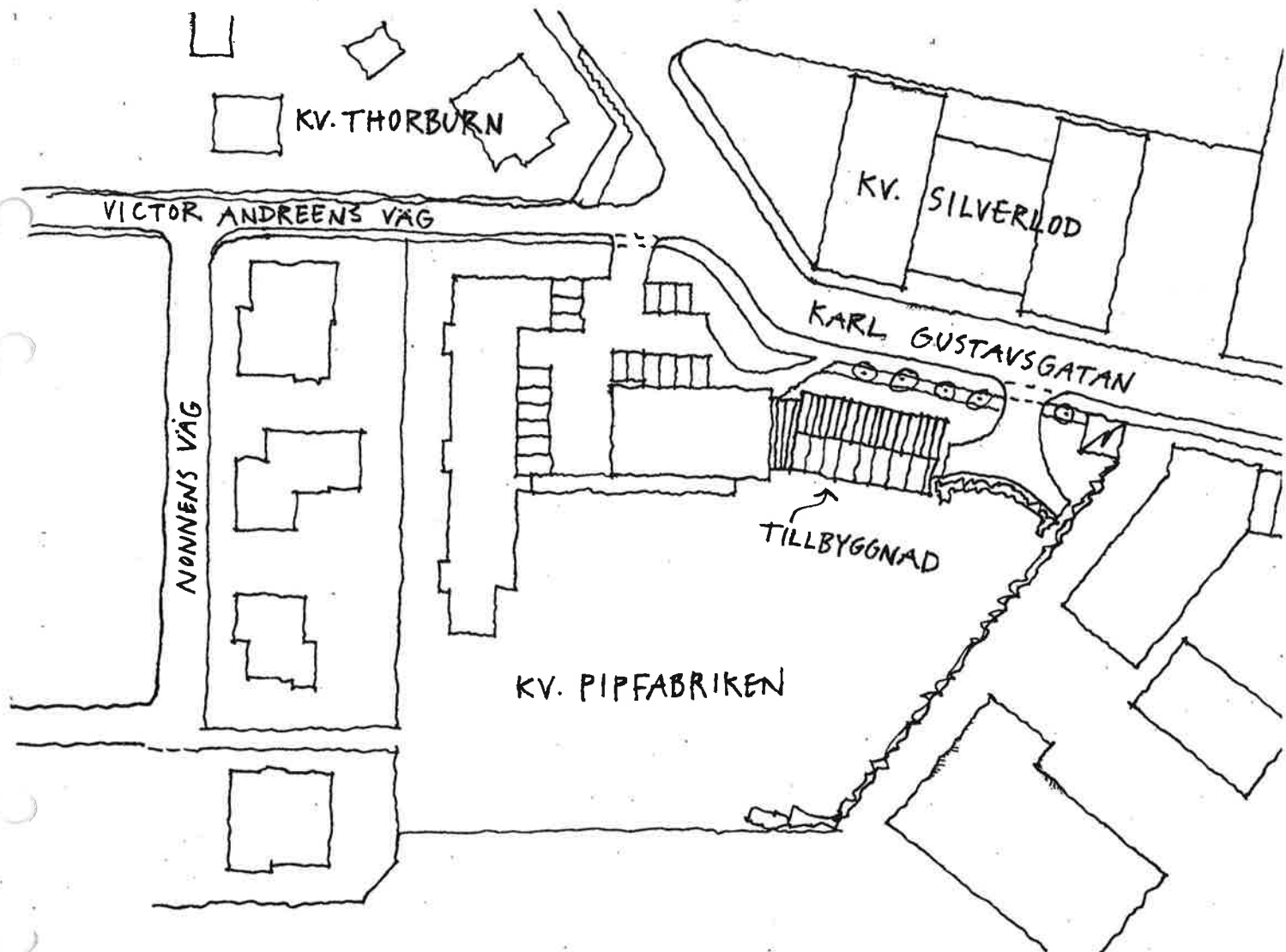




Planen är antagen av kommunfullmäktige 2001-01-09, § 6.
Detta beslut vann laga kraft 2001-02-08



DETALJPLAN för
KV PIPFABRIKEN 4 m fl
UDDEVALLA KOMMUN

Miljö & Stadsbyggnad

ANTAGANDEHANDLING

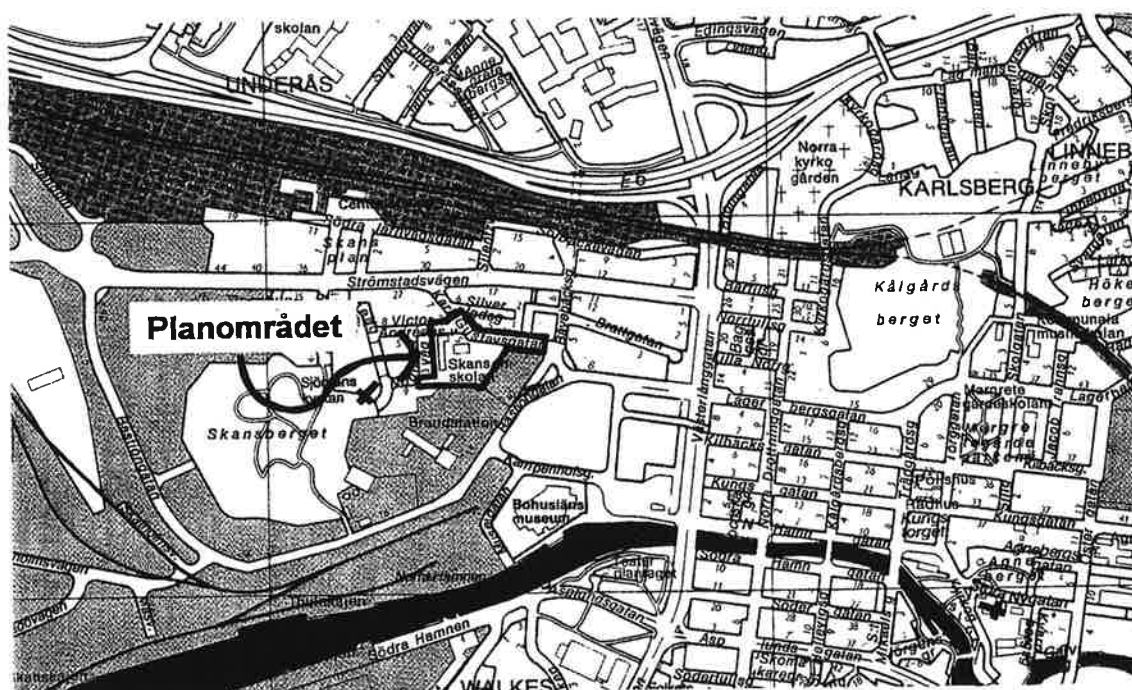
ANTAGANDEHANDLING

Planen är antagen av kommunfullmäktige 2001-01-09, § 6.
 Detta beslut vann laga kraft 2001-02-08.

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för KV PIPFABRIKEN 4 m fl – Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö & Stadsbyggnad den 17 augusti 2000

Skandinaviska Pippfabriks AB (SKAPI) etablerades på 1930-talet och hade lokaler i området. I modern tid lämnade SKAPI Uddevalla. Verksamheten har sedermera lagts ned.



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ✓ Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:1000)
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Genomförandebeskrivning
- ✓ Fastighetsförteckning
- ✓ Samrådsredogörelse
- ✓ Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE

Det primära syftet med detaljplanen är att skapa byggrätt på den nuvarande fastigheten Pipfabriken 4 så att Skansens förskola kan byggas till.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i den västra delen av centrala Uddevalla. I planområdet ingår en del av kvarteret Pipfabriken samt en del av Karl Gustavsgatan. Planområdets totala areal uppgår till drygt 1,0 ha.

Markägförhållanden

All mark i planområdet ägs av Uddevalla kommun, förutom fastigheten Pipfabriken 12 (59 m² i planområdets sydöstra del) som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen Staden Uddevalla, antagen av kommunfullmäktige den 8 oktober 1996, redovisas för området: *Befintlig stadsbebyggelse: Bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närlekplatser mm* (karta Användning av mark och vatten) samt *Gällande detaljplaner* (karta Regler och bestämmelser).

Detaljplaner

För området gäller idag detaljplan nr 227, fastställd den 28 mars 1972. Öster om planområdet finns detaljplan nr 1033, laga kraft den 17 oktober 1990. Norr om planområdet finns detaljplan nr 34 (fastställd den 20 januari 1939), detaljplan nr 89 (fastställd den 29 september 1951 samt detaljplan nr 140 (fastställd den 6 februari 1959). Väster och söder om planområdet avses detaljplan nr 227 fortsätta att gälla.

Program till detaljplan

Då föreslagen detaljplan överensstämmer med ställningstaganden i översiktsplan samt att det är en utveckling av pågående verksamhet, bedöms inte föreligga behov av s k program till detaljplan med formell samrådsbehandling.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 20 januari Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området.

Tomtindelningar

Kvartersmarken består av Pipfabriken 4 samt Pipfabriken 12. Gällande tomtindelning är från den 8 maj 1972.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken i anslutning till befintlig bebyggelse är relativt plan. Söder och öster om bebyggelsen sluttar marken mot öster. Öster om befintlig bebyggelse finns en plan grusyta (f d fotbollsplan), här är det tanken att kompletterande bebyggelse skall uppföras. Marken runt den gamla skolgården, som består av hårdgjorda ytor, omgärdas av häckar. I den södra delen av planområdet är marken gräsbeväxt.

Geoteknik

Enligt den temakarta som Statens Geotekniska Institut upprättade i samband med utredningsarbete 1979-83 så bedöms den västra delen av planområdet ligga inom område där det kan finnas förutsättningar för spontana skred, medan den östra delen bedöms ligga inom område med ringa sannolikhet för spontana skred.

Bohusläns Geoteknik AB har utfört en geoteknisk bedömning av planområdet. Av materialet, daterat 2000-03-24, framgår bl a följande:

"I bygglovshandlingar som vi tagit del av visas att de befintliga byggnaderna är grundlagda på berg. (...) Byggnaden har uppförts i slutet av 1950-talet. Vid besök på platsen konstaterades att byggnadens grundläggning verkade vara i gott skick, inga sättningar och sprickor kunde iakttas. Delar av källaren verkade vara utgrävd vilket stämmer med äldre ritningar..."

En kartering av berg i dagen har utförts... Den befintliga bebyggelsen angränsar till områden med berg i dagen i områdets västra, sydvästra och norra delar. Inom huvuddelen av planområdet bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande. I den sydligaste delen av planområdet finns emellertid en slänt, där lera kan förekomma och där släntstabiliteten ej undersökts. Stabilitetsförhållandena i slänten påverkar varken den befintliga bebyggelsen eller den planerade tillbyggnaden. Den i planen angivna byggnadsrätten bedöms därför vara godtagbar ur geoteknisk synpunkt."

Efter samråd med länsstyrelsen kompletteras plankartan med en administrativ planbestämmelse som reglerar att "I samband med bygglov skall redovisas geoteknisk undersökning med redogörelse för grundläggningssätt samt ev åtgärder för att upprätthålla stabiliteten inkl värdering av ev uppfyllnader".

Radon

Enligt *Översiktlig kommuntäckande kartläggning av markradonförhållanden inom Uddevalla kommun*, Miljö- och hälsoskyddskontoret, juni 1990, så består den västra delen av planområdet av mark som beskrivs som normalriskområde, medan den östra delen beskrivs som lågriskområde. För att få reda på om specifika byggnadstekniska åtgärder behöver vidtagas, så bör en markundersökning utföras. Därför införs en administrativ planbestämmelse som reglerar att "I samband med bygglov skall särskild utredning avseende markradon redovisas".

Fornlämningar

Så vitt bekant är, förekommer det inte några fornlämningar inom detaljplaneområdet.



Befintlig bebyggelse sedd från sydöstra delen av skoltomten

Bebyggelse

Den f d Skansenskolan används idag som förskola. Detaljplanen medger att verksamheten får utökas genom att en ny byggnad kopplas till befintlig utefter Karl Gustavsgatan. Tillbyggnaden får utföras i två våningar. Ändamålet är skola (S). För att medge en viss flexibilitet i användningen av fastigheten, nu eller i framtiden, föreslås också att kontorsverksamhet accepteras. Kontorsverksamhet ger ringa omgivningspåverkan och har små krav på utomhusverksamhet. Ändamålet bör därför också kunna vara kontor (K).

Största tillåtna bruttoarea inom fastigheten Pipfabriken 4 begränsas till 3000 m². Dessutom införs bestämmelser om största byggnadshöjd och takvinkel.

I tomtens nordöstra hörn finns en transformatorstation. Denna bekräftas av detaljplanen (E₁).

På beskrivningens försättsblad redovisas en illustration hur förskolan är tänkt att byggas ut.

Tillgänglighet

Tomten och befintlig bebyggelse har god tillgänglighet. Tillkommande bebyggelse skall inte förändra detta faktum.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i Uddevalla skyddsrumsområde.

Gator och trafik

Karl Gustavsgatan ingår i planområdet, men någon förändrad funktion föreslås inte. På gatan bör bilar och cyklar kunna blandas. En utbyggnad av Skansens förskola innebär ett visst mått av ökad trafik på gatan, men denna bör kunna accepteras och klaras av av gatan.

I planområdet ingår en "smitväg" för gående till Nonnens väg väster om planområdet. Den utgör också en anknytning från förskolan till grönområdet på Skansberget.

Varumottag

Nytt tillredningskök föreslås i tillbyggnadens bottenvåning. Varumottag till detta avses ske i anslutning till Karl Gustavsgatan, vilket innebär att ett par kantstensparkeringsplatser försvinner.

Parkering

På tomtens norra del finns parkeringsplatser. Området bedöms kunna tillgodose även ett utökat parkeringsbehov efter tillbyggnad.

Teknisk försörjning

Anslutning till VA, el, tele och fjärrvärme skall ske via ledningar som finns i gatumar-ken i anslutning till 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 redovisas under nedanstående rubriker.

Trafikbuller

Enligt de senaste trafikräkningarna som Tekniska kontoret utfört på Karl Gustavsgatan så framförs ca 800 fordon/dygn, varav ca 4% är s k tunga fordon. Beräkning av trafikbuller har utförts, varvid antagits en trafikmängd på 1 000 fordon, varav 4% tung trafik. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid planerad byggnad bedöms bli ca 53 dBA. Ljudnivån 55 dBA vid fasad anges som riktvärde i Statens Naturvårdsverks riktlinjer för vägtrafikbuller. De beräknade värdena innebär att detta värde ej överskrids. Detaljplanen redovisar därför inte någon bestämmelse avseende åtgärder mot vägtrafikbuller.

Bilavgaser

Den måttliga trafikmängden på Karl Gustavsgatan bedöms inte innebära att halten bilavgaser i området överstiger gällande gräns- eller riktvärden.

Naturmiljön

I detaljplanen redovisad byggrätt bedöms inte påverka någon naturmiljö i området.

Kulturmiljön

Befintliga skolbyggnader har en relativt typisk 50-talskaraktär. Det förutsätts att planerad tillbyggnad anpassas på lämpligt sätt till denna karaktär. Detaljplanen föreslår dock inte någon bestämmelse som reglerar detta.

Hushållningen med naturresurser

Detaljplanen bedöms inte påverka hushållningen med naturresurser i negativ riktning.

Administrativa frågor

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

Gällande tomtindelningar inom planområdet upphör att gälla.

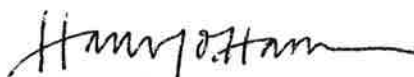
För området skall gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är i första hand det allmänna intresse som en exploatering i stadsbebyggelsen innebär.

HANDLÄGGNING

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

MILJÖ & STADSBYGGNAD


Håkan Björkman
stadsbyggnadschef


Hans Johansson
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Planen är antagen av kommunfullmäktige 2001-01-09.
Detta beslut vann laga kraft 2001-02-08.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande detaljplan för
KV PIPFABRIKEN 4 m fl – Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö & Stadsbyggnad den 17 augusti 2000

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan och förfarande**

Detaljplanen upprättas med s k normalt planförfarande. Målsättningen är att följande tidplan skall tillämpas:

- ☛ Beslut om samråd i MSN i april –00
- ☛ Samråd maj-juni –00
- ☛ Beslut om utställning i MSN i augusti –00
- ☛ Utställning i september –00
- ☛ Godkännande i MSN i oktober –00
- ☛ Antagande i KF i december –00
- ☛ Laga kraft tidigast ca fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplanens genomförande åvilar helt planområdets fastighetsägare, med andra ord Uddevalla kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader i samband med planens genomförande åvilar helt fastighetsägaren.

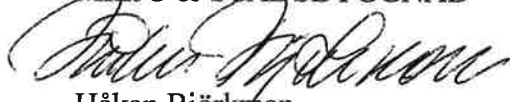
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

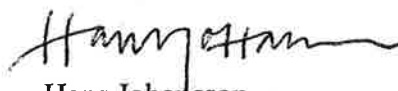
Detaljplanen föreslår att fastigheten Pipfabriken 12 läggs till den nuvarande fastigheten Pipfabriken 4. Planbestämmelse införs som säger att nuvarande tomtindelning upphör att gälla.

HANDLÄGGARE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Miljö & Stadsbyggnad i Uddevalla kommun med Hans Johansson som handläggare.

MILJÖ & STADSBYGGNAD


Håkan Björkman
stadsbyggnadschef


Hans Johansson
planarkitekt