

Antagen: 2018-09-20

Lagakraft: 2018-10-18



DP nr 628



ANTAGANDE HANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande

Ändring av detaljplan för del av Björbäck – Gräskärr område 2
avseende fastigheten

SVANBERGSLYCKAN 1

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen, 25 juni 2018,
reviderad 29 augusti 2018

Den underliggande detaljplanen är upprättad av dåvarande Stadsarkitektkontoret 1986-04-04. Planen antogs av Kommunfullmäktige 1986-09-09 och vann laga kraft 1988-03-02. Arkivnumren är 1485-P88/8 respektive UA 295

Detaljplaneändringen består av:

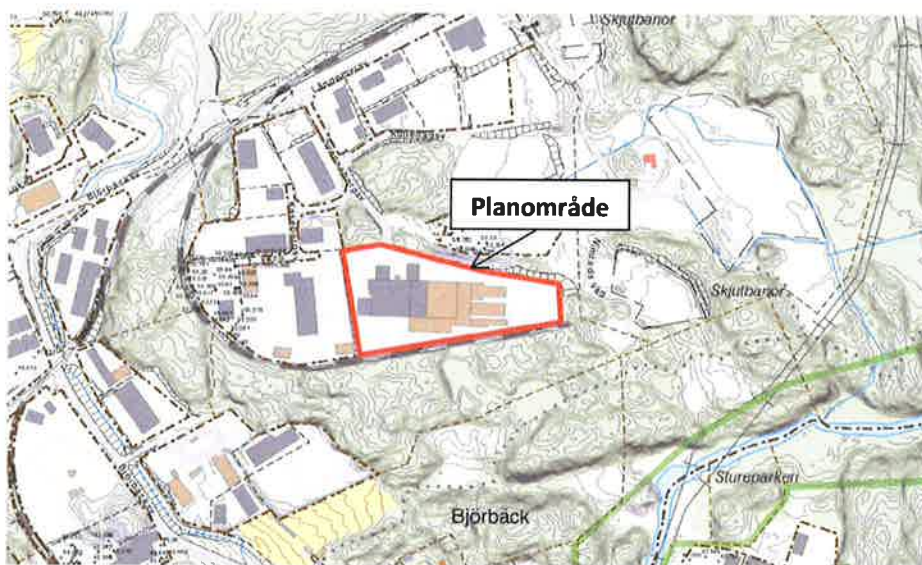
Plankarta med planbestämmelser, ritad på grundkarta i skala 1:1000

Till detaljplaneändringen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

ÄNDRINGENS SYFTE och SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva en ändring av byggrätten från, en tredjedel av fastighetens sammanlagda area inom område angett med J, till att ingen begränsning anges i planen. Istället avgörs storleken i bygglovet. Detaljplanens ändring har föranletts med anledning av att fastighetsägaren planerar att bygga ut på fastigheten Svanbergslyckan 1, vilket planen inte medger i dag. Samhällsbyggnad bedömer att den önskade utbyggnaden blir lämplig. Planändringens avgränsning begränsas till att gälla enbart inom fastigheten Svanbergslyckan 1.

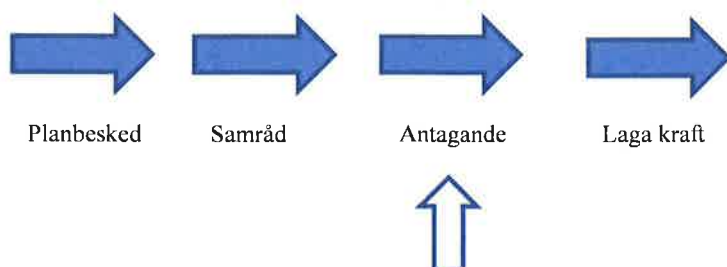


ÄNDRINGEN MER DETALJERAT

Planområdet är beläget ca 3 kilometer öster om Uddevalla centrum. Tillfart sker antingen från Björbäcksvägen eller från Kurösvägen. Området ligger i Björbäck's industriområde. Planområdets areal uppgår till ca 32 000 kvm. Planområdet består av fastigheten Svanbergslyckan 1 som ägs av Skanskullens förvaltnings AB.

Planförfarande

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (2010:900) och tillämpar begränsat standardförfarande.

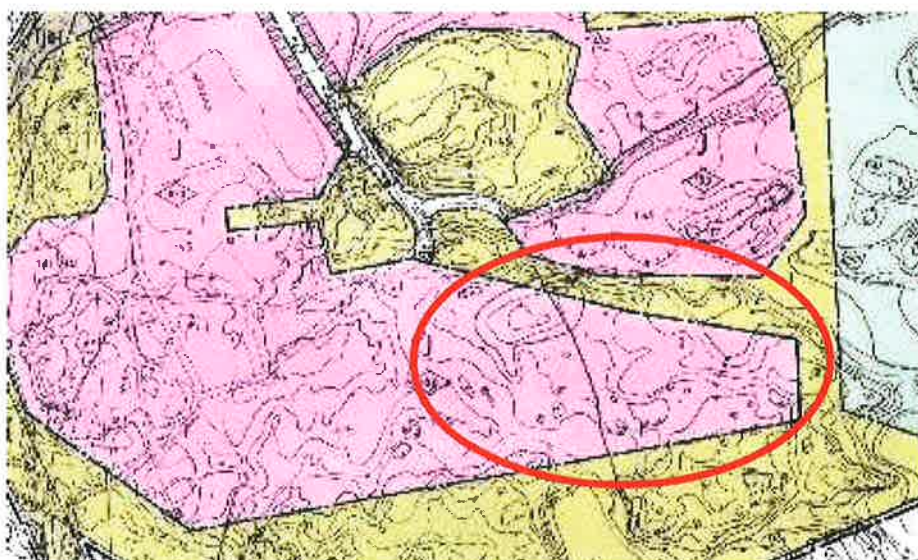


Översiktliga planer

Gällande översiktsplan antogs 2002 och reviderades 2010. I översiktsplanen anges Björbäck ligga inom sekundärzon för grundvattentäkten för Köperödssjöarna. Söder om planområdet finns en grönzon som ej berörs av den utökade byggrätten. En förtätning av befintligt industriområde ligger i linje både med gällande översiktsplan men också med kommunens samhällsbyggnadsstrategi. En förtätning bidrar också till att man tillvaratar redan gjorda investeringar vilket bidrar till en mer hållbar samhällsutveckling.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan, laga kraftvunnen 1988-03-02, för del av Björbäck-Gräskärr, 1485-P88/8. I gällande plan är berört område avsatt som industrimark.



Kartklipp från gällande detaljplan (1485-P88/8)

För anslutande lokalgata gäller detaljplan, laga kraftvunnen 2013-02-21, för del av Björbäck 1:45 m.fl. akt 1485K-P13/5.



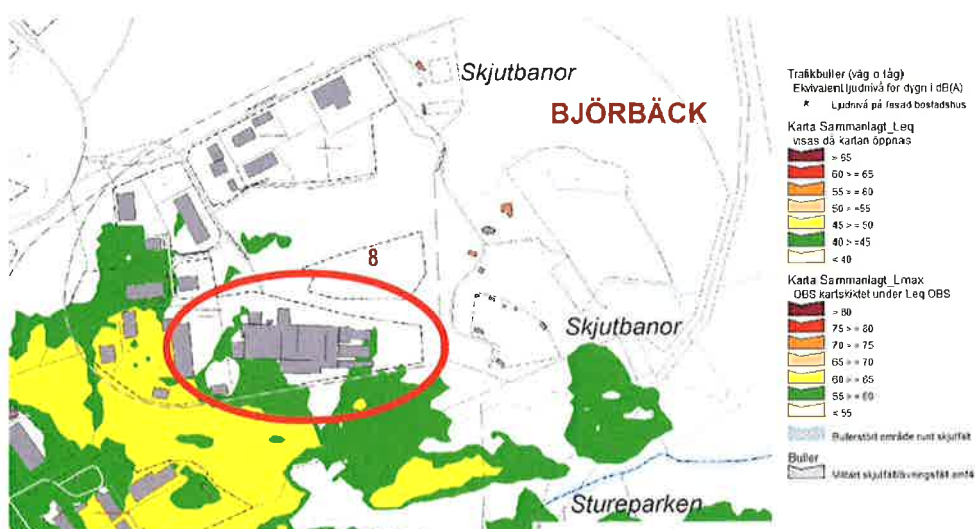
Kartklipp från gällande detaljplan (1485K-P13/5)

Natur/rekreation

Planområdet är idag planlagt som industrimark och planläggningen innebär en förtätning med möjlighet till ökad byggrätt. Planområdet har idag inga utpekade, särskilt värdefulla, naturvärden. Däremot anger översiktsplanen en grönzon öster om planområdet.

Buller

Planområdet används redan i dag för industri och bidrar således till en viss bullernivå. Eventuell utbyggnad inom området beräknas enbart marginellt öka bullernivåerna alternativt kvarstår befintliga bullernivåer. Bullernivån bedöms därför inte förändras. Det finns inga riktvärden för utomhusnivåer på industriområden. Samhällsbyggnad har inte sett någon anledning att utföra en bullerutredning.

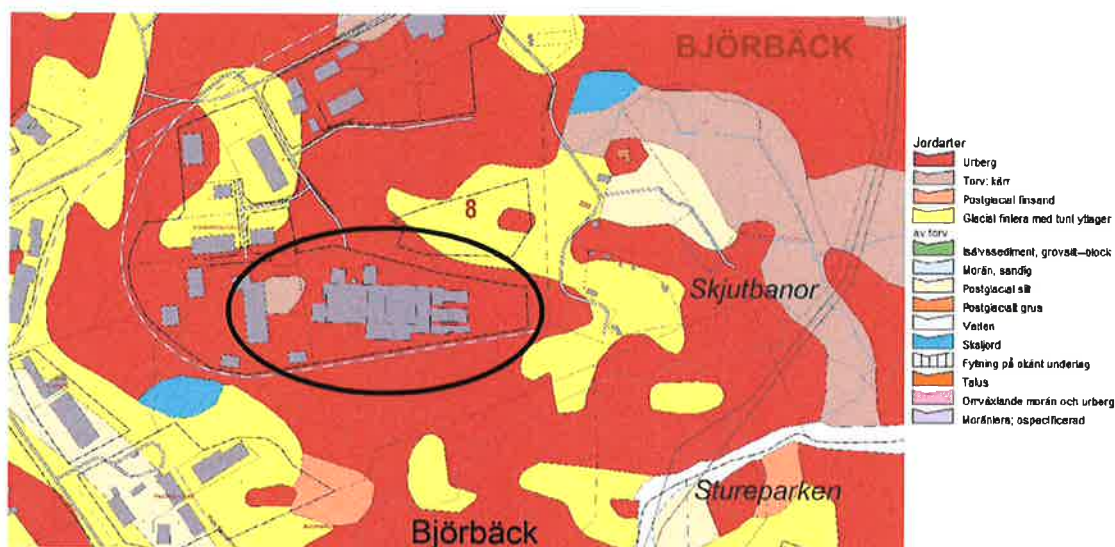


Utdrag ur bullerkartan

Geoteknik

Enligt jordartskartan ligger hela fastigheten, Svanbergslyckan 1, på urberg. Området är dessutom med all sannolikhet utfyllt med sprängsten, vilket borde innebära att risken för skred är obefintlig.

Enligt nivåkurvorna på omgivande områden bedöms det inte finnas någon risk att det finns berg som kan rasa ner mot planområdet. Det bedöms heller inte finnas någon risk för bergras från planområdet.



Utdrag ur jordartskartan

Trafik, gator och parkering

Anslutning till området sker idag från Björbäcksvägen och vidare in på Svensbergsvägen. Planändringen kommer inte att föranleda någon ändring av vägnätet. Den ökade trafiken bedöms bli marginell. Parkering löses inom fastighetens gränser. Tillgång till kollektivtrafik för de som arbetar inom planområdet finns.

Vatten, dagvatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten. Det troliga är att en ökad byggnation inte kommer att ge någon nämnvärd ökning på befintligt system. Det område som inte är bebyggt på Svanbergslyckan 1 idag består av hårdgjord yta i form av asfalt. Den förändring som sker avseende dagvatten är marginell om den hårdgjorda markytan istället byts ut mot en ökad takyta.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3-4 kap MB
Föreslagen markanvändning har ej negativ inverkan på riksintressen, detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt Länsstyrelsesamråd 2018-05-03.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas jämfört med nuvarande värden inom det aktuella planområdet. Den beräknade tillkommande trafiken bedöms vara marginell i sammanhanget, se Trafik, gator och parkering.

Sammanfattning av påverkan på miljö kvalitetsnormer

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas till följd av planförslaget.

Områdesskydd, 7 kap MB

Fastigheten Svanbergslyckan 1 ligger inom sekundärzonen för vattenskyddsområdet för Bäveån-Köperödssjöarna. Planändringen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet. I övrigt finns inga andra strand- eller områdesskydd inom planområdet som berörs av planändringen.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked gavs i Kommunstyrelsen 2018-02-28 47§§.

BEHOVSBEDÖMNING

Allmänt

Föreslagen detaljplan överensstämmer med den idag aktuella och tidigare gällande översiktsplanering som finns att tillgå. Förslagets syfte är att öka byggrätten för Svanbergslyckan 1 så att en utbyggnation av befintliga byggnader är möjlig. Planen avser ett mindre område och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Kommunen bedömer att ändringen på planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Reglerna om detta finns i Plan- och Bygglagen samt i Miljöbalken.

Sammanfattning

Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning då marken redan är ianspråktagen för industri.

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.

Ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2018-05-03. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning,

Utanför planområdet finns allmän plats.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om Samråd i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	juni 2018
Samrådstid	juli-augusti 2018
Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden	oktober 2018
Laga kraft, tidigast	november 2018

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare: Ann-Louise Andersson, Samhällsbyggnad
Grundkarta/
Fastighetsförteckning: Camia Karlsson, Samhällsbyggnad
Hemsida: Jane Bensow, Samhällsbyggnad
Exp mm: Eva Schröder, Samhällsbyggnad

PLAN OCH EXPLOATERING

Martin Hellström

planchef



Ann-Louise Andersson

planarkitekt