



Dnr SBN 2018:00604
Dnr EDP 2016:1725
ARB 607

Antagen: 2020-04-08
Lagakraft: 2020-05-09

PLANBESKRIVNING

Kv Windingsborg 1 m fl, Uddevalla kommun
Detaljplan för besöksanläggning m.m

upprättad av Samhällsbyggnad, 2017-10-19, rev 2018-11-22



*En möjlig exploatering, vy från korsningen Göteborgsvägen och Asplundsgatan,
Uddevalla*

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING (denna förteckning)

PLANHANDLINGAR	sid 1
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG PLANDATA	sid 2 sid 2
AVVÄGNINGAR MILJÖBALKEN	sid 3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE BEHOVSBEDÖMNING, MILJÖBEDÖMNING	sid 4 sid 5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER MARKFÖRHÅLLANDEN	sid 6 sid 6
FORNLÄMNINGAR, KULTUR- OCH NATURVÄRDEN	sid 8
GATOR OCH TRAFIK VATTENOMRÅDEN BEBYGGELSEOMRÅDEN	sid 9 sid 9 sid 9
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR ADMINISTRATIVA FRÅGOR KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	sid 10 sid 10 sid 10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid 18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	sid 23

PLANHANDLINGAR

planarbetet följer plan- och bygglagen 2010:900

- Plankarta med bestämmelser (inkl grundkarta),
upprättad 2017-10-19, rev 2018-11-08

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, dat 2016-11-30
- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning
(denna handling), dat 2017-10-19, rev 2018-11-22
- Fastighetsförteckning, dat 2017-10-05, rev 2018-08-22
- Samrådsredogörelse, dat 2018-08-08, rev 2018-08-28
- Granskningsutlåtande, daterad 2018-11-08, 2018-11-22

Övriga handlingar som ingår i planeringsunderlaget för detaljplanen

- Bedömningsmall, dat 2016-11-01, rev 2016-11-22
- Behovsbedömning av miljöbedömning, dat 2016-11-01, rev 2016-11-22
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo AB, dat 2017-06-25, rev 2017-06-25
- Bergteknisk besiktning, Bergab, dat 2018-01-22
- Miljöteknisk markundersökning inför detaljplan, upprättad Sigma Civil AB,
dat 2017-03-17
- Detaljerad miljöteknisk markundersökning, upprättad Sigma Civil AB,
dat 2017-05-31, med tillägg 2018-02-25
- Uddevalla idrottshall, bebyggelsehistorisk uppsats, Fredrik Olsson 2011

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva placeringen för en besöksanläggning i Uddevalla centrum. Föreslagen placering är där nuvarande idrotts- och simhall ligger och ny detaljplan ska även medge plats för tillhörande centrumverksamhet, parkeringsanläggning och eventuellt bostäder. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för Villan Vindingsborg ingår i förslaget, samt bostadskomplement för Kv Walkesborg 33.

Gällande detaljplan för Windingsborg är fastställd 1977-03-23 och förslaget innebär att i berörda delar ersätta befintlig detaljplan med en ny detaljplan för att reglera markanvändningen. För kv Walkersborg är denna fastställd 1947-06-30.

PLANDATA

Allmänt

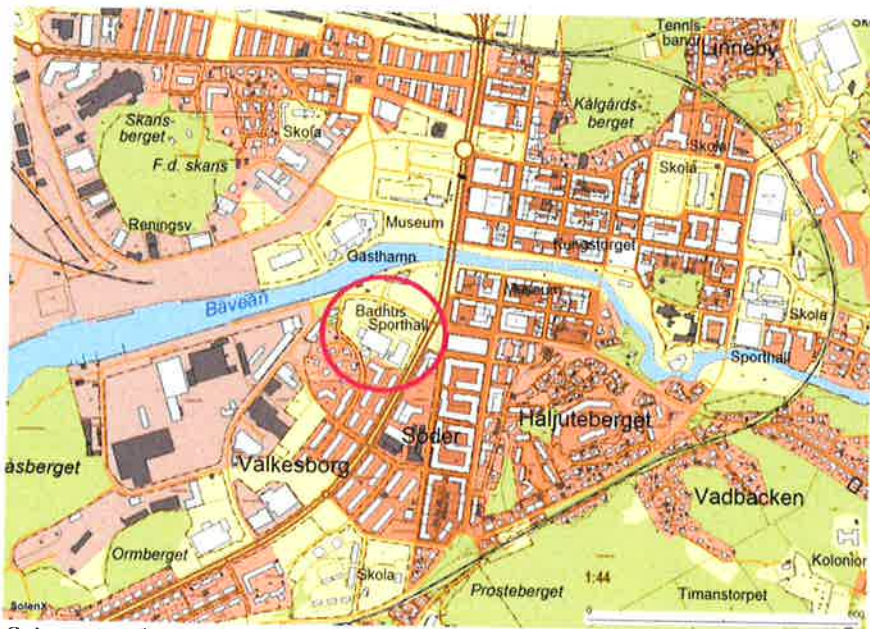
Planområdet Kv Windingsborg är belägen söder om Bäveån och väster om Göteborgsvägen i Uddevalla centrum.

Läge och areal

Planområdets gränser framgår av plankartan. Kvarteret som berörs av förändring är ca 1,8 ha och kommer att minska något i planens nordvästra hörn. Detta för att medge plats för framtida förbindelse över Bäveån väster om Bohusläns museum och med koppling till Asplundsgatan.

Markägoförhållanden

Samtliga delar inom planområdet ägs idag av Uddevalla kommun utom privat mark i Kv Walkesborg 33.



Orienteringskarta med markering för nytt och befintligt badhus.

AVVÄGNINGAR MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Av de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap Miljöbalken (MB) framgår att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål till vilken de är bäst lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planen bedöms förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 kap MB, då det är ett ianspråktaget område för allmänt ändamål. Inte heller kap 4 MB är berörda då det är befintlig stadskärna.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Regeringen får enligt 5 kap 1 § MB för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Planförslaget innebär ändringar av markanvändning med liten inverkan på befintliga förhållanden. Dagvattenhantering kan förbättras.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av planförslaget.

Övriga intressen med skydd enligt miljöbalken MB kap 6 och 7

Planområdet berör inga naturreservat, natura 2000 områden, biotopskydd och ligger utanför strandskyddat område, men som ändras vid ny detaljplan. I ny detaljplan återinträder strandskydd och ska formellt upphävas i antagande av detaljplan genom administrativ bestämmelse på plankartan.

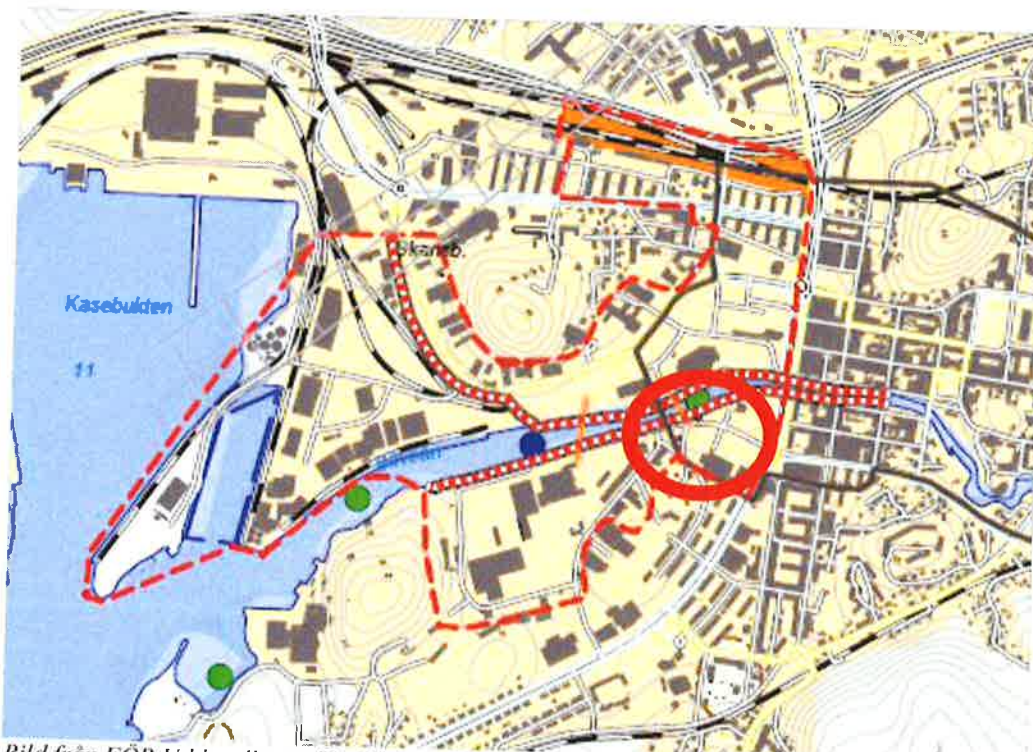


Bild från FÖP Uddevalla, 2017. Planområdet är där redovisat som befintlig stadsbebyggelse inom antaget område för den sk "Områdesplanen", som ger riktlinjer för framtida detaljplanering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

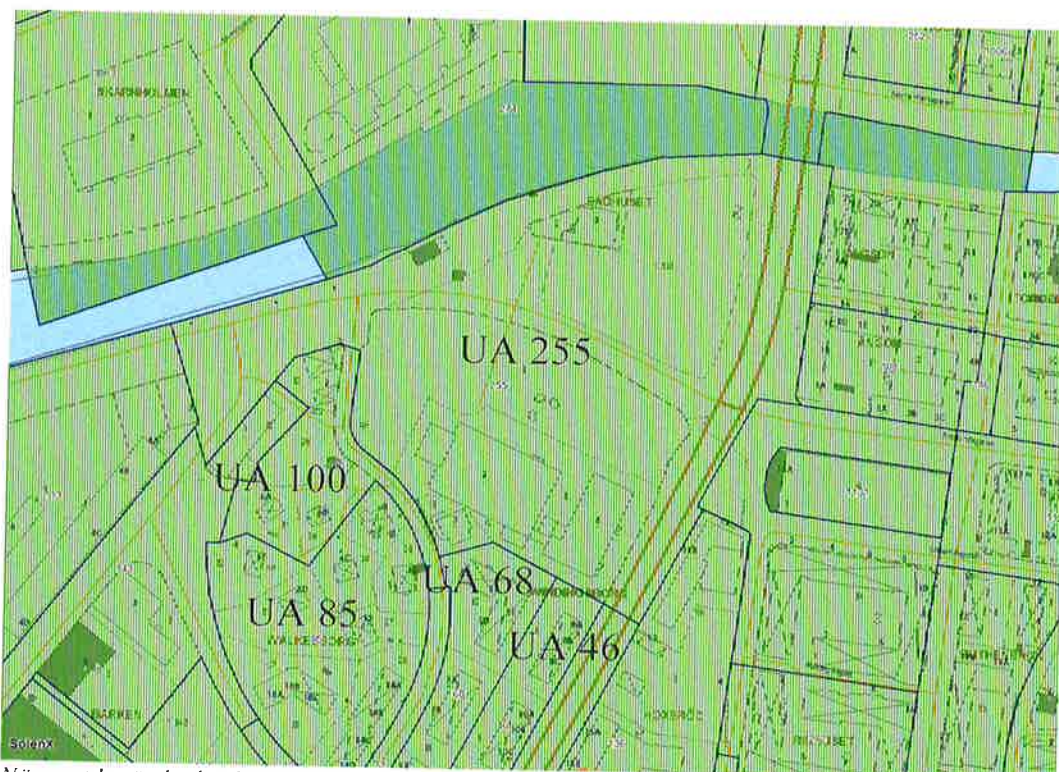
Översiktsplanen

I översiktsplanen redovisar kommunen grunddragen i fråga om hur man avser använda mark- och vattenområden samt kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Ny FÖP för staden Uddevalla är antagen 2017-10-11, anger marken som "omvandlingsområde" i centrum som redan är planlagd.

Stadsplaner numera benämnda detaljplaner

Gällande detaljplan är fastställd 1977-03-22 nummer UA 255, lantmäteriets akt nr 14-UDD-14/1977 och ska i berörda delar ersättas med ny detaljplan, samt liten del av UA 85, lantmäteriets akt nr 14-UDD-99/1951, fastställd 1951-04-20.



Närmast berörda detaljplaner ligger söder om aktuell plan och är från Göteborgsvägen sett:

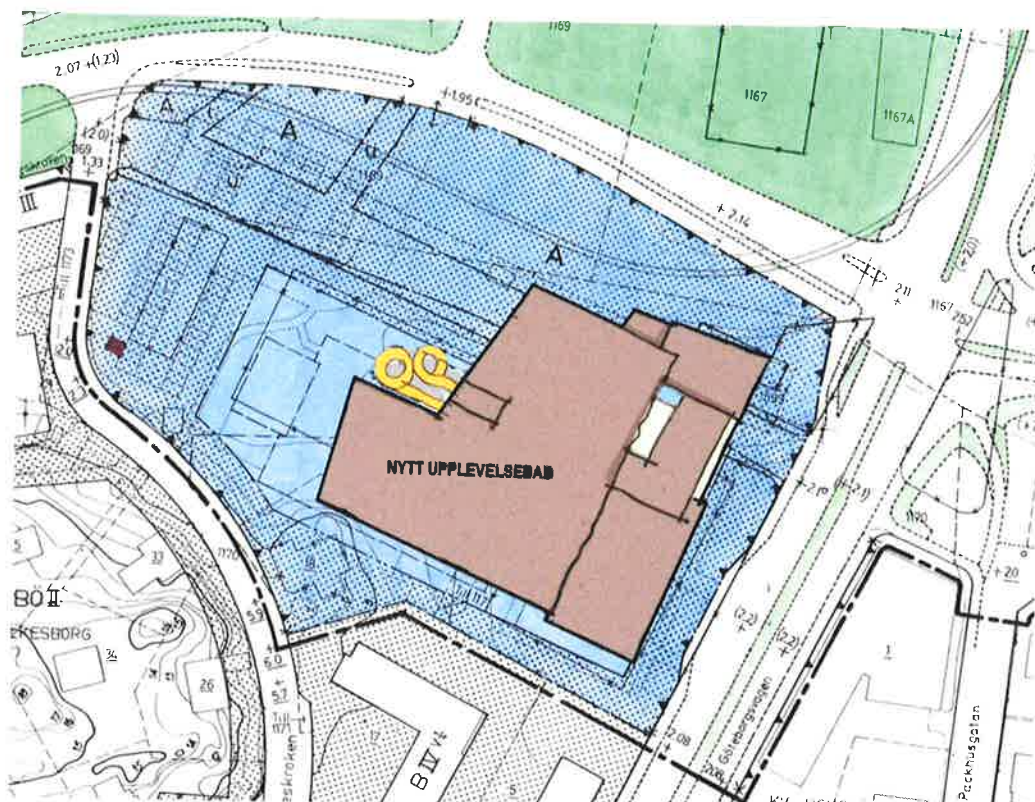
UA 46, lantmäteriets akt nr 14-UDD-41/1942, fastställd 1942-04-30

UA 68, lantmäteriets akt nr 14-UDD-39/1948, fastställd 1948-04-09

UA 100, lantmäteriets akt nr 14-UDD-8/1954, fastställd 1954-02-03

Kommunala beslut i övrigt

- Fördjupad översiktsplan för Uddevalla, antagen KF 1996-10-08
- Beslut i kommunfullmäktige 2016-04-13, § 76
- Beslut i kommunfullmäktige 2017-02-08, § 33



Befintligt planområde inom gällande detaljplan I4-UDD-I4/1977 betecknat A (allmänt ändamål), med "framtidens bad" inplacerad enligt förstudie dec 2016.

BEHOVSBEDÖMNING, MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av miljöbedömning

Om betydande miljöpåverkan antas föreligga ska miljöbedömning enligt EU:s direktiv 2001/42/EG utföras. Bedömning ska göras utifrån förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 till 4.

Miljöbedömningsfrågor

Områden av riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berörs ej. Planen berör inte något Natura 2000-område, eller strandskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet

Enligt Miljöbalken, MB 5 kap, ska det vara säkerställt att föreslagna planeringsåtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordningen om miljö kvalitetsnormer överskrids. De normer som är relevanta för Uddevalla kommun gäller föroreningar i utomhusluft och olika parametrar i fisk- och musselvatten. Den dominerande källan till luftföroreningar med ämnen som omfattas av miljö kvalitetsnormer är utsläpp från trafiken, huvudsakligen från E6 och Riksväg 44.

Ny detaljplan bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnorm eller försämra människors hälsa.

Vattenskyddsområden och övrigt miljöskydd

Området ligger inte inom vattenskyddsområden eller annat miljöskydd.

Naturområden enligt MB 7 kap eller annat övrigt intresse är inte berörda.

Generellt strandskydd berörs för planområdet då tidigare stadsplan släcks ut av denna nya detaljplan. Administrativ bestämmelse om upphävande anges på plankartan och motiverad beskrivning med särskilt skäl anges nedan i beskrivningen.

Motiverat ställningstagande

Planområdet har i denna del inga biologiska- eller större naturvärden. Riksintressen är inte berörda. Ny etablering bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa. Miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas inte 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.

Miljöbedömning med krav på miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att göras. Föreslagen detaljplan främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens syn på behovsbedömning

Länsstyrelsen beslutar i samråd med kommunen 2016-11-22 att förslag till detaljplan inte utgör betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

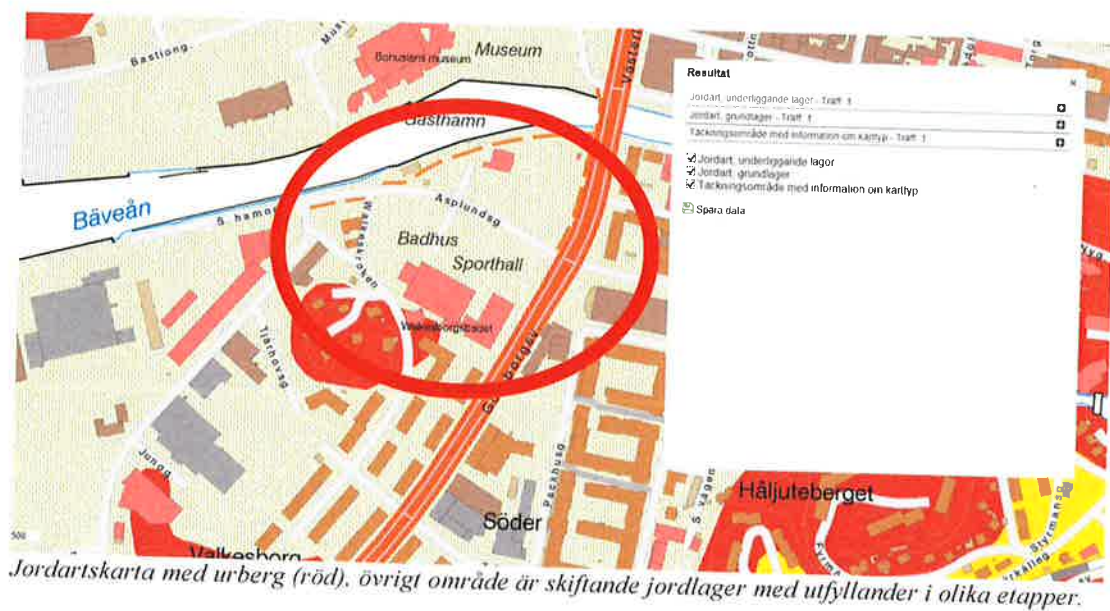
MARKFÖRHÅLLANDEN

Markbeskaffenhet

Jordlagren i berörd del av detta planområde består huvudsakligen av skiftande jordlager eftersom området är utfyllnadsområde ursprungligen för att skapa hamn- och industriområden. Obebyggd mark består av en befintlig asfalterad parkeringsyta samt parkanläggning på kvartersmark.

Markstruktur

Markytans nivå i området ligger mellan ca + 1 till + 2 meter över havet. Nuvarande område är svagt sluttande mot norr med en bergsbrant i sydvästra kanten intill gatan Walkeskroken.



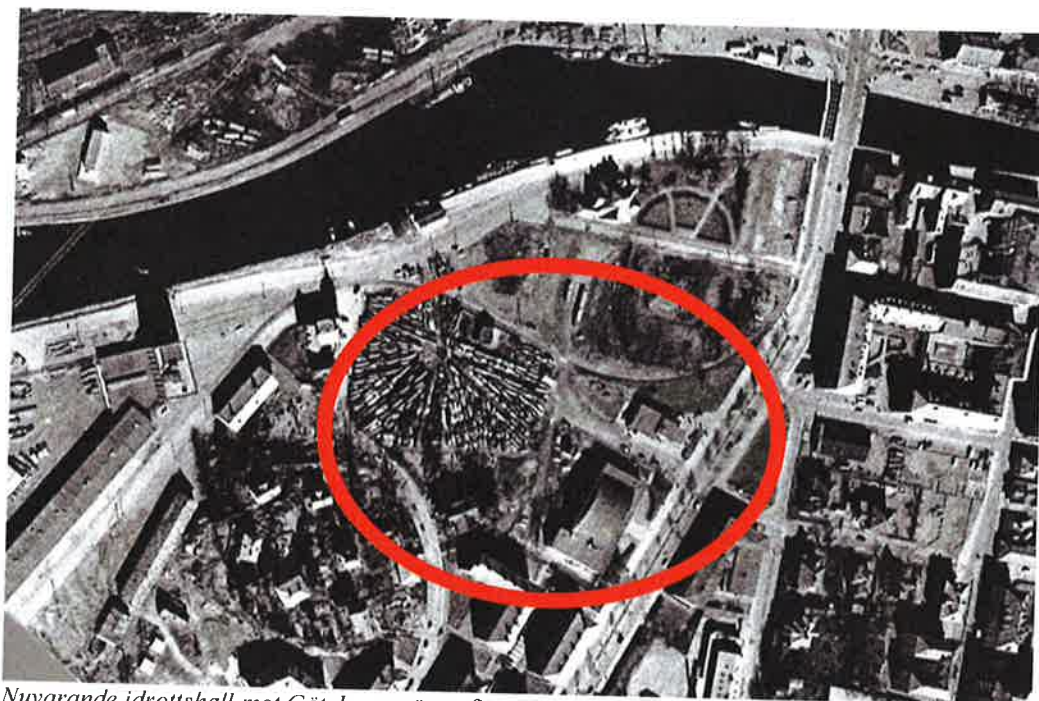
Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för den nya detaljplanen av Bohusgeo med syfte att bedöma markens beskaffenhet och byggbarhet samt ge råd om grundläggning. Resultatet av undersökningen redovisas i Markteknisk undersökningsrapport och PM som dateras 2018-06-25. Konsekvenser redovisas senare.

Jordlagren består överst av fyllning ovan ett lager av lera/gyttja/silt och därunder av lera som underlagras av friktionsjord på berg. Utförda sonderingar har stoppat på mellan ca 7 m och 30 m djup. Minsta djup ligger närmast Göteborgsvägen och djupast i norr mot Bäveån. För konsekvenser se senare avsnitt.

Radon

Radon bedöms inte utgöra någon risk inom planområdet. Endast villa Walkesborg är grundlagd på berg och har kryppgrund som grundläggning. I detta projekt står grundvatten högt och motsvarande radonskyddat utförande utförs normalt vid byggnation med dessa förutsättningar.



Nuvarande idrottshall mot Göteborgsvägen finns med på detta flygfoto, bild tagen troligen på 1960-tal. Industrispår syns i området, tankstation och en uppläggningsplats för småbåtar

Förorenad mark

Inom och i närheten av området förekommer förorenade områden som har undersöks översiktligt med miljöteknisk utredning hörande till denna detaljplan.

Föroreningar är inte allvarliga mer än på en punkt och känslig markanvändning kan uppnås om förorenade massor byts ut. Utbyte av förorenade massor ska ske i planområdet som en del av förberedelser för grundläggning. Avskärmning mot icke sanerat område ska utföras. Administrativ bestämmelse anger att startbesked inte får medges innan markföroreningar har avhjälpes. Föroreningar som förekommer är kemiska ämnen alifater, aromater, tungmetaller, byggavfall och asfalt mm. Endast en punkt redovisar halt över gränsvärde för farligt avfall.

Dagvatten och infiltration

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten är en kommunal policy. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet och inte påverka omkringliggande vegetation är det också viktigt med översvämningsbara ytor. Mer om dagvatten under konsekvensbeskrivningar.

FORNLÄMNINGAR, KULTUR- OCH NATURVÄRDEN

Fornlämningsområde för staden gäller inte detta planområde som är ett utfyllnadsområde.

Naturvärden

Av kommunen utpekade naturvärden i planområdet saknas i kommunala dokument. Parken framför nuvarande badhus är en tillgång visuellt och består av glesa trädgrupper på stora gräsytor. En allé med lindar ligger längs Asplundsgatan och har generellt biotopskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Förändringar av allén kräver tillstånd från länsstyrelsen.

En större ek finns intill Göteborgsvägen och sparas och ges en skyddsbeteckning. Eken var förutom guldmedalj ett pris som överlämnades vid prisceremonin vid OS 1936 i Berlin. Brottaren Knut Fridell (1908-1992) fick dem planterad i sin hemstad Uddevalla och efter några år planterades den om från Sörkälleparken till nuvarande plats, efter det att idrottshallen byggts.



Villan Vindingsborg från 1910-talet uppförd i nationalromantisk stil med välbevarade detaljer såsom takkonsoler, fjällpanel, figursågade fasaddetaljer, fönster med småglas och träspröjsar.

Kulturvärden

Idrottshall från 1940 och simhall från 1970-talet har båda tidstypiska och har arkitektoniska kvaliteter och värden. Båda byggnader är i stort behov av underhåll och av ekonomiska och praktiska skäl inte lämpliga att bevara eller använda på nuvarande sätt.

Villan Vindingsborg ligger i planområdet och ingår i Kulturmiljöprogrammet. Huset och Walkesborg finns också utpekade i "Trädgårdsstaden" del av fördjupad översiktsplan antagen KF 96. Där finns angivet som förslag rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser då huset är välbevarat, tidstypiskt och intakt. Huset ägs av kommunen och hyser idag verksamhet för dagbarnvårdare.

Utanför planområdet finns gamla varmbadhuset intill Bäveån från 1907 och

Rydbergska huset med torn i kvartershörnet uppfört 1904, samt egnahemsområdet. Walkersborg med villor från 1920-talet, också de utpekade i programmet.

VATTENOMRÅDEN

Berörda vattenförekomster

Planområdet avvattnas via Bäveån till vattenförekomsten Byfjorden. Den ekologiska statusen på Byfjorden är otillfredsställande och den kemiska statusens klassificering; uppnår ej god. Miljö kvalitetsnormerna är god ekologisk status år 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Miljöproblemen är övergödning och miljögifter. Med föreslagna lösningar för dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Nuvarande idrottshall byggd 1939 och invigd 1940 och simhall från 1960-talen rivs och ersätts med nybyggnad.

Området Windingsborg och Walkersborg är beskrivet ovan med de kulturmiljöintressen som finns. Söder om området börjar 40-50-talsbebyggelsen huvudsakligen som lamellhus i 4 våningar.

Lek och rekreation

Lekplats finns i teaterparken och ger ett positivt inslag för utevistelse i närområdet. Det är ett uppskattat inslag i och välbehövligt för området som helhet. Teaterparken utgör också en länk i det som utgör strandpromenaden längs Bäveån och vidare ut till Gustafsberg.

GATOR OCH TRAFIK

Vägar/gator och biltrafik

Gatusystemet med Asplundsgatan och Walkeskroken ligger kvar utanför planområdet. Utrymme för framtida anslutning över Bäveån markeras som ett indraget hörn i nordväst mot Asplundsgatan.

Gång, - cykel- och mopedtrafik

Centrala Uddevalla är väl försörjt med gång- och cykelbanor och ska utvecklas vidare enligt "Cykelplanen" för Uddevalla. I parkeringsutredning för badhuset föreslås cykelparkering med plats för ett 50-tal cyklar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger invid korsningen på Göteborgsvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Plats för parkering och varumottagning finns och studeras vidare i slutligt förslag till byggnad. Angöring och parkering för handikappade anordnas nära huvudentrén till badhuset. Dimensionerande parkeringsutredning för badhuset finns med förslag om drygt 150 parkeringsplatser.

Utredningens förslag om antalet parkeringsplatser för cykel bör fördubblas och då vara lika stor som antalet bilplatser, då hänsyn inte tagits till trafikstrategin.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt VA.

Avfall

Förutsättningar: I kommunen sker källsortering av avfall och kommunen genom Uddevalla Energi ansvarar för sophämtningen. Närmaste återvinningsstation AVC för förpackningsinsamling finns i dag på Kampenhof och Kvantums parkering. För grovsopor på Havskurentippen i norra delen av Uddevalla tätort.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 5 år från detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmänna platser.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FÖRSLAG TILL NY BEBYGGELSE

Nytt badhus med tillhörande kompletterande verksamheter planeras för denna detaljplan. Därför föreslås bestämmelse besöksanläggningar och centrumbestämmelse som möjliggör fler användningsområden gångse för stadens centrum. Plats för parkeringsanläggning ska finnas, med möjlighet att bygga bostäder ovan parkeringsanläggning.



Idrottshall från 1940 i dess ursprungliga funktionalistiska stil och Knut Fridell framför OS-eken 1947.

Nuvarande idrottshall och simhall rivs och ersätts med nytt badhus som kräver stor yta i kvarteret. Båda byggnader har arkitektoniska och tidstypiska värden, men båda byggnader anses vara uttjänta byggnadstekniskt och det är inte ekonomiskt försvarbart att behålla dem. OS-eken behålls med skyddsbestämmelse.

Förslag för Villan Vindingsborg som ingår i detaljplan införs planbestämmelse om varsamhet och bestämmelse om rivningsförbud. Verksamheter av olika slag har förekommit under åren och huset ges flera ändamål för att ge möjligheter till fortsatt verksamhet i huset. Ett skyddsområde anges som prickmark ca 5 m från hushörn.

Kv Walkesborg 33 har fört en diskussion med Samhällsbyggnadsförvaltningen om en byggrätt för möjligt garage för att lösa infartsproblem vid fastigheten. Förslaget innehåller byggrätt för bostadskomplement indragen från Walkeskroken 1,5 m och det bedöms tillräckligt för att medge god sikt för utfart. Utfartsförbud anges mot gata i berörd del.

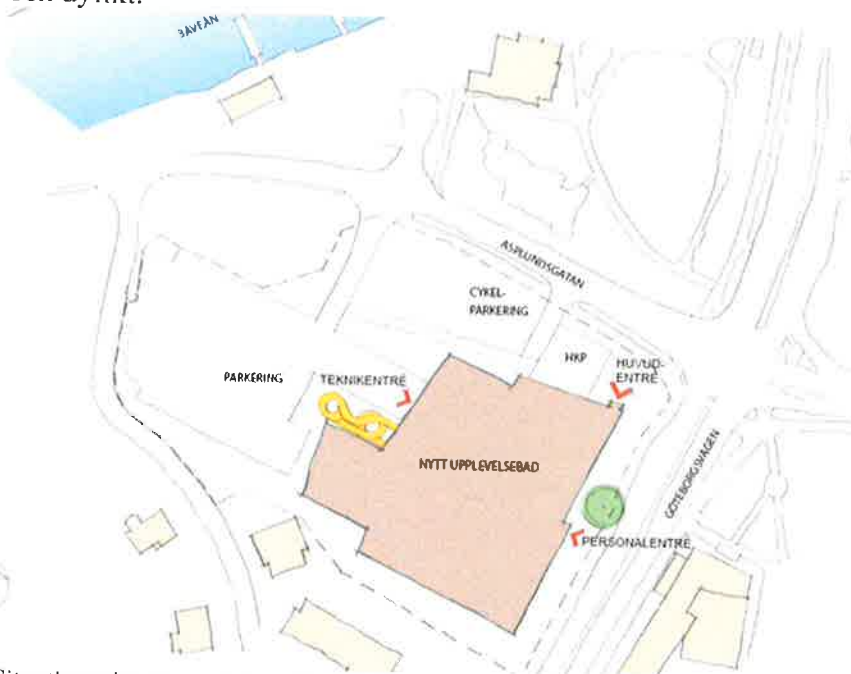
Stadsbild

Stadsbilden får en annan karaktär än den nuvarande, med en visserligen stor byggnad, men indragen från gaturummet ca 10-15 mot Göteborgsvägen och 15-20 mot Asplundsgatan. Byggnaden motsvarar ett helt kvarter med sin storlek. Entréer tydliggörs med en torgplats framför huset vänd mot korsningen Göteborgsvägen och Asplundsgatan, se omslagsbild.

Byggnad

Huset motsvarar en normal 5-våningsbyggnad med sadeltak höjdmässigt och skalan bedöms knyta an till den som omgivande bebyggelse med ca en vånings skillnad. Byggnadens volymer bör indelas i mindre enheter som förslagsskisser visar, så att huset får en karaktär anpassad till övriga stadens enheter och rytm.

Kulör och materialval får stor betydelse men bör inte preciseras i detaljplanen, men utgör en viktig del vid bygglovshandläggning. Högsta nockhöjd anges till + 26 m ö h vilket bör täcka in ventilationspåbyggnader och dyligt.



Situationsplan visar på hur byggnad kan placeras på nuvarande fastighet, skiss PP Arkitekter.

Ny plats anvisas för ställverk betecknad med E. Nuvarande plats blir lätt översvämmad och får problem vid högvatten. En ny byggrätt skapas för näraliggande fastighet på Kv Walkesborg 33. Infarten till denna fastighet är problematisk och här föreslås en möjlighet för bostadskomplement (garage eller förråd) eller dyligt i markplan.

Solförhållanden

Solförhållanden är inte primära för ett badhus. Dock ska för starka ljusförhållanden undvikas mest för att undvika kylbehov sommardag. Sverige har generellt begränsat solljusinfall halvåret mellan höst- och vårsolstånd.

Solljus och byggnads höjder

Byggrätten medger en högsta nockhöjd på + 26 m ö h för att medge flexibilitet i planeringsskedet och är något högre än nuvarande omgivande bebyggelsens ca + 24 m ö h (avser Walkesborg 17).

I samrådet har illustrerats en höjd mot Göteborgsvägen på ca + 23 m och bassängdelen på ca + 17 m. I nya skisser visar en höjd på ca + 13 m i byggnadsdel mot Göteborgsvägen. För att jämföra med befintlig idrottshall så är högpunkten där drygt + 16 m och för simhallens högdal ca + 18 m ö h. Byggrätten medger en högsta nockhöjd på + 26 m ö h för att medge flexibilitet inför byggskedet. Volym- och solstudier illustreras nedan för att belysa framförallt skuggeffekter som efterfrågas i samrådsyttranden.

Höst- och vårdagjämning kl 09.00 med morgonskugga i badhusparken.



Lägre byggnad mot Göteborgsvägen



Högre byggnad mot Göteborgsvägen

Höst- och vårdagjämning kl 1600 med eftermiddagsskugga på Göteborgsvägen.



Lägre byggnad mot Göteborgsvägen



Högre byggnad mot Göteborgsvägen

Konsekvensen för omgivande bebyggelse innebär ingen eller mycket begränsad skuggeffekt då det nya badhuset ligger norr om befintlig bebyggelse.

Byggnadens volym är större än dagens idrotts- och simhall och kommer att bli ett landmärke i Uddevallas centrum. Uppdelningen i flera volymelement kommer att vara välgörande för att passa in i stadsbilden, vilket detaljplanen inte reglerar, utan det ankommer på byggprojektets handläggning att studera huset i dess slutliga formgivning.

Konsekvenser på kulturvärden

Villan Vindingsborg ligger idag på mark betecknad med prickmark, dvs mark som inte får bebyggas, vilket innebär att huset inte får återuppbyggas om huset skulle rivas. Denna bestämmelse försvinner i den nya detaljplanen.

Eftersom Kulturmiljöprogrammet pekar ut huset som värt att bevara finns anledning i detta planarbete att ange rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för att täcka in

husets speciella kvaliteter exteriört och det ska t ex även gälla för tillkommande teknisk anläggning i anslutning till villan.
Till området ska fogas en ny plats för ställverk intill villan och även denna bör ha varsamhetsbestämmelser, för att passa in i miljö intill villan.

Mark som inte får bebyggas

Ett område för allmänna underjordiska ledningar kompletterar nuvarande prickmark norr om villan Vindingsborg och utvidgas mot Göteborgsvägen efter påpekande från Uddevalla energi, som har fjärrvärmeledning intill planområdets södra gräns.

Konsekvenser vid stigande vatten

Stora delar av centrala Uddevalla ligger i låglänt område och det är nödvändigt att ta till tekniska lösningar för att skydda bebyggelsen mot framtida stigande vatten. Det högsta kända högvattenståndet i anslutning till stadsområdet är +1,96 m (i höjd-systemet RH2000). Det uppmättes 1981. Inom det nu aktuella planområdet ligger dagens marknivå på ca +1,1 - 2,0 m, det vill säga i nuläget i sin helhet inom översvämningsszon 4 enligt länsstyrelsens handbok Stigande vatten. Detta förutsätter riskreducerande åtgärder för att säkerställa markens lämplighet. Beräknat framtida högsta högvatten är +2,6 m enligt PM från SMHI 2014-12-01, karakteristiskt havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat i Uddevalla (Dnr: 2014/2221/9.5).

Uddevalla kommun har tagit fram en översvämningstrategi för att bemästra de översvämningar som tidvis förekommer i anslutning till Bäveån.

Handlingsplanen för översvämningsskyddet har godkänts av kommunfullmäktige 2016-12-14. Handlingsplanen redovisar de skeden som nu pågår för att planera och genomföra översvämningsskyddet som byggs (i princip) utmed Bäveån till en höjd av +2,6 m (i RH2000) inom ett 50-årsperspektiv. Som en följd av handlingsplanens förslag kommer kommunen att arbeta vidare med frågan om översvämningsskyddets utformning, planering, projektering, teknik och genomförande då det är av väsentlig betydelse för stadskärnans utveckling och en viktig del av FÖP Uddevalla antagen av KF oktober 2017.

Som en konsekvenslindrande åtgärd, och som ett komplement till ovan beskrivna åtgärder för att minska sannolikheten för en översvämning, bestäms med en generell planbestämmelse att lägsta golvnivå för allmänna ytor ska vara + 2,6 m över nollplanet (RH2000). Härigenom säkras i stor utsträckning dessa mindre robusta delar av byggnaderna (jämfört med källare och entréer) på en nivå över säkerhetsmarginal 3 i Stigande vatten (orange zon).

Byggnadernas grundläggning och omslutande ytterväggar ska utformas täta och konstrueras för att inte ta skada av naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,6 m över nollplanet. Detta anges med en generell bestämmelse på plankartan. Lägsta golvnivå i entréer och lägsta krönnivå för eventuell garagedfart sätts till +2,1 m, dvs minst upp till denna nivå. För bostäder anges en lägsta nivå på +3,6 m ö h som lämplig säkerhetsnivå, denna och övriga nivåer är justerade till RH 2000.

Genom dessa planbestämmelser skapas en ökad robusthet fram tills invallningen enligt ovan har kommit till stånd. Med anledning av ovanstående redovisning görs bedömningen att frågan har blivit tillräckligt belyst och beaktad i det här planärendet.

Konsekvenser för geoteknik

Då marken i området är plan och befinner sig mellan 50 till 150 m från Bäveån bedöms stabilitetsförhållandena som problematiska enligt geoutredning från

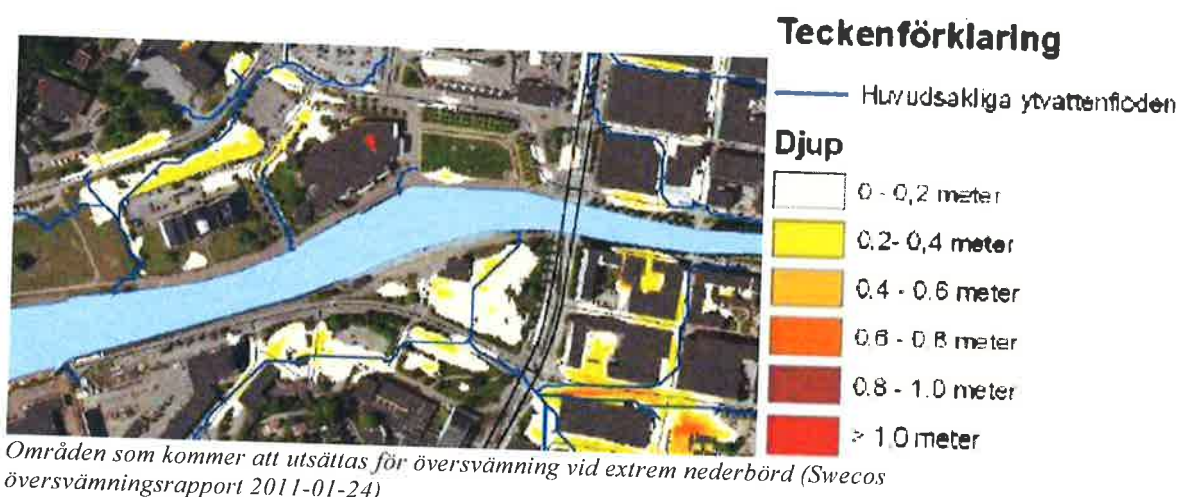
Bohusgeo. Om inte förstärkningar sker i anslutning till Bäveån riskerar bakåtgripande skred nå planområdet.

I uppdaterad utredning föreslås spont i plangräns. Administrativ planbestämmelse villkorar att skredskydd utförs innan startbesked kan medges inom kvartersmark. Detta utförs troligen som en del av översvämningsskyddet längs Bäveån, men kan utföras enbart för fastigheten. Bergrasfrågan är utredd i särskilt PM.

I samband med spont- och pålningsarbeten kan vibrationsskador eller störning av känslig utrustning uppstå i närområdet, varför en riskanalys med tillhörande föreskrifter ska tas fram i samband med markarbeten.

Extrem nederbörd

Även om den pågående invallningen av Bäveån enligt Stigande vatten ovan är utförd kan planområdet, med sina lokalt relativt låga marknivåer, vid extrema skyfall (100-årsregn) blir översvämmat. Se kartbild nedan ur "Utredning om principåtgärder för att förhindra översvämningar i centrala Uddevalla".



Denna typ av extrem nederbörd, så kallade 100-årsregn, ger enligt beräkningarna i rapporten upphov till 1-4 dm högt vatten på delar av parkmarken framför nuvarande simhall. Marken närmast byggnadens entréer höjs till minst +2.0 och från byggnaden ska vara möjligt att nå högre liggande mark.

Förorenad mark

I samband med markarbeten avseende förorenad mark (se tidigare avsnitt), så arbetas markområdet om så att ytor kan infiltreras och att uppsamling av dagvatten möjliggörs inom planområdets grönyta samt, yta utanför planområdet som är nuvarande parkyta. Avsikten är att sanera mark för "känslig markanvändning" KM, vilket innebär att mer sanering behövs än att nöja sig med "mindre känslig mark-användning" MKM. Tidigare har stadsparker och dylikt odlats upp under svåra tider vilket bör vara anledning till att all mark bör saneras. Administrativ bestämmelse finns på plankartan vilket villkorar startbesked som inte får medges förrän mark är sanerad.

Räddningsvägar

Kvarteret är omgivet av gator som alla är framkomliga för räddningstjänst. Utrymningsvägar för badhuset hanteras i bygglovet.

Ekosystemtjänster

Markområdet är relativt litet ca 1,8 ha med föreslagen byggnadsyta på ca 0,6 ha och bruttoarea ca 12.000 m² för projekterat badhus. En stor del av övrig yta är grönyta, parkering och transportvägar.

Ekosystemtjänster av större värde kan vara svåra att nå i detta förslag, men några nämns i nedanstående sammanställning.

Stödjande ekosystemtjänster (avser bl a ekosystemsfunktion och biologisk mångfald)
Gröna ytor på mark och ev gröna tak kan något förbättra situation mot dagens förhållanden.

Reglerande ekosystemtjänster (avser bl a ekologiskt samspel och förbättrad livsmiljö)
Till viss del berörs reglerande tjänster som kan förbättras med markplanering för ett bättre ekologiskt samspel, mot att inget görs (sk nollalternativ). Dagvattendammar och trädplantering kan också förbättra situationen.

Kulturella ekosystemtjänster (avser bl a hälsa, sociala interaktion, berör sinnen)
Här kommer en badhusanläggning till sin rätt med möten, upplevelser och sociala interaktioner som viktiga delar för en förbättrad folkhälsa på sikt.

Försörjande ekosystemtjänster (avser bl a mat, vatten och naturproduktion)
Försörjande tjänster kan bli tämligen skrala i detta område. Markplanering kan till viss del med ny växlighet bidra med till t ex fruktträd, möjlig odling och dylikt.



Vy från Göteborgsvägen med olympiaeken vid nuvarande idrottshall i bakgrunden.

Konsekvenser för nuvarande grönytor

Som följd av omfattande markarbeten och sanering kommer mycket litet av nuvarande växlighet kunna sparas. Nya planeringar måste utföras. OS-eken har förutsättningar att kunna bevaras enligt miljöteknisk markundersökning.

Dagvatten

Infiltration används för att inte minska grundvattenbildning, men dessa ytor kan också bidra till fördröjning av dagvatten. Att inte hårdgöra är ett första steg att fördröja dagvattnet utan direkta fördröjningssystem. Trög avledning kan ske genom att ytvatten leds sakta över gräsbevuxen mark som faller sakta mot ett givet mål. För att få utökade magasineringseffekter och en avgränsning av vattnets väg kan grunda och gräsbevuxna svackområden i fastighetens grönytor utföras. Dessa åtgärder innebär också en viss rening av dagvattnet.

För att ytterligare förstärka flödesutjämning och reningseffekter kan makadamfyllda infiltrationsdiken konstrueras. Några ytor för dagvattendammar och dylikt anses inte vara tillämpliga i detta projekt. En ny högpunkt vid huvudentrén anges vid korsningen Göteborgsvägen och Asplundsgatan och en lägre punkt längre västerut, vid nuvarande parkering. Konsekvensen är att ev högvatten inte når huvudentrén och att vatten samlas i lågpunkter t ex tvärs gatan i Teaterparken och längre västerut.

Planbestämmelsen avseende markbeskaffenhet n_1 beskrivs som att mark utöver bebyggd yta inte får hårdgöras till mer än till två tredjedelar. I samråd med Västvatten avgörs frågan om dagvattenfördröjande åtgärder i mark. Syftet är att inte öka avrinningen från området.

Byggnadsteknik för stora byggnader kan fånga upp en del regn vid skyfall och på så vis fördröja dagvattenflöden. Andra fördröjningsalternativ kan också användas.

Överskott på vatten efter den första fördröjningen leds till kommunens dagvattensystem. Någon dagvattenutredning utförs inte för detta projekt då belastning inte beräknas öka från dagens nivå. Västvatten kräver att avrinning inte ökar utifrån dagsläget för regn upp till 10 års återkomsttid.

Grundvatten

Om grundvatten påverkas eller avleds, t ex genom att källare byggs så ska anmälan till länsstyrelsen ske. Bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Påverkan på grundvatten är inte troligt i detta projekt. Se också kommentar i geotekniskt PM.

Strandskydd som upphävs med ny detaljplan

Generellt strandskydd berörs för planområdet då tidigare del av stadsplan ersätts med denna nya detaljplan. Administrativ bestämmelse om upphävande anges på plankartan. Som motiv för upphävandet krävs särskilda skäl och motiveras enligt miljöbalken med MB kap 7, § 18c, punkt 1. Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kv Windingsborg är en del av utvidgad stadskärna, det är kvartersmark med befintlig verksamhet och området ska gagna stadens utveckling även i framtiden. Stöd för detta finns i FÖP Uddevalla tätort, antagen 2017 där samhällsbyggnadsstrategins väsentligaste punkt är att stärka stadens attraktionskraft, ”låt staden växa inifrån och ut”.

Konsekvenser i förhållande till miljömålen

Av riksdagens beslutade 16 miljömål har Uddevalla kommun pekat ut 6 miljömål som har särskilt beaktas i kommunens planeringsprojekt och dessa redovisas nedan.

1) Begränsad klimatpåverkan (+/-)

Möjligheter till kollektivtrafik och nära till bussterminalen Kampenhof, samt utbyggnad av gång- och cykelvägar. Positivt är också möjlighet för lägre driftskostnader och energiförbrukning med nybyggnad. Möjlig nackdel är att verksamheten kan medföra ökad biltrafik i framtiden. Arbeta med en Trafikstrategi har påbörjats för att bli minska biltrafik.

7) Ingen övergödning (+)

Omhändertagande av dagvatten och fördröjning av flöden kan arbetas in i projektet som då medför viss rening av dagvatten jämfört med nuvarande förhållanden.

8) Levande sjöar och vattendrag (ej aktuellt)

Inte aktuellt i denna detaljplan. För vattendraget Bäveån se punkter 7 och 9.

9) Grundvatten av god kvalitet (+)

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Regnvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och omhändertas lokalt på kvarteretsmark på genomsläpplig omgivning och i övrigt via kommunens dagvattensystem.

10) Hav i balans (+)

Jämför ovanstående.

15) God bebyggd miljö (+)

Detaljplanen beaktar Villan Vindingsborg som får skyddsbestämmelser. Nya badhusets placering ska stärka centrumutveckling. Nybyggnad stärker lokal infrastruktur som exempelvis fjärrvärme, samt att förbättrade energilösningar används.



Vy av kvarteret från nordväst.

Konsekvenser för väg och trafikfrågor

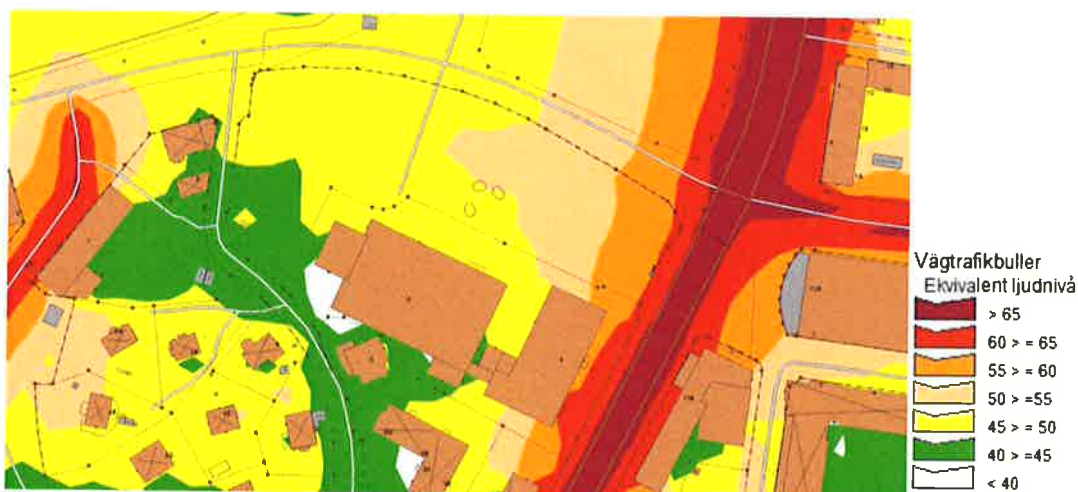
Vägnätet kvarstår med möjlighet att bygga rondell vid Göteborgsvägen samt möjliggöra ny broförbindelse över Bäveån. Plats för angöring till byggnad med bil ska vara enkel och tydlig och bättre än nuvarande angöring för besökare. Lastning och lossning av gods ska finnas intill byggnaden avskild från besöksstrafik. Detaljplanen utgör inte hinder för en välfungerande angöring. Utfartförbud mot Göteborgsvägen kvarstår likt nu gällande detaljplan, men en tidigare utfart

möjliggörs mot Asplundsgatan främst för att möjliggöra angöring och handikapp-parkering nära planerad huvudentré.

Konsekvenser för tillgänglighet

Nivåskillnaderna kring angöringsplats och entré ska anläggas så att det möjliggör tillträde för rörelsehindrade. Handikappparkering är möjlig att anordna i nära anslutning till entré. Parkering av denna typ ska finnas i anslutning till byggnaden inom 25 m avstånd från huvudentré där hiss/lift finns. Marknivåer styrs inte i detalj med planbestämmelse, men detaljplan hindrar inte utförandet och mark ska anpassas så att det utjämnar höjdskillnader mellan gata och husets entré. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning.

Kommunens arbete med "trafik- och parkeringsstrategi" följer i huvudsak TRAST-modellen (framtagen av Trafikverket och SKL). Den visar inriktningar som till huvudsak följs, exempelvis närhet till gång- och cykelleder, god tillgänglighet och att bebyggelse sker i anslutning till bra kollektivtrafiklägen. En attraktiv stadsmiljö kan också skapas med den nya etableringen. Det är generellt av vikt att parkering kostar mer än en parkeringshusavgift så att trafikväxling stimuleras till andra färdssätt. Det är också viktigt att tillgodose bra cykeluppställningsplatser.



Översikt med bullerkartering från 2007, gulmarkerat avser område <50dB(A).

Konsekvenser avseende trafikbuller

I det fall bostäder byggs i kvarteret gäller att riktvärden inte överskrids för bullernivå som redogörs nedan. I dagsläget planeras inga bostäder i kvarteret men detaljplan medger att bostäder kan byggas. Med en avskärmning mot Göteborgsvägen bedöms bostäder kunna uppfylla kraven inom hela planområdet. Bullerberäkning bör utföras före bygglovsgivning. Maxvärden överskrids inte utom alldeles intill Göteborgsvägen.

Trafikbuller regleras i bullerförordningen 2015:216 med senaste ändring SFS 2017:359 och sammanfattas nedan:

Ekvivalentnivå vid fasad

- Bör inte överstiga 60 dB(A) (3§ 1p i förordningen 2017:359)
- Om 55 dB(A) överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dB (A) ekvivalent nivå inte överskrids (4§, 1 p)
- Om 55 dB(A) överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 70 dB(A) maxnivå inte överskrids nattetid (kl 22 – 06). (4§, 2p)

Ekvivalentnivå vid en uteplats, om sådan ska anordnas

-Bör inte överstiga 50 dB(A) (3§ 2 p)

Maxnivå vid fasad

- Om 55 dB(A) ekvivalent nivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 70 dB(A) maxnivå inte överskrids nattetid (kl 22 – 06). (4§, 2p)

Maximalnivå vid en uteplats, om sådan ska anordnas

- Bör inte överstiga 70 dB(A) (3§ 2 p)

- Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maxnivå fem gånger per timma under dagtid kl 6 – 22. (5§)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och förfarande

Planarbetet bedrivs med så kallat utökat planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådask och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna tillämpas:

- Beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden SBN vår 2017
- Samråd i nov - dec 2017, kungörelse före samrådsutställning
- Beslut om granskning i SBN i febr 2018
- Underrättelse om granskning, mars 2018
- Godkännande av granskningsutlåtande SBN maj 2018 och antagande i KF i september 2018
- Laga kraft tidigast ca fyra veckor efter antagandet

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva placeringen för en besöksanläggning i Uddevalla centrum, "Framtidens bad". Föreslagen placering är där nuvarande idrotts- och simhall ligger och ny detaljplan ska även medge plats för tillhörande centrumverksamhet, parkeringsanläggning och eventuellt kompletterande bostäder. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för Villan Vindingsborg ingår i förslaget, samt bostadskomplement för Kv Walkesborg 33.

Genomförandefrågor allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för fastigheter som berörs av planförslaget.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Berörda frågor gällande fastighetsbildning i denna beskrivning bör framföras som kommunens yrkande i dessa frågor i samband med ansökan eller förrättning.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en berörd fastighetsägares vilja om annan än kommunen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Efter genomförandetidens utgång behöver inte kommunen ersätta fastighetsägare för t ex en outnyttjad byggrätt om man väljer att ändra eller upphäva detaljplanen.



Föreslagen situationsplan, skiss PP arkitekter.

Ansvarsfördelning mellan aktörer

Samhällsbyggnad-Tekniska (mindre del av allmän plats ingår i denna detaljplan)

- Iordningställer gator och angöring (anslutande gatumark)
- Iordningställer skredskydd, kaj, gc-väg och dylikt
- Iordningställer parkmark, inkl parkskötsel och snöröjning (anslutande mark)

Västvatten AB ansvarar på allmän plats för dagvattenhantering, inkl förvaltning.

Samhällsbyggnad-Tekniska (kvartersmark)

- Ansvarar och bekostar marksanering och förstärkningsåtgärder innan bygglov
- Ansöker och bekostar allt avseende rivningslov, marklov och bygglov
- VA-utbyggnad inom kvartersmark inkl kabelläggning
- Iordningställer dagvattenhantering på kvartersmark inkl flytt av befintlig ledning
- Iordningställer gatubyggnad och parkering, på kvartersmark
- Ansöker och bekostar lantmäteriförrättningar (Planeringsavdelning-mex ansöker)
- Ansvar för eventuell skada på allmän plats (vid markarbeten)
- Bygger "Framtidens bad"

Avtal med andra aktörer

Flytt av ställverk och VA-ledningar enligt avtal med Uddevalla energi respektive Västvatten.

Kvarters- och vägnamn

Befintligt kvarter och vägnamnen är antagna eller vedertagna så dessa ändras inte.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar mm

Kommunen anlägger/underhåller gator och trottoarer på allmän plats. Några ändringar behöver inte ske föranlett av detta projekt.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten eller på annan kvartersmark. Gällande parkeringsnorm reglerar behovstalet för parkering. En behovsutredning av ÅF-konsult har upprättats och till badhuset bedöms ca 156 p-platser varav minst 7 st H-platser behövas och ca 52 cykelplatser. Antalet cykelplatser bedöms vara snålt tilltagen och bör ökas. Bygglovsgranskning hanterar antal parkeringsplatser och även för antal cyklar om detta finns i norm.

Vatten och avlopp

Uddevalla vatten AB bygger, underhåller och sköter driften på vatten- dagvatten- och spillvattennät fram till förbindelsepunkt. VA-ledningar flyttas utanför kvarteret till allmän plats i gata.

El- och teleledningar

Ledningsnät för elkraft och tele finns i gatumark och ansökan sker till Uddevalla Energi AB. Ledningsnät ändras med anledning av denna detaljplan pga av flytt av transformatorstation.

Kabelutsättning ska utföras före grävarbeten och kan beställas genom Uddevalla Energi AB, som också har fibernät.

Anmälan om flytt av teleledningar ska ske i god tid till Skanova.

Vid flytt av transformatorstation till ny plats, berörs också elledningar av flytt. Ledningsstråk bör ligga i gatumark till den nya placeringen så att servitut undviks.

Fjärrvärme

Ingen ändring med anledning av denna detaljplan, anpassning sker.

Sopkärl och brevlådor

Ingen ändring med anledning av denna detaljplan, anpassning sker.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

All mark utom bostadskomplement inom planområdet avseende kvartersmark, ägs i dagsläget av Uddevalla kommun. För Walkesborg 33 krävs ingen fastighetsreglering.

Gällande tomtindelning

Walkesborg 33 berörs av en tomtindelning som per automatik kommer att upphöra att gälla inom den delen som ersätts av den nya planen. I detta fall kommer dock tomtindelningen att fortsätta att gälla runt hela fastighetens gräns eftersom den nya planen enbart berör ett mindre område en bit innanför gränsen.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering enligt detaljplan ska ske med ansökan till kommunala lantmäteriet. Ansökan om lantmäteriförrättning görs och förrättningskostnader bekostas av fastighetsägaren respektive berörda ledningshavare.

- Kvartersmark som idag är kvartersmark regleras så att denna bildar en eller flera nya fastigheter. Mark bör överföras från Windingsborg 1 till 4.
- Kvartersmark som idag tillhör kvarteret Windingsborg 1 nordvästra hörnet och hamnar utanför denna detaljplan förblir kvartersmark till dess ny

- detaljplan ändrar detta. Mindre reglering av fastighetsgräns berör också hörnavskärning i korsningen mot Göteborgsvägen och den bör regleras.
- För fastigheten Windingsborg 33 innebär ändrad byggrätt ingen ny fastighetsbildning. Tomtindelning för berörd del av fastigheten upphör att gälla för den del som berörs av ny plan.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns i dagsläget då ledningar är förlagda på kvartersmark som är allmänt ändamål. För ledningar finns u-område märkt på gällande detaljplan. Nytt ledningsområde finns för dagvattenledning och fjärrvärme.

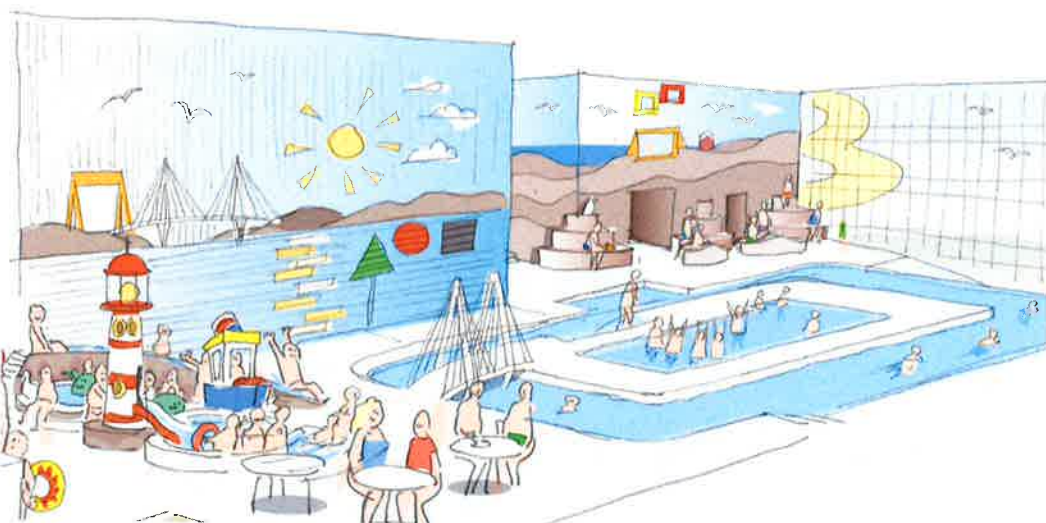
Gemensamhetsanläggningar och servitut

I dagsläget finns inga gällande servitut eller gemensamhetsanläggningar (ga) som behöver upphävas. Ett servitut finns som ger tillträde och möjlighet att underhålla Kv Windingsborg 18 från fastigheten Windingsborg 4, det innebär att ingen ändring behövs med anledning av denna detaljplan, då servitut får följa med som villkor vid ny fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader

Redovisning av kommunala kostnader i samband med antagande ska redovisas till kommunfullmäktige KF. Enligt beslut § 244, KS 2011-08-31, ska tydlig tidplan och kostnads- och finansieringsanalys utföras. Ansvarig är tekniska avdelningen/ samhällsbyggnad.



Interiörbild av upplevelsebad i "Framtidens bad", illustration PP arkitekter.

Detaljplanen behöver gå till KF om den orsakar kostnad för kommunen. Verksamheten orsakar kommunen kostnader. Kostnader som orsakas av rivning och sanering av mark, anläggande av gata och parkmark inom och i anslutning till området m m, samt nybyggnad av badhus.

Kostnader är ungefärliga, detaljerad redovisning presenteras i särskilt budgetunderlag, se ett exempel nedan med budget på 400 mkr.

Tid/år- kostnad tkr	2017	2018	2019	2020	2021	2022 osv
Kultur och fritidsförv.			1	1	2	18
Samhällsbyggnad	2	3	15	48	138	170
Summa kostnader	2	3	16	49	140	188

Sökandens kostnader

Lantmäteriförrättningskostnader betalas av sökanden/ fastighetsägare eller kommunen beroende på när bygglov söks.

Kommunen betalar förrättningskostnader enbart i form av fastighetsägare.

Bygglovstaxa inkl planavgift enligt gällande kommunfullmäktigebeslut.

Planavgift debiteras med faktor 1 enligt kommunfullmäktiges taxa.

Anslutningskostnader för el, VA, värme mm enligt gällande taxor och avser endast vid ny anslutning.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

Reglering av fastighetsgränser enligt detaljplanen bör genast påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft. Reglering av mark påverkar vem som ansvarar för och bekostar olika åtgärder som företas inom detaljplanens område.

Se ovanstående punkter under rubrik fastighetsbildning.

En genomförd lantmäteriförrättning är normalt villkor för att bevilja bygglov.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat från kommunen:

Planhandläggare:	Charles Hörnstein
Plangranskning:	Hans Johansson, Ann-Louise Andersson
Fastighetsförteckning:	Camia Karlsson
Grundkarta:	Margareta Holmström
Kart- och GISdata:	Simone Augustsson
Hemsida:	Jane Bensow
Exp mm:	Eva Schröder
Bygglovsfrågor:	Cecilia Segerstedt, Boris Petrusic
Trafik och förvaltning:	Karin Westman, Anna-Karin Forseng
Mex samordning:	Christine Gunnarsson
Förstudie/projektering	Torgny Hübert

SAMHÄLLSBYGGNAD


Hugo Bennhage
planarkitekt


Martin Hellström
plan- och exploateringschef