

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för **KV BANKEN mm - Uddevalla kommun**

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 18 oktober 1999

Reviderad av Miljö och Stadsbyggnad den 15 februari 2001

Reviderad av Miljö och Stadsbyggnad den 19 april 2001

*År 1859 öppnades aktieteckning för bildande av en affärsbank, den s k Filialbanken. (...) Styrelsen utgjordes av borgmästare O E Sandegren, konsul William Thorburn junior, grosshandlarna Paul Berg och Ivar Kullgren samt handlanden Alexis Lönnér. De första lokalerna voro Rådhuset och det nya Thorburnska huset vid torget. Filialbanken hölls öppen varje helgfri dag 11-12 utom på torsdagarna, då direktionen sammanträdde. (...) År 1868 ombildades den till Bohusläns Enskilda Bank, som år 1881 inflyttade i sin nybyggda fastighet (nuv Göteborgs bank) vid Kungsgatan.
Ur Sten Kristiansson: Uddevalla stads historia, del III.*

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ✓ Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:400)
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Genomförandebeskrivning
- ✓ Fastighetsförteckning
- ✓ Samrådsredogörelse
- ✓ Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE

Syftet är att upprätta en detaljplan som tar tillvara de kvaliteter som befintlig bebyggelse och miljö besitter samt på några fastigheter tillåta ny bebyggelse.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Uddevalla. Kvarteret Banken omgärdas av Kungsgatan, Kilbäcksgatan, Kålgårdsbergsgatan och Trädgårdsgatan, varav de två sistnämnda ingår i planområdet. Planområdets totala areal uppgår till drygt 0,6 hektar.

Markägoförhållanden

Gatumarken samt fastigheten Banken 8 ägs av Uddevalla kommun, fastigheten Banken 5 ägs av bostadsstiftelsen Uddevallahem medan övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för centrala Uddevalla, antagen av kommunfullmäktige den 11 januari 2000, redovisas följande för kv Banken: *"Upprätta ny detaljplan där kulturhistoriskt intressant bebyggelse åsätts varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. Ändamålet bör vara verksamheter och bostäder."*

Detaljplaner

För kvarteretsmarken gäller idag detaljplan nr 1, fastställd den 5 november 1806. Planen, som upprättades efter den stora stadsbranden, redovisar inga direkta planbestämmelser utan skiljer bara på kvarterets- resp gatumark. För gatumarken gäller detaljplan nr 91, fastställd den 25 januari 1952. Planen tillkom enbart för att reglera gatuhöjderna.

Program till detaljplan

Då föreslagen detaljplan i allt väsentligt överensstämmer med ställningstaganden i nutida översiktliga planer, bedöms ej behov föreligga av s k program till detaljplan med formell samrådsbehandling.

Kulturminnesvårdsprogram

I kulturminnesvårdsprogrammet från 1983 berörs planområdet av den utvärderade miljön "Kungsgatan". Bl a redovisas följande:

"Det nya Uddevalla som växte fram efter branden 1806 koncentrerades kring två huvudgator; Kungsgatan och Drottninggatan. Huvudgatorna skulle tillsammans med torget utgöra den officiella fasaden utåt med offentliga byggnader och större affärer.

(...)

Bebyggelsen längs Kungsgatan har trots den stora variationen ett stort såväl kulturhistoriskt som arkitekturhistoriskt värde. Flertalet av byggnaderna är mycket välbevarade och osedvanligt fina exempel på respektive stilepok. Den ståndsmässiga officiella karaktären är mycket tydlig än idag."

Kommunala beslut i övrigt

År 1988 upprättades ett första förslag till detaljplan för kvarteret. Efter diverse bearbetningar ställdes detaljplanen ut i mars 1991. Efter utställningen reviderades planen varför en underrättelse därefter gick ut till bl a sakägarna i början av 1994. Detaljplanen fördes inte vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Tomtindelningar

För fastigheterna Banken 1, 2 resp 3 gäller tomtindelning från den 22 oktober 1808. För fastigheterna Banken 4, 5 resp 6 gäller tomtindelning från den 7 maj 1914. För fastigheterna Banken 8 resp 9 finns ingen gällande tomtindelning. Tomtindelningarna gäller som fastighetsplaner enligt PBL.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken i kvarteret har i princip inte några nivåkillnader. I öster ligger gatunivån på knappt sex meter, medan den i väster ligger på drygt fyra meter.

I planområdet finns praktiskt taget ingen vegetation. De små gårdarna består av hårdgjorda ytor.

Trädgårdsgatan har en relativt ny gatubeläggning bestående av knott och storgatsten medan Kålgårdsbergsgatan är belagd med asfalt och betongplattor.

Geoteknik

Enligt den redovisning som Statens Geotekniska Institut (SGI) gjorde i samband med utredningsarbete 1979-1983 avseende var särskild uppmärksamhet av stabilitetsförhållandena erfordras inom vissa bebyggda eller detaljplanelagda områden med lerjord ligger kvarteret Banken inom område med ringa sannolikhet för spontana skred. I samband med projekteringsarbete inför bebyggandet av Banken 6 utförde pi construction ab en geoteknisk undersökning, dat 26 april 1983. I denna bedöms jorden under ytskiktet bestå av lera som i sin tur troligen vilar på friktionsmaterial. I utredningen redovisas att slagsonden i de punkter där sondering utförts till stopp nedträngt knappt 25 meter. Samtliga dessa borrhopp betecknas som stopp i friktionsmaterial (ej bergstopp).

Med anledning av bl a ovanstående görs bedömningen att det i området inte föreligger några egentliga stabilitetsproblem och att kvarteret är byggbart på i Uddevalla centrum "gängse sätt", vilket med stor sannolikhet innebär att ny bebyggelse (med undantag för lättare uthusbebyggelse) måste pålas.

Som komplement till ovanstående har Miljö och Stadsbyggnad låtit Bohusgeo, med anledning av synpunkt från länsstyrelsen i samrådsskedet, utföra en utredning i frågan. Bohusgeo föreslår att följande textstycke infogas i den här planbeskrivningen:

Släntstabiliteten i anslutning till Bäveån är sannolikt otillfredsställande. Enligt kolvprovtagningar som utförts inom närbelägna kvarter är lerans sensitivitet relativt låg. Markytan mellan Bäveån och kv Banken har dessutom mycket svag lutning. Ett eventuellt skred vid Bäveån bedöms därför ej komma att beröra kv Banken. Släntstabiliteten bedöms således vara tillfredsställande för planområdet.

När det är aktuellt med nybyggnad skall en projektrinriktad geoteknisk utredning beställas av byggherren. Denna skall mer i detalj redovisa förutsättningarna för grundläggningen. Av undersökningen skall också framgå hur intilliggande bebyggelse skall skyddas mot skador och hur grundvattensänkningar skall undvikas. Grundvattensänkningar kan medföra allvarliga konsekvenser för byggnader som är grundlagda på rustbäddar eller pålar av trä. Även vid ledningsarbeten finns det risk för grundvattensänkningar. Föreskrifterna i BBR skall följas: "*Berörs grundvattenförhållanden av schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten skall det klarläggas om närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark kan komma att påverkas av arbetena. Om skaderisker föreligger, skall särskilda skyddsåtgärder som eliminerar skadeverkningarna vidtas.*" (BBR, sid 16.)

Att marknivån sjunker utanför husen går inte att göra någonting åt eftersom djupare liggande, löst packade gruslager komprimeras genom byggåtgärder, pålning m m. Detta innebär att i detaljplanen redovisade gatuhöjder med tiden kan bli inaktuella.

Radon

Då marken i kvarteret består av relativt mäktiga lermassor, så bedöms den utgöra lågriskområde avseende radon. Samma bedömning görs i *Översiktlig kommuntäckande kartläggning av markradonförhållanden inom Uddevalla kommun*, Miljö- och hälsoskyddskontoret, juni 1990.

Fornlämningar

Kv Banken ligger inom område för den medeltida stadskärnan där kulturlager kan förväntas påträffas. Byggnadsarbeten i jord skall därför föregås av arkeologisk undersök-

ning - om länsstyrelsen så beslutar. Undersökningens omfattning avgörs av de arkeologiska myndigheterna och kostnaderna står fastighetsägaren för.

Bebyggelse

Banken 1

Gatuhuset består av två våningar innehållande butikslokaler. Tidigare fanns här affären Jörnstedts. Byggnaden är troligen uppförd under andra halvan av 1800-talet. På gården finns en byggnad i vinkel i en våning.

Gatuhuset är tämligen förvanskad genom årens lopp vad gäller fasad- och takmaterial, fönster, detaljutformning mm. Med anledning av detta finns det inte skäl att ställa krav på ett bevarande av byggnaderna. Nytt gatuhus får dock inte byggas högre än nuvarande. På gården föreslås att ett terrassbjälklag får byggas över bottenvåningen.

Detaljplanen anger som ändamål: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C).** Krav på fasad- och takmaterial införs.

Revideringen innebär att gatuhuset får uppföras till en högre höjd mot gården, så att tre fullhöjdvåningar erhålls. Byggnadshöjden mot gatan förändras inte. Bestämmelse om högsta taknockshöjd införs. På ovan redovisat terrassbjälklag får ytterligare en våning byggas mot Banken 2. På denna byggnad ställs inga krav på fasad- eller takmaterial då den inte kan ses från gatan.

Banken 1 i hörnet av Kungsgatan och Trädgårdsgatan

Banken 2

År 1914 beviljades direktör Magnus Lundqvist byggnadslov för ett bostads- och affärs- hus på tomten. Gatuhuset skulle uppföras i två fulla våningar med en tredje våning under ett brutet tak. Detta hus byggdes aldrig. Två år senare gavs byggnadslov för ett konserthus på tomten. Den tänkta fasaden mot Kungsgatan redovisas på den övre bilden på nästa sida.

Tio år senare inlämnades ett nytt förslag till konserthusbyggnad, vilket kom till utförande. Byggnaden upptar hela tomtytan och den innehåller i princip endast en våning - om än med mycket hög rumshöjd. Under större delen av husets existens har det fungerat som biograf; först Victoria, sedan Röda Kvarn. Den ursprungliga exteriören är i stort sett intakt, med undantag för biografentrén som byggdes om i början av 1940-talet.

Detaljplanen anger som ändamål: **Centrum (C)**. Byggnaden föreslås få rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelse (k₁) införs som hänvisar till nedanstående kursiverade text.

k₁: *Vid ändring/upprustning av huset skall särskilt beaktas och varsamhet iakttagas gentemot den putsade fasaden mot gatan inkl dess detaljer och burspråk, de tidstypiska fönstren och fönstersättningen i gatufasaden samt taket mot gatan i röd slätplåt.*

Byggnadslovrkning från 1916

Banken 2 mot Kungsgatan
Banken 3

Gatuhuset är förmodligen byggt under senare delen av 1800-talet. Det består av två fulla våningar samt en tredje våning på vinden med takkupor som bryter takfoten mot Kungsgatan. Fasaden är putsad och taket består av gråmålad slätplåt. Mot fastighetens norra gräns finns ett gårdshus i tre våningar. Mellan byggnaderna finns en överbyggd gård i en våning. I bottenvåningen fanns tidigare Gergils herrklädesaffär.

Detaljplanen anger som ändamål: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C)**. Gatuhuset föreslås få rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelse (k₂) införs som hänvisar till den kursiverade texten nedan.

***k₂**: Vid ändring/upprustning av huset särskilt beaktas och varsamhet iakttagas gentemot den putsade fasaden mot gatan inkl dess profilerade takfot och detaljer i övrigt, fönstren med t-post, de karakteristiska takkuporna som bryter av takfoten samt taket i grå slätplåt.*

Revideringen innebär att den överbyggda gården får byggas över med ett tak. Detta är avsett att placeras i höjd mellan andra och tredje våningens fönster på gatuhusets gårdssida. Tanken är att taket skall utföras i ett genomskiktligt material.

Banken 4 mot Kungsgatan

Banken 4

Gatuhuset är ett exempel på ett typiskt och ganska vanligt hus i Uddevalla, byggt under andra halvan av 1800-talet. Kännetecknen är fasaden i gult tegel, den bearbetade takfoten och de små runda fönstren i anslutning till denna. Huset består av två fulla våningar samt en tredje våning som karakteriseras av det breda taklyftet mot Kungsgatan. På taket ligger röd slätplåt. I bottenvåningen har tidigare funnits varuhuset Resia.

Mot fastighetens norra gräns finns ett gårdshus i (nästan) tre våningar, vilket är sammankopplat med gatuhuset via en envåningsbyggnad. Under senare tid har gårdshuset kompletterats med en envåningsdel i trä. I gårdslokalerna huserar Mortens krog. På den lilla stensatta gården förekommer sommartid uteservering.

Detaljplanen anger som ändamål: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C)**. Gatuhuset och det gamla gårdshuset föreslås få rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelse (k₃) införs som hänvisar till nedanstående kursiverade text.

k₃: *Vid ändring/upprustning av husen skall särskilt beaktas och varsamhet iakttagas gentemot fasaderna i tegel, gatuhusets fönstersättning och bearbetade takfot samt gatuhusets tak i röd slätplåt och gårdshusets tegeltak.*

Revideringen innebär att gården får byggas över med ett tak. Detta är avsett att placeras i höjd mellan andra och tredje våningens fönster på gatuhusets gårdssida, på liknande sätt som på Banken 3.

Banken 5

Huset byggdes 1881 för bankändamål (se inledningen av planbeskrivningen) och hyste banklokaler ända in på 1990-talet. Byggnaden täcker hela tomten. Fram till 1964 bestod den av två våningar förutom ett taklyft på del av fasaden mot Kålgårdsbergsgatan. Fasaden var i tegel med ett detaljrikt uttryck, innefattande bl a profilerad gesims, fönsteromfattningar etc. De ursprungliga fönstren var av typ korsbåge.

Vid ombyggnaden 1964 försågs byggnaden med en ny oartikulerad fasad i rött tegel samtidigt som ett komplett tredje våningsplan byggdes. Nya fönster sattes också in.

Då byggnaden är tämligen förvanskad finns det ingen anledning att ställa krav på ett bevarande. Ny byggnad får uppföras lika stor som nuvarande.

Detaljplanen anger som ändamål: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C)**. Krav på fasad- och takmaterial införs.

Banken 5 i hörnet av Kungsgatan och Kålgårdsbergsgatan (före ombyggnad)

Banken 6 i hörnet av Kålgårdsbergsgatan och Kilbäcksgatan

Banken 6 mot Kilbäcksgatan

Banken 6

På fastigheten finns två gatuhus. Dels ett i hörnet av Kålgårdsbergsgatan och Kilbäcksgatan, ritat av arkitekten Arthur Brattberg 1931, dels ett utefter Kilbäcksgatan, ritat av Carl-Anders Hernek 1983.

Hörnhuset består av fyra våningar med en indragen femte våning och bär en klart funktionalistisk prägel även om relativt stora förändringar skett på senare tid, både vad gäller fasadmaterial och fönsterstorlekar. I de båda nedre planen finns numera en krog, tidigare låg här bl a Otto Werners möbelhus.

Det nyare huset karakteriseras av att "bottenvåningen" utnyttjas för parkering, liksom resten av gården. Huset består däröver av två våningar, idag innehållande kontorslokaler. Byggnaden är ett tidstypiskt åttiotalshus med fasadelement av prefabricerad betong vari sitter relativt små fönster. Om nuvarande parkering i markplan skall vara kvar, så vore det önskvärt om avgränsningen mellan denna och Kilbäcksgatans trottoar kunde ges ett bättre utseende, vilket skulle vara en fördel för gaturummet.

Detaljplanen anger som ändamål: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C).** För byggnaden i tomtens sydöstra hörn anges samma ändamål (B₁C). Även om hörnhuset är förvanskat så har det ändå kvar tidstypiska drag i sin karaktär. Därför föreslås att det förses med rivningsförbud. På de förändringar som skett går det inte att föreslå varsamhetsbestämmelser, önskvärt vore emellertid att husets putsfasad kunde återställas.

Om bostäder skall byggas i det nyare huset förutsätts att en adekvat utemiljö kan skapas. En sådan kan komma till stånd om nuvarande parkeringsplatser försvinner, alternativt att ett terrassbjälklag byggs över parkeringen. Detaljplanen föreslår att ett sådant får byggas.

Banken 8 mot Kilbäcksgatan

Banken 8

Byggnaderna på fastigheten härstammar från 1912 då de uppfördes åt Magnus Lundqvist (se Banken 2). Tidigare var fastigheten i stort sett obebyggd. Redan året efter uppförandet ändrades gatuhuset och fick det utseende som i stort har bevarats till idag. Änd-ringar av gårdsbyggnaden har också skett. Från åtminstone 1924 och under lång tid framåt rymde gatuhuset flera konfektionstillverkningar. I gårdshuset fanns en mekanisk verkstad som även utförde bilreparationer.

Gatuhuset består av två fulla våningar samt en vindsvåning under ett brutet tak. Mot gatan finns en frontespis som är karakteristisk för de många byggnadsföretag som ägde rum i staden åren före första världskriget. På gårdssidan finns ett runt och fint trapphus. Gatufasaden är putsad medan gårdsfasaden är tegelklädd och på taket ligger röd slätplåt.

Gårdshuset, som är byggt i vinkel, består av tre fulla våningar. Fasaden består av likadant rött tegel som gatuhusets gårdsfasad.

Detaljplanen anger som ändamål för gatuhuset och gårdsbyggnaden: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C)**. Både gatu- och gårdshuset föreslås erhålla rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelse (k₄) införs som hänvisar till den kursiverade texten på nästa sida.

k₄: *Vid ändring/upprustning av husen skall särskilt beaktas och varsamhet iakttagas gentemot gatuhusets putsfasad mot gatan, den profilerade takfoten och frontespisen, fönstren med t-post samt det brutna taket med röd slätplåt; på gården de röda tegelfasaderna, gatuhusets runda trapphus samt gårdshusens tak i röd slätplåt.*

Banken 9 i hörnet av Kilbäcksgatan och Trädgårdsgatan

Banken 9

Ett tvåvånings gårdshus uppfördes någon gång kring sekelskiftet - det har i varje fall ett utseende som är mycket typiskt för gårdsbebyggelse och enklare verksamhetslokaler i Uddevalla vid denna tid. År 1925 uppfördes så ett envånings gathus efter ritningar av uddevallaarkitekten Ernst A Werne. Den nya byggnaden hade en affärslokal i gathörnet och rymde i övrigt åtta garageplatser med infart från gården. Inom ett fåtal år ersattes emellertid garageutrymmena åt Trädgårdsgatan med ytterligare butikslokaler.

Gatuhuset gavs en lätt klassicistisk prägel, bl a genom den svagt utsvängda takfoten. Fasaden är putsad och på taket ligger lertegelpannor.

Detaljplanen anger som ändamål: **Centrum (C)**. ~~Både gatu- och gårdshuset~~ föreslås erhålla rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelse (k₅) införs som hänvisar till nedanstående kursiverade text.

k₅: *Vid ändring/upprustning av husen skall särskilt beaktas och varsamhet iakttagas gentemot gatuhusets putsfasad inkl profileringar samt tegeltaket med den utsvängda takfoten; gårdshusets röda tegelfasad, fönstren med korspost samt taket i röd slätplåt.*

Revideringen innebär att gatuhuset erhåller rivningsförbud, exkl nyare tillbyggnad inne på gården. Nytt gårdshus får byggas i två våningar med ändamål: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C)**. Krav ställs på fasad- och takmaterial på gårdshuset; fasad skall bestå av stående träpanel med locklist eller tegel, taktäckning skall vara lertegel eller slätplåt.

Skärmtak och sockelvåningar

På några av gatuhusen har bottenvåningarnas fasader förvanskats genom att intetsägande skivmaterial monterats utanpå ursprunglig fasad. Det vore önskvärt om de mer bearbetade sockelvåningarna kunde återställas.

Utmed flera gatufasader har monterats "tunga" horisontella skärmtak, ofta kompletterade med stora reklamskyltar. Effekten av dessa är att bottenvåningen ligger i en evig skugga samtidigt som de skymmer de fina fasaderna ovanför. Markiser eller fast monterade, lutande skärmtak i ett transparent material vore att föredra.

Planändamålen centrum och bostäder

Med centrum förstås i det här sammanhanget all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller som på annat sätt skall vara lätt för många människor att nå. T ex butiker, service, kontor, restauranger och samlingslokaler. I ett stadscentralt läge kan vissa av de ovan redovisade verksamheterna ge upphov till sk omgivningspåverkan, t ex ljud. För att ge möjlighet till en fullvärdig stadsmiljö krävs också bostäder, vilket föreslås i den

här planen. Man måste vara medveten om att det i stadscentrum kan förekomma störningar dels från verksamheter i kvarteret, dels utifrån. Vad gäller verksamheter så bör i största möjliga mån en anpassning till bostadsbebyggelsen ske. Nya bostäders lämplighet med hänsyn till påverkan från omgivningen prövas i bygglovskedet.

Tillgänglighet

Planen ändrar i princip inte tillgängligheten till området. Ny bebyggelse måste ges tillgänglighet enligt 12§ BVF (Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk).

Vid ändring av byggnad skall de berörda delarna i princip ges samma tillgänglighet som vid nybyggnad. Dock skall hänsyn tas till byggnadens förutsättningar enligt PBL 3:10 ("...varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara").

Skyddsrum

Planområdet ingår i Uddevalla skyddsrumsområde. Anmälan och förfrågan om skyddsrumsbesked skall därför göras i samband med nybyggnad.

Friytor

Av förklarliga skäl kan man inte i ett stadscentralt läge förvänta sig lika stora ytor för rekreation, lek och utevistelse som i ett nyexploaterat stadsperiferit läge. Gårdarna i den befintliga bebyggelsen är små, eller mycket små.

Gården på Banken 8

Gator och trafik

Kålgårdsbergsgatan är för biltrafik enkelriktad norrut och Kilbäcksgatan är enkelriktad österut utmed kvarteret Banken. Trädgårdsgatan och Kungsgatan är inte upplåtta för allmän biltrafik. Enligt trafikräkningar som utfördes av Tekniska kontoret i september - 98 framförs på Kålgårdsbergsgatan ca 800 fordon/årsmedeldygn. På Kilbäcksgatan är trafikmängden ca 1 700 fordon/årsmedeldygn. Andelen tung trafik räknades inte vid detta tillfälle. Detaljplanen innebär inte någon förändring av biltrafikföringen i området.

Trädgårdsgatan och Kungsgatan fungerar som gågator, medan fotgängare på de övriga gatorna får utnyttja trottoarerna. Cykling får ej förekomma på Kungsgatan på den här

delen av gågatan. På Kålgårdsbergsgatan får cykling förekomma norrut, medan det på Kilbäcksgatan är tillåtet att cykla i båda riktningarna (västerut på separat cykelfält). På Trädgårdsgatan bör det - men är det inte idag - vara tillåtet att cykla i båda riktningarna.

Varuangöring

Det vore naturligtvis önskvärt om varustransporter kunde undvikas på Kungsgatan. Men då de befintliga förhållandena omöjliggör att all varuangöring sker från de gator där allmän biltrafik är tillåten så måste viss distributionstrafik få förekomma på gågatan. Gällande trafikregler när sådan trafik är tillåten måste naturligtvis efterföljas.

Parkering

Idag förekommer parkering på fastigheten Banken 6 (ca 26 platser). På övriga fastigheter förekommer ingen, eller nästan ingen, parkering.

Uddevalla kommuns parkeringsnorm från 1994 redovisar att bilplatsbehovet i centrum för boende är 9,0 platser/1 000 m² bruttoarea vid nyproduktion. Att beräkna bilplatsbehovet per ytenhet har emellertid visat sig vara en i sammanhanget relativt komplicerad metod som bl a kan föranleda tolkningstvister. En beräkning av behovet per lägenhet bör därför vara att föredra. Efter beräkningar och bedömningar på Miljö och Stadsbyggnad bör nuvarande parkeringsnorm beräknad per ytenhet i normalfallet kunna motsvaras/ersättas av följande norm beräknad lägenhetsvis:

0,75 platser per lägenhet för bostäder mindre än 4 r o k eller 90 m²

1,00 platser per lägenhet för större bostäder

Besöksparkering kan ske på allmänna platser.

I parkeringsnormen från 1994 påpekas att de där redovisade normtalen bör ses som riktlinjer som kan ersättas av enskild utredning för varje specifikt objekt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan då jämka kraven om utredningen visar sig mer rimlig än normen. Detsamma bör gälla för ovanstående normtal beräknade lägenhetsvis.

För butiker mm skall parkeringsnormen gälla om inte utredning kan påvisa annat parkeringsbehov.

Ett tillfredsställande av alstrat parkeringsbehov måste lösas på ett långsiktigt sätt. Om inte det kan, eller bör, ske på tomtmark, så skall annan långsiktig lösning redovisas i samband med bygglovansökan.

Teknisk försörjning

Anslutning till VA, el, tele och fjärrvärme skall ske via ledningar som finns i gatumar-ken runt kvarteret.

Miljökonsekvenser

Föreslaget utnyttjande av detaljplaneområdet bedöms inte medge en sådan användning av mark eller byggnader att det kan innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Därför finns inte anledning att upprätta en specifik eller separat miljökonsekvensbeskrivning. De olika aspekter som ändå måste belysas i sammanhanget redovisas under nedanstående rubriker.

Trafikbuller

Bullerberäkningar har utförts för trafiken på Kilbäcksgatan och Kålgårdsbergsgatan. I beräkningsmodellen arbetar man med förenklingar som påverkar beräkningsresultatet. Modellens lägsta dimensionerande hastighet är 50 km/h, medan hastigheten i verkligheten förmodligen är betydligt lägre. Ibland hävdas att en medelhastighet på 30 km/h innebär en ljudreduktion om åtminstone 2 dBA jämfört med 50 km/h. I trafikräkningen som utnyttjas i beräkningarna har inte andelen tung trafik angivits. I beräkningarna har därför andelen tung trafik antagits till 5%. På goda grunder kan dock antagas att andelen

tung trafik nattetid är 0%. Detta antagande bör innebära reduktion om 1-2 dBA avseende den ekvivalenta ljudnivån respektive ca 10 dBA avseende den maximala ljudnivån nattetid. Resultatet av beräkningarna skall ses som en ungefärlig bild av bullersituationen.

<u>Gata</u>	<u>Fordon/dygn</u>	<u>Ekvivalent ljudnivå (dBA)</u>	<u>Maxljudnivå (dBA)</u>
Kålgårdsbergsgatan	800	Dag: 57 Natt: 56 (antag)	Dag: 94 Natt: 84 (antag)
Kilbäcksgatan	1 700	Dag: 60 Natt: 58 (antag)	Dag: 94 Natt: 84 (antag)

Trots den ringa trafiken uppvisar beräkningarna relativt höga ljudnivåer. Skälet till detta är det korta avståndet mellan körbana och fasad. Även om hänsyn tas till den verkliga fordonshastigheten, så kommer förmodligen den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA att överskridas utanför fasad, om än med liten marginal. Maxljudnivån antages sjunka markant nattetid. Men trots detta redovisas relativt höga maxbullernivåer.

Planbestämmelse finns som reglerar att den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik inomhus i nya bostäder inte får överstiga 30 dBA. För den maximala ljudnivån i sovrum finns en planbestämmelse som säger att den i nybyggda lägenheter inte får överskrida 45 dBA mer än fem gånger mellan kl 22 och 06. Som en följd av detta bör inte sovrum i nya lägenheter placeras mot Kålgårdsbergsgatan och Kilbäcksgatan annat än i undantagsfall. I de fall då sovrum av något skäl måste placeras mot dessa gator får man eventuellt räkna med maxljudnivåer något över 45 dBA. Förhållandena kan förbättras om fönster med extra god ljudreduktionsförmåga monteras.

Planbestämmelse reglerar att uteplats och lekplats skall placeras så att den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken inte överskrider 55 dBA. Det är självklart att eventuell lekplats placeras på gård där ljudnivån blir låg, medan det kan finnas skäl att placera balkong mot gatan där ljudnivån är högre. I ett sådant läge kan det bli tal om ett gränsfall - att ljudnivån 55 dBA överskrider något. Detta bör emellertid inte förhindra sådan balkongplacering. Vill man uppnå lägre ljudnivå på balkongen så kan den glasas in. Något sådant krav ställs dock inte i detaljplanen.

Bilavgaser

Halten av bilavgaser i luften brukar stå i direkt proportion till trafikmängden. Därför kan antas att riktvärden för luftmiljön inte överskrids på gatorna runt kvarteret.

Naturmiljön

I kvarteret finns ingen naturmiljö.

Kulturmiljön

Detaljplanen innebär att del av den befintliga bebyggelsen inte får rivas, vilket torde innebära en förstärkning och betoning av befintlig bebyggelses värde.

Hushållningen med naturresurser

Detaljplanen bedöms inte påverka hushållningen med naturresurser i negativ riktning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens slut om det inte beslutas att den skall ändras.

Gällande tomtindelningar i kvarteret kan kvarstå.

För området skall gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är i första hand det allmänna intresse som en exploatering i centrala staden innebär.

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad i Uddevalla kommun med Hans Johansson som handläggare. Plankartan har ritats av Jane Bensow.

REVIDERING 15 FEBRUARI 2001

Reviderat textstycke i planbeskrivningen är markerat med lodrät linje i vänstermarginalen.

Sedan förra utställningsupplagan av planen har en ny översiktsplan för centrala Uddevalla antagits. Därför är texten reviderad under rubriken Översiktliga planer på sidan 2.

På sidan 4 redovisas de förändringar som föreslås för Banken 1, på sidan 6 redovisas de förändringar som föreslås för Banken 3, på sidan 7 redovisas de förändringar som föreslås för Banken 4 och på sidan 11 redovisas de förändringar som föreslås för Banken 9. Dessa förändringsförslag innebär att plankartan revideras.

I övrigt görs några smärre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

REVIDERING 19 APRIL 2001

Reviderat textstycke i planbeskrivningen är markerat med lodrät linje i vänstermarginalen.

Revideringen innebär att två gårdshus på Banken 6 respektive Banken 8 ges ändamålsbeteckningen: **Bostäder och centrum. Ej bostäder på plan 1 (B₁C)**. Tidigare ändamålsbeteckning var: Centrum och bostadskomplement (CB₂).

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt