



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande ändring av detaljplan för
Kristineberg 3 m.fl. avseende upphävande av
tomtindelning

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsförvaltningen, 20 februari 2020

HANDLINGAR

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, reviderad 2020-02-20

Planbeskrivning, reviderad 2020-02-20

Fastighetsförteckning, daterad 2020-01-22

Syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande tomtindelning för Kristineberg 3 m.fl. Den detaljplan som ändras är stadsplan 14-UDD-81/1954 eftersom tomtindelning 1485K-25/1952 anses vara en bestämmelse till stadsplanen. Ändringen får till följd att fastigheten inte längre omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser och avstyckning och fastighetsregleringar kan därmed genomföras. Stadsplanen för kvarteret Kristineberg 14-UDD-81/1954 gäller fortfarande för området.

Planändringen möjliggör avstyckning så att varje bostadshus blir en egen fastighet. För att bibehålla områdets karaktär kommer det inom Kristineberg 3 finnas en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 2 200 m².

Tillfart sker från Kristinebergsvägen via Kapellevägen. Planområdets areal uppgår till cirka 0,8 hektar och är privatägd.

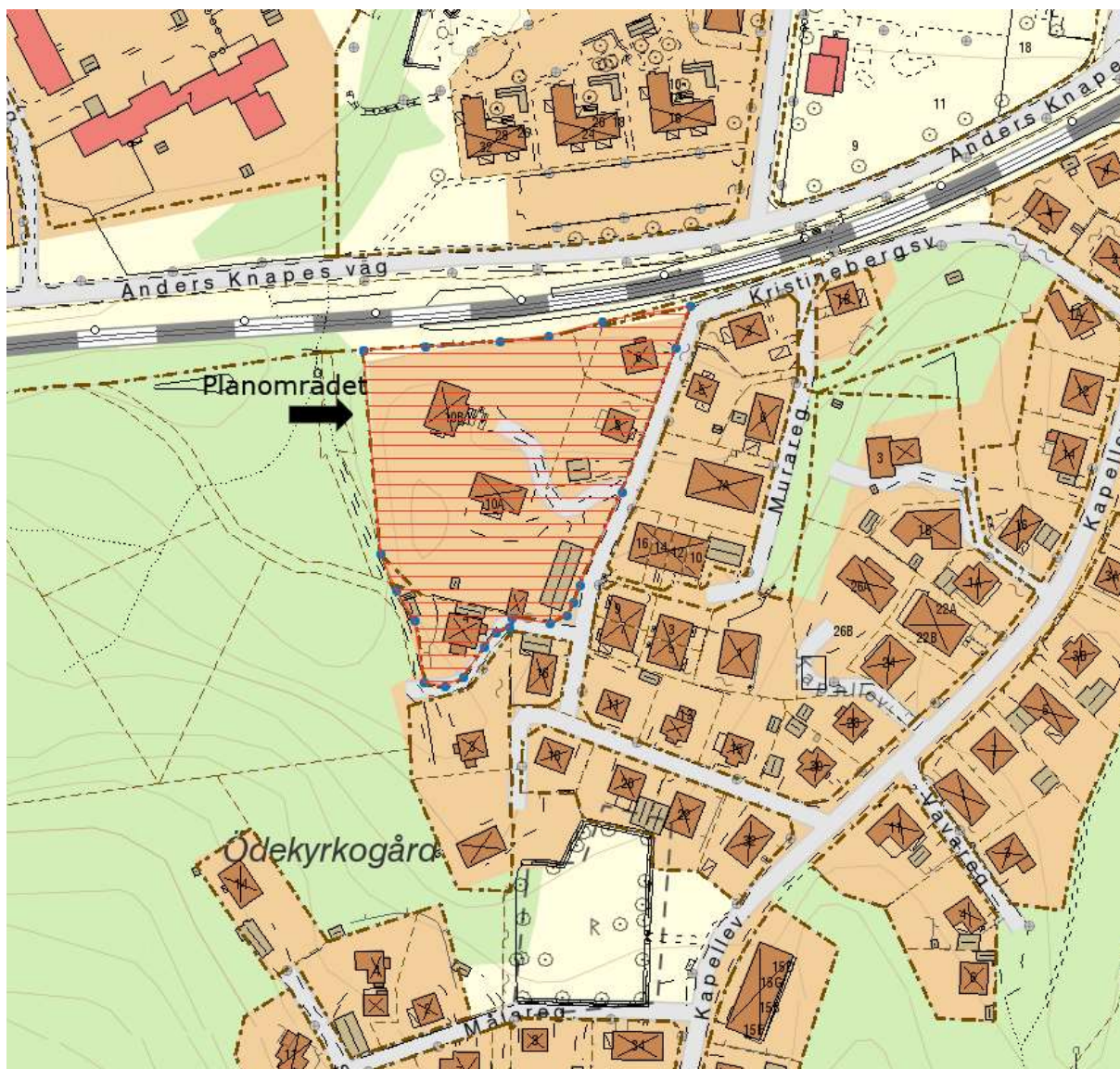
Bakgrund

Fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL, SFS 1987:10) och tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande detaljplaner. Upphävande eller ändring av sådana bestämmelser måste därmed ske genom ändring av detaljplan (ändring genom att bestämmelsen upphävs eller ändring genom att planen ersätts med ny detaljplan).

Bestämmelser om fastighetsindelning är en typ av bestämmelse som syftar till att låsa fastighetsindelningen i ett område och utesluter därmed alternativa lösningar. Ägaren av Kristineberg 3 och 6 önskar göra förändringar i fastighetsindelningen berörande fastigheterna något som gällande detaljplanebestämmelser således hindrar.

Planområdet är beläget på Kapelle söder om Uddevalla centrum. Området präglas främst av villabebyggelse som främst är utbyggd under 1940-talet. Kristinebergs gård är en äldre herrgårdsenhet som är uppförd på 1800-talet. På senare tid (1980-talet) har ytterligare ett bostadshus uppförts på tomten. I kulturmiljövårdsprogrammet så nämns Kristinebergs gård som en äldre herrgårdsenhet. Området har ett stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Mellan Kristineberg 3 och Kristineberg 2 upprättades 1989 ett köp mellan parterna. Detta köp gick inte att genomföra på grund av tomtindelningen. Det ändrades istället till ett officialservitut (1485-89/18.1) för utfart. I samband med förrättning kan om parterna är överens ansökas om att ombilda servitutet till ett köp. I och med att tomtindelningen upphävs bör det inte finnas något hinder att genomföra en sådan fastighetsreglering.

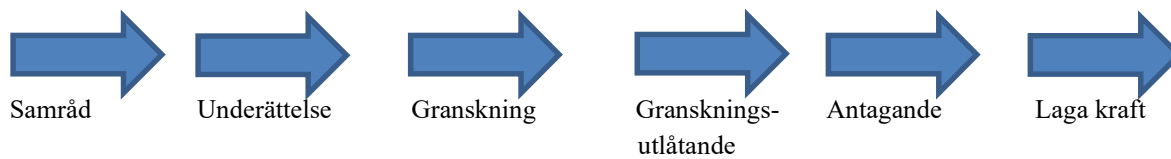


Planområdets läge är markerat i rött.

Planförfarande

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (2010:900) och tillämpar begränsat standardförfarande under förutsättning att planförslaget godkänns av samrådsretsen.

Standardutförande



Begränsat standardutförande



Översiktliga planer

Gällande fördjupad översiktsplan antogs 2017. Berört planområde ligger inom detaljplanerat område. Området ligger inom kulturmiljövårdsprogram för Kapelle, det bedöms dock inte påverka planarbetet då byggnadsplanen fortsätter att gälla, det är enbart tomtindelningen som upphävs. I övrigt berörs inte några särskilda bestämmelser eller riktlinjer.

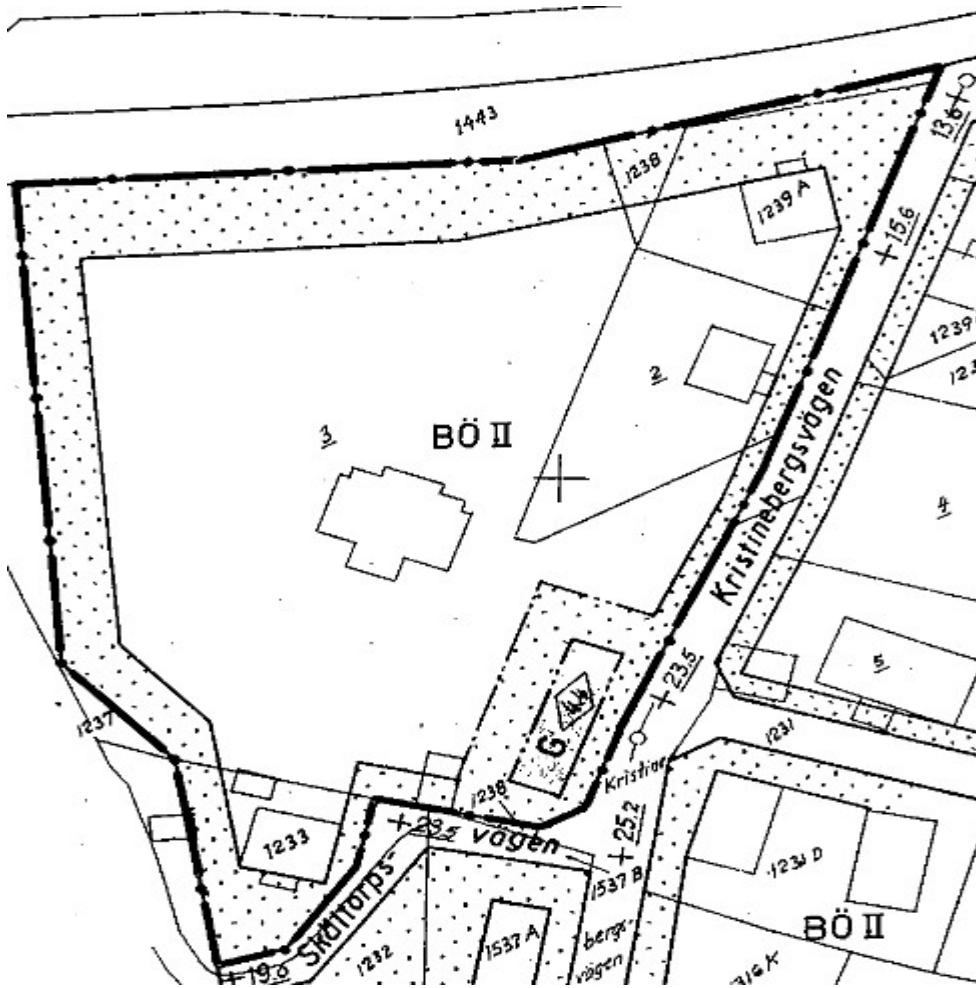


Ett av bostadshusen som ska avstyckas.

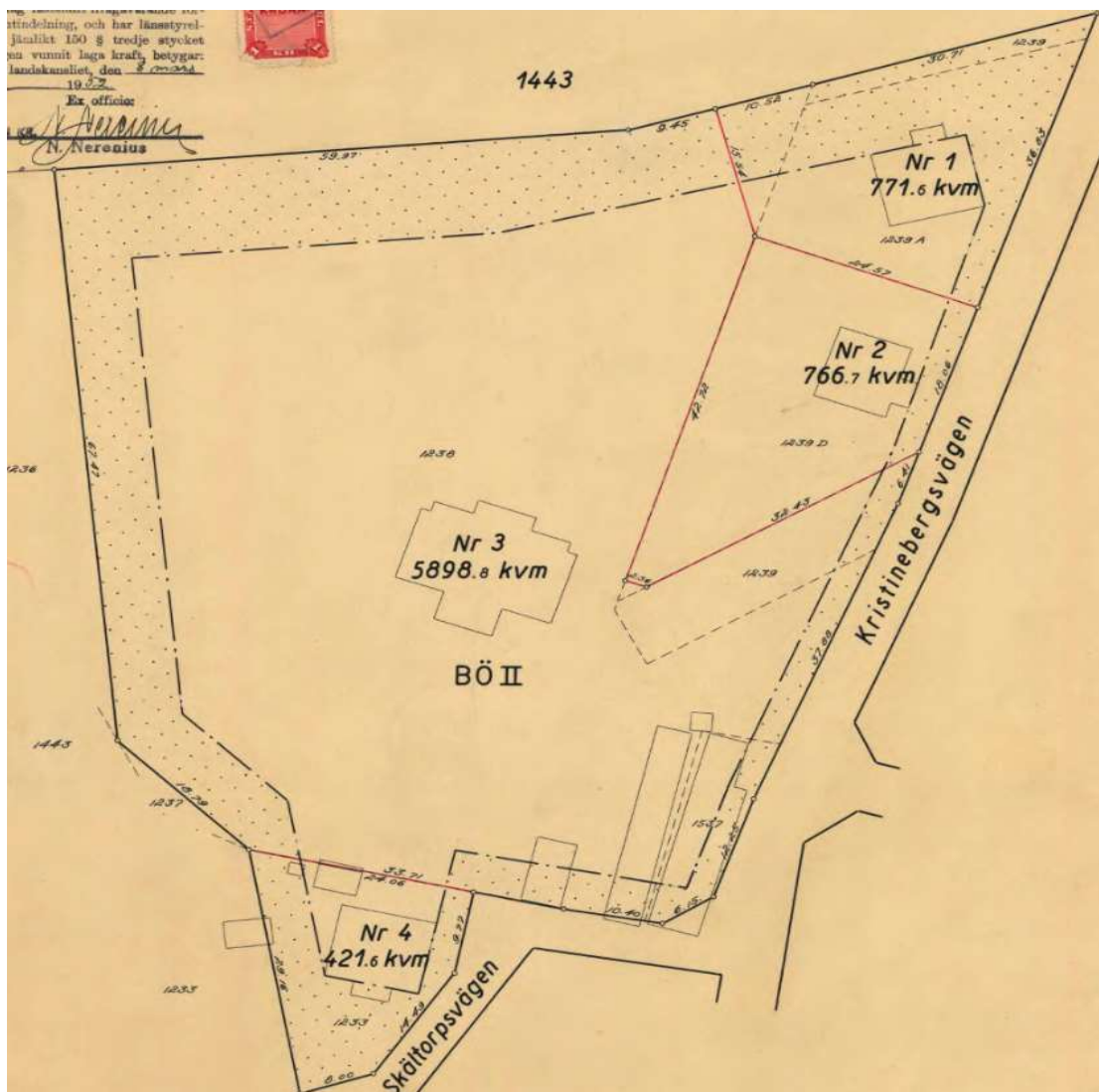
Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan laga kraftvunnen 1954-04-03, för kvarteret Kristineberg 14-UDD-81/1954, samt tomtindelning för kvarteret Kristineberg, fastställd 1952-03-08, 1485K-25/1952.

I gällande detaljplan är merparten av berört område avsatt för bostadsändamål.



Gällande detaljplan från 1954, 14-UDD-81/1954



Tomtindelning från 1952, 1485K-25/1952

Natur/rekreation

Planområdet består idag av bostäder enligt gällande detaljplan 14-UDD-81 och angränsar till ett grönområde väster om fastigheten och som i gällande översiktsplan inte är avsett för ny sammanhållen bebyggelse. Området har en närhet till Emaus naturreservat som ligger cirka 1 kilometer från området.

Buller

Ingen bullerutredning är gjord i området då planändringen inte beviljar någon ny byggrätt.

Geoteknik

Inga utredningar har genomförts i planarbetet. Enligt jordartskartan består dock hela området av urberg och en viss del av glacial finlera. Planändringen medger ingen ny byggrätt och eventuell nybyggnation hanteras i framtida bygglov.

Trafik, gator, parkering

Anslutning till området sker via Kristinebergsvägen och Kapellevägen. Parkering finns anordnad inom fastigheten och det finns också tillgång till kollektivtrafik.

Vatten, dagvatten, avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Planändringen medger ingen ny byggrätt. Anslutningen till det va-nätet är vid gatan på Kristinebergsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked gavs i Kommunstyrelsen 2018-10-31 § 259.

Behovsbedömning

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 miljökvalitetsnormer 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.

Ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att förslaget inte utgör betydande miljöpåverkan i samrådsyttrande från 2019-03-13. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetskonsekvenser

När denna ändring av detaljplan fått laga kraft kommer det inte finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för berört område. Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheten får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningen.

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 1485K-25/1952 upphävs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Preliminär tidplan

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

| | |
|--|-----------------------|
| Beslut om Samråd i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden | oktober 2019 |
| Samrådstid | oktober-november 2019 |
| Granskning | februari 2020 |
| Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden | mars 2020 |
| Laga kraft, tidigast | april 2020 |

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Planförfattare: | Frida Läckström, Samhällsbyggnad |
| Kartframställan: | Daniel Andersson, Samhällsbyggnad |
| Grundkarta/ | |
| Fastighetsförteckning: | Margareta Holmström, Samhällsbyggnad |
| Hemsida: | Malin Kolviken, Samhällsbyggnad |
| Exp. mm: | Eva Schröder, Samhällsbyggnad |

PLAN OCH EXPLOATERING

Martin Hellström
planchef

Frida Läckström
Mark- och exploateringsingenjör