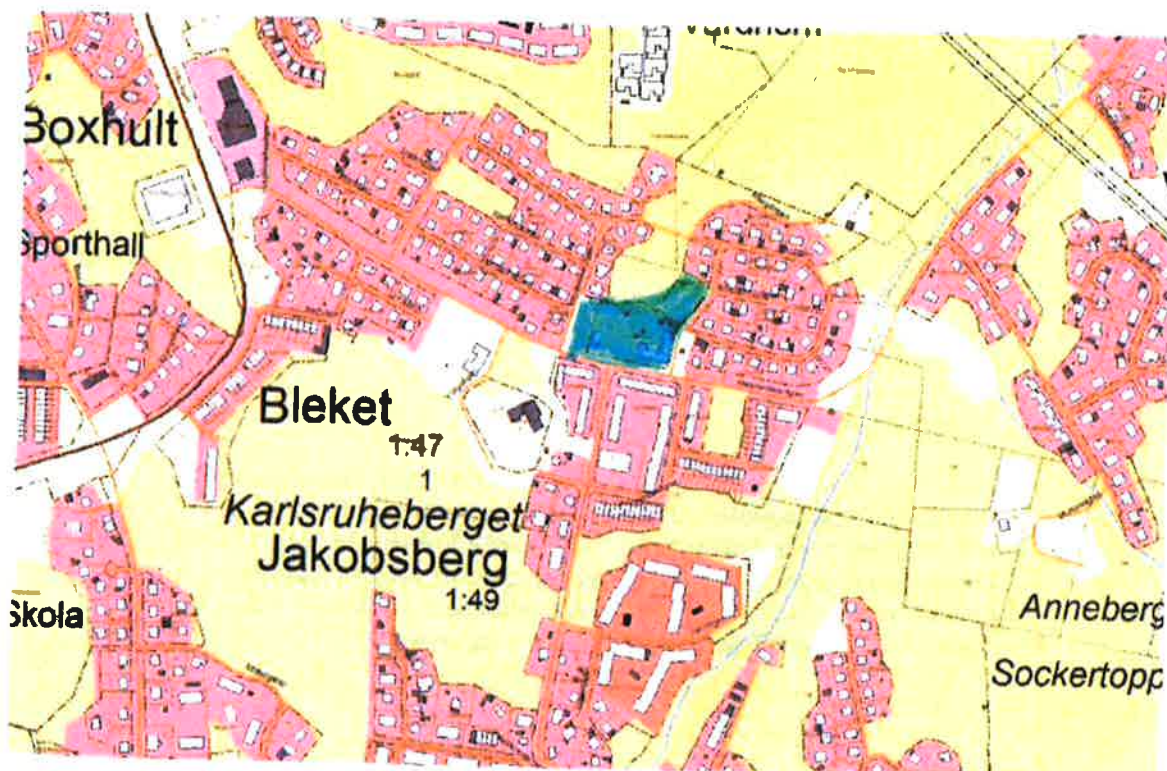


Antagen: 2018-09-20

Lagakraft: 2018-10-18

Arb 604

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för fastigheten

KILLINGEN 1 m fl

Killingens förskola i stadsdelen Bleket

Helenedalsvägen 1, Uddevalla
Upprättat av Samhällsbyggnad 2018-02-28
Reviderad 2018-08-31

SAMMANFATTNING OCH SYFTE

Förskolan Killingens nuvarande byggnad innehåller 2 avdelningar och den är mycket sliten. Planens syfte är att möjliggöra en ny, större förskolebyggnad. Preliminära skisser visar en nybyggnad med 4 avdelningar i bottenvåningen och 2 avdelningar i övervåningen. Ambitionen är att den nuvarande byggnaden ska rivs först när den nya är tagen i drift. Förskolegården utökas mot nordost. Väster om förskolan blir det kvartersmark som är tänkt för varumottagning, återvinningsstation mm. Öster om byggnaden är det tänkt parkering för personal och besökare. Det är önskvärt att parkeringen under kvällar och helger kan användas som besöksparkering för omgivande bostäder. Återvinningsstationen är tänkt att vara ungefär där den ligger i dag.

Förskolebyggnaden ansluts till det kommunala VA-nätet. Troligen kommer den att anslutas till fjärrvärmenätet.

HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE

Detta detaljplanearbete handläggs och upprättas enligt reglerna i den version av PBL (Plan- och Bygglagen) 2010:900 som trädde i kraft 2015-01-01. Planarbetet påbörjades genom att Kommunstyrelsen 2016-03-30 godkände att detaljplaneförslag upprättas. Ärendet handläggs med s k utökat förfarande.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000. Illustrationer av nya byggnader och markens disposition utgör endast exempel på hur utformningen kan bli.

Till detaljplanen hör följande handlingar upprättade av Uddevalla kommun:

- [x] Planbeskrivning (denna handling)
- [x] Samrådsredogörelse
- [x] Granskningsutlåtande
- [x] Fastighetsförteckning

Följande utredningar är utförda av konsulter

- [x] Bergteknisk utredning WSP 2018-05-14
- [x] Dagvatten, ALP 2017-05-18
- [x] Markmiljöundersökning, ÅF Infrastructure 2017-01-12
- [x] Trafikbuller, Soundcon 2017-01-31

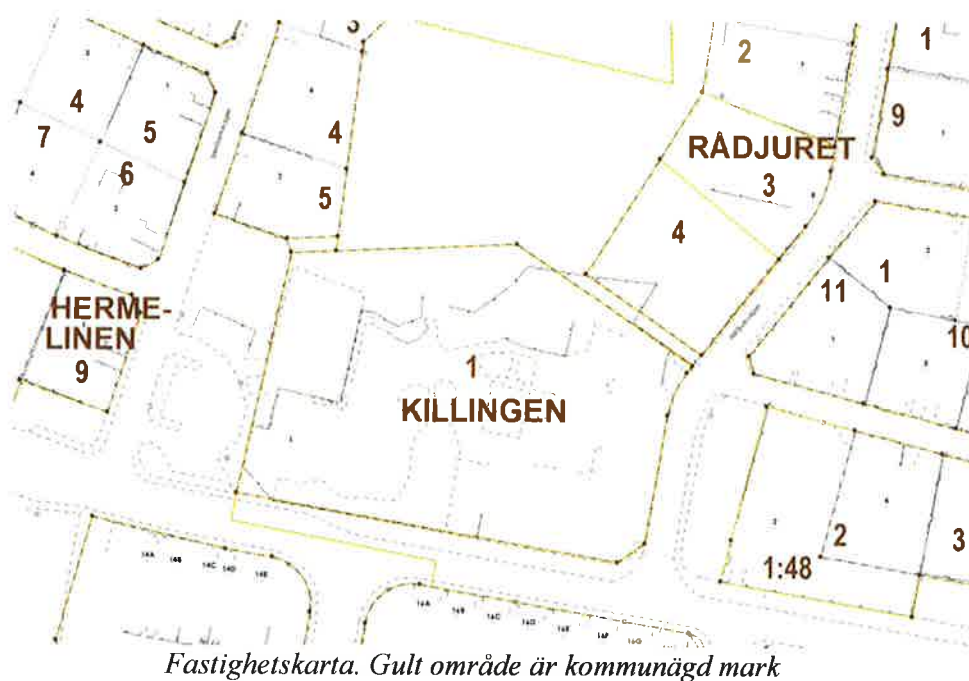
PLANDATA

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Bleket i den norra delen av staden. Området gränsar till Helenedalsvägen, Stenbocksvägen, Rådjursvägen och ett mindre bergsparti. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 2 kilometer.

Planområdets areal är ca 7300 kvm (0,73 hektar).

All mark inom planområdet ägs av Uddevalla kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken, Natura 2000

Planen berörs inte av riksintresse eller Natura 2000-område

Översiktsplanen

Översiktsplanen för staden Uddevalla, som antogs hösten 2017, anger området som detaljplanerat område. Den anger ingen principiell förändring mot i dag.

Detaljplaner

För planområdet och områden i väster, norr och öster gäller detaljplan UA 111 (14-UDD-19/1955), fastställd 1955-03-25. Den saknar genomförandetid. Killingen 1 är angiven som område för allmänt ändamål (A-tomt). Väster och norr om Killingen 1 anges "Allmän plats, Park eller plantering".

Inom Rådjuret 3 och 4 anges Bostadsändamål. De senare är obebyggda, medan resten av planen är bebyggd.

För kvarteret Mården gäller detaljplan UA 112 (14-UDD-34/1955), fastställd 1955-04-21. Den saknar genomförandetid. Området är bebyggt.

För kvarteret Vesslan och området öster därom gäller detaljplan UA 92 (14-UDD-35/1952). Den saknar genomförandetid. Området är bebyggt.



Utdrag ur detaljplan UA 111

För kvarteret Uttern gäller detaljplan UA 1076 (1485-P97/18), antagen 1997-11-12. Den saknas genomförandetid. Området är bebyggt.

Tomtindelningar

Inom planområdet gäller följande tomtindelningar

Tomtindelning för Killingen 1; 1485K-138/1955, godkänd 1955-10-14.

Tomtindelning för Rådjuret 3 och 4; 1485K-139/1955, godkänd 1955-10-14

Dessa gäller som fastighetsplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.

Strandskydd

Strandskyddsområde finns inte inom eller i närheten av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Behovsbedömning av miljöbedömning

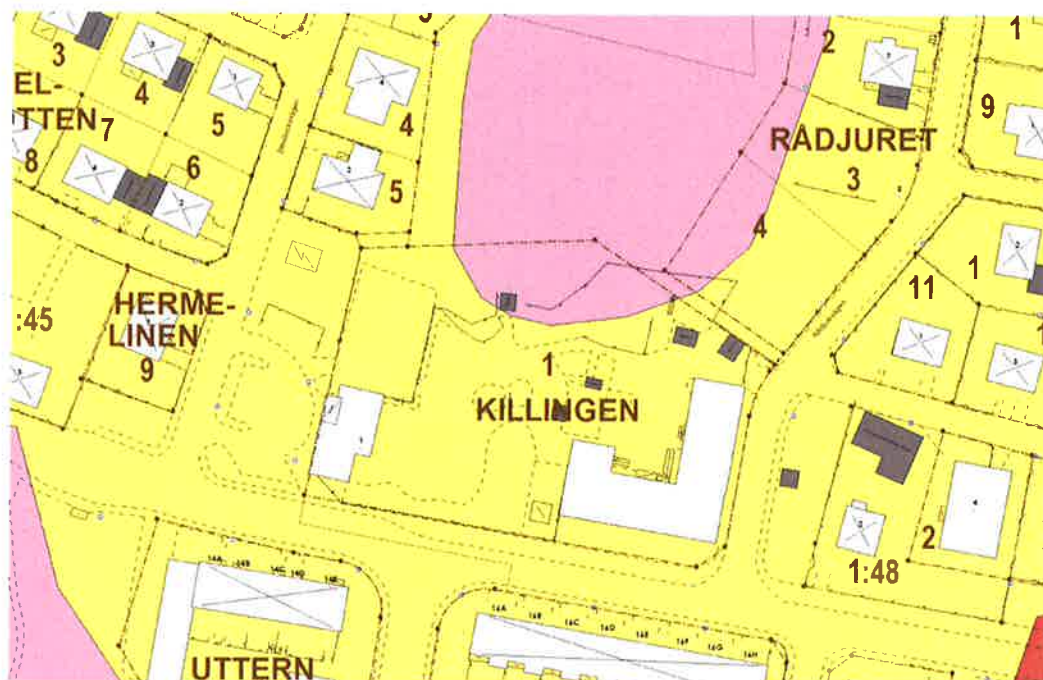
Förslaget innebär en komplettering inom ett befintligt bebyggelseområde. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö och Stadsbyggnad anser att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Reglerna om detta finns i Plan- och Bygglagen samt i Miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Mark, topografi, vegetation

En stor del av planområdet sluttar ganska svagt mot öster och Rådjursvägen ligger ca 3 meter lägre än Stenbocksvägen. Norr om förskoltomten finns ett ca 15 meter högt berg som är bevuxet. Markytan inom Killingen 1 är delvis asfalterad. Rådjuret 3 och 4 är till stora delar en grusad bollplan. De finns inte någon anledning att utföra en naturvärdesinventering.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordartskartan visar att markytan i huvudsak består av lera. Lermarken lutar max 5 % (1:20). I norr finns ett berg. Eftersom lerytans lutning med mycket god marginal understiger 10% (1:10) så finns det ingen anledning att göra någon stabilitetsutredning. Lera är så tjock att den isolerar från ev radonhaltigt berg i undergrunden. Det är inte aktuellt att förlägga någon byggnad på ytligt berg. Så länge som en detaljerad geoutredning inte har utförts och visar något annat bör man kalkylera med att den nya byggnaden ska grundläggas med hjälp av pålning. Geoutredning för projektering är påbörjad.



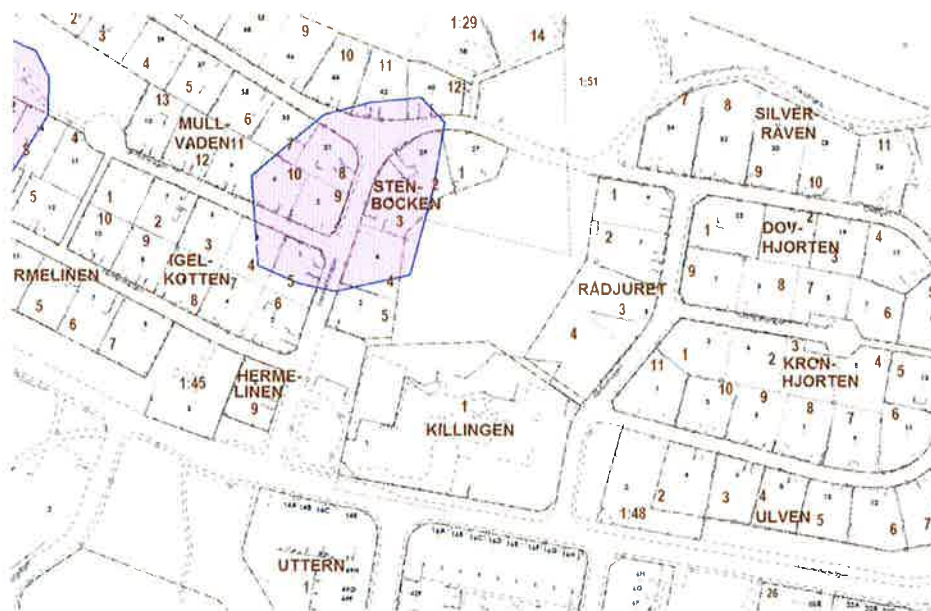
Utdrag ur jordartskartan. Gult är lera. Rosa är omväxlande morän och urberg

Bergsrisker

Bergteknisk utredning har nu utförts. Se PM 2018-05-14. Den anger att två områden behöver åtgärdas. Område 1 ligger inom fastigheten Killingen 1 och där införs en planbestämmelse om att startbesked inte får lämnas förrän bergsriskerna har undanröjts. Område 2 ligger delvis utanför fastigheten och i mitten av augusti 2018 utfördes markåtgärder som undanröjde risken för blockutfall. Planhandlingarna har reviderats enligt ovan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I fornminneskartan anges strax utanför planområdet en boplats, UA143:1, som berör bl a Stenbocken 4 och 5. Under rubriken Antikvarisk bedömning anges den som ett bevakningsobjekt. Under plansamrådet hade Länsstyrelsen inget att erinra ur fornlämningssynpunkt.

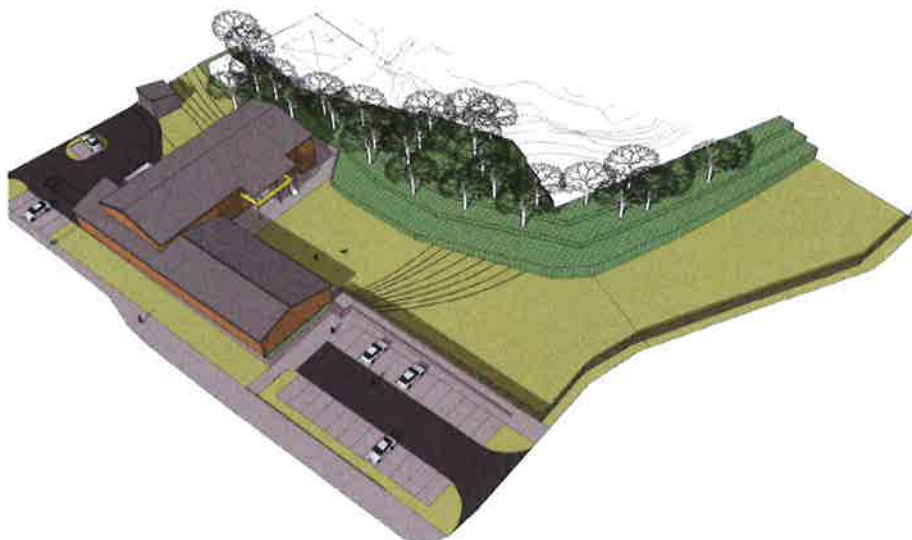


Utdrag ur karta som visar kända fornlämningar

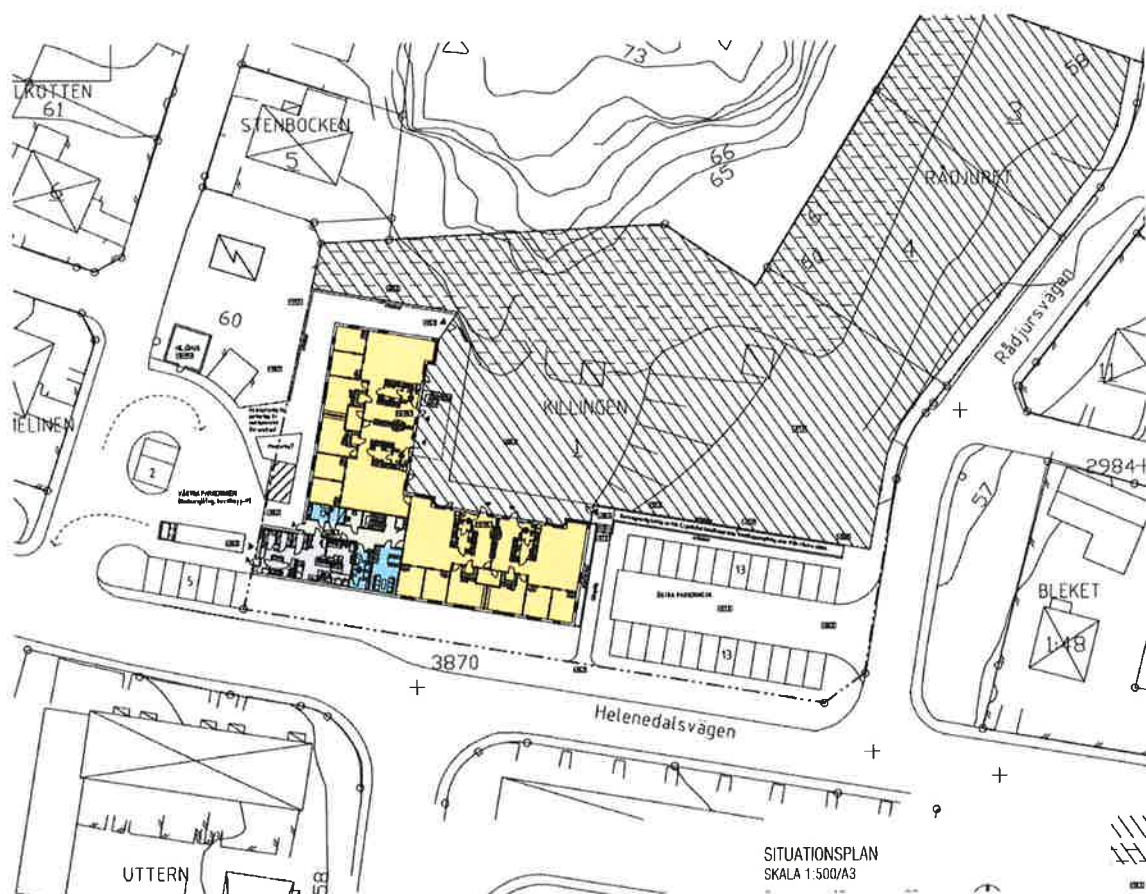
Bebyggelse och service

Inom planområdet finns Killingens förskola med tillhörande förskolegård. Rådjuret 3 och 4 är obebyggda. Väster, norr och öster om planområdet finns friliggande villor. Söder om Helenedalsvägen finns ett av Uddevallas större radhusområden.

Den nuvarande förskolebyggnaden har två avdelningar och är mycket sliten. Planförslaget innebär att det kan uppföras en ny förskolebyggnad som ersätter den nuvarande Killingens förskola. Nedanstående skiss är inte något färdigt förslag, utan får endast ses som ett exempel på utformning. I skissen föreslås en byggnad som delvis är i två våningsplan med 4 avdelningar i bottenvåningen och 2 avdelningar i övervåningen. Ambitionen är att försöka ha kvar verksamheten i den nuvarande byggnaden tills den nya byggnaden tas i drift. Gården direkt norr om den nuvarande byggnaden torde inte behöva vara tillgängligt för byggtreprenören och kan därför användas som förskolegård. Däremot torde byggtreprenören behöva disponera området fram till Stenbocksvägen, vilket kan innebära att återvinningsstationen tillfälligt behöver flyttas. Inlastningen av varor till köket i den nuvarande byggnaden kan bli mer omständlig under byggtiden. När den nya byggnaden står klar och är i drift kan den gamla byggnaden rivas och gården samt parkeringarna kan göras klara. Planen medger också att tomten används för skola och fritidslokaler, vilket inte är aktuellt just nu.



Exempel på hur en ny byggnad kan placeras och utformas



Exempel på hur en ny byggnad kan placeras och utformas

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Markområdet har relativt små lutningar, vilket ger goda förutsättningar att ordna bra tillgänglighet för rörelsehindrade. När byggnader och tomtmark projekteras ska givetvis BBR, Boverkets Byggregler, tillämpas.

Naturmiljö, friitor, lek och rekreation

Barn- och utbildningsnämnden brukar vara noga med att i princip hela förskolegårdar och skolgårdar ska vara tillgängliga för lekande barn m fl under icke skoltid, d v s under kvällar, helger och stängningsperioder. Med tanke på förskoleverksamhetens funktion och förskolebarnens säkerhet kommer det troligen att sättas upp ett meterhøgt stängsel runt tomten, men grindarna bör vara olåsta när förskolan är stängd. Som jämförelse kan nämnas att den relativt nyligen iordningställda gården vid Sommarhemsskolan har god tillgänglighet under icke skoltid. Detaljplanen kan dock inte styra hur stängsel och grindar ska utformas.

Norr om förskoletomten finns ett halvhøgt berg som är en trevlig lek miljö för äldre barn med god rörlighet. Terrängen och befintliga tomter gör att berget lättast nås från norr, men det är också möjligt att ta sig dit från öster och sydväst. Åtkomsten från sydväst förutsätter att vissa markåtgärder vidtas.

Nära Stenbocksvägen finns två hästkastanjer som är skyddsvärda. Särskild planbestämmelse anger att träden ska bevaras



Flygfoto från år 2014

Kollektivtrafik samt vägnät

Helenedalsvägen- Blekevägen trafikeras av stadstrafikbussar. Linje 2 på sträckan Kampenhof- Östra station- Dalaberg har en turtäthet som varierar mellan halvtimmestrafik och kvartstrafik. Det finns alltså relativt goda möjligheter för såväl personal som föräldrar att åka buss till och från förskolan.

Samma gator är också området biltillfart från Fjällvägen resp Edingsvägen. Östra delen av Helenedalsvägen utgör också huvudtillfart till Bjursjöns fri-luftsområde.

Cykelvägnätet är ännu inte så väl utbyggt i stadsdelen Bleket.

Nedanstående uppgifter om befintlig trafik samt framtidsprognos för år 2030 är framtagen av Samhällsbyggnads trafikingenjör. Uppgifterna används bl a i trafikbullerberäkningarna. I framtiden beräknas huvudgatornas trafikmängder öka, medan samtliga gator får lägre tillåten hastighet.

Nuläge

Väg	ADT	Andel tung trafik	Hastighet
Blekevägen	3 300	4 %	50 km/h
Helenedalsvägen väster om Blekevägen	3 300	4 %	50 km/h
Helenedalsvägen öster om Blekevägen	1 200	3 %	50 km/h
Stenbocksvägen	250	0 %	50 km/h
Rådjursvägen	250	0 %	50 km/h

Framtidsprognos år 2030

Väg	ADT	Andel tung trafik	Hastighet
Blekevägen	4 000	4 %	40 km/h
Helenedalsvägen väster om Blekevägen	4 000	4 %	40 km/h
Helenedalsvägen öster om Blekevägen	1 800	3 %	40 km/h
Stenbocksvägen	250	0 %	40 km/h
Rådjursvägen	250	0 %	40 km/h

Angöring, parkering och återvinningsstation

Illustrationerna på sidan 8 visar exempel på hur angöring och parkering kan ordnas på förskoletomten.

Den östra, större parkeringen är tänkt för föräldrar och personal. Den västra parkeringen innehåller några få P-platser för personal. I övrigt är den västra ytan tänkt som tillfart till varumottag/köksleveranser. Återvinningsstationen är tänkt att vara kvar ungefär där den ligger i dag. Vid kommande markprojektering måste de skyddsvärda hästkastanjerna beaktas.

Under tider som förskolan är stängd är det önskvärt att förskolans parkeringsplatser är tillgängliga som besöksplatser för kringliggande fastigheter. Det är troligen förskolan själv som råder över denna fråga. Vid enstaka tillfällen kan det förekomma föräldramöten med så många bilburna besökare att förskolans egna platser inte torde räcka till. Då får man räkna med att det förekommer tillfällig parkering på Rådjursvägen och Stenbocksvägen.

Teknisk försörjning

El

Inom planområdet finns en äldre transformatorstation med tegelfasad och sadeltak, till skillnad från de modernare stationernas enklare utförande. Det kommunala bolaget Uddevalla Energi svarar för elnätet. De befintliga ledningar som eventuellt behöver flyttas framgår av särskild karta.



Befintlig transformatorstation sedd från sydväst. Intill norra och södra fasaderna finns kopplingskåp.

Fibernät

Det finns fibernät i området och det är inget problem att ansluta förskolan om man förbereder med rör inom fastigheten och fram till den nya byggnaden.

Renhållning

Vid utformning och placering av den nya förskoleskolebyggnaden är det angeläget att soprum mm placeras så att renhållningsfordonen behöver backa så lite som möjligt och det är angeläget att ingen gångtrafik förekommer i närheten. Det kommunala bolaget Uddevalla Energi svarar för sophämtningen. Uddevalla Energi bistår gärna så att man får en så bra anpassad avfallshandling som möjligt. De har också många idéer om hur man skulle kunna ordna avfallshandlingen på ett nytt och barnanpassat sätt.

Återvinningsstation

Kommunens ambition är att den nuvarande återvinningsstationen vid Stenbocksvägen ska kunna vara kvar på ungefär samma plats som den ligger i dag. Samordning måste ske med den nya förskolans varuintag. Svensk Förpacknings- och tidningsinsamling ansvarar för återvinningsverksamheten och önskar en viss utökning av stationen. Eftersom kommunens förskoleprojekt gör att stationen inte kan ligga kvar oförändrad torde kommunen få bekosta förprojekteringen för att klara ut hur de två funktionerna kan samordnas.



Befintlig återvinningsstation

Uppvärmning, fjärrvärme

Avsikten är att ansluta förskolebyggnaden till fjärrvärmenätet. Ledningar med god kapacitet passerar mycket nära förskoletomten. Uddevallas fjärrvärmesystem är ett mycket bra val ur miljösynpunkt. Val av uppvärmningssystem kan dock inte styras genom detaljplanebestämmelser. BBR, Boverkets Byggregler, anger samhällets krav på bl a max tillåten energiförbrukning. Det kommunala bolaget Uddevalla Energi svarar för fjärrvärmenätet och värmeproduktionen.

Befintlig teknikbyggnad för fjärrvärme säkras genom att det läggs ut ett särskilt område på plankartan. Runt ledningarna läggs u-område.

Vatten, spillvatten, dagvatten och grundvatten,

Förskoletomten och all detaljplanlagd mark i stadsdelen ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Uddevalla vatten AB äger VA-ledningsnätet och alla därmed sammanhängande anordningar i Uddevalla kommun. Driften sköts genom det av flera kommuner ägda bolaget Västvatten. Uddevalla kommun har myndighetsansvaret. Förbindelsepunkt för VA finns vid södra fastighetsgränsen för Killingen 1.

I den sydvästra delen av planområdet går en vattenservisledning. I samband med plangenomförandet föreslår Västvatten att ägandet av ledningen övergår från Uddevalla Vatten till Uddevalla kommun.

Dagvattenutredning har utförts av ALP Markteknik 2017-05-18. Det föreslås ett dagvattenmagasin om 26 kubikmeter under den parkeringsplats som är tänkt att byggas i tomtens sydöstra hörn. Planen anger att marken ska reserveras för underjordiskt dagvattenmagasin. Plan- och Bygglagen medger inte mer "tvingande" bestämmelser, men utredningen är ett viktigt underlag för kommande projektering. Dagvattenutredningens rekommendationer ska följas vid kommande projektering, utförande och framtida drift. Därmed kommer uppfyllande av miljö kvalitetsnormerna i recipienten inte att försvåras.

Grönstråket söder om Rådjuret 2 är även avsett för att kunna inrymma dagvattenledning och ytavledning vid störtregn som faller på berget.

Vid utformningen av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen.

Om grundvatten behöver ledas bort vid t ex sanering är det en tillståndspliktig vattenverksamhet, om allmänna och enskilda intressen kan skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

MILJÖKVALITETSNORMER, MB 5 kap, Dagvatten

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i Miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bl a föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvattnen samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas inom eller i närheten av planområdet.

Slutlig recipient för områdets dagvatten är Byfjorden, som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige, är den ekologiska statusen för Byfjorden dålig (beroende på övergödning) och god kemisk ytvattenstatus uppnås inte (beroende på kvicksilverförekomst). Dagvattenutredningens rekommendationer ska följas vid kommande projektering, utförande och framtida drift. Därmed kommer uppfyllande av miljö kvalitetsnormerna i recipienten inte att försvåras.

Övriga miljö kvalitetsnormer bedöms inte vara aktuella i det här planområdet.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED MILJÖMÅLEN

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål för Sverige. Målen beskriver de kvalitéer som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Uddevalla kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljö målen. I Uddevallas översiktsplan 2010 pekas sex miljö mål ut som är av särskild betydelse för Uddevalla. Av dessa sex är miljö målen Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö främst relevanta för planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget bedöms ge en mycket begränsad klimatpåverkan. Förskolan ligger i en stadsdel som har goda kollektiva kommunikationer. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärme.

God bebyggd miljö

Planförslaget bedöms kunna bidra till uppfyllelse av målet om God bebyggd miljö. En mycket sliten byggnad, såväl interiört som exteriört, ersätts av en ny ändamålsenlig byggnad som tillgodoser en ökad del av det stora behovet av barnomsorgsplatser i staden. Tillgängligheten kommer att bli god. Inga värdefulla natur- och kulturmiljöer påverkas. Riktlinjer för buller och vibrationer samt beslutade miljö kvalitetsnormer överskrids inte.

STÖRNINGAR

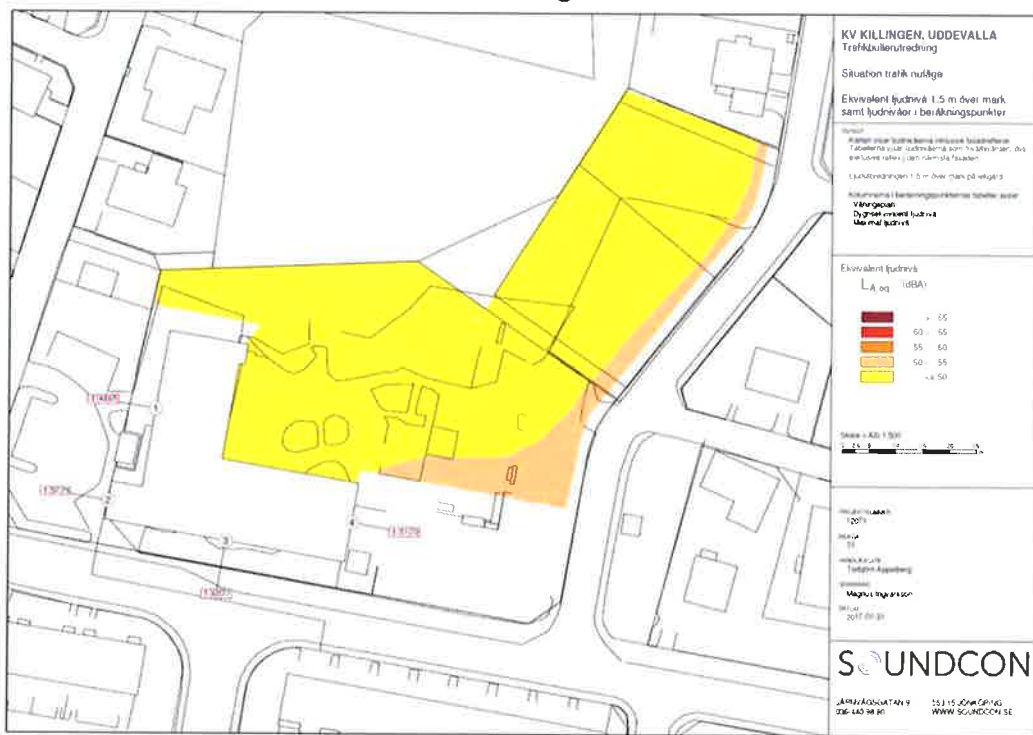
Trafikbuller

Kommunen har med hjälp av Soundcon utfört en bullerberäkning, som redovisas nedan. Huvudsakliga bullerkällor är Blekevägen samt den del av Helenedalsvägen som går väster om Blekevägen. Dessa två vägavsnitt utgör huvudled. Östra delen av Helenedalsvägen ger lägre buller. Rådjursvägen och Stenbocksvägen är renodlade villagator och ger därmed en marginell bullerpåverkan. Trafikmängderna anges på sid 10 ovan.

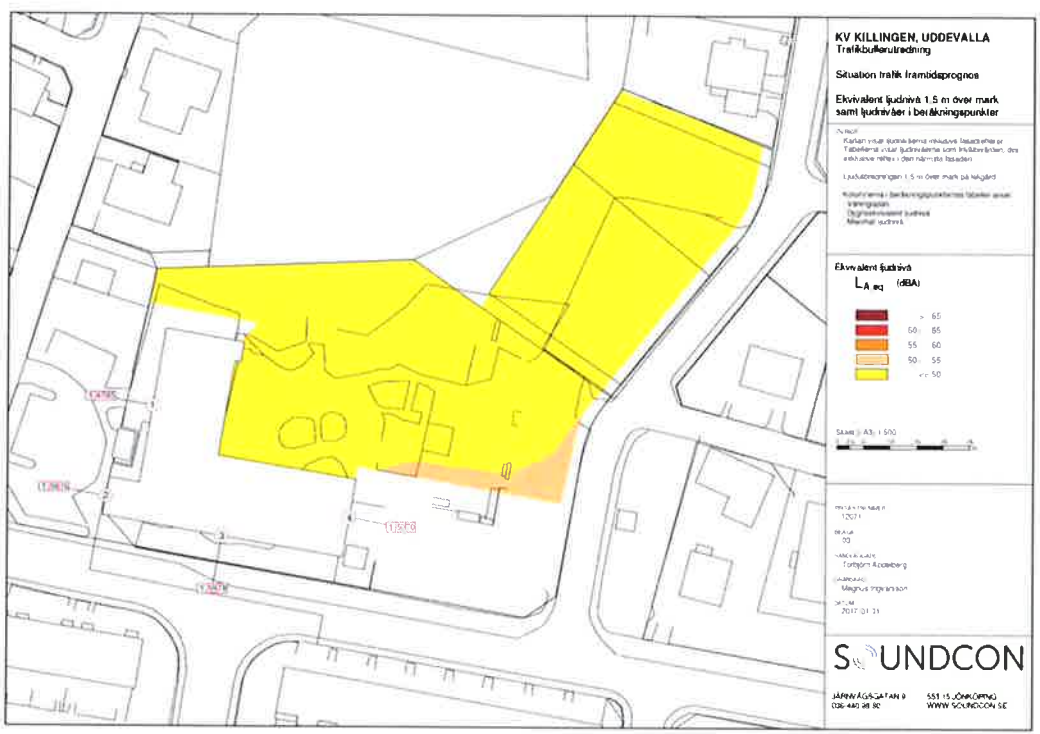
Ekvivalent ljudnivå

På förskolegårdar är det önskvärt att ha en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Beräkningen visar att i princip hela lekgården får en nivå som uppgår till högst 50 dBA. Den framtida nivån blir lägre eftersom hastigheterna kommer att minska från 50 km/h till 40 km/h. Endast ett litet hörn i sydost får i framtiden en nivå som uppgår till 50 – 55 dBA. Illustrationen på sidan 8 visar hur den nya byggnaden sannolikt kommer att placeras.

Ljudnivån utanför den fasad som har högst nivå ligger på ca 59- 60 dBA. En normal modern fasadkonstruktion torde dämpa ca 35 dBA vilket gör att inomhusnivån som mest kommer att uppgå till ca 24 – 25 dBA med avseende på trafikbullret. Således blir inomhusnivån långt under 30 dBA.

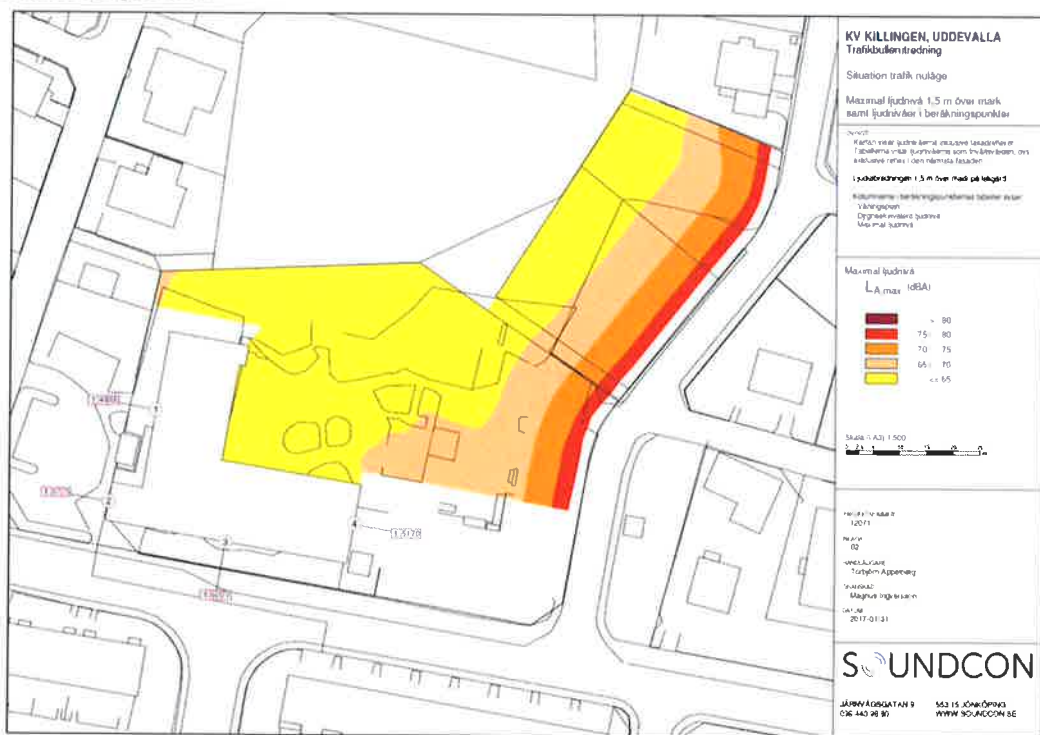


*Ekvivalent ljudnivå med planerad förskolebyggnad och nuvarande trafikförhållanden
Gul färg är högst 50 dBA. Ljusbrun färg är 50 – 55 dBA*

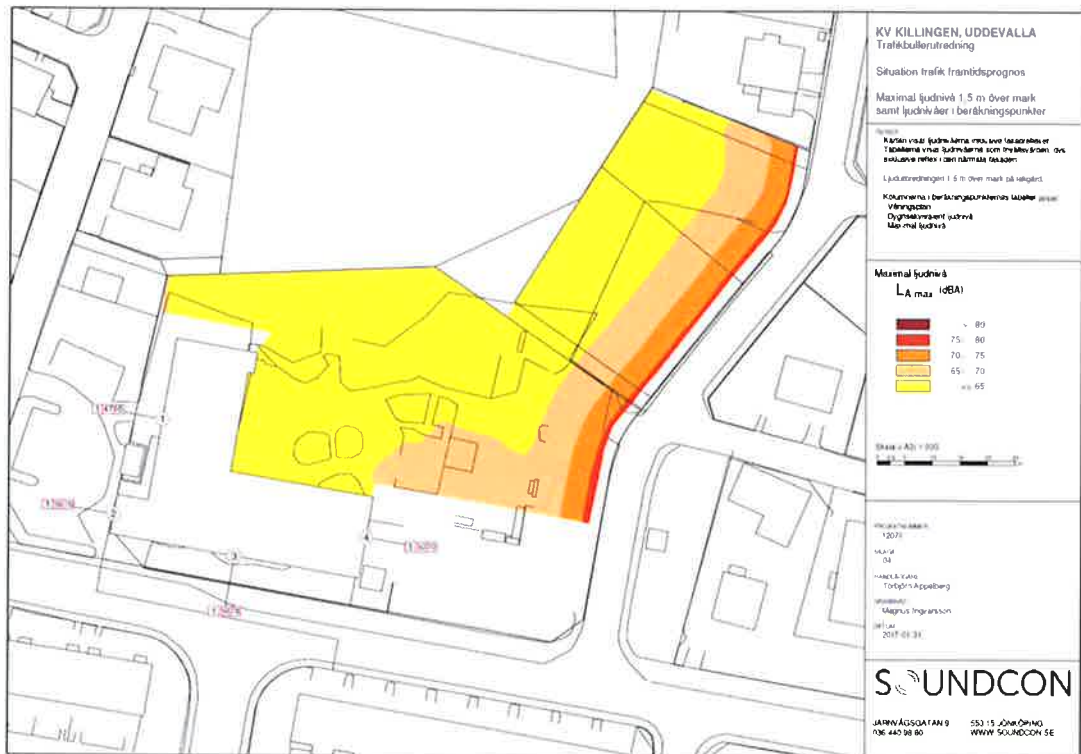


Ekvivalent ljudnivå med planerad förskolebyggnad och framtida trafikförhållanden. Gul färg är högst 50 dBA. Brun färg är 50 – 55 dBA

Maximal ljudnivå



Maximal ljudnivå med planerad förskolebyggnad och nuvarande trafikförhållanden. Gul färg är 60 – 65 dBA. Ljusbrun färg är 65-70 dBA. Orange-brun färg är 70- 75 dBA. Röd färg är 75-80 dBA.



Maximal ljudnivå med planerad förskolebyggnad och framtida trafikförhållanden.

Gul färg är 60 –65 dBA. Ljusbrun färg är 65-70 dBA. Orangebrun färg är 70-75 dBA. Röd färg är 75-80 dBA.

Riktvärde för maxbuller utomhus vid förskolor är 70 dBA, vilket understigs inom nästan hela tomten. De högre nivåerna som uppstår i öster kommer från passager av tunga fordon på Rådjursvägen, vilka blir ytterst få på en sådan bostadsgata.

Sammanfattande bedömning av trafikbullerfrågan

Såväl ekvivalentnivåerna som maximalnivåerna blir relativt låga både inomhus och utomhus.

Markföroreningar

Kommunen har med hjälp av ÅF Infrastructure AB utfört en översiktlig markmiljöundersökning. Planbestämmelse har införts om att bygglov inte får ges förrän marksanering har utförts. ÅFs slutsatser är inkopierade nedan.

Baserat på resultaten från undersökningen och resonemanget i diskussionen under avsnitt 5.1 ovan vill ÅF redovisa följande slutsatser;

- Generellt sett förekommer ett relativt tunt lager fyllnadsmassor inom området. Observerad utbredning var ner till ett djup av 0,2-0,5 m.u.my. med undantag för västra delen där fyllnadsmassor/omrörda jordlager påträffades ner till 0,7-1,0 m.u.my.
- I punkt 16ÅF06 i läge för gamla skolbyggnaden påvisades PAH-H strax över NV KM samt barium och zink över NV MKM i prov på 0-0,5 m.u.my. Riktvärdet för KM avseende PAH-H är hälsoriskbaserat utifrån exponeringsväg "intag av växter". Även påvisad förekomst av barium överstiger det hälsoriskbaserade riktvärdet för KM via exponeringsväg "intag av växter". Utifrån nuvarande verksamhet inom området (förskola) rekommenderar ÅF att påvisad förorening följs upp med avgränsning i plan och eventuell avhjälpande åtgärd.
- I ytligt samlingsprov 16ÅF10 (vid transformatorstation) påvisades PAH-H över NV KM samt summa PCB7 över NV MKM. För både PCB och PAH-H är styrande riktvärde för KM hälsoriskbaserat "intag av växter". Lokalt bedöms NV MKM vara tillämplingsbart kring transformatorstationen. ÅF bedömer att närheten till bostadstomt (ca fem meter) samt att det enbart är uttaget ett prov i området (samlingsprov på större område), motiverar kompletterande provtagning för avgränsning av påvisad PCB-förorening i plan och djup.
- I 16ÅF05 påvisades dioxiner (WHO TEQ inkl. LOQ) i en halt som maximalt kan utgöra 14,5 % av NV KM. Påvisad halt av dioxiner bedöms inte utgöra någon risk för människa eller miljö. Underlaget är dock endast att anse som ett stickprov, vilket innebär att högre halter kan förekomma inom undersökningsområdet.
- Utöver läget vid gamla skolbyggnaden och transformatorstationen har ingen förorening över NV KM påvisats. Därmed bedöms påträffade fyllnadsmassor generellt hålla tillräckligt god nivå för exempelvis bostadsändamål eller nuvarande markanvändning som är förskoleverksamhet. Det kan dock inte helt uteslutas att förorening i högre halter förekommer lokalt inom området.
- Halten av lösta metaller i vattenprov bedöms enligt SGUs kriterier generellt som låg till måttlig. Rapporteringsgräns för kvicksilver ligger inom spannet för hög halt, men ingen förekomst över rapporteringsgräns har påvisats. Rapporteringsgränsen ligger under gränsen för otjänligt dricksvatten.

- Påvisade halter av upplutna metaller var högre, men i väntad storleksordning då det förekom suspenderade partiklar i det inträngande vattnet som provtogs. Därmed blir totalmängden partikelbundna metaller högre. ÅF bedömer det som sannolikt att påvisade halter upplutna metaller inte är förhöjda, utan har sitt ursprung i naturliga halter i befintliga jordlager.
- Utifrån fältobservationer, fältanalys samt laboratorieanalys gör ÅF bedömningen att tjärasfalt troligt inte förekommer inom området. Det kan dock inte helt uteslutas att gammal asfalt eller gamla bärlager med stenkolstjära finns lokalt inom området i lägen som inte undersökts.

Då föreliggande undersökning är av översiktlig karaktär kan det inte helt säkert uteslutas att förorening i halter över tillämpningsbara riktvärden för bostadsändamål (NV KM) kan återfinnas inom ej undersökta delar av området. Totalt uppgår undersökningsområdet till ca 7 800 m² vilket innebär en provtäthet om ett prov per ca 800 m² som får anses vara otillräcklig omfattning för att på ett säkert sätt beskriva markmiljön inom ett område.

Att förorening över NV KM endast påvisats i två provtagningspunkter anses som en indikation på att markmiljön inom området generellt är av tillräcklig kvalitet för ändamålet och att åtgärd för markmiljö troligen endast är motiverad för mindre delområden. Denna bild styrks ytterligare av att ingen förorening påvisades över laboratoriets rapporteringsgränser i grundvattenprovet, undantaget väntade halter av metaller.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom och utanför planområdet, d v s gator, parkmark och naturmark.

Planens genomförandetid är fem år, se nedan. Slutdatum skrivs på plankartan.

Gällande tomtindelningar upphävs. Se nedan.

Normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten ska gälla inom denna detaljplan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan för det fortsatta detaljplanearbetet

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Granskning	mars- april 2018
Bergtekniska arbeten utförs	augusti
SBN antar detaljplanen tidigast	20 september
Laga kraft tidigast mitten av	oktober

SBN= Samhällsbyggnadsnämnden

Laga-kraft-datum ovan förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen har vunnit laga kraft och varar i 5 år. Slutdatum påtecknas plankartan.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla oförändrad, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanen föranleder ingen ombyggnad av allmän plats.

Kvartersmarken och den nuvarande förskolebyggnaden ägs av kommunen. Kommunen är även exploatör för den nya förskolan och svarar för allt byggandet inom kvartersmarken.

Troligen behövs det inget avtal för att kunna genomföra detaljplanen. Möjligt kan det behövas ett avtal med FTI, Svensk Förpacknings- och Tidningsinsamling, avseende återvinningsstationen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Hela planområdet ligger på kommunägd mark.

Till fastigheten Killingen 1 läggs hela Rådjuret 4 och stor del av Rådjuret 3 samt mindre delar av Bleket 1:47 och Bleket 1:51. Fastigheterna Rådjuret 3 och 4 kommer att avregistreras.

En mindre del av Rådjuret 3 ska regleras till Bleket 1:51.

Killingen 1 belastas av vägservitut 1485K-2/1951.1, vilket är till förmån för Rådjuret 4. Detta servitut föreslås upphävas eftersom det inte längre fyller någon funktion.

Inga fastighetsbestämmningar behöver göras innan detaljplanen antas.

Tomtindelningar

Inom planområdet gäller följande tomtindelningar, vilka gäller som fastighetsplan och fastighetsindelningsbestämmelser.

Tomtindelning för Killingen 1; 1485K-138/1955, godkänd 1955-10-14.

Tomtindelning för Rådjuret 3 och 4; 1485K-139/1955, godkänd 1955-10-14

Dessa utgör hinder mot att genomföra detaljplanen och det finns ingen anledning att upprätta eller ändra fastighetsindelningsbestämmelser. Därför finns en planbestämmelse som upphäver tomtindelningarna inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Ansökan

Alla ansökningar om fastighetsbildning görs av, och bekostas av, Uddevalla kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och Exploateringsenheten. Ansökningarna skickas till den kommunala lantmäterimyndigheten.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

För privatägda fastigheter blir det inga konkreta konsekvenser i form av avgifter el dyl till följd av detaljplanens genomförande. Övriga konsekvenser framgår av planhandlingarna.

KVARTERSNAMN OCH GATUNAMN

Den nya förskoletomten blir en utökning av fastigheten Killingen 1, och gatusystemet förändras inte. Därför behövs inget nytt kvartersnamn och ingen ändring av gatunamnen eller deras sträckningar.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförandekostnad/ budgetering

Uddevalla kommun får utgifter för rivning av den gamla förskolebyggnaden, byggandet av den nya förskolebyggnaden, samt för iordningställande av tomten inklusive marksanering. Därefter blir det en årlig driftskostnad för byggnaden och verksamheten. Om en fristående förskola hyr lokalerna betalar denna verksamhet en hyra till kommunen. Om Barn- och Utbildningsnämnden hyr lokalerna betalar nämnden en årlig internhyra inom Uddevalla kommun samt har en egen kostnad för verksamheten.

Vatten, spillvatten och dagvattenanslutning

Kommunen betalar en anläggningsavgift till Uddevalla Vatten AB, i enlighet den av Kommunfullmäktige beslutade taxa som gäller när den nya byggnaden uppförs. Avräkning kan ske mot den avgift som avser den gamla byggnaden.

El- och fjärrvärmeanslutning

Kommunen betalar anläggningsavgifter till Uddevalla Energi, i enlighet den av Kommunfullmäktige beslutade taxa som gäller när den nya byggnaden uppförs. Avräkning kan ske mot den avgift som avser den gamla byggnaden.

Planavgift

I samband med bygganmälan ska full planavgift betalas enligt kommunfullmäktiges taxa. Eftersom exploatören bekostar detaljplanens utredningar ska justeringsfaktorn vara 1,0.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan Samhällsbyggnad begära fastighetsreglering, se ovan.

Bygglov för den nya byggnaden, samt rivningslov för den gamla byggnaden, kan eventuellt behandlas med stöd av den gamla detaljplanen. Marklov för iordningställande av utegård, P-platser mm kan behandlas först när den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan behandlas av kommunens s k Jävsutskott eller på delegation från detta.

REVIDERINGEN 2018-08-31

Revideringen 2018-08-31 avser

*Hanteringen av risken för bergras/ blocknedfall.

*Text om miljö kvalitetsnormer

*Text om 100-årsregn

*Text beträffande maxbuller utomhus

*Text om grundvattenavledning

*Text om fibernät

*Text om elnät

*E-område för fjärrvärmecentral

Kompletteringar har utförts på plankartan och i beskrivningen.

Revideringen berör inga sakägare negativt.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Författare av detaljplan: Mats Windmark, Samhällsbyggnad Plan och
Exploatering

Renritning o hemsida: Jane Bensow, Samhällsbyggnad Plan och
Exploatering

Expediering mm: Eva Schröder, Samhällsbyggnad Plan och
Exploatering

Genomförandefrågor: Sara Norén, Samhällsbyggnad Plan och
Exploatering

Byggnadsfrågor Samhällsbyggnad Genomförande
VA-frågor Västvatten för Uddevalla Vatten AB

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Martin Hellström

Enhetschef Plan och exploatering



Mats Windmark

planarkitekt