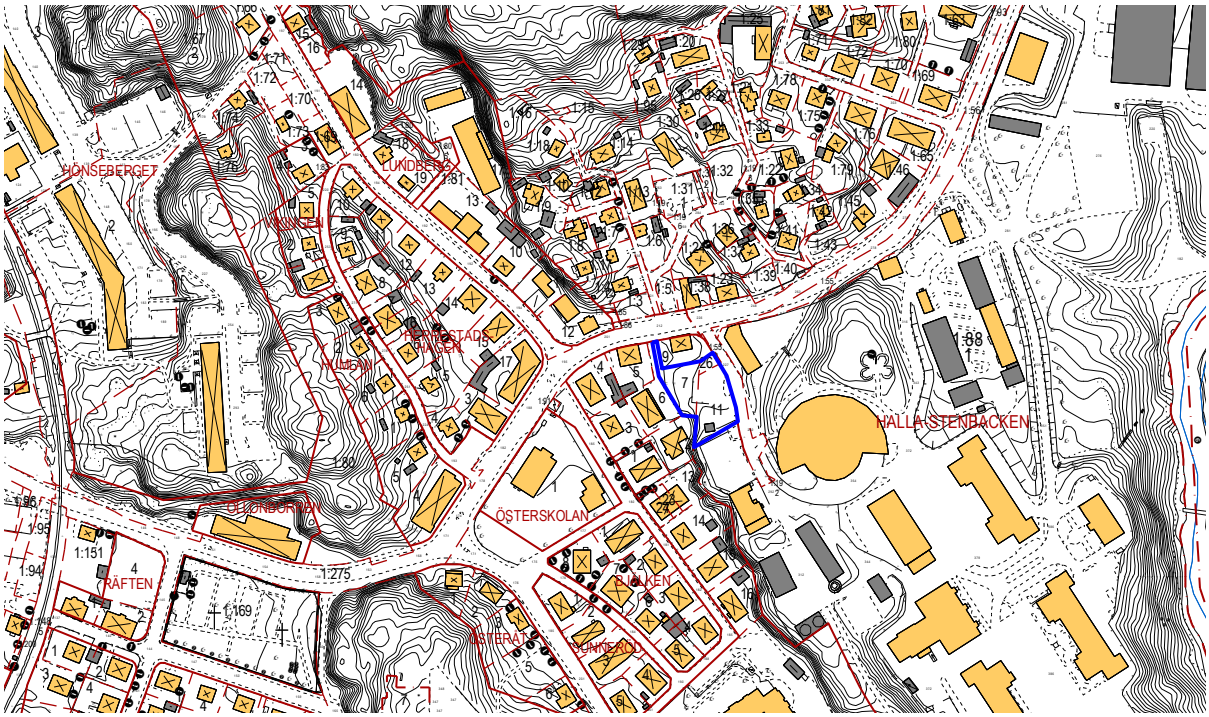
1129

Planeco samhällsplanering



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för

BARKHÖGARNE 7, 11 och 26

Regementsvägen 2, Uddevalla

Upprättad av Planeco samhällsplanering den 18 maj 2011

Antagen av Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2011
Detaljplanen har vunnit laga kraft den 14 juli 2011

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:500.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

[x] planbeskrivning (denna handling)
[x] genomförandebeskrivning
[x] särskilt utlåtande
[x] fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar
[x] Geoteknisk PM Göran Andersson 2011-05-18
[x] Geoteknisk rapport Bohusgeo 2011-05-11
[x] Brev angående anmälan av avetablering av bensinstation Miljö och Stadsbyggnads miljöavdelning 2009-11-04

HANDLÄGGNING

Planärendet handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande.

DETALJPLANENS SYFTE

Den nu gällande detaljplanen från år 1962 anger för planområdet bensinstation respektive bostadsändamål.
Bensinstationen var åtminstone under de sista åren en automatstation utan några byggnader. Inte heller inom byggrätten för bostäder har det i modern tid funnits några byggnader. Sedan stationen avvecklades har planområdet legat för fäfot och endast använts sporadiskt som parkeringsplats.

Våren 2010 såldes marken till en privatperson som i mars samma år fick tillstånd från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden att med hjälp av plankonsult upprätta en detaljplan för villatomt.

Planen syftar till att pröva områdets lämplighet för bostadsändamål. Eftersom området i övrigt består av små flerbostadshus, och planområdets areal är tillräcklig, föreslås nu inte enbart villabebyggelse. Planbestämmelserna är i huvudsak lika bostadsbestämmelserna i de omgivande detaljplanerna.

PLANDATA

Planområdet är beläget strax söder om Västgötavägen, något väster om regementets gamla runda matsalsbyggnad. Regementsvägen var en av tillfarterna till kasernområdet. Huvudtillfarten var dock ca 200 meter längre österut.

Planområdet omfattar ca 1700 kvm. Kvartersmarken är i privat ägo. Den allmänna platsmarken, som helt ligger utanför planområdet, är i kommunens ägo.

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För ”Staden Uddevalla” gäller en fördjupad översiktsplan från år 1996. Av denna framgår bl a att staden i första hand bör förtätas inom sina gränser. I översiktsplanen refererades till rapporten ”Trädgårdsstaden”. Dess funktion har i princip övertagits av Kulturmiljövårdsprogrammet, se nedan.

Kulturmiljövårdsprogrammet

Programmet antogs av Kommunfullmäktige i april år 2002. Planområdet tangerar område nr 6:A ”F d Österängens sjukhem och bostadsbebyggelse” samt tangerar också område nr 6:B ”F d Bohusläns Regemente”. För bostadsbebyggelsen anges bl a följande:

…Kring (Öster)skolan växte under 1930-talet fram en flerbostadsbebyggelse. Bostadshusen i två och en halv våning utgör en väl sammanhållen grupp med enhetlig höjd, volym och skala. Ändå har varje byggnad sin individuella karaktär genom variation av fasad-material, färgskala och takutformning….. Området utgör i sin helhet en kulturhistoriskt värdefull miljö…

Eftersom planområdet ligger omedelbart intill område nr 6:A anser Miljö och Stadsbyggnad att byggnaderna i planområdet bl a vad gäller skala bör anpassa sig till den befintliga bebyggelsen i väster. Nivåskillnaderna och avståndet till regementsbyggnaderna gör att planområdet inte behöver någon särskild anpassning till regementsmiljön.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan nr UA 170 (14-UDD- 185/1962) som fastställdes av Länsstyrelsen den 1 december 1962. Planen saknar genomförandetid. För Barkhögarne 7 anges bostadsändamål, max två våningar och max byggnadshöjd 7,6 meter. Taklutningen är inte angiven vilket vid max byggnadshöjd innebär 45 grader. Högst en tredjedel av tomtens yta får bebyggas. För Barkhögarne 11 och 26 anges ”Bensinstation” med byggrätt i en våning.

För det f d regementsområdet påbörjades år 2002 ett detaljplanearbete, men det har avstannat.

Tomtindelningar

För planområdet gäller en tomtindelning (akt nr 1485K-13/1953) som är fastställd av Länsstyrelsen 1953-03-07. Den gäller som en fastighetsplan enligt Plan- och bygglagen och föreslås upphävas genom en särskild planbestämmelse.

Kommunala beslut

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-03-18 §97, att vara beredd pröva detaljplan. Nämnden beslutade samtidigt att planprogram inte krävs.

Förenlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken
Planområdet utgör en komplettering inom en liten lucka av kvartersmark inom ett område som i övrigt är ianspråktaget för bebyggelse. Inga riksintressen berörs. Genomförandet av denna detaljplan bedöms vara förenligt med intentionerna i Miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

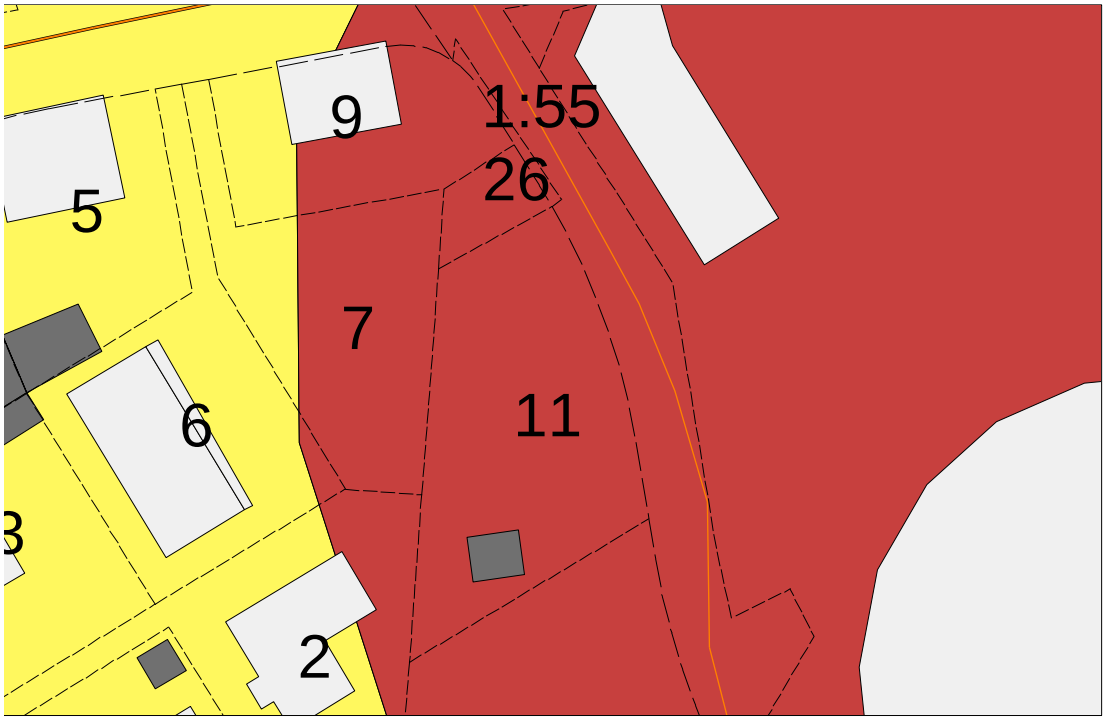
Behovsbedömning av miljöbedömning
När detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen behöver göras eller inte. Denna behovsbedömning ska motiveras.

Förslaget innebär en mindre komplettering inom ett befintligt stadskvarter. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

DETALJPLANENS INNHÅLL

Mark, topografi och vegetation
Marken utgörs av en platå som ligger i nivå med Regementsvägen. Bostadstomterna vid Barkvägen, väster om planområdet, ligger 3-5 meter lägre. Marken öster om Regementsvägen ligger högre än vägen.

Geotekniska förhållanden



Utdrag ur jordartskartan

Enligt jordartskartan utgörs huvuddelen av planområdet av urberg (rött på kartan). Väster därom finns det lera. (gult på kartan). Jordartskartan har liten originalskala och gränsen mellan berg och lera är inte exakt angiven.

En geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo och Göran Andersson. Denna anger att inom större delen av planområdet utgörs grunden under ytlagret av grus och silt med 2-3 meters mäktighet. I den västligaste delen av planområdet (väster om borrpunkterna 2 och 3) underlagras gruset och silten av ett ca en meter tjockt lager av torrskorpelera mot fast botten. Byggnad kan grundläggas på mark med hel kantförstyvad bottenplatta eller på utbredda plattor. Grundläggning bör inte ske väster om en linje mellan borrpunkterna 2 och 3. Totalstabiliteten är tillfredsställande under rådande förhållanden och vid planerad byggnation. Uppfyllnader av markytan väster om en linje mellan borrpunkterna 2 och 3 bör begränsas till 1, 0 meter.

Radon
Detaljplanen har en särskild bestämmelse som anger att byggnad ska utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids. Vid nybyggnad är det byggnadstekniskt relativt enkelt och billigt att grundlägga så att gränsvärdet 200 Bq/m^3 inomhusluft inte överskrids.

Fornlämningar
Det finns inga kända fornlämningar inom eller intill planområdet.

Bebyggelseområden
Planområdet gränsar i väster och norr till bostadsområden från tidigt 1900-tal. I öster och sydost gränsar området till f d Bohusläns regemente. Inom det senare finns det förutom bostäder ett flertal verksamheter, såsom utbildningslokaler och kontor. Söder om planen finns en parkeringsplats som används av besökare till f d regementets lokaler.

Detaljplanen medger att planområdet bebyggs med 1-2 villor och/ eller 1-2 små flerbostadshus. Byggrätten är utformad ungefär lika omgivande detaljplaner vilket innebär att bostadshus kan uppföras i två och en halv våning. Planen medger flerbostadshus med antingen ägarlägenheter, bostadsrätt eller hyresrätt samt villor på avstyckade fastigheter.

Nedan redovisas två alternativa utformningsidéer. Planen medger även andra alternativ.

Alternativ 1

Alternativ 2

Planen medger att det vid den västra tomtgränsen uppförs en stödmur som är max 1,5 meter hög

Förorenad mark

Del av planområdet har tidigare använts för bensinstation. Kring bensinstationer förekommer normalt förorenad mark (bensin- och oljerester mm). Sanering av marken har genomförts och riktvärdena för ”känslig markanvändning” överskrids inte. Trots detta kan förorening inte helt uteslutas. Exploatören och entreprenörer bör därför vara uppmärksamma på detta och om förorening skulle påträffas ska kontakt tas med Miljö och Stadsbyggnad.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl
De nya bostäderna ska uppföras enligt reglerna i Boverkets Byggregler samt Plan- och bygglagen., bl a vad gäller tillgänglighet för rörelsehindrade. Det innebär att det enkelt ska gå att installera hiss i tvåvånings flerbostadshus. Vid högre hus krävs redan från början hiss. Däremot krävs det inte hiss om en lägenhet som har sin entré och kompletta funktioner en trappa upp har en interntrappa upp till rum som ligger på tredje våningen/vindsvåningen. God tillgänglighet mellan parkeringsplats och entré förutsätts.

Friytor, lek och rekreation
Behovet av friytor lämpliga för lek och rekreation ska beaktas när bebyggelsen projekteras. Även här ska givetvis Boverkets Byggregler samt Plan- och bygglagens regler följas.

Service
Liksom all bebyggelse inom de ganska täta delarna av staden har planområdet god tillgänglighet till allmän och privat service inom gång-avstånd.

Vägar och biltrafik, utfarter mm
Något norr om planområdet finns Västgötavägen som är en av stadens huvudgator. Regementsvägen har karaktären av lokalgata med mycket små trafikmängder. Planområdet föreslås därför få tillfart från Regementsvägen. Det ”tomtskaft” som Barkhögarne 7 har fram till Västgötavägen kommer inte att nyttjas för biltrafik till planområdet. Korsningen mellan Regementsvägen och Västgötavägen har tillfredsställande sikt.

Parkering mm
Enligt Plan- och bygglagens grundregel ska all parkering ske på den egna fastigheten. Kommunens s k P-norm ska tillämpas. Exploatören bör vid projekteringen överväga om antalet platser enligt normen är tillräckligt eller om blivande boende kan komma att efterfråga fler P-platser. Det är ofta svårt att i efterhand ordna fler P-platser än vad som ingick i den ursprungliga projekteringen.
Parkeringsplatser på flerbostadshuset får inte anordnas vinkelrät mot och med utbackning Regementsvägen.

Teknisk försörjning
De nya husen ska anslutas till det kommunala VA-nätet enligt gällande regelverk. Dagvattenhanteringen ska utföras enligt kommunens riktlinjer. Bl a kan det behövas reningsanordning/ fördröjningsanordning för dagvatten på tomtmark.

Val av uppvärmningssystem ska ske enligt Boverkets Byggregler. Fjärrvärmeledningar finns i närheten av planområdet.

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid projekteringen.

Braskaminer får bara användas för s k trivseleldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

För sophämtningen svarar Uddevalla Energi.

MILJÖKONSEKVENSER

Vägtrafikbuller

Riktvärden m m

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för vägtrafikbuller vid bostäder:

* 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
* 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
* 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
* 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Med dessa riktvärden för god miljökvalitet fastslås ”den långsiktiga ambitionsnivån för åtgärder mot trafikbuller”. ….”Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet”. Boverkets allmänna råd, 2008:1, ska tillämpas.

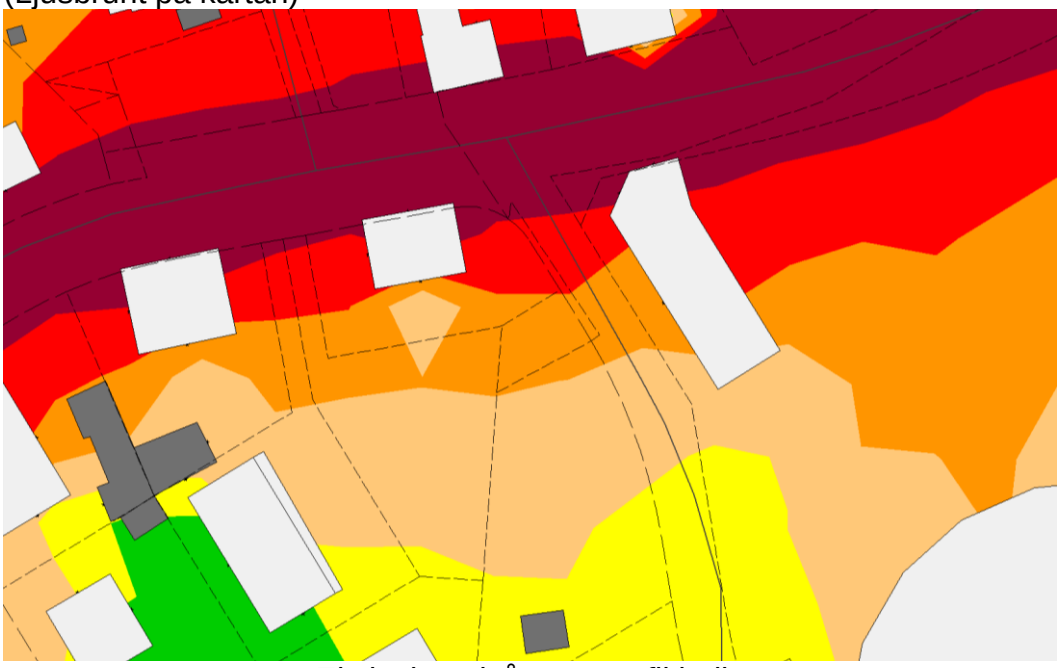
Bullerberäkningar

En trafikbullerkartläggning för hela staden Uddevalla har utförts av ÅF Ingemansson, 2007. Se bifogade kartor.

Ekvivalentnivåer vägtrafikbuller

Södra delen av planområdet har bullervärden mellan 45 och 50 dB(A), (Gult på kartan).

Större delen av planområdet har värden mellan 50 och 55 dB(A), (Ljusbrunt på kartan)

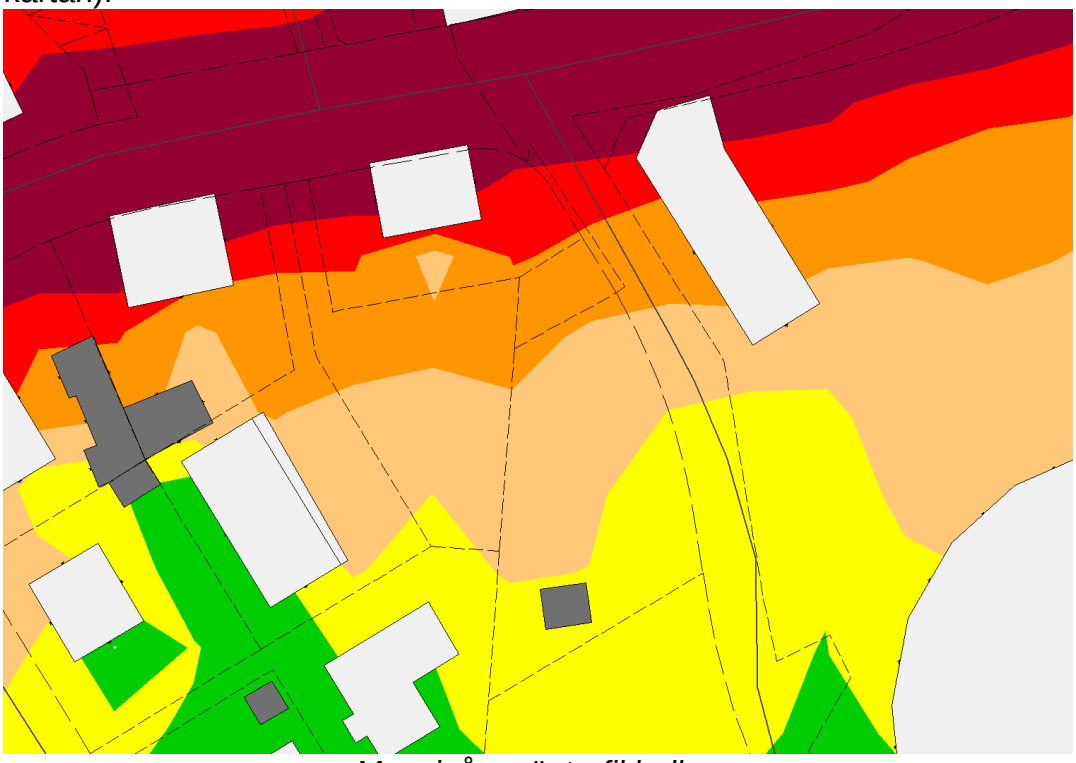


Ekvivalentnivåer vägtrafikbuller

Den nordligaste delen har värden som ligger på 55 dB(A) eller något högre, (Orange på kartan).

Maxnivåer vägtrafikbuller

Större delen av planområdet har maxnivåer mellan 65 och 70 dB(A), (Ljusbrunt på kartan).
Den norra delen har maxnivåer på 70 dB(A) eller något högre, (Orange på kartan).



Maxnivåer vägtrafikbuller

Bedömning

Ljudnivåer i bostäder ska klara minst ljudklass C i Svensk Standard, SS 02 52 67.

Moderna hus har utan särskilda åtgärder i regel en fasaddämpning på 30-35 dB(A). Vid nybyggnad kan man med rimliga medel erfarenhetsmässigt uppnå en fasaddämpning på upp till ca 38 dB(A).

Följande bedömningar görs om ett bostadshus placeras parallellt med och 4 meter från den norra tomtgränsen.

** Ekvivalentnivån inomhus innehålls med så stor marginal att även en betydande trafikökning klaras.*

** Maximalnivån inomhus nattetid innehålls med marginal.*

** Ekvivalentnivån utanför fönster vid norrfasad innehålls inte om huset placeras på 4 meters avstånd från tomtgränsen. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen ska förläggas mot annan fasad. Bostäderna får*

givetvis ännu bättre kvalitet om huset placeras längre från den norra tomtgränsen, alternativt förläggs med gavel utan fönster mot norr.

** Ekvivalentnivån och maxnivån vid uteplats innehålls med god marginal eftersom uteplatser kan förläggas mot väster eller mot söder. Detta innebär värden som ligger betydligt lägre än värdena på kartan ovan.*

Luftföroreningar
Trafiken på Västgötavägen ger inte upphov till luftföroreningar som överskrider gällande miljökvalitetsnormer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum den vinner laga laga kraft, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.

Tomtindelning (akt nr 1485K-13/1953) som är fastställd 1953-03-07 upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor bevakas bäst genom bygglovförfarandet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen är upprättad av Planeco samhällsplanering genom Leif Carlsson.
Kommunens handläggare är t f planchef Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad.

Uddevalla den 18 maj 2011

Leif Carlsson
planförfattare