UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Dnr P114

PROGRAM TILL DETALJPLAN för
KV RUD och KAGG (Stadskärnan 1:239 m fl)
UDDEVALLA KOMMUN

Miljö och Stadsbyggnad

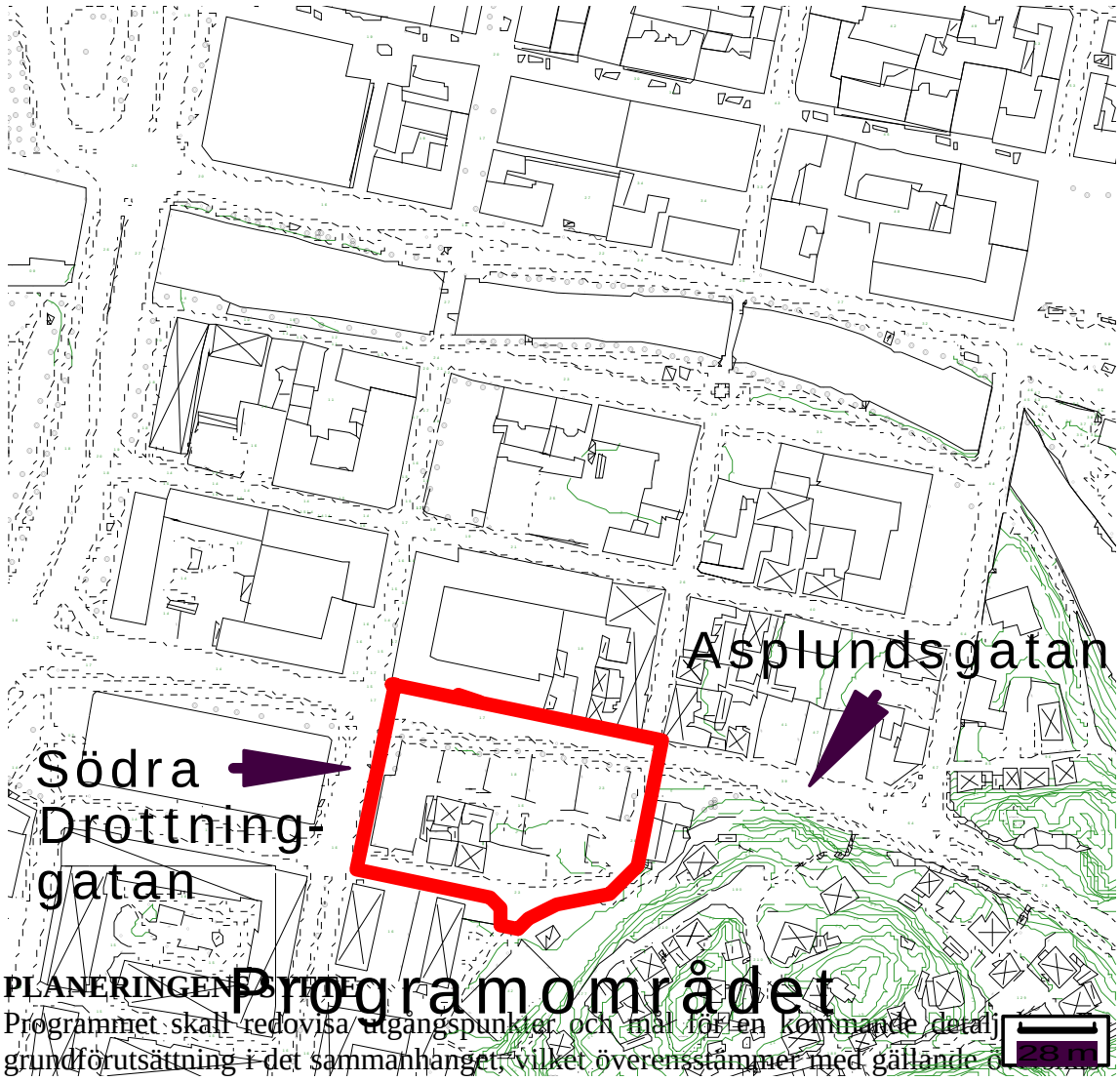
ANTAGANDEHANDLING 3 DECEMBER 2002

ANTAGANDEHANDLING

PROGRAM till detaljplan för
KV RUD och KAGG (Stadskärnan 1:239 m fl)
Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 3 december 2002

Enligt boken Namnen bakom kvarteren i Uddevalla *så torde kronolots A Ruthström, född 1781, vara den som givit namn åt kvarteret Rud. Enligt samma bok kan kvarteret Kagg vara uppkallat efter Lars Kagg (1595-1661), som var greve och riksmarsk. Han tjänade i fält under Moritz av Oranien tillsammans med Gustav II Adolf. Eller så har Mattias Kagg, kanske son till Lars, givit namn åt kvarteret. Han fick 1661 fullmakt av regeringen att vara överste vid ett nyuppsatt regemente, nämligen Bohusläns första Dragonregemente.*



PLANERINGENS SYFTE

Programmet skall redovisa utgångspunkter och mål för en kommande detalj
grundförutsättning i det sammanhanget, vilket överensstämmer med gällande ö
plan, är att området i huvudsak skall användas för bostadsändamål.

PROGRAMOMRÅDET

Området är mycket centralt beläget i staden, på gränsen till vad som kan betraktas som den innersta stadskärnan. Kvarteren Rud och Kagg omgärdas av Södra Drottninggatan (i väster), Asplundsgatan (i norr) och Södertullsgatan (i öster och söder). Den avgränsning som redovisas på föregående sida bedöms i dagsläget innehålla det område som senare kan komma att detaljplaneläggas. Förutom kvartersmarken bör Asplundsgatan och Södertullsgatan ingå i en ny detaljplan. Skälet till att ta med dessa gator är att vi då kan ”rensa” i gamla detaljplaner.

Kvarteret från öster (Frankensberg)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ”Centrala Uddevalla”, antagen av kommunfullmäktige den 11 januari 2002, som är en fördjupning av kommunens översiktsplan, redovisas följande för kvartersområdet:
Pröva lämpligheten av (i första hand) ny bostadsbebyggelse i kvarteret i form av inledande program till detaljplan. Studera i detta program förutsättningarna att bevara befintlig bebyggelse för inpassning/anpassning till nya byggnader. Studera omgivningspåverkan från trafiken på Asplundsgatan. Ny bebyggelse bör inta vara högre än två till tre våningar. Huvudändamålet bör, så vitt kan bedömas idag, vara bostäder.

På markanvändningskartan till översiktsplanen redovisas för kvarteret: *Bostäder (i viss mån centrumändamål).*

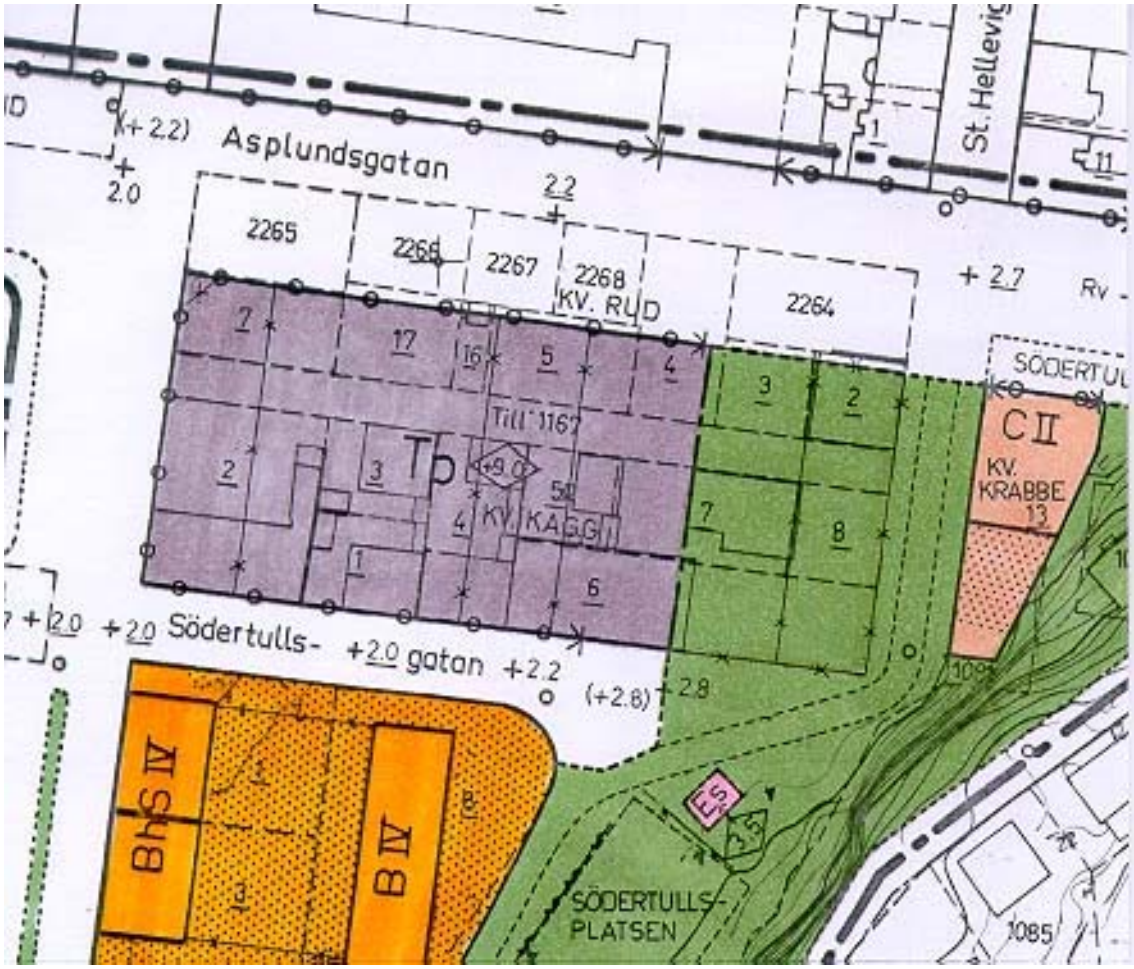
I centrumplanen redovisas också förslag och rekommendationer till åtgärder i gatustrukturen. Under rubriken Generella åtgärder redovisas följande: *Motorfordonstrafiken måste anpassas till de oskyddade trafikanterna. I allmänna termer genom att hastigheten i stadskärnan dämpas. Och speciellt gäller detta vid övergångsställen. En tydlig markering och utformning av dessa, gärna i kombination med ”extra” belysning, bör kunna leda till en säkrare trafikmiljö. Sådana åtgärder är inte minst viktiga utmed ringleden* (där Asplundsgatan ingår, MSB:s anm), *där fordonshastigheten idag är relativt*

hög. Material i gaturummet, från beläggning till belysningsstolpar, bör vara anpassade till platsens karaktär. I centrum skall stadsgatukaraktären behållas och förstärkas.

Specifikt för Asplundsgatan redovisas att de primära åtgärderna bör vara att studera övergångsställenas utformning samt möjligheterna att plantera träd utefter gatan. Dessutom redovisas att på lång sikt så bör karaktären av stadsgata förstärkas.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (14-UDD-30/1979) som fastställdes den 21 december 1979 redovisar följande: Större delen av nuvarande kvartersområde är avsatt för parkeringsändamål med möjlighet att bygga p-hus i tre våningar. Den östra delen av kvarteret redovisas som allmän plats, park eller plantering. Gatumarken för Asplundsgatan redovisas i planen med en total bredd av 24 meter. Se även utdrag ur plankartan nedan.



Del av gällande detaljplan

Kulturmiljö

I det av kommunfullmäktige, den 9 april 2002, antagna kulturmiljövårdsprogrammet, finns inte kvarvarande bebyggelse inom kvartersområdet redovisad.

Kommunala beslut i övrigt

I slutet av 1980-talet framfördes en motion till kommunfullmäktige med innebörden att bebyggelsen i kv Rud och Kagg skulle flyttas till kv Vägge. Enligt motionen kunde då kv Rud och Kagg frigöras för exploatering samtidigt som kv Vägge blev ”komplett” mot Asplundsgatan. Motionen remitterades bl a till byggnadsnämnden. Nämndens beslut, den 25 januari 1990, blev ”att tillstyrka förslaget under förutsättning att förslaget kan inarbetas i detaljplan för kv Vägge”. Kulturnämnden och tekniska nämnden hade också motionen på remiss innan kommunfullmäktige den 9 april 1991 beslutade att avslå motionen. Men kommunfullmäktige beslutade samtidigt att uppdra åt tekniska nämn-

den att vid upprättande av exploateringsavtal avseende kvarteret Rud tillse att bevarandekrav avseende dåvarande gällande av hus inom kvarteret beaktas.

Den 22 augusti 1990 beslutar byggnadsnämnden att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan. Några planhandlingar har dock därefter inte upprättats. Förmodligen främst beroende på att de exploateringsintressen som fanns för kvarteret runt decennieskiftet svalnade och det därför inte var meningsfullt att upprätta detaljplan.

NULÄGESBESKRIVNING

Markanvändning

Större delen av kvartersområdet utnyttjas idag för markparkering. Antalet parkeringsplatser är ca 105 st. En del av dessa (21 st) är s k avlösta platser, vilket innebär att de är ”reserverade” för fastigheter som inte har kunnat tillgodose parkeringsbehovet på egen tomtmark. Ungefär 15 av platserna i kvarteret är upplåtna med hyreskontrakt, medan resterande del är tillgängliga för allmän parkering. Kommunens parkeringskontor ansvarar för området.

I övrigt finns inom kvartersområdet tre mindre fastigheter som är bebyggda. Två av dem utnyttjas – eller har under senare tid utnyttjats – för bostadsändamål. På den tredje fastigheten har huvudbyggnaden under de senaste åren använts som klubblokal. På tomterna finns också uthus i varierande storlekar.

Från Södertullsgatan mot väster

Service

Det stadscentrala läget innebär att tillgängligheten till service av olika slag bedöms vara mycket god. På gångavstånd finns t ex handelscentrum, stadsbibliotek och vårdcentral. Dessutom finns idag förskola och skola på kort avstånd till området.

Lek, rekreation

Ca 30 meter söder om kvarteret finns ett relativt sett stort område med en mindre bollplan samt lekutrustning. Det stadscentrala läget innebär begränsningar vad gäller närhet till t ex skogsområden för rekreation, men vederkvickelse kan ju också ske på andra sätt.

Trafik

Enligt tekniska kontorets senaste trafikmätningar så framförs på Asplundsgatan ca 5 500 fordon per årsmedeldygn. På Södra Drottninggatan är antalet fordon ca 2 200. Uppgifter på andelen tung trafik finns inte, men den bör kunna uppskattas till ca 5%. Trafikmängden på Södertullsgatan uppfattas som relativt begränsad. I huvudsak utnyttjas gatan som angöring till parkeringen i kvarteret.

Runt kvartersområdet finns trottoarer för gångtrafiken. Utmed Asplundsgatan finns cykelbana som är separerad från biltrafiken. På övriga gator utnyttjar cyklisterna samma utrymme som bilisterna.

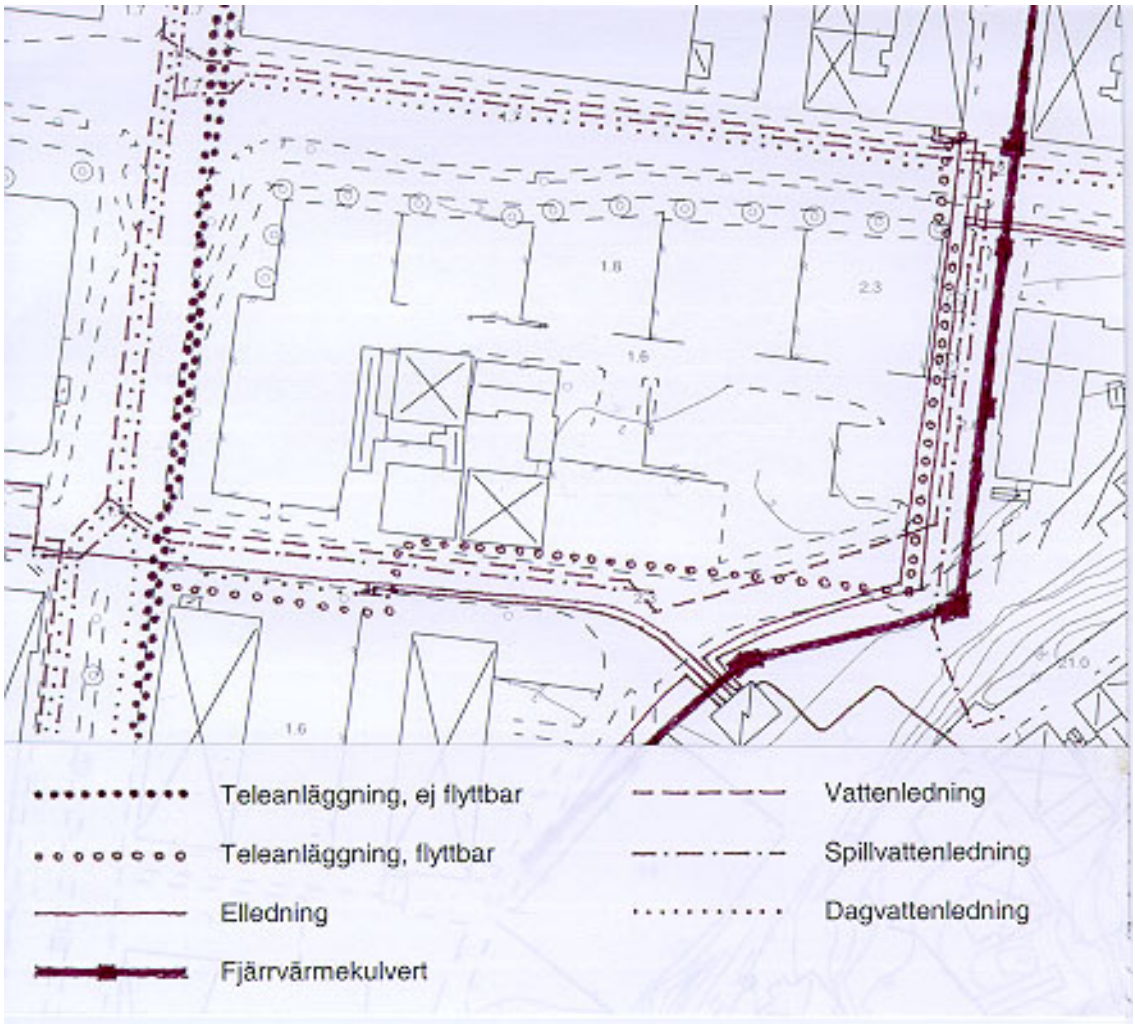
Kampenhofs bussterminal, som är knutpunkt för både regional- och lokalbussar, finns på ett avstånd av ca 400 meter. I direkt anslutning till kvarteret finns på Södra Drottninggatan hållplats för lokaltrafikens linje 3 mot Bohusgården (samt linje 17 på lördagar och söndagar). På Asplundsgatan finns en hållplatsficka som idag emellertid inte utnyttjas av linjetrafiken.

Asplundsgatan mot väster

Teknisk försörjning

Inom och i anslutning till kvartersområdet finns diverse ledningar nedgrävda i marken. Se karta nedan. (Det bör observeras att elledningar till gatubelysningar i och runt kvarteret inte redovisas på kartan.) Transformatorstation finns strax söder om kvarteret.

Enligt uppgift från Skanova AB är den teleanläggning som redovisas i Södra Drottninggatan ej flyttbar. Det bör också noteras att den ligger nära kvartersgränsen. Ej heller fjärrvärmekulvert eller kommunala va-ledningar bedöms vara rimliga att flytta, men de är å andra sidan förlagda på visst avstånd från kvartersmarken, vilket gör att det behovet knappast lär uppstå.



OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Kvarvarande bebyggelse består av tre relativt låga envåningshus med inredd vindsvåning. Fasaderna är klädda med stående panel och på taken ligger lertegelpannor. Takkupor förekommer ej. Som komplement finns uthus på samtliga tre bebyggda tomter.

Kv Knape, norr om kvarteret, domineras av Uddevallahems röda tegelbyggnad i fyra resp fem våningar. Huset är uppfört i slutet av 1950-talet. I kvarterets östra del finns mot Asplundsgatan två äldre hus sammanbyggda med varandra. Husen är i två våningar. Hörnhuset av trä är ursprungligen från 1800-talets förra hälft. I början av 1910-talet kompletterades huset med en andra våning samtidigt som tegelhuset med spritputsfasad byggdes.

Öster om kvarteret finns Södertullskyrkan som består av två våningar. Fasaden mot Södertullsgatan domineras av mörkrött / brunt tegel. Kyrkan är uppförd i början av 1970-talet.

Söder om kvarteret ligger kv Ruthenbäck. Två gavlar vetter mot norr. Dessa är tre till fyra våningar höga och under modern tid har fasaderna beklätts med skivmaterial. Husen är byggda under första halvan av 1930-talet.

Väster om kvarteret ligger p-huset Lancaster. Byggnaden är i huvudsak klädd i plåt och uppförd i en höjd som närmast motsvarar två våningar. Byggnaden uppfördes i början av 1990-talet.

Topografi och vegetation

Området uppfattas som i princip utan nivåskillnader, men sluttar ändå svagt uppåt från väster till öster. På Södra Drottninggatan redovisas plushöjden 1,6 meter, medan den på Södertullsgatan, vid Södertullskyrkan, ligger på +2,6 meter. Alltså, en meters nivåskillnad på en distans av ca 110 meter. Även omgivande mark ligger på ungefär samma nivå, med undantag för Frankensberg, sydost om kvarteret, som med en 20 meter hög bergvägg bildar fond i den riktningen.

Del av området ligger idag under nu kända högsta högvattennivå i Bäveån / Byfjorden (+1,74 m). Även om kvartersområdet idag inte drabbas av översvämning vid extrema högvatten, så vore det lämpligt att höja marknivån något inom delar av kvarteret. Hur mycket – och på vilket sätt – bör klarläggas efter det att de geotekniska förutsättningarna närmare utretts. Det kan i sammanhanget också noteras att ovansida första bjälklag, för bostadsändamål, inte skall placeras lägre än +2,25 m. I kommande detaljplan skall en planbestämmelse reglera detta.

Vegetationen består av planterade oxlar (Sorbus intermedia) ut mot Asplundsgatan samt buskage som avskärmning mot Södra Drottninggatan. I övrigt finns växtlighet i anslutning till de bebyggda fastigheterna. Dessutom står det en stor ask (Fraxinus excelsior) relativt centralt i kvarteret. Marken i övrigt domineras av de avgrusade parkeringsytorna.

Geoteknik

Marken består, med stor sannolikhet, av ett relativt mäktigt lerlager som kanske är något grundare mot öster och Frankensberg. Vid geotekniska undersökningar i angränsande kvarter, som bebyggts på senare tid, så har lermäktigheten konstaterats vara 30 – 40 meter. Grundläggningssätt, uppfyllnadsmöjligheter mm bör av naturliga skäl utredas i samband med ett eventuellt bebyggande av kvarteret.

Räddningsverket har utfört en översiktlig skredriskkartering för Uddevalla kommun, dat 2001-10-31. Av denna kartering drar vi slutsatsen att det inte föreligger några stabilitetsproblem i området som kan leda till skred.

Radon

Enligt Översiktlig kommuntäckande kartläggning av markradonförhållanden inom Uddevalla kommun, miljö- och hälsoskyddskontoret juni 1990, så bedöms västra delen av kvarteret utgöra lågriskområde och östra delen normalriskområde. Kartredovisningen i översikten är dock relativt schematisk och det bedöms inte som osannolikt att också den östra delen av området kan betecknas som lågriskområde – om lermäktigheten i den här delen inte avsevärt skiljer sig från området i övrigt.

Markägoförhållanden

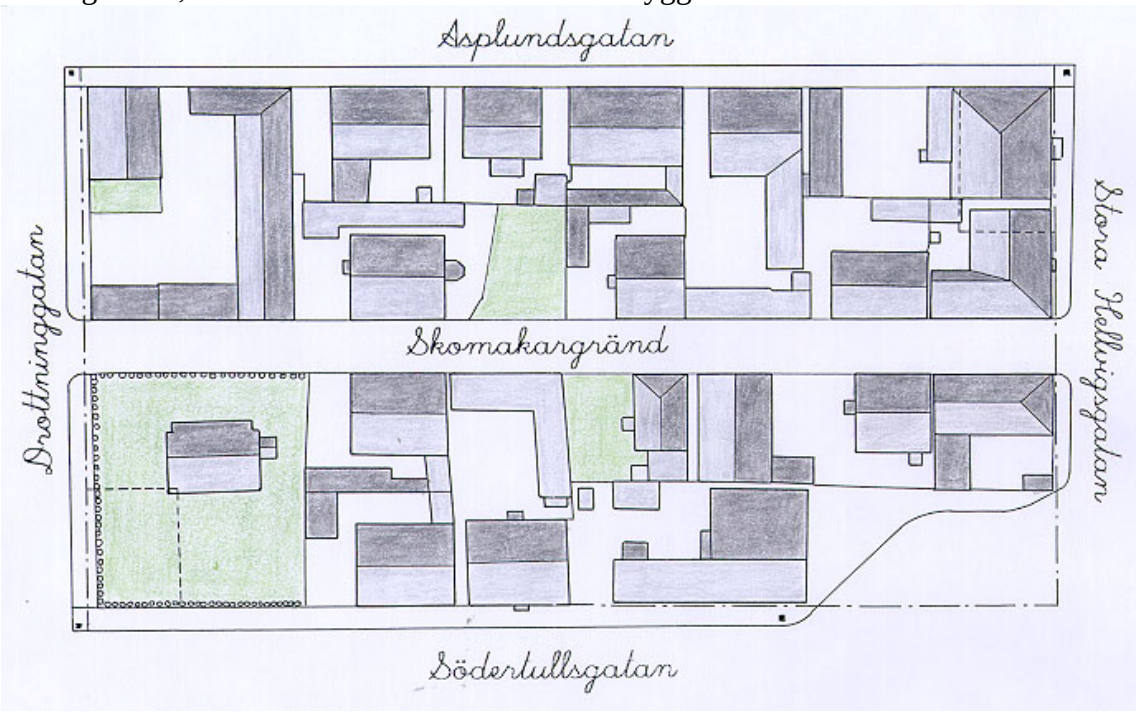
Kvartersområdet består av ett tjugotal relativt små fastigheter varav tre är bebyggda idag. Uddevalla kommun äger samtliga obebyggda fastigheter och en av de bebyggda. De två övriga fastigheterna i kvarteret är privatägda.

Kulturmiljö

Inom programområdet finns, så vitt bekant, inte några fornlämningar. Den södra gränsen för fornlämningen ”den medeltida staden” går emellertid i kvartersraden norr om Asplundsgatan.

Som ovan nämnts så redovisas inte bebyggelsen i kvarteret i det av kommunfullmäktige den 9 april 2002 antagna kulturmiljövårdsprogrammet. En planbild av kvarterets bebyggelse, som den såg ut 1879, redovisas på bilden nedan. Man kan förmoda att de rivna byggnaderna i stort sett hade samma karaktär som de kvarvarande. Observera hur Skomakargränd går rakt genom kvartersområdet.

Ett personhistoriskt intresse kan konstateras; Gustav Thordén föddes i huset på Skomakargränd 4, som är en kvarterets kvarvarande byggnader.



Avritning av Ann Augustsson

Trafikbuller

För de sidor av en tänkt bebyggelse som vetter mot Asplundsgatan och Södra Drottninggatan har bullerberäkningar utförts. Bl a har följande antaganden gjorts i beräkningarna: 6 000 fordon / årsmedeldygn på Asplundsgatan resp 2 500 på Södra Drottninggatan, medelhastighet 40 km/h samt 5% tung trafik. Dessutom har hänsyn tagits till s k fasadreflex, vilket höjer värdena med drygt 3 dBA. I maximalnivåerna ingår att 5% av ljuden överstiger beräknade värden.

För fasad mot Asplundsgatan redovisar beräkningen en ekvivalent ljudnivå på 62 dBA samt en maximal ljudnivå på 81 dBA. För fasad mot Södra Drottninggatan redovi-

sas en ekvivalent ljudnivå på 59 dBA och en maximal ljudnivå på 83 dBA. Att den ekvivalenta ljudnivån är högre mot Asplundsgatan än mot Södra Drottninggatan förklaras med att det är en större trafikmängd på Asplundsgatan. Att den redovisade maximala ljudnivån är högre på Södra Drottninggatan än på Asplundsgatan bör kunna förklaras med att en tänkt bebyggelse ligger närmre gatan här.

Med ett antagande att den tunga trafiken nattetid är försumbar redovisar beräkningarna en maximal ljudnivå på 70 dBA mot Asplundsgatan resp 72 dBA på Södra Drottninggatan.

Bilavgaser

Med tanke på - i första hand - de trafikmängder som finns på gatorna, så bedöms att luftsituationen är sådan att det inte föreligger någon fara för att gräns- och riktvärden för avgashalter i luften tangeras eller överskrids.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

Att bebygga ett så här stadscentralt placerat kvarter innebär naturligtvis både för- och nackdelar. Det centrala läget ger kvaliteter i form av närhet till service, handel, nöjen etc, vilket innebär att bilberoendet kan reduceras. Men det centrala läget innebär också störningar, främst i form av vägtrafikbuller. Kvarterets läge, i förhållande till Asplundsgatan, gör emellertid att bebyggelsen vänder sin norrfasad mot gatan, vilket innebär att godsidan mot söder – och gårdsmiljön – får en ljudmiljö som kan uppfattas som god.

Det har förutsatts att kvarteret i huvudsak skall användas för boende. Om det skall vara konventionellt boende, eller någon form av kategoriboende, behöver inte tas ställning till i det här programarbetet. Man kan dock förmoda att det centrala läget kan vara lockande för boende i olika livssituationer - även barnfamiljer, då en relativt skyddad och bra gårdsmiljö skulle kunna erhållas. I en kommande detaljplan bör också ges möjlighet att etablera handelsverksamhet i bebyggelsens markplan. Kanske kan även kontorsverksamhet inrymmas i kvarteret.

Inför ett detaljplanearbete behöver ställning tas till om befintlig bebyggelse i kvarteret skall bevaras. Ett borttagande av husen skapar naturligtvis annorlunda bebyggelseförutsättningar, både produktions- och utrymmesmässigt för kvarteret, jämfört med ett bevarande.

Att bevara / återupprätta Skomakargränd skulle kunna vara ett karaktärsdrag för kvarteret som återknyter till dess historiska utseende. Det bör då ingå i förutsättningarna att Skomakargränd, som gångväg, kopplas till Södra Drottninggatan och Södertullsgatan, i väster resp öster, genom att ny bebyggelse inte tillåts sammanbyggas här – åtminstone inte i markplanet.

Närheten till parkeringshuset i kv Lancaster gör att det förefaller naturligt att parkera kvarterets bilar här.

Det relativa smala kvartersmåttet och långsidor mot norr och söder bör innebära ett relativt begränsat våningsantal mot söder för att få in ljus och sol på gård resp norrsidans bebyggelse. Omfattningen av gårdsbyggnader bör vara begränsad.

Ett bevarande av kvarterets träd förefaller naturligt. Asken inne i kvarteret kan dessutom förhöja miljövärdet på en tänkt ny bostadsgård.

Södra Drottninggatan utmed kvarteret bör ”stramas upp” och ges en mer stadsmässig karaktär, t ex med hjälp av alléplantering och där innanför gång- och cykelbanor separerade från biltrafiken

Karaktären på en ny bebyggelse bör vara ”stadsmässig”. Tak bör beläggas med slätplåt eller takpannor i röd eller tegelröd kulör. Fasader bör vara tegelklädda och / eller putsade. Det torde vara en fördel om förgårdsmark reserveras mellan hus och gata för att dels skapa ett insynsskydd och dels minska störningarna från trafiken på gatorna. Dessutom kan grönkaraktären i kvarteret förstärkas. Utefter Södra Drottninggatan kan

också läget för befintlig teleanläggning göra att det skapas motiv att tillskapa förgårdsmark.

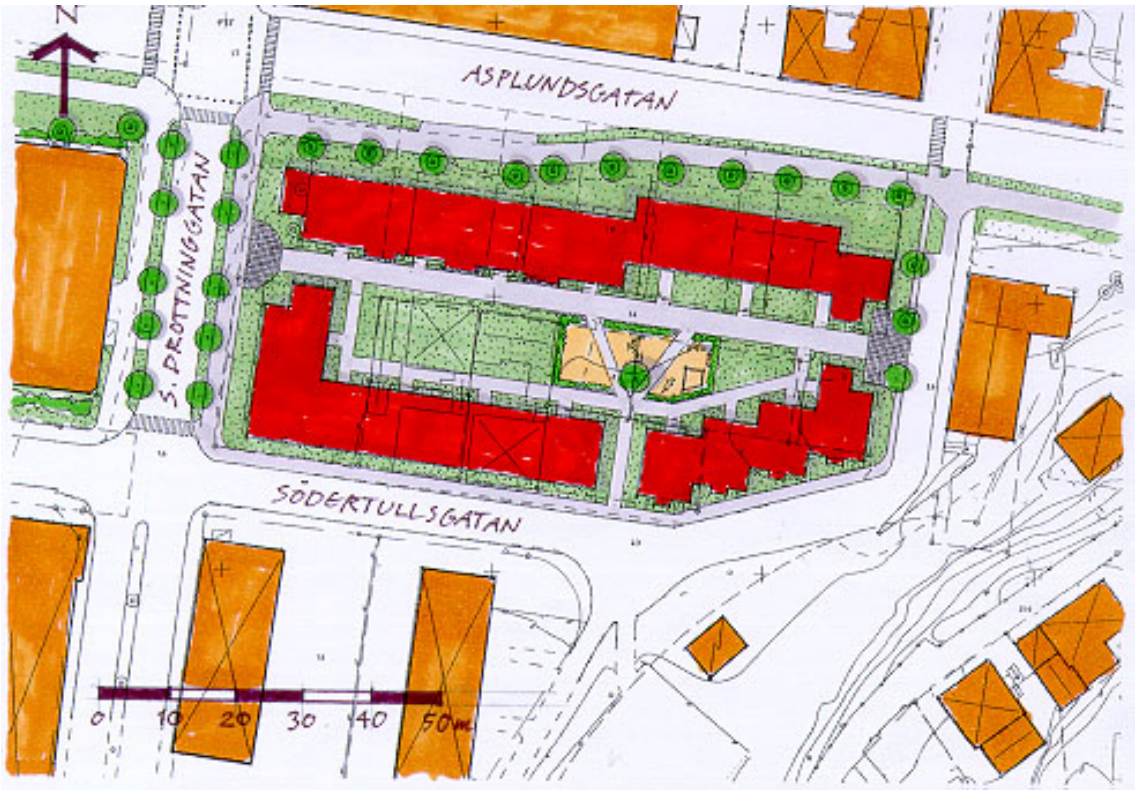
Genom att förhöja första bostadsvåningsplanet över marknivån skapas också ett insynsskydd. Att ge en sådan förutsättning i detaljplan medför dessutom förutsättningar för etablering av bra butikslokaler i ett markplan. Ett förhöjt första våningsplan kan också innebära dagsljusbelysta källarutrymmen. Och källarutrymmen behövs kanske – om gårdsbebyggelsen skall begränsas.

SKISSFÖRSLAG

Nedan redovisas två varianter på en bebyggelsedisposition i kvarteret. Det bör understrykas att de båda varianterna skall ses som programillustrationer som inte behöver ha några direkta likheter med en framtida bebyggelse. Skisserna skall ses som illustrationer till de förutsättningar, resonemang och ställningstaganden som redovisats i programtexten ovan. Skisserna har både likheter och olikheter. Och naturligtvis kan ett antal olika kombinationer göras dem emellan. Dessutom är skisserna baserade på ett teoretiskt resonemang. Vid ett genomförandeläge skall fler förutsättningar och verklighetens krav vägas in och tas om hand.

Variant A

Variant A är den skiss som redovisas som illustration i den fördjupade översiktsplanen för centrala Uddevalla. I varianten redovisas att befintlig bebyggelse bevaras. Detta medför begränsningar för gårdsutrymmet. Ny bebyggelse redovisas i två till tre våningar. Bebyggelsen är uppdelad i fyra huskroppar som i sin tur är indelad i olika volymer. (”Släppet” mot Asplundsgatan kan kanske ifrågasättas med tanke på ev ”inläckage” av trafikljud från gatan.) På fågelperspektivet (se näst sista sidan i programmet) till förslaget redovisas inte ett förhöjt första våningsplan. Skissen innebär en bruttoarea ovan mark på ca 3 200 m^2.



Variant B

Variant B innebär att befintlig bebyggelse tas bort. Detta skapar förutsättningar för en bättre gårdsmiljö. Mot söder redovisas i princip två våningar, medan bebyggelsen mot norr går upp till fyra våningar. Bebyggelsen är uppdelad i tre huskroppar, men även här med vissa variationer i dessa huskroppar. Om man bortser från de ”vindsinredningar” som redovisas på fågelperspektivet (se sista sidan i programmet), så bedöms skissen innebära en bruttoarea ovan mark på ca 5 500 m^2.

FORTSÄTTNINGEN

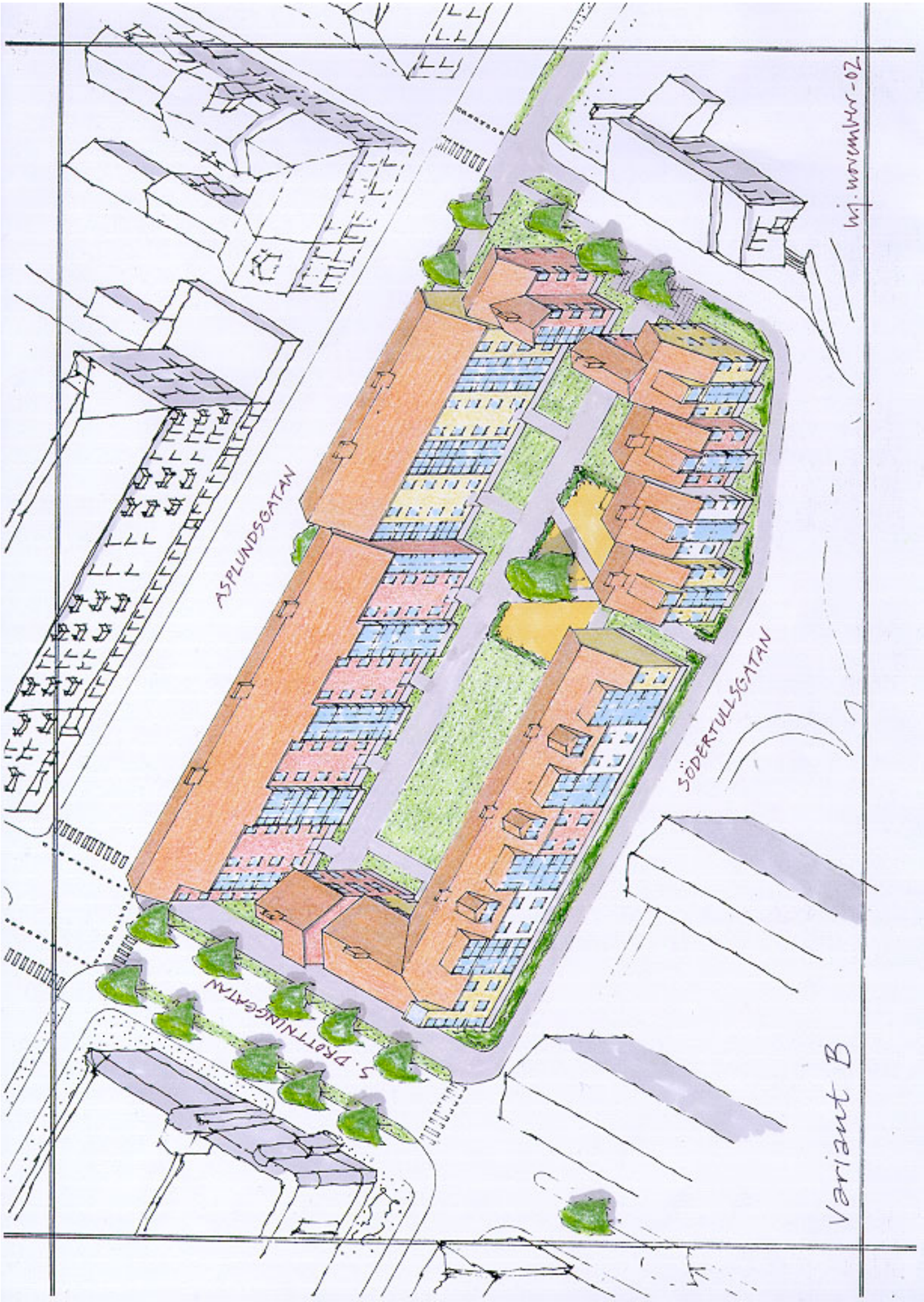
Det här programmet bör, efter samrådsbehandling och därefter följande ställningstaganden, ligga till grund för ett detaljplaneupprättande. Ställningstaganden som behöver ske avser bl a befintlig bebyggelse och våningsantal. Men det är av största vikt att en ny detaljplan baseras på ett reellt förslag till bebyggelse, varför diskussioner bör inledas med tänkbara exploatörer.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt

ASPLUNDSGATAN
S. DROTTNINGGATAN
SÖDERTULLSGATAN
Variant A
Inj. maj - 98


ASPLUNDSGATAN
SÖDERTULLSGATAN
S. DROTTNINGGATAN
Variant B