



Antagen: 2018-11-22

Lagakraft: 2018-12-20

HE 18 Ä

Dnr KS 2017/00409

Dnr SBN 2017/00631

DP nr 623



Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande

Ändring av del av detaljplan för

ALMÅS 3

avseende upphävande av tomtindelning

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsförvaltningen, 9 augusti 2018

Reviderad, 26 oktober 2018

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ritad på grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

ÄNDRINGENS SYFTE och SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande tomtindelning för Almås 3.

ÄNDRINGEN MER DETALJERAT

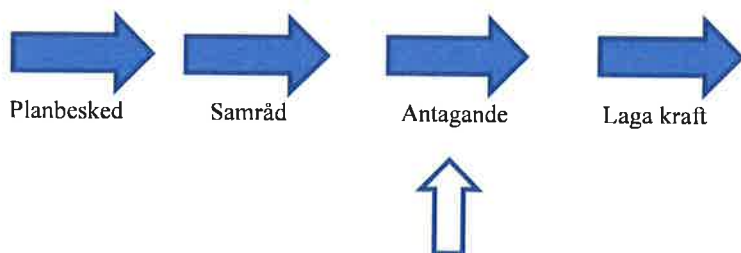
Planområdet är beläget i östra delen av Herrestads industri- och handelsområde. Knappt fem kilometer väster om centrum och två kilometer öster om Torp köpcentrum. Tillfart sker från Almåsvägen via Undavägen och 44:an. Planområdets areal uppgår till ca 1 hektar och är privatägd. Idag bedrivs en restaurang och en biltvätt på fastigheten. Genom att upphäva tomtindelningen möjliggörs att biltvätten kan avstyckas från Almås 3 för att bilda en egen fastighet.



Planområdets läge är markerat i rött.

Planförfarande

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



Översiktliga planer

Gällande översiktsplan antogs 2002 och reviderades 2010. I översiktsplanen gränsar Almås 3 till en grönzon på fastighetens östra sida.

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust vilket planändringen inte strider emot. I övrigt berörs det inte av några särskilda bestämmelser eller riktlinjer.



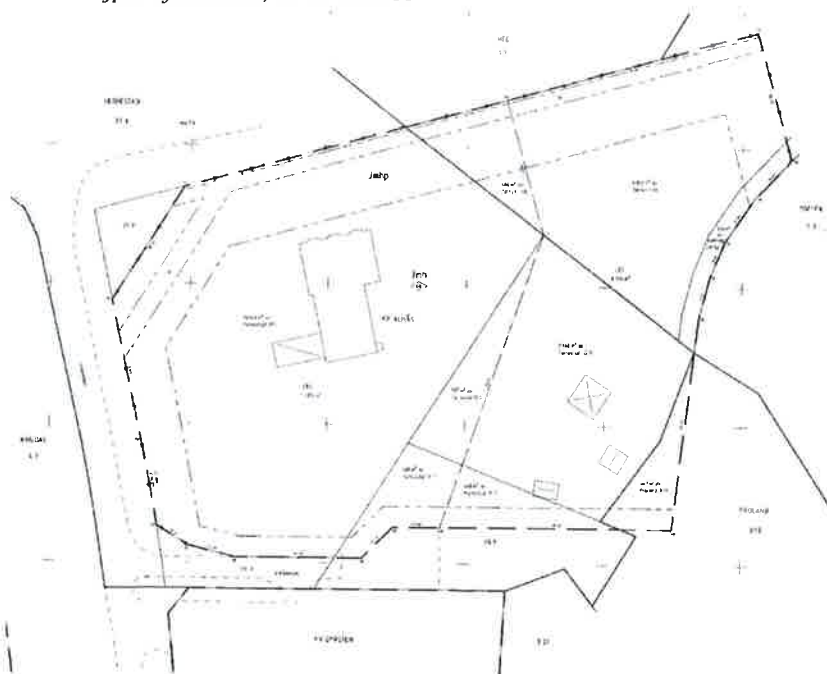
Framsidan av den biltvätt som avses avstyckas från Almås 3.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan laga kraftvunnen 1976-09-28, för del av fastigheten Källdal 4:1 m.fl., 14-HER-1286, samt tomtindelning för kvarteret Almås, fastställd 1987-09-29, 1485-P87/6. I gällande detaljplan är berört område avsatt som småindustri- och handelsändamål.



Gällande detaljplan från 1976, 14-HER-1286



Tomtindelning från 1987, 1485-P87/6

Natur/rekreation

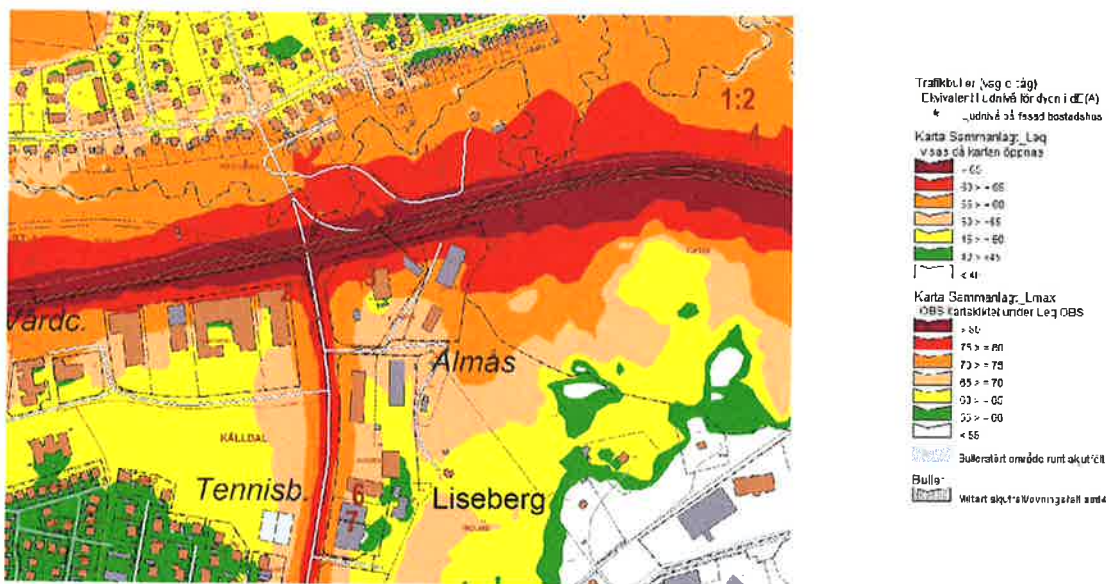
Planområdet består idag av handel- och småindustrimark enligt gällande detaljplan. Öster om planområdet finns dels en handel- och småindustritomt samt ett berg som ligger inom den grönzon som avsatts i gällande översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen.



Utdrag ur "användning av mark och vatten", Uddevalla kommuns översiktsplan. Planområdets ungefärliga läge är markerat med rött.

Buller

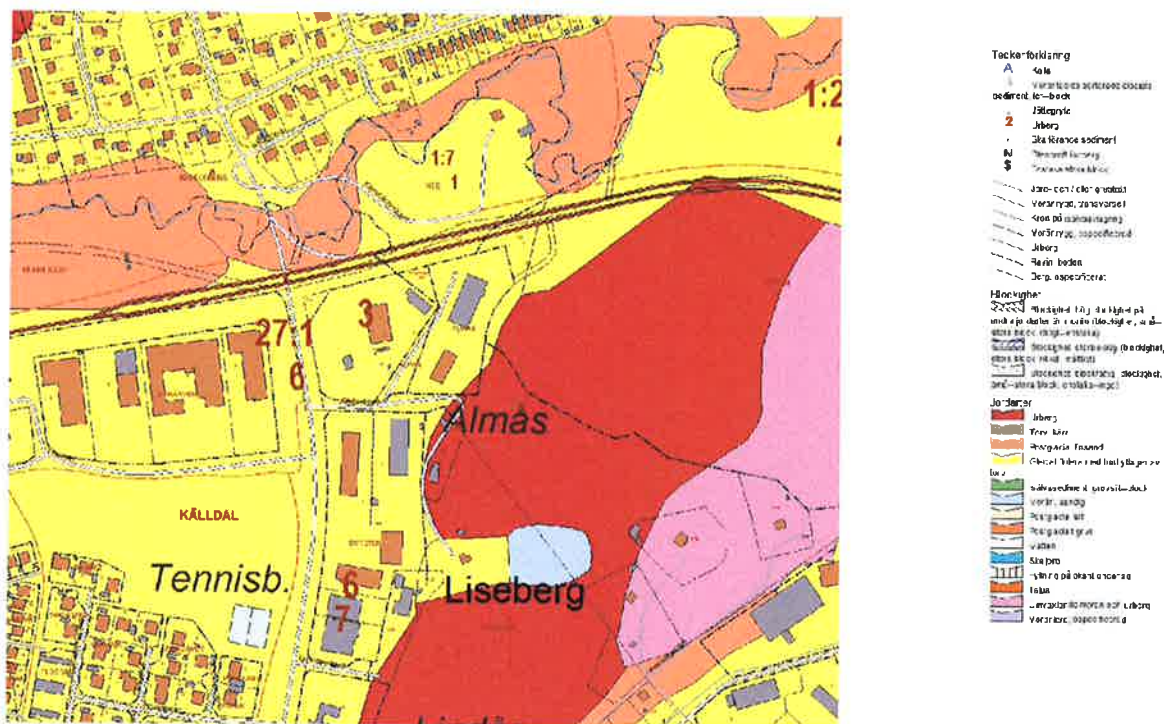
Ingen bullerutredning är gjord i området då planändringen inte bedöms påverkas av befintligt buller.



Utdrag från bullerkarta

Geoteknik

Inga utredningar har genomförts i planarbetet. Enligt jordartskartan består dock hela området av glacial finlera med tunt ytlager av torv. Planändringen medger ingen ny byggrätt och eventuell nybyggnation hanteras i framtida bygglov.



Utdrag från jordartskartan

Trafik, gator, parkering

Anslutning till området sker via Almåsvägen och Undavägen vidare ut på riksväg 44.

Parkering finns anordnad inom fastigheten och det finns också god tillgång till kollektivtrafik.

Vatten, dagvatten, avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Det troliga är att en ökad byggnation inte kommer att ge någon nämnvärd ökning på befintligt system. Planändringen medger ingen ny byggrätt.

Det område som inte är bebyggt på Almås 3 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 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. Länsstyrelsen påpekar dock att planområdet omfattas av riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken.

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. Miljö kvalitetsnormerna 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

Planändringen bedöms inte påverka några skyddsvärda områden. Det finns inga strand- eller områdesskydd inom planområdet som berörs av planändringen

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked gavs i Kommunstyrelsen 2017-10-25 § 258.

BEHOVSBEDÖMNING

Allmänt

Föreslagen detaljplan överensstämmer med den idag aktuella och tidigare gällande översiktsplanering som finns att tillgå.

Planerad användning för marken förändras inte i och med detaljplaneändringen och bedöms därför inte överskrida gällande miljö kvalitetsnormer eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas 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.

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.

Sammanfattning

Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm 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 vid mejlkontakt 2018-05-03. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas de konsekvenser som planändringen medför för berörd fastighet inom detaljplanen.

Almås 3 avses avstyckas för att bilda en ny fastighet runt den delen av fastigheten som är bebyggd med en biltvätt. I och med att tomtindelningen upphävs för Almås 3 bör en avstyckning vara möjlig. Servitut för den nya fastigheten avseende väg på Almås 3 alternativt Toften 1:10 bör bildas i samband med avstyckningen. Åtgärderna prövas i en lantmäteriförrättning som söks av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten på Uddevalla kommun.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning,

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.

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.

Lantmäteriförrättningskostnader betalas av sökanden/ fastighetsägare eller kommunen beroende på villkor vid markköp eller när bygglov söks.
Gällande tomtindelning 1485-P87/6 upphävs.

Preliminär tidplan

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

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

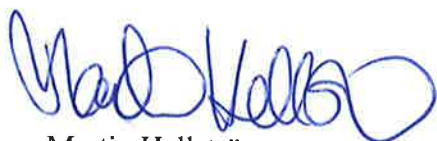
Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

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