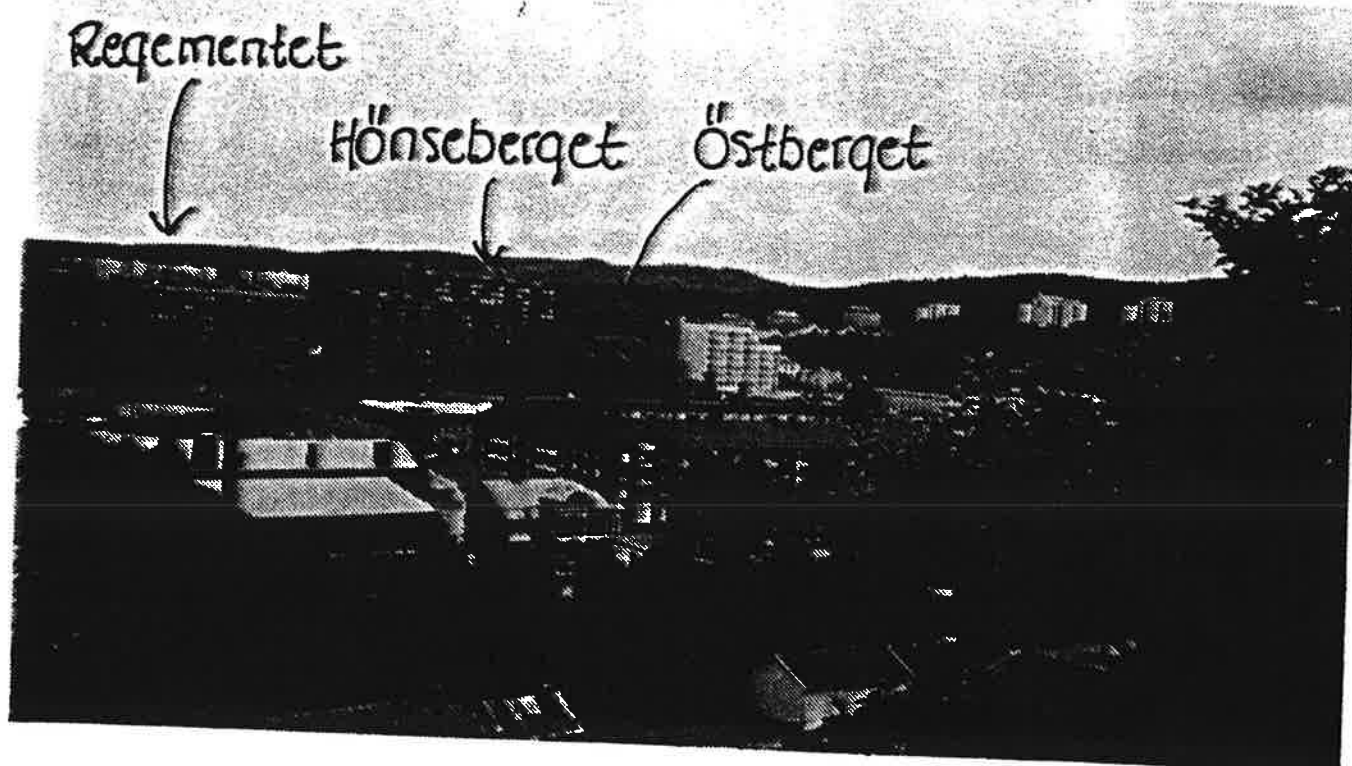
Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 1991-1995 anges 130 lägenheter år 1991.

Program för planområdet

Ett program för planområdet skickades på remiss under hösten 1989. Programskissen visade två alternativ till bostadsbebyggelse på Östberget. I alternativ A föreslogs punkthus i 4-6 våningar med 80-120 lägenheter och i alternativ B föreslogs huslängor i 2-4 våningar med 80-160 lägenheter. Vid sitt februarisammanträde 1990 uppdrog byggnadsnämnden åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan enligt alternativ A innebärande 6-vånings punkthus.

UTSIKT FRÅN KÅLGÅRDSBERGET MOT ÖSTBERGET



Geoteknik

VIAK har under hösten 1990 gjort en geoteknisk undersökning av sydöstra delen av planområdet samt området strax öster därom med syfte att undersöka stabiliteten för planerad anslutningsväg från Sigelhultsvägen till Östberget.

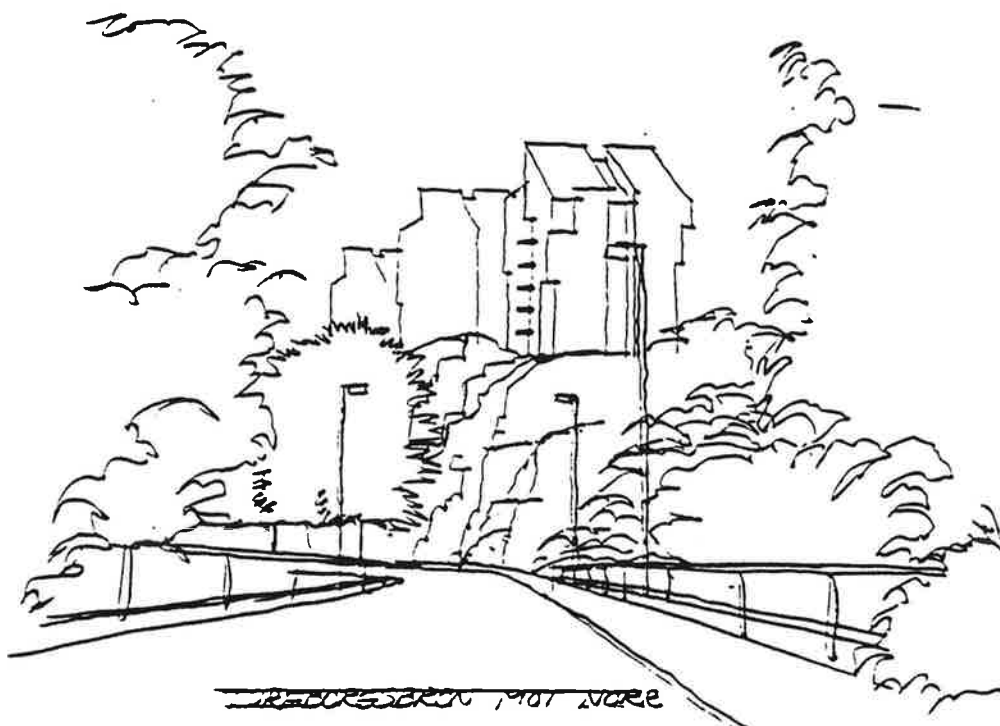
I västra delen av området finns berg i dagen medan de östra delarna utgörs av ängsmark med buskar och träd. Marken sluttar kraftigt mot Bäveån. Inom ängsmarken består jorden under myllan av ca 1 meter fyllning som vilar på lera med en torrskorpa på 1-2 meter. Djupet till fast botten är inom planområdet 0-3 meter och upp till 10 meter i en sektion 25 meter öster om plangränsen.

Med hänsyn till stabiliteten får området öster om plangränsen inte belastas alls medan vägbanken får innebära en belastningsökning av högst 20kPa (=2ton/m²).

Beragab berggeologiska undersökningar AB har gjort en översiktlig besiktning av Östberget för att bedöma de geologiska förutsättningarna för ett bergrumsgarage. Berget består till helt övervägande del av granit och möjligheterna bedöms som goda att ordna ett garage med 17-18 meters bredd i berget. Kompletterande undersökningar erfordras för att närmare utreda de tekniska - ekonomiska förutsättningarna för garaget.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.



PLANENS INNEHÅLL

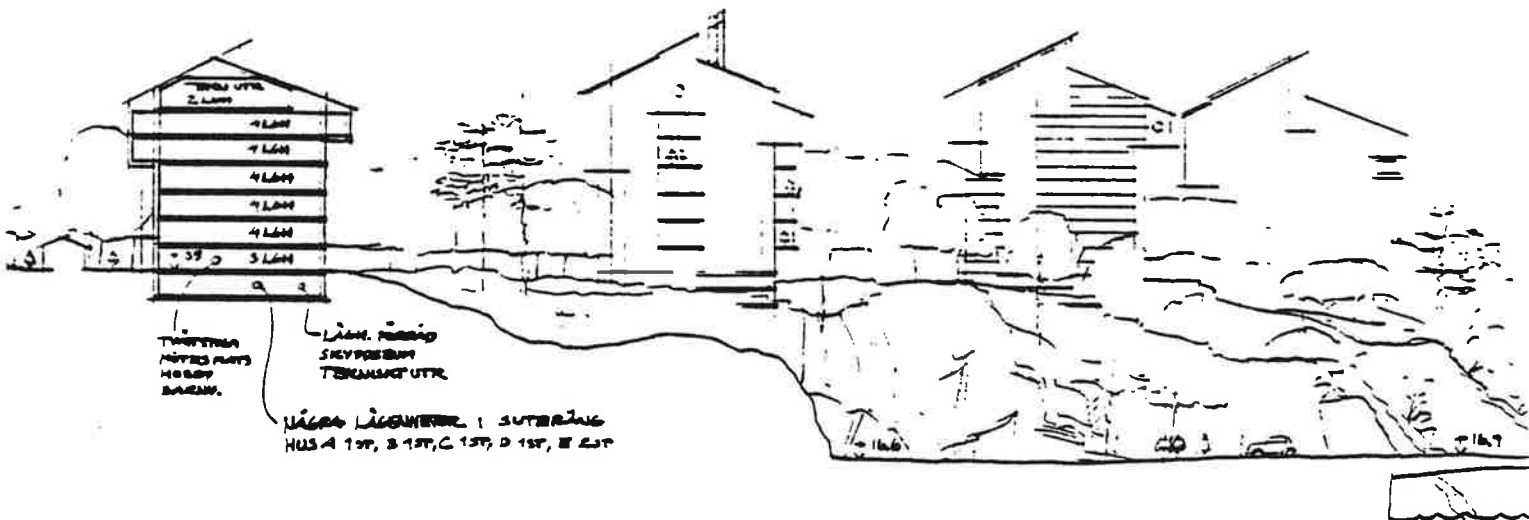
Natur

Östberget utgörs av naturmark med hedskog bestående av ädellövträd, mest ekar men även lind, lönn, rönn mm. Området är svåråtkomligt. I praktiken kan bergsplatån endast nås från öster och Sigelhultsvägen. Mot Bäveån i söder avslutas området av ekbevuxna branter. Mot Tureborgsvägen finns ett delvis utsprängt lodrätt stup av 10-15 meters höjd.

Det är angeläget att bevara de ekbevuxna branterna längs Bäveån och de anges därför som parkmark i detaljplanen. Slutningen mot nordost och Sigelhultsvägen föreslås bibehållen som trädbevuxen naturmark bla som skydd för de befintliga bostadshusen.

Målsättningen är att träd och naturmark uppe på bergsplatån bevaras så långt som det är möjligt. Här finns fina ekar och en stor artrikedom av både buskar och blommor bla finns det rikligt med liljekonvaljer. En naturinventering har gjorts som underlag för områdets planering.

SEKTION GENOM BOSTADSOMRÅDET



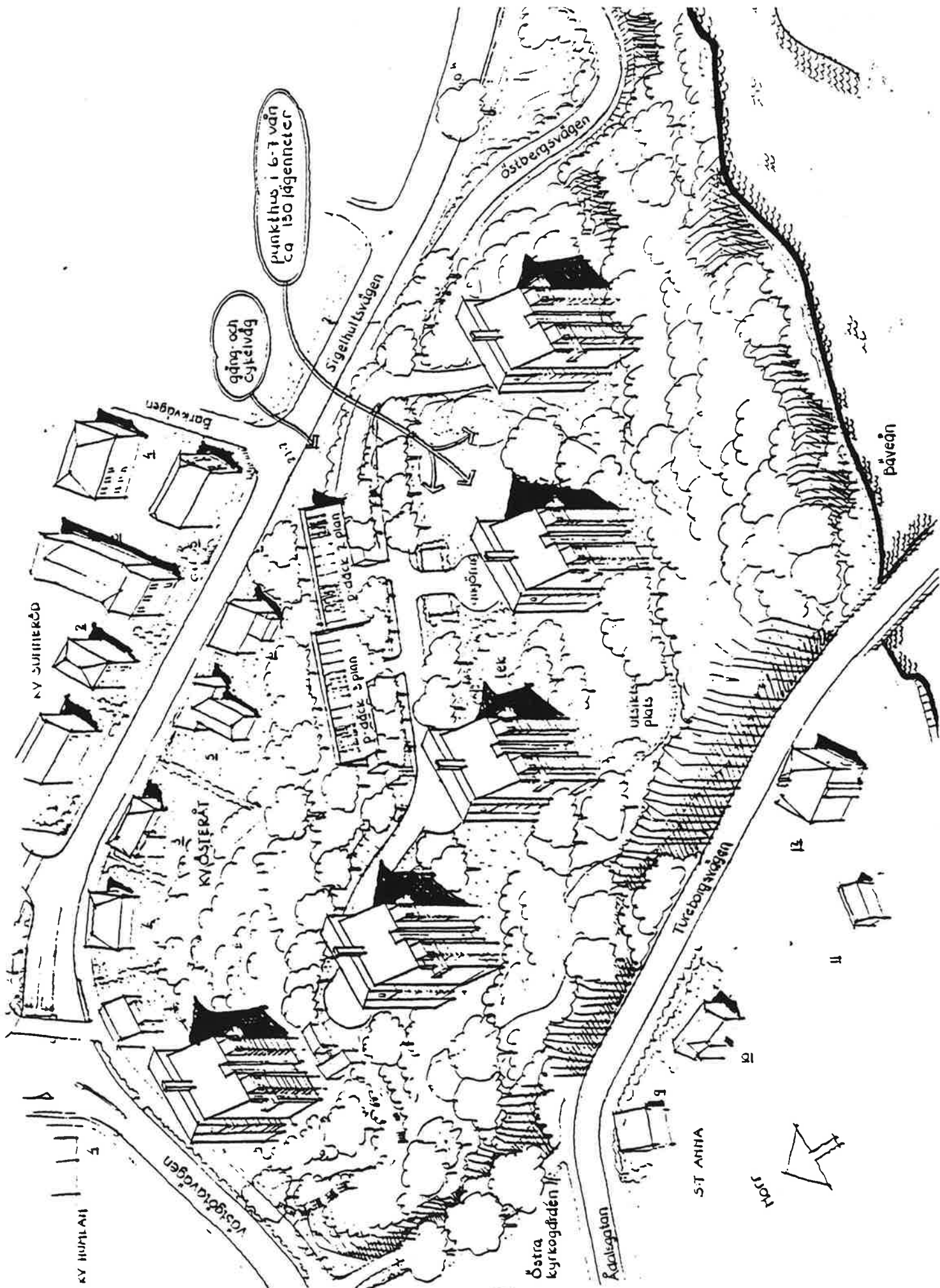
Befintlig bebyggelse

Gällande plan anger bostadsändamål beträffande de befintliga fem bostadshusen i kv Österåt. I planförslaget medges dessutom kontor. Liksom tidigare får högst en fjärdedel av fastigheterna bebyggas. Österåt 1 arrenderar för närvarande sin parkeringsplats av kommunen. Marken föreslås överförd från parkmark till kvartersmark och ges byggrätt för garage. Strax söder om kvarteret Österåt finns ett mindre kommunägt bostadshus som måste rivras för att ge plats för parkering till det nya bostadsområdet.

I kulturhistorisk utredning från 1989 ingår kv Österåt i området Österängen, som enligt utredningen har en tids- typisk och mycket variationsrik villa och flerfamiljs- husbebyggelse från tidigt 1930-tal. Tre av de fem fastigheterna i kv Österåt har förändrats genom ny- och tillbyggnader, varför det knappt är meningsfullt att föreslå bevarandebestämmelser i detaljplanen för detta kvarter.

BOSTADSHUS I KV ÖSTERÅT





FLYGPERSPEKTIV ÖSTBERGET

Cykelförråd och soprum föreslås i friliggande gårdsbyggnader och utnyttjas för att skapa lä vid entréerna. Källsortering av soporna förutsätts.

Trafik, parkering

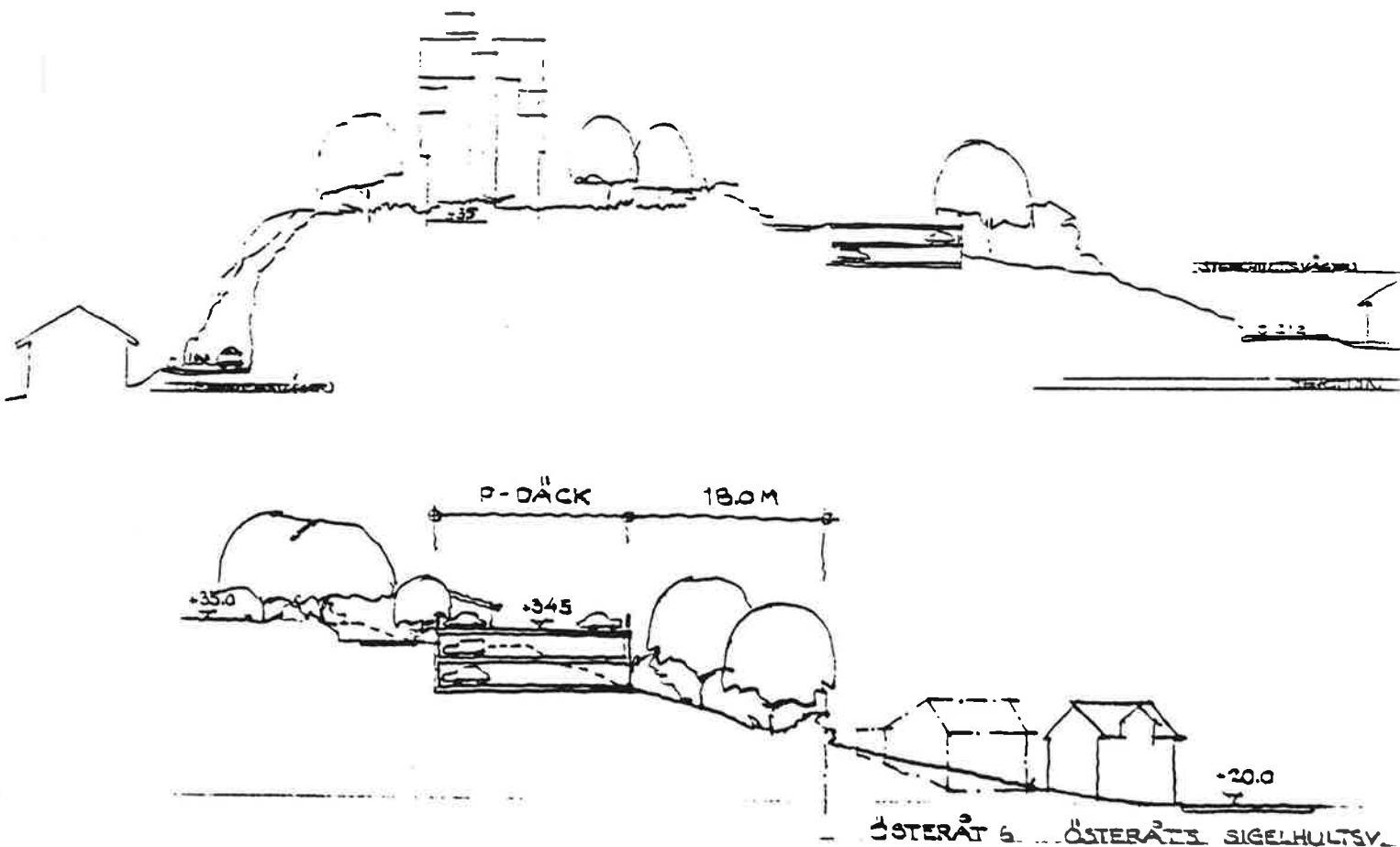
Östberget kommer att trafikeras från Sigelhultsvägen via en ny angöringsgata med högst 7% lutning. Gatan ligger på kvartersmark. Särskilda angörings- och vändplatser föreslås på högst 15 meters avstånd från husentréerna.

Parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens parkeringsnorm för Uddevalla centrum år 2000 till 11.6 platser /1000 m² bruttoarea (BTA) vilket för Östbergets del betyder ett parkeringsbehov på ca 140 parkeringsplatser.

Huvuddelen av parkeringen föreslås i ett parkeringsdäck i två till tre plan med 120-130 parkeringsplatser. Resterade behov täcks med markparkering.

Alternativt kan ett bergrumsgarage anordnas med tillfart från Sigelhultsvägen. Garaget blir i så fall 18 meter brett och ca 170 meter långt om 140 platser skall inrymmas. Hiss och trappa får ordnas upp till bostadsområdet.

SEKTIONER GENOM ÖSTBERGET OCH PARKERINGSDÄCKET



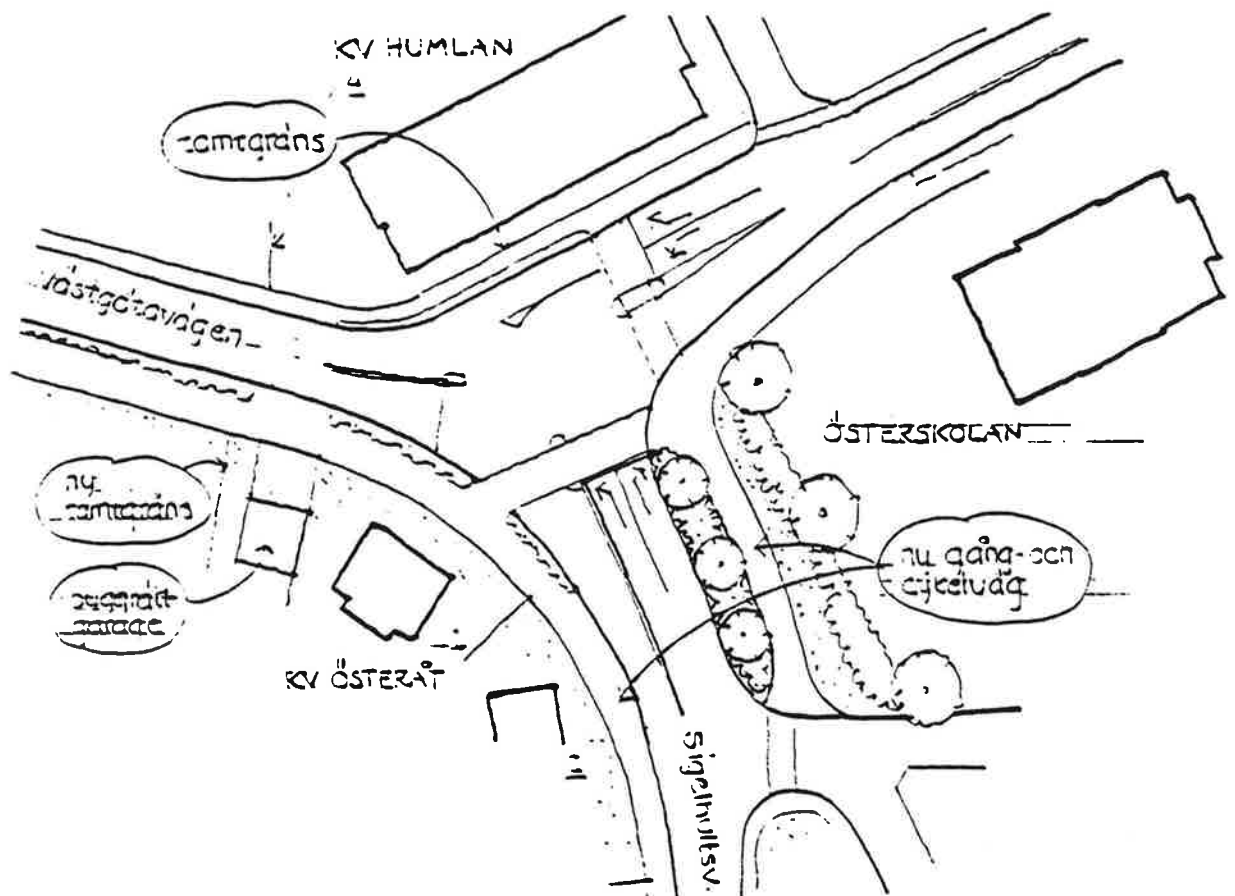
Trafiken i korsningen Sigelhultsvägen - Västgötavägen är intensiv och speciellt på morgonen och eftermiddagen kan det uppstå köbildning. En ombyggnad av korsningen föreslås därför så att särskilda filer ordnas för vänstersvängande fordon på Västgötavägen och Sigelhultsvägen. Eventuellt kan också signalreglering bli nödvändig.

Fastigheten Humlan 4 har idag åtta parkeringsplatser anlagda mellan Västgötavägens trottoar och byggnaden. Parkeringsplatserna används av bla körskolan och radioaffären som finns i byggnadens bottenplan. För att nå parkeringsplatserna måste man använda hela trottoaren utmed fastigheten för in- och utfart. Några av parkeringsplatserna bör utgå för att förbättra trafiksituationen i korsningen. Möjlighet finns att ersätta dessa med parkeringsplatser på Österskolans gård.

Gång- och cykeltrafik

Kommunen planerar en ny gång- och cykelväg mellan centrum och Äsperöd. Första etappen planeras utmed Västgötavägen och Sigelhultsvägen fram till infarten till Östberget. Där ansluter en gångväg upp till bergsplatån. Den föreslås gå parallellt med angoringsgatan och får lutningen 1:15 eller 6,5% vilket bör vara godtagbart för äldre, handikappade och barnfamiljer om den kompletteras med några vilplaner. Dessutom föreslås en gångväg och terrängtrappa i nordvästra delen av berget som genväg mot centrum. De interna gångvägarna mellan bostadshusen kan anordnas med lutning högst 1:20 eftersom bergsplatån är relativt plan.

FÖRSLAG TILL NY UTFORMNING AV KORSNINGEN VÄSTGÖTAVÄGEN - SIGELHULTSVÄGEN



Lekplatser, utevistelse

På Östberget finns goda möjligheter till att planera in lekplatser i naturmarken uppe på bergsplatån. En utsiktsplats föreslås också mot Tureborgsvägen. Staket eller murar kommer att sättas upp som skydd mot bergskanterna.

Lekplatsen vid korsningen Västgötavägen - Sigelhultsvägen berörs av vägbreddningen och en planerad gång- och cykelväg. Redan idag har lekplatsen en olämplig placering mellan tre vägar och en parkeringsplats. Den föreslås flyttad till ett bättre läge utanför planområdet.

Skyddsrum

Kvarteret ingår i Uddevalla skyddsrumsort område 16.

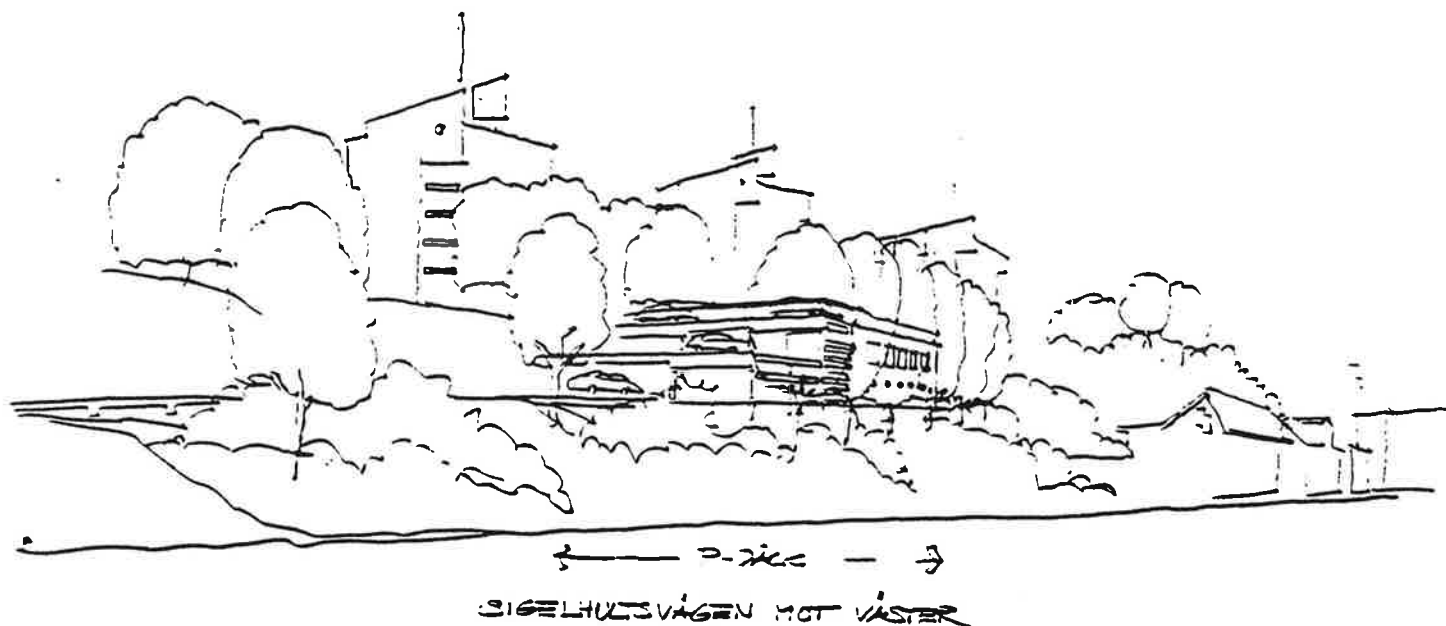
Skyddsrumsbeked har lämnats som innebär att två skyddsrum med sammanlagt 240 platser skall anordnas i nybebyggelsen.

Service

Östberget har ett centralt läge endast 700 meter från Kungstorget vilket innebär närhet till alla former av service, kultur, fritidsaktiviteter mm. Dessutom finns några specialbutiker och daglivarubutik vid Västgötavägen och Kämpegatan.

Barnen i området får gå i skola antingen i Äsperödsskolan ca 900 meter österut eller i en ny låg- mellan- och högstadieskola som planeras som ersättning för nuvarande Margretegärdesskolan.

Daghem finns på Hönseberget strax nordväst om Östberget och busshållplats finns vid Västgötavägen utför Österskolan.



STÖRNINGAR

Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har gjort en beräkning av trafikbuller i anslutning till gatukorsningen Västgötavägen - Sigelhultsvägen för den befintliga bebyggelsen. 3K Akustikbyrå AB har gjort en bullerberäkning för den planerade nybebyggelsen.

Till underlag för bullerberäkningarna har legat en trafikräkning från slutet av 1990. Trafikmängderna uppgick till 8500 fordon per årsmedeldygn på Västgötavägens västra del och 10 000 fordon öster om korsningen med Sigelhultsvägen. På Sigelhultsvägen uppmättes 5000 fordon. Bebyggelsen på Östberget beräknas öka trafiken på Sigelhultsvägen fram till korsningen med ca 600 fordon.

Den allmänna trafikökningen vid oförändrad bebyggelse beräknas till 15% mellan år 1990 och 2000, dvs en ökning med ca 1500 fordon på Västgötavägen.

Befintlig bebyggelse

Bullerberäkningen visar för den befintliga bebyggelsen att ljudnivåerna är höga redan idag vid Västgötavägen ca 69 dBA ekvivalentnivå. Bullernivåerna på Sigelhultsvägen avtar till 60 dBA där Västgötavägen inte påverkar ljudnivån. Den allmän trafikökningen innebär en bullerökning med högst 1 dBA överlag medan bebyggelsen på Östberget medför en bullerökning på 0,1 - 0,2 dBA utmed Västgötavägen samt 0,3 - 0,5 dBA utmed Sigelhultsvägen.

I detaljplanen föreslås att bebyggelsen inom kvarteret Österåt även skall kunna användas som kontor, vilket i vissa lägen kan vara ett lämpligt användningssätt med tanke på de höga bullernivåerna närmast Västgötavägen.

Enligt förslag till bullersaneringsplan för Uddevalla kommun bör områden med bullernivåer över 65 dBA åtgärdas. Inom planområdet överskrids detta riktvärde endast vad gäller fastigheterna Österåt 1 och 2. Målsättningen enligt bullersaneringsplanen är att nedbringa ljudnivån inomhus i bostäder till 30 dBA.

För övriga fastigheter i kvarteret Österåt uppgår bullernivån utomhus till högst 62 dBA år 2000. Här krävs inga särskilda åtgärder i nuläget, men bullerfrågorna bör beaktas vid om- och tillbyggnad av bostadshusen. I planen har införts en särskild bestämmelse som anger att ljudnivån inomhus högst får uppgå till 35 dBA om de befintliga bostäderna byggs om väsentligt.

Målsättningen bör vara att speciellt i sovrum nedbringa "ljudnivån" till 30 dBA, men ur teknisk - ekonomisk synpunkt är det svårt att uppnå så låg nivå i hela bostaden, där ljudnivån utomhus är mer än 65 dBA.

För hus med en ljudnivå mellan 60 och 62 dBA rekommenderas följande åtgärder:

- Fönsterbyte till treglasfönster med god ljudisolerings som ger verklig ljudreduktion på minst 30 dBA.
- Uteplatser/balkonger skärmas alternativt förläggs till bullerskyddat läge.
- Bullerkänsliga utrymmen, dvs främst sovrum bör om möjligt orienteras från vägen.

För hus med en ljudnivå på > 65 dBA rekommenderas följande:

- Fönsterbyte till fönster med mycket god ljudisolerings som ger en verklig ljudreduktion på 35 dBA (Rw ca 40 dBA). Här bör även en kontroll av fasaden i övrigt göras. Eventuella luftventiler förses med ljudfälla.
- Bullerkänsliga utrymmen, dvs främst sovrum orienteras från vägen.
- Uteplatser/balkonger skärmas alternativt förläggs till bullerskyddat läge.

Ny bebyggelse

För nya bostadsområden tillämpas normalt trafikbullerutredningens (TBU) gränsvärden som för bostäder anger en ljudnivå på högst 30 dBA inomhus och 55 dBA utanför fönster. Enligt TBU kan man efter särskild prövning göra avsteg och godta ljudnivåer på upp till 65 dBA utanför bostadens fönster vid nybebyggelse invid större trafikled. Här gäller tilläggskravet att minst hälften av boningsrummen ska ha fönster mot sidan där utomhusnivån är \leq 55 dBA.

Utredningen av vägtrafikbullret för den planerade nybebyggelsen visar att endast punkthuset närmast Västgötavägen har en ljudnivå utomhus på mer än 55 dBA. Detta gäller främst norra fasaden där nivån på de övre våningarna uppgår till 60 dBA. Flertalet typer av treglasfönster av standardtyp ger tillräckligt ljudreduktion för att säkerställa ljudkravet \leq 30 dBA inomhus. Luftintag i fasad måste utföras ljuddämpande.

Vid utformning av punkthuset närmast Västgötavägen måste särskild bullerhänsyn tas. Balkonger, uteplatser och lekplatser skall placeras mot "tyst sida" där utomhus nivåerna är högst 55 dBA. Sovrum får inte ha fönster i fasaden närmast Västgötavägen. I planen har införts särskilda planbestämmelser som reglerar dessa bullerfrågor.

Luftföroreningar

Under 1987 gjorde 3K Akustikbyrå en kartläggning av bilavgaser inom centralorten Uddevalla. Beräkningarna är schablonmässiga men ger ändå en uppfattning om storleksordningen på avgashalterna. Vid korsningen Sigelhultsvägen - Västgötavägen uppgick koloxidhalten (CO) till 4,8 mg/m³ och halten av kvävedioxid (NO₂) till 104 µg/m³. Halterna understiger naturvårdsverkets angivna riktvärden som är 7,0 mg/m³ för CO och 130 µg/m³ för NO₂ (räknat i 99 percentil).

Radon

Östberget utgör enligt kommunens översiktliga markradonutredning sk normalriskområde ur radonsynpunkt varför radonskyddat byggande föreskrivs i planen. En Gammastrålningsmätning bör utföras för att få säkrare uppgifter om markradonrisken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det nya bostadsområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattensledningar i Sigelhultsvägen.

Beträffande dagvattnet föreslås en lokal lösning med infiltration. Vid stora regnmängder kan överskottsvattnet rinna utför branten mot Bäveån. En sådan lösning innebär att vegetationen utmed bergsslutningen kan få i princip oförändrad vattentillförsel.

Värme, el

Möjlighet finns att ansluta bostadsområdet till fjärrvärmeledningen i Sigelhultsvägen. En alternativ uppvärmning med bergvärme kan bli aktuell.

En ny transformatorstation behövs för områdets elförsörjning. Transformatorstationen föreslås placerad vid Sigelhultsvägen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

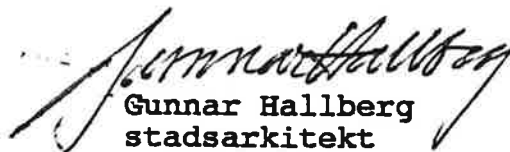
Detaljplanen har upprättats av stadsarkitektkontoret i samråd med Uddevallahems konsult, arkitektkontoret HLM. Från kommunen har följande tjänstemän medverkat i planarbetet.

Bengt Glanfors
Leif Börjesson
Dennis Zachrisson
Per Arne Källen
Per Olsson
Gunnar Johansson
Jane Bensow
Märta Grenås

Gatukontoret
Gatukontoret
Fastighetskontoret
Stadsingenjörskontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Uddevalla Energi
Stadsarkitektkontoret
Stadsarkitektkontoret

Uddevalla 1991-03-06

STADSARKITEKTKONTORET


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Märta Grenås
arkitekt



Planen är antagen av kommunfullmäktige 1991-09-10 § 150.
Detta beslut vann laga kraft 1992-10-15.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

ÖSTBERGET, kv Österåt mfl

i Uddevalla, Uddevalla kommun

Upprättad av stadsarkitektkontoret 1991-03-06

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

1990 nov - dec	samrådsremiss
1991 feb	beslut om utställning i BN
mars-april	utställning
maj	godkännande i BN
aug	antagande i KF

Byggstart planeras under hösten 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2000-12-31

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för samtliga åtgärder inom allmän platsmark, med undantag av erforderliga skyddsstaket vid branterna inom naturområdet. Uddevallahem, som är byggherre för det nya bostadsområdet ansvarar för att anordna och underhålla skyddsstängslan.

Uddevallahem ansvarar för alla åtgärder inom kvarters-

marken avsedd för det nya bostadsområdet med undantag av ledningar inom u-området.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Uddevallahem. I detta regleras beträffande marköverlåtelse, exploateringskostnader och andra frågor som rör planens genomförande.

Det föreslagna utfartsförbudet i korsningen innebär att några parkeringsplatser på Humlan 4 försvinner. Avtal erfordras mellan kommunen och fastighetsägaren om ersättning av dessa med parkeringsplatser på Österskolans gård.

Avtal behöver också träffas mellan kommunen och ägaren till Österåt 1 om försäljning av mark avsedd för garage.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

Nyexploateringsområdet kommer i första hand att utgöra en fastighet bestående av Stadskärnan 1:93 och delar av Stadskärnan 1:262.

Om flera fastigheter skall bildas erfordras gemensamhetsanläggningar för tillfartsväg, parkeringsdäck, lekplats mm.

Fastighetsreglering erfordras beträffande Österåt 1 för utökning av fastigheten med intilliggande parkeringsplats.

Delar av Österskolan 1 överförs till allmän platsmark.

Servitut erfordras för planerad transformatorstation.

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning för kvarteret Österåt fastställda 1941-01-15 och 1954-12-20 upphör att gälla. Ny fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig för plangenomförandet.

Allmän plats

Kommunen äger all mark som ingår i allmän plats.

Tekniska nämnden ansvarar för att åtgärderna genomförs, vilket får ske i samråd med enskilda fastighetsägarna.

I bullersaneringsplanen finns förslag till fördelning av kostnader, där väghållaren får stå för huvuddelen av kostnaderna för bullersaneringen.

Planavgift

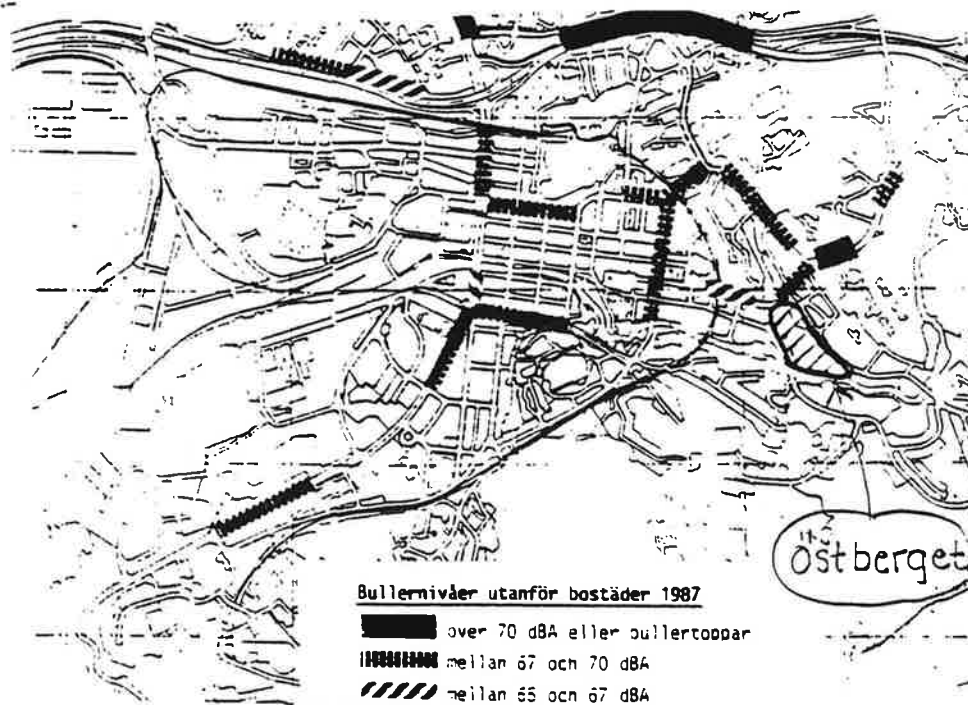
Planavgift tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljprojektering erfordras av ombyggnad korsningen Västgötavägen-Sigelhultsvägen, samt den planerade gång- och cykelvägen.

Som underlag för beslut om att anordna ett bergrumsgarage erfordras en geologisk kartering av berggrunden, samt undersökning av bergets vattenförande egenskaper. Undersökningen får bekostas av byggherren

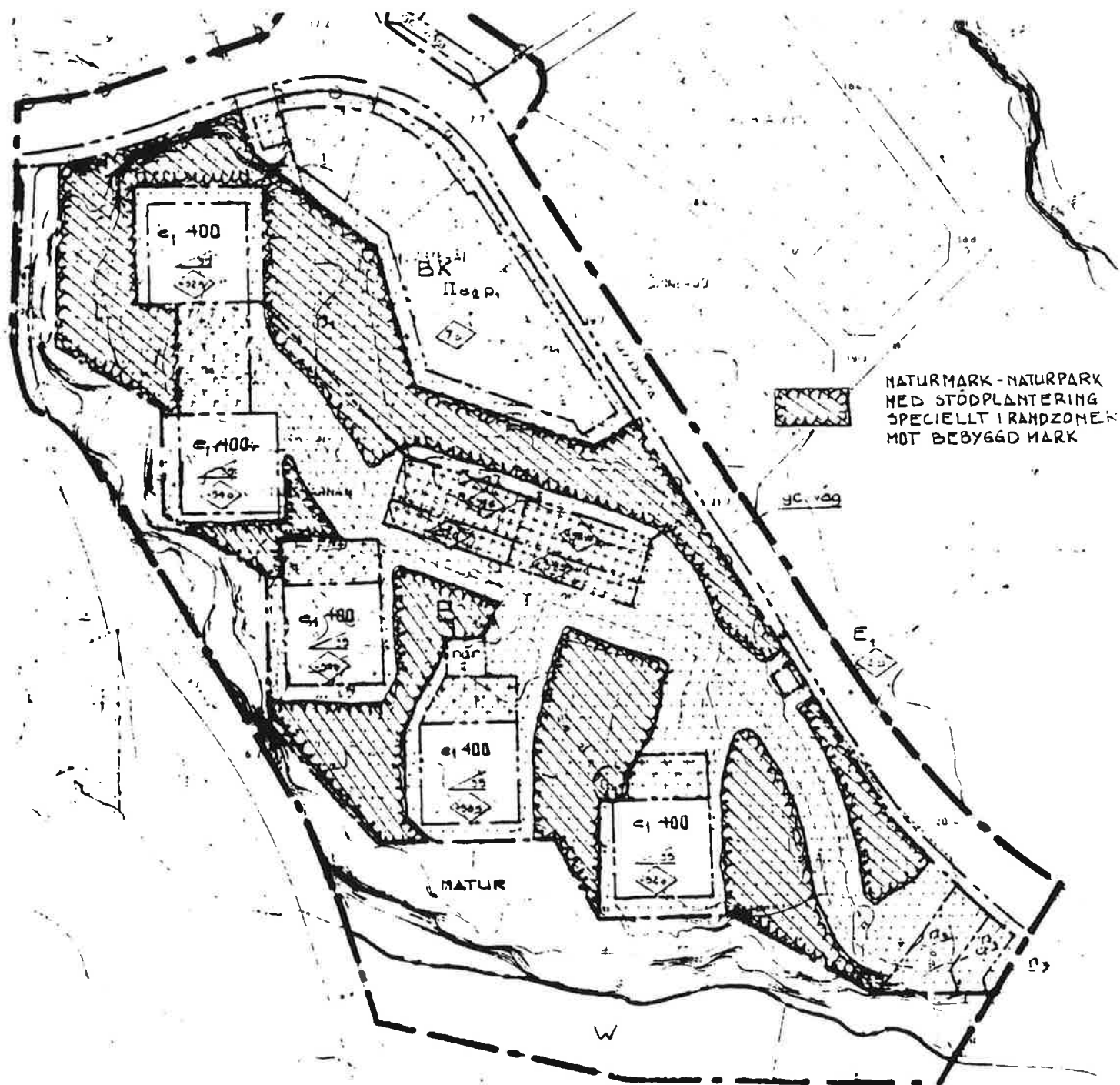
Försiktig sprängning skall tillämpas inom planområdet, med tanke på stabilitetsförhållandena i området samt med hänsyn till kringliggande bebyggelse. Innan sprängning sker måste maximala svängningshastigheten fastläggas genom provsprängning.



KARTUTDRAG UR PLAN FÖR ÅTGÄRDER MOT TRAFIKBULLER

Uddevallahem har anlitat landskapsarkitekten Erik Hellström för att utföra en naturinventering och landskapsanalys av nybyggnadsområdet. Landskapsarkitektens utredning kommer att utgöra underlag för avgränsning av naturmark som skall bevaras inom kvarterensmarken. Bevarandet av naturmarken kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Skyddsstängsel erfordras vid bergsbranter mot Bäveån och Tureborgsvägen. De anordnas av byggherren i samråd med kommunen.



KARTA ÖVER NATURMARK

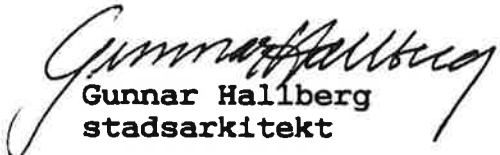
MEDVERKANDE

Följande tjänstemän har medverkat när genomförandebe-
skrivningen upprättats:

Dennis Zachrisson
Leif Börjesson
Ulf Olsson
Per Olsson
Sten-Ove Dahlöf
Per-Arne Källén
Märta Grenås

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Gatukontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Gatukontoret
Stadsingenjörskontoret
Stadsarkitektkontoret

STADSARKITEKTKONTORET


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Märta Grenås
arkitekt