1147

Antagen 2016-10-13
Laga kraft 2017-06-13

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för

IDUNA 2,3 och 4

SAMHÄLLSBYGGNAD 1 december 2015, reviderad 2016-04-05

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ritad på grundkarta i skala 1:500

Detaljplanen upprätas och handläggs enligt PBL 2010:900, (enkelt planförfarande).

Till detaljplanen hör följande handlingar:

[**X**] Plankarta
[**X**] Beskrivning
[**X**] Fastighetsförteckning
[**X**] Delutlåtande
[**X**] Underrättelse
[X] Särskilt utlåtande

UTREDNINGAR

[**X**] Bergab 2015-08-28
[**X**] Bergab 2016-04-28

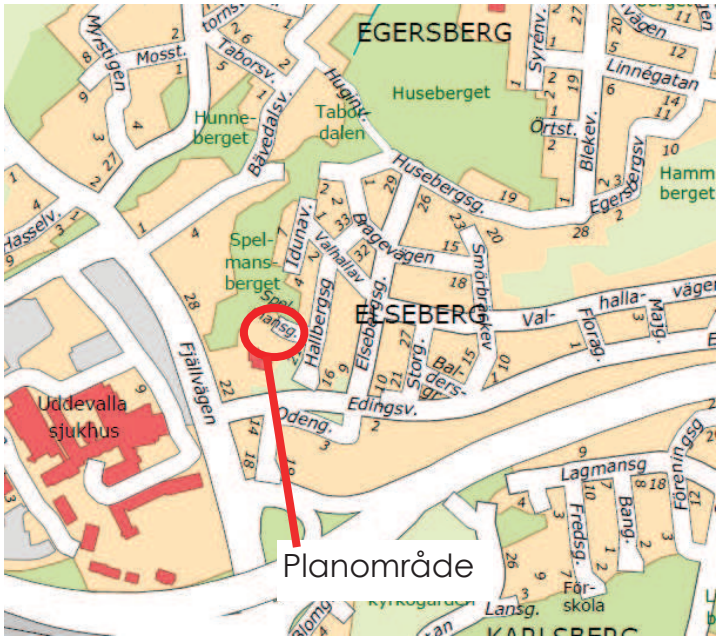
PLANENS SYFTE

Ett samråd har tidigare genomförts under tiden 2014-05-26--2014-07-17. Efter detta samråd har planområdet utökats med Iduna 2 och Iduna 4.
Därför har ett nytt samråd genomföras under tiden 2015-12-03--2016-02-26.

Detaljplanens syfte är att anpassa detaljplanen med planbestämmelserna och planavgränsning till bebyggelsens befintliga utseende och tomtutbredning.
Iduna 2 ligger på så kallat A-område ”allmänt område”. Då detta har förlorat sin aktuallitet tas även denna fastighet med i detaljplanen.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet ligger vid Spelmansgatan i området Elseberg, strax norr om stadsmotorvägen.
Planområdet omfattar fastigheten Iduna 2, 3 och 4. Planområdets yta är cirka 5000 m².
Fastigheterna är i privat ägo.



BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN
Riksintresse, 3 kap MB, särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB.

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap MB eller av några hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 kap MB

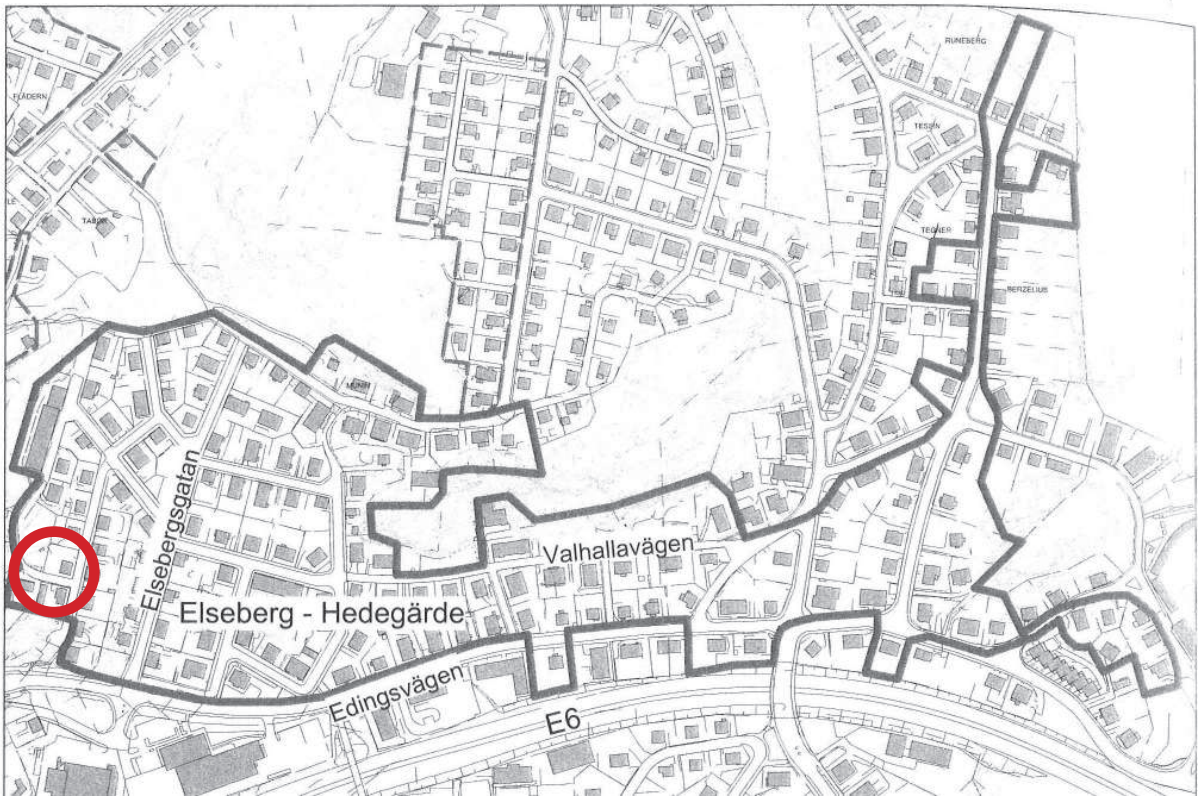
Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten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

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet.
Tänkt exploatering kommer inte att medföra någon påverkan på dagvattnet.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området finns med i kulturmiljövårdsprogrammet för Uddevalla kommun.
Stora delar av området utgör värdefullmiljö, vars karaktär inte får förvanskas. Stor varsamhet bör gälla för fasader och byggnadsvolymer vid framtida ombyggnader.

10:A Elseberg - Hedegärde



Översiktsplanen för Uddevalla kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-09-08, hänvisar till fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort.

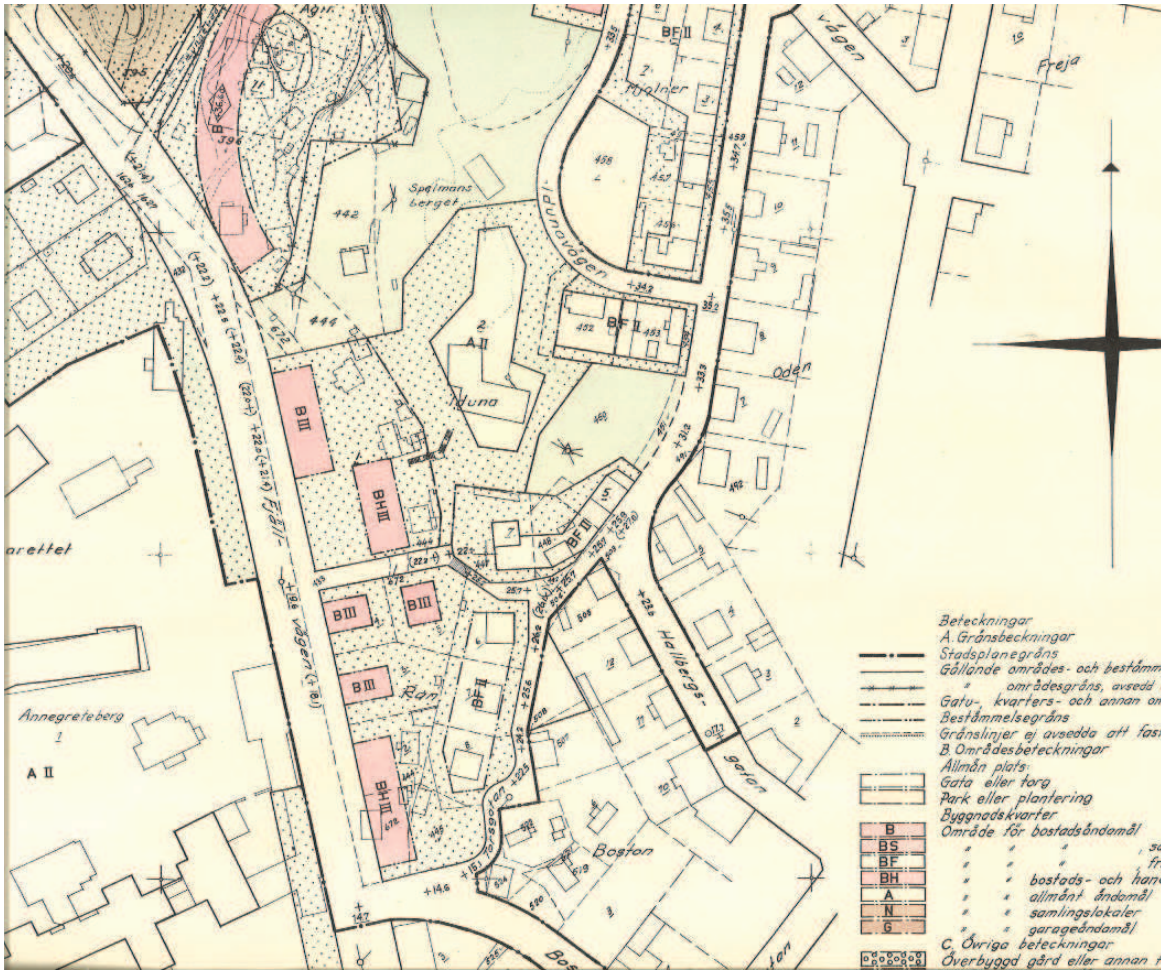
Enligt den fördjupade översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1996-10-08 ligger området inom värdefull bebyggelsemiljö enligt Kulturmiljövårdsprogrammet.
Det pågår en bearbetning av den nuvarande fördjupade översiktsplanen.

PLANFÖRFARANDE

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) och planarbetet bedrivs med ett så kallat enkelt planförfarande.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan för området är UD 129, lantmäteriets akt 14-UDD-15/1958 fastställd14 februari 1958.
Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Del av gällande detaljplan laga kraft 14 februari 1958

BEHOVSBEDÖMNING

Planen avser ett litet område på lokal nivå och bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB - förordningens bilaga 4. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer tillsammans med länsstyrelsen att detaljplanen inte kommer att antas komma att innebära betydande miljö påverkan. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Reglerna om detta finns i Plan- och bygglagen samt i miljöbalken.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Förslagets utnyttjande av detaljplaneområdet bedöms inte medge en sådan användning av mark, vatten eller byggnader att det innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser. Därför finns ingen anledning att upprätta en specifik eller separat miljökonsekvensbeskrivning.

PARKERING

Parkering kan ske på egen fastighet.

DAGVATTEN

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Någon större utökning av hårdgjorda ytor kommer inte att ske. Dagvattenhanteringen ska ske i överrenskommelse med Uddevalla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

FORNLÄMNINGAR

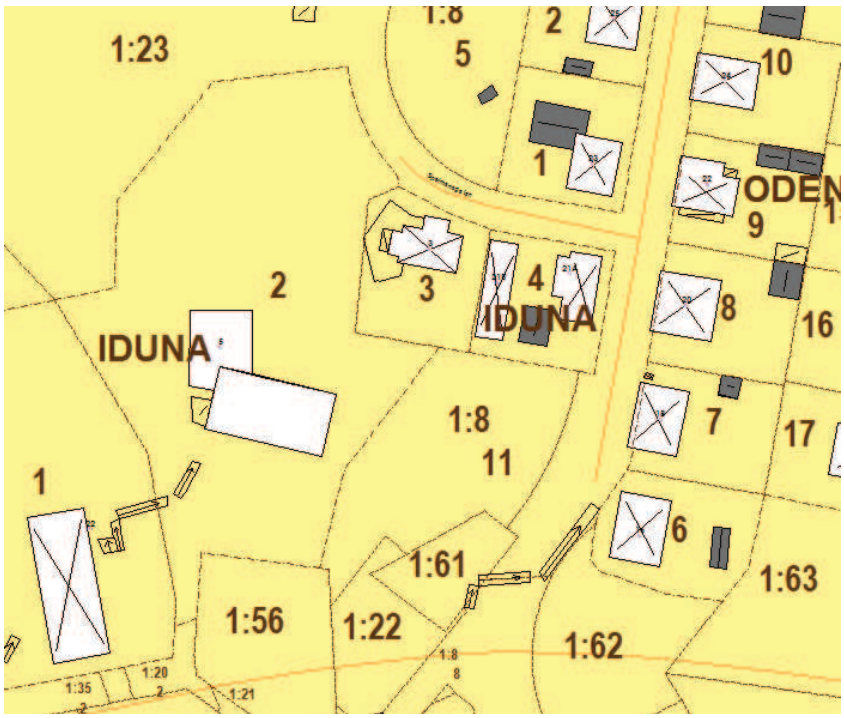
Några kända fornlämningar finns inte i området.

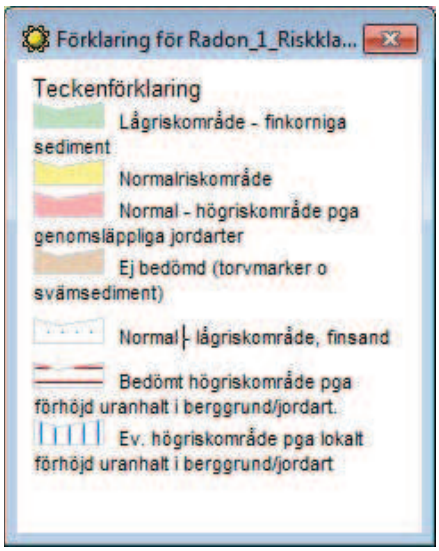
BERGRAS OCH BLOCKNEDFALL

Bergteknisk besiktning är genomförd på Iduna 2 av Bergab -Berggeologiska Undersökningar AB 2015-08-28, kompletterad bergtekniskutredning genomförd 2016-04-28 för Iduna 3 och 4.
Berget som har observerats inom fastigheterna bedöms inte utgöra någon riska för ras. Således anses inte några åtgärder vara nödvändiga.

RADON

Planområdet ligger inom ett normalriskområde.



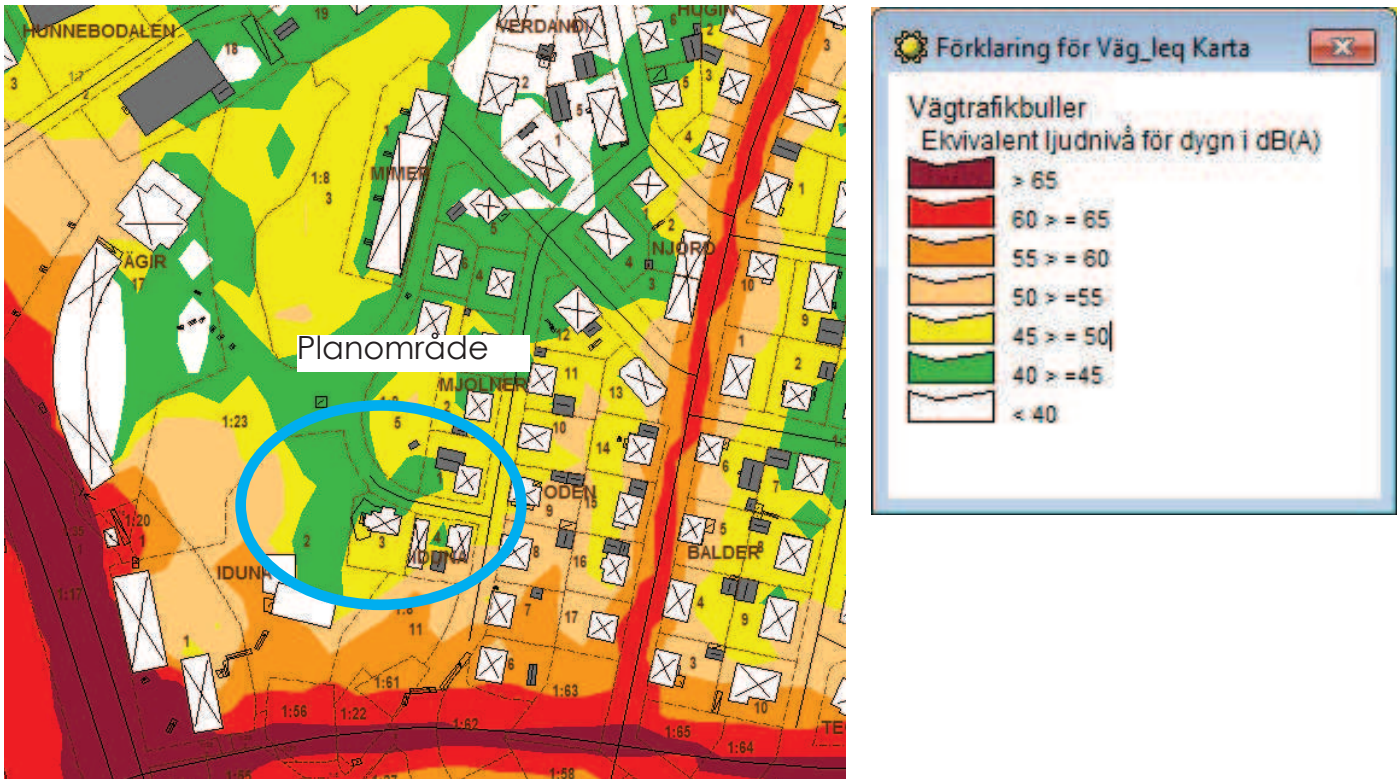


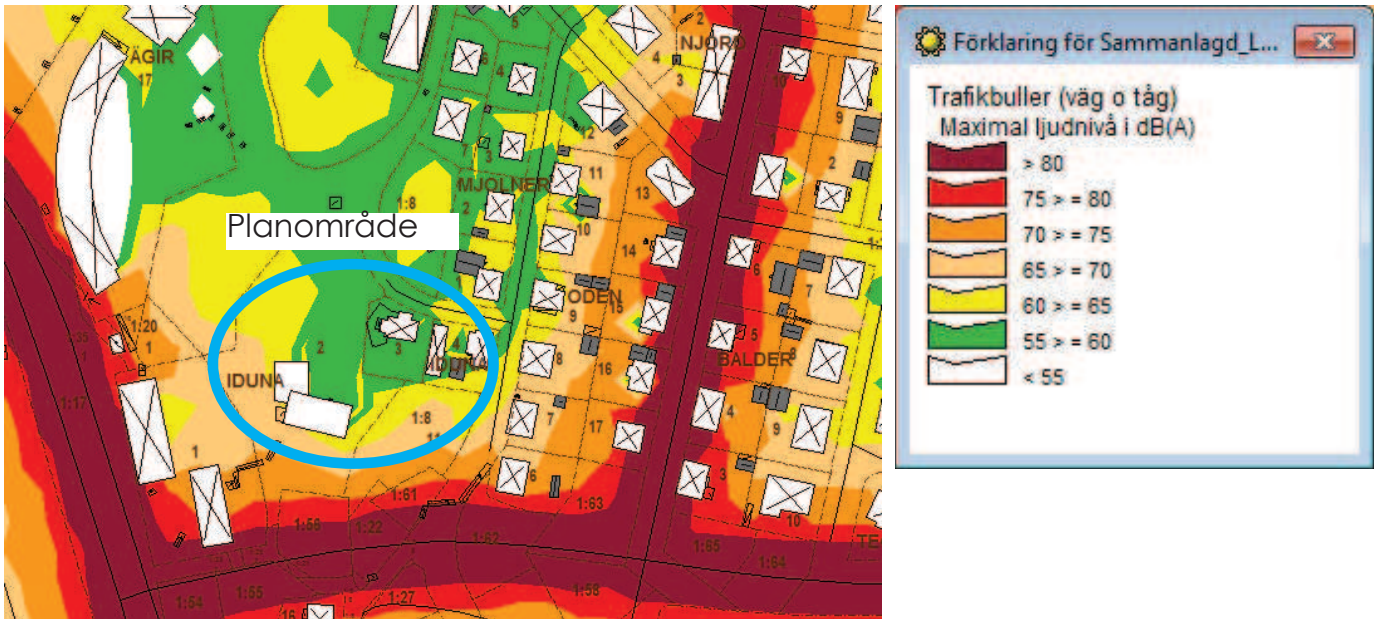
VARSAMHETSBESTÄMMELSE

Fastigheterna ligger i gränslandet mellan den täta småstaden och de utanförliggande villakvarteren, i detta fall i stadsdelen Egersberg.
Brandmuren på Iduna 4 är ett typiskt element i den täta småstaden där dessa ibland gränsar till annan flerbostadshus- och verksamhetsfastighet med tillhörande enklare inre gårdsbildning. Stadsdelen finns också upptagen i kulturmiljöprogrammet antagen av kommunfullmäktige 2002-04-09 som värdefull helhetsmiljö ur stadsplanesynpunkt.
Brandmur i fastighetsgräns mellan Iduna 3 och 4 ska utgöras av puts eller tegel.

BULLER

Fastigheten Iduna 2 berörs i södra delen av ett något förhöjt bullervärde.
Vid uppförande av ny bebyggelse ska detta tas i beaktande.





I regeringens proposition 1996797:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör overskridas vid ny planering av bostäder.

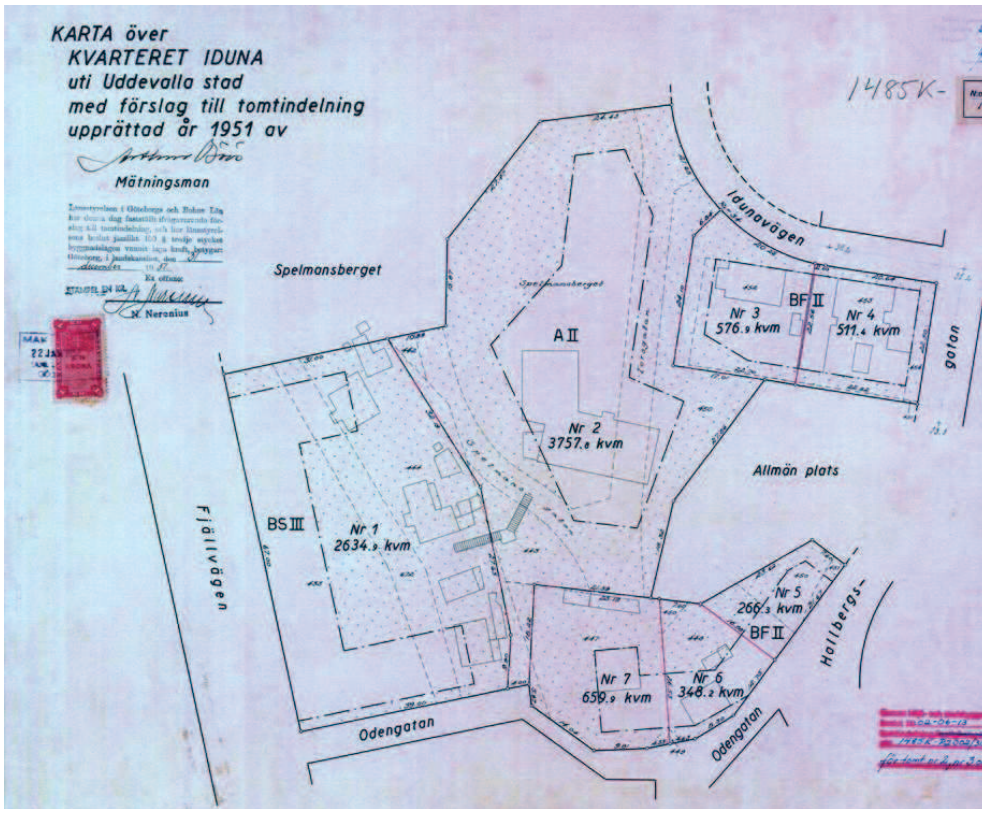
30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalbullernivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå vid fasad
60 dBA ekvivaletnivå i bostadsområdet i övrigt
70 dBA ekvivalentnivå på uteplats i anslutning till bostad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Allmänt

Fastighetsplan krävs inte för genomförandet av detaljplanen.
Tomtindelning (lantmäteriets akt nr 1485K-9/1952) för Iduna 2, 3, och 4 upphör att gälla. Upphävandet av tomtindelningen innebär i sig ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning eller kvartersnamn. Bebyggelsen regleras även i fortsättningsvis genom detaljplan. Ledningsrätten är markerat med ett u-område på kartan. Ledningsrätten kan eventuellt i ett senare skede upphävas.

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget bedöms uppstå för respektive fastighet.



Tomtindelning lantmäteriets akt 1485K-9/1952

Fastighetsindelningsbestämmelser

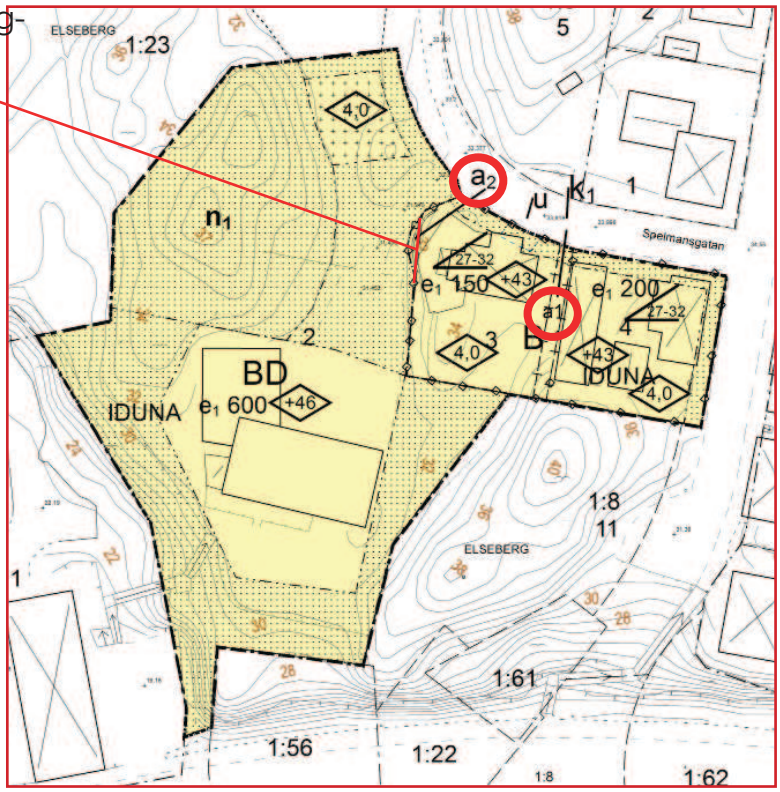
Mark ska överföras till Iduna 3 för att införliva redan uppförd stenmur på Iduna 2. Uppförande och anläggandet av stenmuren har bekostats av Iduna 3.
För att kunna underhålla och sköta brandmuren till Iduna 4 ska ett servitut för tillträde upplåtas inom Iduna 3.

Väsentlighetsvillkoret – 3:1 fastighetsbildningslagen

Med väsentlighetsvillkoret menas att all fastighetsbildning ska vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Varaktigheten ska vara i överskådlig tid och fastighetsbildningen får inte om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt.
Med planändringen skapas det möjlighet att genom fastighetsreglering överföra muren och kunna underhålla byggnaden genom fastighetsreglering. Iduna 3 kan då få möjlighet att överföra ett markområde för muren för att kunna underhålla och sköta den. Iduna 4 kan få möjlighet att få ett tillträdesservitut för att kunna underhålla sin byggnad.

Fastighetsindelningen kommer att bli mer lämplig när underhåll av mur och byggnad kan göras.

Befintlig fastig-
hetsgräns



Båtnadsvillkoret – 5:4 fastighetsbildningslagen

Med båtnadsvillkoret menas att fastighetsregleringen medför en mer lämplig fastighetsindelning eller mer ändamålsenlig markanvändning. Samt att fördelarna med regleringen överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.
Båtnadsvillkoret är egentligen ett vinstvillkor som används när berörda fastighetsägare inte är överens om regleringen. Vinsten är berörda fastigheters sammanlagda värdeförändringar (båtnaden) minus de sammanlagda kostnader (förrättningskostnader) och andra ekonomiska olägenheter som regleringen medför. För att 5:4 FBL ska vara uppfyllt ska det bli en positiv nettoeffekt. Med detta menas att fastighetsregleringen måste vara ekonomisk försvarsbar.

Båtnad
Värdet av markområdena bestäms genom reglerna i 5:10a§ FBL. De bedömningar av värdenivåer som ligger till grund för värderingsbedömningarna har gjorts genom ortsprisundersökning inom värdeområdet 1485056. De jämförelseobjekt som har används vid beräkning av ett marknadsvärde är inom samma boyta och ålder på byggnad. Ett marknadsvärde bedöms att vara 3300 000 kronor.
Rent teoretiskt bör värdeökning bestämmas som skillnaden mellan fastigheternas värde efter och före regleringen. I detta fall är det tomtbildning och då används genomsnittsvärdeprincipen för att få fram värdet på marken. Genomsnittsvärdeprincipen innebär att värdet av tomten fördelas jämt över dess yta (marknadsvärdet per kvm).

Iduna 2
Marknadsvärdeförändringen för Iduna 2 som avstår mark runt muren, kan bedömas få en minskning på ca 3200 kronor.

Iduna 3
Marknadsvärdeförändringen för Iduna 3 som erhåller mark runt muren bedöms få en ökning på ca 3200 kronor. Fastigheten kommer även få en minskning genom upplåtelse av tillträdesservitut. Servitutet kommer inte ianspråkta marken fullt ut utan att det går att använda marken som det är idag. Vid underhåll av byggnaden till Iduna 4 kommer marken att vara ianspråktagen. Ett marginalvärde för marken bedöms till 10 procent av genomsnittsvärdet. Minskningen blir ca 5000 kronor.

Iduna 4
Marknadsvärdeförändringen för Iduna 4 utgår från ett genomsnittsvärde för servitutet. Ökningen blir ca 51 000 kronor. Fastighetens värde ökar väsentligt mycket genom att kunna underhålla fasaden på byggnaden.
Den totala båtnaden på de samlade förändringarna på de berörda fastigheternas marknadsvärde blir ca 46 000 kronor

Kostnad
Förrättningskostnader för en marköverföring ligger på 35000 kronor.

Vinst
Den totala vinsten bedöms till ca 11000 kronor. Eftersom det blir ett positivt resultat är villkoret i 5 kap. 4 § FBL uppfyllt och detaljplanen är genomförbar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget bedöms uppstå för respektive fastighet.

Rättigheter

Rätten till allmänna ledningar (u-område på plankartan) är säkrad genom ledningsrätt, akt 1485K-2002/78.1.
Ledningshavare bekostar eventuell flytt av underjordiska ledningar inom planområdet och ansöker om lantmäteriförrättning

Konsekvenser för respektive fastighet

Iduna 2
Fastigheten avstår mark i nordost till fastigheten Iduna 3.
Den nya gränsen går en meter utanför befintlig mur, cirka 10 m², se a2 på kartan.

lduna 3
Fastigheten erhåller mark från Iduna 2, se a1 på kartan. Iduna 3 fastighetsgräns kommer sedan att följa fastighetsindelningsgräns.
Servitut upplåts för tillträde kommer att belasta fastigheten, se Iduna 4.

Iduna 4
Servitut upplåts för tillträde på Iduna 3 för att kunna underhålla och sköta brandmuren med en bredd på tre meter från fastighetsgränsen mellan Iduna 3 och 4. Servitutet är till förmån för Iduna 4. Området för servitutet redovisas med a1 på kartan.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser i form av ersättningar och kostnader redovisas i tabellen nedan. Kostnaderna för att genomföra planen ska fördelas på sakägarna, de inblandade fastighets- och rättighetsinnehavarna. I första hand kommer kostnaderna att fördelas efter vad som överenskommes eller medges i förrättningarna. Kan ej överenskommelse nås beslutar lantmäterimyndigheten hur kostnaderna ska fördelas.
Ersättningar ska utgå för marköverföringar, upplåtelse av mark för servitut.
Kostnaderna fördelas vid förrättning.

	Förrättningskostnad		Erhålla ersättning för		Erlägga ersättning för	
Fastighet	Mark-överlåtelse	Servitut	Mark-överlåtelse	Servitut	Mark-överlåtelse	Servitut
Iduna 2			X			
Iduna 3	X			X	X	
Iduna 4		X				X

GENOMFÖRANDE

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

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Preliminär tidplan

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

17 oktober 2013	Plantillstånd och beslut om samråd i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.
November-December 2015	Samråd
Juni 2016	Till Samhällsbyggnadsnämnden för godkännande av del utlåtande samt sända detaljplanen på underrättelse
Oktober 2016	Till Samhällbyggnadsnämnden för godkännande av säskilt utlåtande samt antagande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Martin Hellström
plan- och exploateringschef

Jane Bensow
plantekniker