Planeco samhällsplanering

Ändring av detaljplan för del av

KV KLOCKAREN

Uddevalla, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering den 19 februari 2009, reviderad den 12 november 2009

Antagandehandling

ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV

KV KLOCKAREN

Uddevalla, Uddevalla kommun

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Upprättad av Planeco samhällsplanering

Handlingarna består av:

- tillägg till plankarta med bestämmelser
- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande
-

DETALJPLANENS SYFTE
Planförslaget är en ändring av den detaljplan för Kv Klockaren m fl som antogs av kommunfullmäktige den 9 april 2003. Ändringen omfattar del av denna detaljplan, fastigheten Klockaren 4.

Gällande detaljplan avsåg att medge uppförande av ett nytt bostadshus i två våningar, byggnadshöjd 8,0 meter, för gruppboende. Det är inte längre aktuellt och nuvarande ägare till fastigheten har varsamt renoverat gatuhuset och återskapat dess ursprungliga karaktärsdrag. På fastigheten finns ytterligare ett äldre bostadshus (gårdshus) som behöver åtgärdas.

Ändringen av detaljplanen avser att återskapa byggrätt för befintliga bostadshus samt möjliggöra delning av fastigheten. Byggrätten i gällande detaljplan ersätts med byggrätt för befintliga bostadshus vilka kan renoveras med varsamhet i enlighet med rekommendationerna i kommunens kulturmiljövårdsprogram.

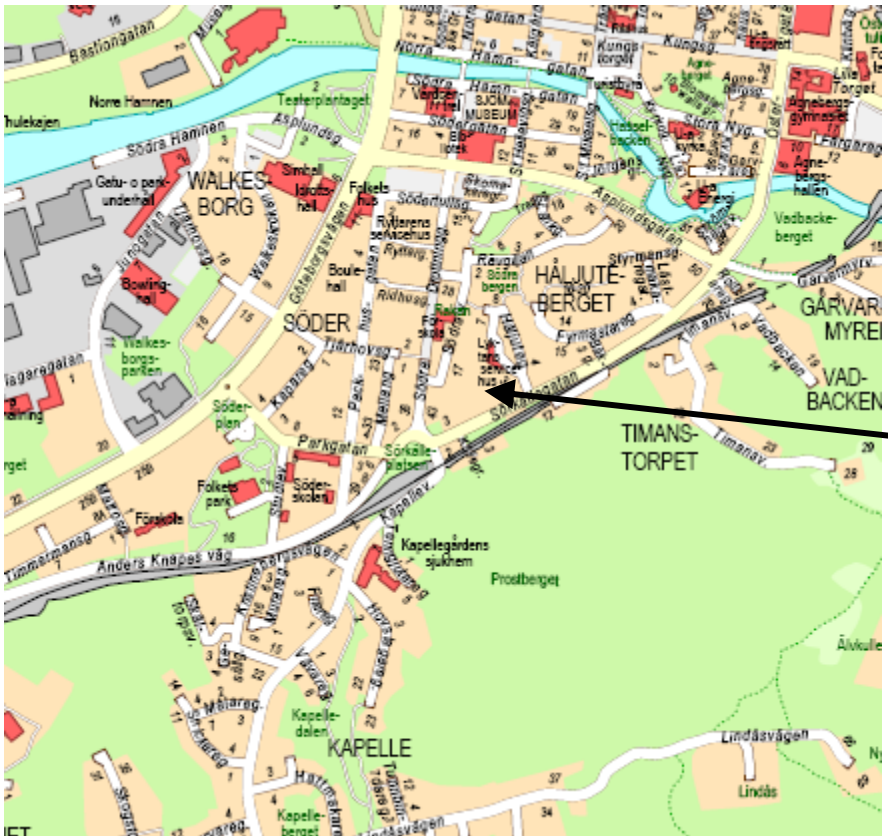
Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade i juni 2007 att låta pröva förslaget i detaljplan.

Tillägg till plankarta har upprättats med en uppdaterad grundkarta och fastighetsredovisning som underlag. På denna har gällande detaljplan tolkats in. De

ändringar som föreslås redovisas på plankartan och i tillägg till planbestämmelserna. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande.

PLANDATA

Det område som omfattas av planändringen omfattar fastigheten Klockaren 4 samt Tureborg 1:36 och den del av Stadskärnan 1:134 som skall tillföras fastigheten, totalt cirka 750 kvm.



DETALJPLANEÄNDRINGEN

Bebyggelse och fastighetsindelning

Ändringen innebär att befintliga byggnader får byggrätt och ett framtida långsiktigt värde. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan bevaras. Den sammanlagda byggrätten på fastigheten ökar inte i förhållande till vad som ansågs vara lämpligt i detaljplanen från 2003.

Byggrätten begränsas till befintliga byggnader avseende area på mark, höjd samt takvinkel.

	area	byggnadshöjd	takvinkel
Gatuhuset:	72 kvm	4,6 meter	32 grader
Gårdshuset:	85 kvm	5,8 meter	49 grader

Möjlighet till kompletterande förrådsbyggnad, cirka 15 kvm, för gatuhuset redovisas i anslutning till fastighetsgräns i väster.

Bestämmelse införs om endast en bostadslägenhet per fastighet.

Med hänvisning till kulturmiljövårdsprogrammet skall plan- och bygglagen 3 kap. 12§ tillämpas. En varsamhetsbestämmelse som syftar till att byggnadernas karaktärsdrag och värden särskilt beaktas införs. Bestämmelsen innebär att vid ändring skall ursprungliga fasadmaterial samt dörr- och fönstersättning eftersträvas. Bestämmelsen kompletteras med utökad lovplikt.

Det nyrenoverade gatuhuset

Ett upphävande av gällande fastighetsplan/tomtindelning samt bestämmelsen om begränsning av tillåtet antal tomter, medför att befintlig fastighet kan delas i två tomter. Detta har bedömts vara en förutsättning för att kunna renovera gårdshuset och återskapa dess kulturhistoriska värden och tidsenliga jugendstil.

Gårdshuset, ursprungligen hade huset en träfasad

De två tomterna blir med dagens mått små. Sett till äldre stadsdelar i Uddevalla, Frankensberg och Linneby m fl, är dock tomter på 300-500 kvm inte unikt. Tillfart samt parkering på tomt kan anordnas (finns redan idag) utan att värdefull trädgårds- och utemiljö behöver tas i anspråk. Det förutsätter dock att servitut eller gemensamhetsanläggning bildas.

Biluppställning och vändmöjlighet

Den fastighetsreglering som gällande tomtindelning förutsätter skall genomföras. Det innebär att för gårdshuset värdefull trädgårdsmark mot berget i norr tillförs tomten.

Vatten och avlopp

De bägge bostadshusen har gemensam förbindelsepunkt för vatten och avlopp. En uppdelning i två fastigheter förutsätter gemensamhetsanläggning/servitut och intern mätning av vattenförbrukning.

Från berget rinner stora mängder regnvatten mot gårdshuset. En förutsättning för undvikande av skador på huset är att detta kan dräneras undan vid bergssluttens fot och ledas till dagvattenbrunn på gården.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer som avser ”små områden på lokal nivå” under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Förslaget innebär att befintliga förhållanden bekräftas genom att byggrätt medges för befintliga bostadshus samt att ny fastighetsindelning blir möjlig. Bostadshusen kan bevaras och rustas upp i enlighet med rekommendationerna i kommunens kulturmiljövårdsprogram. En detaljplan i enlighet med detta förslag bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte enligt vår uppfattning av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av en sådan detaljplan inte kan anses medföra ”betydande miljöpåverkan” och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas. Länsstyrelsen har vid samrådet framfört att man delar kommunens uppfattning att planen inte behöver miljöbedömas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för underliggande detaljplan för *Kv Klockaren m fl, antagen 2003-04-09,* slutade 2008-05-07. Den förändrade byggrätt som föreslås genom denna ändring av detaljplanen föranleder en genomförandetid av 5 år. Genomförandetiden börjar löpa när detaljplaneändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden för underliggande detaljplan föreslås bli förnyad och sammanfalla med tidpunkten ovan.

Gällande fastighetsplan/tomtindelning för Klockaren 4 med aktbeteckning 1485K-88/1945 upphör att gälla.

Lovplikten utökas så att den även omfattar byte av fasadmaterial, omfärgning samt byte, insättning och igensättning av fönster och ytterdörrar.

HANDLÄGGARE

Denna ändring av detaljplanen för del av kv Klockaren har upprättats av Planeco samhällsplanering med Leif Carlsson som planförfattare.

REVIDERING

Efter underrättelsen har plankartan kompletterats med bestämmelse om störningsskydd; *Minst hälften av bostadsrummen i gatuhuset skall förläggas mot ljuddämpad sida. Gäller vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad (ändring).*

Uddevalla den 19 februari 2009, reviderad den 12 november 2009

Leif Carlsson
planförfattare