

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

MÅRDEN 3 MM

Uddevalla, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering den 26 april 2004

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ▣ plankarta
- ▣ planbeskrivning
- ▣ genomförandebeskrivning
- ▣ fastighetsförteckning
- ▣ samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Kvarteret Mården mm planlades under 1950-talet i samband med utbyggnaden av stadsdelen Bleket. Södra delen av kvarteret (tomten nr 3) skulle innehålla ett mindre "stadsdelscentrum med butiker och torg". Entréplanet avsågs för handel och andra våningsplanet för bostäder. Med dagens förutsättningar är handelsytorna för stora och fastighetsägaren vill kunna inrymma bostäder även i entréplanet.

Detaljplanen föreslås medge såväl bostäder som handel i entréplanet. "Torgytan" och den allmänna parkeringen föreslås ingå i kvartersmarken respektive utgöra parkeringskvarter.

PLANDATA

Stadsdelen Bleket ligger cirka 2 km norr om Uddevalla centrum och innehåller företrädesvis bostadsbebyggelse från 1950-60-talen, dels i form av flerfamiljshus, dels som radhus och friliggande enbostadshus.

Planområdet omfattar fastigheten Mården 3 mm totalt cirka 2.200 kvm. Planområdet är beläget i korsningen Blekevägen--Vesslevägen. Mården 3 är i privat ägo. Den allmänna platsmarken ägs av kommunen.

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet gäller:

Stadsplan för kv Mården, Illern m fl, fastställd av länsstyrelsen 1955-04-21. Av stadsplanen framgår att fastigheten Mården 3 avses för bebyggelse i två våningar, handel i entréplanet samt bostäder i övervåningen. Marken mellan Mården 3 och Vesslevägen utgör gata/torg.

Angränsande till planområdet i väster gäller:

Stadsplan för kv Vargen mm, fastställd av länsstyrelsen 1962-04-25. Stadsplanen omfattar Blekevägen mm.

Detaljplan för Bleket 1:43, antagen av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden 2003-11-13. Genomförandetiden utgår 2013-11-25.

Angränsande till planområdet i söder gäller:

Stadsplan för kv Illern mm, fastställd av länsstyrelsen 1979-02-19. Stadsplanen omfattar radhusbebyggelsen i kv Illern.

För samtliga planer utom Bleket 1:43 gäller att genomförandetiden har upphört. Planerna gäller som detaljplaner enligt plan- och bygglagen tills de ändras eller upphävs.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i beslut 2003-11-13, § 361, medgivit att ny detaljplan får upprättas. Planarbetet regleras i ett planavtal mellan Miljö- och stadsbyggnad och fastighetsägaren.

Planprogram/miljökonsekvensbeskrivning

Särskilt planprogram samt separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderliga.

Förenlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken mm

Planområdet är sedan lång tid tillbaka i anspråk för bebyggelse. Inga riksintressen berörs.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms vara förenligt med intentionerna i Miljöbalken, 3-4 kap.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Mark och vegetation

Planområdet är i princip helt plant. Marken kring befintlig byggnad är i huvudsak hårdgjord. Några träd och en mindre gräsyta avskiljer parkeringen i söder från förgårdsmarken. Träden avses bibehållas, säkerställs genom särskild planbestämmelse, och kompletteras med ytterligare träd och buskar. Markytan i öster iordningställs och upplåts för lek och samvaro.

Geotekniska förhållanden

Enligt Räddningsverkets utredning 2001 ligger området inom stabilitetszon 3 "fast mark". Berg i dagen förekommer inom en 100-meterszon runt om planområdet. Lokalt förekommer partier med lera, exempelvis är befintlig byggnad utförd med källare och grundlagd med pålar till berg. Lutande lerterräng saknas och inga stabilitetsproblem förekommer inom området.

Radon

Enligt kommunens geostrålningskartor bedöms planområdet som normalriskområde ur markradonsynpunkt. Nya bostadsbyggnader skall därför utföras radonskyddade, alternativt erfordras utredning som visar att halterna av markradon är så låga att marken kan klassas som lågriskområde.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar och/eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Bebyggelse

På fastigheten finns ett tvåvåningshus med källare. Källarplanet inrymmer 18 parkeringsplatser. Entréplanet inrymmer butikslokaler, för närvarande finns en pizzeria och en frisørsalong i den östra delen av byggnaden. Tidigare fanns även en livsmedelsbutik i byggnadens västra del vilken sedan en tid är nedlagd. Övervåningen inrymmer 9 stycken bostadslägenheter.

Förutsättningar för att etablera en ny livsmedelsbutik saknas. Fastighetsägaren avser att flytta pizzerian och frisørsalongen till den tidigare butikslokalen i väster och istället bygga om den östra delen till bostäder. Här kan inrymmas 8 mindre lägenheter, ett värdefullt tillskott i stadsdelen.

Önskemål har framförts att utvidga fastigheten åt söder/väster och tillskapa attraktiva ytor för utevistelse. Det aktuella markområdet har bristande underhåll varför utvidgningen och en allmän uppsnygning bedöms lämplig. Behov av att bibehålla marken som allmän plats saknas.

Nuvarande "gångbana" flyttas söderut och förläggs mellan Vesslevägen och befintlig parkering.

Tillgänglighet

Till entréplanet kan god tillgänglighet uppnås. Lägenheterna i andra våningen saknar hiss varför tillgängligheten här är sämre. Tillskapande av lägenheter i entréplanet innebär totalt sett fler lägenheter med god tillgänglighet.

Friytor

Genom utvidgningen av tomten åt söder samt iordningställande av markytan i öster tillgodoses behovet av friytor för lek och utevistelse.

Service mm

Skola, förskola och kyrka finns inom gångavstånd. Livsmedelsbutik/stadsdelscentrum finns vid Dalaberg, cirka 800 meter norrut.

Vägar och trafik mm

Mården 3 ligger i direkt anslutning till Blekevägen som utgör huvudgata/uppsamlingsgata i stadens trafiknät. Trafikmängderna på Blekevägen uppgår till cirka 3.500 fordon/årsmedeldygn. Vesslevägen utgör lokalgata och fungerar som tillfart till fastigheten. Inlastning till verksamhetslokalerna sker dock med direktinfart från Blekevägen.

Blekevägen trafikeras med kollektivtrafik (tätortstrafiken) med hållplatslägen i nära anslutning.

Parkering

Fastighetens behov av parkeringsplatser tillgodoses i garage samt som markparkering. Garaget utgör gemensamhetsanläggning och utnyttjas även av närboende som saknar garageplatser. Den befintliga parkeringsytan vid Vesslevägen, 12 platser, föreslås fortsättningsvis utgöra parkeringskvarter. Viss del av parkeringen (5 platser) kommer att upplåtas som "allmän" besöksparkering för närområdet vilket säkerställs genom särskild planbestämmelse.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt till fjärrvärmenätet.

Sophanteringen sköts av Uddevalla kommun. Anpassning till källsortering skall beaktas.

Störningar/miljöpåverkan

Fastigheten påverkas till viss del av trafikbuller från Blekevägen. Byggnadens orientering med gaveln mot Blekevägen inverkar positivt liksom att nya lägenheter och vistelseytor planeras i byggnadens östra del. Vid nybyggnad av lägenheter skall bestämmelserna i Boverkets byggregler (BFS 1998:38) följas.

”Bostäder inklusive deras ytterväggar, bjälklag och tak, dörrar, fönster och luftintag ska utformas så att buller utomhus och i angränsande utrymmen dämpas och inte i besvärande grad påverkar dem som vistas i bostaden. Om bullrande verksamhet gränsar till bostäder ska särskilt ljudisolerande åtgärder vidtas.”

Som råd anges att föreskriften ovan uppfylls om minst de värden enligt ljudklass C (SS 025267—ljudklassning av bostäder) uppnås:

<i>Utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet</i>	<i>54</i>
<i>dBA ekv ljudnivå</i>	
<i>På minst en balkong/uteutrymme i anslutning till lägenheten</i>	<i>54</i>
<i>dBA -”-</i>	
<i>Bostadsrum</i>	<i>30</i>
<i>dBA -”-</i>	
<i>-”-</i>	<i>45</i>
<i>dBA max ljudnivå</i>	
<i>Kök</i>	<i>35</i>
<i>dBA ekv ljudnivå</i>	

Särskild planbestämmelse avseende buller införs. Fönster anpassas i enlighet med de råd som framgår av föreskriften ovan. Ett plank uppförs på husets södra sida och avskärmar gårdsytorna från entréerna till verksamheterna och ger samtidigt skyddade uteplatser.

Trafiken på Blekevägen ger inte upphov till luftföroreningar som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer, vilka inte får överskridas, finns för närvarande för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly samt partiklar (sot).

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 2010-12-31.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering med Leif Carlsson som planförfattare.

Uddevalla den 26 april 2004

Leif Carlsson
planförfattare