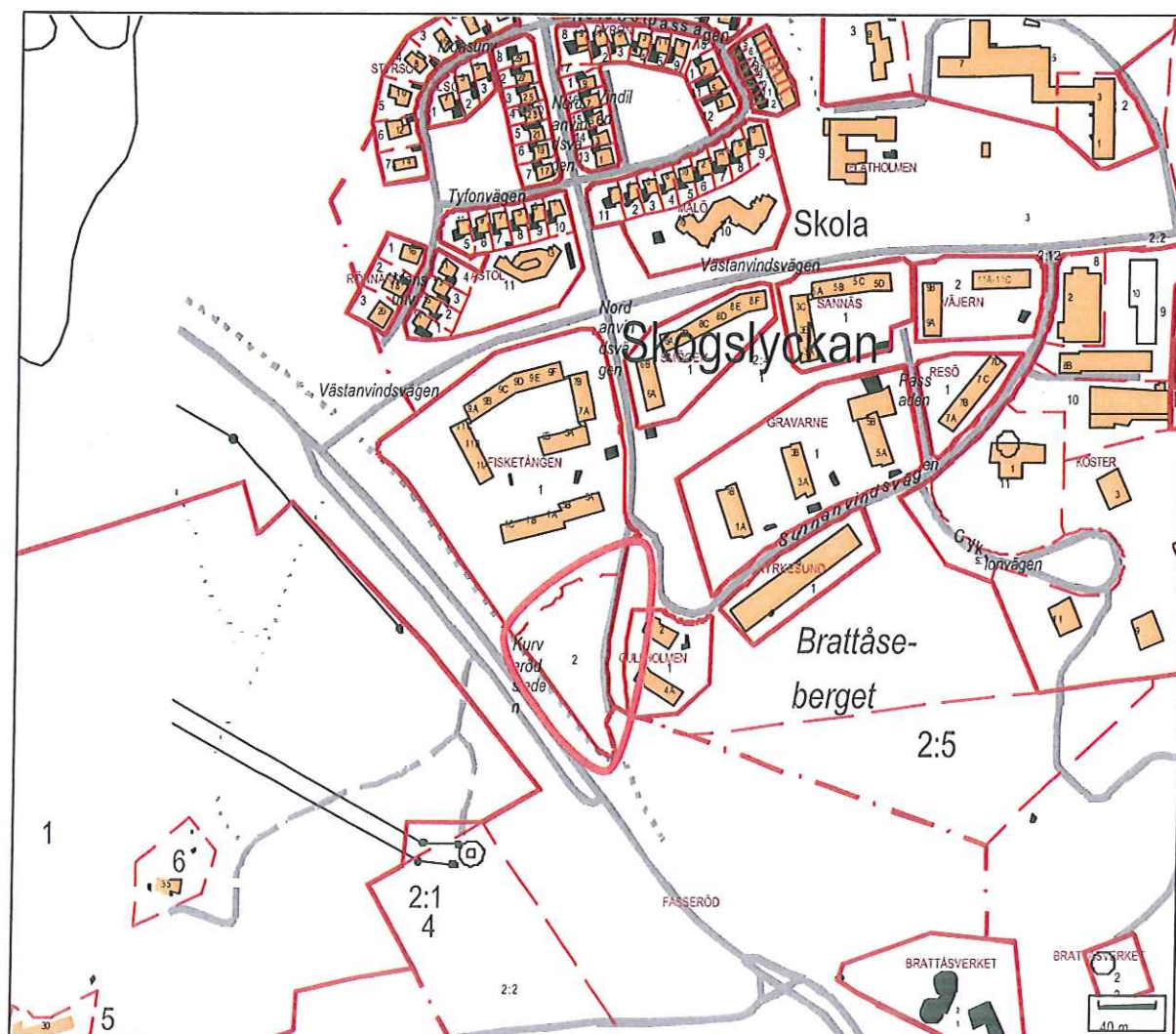


Planens nummer: 1119  
Antagen av MSN den 18 september 2008  
Laga kraft den 16 oktober 2008



## ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande  
detaljplan för fastigheten

## FISKETÅNGEN 2

Uddevalla kommun  
Upprättad av White arkitekter AB den 13 juni 2008,  
reviderad den 18 september 2008

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] illustrationsplan (på plankartan)
- [x] fastighetsförteckning
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning

Till detaljplanen hör följande utredningar

- [x] MSB s arkivnummer
- [x] trafikbullerutredning, Akustikforum 13 juni 2008

geoteknisk t

## BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge en förändrad byggrätt för ett nytt bostadshus. Marken är redan tidigare detaljplanerad för ett bostadshus om 6 våningar. Den nya detaljplanen medger en justering av läget för byggnaden, samt att byggnaden föreslås få uppföras till 8 våningar.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i Skogslyckan i nordvästra delen av Uddevalla. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 2 kilometer.

### Areal

Planområdets areal är ca 0,62 hektar.

### Markägoförhållanden

Kommunen äger mark för gång- och cykeltrafik. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo.

*Ortofoto över planområdet*



## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Riksintressen enligt Miljöbalken**

Planområdet bedöms inte beröra några riksintressen.

### **Översiktsplaner**

I ÖP 2002 ingår planområdet i bebyggelseområde med befintlig stadsbebyggelse; bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närlekplatser mm. Planområdet ingår i ett område av bebyggelsehistoriskt intresse enligt Bohusläns museum 1989.

### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan 1030, antagen 1990-10-09 (Arkiv nr 1030 resp 1485-P91-12). Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i 6 våningar. Genomförandetiden har gått ut.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Avvägning enligt Miljöbalken**

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen bedöms påverkas negativt. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

### **Miljöbedömning**

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB). Planen berör inte något Natura 2000-område. Den innebär en liten utvidgning av ett befintligt bostadsområde, i stadsdelen Skogslyckan i Uddevalla, och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ett genomförandet av detaljplanen bedöms inte komma att medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

### **Mark, topografi, vegetation**

Marken är idag en obebyggd gräsyta som sluttar mot söder. Planområdets norra del används idag för parkering av angränsande fastigheter.

## **Geotekniska förhållanden**

Inför utställning av detaljplanen har en geoteknisk undersökning gjorts av Tellstedt i Göteborg AB på uppdrag av Wallenstam Byggnads AB (Kv. Fisketången 2. Geoteknisk undersökning. 2008-06-04). Stabilitetsförhållandena är enligt den geotekniska undersökningen med god marginal tillfredsställande.

Marken är uppfylld och terrasserad. Den är delvis asfalterad, delvis gräsbevuxen. Vid läget för den planerade byggnaden finns fundament kvar från en bensinstation, vars cisterner och övriga underjordskonstruktioner förmodas vara rivna. Marken kan eventuellt vara förorenad. Se genomförandebeskrivningen.

Djupet till berg är 3-5 m inom planerade byggnadsläget, enligt utförda sonderingar. Jordlagren utgörs överst av fyllnadsmassor av mycket osäker mäktighet. Provgropsgrävning i ett antal punkter rekommenderas för att klarlägga övergången mellan fyllnadsmassor och naturligt lagrat material.

Till följd av den stora lasten från åttavåningshuset och de varierande jordarterna rekommenderas att byggnationen stödgrundläggs på pålar och, vid bergdjup under tre meter, plintar. Om bergschakt är aktuell kan byggnaden där grundläggas på bottenplatta direkt på packad sprängbotten. Vid schakt för källarplanet skall risken för hydraulisk bottenuppträckning beaktas.

Inom området och runt byggnaden är det viktigt att det sörjs för en rätt dimensionerad och utformad dränering.

## **Fornlämningar**

Inom och intill planområdet finns inga kända fornlämningar.

## **Bebyggelse**

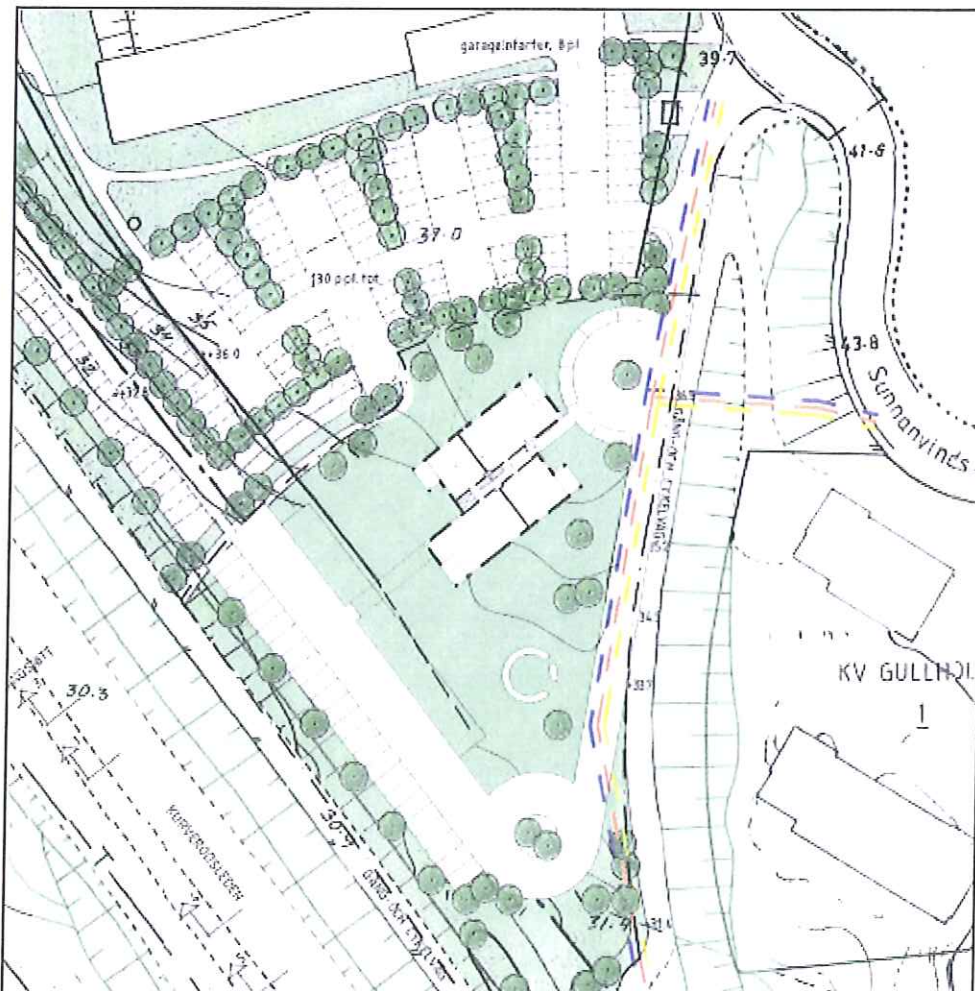
Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Omedelbart norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i fyra våningar med fasader i rött tegel.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett bostadshus i 8 våningar. Byggnadens läge och form har förändrats jämfört med gällande detaljplan, bland annat beroende på att vatten- och avloppsledning ligger inom byggrätten. Byggnadens form förändras liksom höjden vilket ger ett smalare hus med en mer betonad vertikaltet.

Tomtens lutning föreslås tas upp med ett parkeringsgarage som delvis göms i terrängen längs med Kurverödsleden. En entré direkt från parkeringsnivån in i källaren föreslås.



Den planerade byggnaden sett från Kurverödsleden (bild: white arkitekter)



Förslag till situationsplan (bild: white arkitekter)

## **Service**

På 500 meters avstånd från planområdet finns Skogslyckans vårdcentral och livsmedelsbutik med postombud.

Skogslyckans förskola finns på 300 meters avstånd från planområdet. Inom en radie av 1 km från planområdet finns fyra grundskolor: Unnerödsskolan, Sanderdalsskolan, Västerskolan samt Östanvindsskolan (särskola).

## **Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl**

Den nya bostadsbebyggelsen skall utföras med en tillgänglighet som motsvarar gällande krav. Parkering för handikappade skall anordnas i anslutning till byggnaden.

## **Naturmiljö, lek och rekreation**

En utemiljö med lekmöjligheter skall anordnas i anslutning till den nya byggnaden. Minst en uteplats i närheten av huset bör vara väl skyddad från trafikbuller och med goda solförhållanden.

I planområdets närhet finns stora, allemansrättsligt tillgängliga naturområden.

## **Vägar, trafik och parkering**

Planområdet har tillfart via Nordanvindsvägen. Den har i dag en obetydlig trafikmängd och bedöms ha en tillräcklig kapacitet för den nya byggnaden. Den allmänna gatan når inte fram till den aktuella fastigheten utan ett servitut behövs för in- och utfart över angränsande fastighet (Fisketången 1).

Kvarteret omges av allmänna gång- och cykelvägar i öster och väster.

Parkering anordnas sydväst om byggnaden. Parkering föreslås delvis ske i garagebyggnad, som också bidrar till att ta upp nivåskillnader på tomten.

Enligt Uddevalla kommuns parkeringsnorm från 1994 fordras 14,3 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA för bostäder. Normtalet gäller i Uddevalla tätort utanför centrum. Det föreslagna bostadshuset har en bruttoareal på 2670 kvm vilket enligt normen fordrar 38 p-platser. I förslaget anläggs 39 p-platser vilket täcker behovet.

Parkering för angränsande kvarter sker i dagsläget delvis på Fisketången 2. Parkeringsytan för Fisketången 1 måste disponeras om i enlighet med gällande detaljplan.

## **Teknisk försörjning**

De nya tomterna kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Kommunala VA-ledningar finns i dag i norra delen av planområdet, delvis belägen på kvartersmark.

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till fördröjnings- eller infiltrationsmagasin inom fastigheten innan anslutning till kommunalt ledningsnät för dagvatten.

Uddevalla Energi har högspänningskablar vilka kan behöva flyttas vid nybyggnation.

Byggnaden planeras anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. En fjärrvärmeledning passerar över fastigheten i området betecknat med *u* på plankartan.

För sophämtningen svarar Uddevalla kommun

## **Trafikbuller**

Byggnaden påverkas av trafikbuller från Kurverödsleden. Trafikbullerberäkning utförd av AkustikForum 2008-08-04 visar en ekvivalent bullemnivå på 56 dB(A) utanför fasaden på översta våningen, på den mest bullerutsatta fasaden. På grund av markdämpningen är ekvivalentnivån vid bottenvåningen ca 5 dB(A) lägre. Maxnivån vid översta våningen är 66 dB(A). Vid bottenvåningen är också maxnivån ca 5 dB(A) lägre.

Riktvärdet för det ekvivalenta frifältsvärdet utanför fasad är max 55 dB(A).

Varje lägenhet ska ha tillgång till minst en uteplats med bullemnivåer på högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) maximal nivå. Även gemensam uteplats på gården räknas om den uppfyller bullerkraven och har goda solförhållanden.

För att uppnå godtagbar kvalitet med avseende på utomhusnivåerna finns det följande planbestämmelser:

”Om ekvivalent trafikbullemnivå utomhus på någon fasad överstiger 55 dB(A) skall minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida med öppningsbart fönster där ekvivalent trafikbullemnivå betydligt understiger 50 dB(A).

På uteplats får ekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dB(A) och maximal trafikbullemnivå inte överskrida 70 dB(A). Gäller endast en av uteplatserna per lägenhet.”

En normal fasad i ett modernt hus dämpar minst 35 dB(A). Den ekvivalenta nivån inomhus blir därför högst 21 dB(A) att jämföra med riktvärdet 30 dB(A). Maxnivån inomhus blir högst 31 dB(A) att jämföra med riktvärdet 45 dB(A) nattetid. Inomhusnivåerna kommer således långt under riktvärdena.

I byggskedet ska givetvis även Boverkets byggregler, BBR, följas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år, se genomförandebeskrivningen.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad i Uddevalla kommun, har medverkat i planarbetet.

Planhandlingarna har i huvudsak upprättats av Anna-Johanna Klasander och Jonas Zetterberg, White arkitekter AB.

White Arkitekter AB



Jonas Zetterberg