



SAMHÄLLSBYGGNAD

2016-01-19

DNR: ARB 602

Reviderad 2016-02-23

HANDLÄGGARE

Daniel Andersson

TELEFON 0522-69 73 23

daniel.a.andersson@uddevalla.se

Arkivnr: HE 164

Antagen av SBN: 2016-03-17

Laga kraft: 2016-04-14

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning för förslag till

Detaljplan för fastigheten

Hedkär 1:25 Uddevalla kommun



Planområdets läge markerat i rött.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ✓ Plankarta med bestämmelser
- ✓ Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning (denna handling)
- ✓ Fastighetsförteckning
- ✓ Granskningsutlåtande

Övriga handlingar som ingår i planeringsunderlaget för detaljplanen

- ✓ Länsstyrelsens samrådsyttrande om behovsbedömning 2015-10-01
- ✓ Geoteknisk utredning Bohusgeo AB, PM 2002-06-06
- ✓ Principförslag dagvattenhantering, Sweco, PM 2003-06-25

SYFTE

Avsikten är att pröva områdets lämplighet för en utbyggnad av Biltemas lokaler omfattande ca 1 100 m² byggnadsarea. Den nya delen är huvudsakligen avsedd att användas som utökat lager till butiken.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Torp köpcentrum, söder om väg 161.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2,5ha.

Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheten Hedkärr 1:25 som ägs av Buffin Real Estate Sweden AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/riksintressen

Detaljplanens syfte är förenligt med gällande Fördjupad översiktsplan för Staden Uddevalla antagen 1996. Här finns planområdet redovisat som framtida område för verksamheter.

I pågående arbete med bearbetning av översiktsplanen redovisas det som ”befintlig bebyggelse”.

BEHOVSBEDÖMNING

Motiverat ställningstagande

Inom planområdet finns inga biologiska- eller större naturvärden. Riksintressen är inte berörda i nämnvärd omfattning. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämma människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, **inte** kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning efter muntligt samråd 2015-09-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i södra delen av Torp köpcentrum, inom planområdet finns idag Biltema, tillfartsgata, parkeringsyta och yta för verksamhetens varumottagning, mot fastighetsgränsen i söder finns en mindre vall samt en transformatorstation.

Söder om området finns två privatbostäder och en privat väg.

Förändringar mot gällande detaljplan sker enbart i fastighetens södra delar genom att delar av nuvarande plusmark omvandlas till byggrätt.



Flygfoto över berört område, Biltema mitt i bild och privatbostäder nedan åt höger, markering visar det område som ändring av detaljplan berör.

Fornlämningar

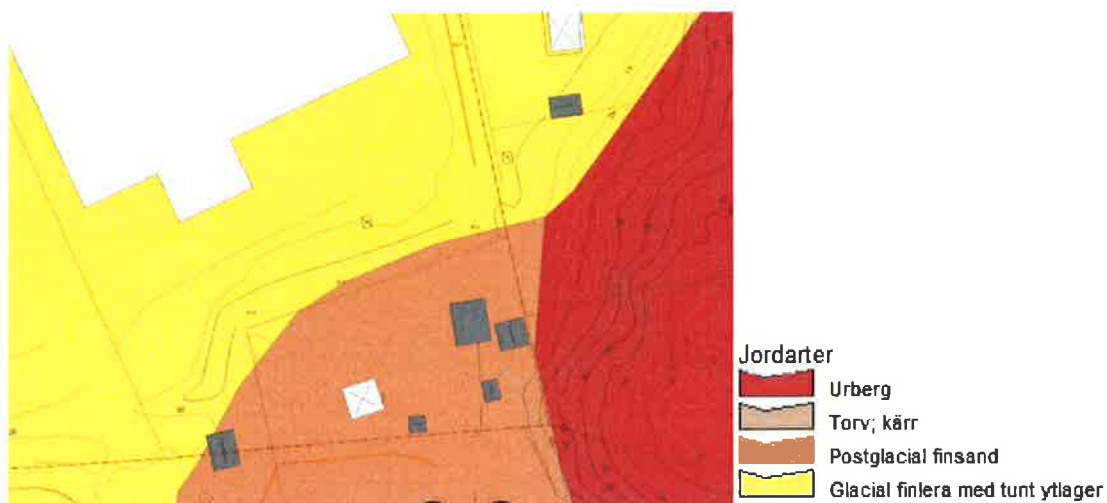
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Dagvatten och infiltration

Tänkt exploatering medför en något större andel hårdgjord yta än idag då infarten flyttas något åt söder, befintlig vegetation medför naturlig infiltration och dagvattenflödet kan öka något i och med dess avlägsnande, de dagvattensystem som idag finns i inom fastigheter bedöms klara tillskottet tänkt exploatering tillför.

Geoteknik

Marken består idag till stora delar av redan exploaterad mark, geoteknisk undersökning har utförts inom området av Bohusgeo AB och redovisas i rapport 2002-04-04 och geotekniskt PM 2002-06-06. Rekommendationer som anges i geoteknisk utredning rörande grundläggning bör följas.



KONSEKVENSER

Bebyggelse, stadsbild/landskapsbild

Avsikten är att pröva möjligheten att delvis utöka befintligt byggnad och varumottagning åt söder, nuvarande stads och landskapsbild kommer ur ett större perspektiv inte att förändras nämnvärt genom ett sådant ingrepp, detta då marken redan i hög grad är i anspråkstagen och tänkta förändring saknar betydelse för allmänheten och stadsbilden som sådan.

Utnyttjandegrad och byggnadshöjd

Plankartan som bifogas handlingarna utgörs av kvartersmark betecknad HKE, detaljhandel, kontor och tekniska anläggningar likt den idag gällande detaljplanen dock med skillnaden att angiven byggrätt utökas med ca 1100 m² för att möjliggöra tänkt tillbyggnad, högsta totalhöjd

inom ny byggrätt sätts till +48,5 meter över grundkartans nollplan i likhet med byggrätt i gällande detaljplan.

Trafik, gator och parkering

En exploatering likt redovisad bedöms inte påverka trafiksituationen negativt, befintlig infart avses fortsätta nyttjas, trafiken på denna kan komma att öka i viss mån genom expansion av befintligt lager men ej av betydande karaktär.

Denna trafik är idag skild från kundtrafik och fotgängare och avses vara det även vid genomförande av tänkta förändringar.

Inom fastigheten finns idag 286 parkeringsplatser vilket uppfyller Uddevalla kommuns parkeringsnorm med visst överskott, en tillbyggnad på ca 1100 m² kräver enligt parkeringsnormen dock ett nettotillskott på sex parkeringsplatser med dagens överskott inräknat.

Då avsikten för tillbyggnaden huvudsakligen är lager anses inte parkeringsbehovet öka väsentligt genom tillbyggnaden, det tillskott av parkeringsplatser som krävs bör anordnas inom fastigheten.

Om detta inte låter sig göras finns i anslutning fastigheten Hedkärr 1:24 (Plantagen) direkt väst om 1:25, baserat på parkeringsnorm för Uddevalla kommun finns på 1:24 ett överskott på 64 parkeringsplatser, ett avtal om arrende med 1:24 kan skrivas för att tillgodose behovet av parkeringsplatser i området.

Utryckningstrafik

Räddningstjänsten är lokaliserad vid Bastionsgatan nordväst om centrum och utryckningsfordon når planområdet Rv44.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Risker/buller

Den nya tänkta markanvändningen bedöms ej medföra störningar eller risker för omgivningen.

VA OCH DAGVATTEN

Dagvattenhantering

Idag gällande detaljplan HE 131 anger hårdgjord yta, plusmark, prickmark och byggrätt för den del av planen som avses ändras, sålunda har frågan utretts i HE 131 och det har där ansetts lämpligt att planlägga marken som hårdgjord yta.

Inga förändringar vad gäller andel hårdgjord yta i plan sker sett till gällande detaljplan.

Den fysiska tillkomsten av hårdgjord yta är i sammanhanget mycket liten och dimensioneringen av befintligt system bedöms kunna hantera den tillkommande andelen dagvatten.

Vatten- och spillvattenförsörjning

Inom planområdet finns vatten och spillvattenledningar i södra delarna i anslutning till befintlig bebyggelse. Tänkt tillbyggnad och byggrätt överlappar VA-ledningar, dessa VA-ledningar avses flyttas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)		
Lr 2 1485K-08/67.1	Omprövning krävs vid flytt av ledning, ledningshavare ansöker om förrättning.	Servitut, Fjärrvärmeledningar
Lr 3 1485K-2006/90.1	Omprövning krävs vid flytt av ledning, ledningshavare ansöker om förrättning.	Servitut, Va-ledningar
Anläggningssamfälligheter		
Beteckning på kartan	Påverkan/förrättningsansökan	Ändamål
Hedkärr GA:6	Omprövning vid påverkan på ga:ns område. Förrättning söks av delägare i ga:n.	GATUOMRÅDE,PARKERINGSYTOR,GÅNGSTRÅK,SKYDDSPANTERING,TRÄDRIDÅ,INFARTSGATA TILL PARKERING OCH VARUINTAG
Herrestads-Torp GA:1	Omprövning vid påverkan på ga:ns område. Förrättning söks av delägare i ga:n.	LEDNING FÖR DAGVATTEN OCH RENAT SPILLVATTEN FRÅN OCH MED INSPEKTIONSBRUNNEN VID GRÄNSPUNKT 1461 TILL INSPEKTIONSBRUNNEN VID GRÄNSPUNKT 1386

Planområdet består av fastigheten Hedkärr 1:25, denna ändring av detaljplan medför inga förändringar i fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns flera gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter inom fastigheten, de relevanta redovisas i ovanstående tabell.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät och ansluten till el-nät som ägs av Vattenfall, Uddevalla energi svarar idag för fjärrvärme till fastigheten, Telia Sonera AB svarar för teleförsörjning.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, ekonomiska frågor

Ingen yta för allmän plats finns inom detaljplanens gräns. I anslutning till plangränsen finns områden med enskilt huvudmannaskap. Exploatör svarar för iordningställande av marken och genomförande av detaljplan.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvattenhantering men ej dagvatten. Det kommunala bolaget Västvatten står således för drift av VA-ledningar fram till fastighetsgräns.

Flytt av transformatorstation och VA-ledningar inklusive förrättning för ny ledningsdragning bekostas av exploatör.

Förrättningskostnader bekostas av fastighetsägare eller ledningshavare.

Planarbetet bekostas av exploatören, kostnader och övriga frågor för upprättande av detaljplan regleras i planavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Planavgift ska därför inte erläggas under genomförandetiden.

Efter genomförandetiden utgår planavgift med faktor 1 enligt Kommunfullmäktiges taxa.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör där kostnader för upprättande av detaljplan regleras har upprättats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft, under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt, planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

TIDPLAN OCH FÖRFARANDE

Planarbetet bedrivs med standardförvarande och om alla parter är överens kan planen genomföras med ett begränsat förfarande.

Planförslaget kommer att samrådask innan det kan tas upp för antagande.

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Beslut om Samråd i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	november 2015
Granskning	februari 2016
Beslut om Antagande i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	mars 2016
Laga kraft, tidigast	april 2016

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Medverkande tjänstemän

Daniel Andersson Planarkitekt	Samhällsbyggnad
Jane Bensow Plantekniker	Samhällsbyggnad
Elisabeth Nejdmo VA-ingenjör	Västvatten
Karin Westman Trafikingenjör	Samhällsbyggnad
Helen Tisell Exploateringsingenjör	Samhällsbyggnad
Marie Arvidsson Kommunekolog	Samhällsbyggnad
Eva Schröder Planadministratör	Samhällsbyggnad
Margareta Holmström Kart- o mättningsingenjör	Kart och mät

SAMHÄLLSBYGGNAD



Charles Hörnstein
Tf Planchef



Daniel Andersson
Planarkitekt