

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av fastigheten

FISKETÅNGEN 1

Nytt flerbostadshus i stadsdelen Skogslyckan i

Uddevalla

Upprättad av Samhällsbyggnad 2017-10-19, rev 2017-11-27

SYFTE och SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med ca 30 lägenheter i stadsdelen Skogslyckan. Området är i dag kvartersmark och tanken är att utnyttja stadens befintliga infrastruktur i form av bl a gator, ledningar, kollektivtrafik etc. Det finns ett stort behov av nya lägenheter i flerbostadshus, särskilt i staden.

Det nya huset ska anslutas till det kommunala VA-nätet och troligen även till fjärrvärmenätet.

Planen syftar också till att överföra ett mindre markområde från Fisketången 1 till kommunens allmän-plats-mark för att en nyligen anlagd gång- och cykelbana inte ska ligga på kvartersmark.

HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE

Detta detaljplanearbete handläggs och upprättas enligt reglerna i PBL (Plan- och Bygglagen) 2010:900, i den version som trädde i kraft 2015-01-01. Utökad planförfarande tillämpas, vilket bl a innebär att kungörelse/annonsering sker i samrådsskedet. Planarbetet påbörjades genom att ett positivt planbesked beslutades av Kommunstyrelsen 2016-08-31.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en karta. Originalskalan är 1:500. Utritning bör ske i A2-format. Grundkartan redovisas separat. Illustrerade nya byggnader och markens disposition utgör endast exempel på placering och utformning.

Till detaljplanen hör följande handlingar upprättade av Uddevalla kommun:

- [x] Planbeskrivning (denna handling)
- [x] Samrådsredogörelse
- [x] Granskningsutlåtande
- [x] Fastighetsförteckning
- [x] Grundkarta

Dessutom finns följande handlingar upprättade av konsulter:

- [x] Geoteknisk utredning, Tellstedt, reviderad 2017-09-29
- [x] Trafikbullerutredning Akustikverkstan reviderad 2017-10-02
- [x] VAD-utredning, SWECO 2017-10-18
- [x] Miljöteknisk markundersökning, Orbicon 2017-05-17

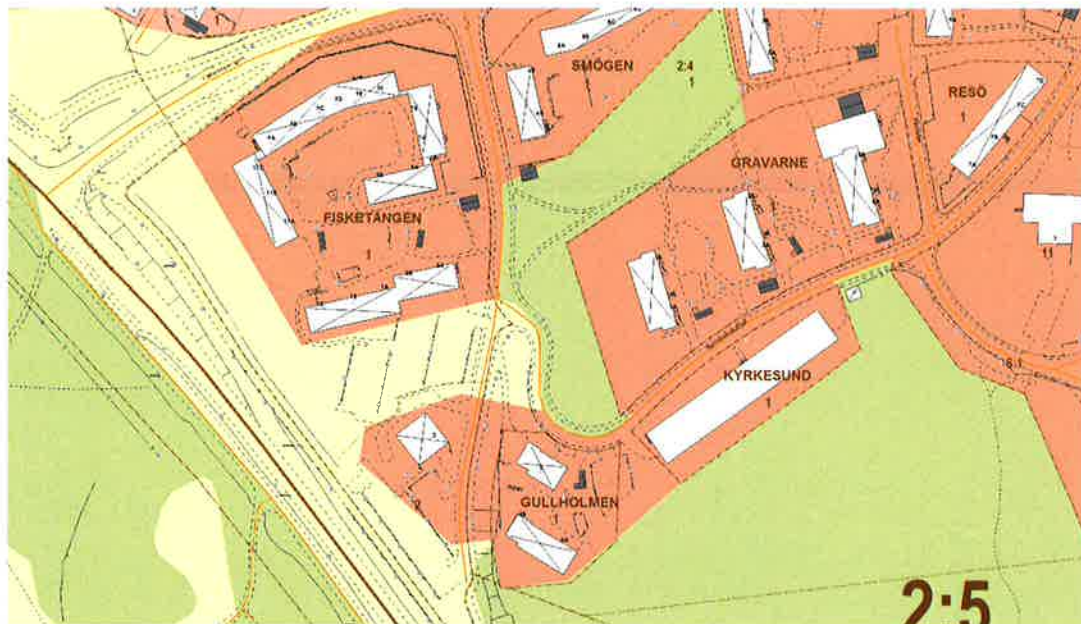
PLANDATA

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i den västra delen av stadsdelen Skogslyckan, mellan Nordanvindsvägen och Kurverödsleden. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 2 kilometer.

Planområdets areal är ca 0,6 hektar.

All mark inom och norr om planområdet ägs av Saxviken Bostad Fisketången Kommanditbolag, som också är exploatör. Flerbostadshusen söder och öster om planen ägs av Bostadstiftelsen Uddevallahem.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken, Natura 2000

Planen omfattas inte av något riksintresse eller Natura 2000-område. Närmaste riksintressen är Bohusbanan och väg 44, ca 300 – 350 meter söder om planområdet.

Översiktsplanen

Den nya översiktsplanen för staden Uddevalla, som antogs 2017-10-12, anger området som "Detaljplanerat område". Bestämmelsen inrymmer att även förtätning får prövas. Planförslaget är således förenligt med översiktsplanen.

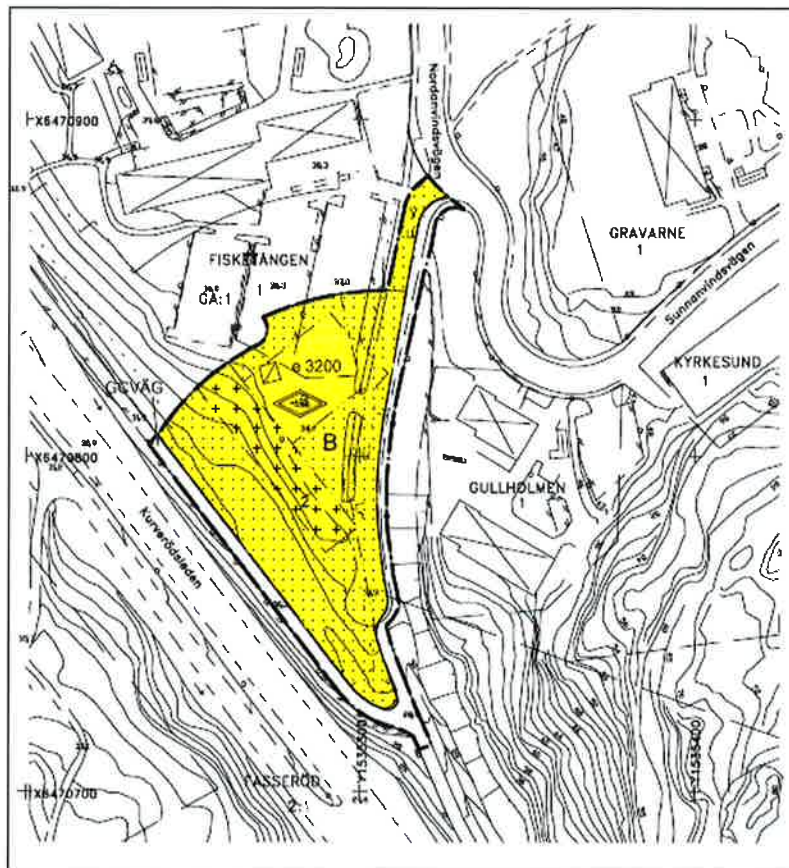
Detaljplaner

För hela planområdet, samt området norr därom, gäller detaljplan UA 1030 (1485-P91/12), antagen 1990-10-09. Planen saknar genomförandetid. Huvuddelen av nu aktuellt planområde är angivet som kvartersmark för bostadsändamål, parkering får anordnas. Planen är genomförd i sin helhet.



Plankarta UA 1030

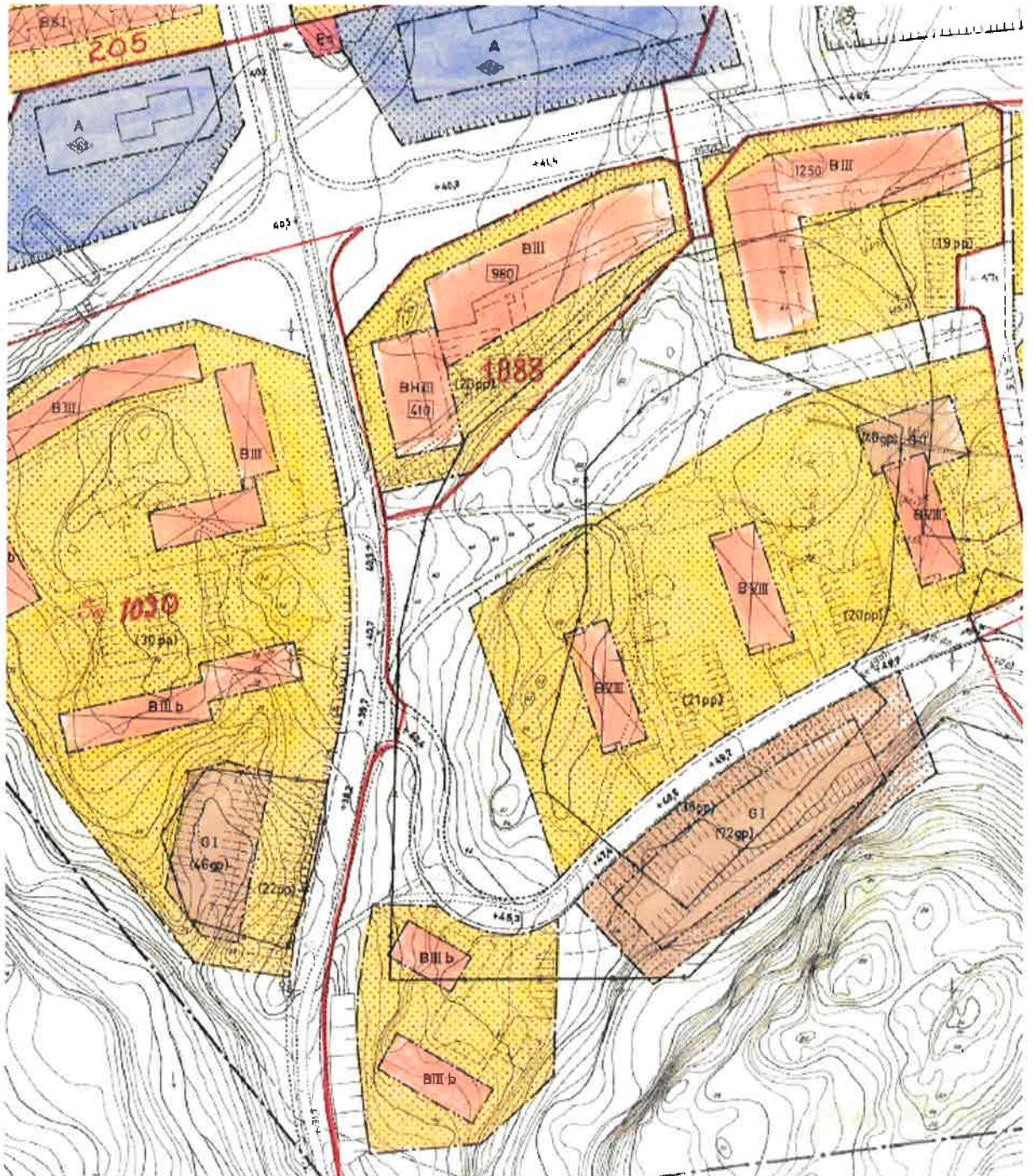
Inom planområdets sydöstra del, samt området söder därom, gäller detaljplan UA 1119 (1485K-P09/2), antagen 2008-09-18. Planen saknar genomförandetid och den anger bostadsändamål med en byggrätt som motsvarar ett hus med 7 bostadsvåningar. Planen är genomförd i sin helhet.



Plankarta UA 1119

Väster om planområdet gäller detaljplan UA 233 (14-UDD-32/1973) fastställd 1972-12-28. Planen saknar genomförandetid och den anger trafikområde, vilket sedan länge är utbyggt med Kurverödsleden.

Öster om planområdet gäller detaljplan UA 130 (14-UDD-34/1958), fastställd 1958-03-14. Planen saknar genomförandetid och den anger ett ganska stort bostadsområde med flerbostadshus, del av Kasen- Skogslyckan. Den är genomförd i sin helhet.



Utdrag ur del av plankartan för UA 130

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan eller tomindelning som berör aktuellt kvarter.

Strandskydd

Strandskyddsområde finns inte inom eller i närheten av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Behovsbedömning av miljöbedömning

Förslaget innebär en komplettering av ett befintligt bebyggelseområde, stadsdelen Skogslyckan. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Kommunen anser att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte någon miljöbedömning och ingen miljökonsekvensbeskrivning. Reglerna om detta finns i Plan- och Bygglagen samt i Miljöbalken. Samråd har skett med Länsstyrelsen, som delar kommunens uppfattning.

Mark, topografi, vegetation

Marken inom planområdet utgör kvartersmark sedan mer än 50 år. Den östra delen är en relativt horisontell, asfalterad parkeringsplats. Västra delen är gräsbevuxen mark som sluttar ner mot Kurverödsledens gång- och cykelväg. Marknivåerna varierar mellan +30 och +37. Det finns ingen anledning att utföra någon naturvärdesinventering.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordartskartan anger att marken består av fyllning på okänt underlag.

En geoteknisk utredning är utförd av Tellstedt 2017-03-07, reviderad 2017-09-29.

Stabiliteten innan exploatering sker bedöms vara tillfredsställande. Även under och efter exploateringen blir stabiliteten tillfredsställande, under förutsättning att anvisningarna i geoutredningen följs. Samhällsbyggnad bedömer att det inte behövs några särskilda planbestämmelser eller annan utformning på plankartan jämfört med samrådshandlingen. Geoutredningen är anpassad för detaljplaneskedet och kan inte ensam utgöra underlag för kommande projektering. I kommande projektering/konstruktionsarbete ingår självklart kompletterande geoutredning och att en absolut hänsyn tas till projekterings-geoutredningens direktiv.

Huvudbyggnaden kan grundläggas på spetsburna pålar drivna till fast jord eller berg. Mindre sättningsbenägna byggnader kan grundläggas med platta på mark ovan packad fyllning. Byggnader med källare kan grundläggas med dränering under grundläggningsnivån. Grundvattennivåerna är så pass låga att husets grundläggning/dränering inte kommer att medföra avsänkning av grundvattenytan.

Marken är låg- till normalradonmark och konstruktioner i området bör uppföras radonskyddat. Om man använder utfyllnadsmassor som avger högre radongas än normalriskområde bör man bygga radonsäkert.

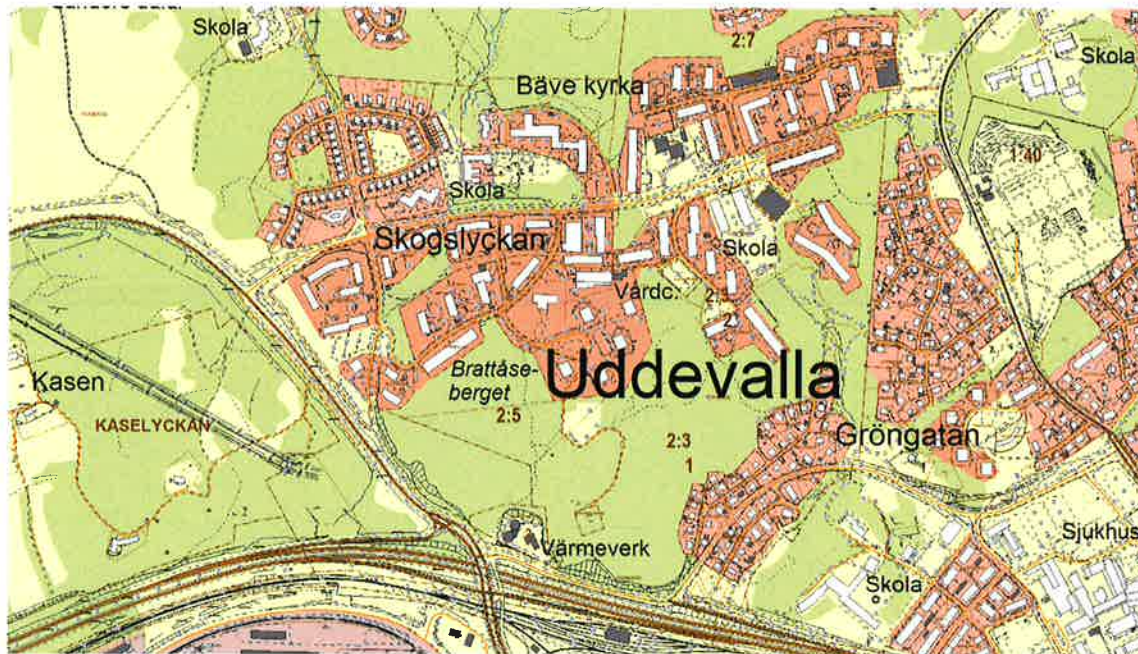
BBR (Boverkets Byggregler) ska givetvis följas.

Bergrasrisker

Det finns inga berg i dagen inom eller i närheten av planområdet. Därmed finns det ingen risk för att bergras eller blocknedfall kan påverka planen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller nära planområdet. Närmaste kända fornlämning ligger väster om Kurverödsleden



Kulturmiljö, bebyggelsemiljö

Stadsdelarna Skogslyckan- Unneröd är utpekade i kommunens Kulturmiljö-
vårdsprogram, som antogs 2002. Programmets bedömning är att Skogslyckan
tillsammans med Unneröd i dag är en exponent för det sena 1950-talets
byggande innan miljonprogrammets byggande inleddes. För befintlig be-
byggelse bör varsamhetskrav eller föreskrifter av skyddscharakter gälla för
samtliga byggnader i området. Skogslyckan byggdes upp under 1950-talet
och tidigt 60-tal som en del av varvets utveckling och stora behov av arbets-
kraft. Varvsledningen tog själva initiativ till byggandet i detta område, som
då ägdes av varvets grundare. Den kommunala bostadstiftelsen färdigställde
bostadsområdet. Skogslyckan är ett tämligen varierat område med blandning
av trevånings lamellhus formade kring fyrkantiga gårdar på plana markom-
råden, 7-vånings lamellhus samt punkthus i höjdpartiets södra del. Det finns
även kedjehus och radhus. Planområdet utgör en ny förtätning av Skogs-
lyckan i dess utkant. En ganska nyligen tillkommen förtätning är punkthuset
på Fisketången 2. Det uppfördes för några år sedan och har vitputsad fasad.
Norr om planområdet finns 4-vånings lamellhus med fasader av rött tegel. I
övrigt är det putsade hus med varierande våningsantal i närheten. Det nylig-
en färdigställda huset på Fisketången 2 får anses som ett lyckat tillägg till
miljön som vittnar om respekt för områdets kvalitéer och utformning. Det
planerade nya huset är tänkt att få en liknande utformning och torde därmed
inte negativt påverka Skogslyckans karaktär.

Service

Skogslyckans torg ligger ca 400 meter öster om planområdet och där finns bl a livsmedelsbutik, restaurang, bankomat och vårdcentral. Ca 500 meter norr om planen finns Sandersdalskolan och ca 700 meter öster om planen finns Unnerödsskolan. Skogslyckans förskola ligger ca 350 meter nordost om planen.

Bebyggelse

Planförslaget innehåller en byggrätt som medger ett bostadshus med ca 7 bostadsvåningar samt sluttningsvåning/källare med bl a förråd, teknikutrymmen och ev någon lägenhet. (Punkthuset till vänster på bilden nedan). Det är tänkt att få stora likheter med huset på Fisketången 2. (Punkthuset i bakgrunden till höger på bilden nedan). Eventuellt kan man göra något olika utformning, t ex något olika kulör på putsen eller olika balkongutformning. Bildmontaget nedan visar ett exempel om husen skulle få samma kulör.



Fotomontage preliminär utformning

Preliminärt beräknas det nya husets entreplan läggas på ca +36,0 meter och sluttningsplanet på ca +33,2 meter. Höjderna är enligt kommunens höjdsystem RH 2000 där 0-nivån i princip är havets medelnivå. Taknocken beräknas få en höjd på ca + 62,0 meter. Därutöver sätts en marginal på 0,5 meter, vilket innebär att planens taknockshöjd sätts till max + 62,5 meter. Bal-

konger är tänkta att inrymmas inom den oprickade ytan. Bestämmelse om bruttoarea, våningsantal el dyl behövs inte. På det nya husets höjd behöver utrymning från varje lägenhet ske med räddningstjänstens stegbil. Situationsplanen redovisar därför två uppställningsplatser för stegbilar. Den ena är på grannfastigheten Fisketången 2. Samnyttjande förutsätts kunna ske. Se nedan.

Markens höjdsättning måste anpassas så att det inte blir olägenheter gentemot den befintliga gång- och cykelvägen utefter Kurverödsleden. Ev kan stödmur behöva användas. Samråd om höjdsättningen av denna mark bör ske med kommunens gatu- och parkenhet.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Markområdet fram till bostadshusets entré har relativt små lutningar i förhållande till Nordanvindsvägen, vilket ger goda förutsättningar för att ordna bra tillgänglighet för rörelsehindrade mellan å ena sidan bostadshusets huvudentré och å andra sidan Nordanvindsvägen och den övre parkeringsplatsen. Den nedre parkeringsplatsen avses dels betjäna det nya huset, dels de befintliga lamellhusen. När byggnader och tomtmark projekteras ska givetvis BBR, Boverkets Byggregler, tillämpas.



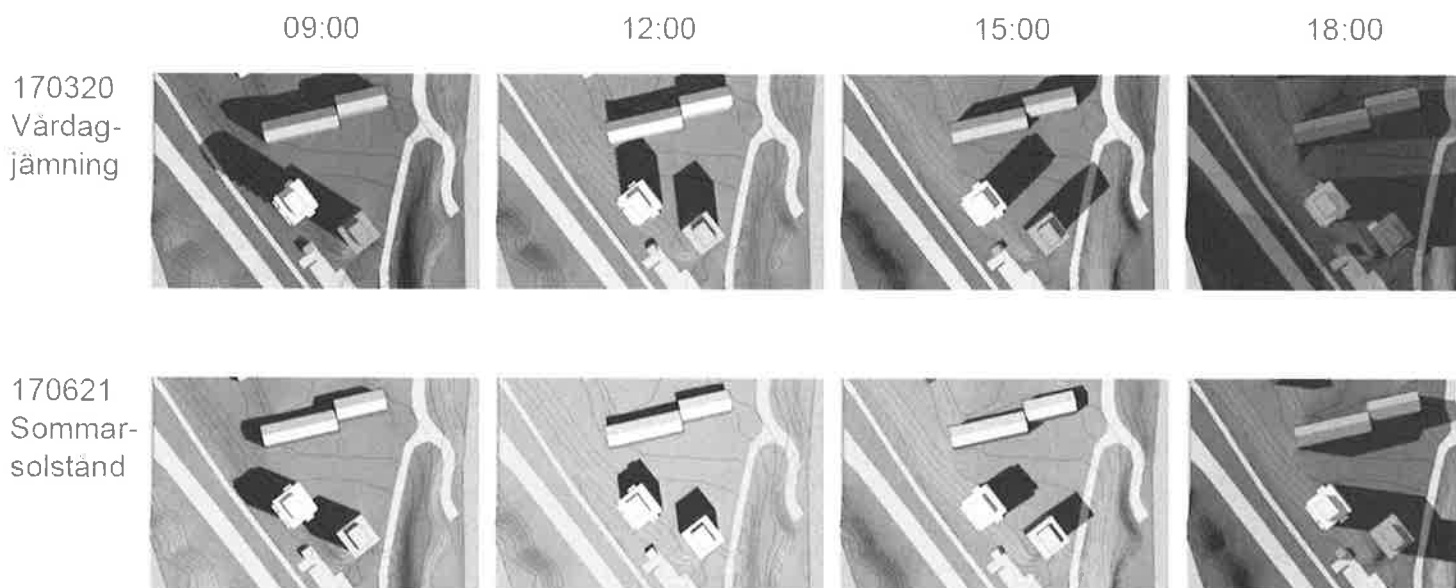
Illustration Studio Ekberg och Tizzard Trädgårdsarkitekter

Lek och rekreation

På illustrationen finns det angivet en yta som dels ska vara fastighetens lekplats, dels uteplats på marken för de boende. För vuxna, samt barn i vuxnas sällskap, finns det mycket stora rekreationsytor väster om Kurverödsleden.

Solförhållanden

Enligt praxis brukar vårdagjämningen, och den ur solsynpunkt identiska höstdagjämningen, anses vara ”dimensionerande” vid solstudier. Solstudierna nedan visar att solförhållandena får anses komma att bli goda. De befintliga lamellhusen norr om det nya huset, samt det befintliga punkthuset sydost om det nya huset, skuggas knappast alls av det nya huset. Det nya huset kommer att skuggas under relativt kort tid på förmiddagen av det befintliga punkthuset.



Solstudier

Kollektivtrafik

Stadsdelen Skogslyckan är välförsedd med stadsbusstrafik. Se den stiliserade linjekartan på nästa sida.

Linje 2 (mörkblå) Torp- Kampenhof trafikerar Västanvindsvägen, och närmaste hållplatser heter Nordanvindsvägen resp Sanders dalar

Linje 3 (ljusblå) Hovhult- Skogslyckan-Bohusgården trafikerar Västanvindsvägen, och närmaste hållplats heter Nordanvindsvägen.

Linje 4 (grön) Torp- Kampenhof trafikerar Kurverödsleden och närmaste hållplats heter Sanders dalar.

Linje 5 (gul) Kurveröd- Skogslyckan-Kampenhof- Äsperöd trafikerar Västanvindsvägen och närmaste hållplatser heter Nordanvindsvägen resp Sanders dalar.



Busshållplatser i Uddevalla Centrum

Uddevalla stadstrafik

BUS LINES IN UDDEVALLA



Befintligt busslinjenät i delar av Uddevalla stad

Gång- o cykelvägnät samt bilvägnät

Gång- och cykelväg finns utefter Nordanvindsvägens förlängning söderut. Den ansluter till Kurverödsledens gång- och cykelväg, Vidare finns gång- och cykelväg utefter Kurverödsledens östra sida norrut samt utefter Västanvindsvägens södra sida. Utefter Nordanvindsvägens västra sida, norrut från planområdet, har det nyligen byggts en gång- och cykelbana. Vid Nordanvindsvägens korsning med Västanvindsvägen har det på västra sidan byggts en överfart och på den östra sidan ett övergångsställe. Därmed har det blivit ett sammanhängande gång- och cykelstråk bl a upp till Sandersdalsskolan och Fasseröd.

För biltrafik sker tillfarten från Västanvindsvägen via Nordanvindsvägen. Ingen ombyggnad av gatunätet behöver göras. Inom kvartersmark på fastigheterna Fisketången 1 och 2 finns ett lokalt nät av körvägar, vilka således inte ligger på allmän plats.

Angöring och parkering

För den nuvarande bebyggelsen på Fisketången 1 har parkeringarna nyligen byggts ut. Det finns tre stora parkeringsplatser; mot Västanvindsvägen, mot Nordanvindsvägen samt på fastighetens sydligaste del. Antalet parkeringsplatser har i bygglovprövningen bedömts vara tillfyllest.

Den sydliga parkeringen är tänkt att vridas något samt kompletteras med en ny parkeringsplats närmare Kurverödsleden. Den nya bebyggelsen medför ett ökat behov av parkeringsplatser. Illustrationen på sid 9 visar att det totala behovet på Fisketången 1 klaras, d vs både för befintlig och tillkommande bebyggelse. För det nya huset är P-normen 13,0 + 1,3 bilplatser per 1000 kvm BTA. Av illustrationen framgår även en lösning på angöringen till entrén.

Teknisk försörjning

El

Det kommunala bolaget Uddevalla Energi svarar för elnätet. Enligt bolaget (Niklas Johansson) har elnätet erforderlig kapacitet. Således behövs ingen ny transformatorstation.

Renhållning

Illustrationen på sid 9 visar ett sophus nära infarten från Nordanvindsvägen till Fisketången 2. Det är helt naturligt att samma fordon betjänar båda fastigheterna samtidigt. Det kommunala bolaget Uddevalla Energi svarar för sophämtningen. Avtal kan behövas.

Återvinningsstationer

Det finns en återvinningsstation vid infarten till Kurveröd och en nära Ramnerödsskolan.

Uppvärmning

Avsikten är att ansluta bostadshuset till fjärrvärmenätet, och ledningar passerar redan över planområdet. Uddevallas fjärrvärme är ett mycket bra val ur miljösynpunkt. Val av uppvärmningssystem kan dock inte styras genom detaljplanebestämmelser. BBR, Boverkets Byggregler, anger samhällets krav på bl a max tillåten energiförbrukning. Det kommunala bolaget Uddevalla Energi svarar för fjärrvärmenätet och enligt bolaget (Mattias Widenberg) har fjärrvärmenätet erforderlig kapacitet.



Lillesjöverket producerar en stor del av Uddevallas fjärrvärme

Vatten-, spillvatten- och dagvattenhantering

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna ägs av Uddevalla Vatten AB och bolaget Västvatten står för drift av VA-ledningarna fram till förbindelsepunkt. Det finns två anslutningsalternativ för dagvatten resp dricks- och spillvatten. Ansökan om anslutning ska lämnas in till Västvatten som då utreder förbindelsepunkternas exakta placering. Anslutningskostnader för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att tas ut enligt den vid aktuell tidpunkt gällande VA-taxan.

VAD-utredning har utförts av SWECO 2017-10-18. Dricksvattenförsörjningen bedöms kunna tillgodoses från befintlig ledning. Västvatten garante-

rar normalt vattentryck, inte lägre än 15 mvp, endast i förbindelsepunkten. Fastighetsägaren får själv bekosta tryckstegring om det skulle behövas. Brandsprinkleranläggning får inte anslutas direkt till det kommunala vattennätet. Det nya huset bör ha max 30 lägenheter. Enligt förebyggandechefen på räddningstjänsten MittBohuslän är brandvattenkapaciteten tillfyllest i befintliga brandposter. Sannolikheten för att brandvatten behöver tas ut i närområdet är extremt låg, och om ett sådant tillfälle ändå skulle uppstå får man i stadsdelen acceptera tillfälligt nedsatt flöde i hushållens tappvattenkranar.



Skansverket renar Uddevallas spillvatten

Dagvattnet som "alstras" inom planområdet fördröjs och renas, dels i makadamfyllda diken vid parkeringsplatserna, dels i en damm som den mesta tiden är tom. Särskilda bestämmelser om markreservation för dagvattenanordningar har gjorts på plankartan. Den något förändrade hårdgöringsgraden som exploateringen medför bedöms ha liten påverkan på översvämningsrisken nedströms vid t ex kraftiga skyfall. Det är inte sannolikt att det ens vid mycket kraftiga regn blir vatten stående på Kurverödsledens vägbana. Planområdet utgör nämligen en mycket liten andel av det stora avrinningsområde som rinner söderut vid sidorna om Kurverödsleden. Se VAD-utredningen.

VAD-utredningen har kompletterats med ett avsnitt om föroreningsbelastningen i dagvattnet. Befintliga halter innan exploateringen samt halter efter exploatering och rening har jämförts med riktvärden och målvärden som bl a används i Göteborgs kommun. För samtliga undersökta ämnen innebär exploateringen minskande halterna jämfört med de halter som finns innan exploateringen genomförs. Markyta för reningsdamm (torr damm) samt makadamdikten anges på plankartan.

MILJÖKVALITETSNORMER, MB 5 kap

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i Miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bl a 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 inom det aktuella planområdet.

Byfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige, är den ekologiska statusen för Byfjorden dålig (beroende på övergödning) och god kemisk ytvattenstatus uppnås inte (beroende på kvicksilverförekomst). Dagvatten från planområdet avrinner mot Byfjordens. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och enligt uppgift från Uddevalla Vatten AB regleras att bara rent dagvatten tas emot till det kommunala dagvattennätet. Som anges ovan byggs inom planområdet makadamdiken och en ”torrdamm”. Därför kommer inte statusen på Bäveån och Byfjorden att påverkas i negativ riktning avseende avvattning från planområdet. Se VAD-utredningen.

Övriga miljö kvalitetsnormer bedöms inte vara aktuella i det här planområdet.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED MILJÖMÅLEN

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvalitéer som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Uddevalla kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. I Uddevallas översiktsplan 2010 pekas sex miljömål ut som är av särskild betydelse för Uddevalla. Av dessa sex är miljömålen Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö främst relevanta för planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget bedöms ge en begränsad klimatpåverkan. Bostadshuset ligger stadsdelen Skogslyckan och har goda kollektiva kommunikationer. Det finns livsmedelsbutik och vårdcentral inom gångavstånd. Huset kommer att anslutas till fjärrvärme.

God bebyggd miljö

Planförslaget bedöms kunna bidra till uppfyllelse av målet om God bebyggd miljö genom att rel försiktigt komplettera stadsdelen med nys bostäder. Tillgängligheten är god. Inga värdefulla natur- och kulturmiljöer påverkas. Riktlinjer för buller och vibrationer samt beslutade miljö kvalitetsnormer överskrids inte.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Sedan samrådshandlingen och den tidigare trafikbullerutredning gjordes har bullerförordningen 2015:216 förändrades enligt SFS 2017:359 vad gäller riktvärdet för ekvivalentnivån framför fasad. (60 dBA i stället för 55 dBA). Kommunen har vidare gjort en ny bedömning angående den framtida trafikmängden på Kurverödsleden, samt bedömt att tillåten hastighet kan komma att höjas från 50 km/h till 60 km/h. Med dessa nya förutsättningar har en ny trafikbullerutredning utförts av Akustikverkstan 2017-10-02. De sammanfattar sin utredningen enligt följande. "Riktvärdena gällande ekvivalent ljudnivå vid fasad (60 dB(A)), uppfylls på hela huset. Det finns möjlighet att vistas på en uteplats vid flerbostadshuset som uppfyller riktvärdena för uteplats med i rapporten redovisad bullerskärming". Uteplatsen förutsätter en minst 1,4 meter hög bullerskärm. Denna har angivits på plankartan.



Ekvivalenta bullernivåer med 1,4 meter hög bullerskärm vid uteplatsen.



Maximala bullernivåer med 1,4 meter hög bullerskärm vid uteplatsen

Markföroreningar

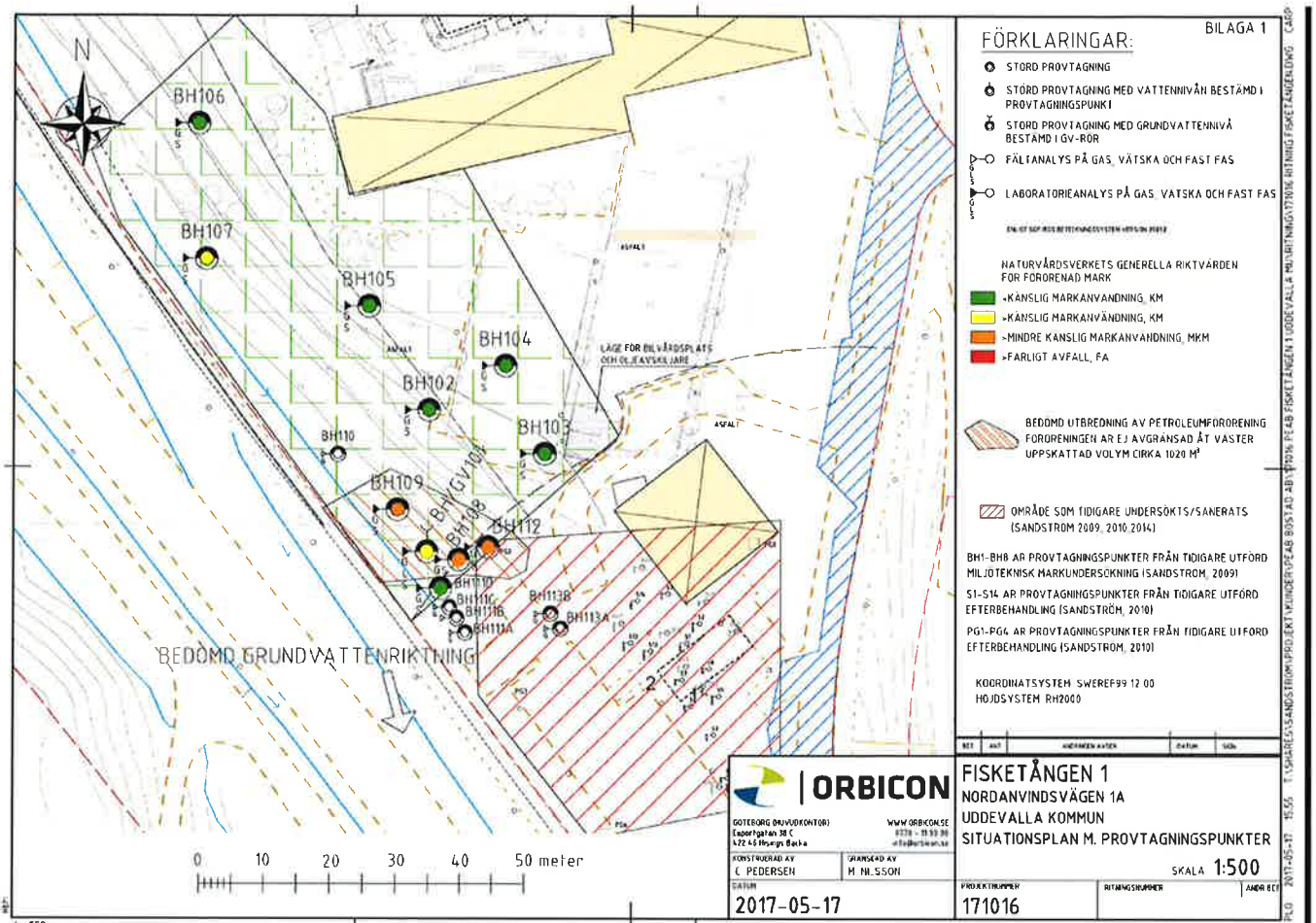
En miljöteknisk markundersökning har utförts av Orbicon 2017-05-17. Observera att undersökningen delvis kan omfatta markområde som ligger utanför planområdet. Undersökningen påvisar att det förekommer alltför höga halter av bl a aromater C10 – C16 samt alifater C5 – C16. Även ett antal övriga petroleumrelaterade ämnen hade alltför höga halter.

En sanering av de petroleumförorenade fyllnadsmassorna inom den sydvästra delen av fastigheten rekommenderas. Utbredningen på det förorenade området uppskattas till cirka 340 m² med ett generellt saneringsdjup på cirka 3 meter, vilket innebär cirka 1020 m³ som bör transporteras till godkänd mottagningsanläggning. I samband med exploateringen av fastigheten föreslås utökad provtagning av fyllnadsmaterialet för att säkerställa att halterna av PAH i fyllnadsmaterialet inte generellt överstiger de generella riktvärdena för KM.

Vidare måste marken där uteplats/lekplats ska placeras undersökas extra noga genom provtagning mm och massor vid uteplats/lekplats måste vid behov schaktas bort.

Inom övriga delar av fastigheten bedöms inga saneringsåtgärder vara nödvändiga. (I rapporten rekommenderas även att det kontrolleras om den före detta bilvårdsplatsen med oljeavskiljaren finns kvar. Det visar sig dock att oljeavskiljaren plockades bort i samband med byggprojektet på Fiske-tången 2).

Markmiljöundersökningen är översiktlig och det kan inte uteslutas att föroreningshalter över aktuellt riktvärde kan finnas inom ej undersökta delar. Ytterligare provtagning behövs därför. Riktvärden för Känslig markanvändning (KM) ska tillämpas. Minst 6 veckor innan någon efterbehandling eller exploatering påbörjas ska en anmälan lämnas in till myndighetsavdelningen. Plankartans teckenspalt har kompletterats under rubriken information.



Det har införts en bestämmelse att startbesked för uppförande av huvudbyggnad inte får ges förrän markföroreningar har avlägsnats. Härvid avses förorenad mark inom planområdet eller förorenad mark utanför planområdet som kan påverka planområdet. (Däremot får bygglov för huvudbyggnaden lämnas. Vidare får startbesked lämnas för markarbeten enligt beviljat marklov.)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanen föreslår att ett mindre markområde överförs till allmän plats, för att den gång- och cykelbana som nyligen har byggts ska ligga på allmän plats. Ett principavtal finns mellan markägaren och kommunen.

Planens genomförandetid är fem år, se nedan. Slutdatum skrivs på plankartan.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan för detaljplanearbetet

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

SBN beslutade om plansamråd	16 feb 2017
Plansamråd 6-7 arbetsveckor	juni -augusti
SBN beslutar om granskning	19 oktober
Granskning	november
SBN antar planen	14 december
Laga kraft tidigast mitten av	januari 2018

SBN= Samhällsbyggnadsnämnden

Laga-kraft-datum ovan förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen har vunnit laga kraft och varar i 5 år. Slutdatum påtecknas plankartan.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla oförändrad, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats och har svarat för utbyggnaden av gång- och cykelbanan utefter Nordanvindsvägen. Saxviken bostad Fisketången är exploatör och svarar för byggande och drift inom kvartersmarken.

Avtal

Det finns ett planavtal mellan Samhällsbyggnadsnämnden och exploatören.

Principavtalet angående byggandet av gång- och cykelbanan utefter Nordanvindsvägen kommer att följas av ett köpeavtal där kommunen förvärvar en mindre del av Fisketången 1 samt försäljer ett mindre markområde till Fisketången 1. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsregleringen.

Det kommer att slutas ett avtal mellan exploatören och ägaren av Fisketången 2 för åtkomst av sophuset med sophämningsfordon. I praktiken är det ett samnyttjande av befintlig tillfart när sopfordonet ändå ska hämta från Fisketången 2.

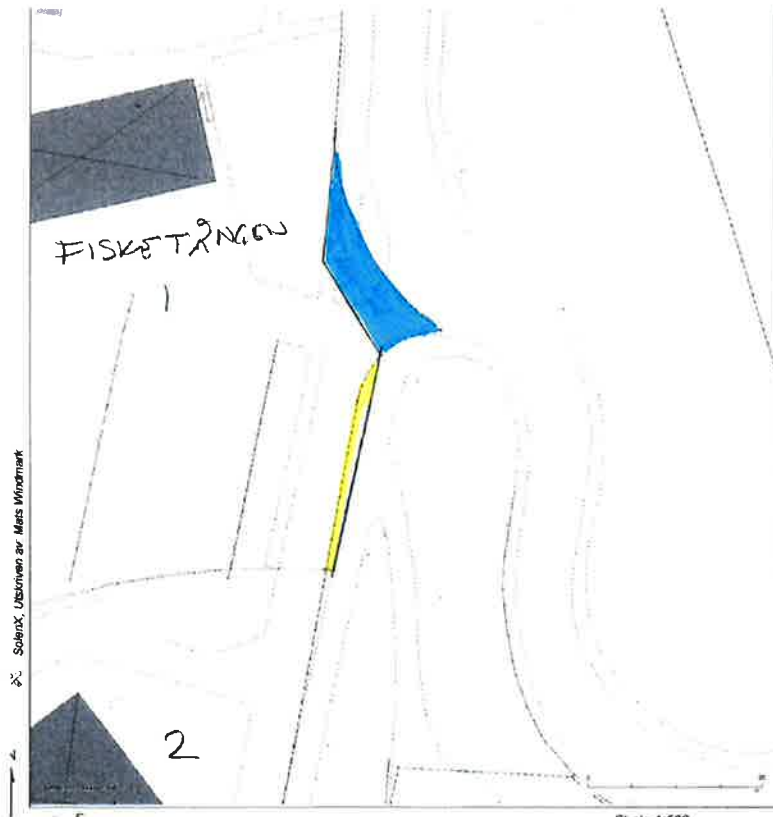
Det kommer att slutas ett avtal mellan exploatören och ägaren av Fisketången 2 för åtkomst med stegbil vid brandutrymning. Eftersom även Fisketången 2 behöver åtkomst med stegbil via samma körväg är intrånget på Fisketången 2 försumbart.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I stort sett hela planområdet ligger på den privatägda fastigheten Fisketången 1.

En mindre markyta överförs från fastigheten Fisketången 1 till den kommunägda stamfastigheten Unneröd 2:4. (Blå figur nedan). Detta görs för att den nyligen utförda gång- och cykelbanan ska ligga på kommunägd allmänplats-mark-mark. Gul figur överförs från kommunens gatufastighet till Fisketången 1. Därmed kommer fastighetsgränsen i befintlig kantsten. Köpeskillingen fastläggs i ett avtal mellan berörda parter.



Det kan från Fisketången 1 avstyckas en särskild fastighet för det nya bostadshuset, men detta är ingen förutsättning för detaljplanens genomförande

Fisketången 1 behöver servitut som belastar Fisketången 2 för åtkomst av sophuset med sophämtningsfordon samt för åtkomst med stegbil vid brandutrymning. Avtal sluts mellan de berörda parterna.

Gemensamhetsanläggningar

En kortare sträcka av den infartsväg som används gemensamt av Fisketången 1 och 2 bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Om det skulle avstyckas en särskild fastighet för det nya bostadshuset behöver det bildas en gemensamhetsanläggning för hela eller delar av parkeringen inom planområdet. Ev kan även gemensamhetsanläggning för ytterligare funktioner behöva bildas.

Rättigheter

Fisketången 1 och 2 belastas av avtalsservitut för kulvertar, ledningar och andra anordningar för fjärrvärme (82/2867) till förmån för Koster 11 som ägs av Uddevalla Kraft AB. Om en ledningsrätt ska bildas i framtiden behövs planstöd i form av u-område på plankartan.



Fisketången 1 belastas av ett avtalsservitut för in- och utartsväg till förmån för Fisketången 2.

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp finns vid infartsvägen. U-område läggs in på plankartan.

Ansökningar om förrättningar

Fastighetsreglering för de delar som ska överföras mellan Fisketången 1 och Unneröd 2:4: Ansökan görs av Uddevalla kommun och den skickas till den

kommunala lantmäterimyndigheten. Förrättningen bekostas av Uddevalla kommun.

Ev avstyckning från Fisketången 1: Ansökan görs av exploatören och den skickas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Förrättningen bekostas av exploatören.

Ev ny eller ändrad ledningsrätt: Ansökan görs av ledningsägaren och den skickas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Förrättningen bekostas av ledningsägaren.

Ev gemensamhetsanläggning för gemensam tillfartsväg. Ansökan görs av ägaren till Fisketången 1 eller 2 och den skickas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Förrättningen bekostas av de båda berörda fastigheterna.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Som anges ovan medför detaljplanen några fastighetskonsekvenser för Fisketången 2. Samordnad trafik med sophämningsfordon är i praktiken ingen egentlig nackdel för Fisketången 2 eftersom körvägen redan finns och måste finnas kvar för att Fisketången 2 ska fungera. Inte heller tillfart för räddningstjänstens stegbil vid eventuellt behov av utrymning med maskinstege kan anses som någon stor restriktion eftersom nuvarande byggnad behöver samma körväg för sin egen brandutrymning. Avtal kommer att slutas mellan exploatören och ägaren av Fisketången 2.

Konsekvenserna för befintlig och ny bebyggelse på Fisketången 1 framgår av planbeskrivningen, vilken exploatören/fastighetsägaren är väl förtrogen med.

ADRESSER

Det nya huset föreslås få adress Nordanvindsvägen x. Adressnumret fastställs av kommunens lantmäterienhet.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten, spillvatten och dagvattensslutning

Exploatören betalar en anläggningsavgift till Uddevalla Vatten AB, i enlighet den av Kommunfullmäktige beslutade taxa som gäller när förbindelsepunkt är upprättad.

El- och fjärrvärmeanslutning

Exploatören betalar anläggningsavgifter till Uddevalla Energi, i enlighet med den av Kommunfullmäktige beslutade taxa som gäller när förbindelsepunkt är upprättad eller när fjärrvärmeanslutningen är klar.

Kostnader för Uddevalla kommun

Uddevalla kommun har haft kostnader för den nyligen gjorda ombyggnaden av gång- och cykelvägen längs Nordanvindsvägen. Denna kostnad är finansierad och skulle ha uppkommit även om inte denna detaljplan hade upprättats. Även kostnaden för marklösen som har samband med gång- och cykelvägen skulle ha uppkommit även om inte denna detaljplan hade upprättats.

Planavgift

I samband med byggnmälan ska full planavgift betalas enligt kommunfullmäktiges taxa. (Eftersom exploatören bekostar detaljplanens utredningar ska justeringsfaktorn vara 1,0).

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan exploatören, om man så vill, begära avstyckning av tomten kring det nya bostadshuset. Bygglov kan sökas redan dessförinnan och ett bygglov som stämmer med detaljplanen ska beviljas. Avstyckning är ingen förutsättning för att bygglov ska beviljas. Vidare bör kommunen begära fastighetsreglering för överföring av små markområden mellan Fisketången 1 och Unneröd 2:4.

Anvisningarna i den geotekniska utredning ska följas vid val av grundläggningsmetod och vid projektering och byggande av parkeringsytor. Det kan eventuellt behövas kompletteringar i samband med projekteringen.

VAD-utredningen ska följas vid projektering och byggande av dagvattenanläggningar och övriga VA-anordningar.

Den miljötekniska markundersökningen ska följas vid projektering och anläggningsarbeten.

Trafikbulerutredningens anvisningar ska följas vid projekteringen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Författare av detaljplan:	Mats Windmark, Samhällsbyggnad
Renritning	Daniel Andersson, Samhällsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Samhällsbyggnad
Expediering mm:	Eva Schröder, Samhällsbyggnad
Genomförandefrågor:	Christine Gunnarsson, Samhällsbyggnad
Therese Hernvall:	Västvatten för Uddevalla Vatten AB

REVIDERING 2017-11-27

Revideringen består av följande:

*Planbestämmelsen ”m1” har ändrats till ”Bullerskydd med en höjd av **minst** 1,4 meter över anslutande marknivå”.

*Planbeskrivningens text har kompletterats under rubrikerna ”markföroreningar”, ”avtal” samt ”ansökningar om förrättningar”.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Martin Hellström
Plan- och exploateringschef



Mats Windmark
planarkitekt