

Granskningshandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för

del av Fröland 3:25, Herrestad 4:5, Källdal 4:7 m.fl, ny förbindelseväg och verksamhetsmark

Uddevalla kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Västra Götalands län
2026-07-02

Sammanfattning av planförslaget

- Ny förbindelseväg mellan Undavägen och Frölandsvägen
- Förlängning av Spikvägen
- Ca 3 ha ny verksamhetsmark tillskapas
- Utökade byggrätter inom befintlig verksamhetsmark
- Planförutsättningar ges till att genomföra förbättringsåtgärder i Frölandsbäcken för att dels säkerställa släntstabiliten, dels skapa bättre förutsättning för Havsöringen
- Skyddsåtgärder för identiferad hasselsnok
- Del av detaljplan HE117 upphävs för att möjliggöra för ett framtida GA för omkringliggande fastigheter

Planprocess och tidigare hantering

Kommunen antog detaljplanen genom kommunfullmäktige 2025-01-08 § 6. Därefter togs beslutet upp för överprövning av Länsstyrelsen den 2025-02-05, som beslutade att upphäva antagandebeslutet den 2025-12-01. Skälet till upphävandet var att planförslaget inte ansågs säkerställa en från geoteknisk synpunkt lämplig markanvändning, med risker kopplade till människors hälsa och säkerhet.

Kommunen har därefter reviderat den geotekniska utredningen samt omhändertagit synpunkter från Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut (SGI) som framförts i samband med överprövningen och upphävandebeslutet. Mot bakgrund av de genomförda revideringarna har kommunen valt att ställa ut det reviderade planförslaget för en tredje granskning.

Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	1
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	5
Planförfarande	5
Plandata	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Förenlighet med Miljöbalken	12
Miljömål	13
Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
Tidigare ställningstagande	14
Övrigt beslutsunderlag	16
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	17
Genomförandebeskrivning	37
Medverkande tjänstepersoner	48

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

☒ Plankarta

Till detaljplanen hör:

☒ Planbeskrivning (denna handling)
☒ Grundkarta
☒ Fastighetsförteckning
☒ Samrådsredogörelse
☒Granskningsutlåtande
☒Granskningsutlåtande 2

Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag. De bifogas till planbeskrivningen:

☒ Alternativstudie för väganslutning - Uddevalla kommun 2018-05-14
☒ Analys av Grönkil - Melica 2019-04-18
☒ Arkeologi Utredning, BM Rapport 2020:50, 2019-10-10
☒ Arkeologi Förundersökning, BM Rapport 2021:07, 2020-09-08
☒ Arkeologi Undersökning, SHM Rapport 2023:125, 2022-05-25
☒ Bullerutredning PM - Akustikverkstan 2021-03-17
☒ Bergteknisk Utredning – Bergab, 2024-10-15
☒ Dagvattenutredning PM - Sigma Civil 2020-02-21
☒ Fiskeribiologisk bedömning PM - EnviroPlanning AB 2021-04-26
☒ Geoteknik PM inkl. bilagor, Bohusgeo AB 2026-03-15
☒ Geoteknik MUR inkl. bilagor, Bohusgeo AB 2026-03-18
☒ MIFO fas 1 - Relement Miljö Väst AB 2022-01-17
☒ MIFO fas 2 - Relement Miljö Väst AB 2022-05-06
☒ Naturvärdesinventering PM - Dahlén Åberg Biologi AB 2023-05-05
☒ PM Hasselsnok - Korsviken Natur 2023-07-23
☒ PM Hasselsnok komp. - Korsviken Natur 2023-09-30
☒ Skydds- och kompensationsplan Naturmiljö, Rådhuset, 2024-03-04

Bakgrund

Uddevalla kommun skickade in en planansökan som kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2018-09-26 § 224. Syftet med planansökan var att skapa ytterligare förbindelser mellan Undavägen och Frölandsvägen för att avlasta väg 44 som är ett riksintresse av särskild regional och interregional betydelse. Förbindelsevägen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen över Uddevalla tätort.

Trafikverket och Uddevalla kommun har ett samverkansavtal som medger att det lokala trafiknätet i Herrestadområde behöver utvidgas för att möjliggöra en vidareutveckling av västra Uddevalla. Detaljplanen har föranletts av en vägprojektering och även genomfört en alternativstudie för att jämföra olika alternativa vägdragningar. I samband med detaljplanen prövas även lämpligheten att utöka den befintliga industrimarken inom delar av området för att dels möjliggöra kompletterande verksamhetsmark.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny förbindelseväg mellan Undavägen och Frölandsvägen. Vidare syftar detaljplanen att utöka det befintliga verksamhets-området samt säkerställa identifierade naturvärden.

Planförfarande

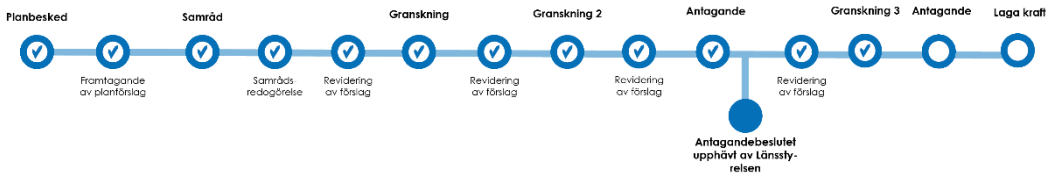
Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

- anses förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Detaljplanen föreslås i detta skede ställas ut för granskning 3. Planförslaget antogs tidigare av kommunstyrelsen men antagandebeslutet upphävdes efter överprövning. Mot bakgrund av de förändringar som genomförts sedan föregående granskningsskede, samt för att säkerställa att berörda sakägare, myndigheter och övriga intressenter ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på det reviderade förslaget, bedöms det lämpligt att genomföra en ny granskning.

Kommunen har under planprocessen bemött inkomna synpunkter från samråds- och granskningsskedena i en samrådsredogörelse samt två granskningsutlåtanden. I dessa redovisas vilka synpunkter som har beaktats, vilka som inte har tillgodosetts samt skälen för detta. Planhandlingarna har därefter kompletterats och reviderats. De huvudsakliga förändringarna består av justeringar av planförslaget samt en utökning av planområdet för att inkludera fastigheterna Fröland 3:14 och 3:19. Genom granskning 3 ges berörda på nytt möjlighet att ta del av de reviderade handlingarna innan detaljplanen går vidare i processen.

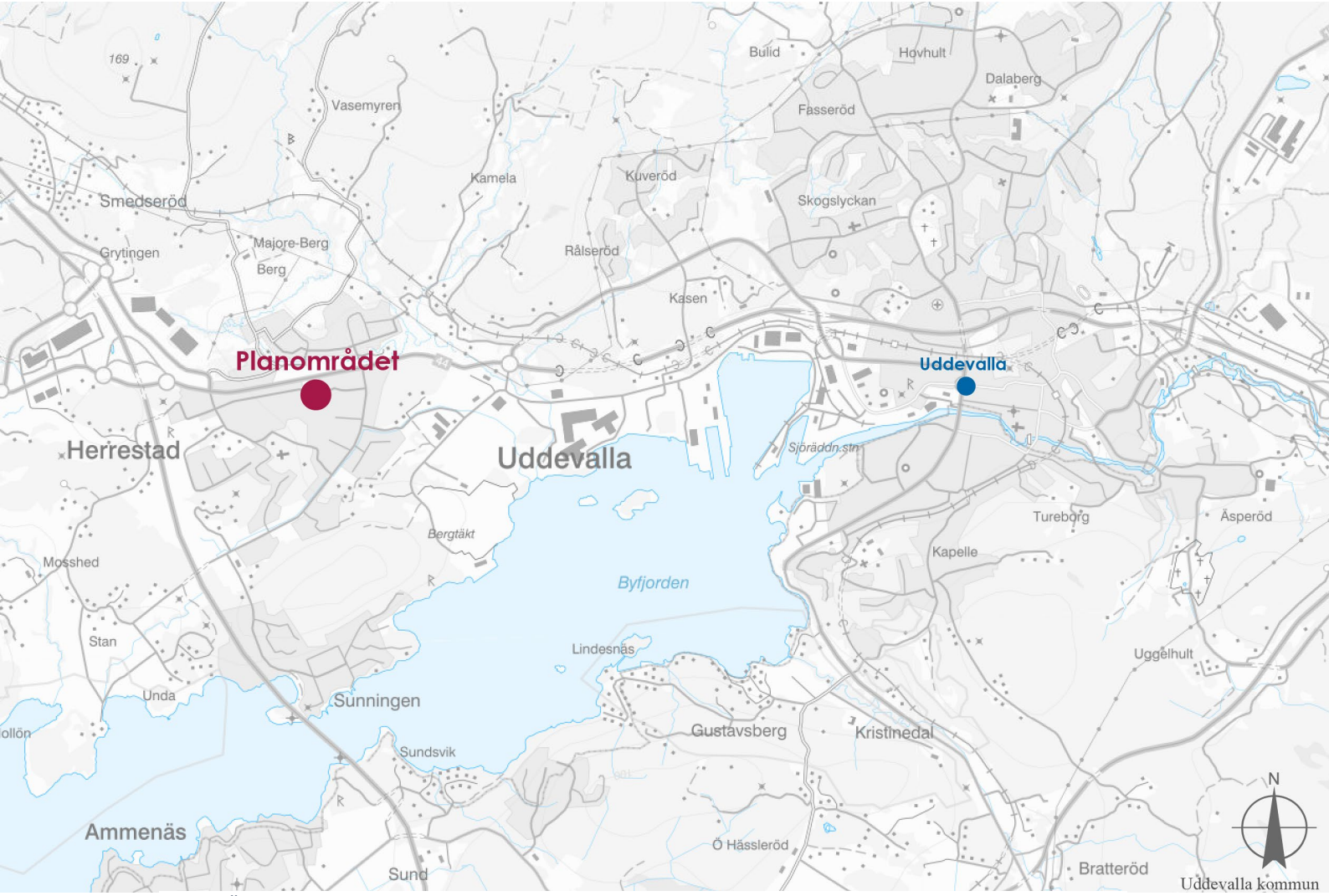


Figur 1. Skede i planprocessen. Källa: Uddevalla kommun

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande. Planen får laga kraft om antagandet inte överklagas eller överprövas inom tre veckor efter kommunens beslut om antagande.

Planskede	
Planbesked	2018-09-26
Uppstart	2020-01-30
Samråd	2020-03-11 till 2020-04-08
Granskning	2022-09-06 till 2022-09-27
Granskning 2	2023-12-21 till 2024-01-25
Antagande	2025-01-08
Antagandebeslut upphävt	2025-12-01
Granskning 3	Kvartal 3 2026
Antagande	Kvartal 4 2026



Figur 2. Översiktskarta. Källa: Uddevalla kommun

Plandata

Lokalisering

Planområdet ligger vid Dyrstens industriområde som ingår i Herrestadområdet. Planområdet förbinder Undavägen med Frölandsvägen. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 5 kilometer.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör totalt 14 fastigheter, varav 5 är privatägda och 9 kommunägda.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

$GATA_1$– Huvudgata: Användning $GATA_1$ reglerar att en ny förbindelseväg mellan Undavägen och Frölandsvägen kan tillskapas, vilket är huvudsyftet med detaljplanen. Inom huvudgata finns även utrymme för cykel- och gångbana, slänter och andra tillhörande anordningar.

$GATA_2$ – Industrigata: Användningen $GATA_2$ reglerar en förlängning av Spikvägen, i syfte om att trafikmata tillkommande verksamhetsmark.

NATUR - Natur: Användningen NATUR säkerställa den befintliga naturmarken. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa den biologiska mångfalden inom planområdet, vilket även är del av syftet med detaljplanen.

SKYDD – Skydd: Användningen SKYDD syftar till att säkerställa att marken inte tas i anspråk på ett sätt som kan påverka de geotekniska förhållandena negativt.

$SKYDD_1$ – Erosionsskydd: Användningen $SKYDD_1$ syftar till att säkerställa förstärkningsåtgärder i Frölandsbäcken för att tillskapa en tillfredsställande stabilitet.

Egenskapsbestämmelser för Allmän platsmark

$Stängsel_1$ – Stängsel ska uppföras med en minsta höjd av 0,7 meter inom egenskapsområdet: Egenskapsbestämmelsens motiv är att säkerställa åtgärder kopplade till habitat för Hasselsnok

a_1 – Marklov krävs även för alla markförändringar inom egenskapsområdet: För att säkerställa att berört områdes släntstabilitet, implementeras planbestämmelse om utökat marklov, så att planförslagets intentioner kan säkerställas. Geoteknisk bilaga ger stöd till bedömningen för bedömning av godtagbar släntstabilitet.

+0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara <i kartan angivet> meter: Planbestämmelsens motiv är att redovisa lämplig höjd på föreslagen slänt mellan Huvudgata och Frölandsbäcken.

n_3 – Markens höjd får inte ändras: Planbestämmelsen reglerar markens höjd. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa stabiliteten inom området.

Kvartersmark

Z – Verksamheter: Användningen Z reglerar att verksamheter möjliggörs och syftar till att möjliggöra för det planerade centralköket. Ett utökande av verksamhetsområde är även en del av syftet med detaljplanen.

J_1 – Logistik och lager: Användningen J_1 medger att mindre skrymmande industriverksamhet får uppföras. Syftet med användningsbestämmelsen är att möjliggöra för en mer flexibel reglering och att den framtida användningen av marken samspelar med de befintliga verksamheterna inom Dyrstens industriområde. Större industrietablering som medger en större omgivningspåverkan avseende buller anses ej lämplig inom området.

E – Teknisk anläggning: Användningen syftar till att möjliggöra för tekniskanläggning inom kvartersmarken.

E_1 – Transformatorstation: Användningen syftar till att säkerställa befintlig anläggning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h_1 – Högsta nockhöjd är 14,0 meter: För samtliga huvudbyggnader inom planområdet anges en högsta nockhöjd. Motivet är att samspela med omkringliggande bebyggelse.

n_1 – Markens höjd får inte ändras mer än 2,0 meter. Den totala höjdskillnaden mellan närliggande kombinationer av uppfyllnader och avschaktningar ska inte överstiga 2,0 meter: För kvartersmarken får markens höjd inte ändras mer än 2,0 meter i förhållande till grundkartan. Motivet till bestämmelsen är att begränsa utfyllnad och schakt inom området för att inte förändra marknivåerna på ett sätt som kan påverka stabiliteten negativt. Bestämmelsen säkerställer även att större sammanhängande nivåskillnader inte uppstår genom kombinationer av uppfyllnad och schakt. Bestämmelsen påverkar inte lovplikten, den utgör enbart en övre och undre begränsning i utfyllnad och schakt.

n_2 – Markens höjd får inte ändras: Planbestämmelsen reglerar markens höjd. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa stabiliteten inom området.

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att inga byggnader uppförs ovanpå de underjordiska ledningarna.

b_1 – Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Motivet är att tillskapa en lämplig dagvattensituation för den tillkomna verksamhetsytan.

b_2 – Grundläggning av byggnader ska utföras så att påförd last belastar fast mark eller lastkompenseras. Motivet till bestämmelsen är att begränsa påförd last på mark samt för att långsiktigt säkerställa att byggnader inte får sättningsproblematik.

e_1 – Största bruttoarean är 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Motivet till bestämmelsen är att tillåta en högre BTA för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning.

- Marken får inte förses med byggnadsverk: Motivet är att marken inte anses lämplig att förses med byggnad utifrån ett geotekniskt-, eller landskapsbildsperspektiv alternativ för att säkra andra allmänna ändamål.

g_1 - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning: Motivet är att marken skall vara tillgänglig för bildandet av en gemensamhetsanläggning för att möjliggöra tillfart till berörda fastigheter.

a_2 - Marklov krävs även för alla markförändringar inom sekundärt egenskapsområde. Motivet till bestämmelsen är för att säkerställa att stabilitetsförhållandena inom området inte försämras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft: Motivet är att allmän plats skall vara färdigställd inom 120 månader.

Upphävande av detaljplan

Del av detaljplan upphävs: Motivet är att befintlig tillfartsväg till odlingslottsområde och inte skall vara planstridig och möjliggöra för ett framtida gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter inom befintligt tillfartsvägsområde



Figur 3. Karta över planområdets ungefärliga utbredning. Källa: Uddevalla kommun

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

Fröland 3:25	Spiken 1
Fröland 3:8	Herrestad 6:7
Herrestad 4:5	Källdal 4:7
Spiken 6	Bulten 9
Spiken 7	Bulten 4
Fröland 3:9	Bulten 2
Fröland 3:19	Fröland 3:14

Förenlighet med Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljökvalitetsnormer i miljöbalkens 5 kap. ska tillämpas.

Hushållningsbestämmelser

I miljöbalkens kapitel 3 och 4 föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planen omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresset inkluderar kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp i Oskarshamn, som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet är av riksintresse enligt 4 kap 1§ Miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdena natur- och kulturvärden. Planförslaget bedöms inte påverka natur- eller kulturvärde längs kusterna eftersom planområdet ligger på ett beskedligt avstånd från kustområdet och den tillskapande byggrätten förhåller sig till den befintliga omgivningen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de miljökvalitetsnormerna som påverkas utav detaljplanen.

Miljökvalitetsnorm Vatten

MKN för vatten är bestämmelser om kvaliteten på miljön i vattenförekomst och delas in i ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Den specifika miljökvalitetsnormen för ett vattendrag finns redovisat i VISS (vatteninformationssystem Sverige).

Dagvatten som uppkommer inom planområdet och som inte infiltreras har Byfjorden som slutrecipient. Byfjorden har en miljökvalitetsnorm med kvalitetskravet *god ekologisk status 2039*. Befintlig status är *måttlig* baserat på miljökonsekvenstyperna övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet, flödesförändringar samt SFÄ som alla har måttlig status. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormen för vatten. Uddevalla kommun har enligt sin Översiktsplan (antagen 2022) beskrivit hur en särskild handlingsplan ska tas fram med syfte att förbättra vattenstatusen i de kommunala vattendragen. Handlingsplanen kan ses som ett kommunövergripande tillvägagångssätt för att förbättra och belysa arbetet med MKN för vatten.

Områdesskydd

Områdesskyddet stöds av miljöbalken 7 kap. med dess olika bestämmelser om skydd av områden. Det används för att skydda bevarandevärda resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet. Inga områdesskydd berörs av planförslaget.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvalitéter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.



Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan” grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Planförslaget innebär en utökning i vägnätet och således en utökad framkomlighet. Vägdragningen kommer underlätta för lokaltrafiken och även inkludera en gång- och cykelväg som ska fungera som ett alternativ i stället för riksväg 44. Vägdragningen sker delvis på befintlig vägkropp, men kommer delvis också ta i anspråk ny mark vilket bedöms ha en något negativ konsekvens för klimatet.



Frisk luft

Miljömålet ”frisk luft” grundar sig i problematiken med luftföroreningar och effekten det medför på människors hälsa. Miljömålet eftersträvar att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Åtgärder för att hantera detta är att minska utsläppskällor av olika slag. Planförslaget säkerställer stora ytor för naturmiljön och säkerställer identifierade naturvärden samt planerar att ta fram en skyddsplan.



Skyddande ozonskikt

Miljömålet ”skyddande ozonskikt” grundar sig i problematiken med uttunnandet av ozonlagret som har negativa konsekvenser för såväl klimat som för oss människor. Miljömålets mål är att ozonskiktet ska utvecklas så att det långsiktigt ger skydd mot skadlig UV-strålning. För att uppfylla miljömålet måste utvecklingen av t ex planer medföra så liten påverkan som möjligt på uttunnandet av ozonlagret. Med målet att

minska körsträckan mellan olika målpunkter i området genom att skapa en förbindelseväg, kan lokalklimatet och utsläppen minska.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (2017:955) och miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommuns sammanlagda bedömning är att detaljplanen **inte** kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommuns bedömning att detaljplanen **inte** kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

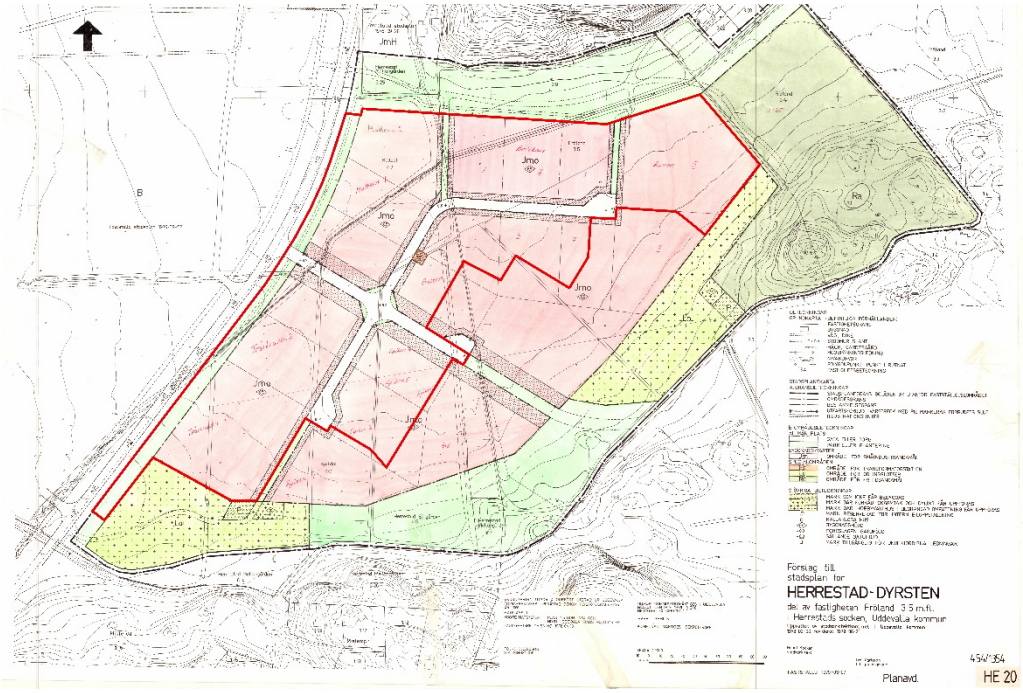
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och Fördjupade översiktsplan för Uddevalla tätort

Planens syfte och avgränsning har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort som fått laga kraft i november 2017, berört område anges som ”Detaljplanerat område” med planerad väg markerad. I ställningstagandet för kommunikation och hållbarhet nämns bland annat att utbyggnaden av det lokala vägtrafiknätet i Herrestad behövs för att göra trafiksystemet robustare. I ställningstagandet för **cykling** nämns bland annat att de oskyddade trafikanterna ska prioriteras och att gång- och cykelvägar ska byggas ut och bindas samman för att öka möjligheterna att gå eller cykla. Kommunens bedömning är att planförslaget går i linje med den gällande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort.

Detaljplaner

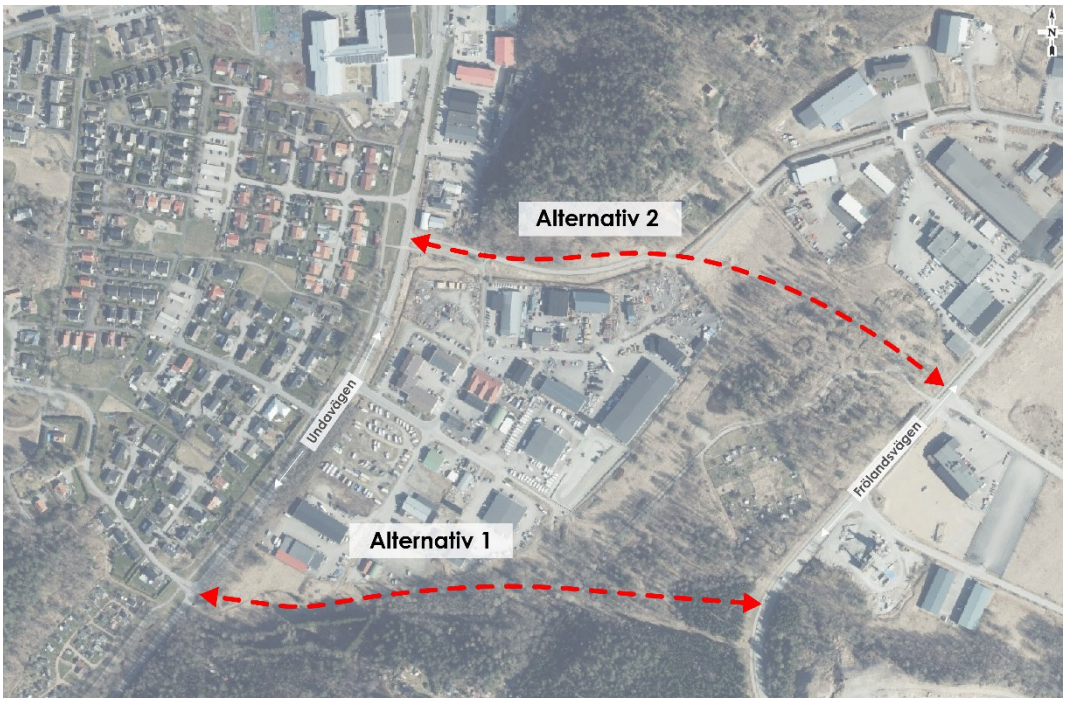
Inom området gäller i huvudsak stadsplanen Herrestad-Dyrsten, 1485-HER-1354, **HE20** som anger ”*Hobbyväxthus*” och *Park eller plantering*” där nytt verksamhetsområde planeras, se figur 4. Ytterligare plan som berörs är Del av Uddevalla Toftenområdet 1485-P84/3, **HE25** och anger för berörd del ”*Område för fritidsändamål*” som ersätts med vägområde. Utöver dessa detaljplaner berörs även planerna 14-HER-1285, **HE17** och 14-HER-1286, **HE18** där mindre delar av område för ”*Park eller plantering*” ersätts av naturområde och vägområde.



Figur 4. Karta över gällande detaljplan, HE20, inom rött område som inte berörs av planförslaget. Källa: Uddevalla kommun

Alternativstudie

I syfte att göra trafiksystemet robustare i västra Uddevalla, behöver det lokala vägtrafiknätet i Herrestad byggas ut. Således har två olika alternativ värderats för att i sin tur leda fram till det alternativ som innebär den främsta trafikeffektiviteten.



Figur 5. Alternativstudie, Uddevalla kommun

Faktorer som motiverar till valet av placering för förbindelsevägen:

- Placering i förhållande till väg 44.
- Målpunkternas lokalisering.
- Lätthet att komma ut på väg 44.
- Attraktivitet att slippa långa bilköer i förhållande till avstånd till förbindelseväg.
- Läget i förhållande till Källdalskolan.

Alternativ 1

Området är placerat söder om Dyrstens industriområde, där vägsträckningen förväntas bli cirka 700 meter. Främsta fördelen med placeringen jämfört alt. 2 är närheten till Sunningen. En betydande nackdel är däremot avståndet till Väg 44 och att attraktiviteten minskar när vägen inte är inom synhåll i förhållande till Källdalskolan och Väg 44, vilket bedöms minska nyttjandegraden för gatan.

Alternativ 2

Placerat ovanför bef. industriområde. Beräknat avstånd är 630 meter. Fördelar är bland annat närhet till väg 44 och Källdalskolan, som är en stor målpunkt. Några nackdel är att området har längre avstånd till Sunningen och att delar av området berörs av ett fornlämningsområde.

Enligt Vägutredningen (2018-05-14) drogs slutsatsen att alternativ 2 är det bäst lämpade alternativet utifrån ett trafikeffektivitetsperspektiv. Trafikmängden uppskattas till 2800 fordon per dygn för alternativ 2, jämfört med 1600 för alternativ 1. Andra aspekter att väga in i beslutet av alternativ 2 är att det ges en bättre koppling till väg 44 och att mindre oexploaterad mark tas i anspråk. Kommunens bedömning är att alternativ 2 är den lämpligaste vägdragningen utifrån ändamålet, och det förslag som denna detaljplan har utgår ifrån.

Övrigt beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsstrategi

Uddevalla kommun har antagit en samhällsbyggnadsstrategi, 2015-09-09 § 198. Strategins målsättning är att utveckla samhället hållbart genom att dra nytta av befintliga strukturer, stärka stadens attraktionskraft och samla utvecklingskraft i samma riktning.

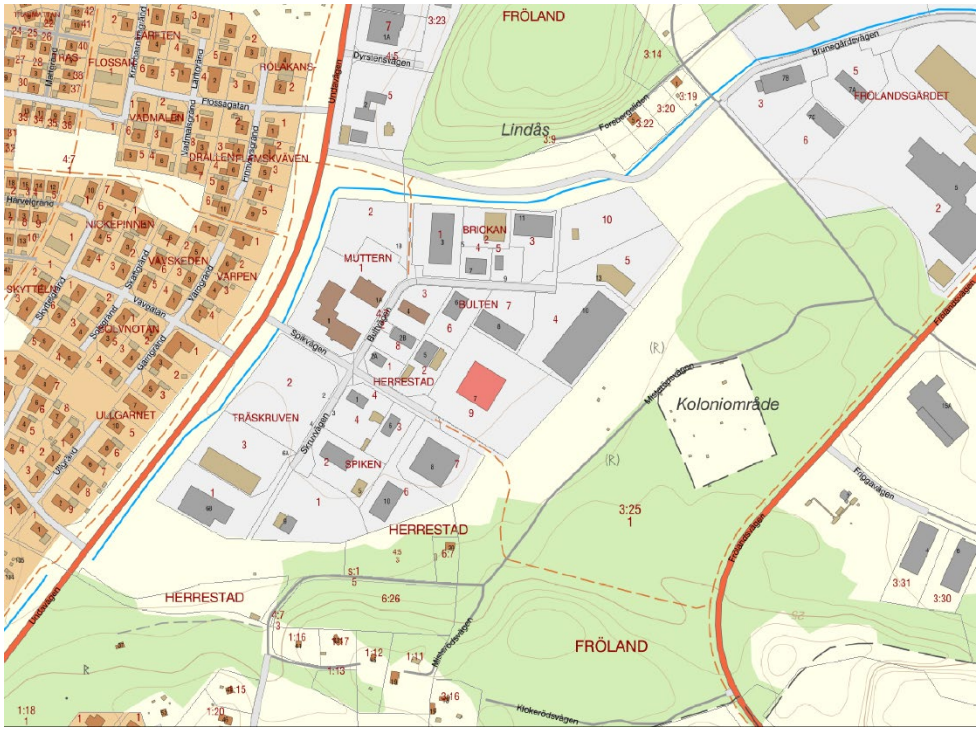
Planförslaget möjliggör för ett mer resilient och finmaskigt trafiknät i Herrestad. Förbindelsevägen skapar förutsättningar till att utveckla området och förbättra framkomlighet samt trafiksäkerhet även för mjuka trafikanter.

Dagvattenstrategi

Som del av Uddevalla kommuns VA-plan har ett dokument angående dagvattenhanteringen upprättats, antaget 2015-12-09. Dagvattenhandlednings syfte är att skapa hållbara dagvattenhanteringar, detta görs genom att uppfylla olika målsättningar som framgår i dokumentet. Några av dessa mål är att VA-försörjningen ska planeras med hänsyn till översvämningsrisker och förhöjda vattennivåer, dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt för att minska belastningen på ledningssystemet och föroreningar i dagvatten ska avskiljas innan dessa når recipienten.

Uddevalla kommun har gett Sigma Civil i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning för att säkerställa att dagvattenhanteringen ska ske på ett hållbart sätt och som samspelar med de kommunala målsättningar som Uddevalla kommun har.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser



Figur 6. Markanvändningskarta. Källa: Uddevalla kommun

Pågående markanvändning

Förutsättning

Området består av varierad en markanvändning, främst präglat av industriområdet Dyrsten och naturområdet vid Liseberg och koloniområdet. Väster om planområdet återfinns ett större villaområde och öster om området återfinns ytterligare verksamheter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför en utökning av verksamhetsområdet. Området består till stor del av öppen mark och förändringen anses lämplig och kan möta behovet av ny

verksamhetsmark. Konsekvensen av exploateringen av ny förbindelsevägen innebär även att naturmark i anspråk.

Natur och Rekreation

Förutsättning

Planområdet berör delvis en av de utpekade grönkilarna som redovisas i den Fördjupad översiktsplanen för Uddevalla tätort 2017 (FÖP). I ett tidigt skede har det studerats om vägdragning ska dras norr eller söder om Dyrsten industriområde. Denna analys har visat att den norra vägdragning ger minst påverkan av grönkilens syfte som spridningskorridor.

Genom området löper Frölandsbäcken. Bäcken har ett avrinningsområde på ca 2,5 km^2. Övre delen av avrinningsområdet består av hårdgjorda ytor med undantag från Lindåsberget och nedströms består avrinningsområdet av öppen jordbruksmark och hårdgjorda ytor. Vattendraget är modifierat i hela sin sträckning, det är rätat och grävt, vilket påverkat dess avvattning. En fiskeribiologisk bedömning (EnviroPlanning AB) har genomförts under 2021, vilken konstaterar att Frölandsbäcken är fiskförande och utgör reproduktionsområde för havsöring. Förutom havsöring förekommer även småspigg i vattendraget. Reproduktionsområdena för öring är mestadels av sämre kvalitet och begränsat i sin utbredning. Undantaget är ett reproduktionsområde utefter Undavägen, uppströms planområdet, som är av hög kvalitet.

Det finns förutsättningar att genom relativt små åtgärder förbättra vattendragets status bland annat genom att undanröja vandringshinder för fisk.



Figur 7. Grönkilen enligt Uddevallas fördjupade översiktsplan. Källa: Uddevalla kommun

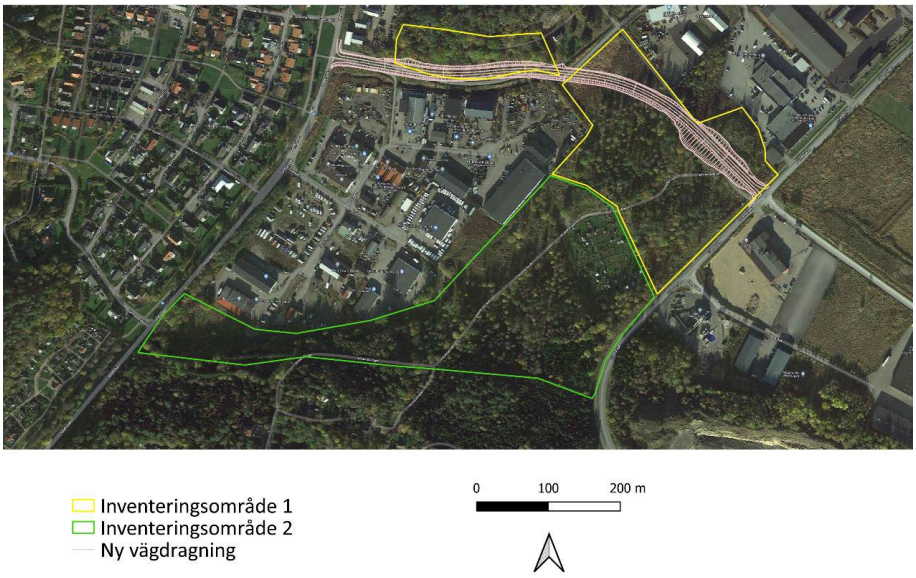
Uddevalla kommun genomförde en naturvärdesinventering (NVI) under 2023 (Dahlén Åberg biologi AB) på grund av att skyddsvärda träd observerades under ett fältbesök.

Utredningen utfördes med en högre detaljeringsnivå för område ett, där det observerades högre naturvärden, och en mindre detaljeringsnivå för område två (se figur 8). Sammantaget identifierades sju naturvärdesobjekt, där två av dessa klassades som naturvärdesklass 2 som innebär att det återfinns ett högt naturvärde. Det första högre naturvärdet, benämnt som *naturvärdesobjekt 1* i NVI, består av flertalet grova askar och hålträd. På stammarna fanns bl. a. olika typer av lav och mossa, däribland guldlocksmossa som är en signalart.

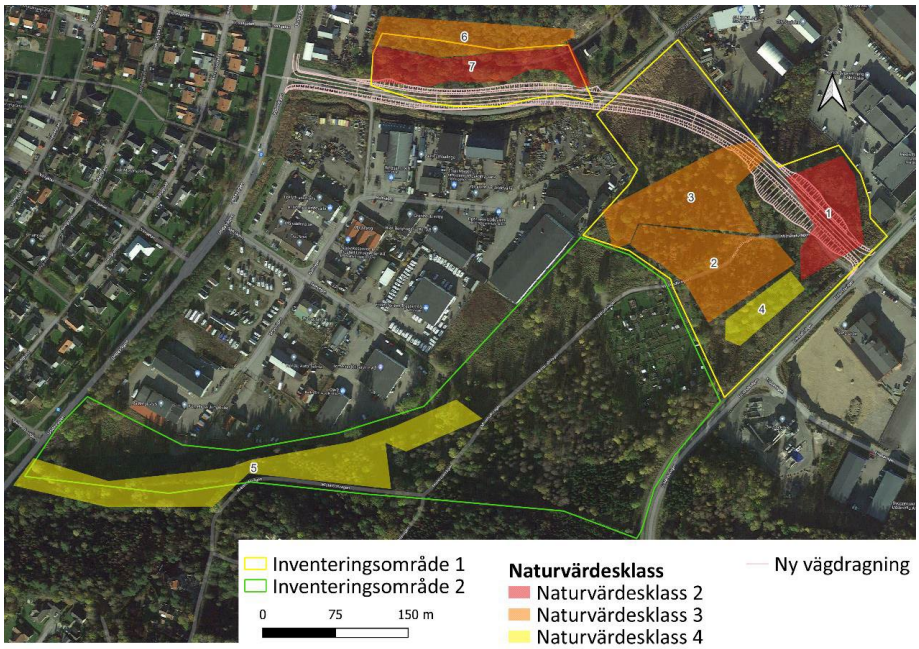
I det andra naturvärdesklass 2 området, benämnt som *naturvärdesobjekt 7*, observerades ett fynd i artdatabanken av Hasselsnok och utredningen bekräftade att området är lämpligt som övervintrings- och reproduktionsområde för Hasselsnok.

Hasselsnoken har ett strängt skydd genom EU:s art- och habitatdirektiv bil. 4, implementerat i svensk lagstiftning genom Artskyddsförordningen. I förordningen är det förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden och viloplatser.
För att utreda hasselsnokens möjlighet att långsiktigt upprätthålla en livskraftig population inom området har Uddevalla kommun valt att beställa en fördjupad utredning av Korsviken Natur (2023). Den fördjupade utredningen konstaterade att det krävs åtgärder för att säkerställa hasselsnokens framtida population inom området.

Bortsett från hasselsnoken observerades kopparödla, idegran och skogsek. Utanför planområdet observerades även större/mindre vattensalamander, som är en fridlyst art. Föreslagen förbindelseväg bedömds påverka Naturvärdesobjekt 1, 3 och 7. Föreslagen verksamhetsområde bedöms påverka naturvärdesobjekt 5.



Figur 8. Inventeringsområde enligt NVI. Källa: Dahlén Åberg biologi AB, 2023.



Figur 9. Naturvärdesobjekt som identifierades. Källa: Dahlén Åberg biologi AB, 2023.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår en vägdragning norr om befintligt industriområde, vilket även ansågs medföra minst påverkan för grönkilen. Grönkilens areal föreslås att minska, vilken kan medföra vissa konsekvenser. Dock kan miljön som återstår stärkas för att gynna de biologiska värdena som återfinns inom området idag.

Länsstyrelsen uppmärksammade under granskning 1 att arbete i vatten kräver i regel anmälan om vattenverksamhet om det inte är uppenbart att det inte skadar allmänna och/eller enskilda intressen. Uddevalla kommun bedömer att anläggandet av ny vägtrumma kan göras utan anmälan om vattenverksamhet under förutsättningar att det görs med vissa försiktighetsmått och kompensationer längs den aktuella åsträckan. Den nya vägtrumman ska anläggas i samråd och anpassas så att inga vandringshinder skapas för havsöringen. I samband med anläggandet av vägtrumman ska det också anläggas en passage för hasselsnok. Åtgärderna i Frölandsbäcken ska genomföras under lämplig tidsperiod (15 juli – 15 september). För övriga åtgärder inom Frölandsbäcken, kan ansökan om vattenverksamhet eventuellt krävas.

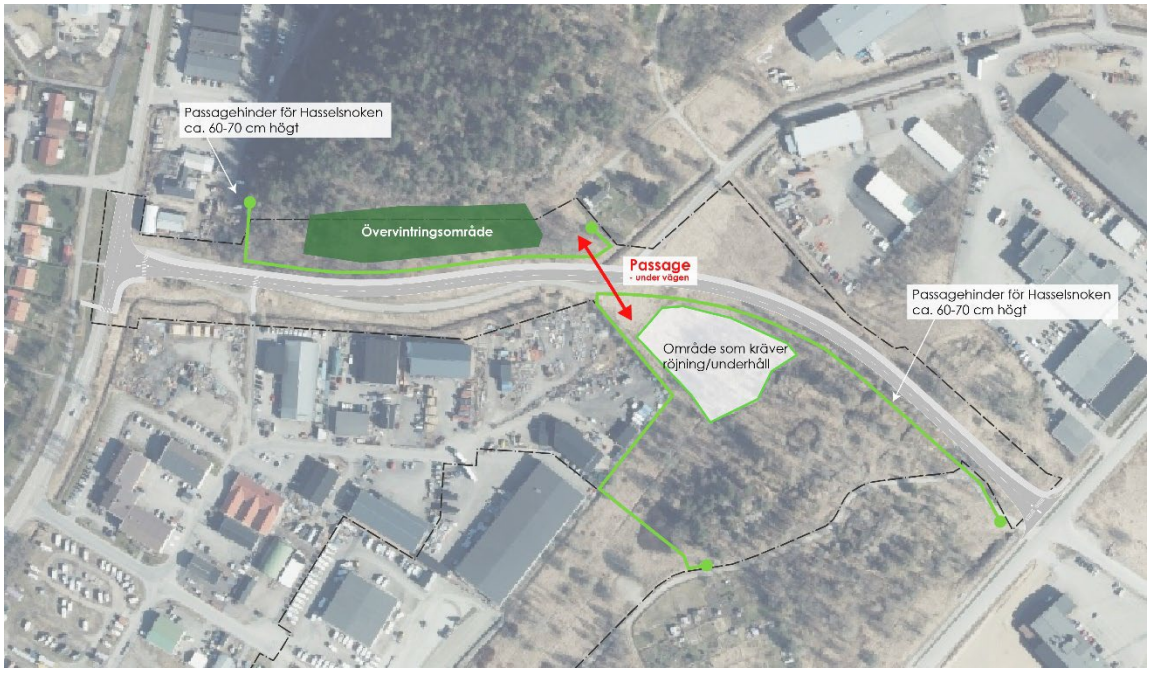
Inom naturvärdesobjekt 1, där bl. a. skyddsvärda träd identifierades, planläggs med användningsbestämmelsen $GATA_1$, huvudgata. Uddevalla kommun har genom Rådhuset Arkitekter (2024-03-04) tagit fram en skydds- och kompensationsplan i syfte att stärka den biologiska mångfalden inom andra delar av området. Exempelvis kommer de skyddsvärda träden som behöver tas ned att placeras i solbelysta lägen för att skapa mer död ved, vilket är gynnsamt för flertalet olika arter inom området. Området som är planlagt som NATUR och är placeras söder om förbindelsevägen anses lämplig för dessa åtgärder, redovisas på figur 11.

I den fördjupande naturvärdesinventeringen, som hade fokus på att utreda planförslagets konsekvenser för populationen av hasselsnok, konstaterades att arten på sikt kommer att dö ut inom området om inga åtgärder görs. Nollalternativet innebär alltså en negativ effekt för hasselsnoken. En av anledningarna till det är att vegetationen inom övervintringsområdet har växt igen. Detta medför att marken inte värms upp tillräckligt under vinterhalvåret, se markerat område på figur 10.

Utredningen föreslog olika åtgärder som kunde gynna hasselsnokens population i närområdet på sikt. Uddevalla kommun har valt att gå vidare med föreslaget att möjliggöra för en passage under vägen i anslutning till en vägtrumma och sätta upp passagehinder längs med delar av den planerade vägen. Övervintringsområdet ska röjas från sly och man kommer även att röja ett större område som benämns som ängsområdet. Passagehindret säkerställs i plankartan via bestämmelsen *Stängsel*$_1$.

Uddevalla kommun har tagit fram en kompensations- och skyddsplan som beskriver åtgärderna mer ingående. Planerade åtgärder inom planområdet för hasselsnoken ges planstöd.

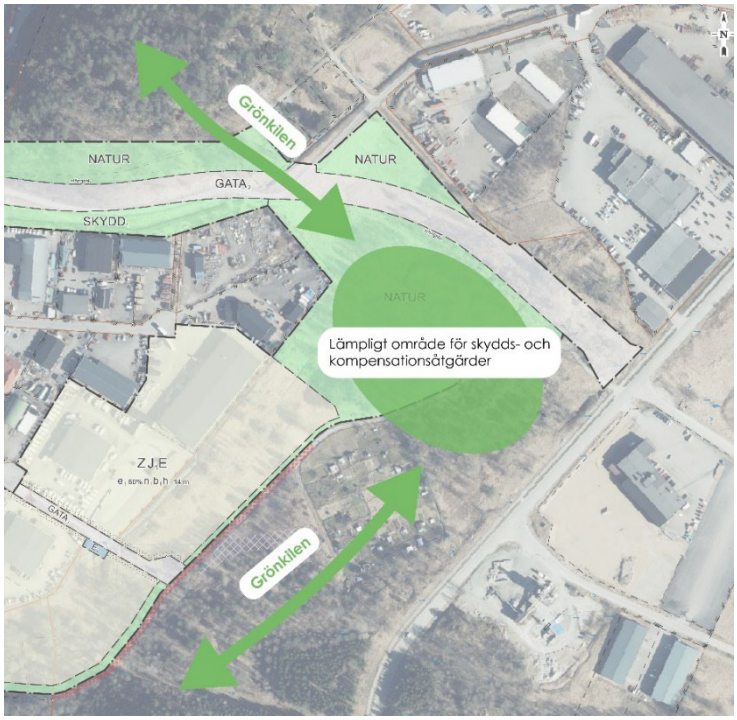
Uddevalla kommun har genomfört en artskyddsutredning. Denna har samrådts med Länsstyrelsen och under förutsättning att kommunen utför de redovisade åtgärderna, bedöms hasselsnokens populationsstatus inte hotas inom området. Uddevalla kommun bedömer utifrån ovanstående att det inte krävs någon dispens från artskyddsförordningen.



Figur 10. Principförslag på skyddsåtgärder för hasselsnoken. Källa: Uddevalla kommun, 2023.

För naturvärdesklass 4 området, som är benämns som *naturvärdesobjekt 5*, föreslås att kompenseras inom det utpekade området som är redovisas i figur 11.

Skydds- och kompensationsplanens föreslagna åtgärder möjliggörs genom planförslaget. Huvudman, Uddevalla kommun ansvarar för att genomföra åtgärderna.



Figur 11. Principförslag på skydds- och kompensationsområde. Källa: Uddevalla kommun, 2023.

Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Inom planområdet har tidigare kända fornlämningar funnits. Under planarbetet har även ett antal arkeologiska utredningar har genomförts från 2019 till 2024.

En inledande arkeologisk utredning genomfördes 2019-2020, som efterföljdes av en och 2020 genomfördes en arkeologisk förundersökning i av fornlämningarna L2019:3980, L2019:3979, L1969:2283 och L1969:1776, som gjordes av Bohusläns museum (BM, Rapport 2021:07).

Förundersökningen av boplatsen L2019:3980 resulterade i ett flertal anläggningar i form av rännor, gropar, diken och lagerrester från historisk tid. Förhistorisk tid kunde endast säkert beläggas i och med förekomsten av en ränna med keramik från bronsålder. Lämningen har bedömts med avseende på redogjorda resultat ovan ha ett lågt antikvariskt bevarandevärde. Bohusläns museum har inte rekommenderat ytterligare arkeologiska insatser inom området för L2019:3980, vilket Länsstyrelsen har bekräftat.

I samband med föreliggande förundersökning i avgränsande syfte av lämningarna L1969:1776 och L2019:3979 stod det klart att inga lämningar eller fynd kunde konstateras inom här berörda områden. Bohusläns museum rekommenderar därför inga

fler arkeologiska insatser inom dessa områden. Detsamma gäller för den härd, L2019:3978, som finns i närheten av L2019:3979. Länsstyrelsen har poängterat att ingrepp kommer beviljas utan villkor om ytterligare arkeologisk insats för dessa fornlämningar. Fornlämningen L1969:1776 ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Efter inledande utredningar konstaterades att fornlämningen L1969:2283 och skulle komma att beröras av det planerade vägområdet. Efter ansökan om ingrepp i fornlämning beslutade Länsstyrelsen i Västra Götaland om arkeologisk undersökning av fornlämningen. Undersökningen genomfördes under maj månad 2022 av Arkeologerna SHM (SHM, Rapport 2023:125).

Vid undersökningen påträffades spår av bebyggelse inom Frölands gårdstomt från 1700–1900-tal samt boplatslämning övrig. Bland annat dokumenterades flera husgrunder från bostadshus och ekonomibyggnader, grunden till en möjlig jordkällare och äldre odlingslager. Efter utförd underökning har Länsstyrelsen bedömt att fornlämningen inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser och att det ur antikvarisk synpunkt inte föreligger hinder för genomförandet av planen.

Planförslag och konsekvenser

Fornlämningen L1969:2283 anses ha blivit slutundersökt (SHM, Rapport 2023:125), och ny huvudgata bedöms därmed kunna anläggas inom berört område. Fornlämning L2019:3980 anses undersökt och exploatering inom området bedöms kunna genomföras.

För markarbeten i närhet till fornlämningarna L2019:3978 och L2019:3979 behöver tillstånd till ingrepp (borttagande) sökas hos Länsstyrelsen. Dessa kommer beviljas utan villkor om arkeologisk insats. Exploatering inom detta område bedöms därmed kunna genomföras i enlighet med planens syfte.

Landskapsbild

Förutsättning

Planområdet är beläget i anslutning till Herrestad och Frölandsområdet, och omfattar dels redan planlagd och ianspråktagen med industrimark, dels obebyggd naturmark samt ett fritidshus i områdets södra delar. De obebyggda markområdena ligger i direkt anslutning till befintligt industriområde och ytan för föreslagen vägdragning är delvis jungfrulig och delvis ianspråktagen som väg. I anslutning till planområdet finns område för kolonilotter och en tillhörande parkering. Området omgärdas av skog och naturmark samt befintliga bostäder.



Figur 12. Bild på platsen. Källa: Uddevalla kommun



Figur 13. Bild på platsen. Källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att utöka den befintliga industriverksamheten med en byggrätt för verksamheter, lager och logistik. Bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjd ersätts med högsta tillåtna nockhöjd. Digital inmätning av befintliga byggnader har gjorts och högsta tillåtna totalhöjd regleras i den nya planen till 14 meter. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra byggnader för verksamheter och industrier med en lägre omgivningspåverkan i omfattning 60% av fastighetsarea och en nockhöjd på max 14 meter. Landskapets topografi och vegetation mot söder ger stöd för en något högre bebyggelse och dess framtida siluettverkan bedöms inte inverka negativt på stads- eller landskapsbild.

Det oexploaterade markområdet i planområdets södra del har till skillnad från ianspråktagen mark en mer varierad topografi med högsta punkt i en skogbeklädd bergsknalle i norra delen av planområdet söder om föreslagen vägdragning. Denna avses bevaras och planläggs som natur. Det är oundvikligt att den nya vägen kommer ha inverkan på landskapsbilden, den ersätter dock vad som redan idag är infartsvägar samt går delvis över mark som redan har funktionen väg.

Utöver bebyggda industrifastigheter finns idag ett fritidshus i kommunens ägo, som avses rivas i samband med planens genomförande.

Bebyggelse

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Det är inte helt känt när områdets verksamhetshistoria startade men historiska flygfoton från 1975 visar att området består av åker- och skogsmark. Inom planområdet har det bland annat bedrivits verksamheter som bilvårdsanläggningar, åkeri och verkstadsindustri.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget anses inte påverka den befintliga gestaltningen eller utformningen i en negativ riktning. Detaljplanen föreslår att liknande verksamheter som återfinns på platsen idag kan bedrivas inom området.

Exploateringsgrad

Förutsättning

I gällande detaljplan, HE20, får maximalt en tredjedel av kvartersmarken bebyggas. Vidare regleras även byggnadshöjd och användning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en utökad byggrätt inom kvartersmark för verksamheter. Bruttoarean (BTA) regleras till 60% av fastighetsytan, vilket är större än befintlig reglering. Motivet till BTA är att nyttja den befintliga marken mer effektivt. Nockhöjden sätts till 14 meter.

Offentlig service

Förutsättning

Runt området vid Herrestad finns det goda möjligheter till offentlig service med förskolor, vårdcentral och grundskola.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga tydliga konsekvenser för den offentliga servicen mer än att öka tillgängligheten för att ta sig dit. Sammantaget anses planförslaget inte påverka den offentliga servicen negativt.

Kommersiell service

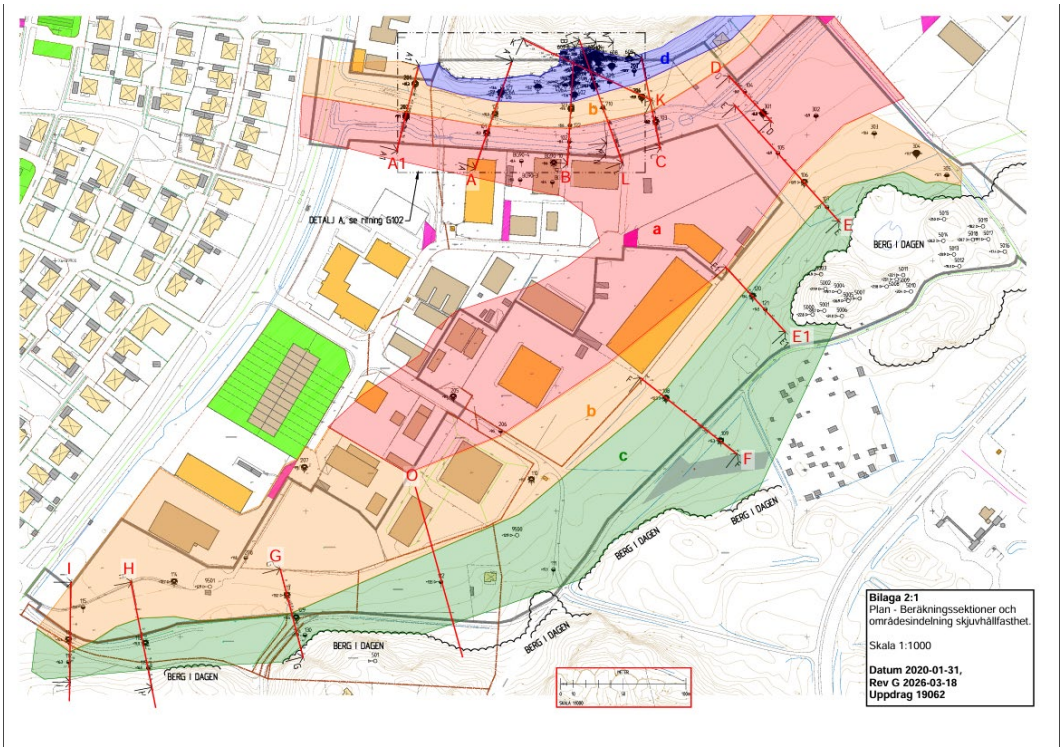
Planområdet har goda tillgångar till den kommersiella servicen då det finns två befintliga handelsområden i Herrestadområdet. Planförslaget medför inga förändringar för dessa handelsområden.

Geoteknik

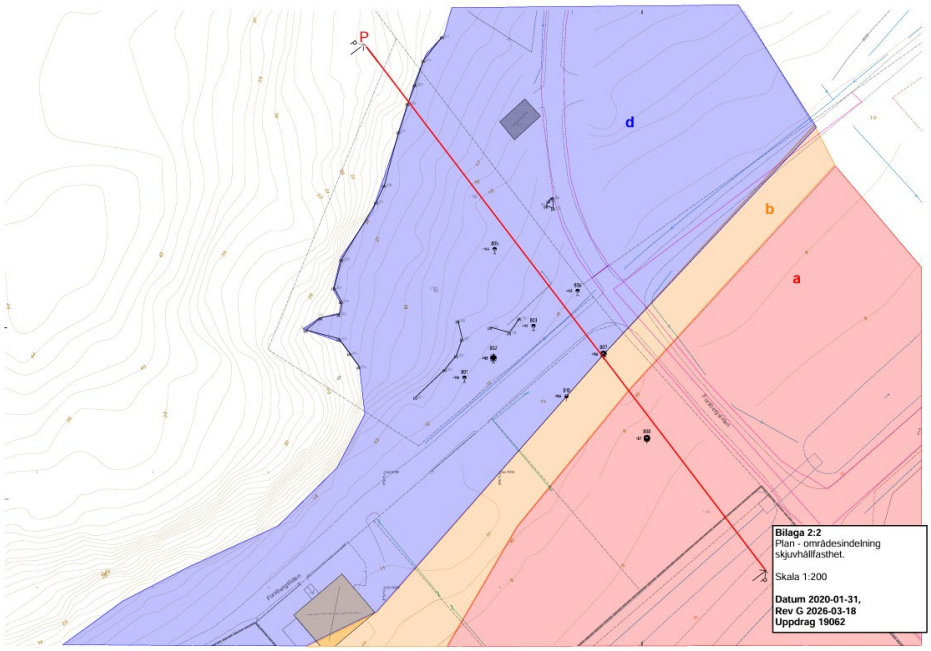
Markförhållanden

Förutsättning

Uddevalla kommun har genom Bohusgeo AB (2026-03-15) genomfört geotekniska utredningar i och i angränsning till planområdet. Resultatet visar att släntstabiliteten är tillfredställande i merparten av planområdet. Längs med befintliga Brunegårdsvägen, har identifierats att det är otillfredsställande släntstabilitet under dagens förhållanden i flera sektioner (Sektion A1, A, B, C, L och P. Bohusgeo bilaga 2:1 (figur 14 och 15)).



Figur 14. Beräkningssektioner & områdesindelning. Källa: Bohusgeo AB



Figur 15. Beräkningssektion - P. Källa: Bohusgeo AB

Inom stora delar av planområdet förekommer lera. Kompensationsgrundläggning eller pålning bedöms erfordras vid byggnation. Uppfyllnader över befintliga marknivåer rekommenderas också att begränsas i möjligaste mån för att undvika sättningar. Inom delar av området (sektion P (figur 15)) är markstabiliteten otillfredsställande redan vid mindre belastningar samt nivåförändringar. För att säkerställa tillfredsställande stabilitet bör förändringar av marknivån inte genomföras utan att kompletterande geotekniska utredningar visar att åtgärderna kan ske utan risk för skred eller negativ påverkan på omgivningen.

Planförslag och konsekvenser

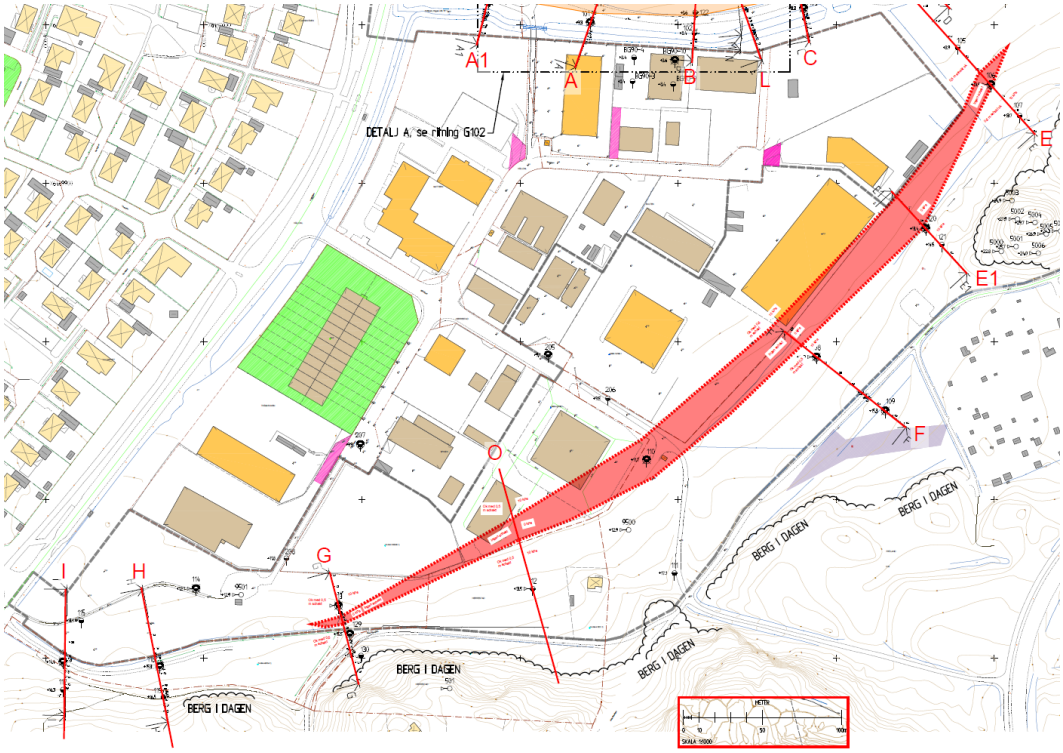
Planförslaget innebär att ytterligare kvartersmark tillkommer, huvudsakligen inom geotekniska områden A och B (markerade med rött respektive gult i bilaga 2:1, figur 14). För att säkerställa att de geotekniska förutsättningarna efterlevs införs reglering som begränsar möjligheten att förändra markens höjd.

Vid byggnation inom den tillkommande kvartersmarken bedöms kompensationsgrundläggning eller pålning vara nödvändig. Detta krav regleras genom bestämmelse i plankartan. Inför byggnation bör geotekniska undersökningar genomföras i det specifika byggnadsläget för att klarlägga grundläggningsförutsättningar och möjliggöra dimensionering på projekteringsnivå.

Den geotekniska utredningen visar på att marken är lämplig för verksamhetsområde. Området är dock känsligt för förändringar av markytans nivå. Generellt kan schakt på 0,5 m och fyllning på 0,5 m, motsvarande 10 kPa, utföras utan att stabiliteten blir

otillfredsställande. Utökad marklovsplikt erfordras således enbart inom rött område i figuren nedan och inte inom merparten av planområdet.

Inom en del av planområdets sydöstra del, se bild nedan, blir dock stabiliteten otillfredsställande om ovan beskrivna schakter och fyllningar utförs. Inom dessa områden införs planbestämmelse a_1, vilket innebär att marklov krävs för all förändring av markytans nivå, oavsett om förändringen är permanent eller tillfällig. Ansökan om marklov ska innehålla stabilitetsberäkningar som visar att den önskade nivåförändringen inte påverkar stabiliteten så att säkerhetsfaktorn underskrider kraven enligt IEG Rapport 4:2010 eller IEG Rapport 6:2008, Rev 1. Den utökade marklovplikten syftar till att säkerställa att stabilitetsförhållandena inom området inte försämras, och därmed riskera att utlösa ett skred inom planområdet



I norra delen av planområdet föreslås en huvudgata. Huvudgatan passerar ett område med otillfredsställande släntstabilitet, Frölandsbäcken, samt område där marklaster rekommenderas att begränsas. Tillfredsställande förhållande kan uppnås inom användningsområdet genom utformning med stabilitetsförbättrande åtgärder.

Uddevalla kommun har gjort en projektering i kombination med geoteknisk utredning för tillkommande väg som underlag för att bedöma om den går att anlägga med tillfredsställande släntstabilitet. Inom området mellan sektionerna A1, A, B och C (bilaga 2:1 (figur 14)) har identifierats att åtgärder måste genomföras för att få tillfredsställande stabilitet. Åtgärderna innebär bland annat lättfyllnad, avschaktning och dränering. För att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas vid byggnationsskede inför bestämmelse om utökat marklov inom allmän plats, där alla åtgärder inom berört område behöver föregås av beviljat marklov innan genomförande. I norra delen av vägområdet föreslås

marken att förses med täckta diken samt återställande av naturmark, vilket dels ger stabilitetsförbättrande effekt, dels medger habitat för övervintring för Hasselsnok. För bedömningen av släntstabiliteten samt möjliga åtgärder som medför tillfredställande släntstabilitet hänvisas till genomförd geoteknisk utredning (Bohusgeo AB 2024-11-15).

För Frölandsbäcken och kringliggande område som ligger i närhet till geotekniskt känsligt område föreslås användningsbestämmelsen *SKYDD$_1$ – Erosionsskydd,* för att säkerställa de geotekniska åtgärderna söder om förbindelsevägen. Vilket möjliggör för erforderliga initiala och eventuellt långsiktiga åtgärder för att säkerställa en tillfredsställande släntstabilitet. Vattnets funktion som fiskbärande bedöms inte vara i konflikt med föreslagna geotekniska åtgärder.

Även området inom sektion P, omfattande fastigheterna Fröland 3:14 och 3:19, har inkluderats i planområdet med hänsyn till identifierade stabilitetsförhållanden. Området har försetts med användningen *SKYDD* för att säkerställa att marken inte tas i anspråk på ett sätt som kan påverka de geotekniska förhållandena negativt. Vidare har egenskapsbestämmelsen *n$_3$* införts, som innebär att markens höjd inte får ändras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga nivåförändringar sker som kan påverka stabiliteten inom området.

Planbestämmelsen *n$_1$* har reviderats i förhållande till tidigare förslag för att förtydliga hur marknivåförändringar ska begränsas. Bestämmelsen har kompletterats så att även den totala höjdskillnaden mellan närliggande uppfyllnader och avschaktningar regleras. Bestämmelsen anger att markens höjd inte får ändras mer än 2,0 meter samt att den totala höjdskillnaden mellan närliggande kombinationer av uppfyllnader och avschaktningar inte får överstiga 2,0 meter. Syftet är att säkerställa en entydig tillämpning och att undvika tolkningar som medger större nivåförändringar än vad som är geotekniskt lämpligt. Revideringen har genomförts med beaktande av de synpunkter som framkommit vid överprövningen.

Vad gäller naturområdet bedöms det inte ha någon funktion för vistelse. Syftet med området är främst att skapa en buffert mellan befintliga tomter och den planerade vägen samt att bevara befintliga naturvärden. Området saknar koppling till gångstråk eller andra strukturer för rekreation och är dessutom omgärdat av diken, vilket begränsar tillgängligheten. Sammantaget bedöms vistelsegraden i området vara mycket låg.

Kommunen bedömer att detaljplanen kan genomföras på ett geotekniskt godtagbart sätt utan att medföra risker. Bedömningen grundas på att marginalerna är tillräckliga samt att detaljplanen innehåller regleringar som säkerställer uppföljning av relevanta geotekniska aspekter.

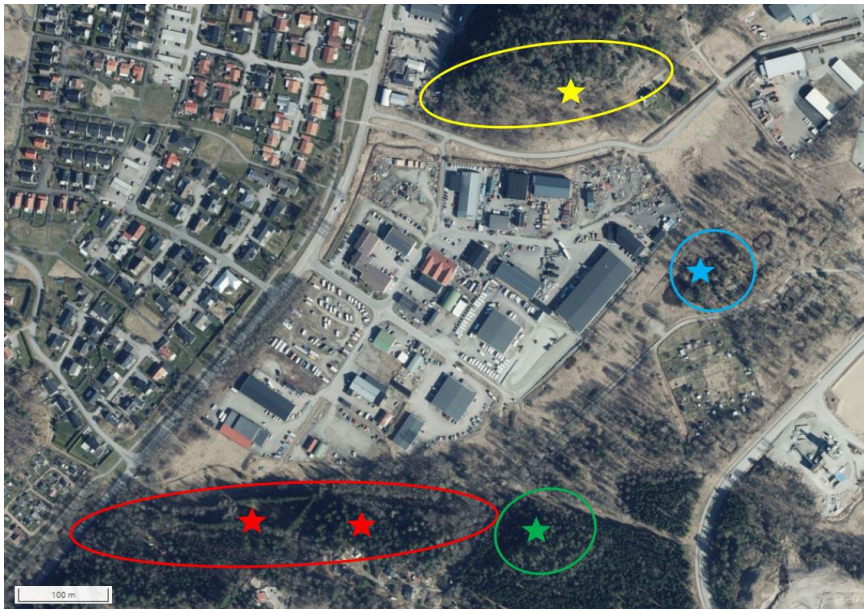
Bergteknik

Förutsättning

En bergteknisk utredning har genomfört (Bergab 2024-10-15) för att bedöma planområdets bergtekniska förutsättningar. Planområdet kan översiktligt delas in i fyra delområden, vilka redovisas i figur 16.

Vid undersökningstillfället bedöms inte någon rasrisk föreligga inom eller i anslutning till det aktuella området. Mindre nedfall av block och stenar förekommer naturligt och kan tolereras där personer ej vistas mer än tillfälligt.

Om bergschakt eller övriga markarbeten ska utföras i eller nedanför slänter bör dessa dock rensas på ovanliggande block. Därefter tillkallas bergsakkunnig för bedömning av eventuellt behov av ytterligare förstärkningsåtgärder såsom bergbultning.



Figur 16. Inventeringsområden bergteknisk utredning. Källa: Bergab

Planförslag och konsekvenser

Vid undersökningstillfället bedöms inte någon rasrisk föreligga inom eller i anslutning till det aktuella planområdet. Mindre nedfall av block och stenar förekommer naturligt och kan tolereras där personer ej vistas mer än tillfälligt. Bergschakt eller övriga markarbeten inom, eller i närheten (närmare än 10 meter) av block, bedöms däremot inte krävas för planens genomförande. Krav om borttagande för att säkerställa planens genomförande bedöms därför inte aktuellt.

I norra delområdet föreslås en huvudgata som ligger i närheten till gult undersökt område. Här har identifierats block som ligger inom planområde och planläggs för allmän plats Naturmark. De block som noterats under den bergtekniska utredningen var löst liggande i terrängen och bedöms ligga i sådan släntlutning och på sådant avstånd

från den eventuella markarbeten vid anläggande av huvudgata, att de inte heller bedöms utgöra någon förhöjd risk under entreprenadskedet eller efter genomförande.

Utredningen föreslår minst ett säkerhetsavstånd på 10 meter mellan vägområde och identifierade block. Planförslaget har anpassats till detta. Arbeten inom naturområdet för att säkerställa habitat för hasselsnok kan bli aktuella. Vid behov om borttagande av block inom naturområdet vid entreprenadskede skall först och främst tillfälliga säkerhetsanordningar utföras. Blocken och omkringliggande område som planläggs för naturmark norr om huvudgata utgör habitat för hasselsnok. Vid eventuella blockborttagningar riskerar habitatet att påverkas negativt, varför sådana i första hand skall undvikas.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att planförslaget kan genomföras utan att betydande risk för människors hälsa kan antas på grund av bergtekniska förutsättningar.

Hydrologiska förhållanden

Markavvattning

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

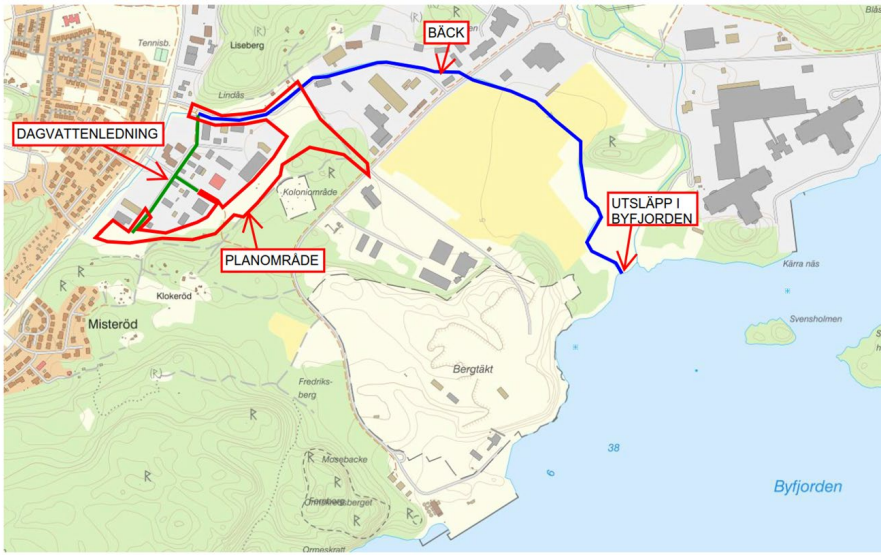
Inom planområdet finns markavvattningsföretag för Fröland, Hogen, Herrestad och Källdal från 1927, samt markavvattningsföretag/vattenavlopp för Fröland, Hogen, Herrestad från 1925–1927. När de aktuella markavvattningsföretagen bildades var syftet att avleda vatten från jordbruksmark. Sedan 1927 har Uddevalla tätort expanderat och området består idag av områden för trafik, bostäder och småindustri. I samband med att jordbruksmark exploaterats för bebyggelse har äldre avvattningssystem successivt ersatts med nya system med ledningar, diken och utjämningsmagasin inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Större delen av båtnadsområdet, ligger idag inom verksamhetsområde för vatten och avlopp där kommunen ansvarar för drift och underhåll genom lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) och markavvattningsföretagen från 1925-27 har bedömts förlorat sin aktualitet och funktion. Kommunen har rådighet över vattendraget i den del som omfattas av detaljplanen samt delad rådighet med en fastighetsägare nedströms. Kommunen avser att ansöka om omprövning av markavvattningsföretaget och begära hos Mark- och miljödomstolen att de upphävs.

Dagvatten

Förutsättning

Recipienter för området från planområdet är dagvattenledningar, Frölandsbäcken som mynnar ut i Byfjorden samt Byfjorden. Byfjorden som är slutrecipient finns med i VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Den ekologiska statusen klassas som otillfredsställande, där god ekologisk status ska kunna nås 2027. Kemisk status uppnår ej god status med överskridande halter av kvicksilver och PBDE.

Planområdet berörs ej av höga vattennivåer från havet, då planområdet är placeras mellan 6–30 m. ö h.



Figur 17. Översiktskarta över recipient, 2020. Källa: Sigma civil.

Planförslag och konsekvenser

Marken som planeras att exploateras lutar i huvudsak mot norr och därmed mot befintligt industriområde. Användningsområde för naturmark har skapats runt tillkommande verksamhetsmark, med avsikt för dagvattenhantering.

Kommunen, Miljöförvaltningen och Svenskt Vatten tar fram och ansvarar för rekommendationer och krav på dagvattenhantering i Sverige. Nedan följer en sammanställning av gällande funktionskrav och riktlinjer för dagvattenhantering i Uddevalla kommun.

- Dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt för att minskabelastningen på ledningssystem och recipienter.
- Naturens sätt att omhänderta vatten genom avdunstning, fördröjning och infiltration ska eftersträvas vid hantering av dagvatten.
- Öppna lösningar som synliggör dagvattenhanteringen ska anläggas när det är ekonomiskt, estetiskt och ekologiskt lämpligt.
- Dagvatten tas omhand på ett miljö-och hälsomässigt godtagbart sätt vilket innebär att utsläppen inte skall påverka människors hälsa eller miljön negativt över tid.
- Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan dessa når recipienten, om möjligtredan vid föroreningskällan.
- Vid varje ny detaljplan, förhandsbesked och när allmänt VA byggs ut, ska ställning tas till om dagvattenhanteringen behöver utredas.
- Vid startbesked eller vid byggnation ska frågan om dagvattenhantering säkerställas så att översvämning eller annan olägenhet för omgivningen och recipient inte sker.

- En dagvattenanläggning ska dimensioneras utifrån gällande branschrekommendation och myndigheternas riktlinjer.
- Rening av dagvatten ska som princip bekostas av den som förorenar.

Detaljplanen reglerar med bestämmelsen b_1, högsta tillåtna hårdgjorda yta till 80% av fastighetsarean för att ge förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Fördröjningsmagasin, infiltrationsdiken och för omhändertagande av dagvatten och skyfall har planmässiga förutsättningar att anläggas inom område för gata eller natur såväl som inom kvartersmark. Genom fördröjning och enklare rening av dagvatten bedöms utbyggnad enligt detaljplanen inte komma att påverka den ekologiska eller kemiska statusen för recipienten (Byfjorden) och exploateringen förväntas inte försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för recipienten. Sammantaget bedöms inte planen innebär en negativ konsekvens för hanteringen av dagvatten i området.

Skyfall

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Extrema regn, skyfall, innebär alltid en risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas. Vid extrema regntillfällen, dvs. korta och intensiva regn (t.ex. 100- och 200 års regn) eller långa regn med låg intensitet, kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och dagvatten bör då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador.
Byggnader bör höjdsättas högt och gator lågt. Instängda områden bör undvikas. Industritomter föreslås utformas på ett sådant sätt att marken ges en lutning mot föreslagna fördröjningsanläggningar.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

Planområdet består främst av verksamheter och få målpunkter där barn eller unga rör sig. Norr om planområdet återfinns ett större skolområde med förskola, grundskola och högstadier.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en gång- och cykelväg parallellt med förbindelsevägen, vilket skulle öka tillgängligheten för barn och unga att transportera sig mellan Undavägen och Frölandsvägen. Planförslaget medför inga stora konsekvenser men anses bidra till mer positiva än negativa.

Jämställdhet

Förutsättning

Uddevalla kommun har en strategi om att värna om mångfald och social hållbarhet

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör främst en ny infrastruktur för motorfordon samt gång och cykel. En mer effektiv och trafiksäker gång- och cykelväg bidrar till att fler ser en vinning att utnyttja detta trafikslag. Området blir mer tillgängligt med en bättre infrastruktur vilken kan vara gynnsamt ur detta perspektiv.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Verken Undavägen eller Frölandsvägen är utpekad transportled för Farligt gods, således har ingen riskutredning avseende farligt gods tagits fram.

Förorenad mark

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Byggrätten in om Dyrstens industriområde föreslås att utökas varför det genomförts markmiljöteknisk provtagning för att utreda eventuella markföroreningar. Resultatet visar att det förekommer föroreningar som innebär behov av försiktighetsmått vid hantering av eventuella överskottsmassor men att det utifrån föroreningssituationen inte föreligger något hinder för utökad byggrätt. Ej heller behov av sanering eller ytterligare undersökningar inför nybyggnation. Detta har tillstyrkts av miljötillsynsenheten.

Radon

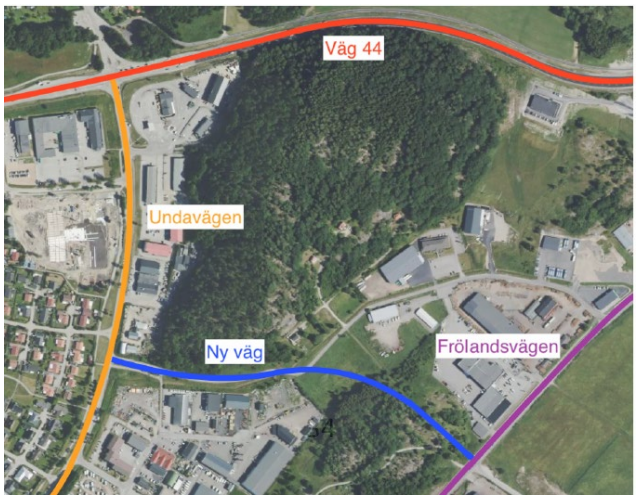
Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Mätningar med gammaspektrometer har genomförts med avseende av markradon. Mätningen visar att berg i dagen kan klassas som lågradon- till normalradonmark. Inom vissa delar av ett uppfyllt område bedöms det som högradonmark och inom dessa områden vid grundläggning ska byggnader utföras radonsäker något som rekommenderas generellt över området.

Buller

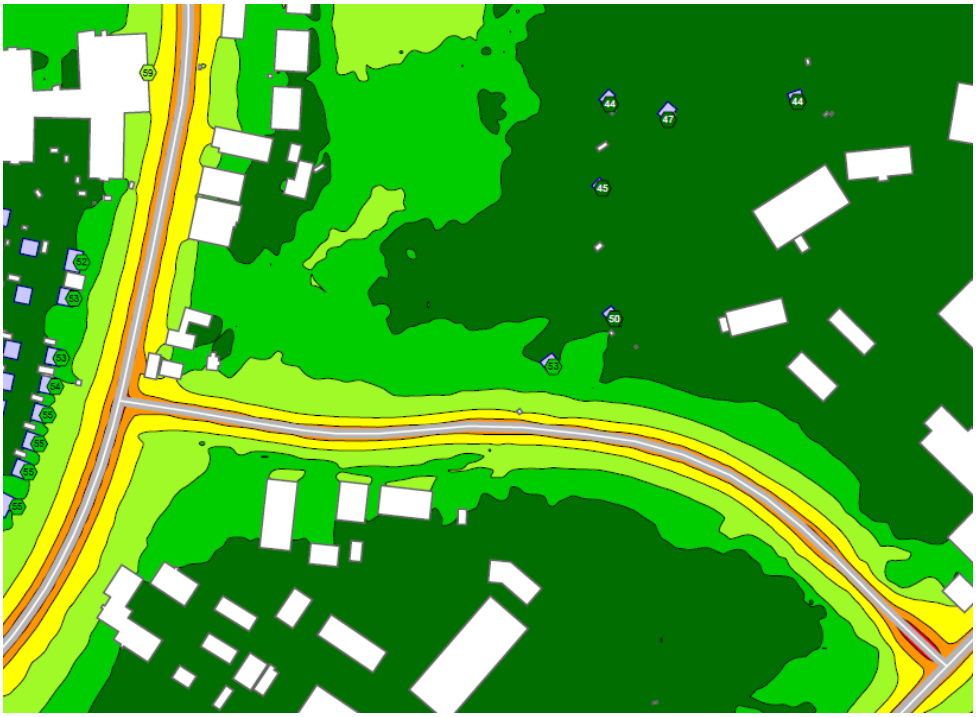
Förutsättning

För de befintliga bostäderna återfinns i dagsläget de primära bullerkällorna från Undavägen, Frölandsvägen, Väg 44 och Dyrstens industriområde. För att beskriva hur förbindelsevägen förändrar bullersituationen för de befintliga bostäderna har en bullerutredning tagits fram och bilagts i handlingarna (Akustikverkstan 2021).



Figur 18. Översiktskarta över vägstrukturen, 2021. Källa: Akustikverkstan.

Utredningen använder sig av riktvärden från Naturvårdsverket och Trafikverket för att beskriva trafikbullret, där bostäder inte ska överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå invid fasad. Ett överskridande av 55 dBA ekvivalent ljudnivå innebär att bullerdämpande åtgärder behöver genomföras. Resultatet från utredningen påvisar att inga befintliga bostäder ges en bullerstörning. Således föreslås inga bullerdämpandeåtgärder inom planförslaget. Skulle närliggande boende finna att bullersituationen skapar en olägenhet efter att förbindelsevägen är utbyggd hanteras detta inom ramen för tillsyn och ligger utanför denna detaljplans omfattning.



Figur 19. Bullerkartering, 2021. Källa: Akustikverkstan.

Riktlinjerna för verksamhetsbuller tillämpas vid en bygglovsansökan för att säkerställa att verksamheten inte skapar en olägenhet för närliggande bostäder. Användningsbestämmelserna, *Z – Verksamheter* och *J_1 – lager och logistik*, som möjliggörs i detaljplanen bedöms inte generera en omgivningspåverkan som kan likställas med industriverksamheter och i sin tur orsaka en olägenhet för närliggande bostäder. Inom fastigheterna närmst de befintliga bostäderna, Källdal 4:7 och Spiken 1, har Uddevalla kommun som avsikt att möjliggöra för ett nytt centralkök. Av anledning till detta har bullerutredningen inte inkluderat de tillkomna verksamheterna. Kommunens sammanlagda bedömning är att föreslagen markanvändning är lämplig utifrån ett bullerperspektiv och att inga närliggande bostadshus bedöms väsentligt påverkas negativt av den föreslagna förbindelsevägen samt utökade kvartersmarken.

Gator och Trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

I dagsläget finns gång- och cykelväg längsmed Undavägen och Frölandsvägen, dock saknas det en koppling mellan vägarna.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en ny gång- och cykelväg som kopplar samman Undavägen och Frölandsvägen samt förbinder Dyrstens industriområde och förbättra tillgängligheten för gående samt cyklister genom området.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Längs Undavägen återfinns två hållplatslägen som är ämnade för stadsbussar, exempelvis linje 6 som går mellan Sunningen och Kuröd. En bussgata finns inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en förbindelseväg som kan ersätta den bussgata som är befintlig idag. I övrigt innebär planförslaget inga förändringar.

Gator

Förutsättning

Väg 44 löper norr om planområdet och är en samhällsviktig infrastruktur, och försörjer både genomgående trafik och lokaltrafik. Uddevalla kommun har slutit avtal med Trafikverket för att utveckla det lokala gatunätet för lokaltrafik inom stadsdelen Herrestad, i syfte om att avlasta och optimera användningen av Väg 44. En förstudie för att utreda vilken vägdragning som ger bäst effekt utifrån olika parametrar har genomförts och föreslagen sträckning ligger till grund för planförslaget.

Planförslag och konsekvenser

Förbindelsevägen som föreslås förväntas ge en önskad effekt som avlastningsväg för väg 44 och öka trafikeffektiviteten inom Herrestad. Planförslaget bedöms ge positiva effekter utifrån ett trafikperspektiv för att på ett effektivare sätt ta hand om genomgående lokaltrafik.

Spikvägen föreslås att förlängas för att skapa angöring för tillskapad verksamhetsmark.

Misterödsvägen ligger idag inom naturmarksområde, denna del upphävs i syfte om att bevara Misterödsvägens funktion som angöringsgata för berörda fastigheter samt kolonilottsområde. Befintlig infart från Frölandsvägen till Misterödsvägen tas genom planförslaget bort. För att angöra Misterödsvägen möjliggörs en koppling till Spikvägen. Vid behov kan i stället även en koppling till nya förbindelsevägen göras för att skapa en ny koppling till Misterödsvägen alternativt utnyttjande av vägreservat som finns mellan Frölandsvägen och Misterödsvägen i detaljplan HE117.

Parkering

Förutsättningar, Planförslag och konsekvenser

För verksamheter inom planområdet förväntas parkering ske inom kvartersmark.

Intill koloniområdet, som ligger i utkanten av planområdet, finns idag en grusad parkeringsplats. I gällande detaljplan finns förutsättning att anlägga parkeringsplatser inom koloniområdet.

Del av detaljplan som upphävs

I samband med ny detaljplan föreslås att delar av gällande detaljplan HE117 upphävs. Motivet till att upphäva delar av befintlig detaljplanen är för att en ny gemensamhetsanläggning (GA) längs med Misterödsvägen för fastigheterna som är belägna söder om planområdet. Det ges möjlighet att ansluta Misterödsvägen till förlängningen av Spikvägen, vilket medger en positiv trafiksituation för de befintliga fastigheterna och även tillgängligheten till koloniområdet. Berörd del av HE117 är planlagd som Naturmark, detta syfte har inte genomförts och anses inte längre vara aktuellt för denna del av Misterödsvägen.

Genomförandebeskrivning

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för planen slutar 120 månader 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”.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören som i detta fall är kommunen ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Som huvudman för allmän platsmark ansvarar kommunen för allmänna platser. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

Allmän plats		
Anläggning	*Genomförandeansvarig*	*Drift- och skötselansvarig*
GATA$_1$	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
GATA$_2$	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
STÄNGSEL$_1$	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
NATUR	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
SKYDD$_1$	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
SKYDD	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Kvartersmark		
Anläggning	*Genomförandeansvarig*	*Drift- och skötselansvarig*
ZJ$_1$E (verksamheter, logistik och lager och tekniska anläggningarna)	Fastighetsägare Ledningsägare för tekniska anläggningar	Fastighetsägare Ledningsägare för tekniska anläggningar
Enskilt vatten-, spillvatten- och dagvatten	Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
E$_1$ (transformatorstation)	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Övriga anläggningar		
Anläggning	*Genomförandeansvarig*	*Drift- och skötselansvarig*
Allmänna vatten-,spillvatten och dagvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Eventuell flytt av befintliga allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Fiber	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Eventuell flytt av befintliga fiberledningar	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
Elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi

Eventuell flytt av befintliga elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
El, tele, elektrisk kommunikation	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare

Allmän plats

En ny anslutningsväg mellan Undavägen och Frölandsvägen ska byggas med syfte att avlasta väg 44. Även infrastrukturen i industriområdet behöver kompletteras med förlängning av industrigata för Spikvägen. Detaljplanen möjliggör även en anslutning (industrigata) från Undavägen in mot den nya verksamhetsfastigheten. Naturområden samt Skyddsområden inom planområdet ska skötas av kommunen.

Kvartersmark

Inom den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvatten- och dagvattenledningar.

Vatten, dagvatten och spillvattenledningar

Planområdet beräknas kunna anslutas till kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvatten då Dyrstens industriområde idag ingår i kommunalt verksamhetsområde. Nya byggrätter berör delvis av befintliga VA-ledningar, avtal om flyttning av ledning ska upprättas mellan Uddevalla Vatten och exploatören som i det här fallet är kommunen. VA-ledningar berörs där Spikvägen ska förlängas och där ska VA-ledningar flyttas så de är lokaliserade i Spikvägen för att undvika belastning med u-område på kvartersmark.



Figur 20. Principskiss över befintliga VA-ledningar (blått) som föreslås att ersättas i ny dragning (rött). Källa: Uddevalla kommun.

Elledningar

Ledningsnät för el är utbyggt i planområdet. Eventuellt behöver elnätet utökas för att ha kapacitet för att klara av nya verksamheter. Inom ny kvartersmark för verksamhetsfastigheter ges möjlighet till teknisk anläggning ifall behovet av elnätet behöver utökas. Ledningshavaren ska då ansöka om och bekosta ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Markägare/exploatör skall samråda med nätägaren för anslutning till elnätet. Alla kostnader för eventuell ändring av ledningar skall bäras av exploatören.

Tele-och fiberledningar
Ledningsnät för tele och fiber är utbyggt i planområdet.
Ledningshavarnas ledningar ska beaktas och de kan vid behov ansöka om och bekosta ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Markägare/exploatör skall samråda med nätägaren för anslutning till bredband/fiber. Alla kostnader för eventuell ändring av ledningar skall bäras av exploatören.

Fjärrvärme

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i planområdets norra del.
Ledningshavarnas ledningar ska beaktas och de kan vid behov ansöka om och bekosta ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Markägare/exploatör skall samråda med nätägaren för anslutning till fjärrvärmenätet. Alla kostnader för eventuell ändring av ledningar skall bäras av exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår hela eller delar av de kommunala fastigheterna Fröland 3:19, Fröland 3:14, Fröland 3:25, Fröland 3:8, Fröland 3:9, Herrestad 4:5, Herrestad 6:7, Källdal 4:7 och Spiken 1 samt de privatägda fastigheterna Bulten 2, Bulten 4, Bulten 9, Spiken 6 och Spiken 7.

De fastigheter som ingår i markavvattningsföretag/vattenavlopp för Fröland, Hogen, Herrestad och Källdal från 1927, markavvattningsföretaget för Fröland, Hogen, Herrestad från 1925-1927, gemensamhetsanläggningarna Fröland GA:1, Kissleberg GA:2 samt Spiken GA:1 påverkas också av detaljplanen.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, samfälligheter, servitut och ledningsrätter inom planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning. Konsekvenser av planförslaget för befintliga fastigheter redovisas under avsnittet fastighetsrättsliga konsekvenser.

Kommunen står som initiativtagare till planen då den avser möjliggöra en vägdragning som är av betydande intresse för kommunens infrastruktur. I planarbetet tillskapas även ytor för verksamhet vilka kommer vara i kommunal ägo då stort behov av mark för centralkök finns. Skulle behovet av verksamhetsmark i kommunalägo minska eller försvinna finns alternativet att avstycka och sälja mark för verksamhet. Befintliga verksamhetsfastigheter ges även möjlighet till utökning av sina verksamheter alternativt kan nyetablering ske. Avtal kring detta sker efterhand berörd mark säljs.

Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen efter att den fått laga kraft. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas.

Genom avstyckning kommer nya fastigheter för verksamhet att bildas. Kvartersmark bildas på allmän plats och specialområde för att möjliggöra verksamheter. Fastigheten Herrestad 6:7 med tillhörande fritidshus har lösts in av kommunen och tillträde skedde 2019-12-16.

Kommunen som exploatör ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar avseende åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

För utförligare beskrivning av hur befintliga fastigheter och marksamfälligheter påverkas av detaljplanens genomförande, se avsnitt fastighetskonsekvensbeskrivning.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns väg som ingår i gemensamhetsanläggningen Fröland GA:1. Delägande fastigheter framgår av tillhörande fastighetsförteckning.

Fröland GA:1 ska omprövas genom en lantmäteriförrättning som söks av kommunen. De delar av gemensamhetsanläggningen som i detaljplanen betecknas som allmän plats $GATA_2$ ska då upphävas. Vägen kommer därefter att förvaltas av kommunen. Ersättning för att marken frigörs från belastning av gemensamhetsanläggningen prövas i en lantmäteriförrättning. Då det enligt detaljplanen inte är frågan om någon ändrad markanvändning avseende vägen och kommunen tar över väghållningen samt inte tar ut någon gatukostnadsersättning för den befintlig väganläggningen, kan delägande fastigheter inte anses förlora tidigare investeringar. Frågan prövas i lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningen Kissleberg GA:2 berörs av detaljplanen då en mindre del av anläggningen planläggs som allmän plats industrigata samt en mindre del av anläggningen som planläggs som allmän plats väg, detta för att möjliggöra möjlighet till infart för industrifastigheterna. En samlad bedömning är att Kissleberg GA:2 inte behöver omprövas utifrån detaljplanens innehåll och intentioner, utan att detta får ske i ett annat sammanhang.

Gemensamhetsanläggningen Spiken GA:1 ligger inom planområdet men bedöms inte få några konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns markavvattningsföretag för Fröland, Hogen, Herrestad och Källdal från 1927, samt markavvattningsföretag/vattenavlopp för Fröland, Hogen, Herrstad från 1925-1927. Eftersom markavvattningsföretagen bedöms ha förlorat sin aktualitet och funktion har kommunen för avsikt att ansöka om omprövning hos Mark- och miljödomstolen och begära om dess upphävande. En ansökan till mark- och miljödomstolen ska inlämnas i samband med att detaljplanen antas.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Vissa delar av planen får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för verksamhetsändamål vilket innebär att de delar kan avstyckas till nya fastigheter. I tabellen nedan redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. De redovisade fastighetsregleringarna är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan om fastighetsreglering genom förrättning.

Nr på karta	Från Fastighet	Till Fastighet	Bedömd konsekvens av planen	Ändamål
1	Källdal 4:7	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för industrigata	Allmän plats $GATA_1$
2	Källdal 4:7	Ny fastighet bildas	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E
3	Källdal 4:7	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR
4	Spiken 1	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E

5	Herrestad 4:5	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR
6	Herrestad 4:5	Ny fastighet bildas	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E
7	Spiken 6	Någon åtgärd ej nödvändig	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark ZJ_1E
8	Herrestad 6:7	Hel eller del av kan föras till närliggande styckningslotter alt bestå i nuvarande utförande exkl fig 9	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E
9	Herrestad 6:7	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR
10	Spiken 7	Någon åtgärd ej nödvändig	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark ZJ_1E
11	Fröland 3:25	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för transformatorstation	Kvartersmark Transformatorstation
12	Fröland 3:25	Ny fastighet bildas exkl nr 11	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E
13	Fröland 3:25	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR

14	Herrestad 4:5	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats $GATA_1$
15	Fröland 3:25	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats $GATA_1$
16	Bulten 9	Någon åtgärd ej nödvändig	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark ZJ_1E
17	Fröland 3:25	Ny fastighet bildas	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E
18	Bulten 4	Någon åtgärd ej nödvändig	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark ZJ_1E
19	Fröland 3:25	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
20	Fröland 3:25	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats $GATA_2$
21	Fröland 3:8	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats $GATA_2$
22	Fröland 3:8	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
23	Fröland 3:9	Någon åtgärd ej nödvändig	Fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
24	Fröland 3:8	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR

25	Fröland 3:25	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats skydd	Allmän plats $SKYDD_1$
26	Källdal 4:7	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
27	Källdal 4:7	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats skydd	Allmän plats $SKYDD_1$
28	Källdal 4:7	Någon åtgärd ej nödvändig	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats $GATA_2$
29	Herrestad 4:5	Del av fastighet kan överföras till närliggande fastighet	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ_1E
30	Fröland 3:19	Någon åtgärd ej nödvändig	Hela fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats SKYDD.	Allmän plats, SKYDD
31	Fröland 3:14	Någon åtgärd ej nödvändig	Hela fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats SKYDD.	Allmän plats, SKYDD

Karta till fastighetskonsekvensbeskrivning



Figur 11. Karta som redovisar fastighetskonsekvenser i relation till tabellen ovan. Källa: Uddevalla kommun.

Servitut

Inom och angränsande planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Beroende på hur området utvecklas kan det bli aktuellt att upprätta servitut, ledningsrätt etc. på kvartersmark.

Fastigheterna Misteröd 1:9, 1:11-13, 1:15-17 och 1:20 har servitut som ger rätt till väg fram till allmän väg. Tillfartsvägen till fastigheterna kan behöva ändras på grund av den nya anslutningsvägen mellan Undavägen och Frölandsvägen. Om tillfartsvägen ändras behöver servitutet ändras genom fastighetsreglering som söks och bekostas av kommunen.

Ekonomiska frågor

Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.

Bygglovstaxa enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift tas ut. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser redovisas för kommunen som exploatör och som huvudman för allmänna platser.

- Kommunen får intäkter från försäljning av verksamhetsfastigheter i området
- Kommunen ska bekosta följande inom området:
- Förrättningskostnader avseende avstyckning, fastighetsreglering samt omprövning av gemensamhetsanläggning
- Eventuellt iordningsställande av byggklara verksamhetsfastigheter.
- Anläggande samt drift och skötsel av väg inom allmän plats mellan Undavägen och Frölandsvägen.
- Anläggande samt drift och skötsel av förlängning av gata inom allmän plats på Spikvägen.
- Skötsel av naturmark inom planområdet.
- Drift och skötsel av anläggningar för vatten-, dag- och spillvatten inom allmän plats (Uddevalla Vatten AB).
- Flytt av befintliga vatten-, dag- och spillvattenledningar inom kvartersmark och allmän plats.
- Eventuell flytt av befintliga el- tele och fiberledningar inom kvartersmark och allmän plats.
- Ersättning för inlösen av del av väganläggning tillhörande Fröland GA:1.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

- Fastighetsägare ska bekosta följande inom planområdet:
- Förrättningskostnader avseende avstyckning och fastighetsreglering för privata verksamhetsfastigheter

- Uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar inom avstyckade fastigheter.
- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom avstyckade fastigheter.
- Anslutningsavgifter för kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvatten samt elanslutning enligt gällande taxa.
- Skötsel och drift av övriga anläggningar inom kvartersmark.

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Joel Thölix, planarkitekt
Mohammed Shaksheru, planarkitekt
Linda Drottz, mark- och exploateringsingenjör
Pauline Rossödal, plankoordinator
Christoffer Vikström, enhetschef

Referensgrupp

Flera delar av samhällsbyggnadsförvaltningen har deltagit i arbetet att ta fram detaljplanen genom att bidra med kompetens, input och revisionsförlag för att se till att detaljplanen tagit hänsyn till samtliga aspekter.

Christoffer Vikström Enhetschef	Joel Thölix Planarkitekt	Mohammed Shaksheru Planarkitekt

Uddevalla juli 2026