



Arbnr: 633
Dnr: 2018.4126



Granskningshandling

Planbeskrivning tillhörande

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

Uddevalle kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Västra Götalands län
20.11.2023



Ändringar efter granskning 1

Plankarta

- Planområdesgränsen har ändrats och planbestämmelse har justerats.
- En del av detaljplan HE117 föreslås att upphävas, för att möjliggöra för en framtida gemensamhetsanläggning för Misterödsvägen.
- Z – Verksamheter, har gjorts till huvudändamål för att tydligare redovisa området framtida användning.
- J₁ – Logistik och lager har ersatt småindustri, för att tydliggöra vilken typ av verksamhet som marken är lämplig för.
- E – Tekniskanläggning har kompletterats till kvartersmarken.
- SKYDD₁ – Erosionsskydd, har ersatt NATUR för att ge planförutsättningar till förbättringsåtgärder i Frölandsbäcken.
- Användningsbestämmelsen GATA₂ har utökats i planområdets nordvästra del för att ge planförutsättning till ett utkörningsfält från Flossagatan.
- GATA₁ – Industrigata har ersatt VÄG, för att tydliggöra att gatan kan fungera som anslutningsgata till den utökade verksamhetsmarken.
- P-PLATS har ersatts av NATUR, då det finns planförutsättningar att anlägga parkeringar inom gällande plan för kolonilotterna.

Planbeskrivning

- Stora delar av planbeskrivningen har reviderats och tillhandahåller en mer utförlig beskrivning av planförslagets förslag och konsekvenser.



Sammanfattning av planförslaget

- Ny förbindelseväg möjliggörs mellan Undavägen och Frölandsvägen.
- Möjliggör för en utökad verksamhetsetablering.
- Större naturområden säkerställs för att säkerställa den biologiska mångfalden.
- Planförutsättningar ges till att genomföra förbättringsåtgärder i Frölandsbäcken för att dels säkerställa släntstabiliteten, dels skapa bättre förutsättning för Havsöringen.
- Borttagande av fornlämning.
- Skyddsåtgärder för identifierad hasselsnok.
- Del av detaljplan HE117 upphävs för att möjliggöra för ett framtida GA för omkringliggande fastigheter.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	4
Handlingar	5
Bakgrund	6
Detaljplanens syfte	6
Planförfarande	6
Plandata	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Förenlighet med Miljöbalken	11
Miljömål	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan	13
Tidigare ställningstagande	14
Övrigt beslutsunderlag	16
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	17
Genomförandebeskrivning	33
Medverkande tjänstemän	44



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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, resultat av arkeologisk undersökning, Arkeologerna SHM 2022-05-23
- Bullerutredning PM - Akustikverkstan 2021-03-17
- Dagvattenutredning PM - Sigma Civil 2020-02-21
- Fiskeribiologisk bedömning PM - EnviroPlanning AB 2021-04-26
- Geoteknik PM ink. bilagor, Bohusgeo AB 2020-01-31, reviderad 2023-10-25
- Geoteknik MUR ink. bilagor, Bohusgeo AB 2020-01-31, reviderad 2022-02-25
- 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



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 för ett nytt centralkök.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny förbindelseväg mellan Undavägen och Frölandsvägen. Vidare syftar detaljplanen att utöka den befintliga industrimarken samt säkerställa identifierade naturvärden.

Planförfarande

Handläggning

Planprocess för standardförfarande

Detaljplanen är i granskningskedet av planprocessen. Kommunen har bearbetat synpunkterna från samrådet och justerat detaljplanen och planbeskrivningen. Granskningsversionen av detaljplanen görs tillgänglig i fem veckor såvida alla berörda parter inte kommer överens om att förkorta denna del av processen. Under granskningskedet ges sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget som sedan sammanställs i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisas samtliga inkomna synpunkter samt besvaras. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt efter det är klart skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden till kommunen.



Figur 1. Detaljplanens läge i planprocessen. Bockar redovisar färdigställda steg och helmarkerad cirkel redovisar gällande läge i planprocessen.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande. Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Planskede	
Planbesked	26.09.18
Uppstart	01.30.20
Samråd	11.03.20 – 08.04.20
Granskning	06.09.22 – 27.09.22
Granskning 2	Nu
Beslut om antagande	Kvartal 1 2024
Laga kraft	Kvartal 2 2024



Figur 1. 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.

Markägoförhållande

Totalt berörs sex fastigheter av detaljplanen som alla ägs av Uddevalla kommun.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

GATA₁ – Industrigata: Användningen GATA₁ reglerar att en ny utfartsväg till den utökade industrimarken kan tillskapas samt en förlängning av Spikvägen, för att möjliggöra en bättre trafiksituation.

GATA₂ – Huvudgata: Användning GATA₂ reglerar att en ny förbindelseväg mellan Undavägen och Frölandsvägen kan tillskapas, vilket är huvudsyftet med detaljplanen.

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.

SKYDD₁ – Erosionsskydd: Användningen SKYDD₁ syftar till att säkerställa förstärkningsåtgärder i Frölandsbäcken för att tillskapa en tillfredsställande stabilitet.

Egenskapsbestämmelser för Allmän platsmark

Stängsel₁ – Stängsel ska uppföras med en minsta höjd av 0,7 meter längs hela eigenskapsområdet: Egenskapsbestämmelsens motiv är att säkerställa ett passagehinder för hasselnoken.

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.

J₁ – Logistik och lager: Användningen J₁ 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.

E₁ – Transformatorstation: Användningen syftar till att säkerställa befintlig anläggning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ – Högsta nockhöjd är 14 meter: För samtliga huvudbyggnader inom planområdet anges en högsta nockhöjd. Motivet är att samspela med omkringliggande bebyggelse.

n₁ – Markens höjd får inte ändras mer än 2 meter: För kvartersmarken får markens höjd inte ändras mer än 2 meter i förhållande till grundkartan. Motivet till bestämmelsen är att reglera mängden last som får påföras jorden.

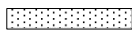
n₂ – Markens höjd får inte ändras: Planbestämmelsen reglerar markens höjd. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa stabiliteten inom området.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Motivet till eigenskapsbestämmelsen är att säkerställa att inga byggnader uppförs ovanpå de underjordiska ledningarna.



b₁ – Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Motivet är att tillskapa en lämplig dagvattensituation för den tillkomna verksamhetsytan.

e₁ – 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- och landskapsbildsperspektiv.

Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft.





Figur 2. Karta över planområdets ungefärliga utbredning. Källa: Uddevalla kommun

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

Fröland 3:25

Fröland 3:8

Herrestad 4:5

Spiken 6

Spiken 7

Fröland 3:9

Spiken 1

Herrestad 6:7

Källdal 4:7

Bulten 9

Bulten 4

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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de miljö kvalitetsnormerna som påverkas utav detaljplanen.

Miljö kvalitetsnorm Vatten

MKN för vatten är bestämmelser om kvaliteten på miljön i vattenförekomst och delas in i ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Den specifika miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnorm med kvalitetskravet *god ekologisk status 2039*. Befintlig status är *måttlig* baserat på miljö konsekvenstyperna övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet, flödesförändringar samt SFÄ som alla har måttlig status. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormen 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.

Miljö mål

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





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 lokal trafiken och även inkludera en gång- och cykelväg som ska fungera som ett alternativ i stället för riksväg 44. Planförslaget medför även en genare och tryggare miljö för de mjuktrafikanterna vilket kan utöka andelen hållbara trafikslag.



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 Miljöbalken (1998:808) 6 kap. samt PBL (2010:900) 5 kap 11.

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.

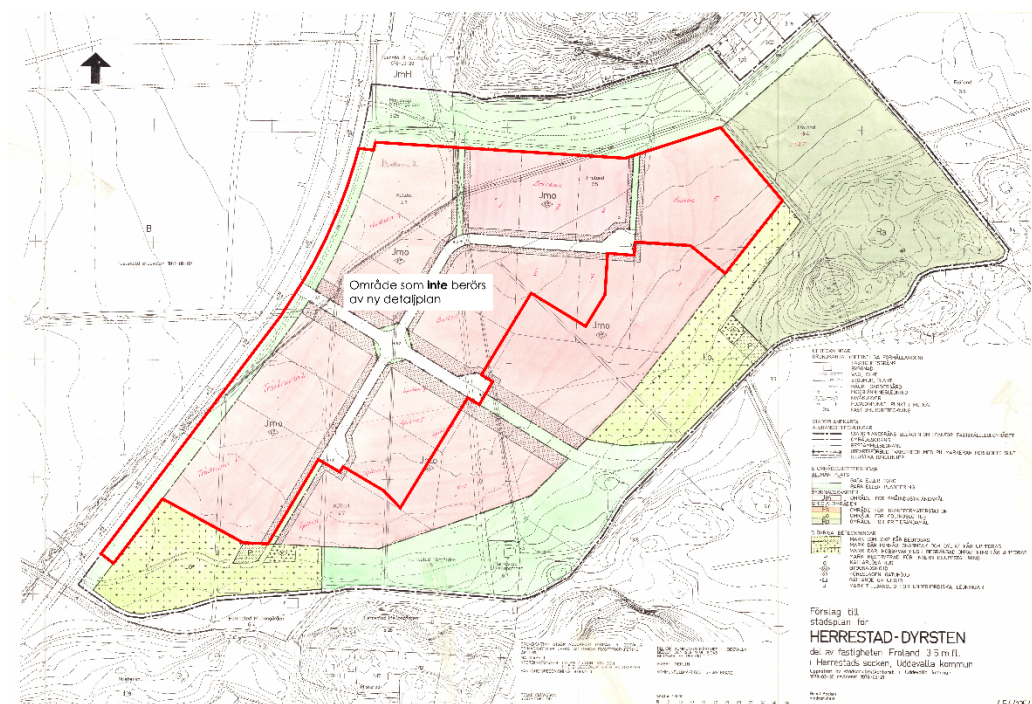
Tidigare ställningstagande

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, 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 är placeringen jämfört med Sunningen. Nackdelar å andra sidan är avståndet till Väg 44 och att attraktiviteten minskar när vägen inte är inom synhåll i förhållande till Källdalskolan och Väg 44.

Alternativ 2

Placerat ovanför bef. industriområde. Beräknat avstånd är 630 meter. Fördelar i 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 jungfruligmark tas i anspråk. Kommunens bedömning är att alternativ 2 är den främsta vägdragningen och det förslag som denna detaljplan har valt att utreda närmare.

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 ett mer robust och gediget trafiknät i Herrestad. Förbindelsevägen skapar förutsättningar till att utveckla området och säkerställer trafiksäkerheten för även 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.

sträckning, det är rätat och grävt som påverkat dess avvattnings. Fiskeribiologisk bedömning (EnviroPlanning AB) som genomförts under 2021 har visat 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.



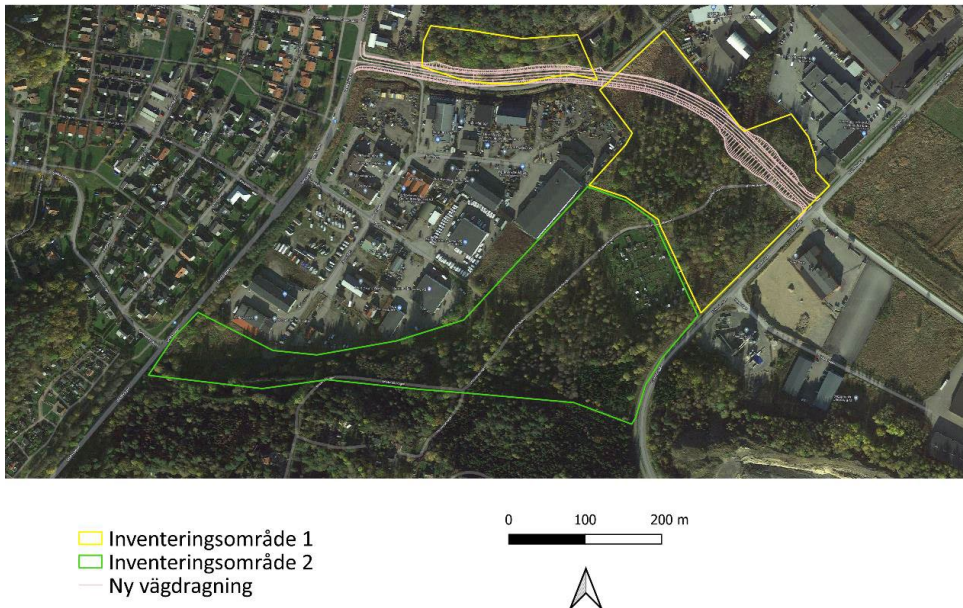
Figur 7. Grönkilen enligt Uddevallas fördjupade översiktsplan. Källa: Uddevalla kommun

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 mossor, däribland guldlöcksmossor som är en signalart.

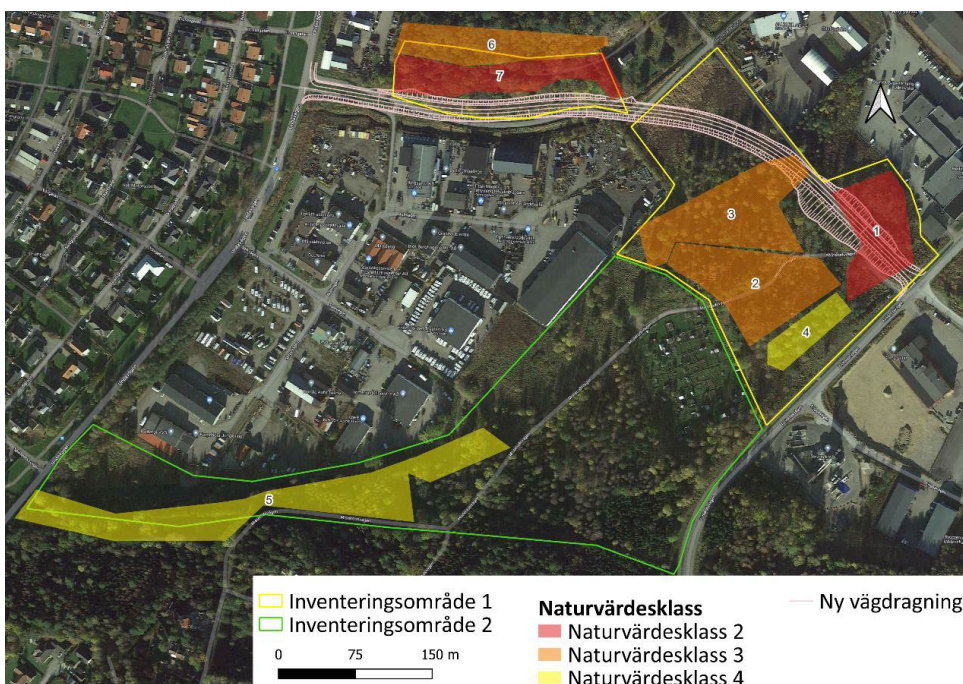
I det andra naturvärdesklass 2 området, benämnt som *naturvärdesobjekt 7*, observerades ett fynd i artdatabanken av Hasselsnok och utredningen bekräftade att området är lämpligt som övervintrings- och reproduktionsområde för Hasselsnok. Hasselsnoken har ett strängt skydd genom EU:s art- och habitatdirektiv bil. 4, implementerat i svensk lagstiftning genom Artskyddsförordningen. I förordningen är det förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden och viloplats.

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 bedöms 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).

Inom naturvärdesobjekt 1, där bl. a. skyddsvärda träd identifierades, planläggs med användningsbestämmelsen GATA₂. Uddevalla kommun arbetar med att ta 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 placerat 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 förslaget 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.

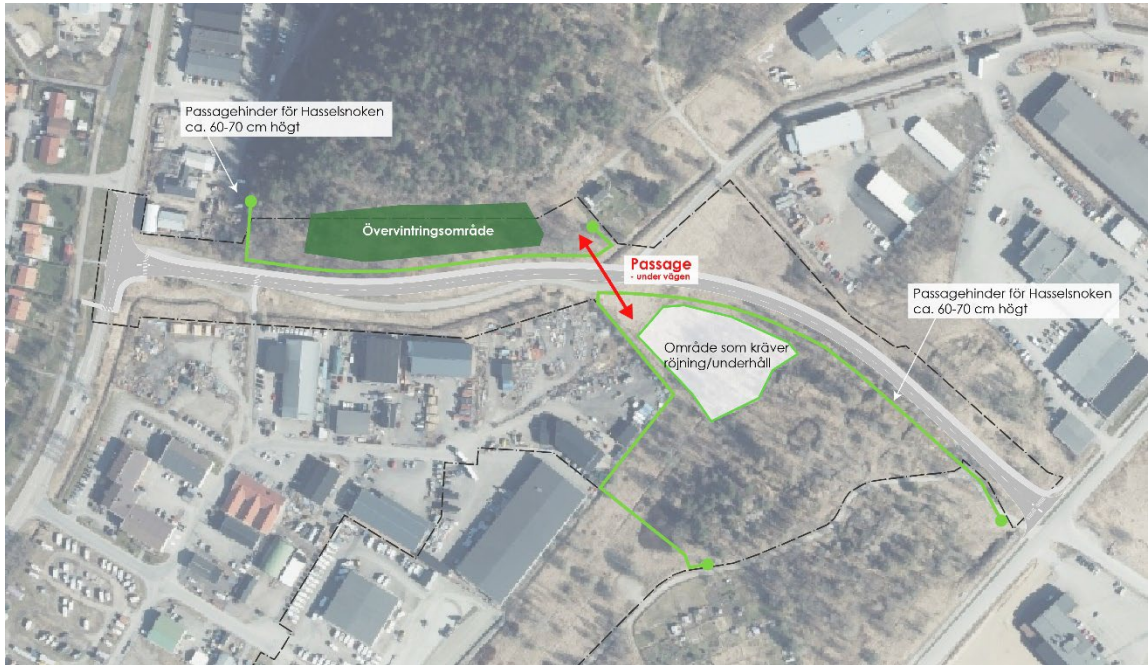
Uddevalla kommun arbetar med att ta fram en kompensations- och skyddsplan som beskriver åtgärderna mer ingående. Kompensations- och skyddsplanen förväntas vara färdigställd innan antagandeskedet. Alla planerade åtgärder för hasselsnoken är inkluderade i plankartan och ges planstöd.

Uddevalla kommun har genomfört en artskyddsutredning. Denna har samråtts med Länsstyrelsen och under förutsättning att kommunen utför de redovisade åtgärderna,

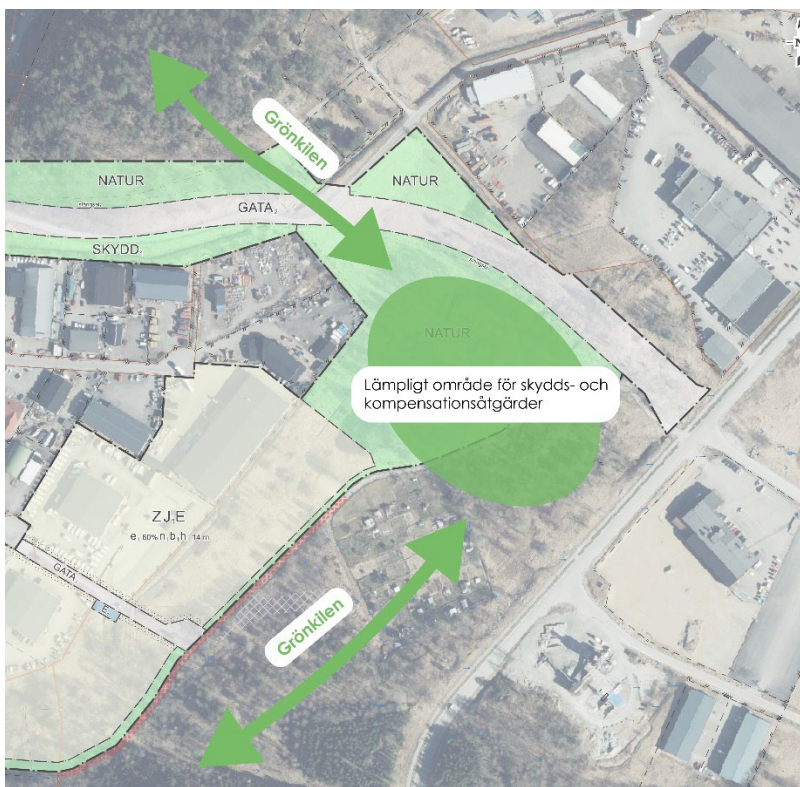


bedöms hasselsnokens populationsstatus inte hotas inom området. Uddevalla kommun bedömer utifrån ovanstående att det inte krävs någon dispens från artskyddsförordningen.

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



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



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

Kulturmiljö

Arkeologi

Inom planområdet finns redovisade fornlämningar och arkeologiska utredningar har genomförts under 2019 till 2022. En arkeologisk utredning genomfördes 2019 och 2020 genomfördes en arkeologisk förundersökning av fornlämningarna L2019:3980, L2019:3979, L1969:2283 och L1969:1776, som gjordes av Bohusläns museum.

Efter inledande utredningar konstaterades att fornlämningen L1969:2283 och L2019:3980 skulle komma att beröras av det planerade vägområdet. Efter ansökan om ingrepp i fornlämning beslutade Länsstyrelsen i Västra Götaland om arkeologisk undersökning av densamma. Undersökningen genomfördes under maj månad 2022 av Arkeologerna SHM. Vid undersökningen påträffades spår av bebyggelse inom Fröländs gårdstomt från 1700–1900-tal samt boplatzlämning övrig. Bland annat dokumenterades flera husgrunder från bostadshus och ekonomibyggnader, grunden till en möjlig jordkällare och äldre odlingslager. Efter utförd undersökning har Länsstyrelsen bedömt att fornlämningarna inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser och att det ur antikvarisk synpunkt inte föreligger hinder för genomförandet av planen. Fornlämningen L2019:3979 fornlämningsområde bedöms till 10 meters radie, utifrån Länsstyrelsen granskningsyttrande. Planförslaget har ett tillräckligt avstånd till fornlämning, således bedöms planförslaget inte påverka den nämnda fornlämningen. Fornlämningen L1969:1776 ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.



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, ges inga restriktion i form tillåten byggnadsarea utan kvartersmarken reglerar endast största byggnadshöjd och användning. I nuvarande detaljplan regleras "område för odlingslotter". Generellt består den befintliga bruttoarean av cirka 20–45%.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en utökad byggrätt. Bruttoarean (BTA) regleras till 60% av fastighetsytan och är en generös byggnadsrätt. Motivet till BTA är att nyttja den befintliga marken mer effektivt för att undvika att ytterligare obebyggd ytor behöver ianspråkta. 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

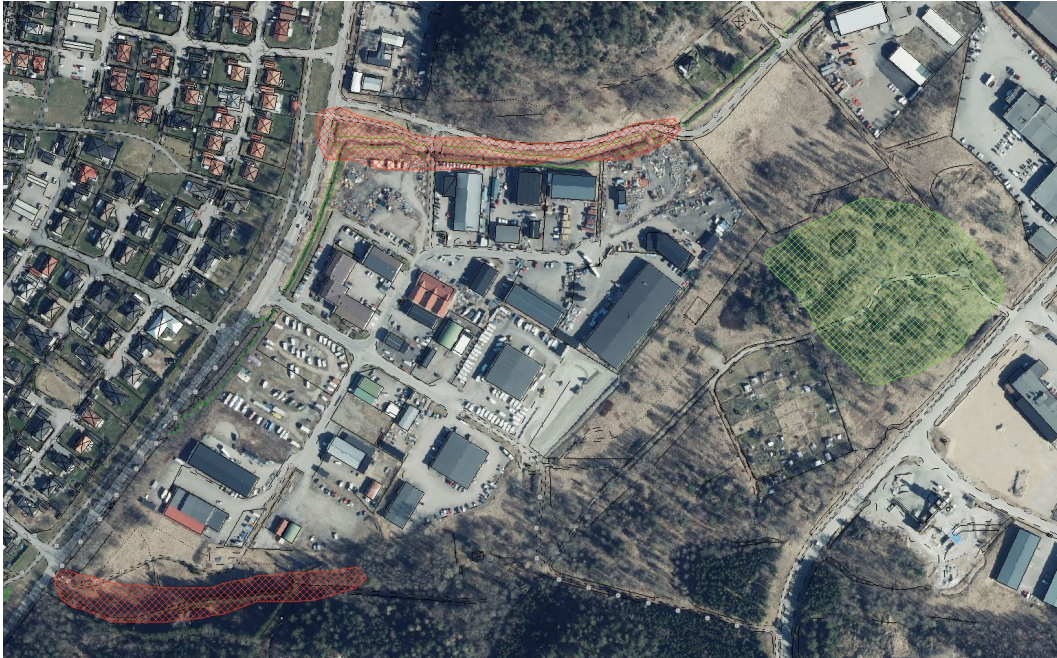
Markförhållanden

Förutsättning

Geoteknisk utredning utförd av Bohusgeo AB under 2020 och har kompletterats under oktober 2023. Resultatet visar att markstabiliteten är tillfredställande i merparten av



planområdet, men det återfinns också sektioner där marken under nuvarande omständigheter ej anses tillfredställande för exploatering. Partier inom och i anslutning till det planerade vägområdet vid Frölandsbäcken samt längs plangräns i sydväst uppnår marken inte tillräcklig stabilitet vid påförd last.



Figur 14. Karta över områden där markstabiliteten ej är tillfredsställande (rött) samt vart bergteknisk utredning är genomförd (grönt), 2020. Källa: Uddevalla kommun.

Planförslag och konsekvenser

För den norra delen av området där förbindelsevägen föreslås har den geoteknisk utredning genomförts i två steg och resultatet från utredningarna visar att tillfredställande stabilitet kan uppnås vid den planerade vägen. Detta genom lättfyllning under väg, avschaktning av slänkrön vid bäckfåran samt avsänkning av yttlig grundvattenyta genom dränering. För glidytor norr om vägen föreslås att marken återställs efter att planerat vägdikey anlagts.

Plankartan har kompletterats med användningsbestämmelsen *SKYDD₁ – Erosionsskydd*, för att säkerställa de geotekniska åtgärderna söder om förbindelsevägen. Vägområdet innefattar vägdikey och övriga åtgärder, som lättfyllnad under väg, således ges det plantekniska förutsättningar att genomföra förbindelsevägen och säkerställa en tillfredsställande släntstabilitet. Användningsområdet *NATUR* norr om vägen bedöms nuvarande stabilitetsförhållande vara oförändrade om marken norr om vägen återställs. Hasselnokens övervintringsområde riskerar således inte att påverkas av förbindelsevägens genomförande.

För att nå en tillfredsställande släntstabilitet i den södra delen av planområdet har egenskapsbestämmelserna n_1 – *markens höjd får inte ändras mer än 2 meter* och n_2 – *Markens höjd får inte ändras mot nuvarande topografi* som är redovisad på grundkartan. Vidare ska grundläggningsteknik väljas med hänsyn till så att byggnadens bärighet och beständighet säkerställs, vilket prövas i samband med

bygglov/bygganmälan. I samband med byggnadsprojektering rekommenderas detaljerade geotekniska undersökningar med hänsyn till att lermäktigheter och fyllningars beskaffenheter kan variera kraftigt inom området.

Kommunen bedömning är att detaljplanen kan genomföras med en tillfredställande stabilitet och detaljplanen säkerställer detta genom att ge planförutsättningar till förbättringsåtgärder.

Bergteknik

Förutsättning

En bergteknisk bedömning har genomförts i den geotekniska utredningen (Bohusgeo 2020, komp. 2023).

Planförslag och konsekvenser

Block förekommer i den östra delen av planområdet som är planlagd som naturområde. Blocken bedöms vara stabila och risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.



Hydrologiska förhållanden

Markavvattning

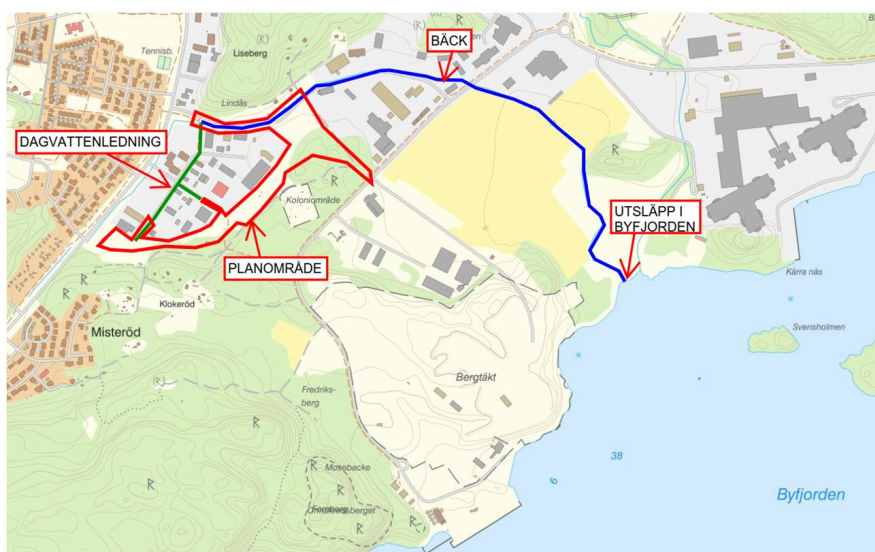
Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns markavvattningsföretag för Fröländ, Hogen, Herrestad och Källdal från 1927, samt markavvattningsföretag/vattenavlopp för Fröländ, 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 båtlandsområdet, 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 har inlett förhandlingar med berörd markägare och avser att tillsammans med denne ansöka om omprövning av markavvattningsföretaget och begära hos Mark- och miljödomstolen att de upphävs.

Dagvatten

Förutsättning

Recipenter för området från planområdet är dagvattenledningar, Fröländsbäcken 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 placerat mellan 6–30 m. ö h.



Figur 15. Översiktsskarta över recipient, 2020. Källa: Sigma civil.

Planförslag och konsekvenser

För att få en säker avrinning av dagvatten bort från huskropparna föreslås markytan att luta ca 5% de först 3 meterna och därefter cirka 1% (Svenskt Vatten Publikation P105). Marken som planeras att exploateras lutar i huvudsak mot norr och därmed mot befintligt industriområde. För att skydda befintliga industritomter mot dagvatten som avrinner på ytan vid skyfall föreslås diken (sekundära vattenvägar) i fastighetsgräns mellan nya fastigheter och befintliga fastigheter.

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 minska belastningen 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 möjligt redan 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 b₁, 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 miljö kvalitetsnormerna för recipienten. Planförslaget bedöms medför en bättre dagvattenhantering än vad som råder idag.



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 högstudier.

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 föroreningsituationen inte föreligger något hinder för utökad byggrätt. Ej heller behov av sanering eller ytterligare undersökningar inför nybyggnation. Detta har tillstyrkts av miljötillsynsenheten.

Radon

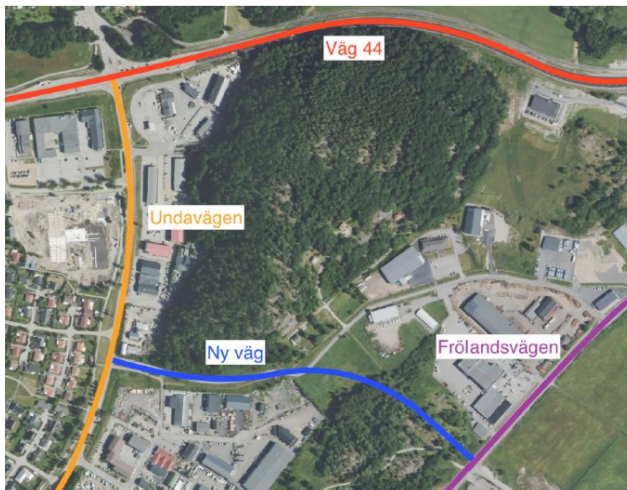
Förutsättning, planförslag och konsekvenser

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).

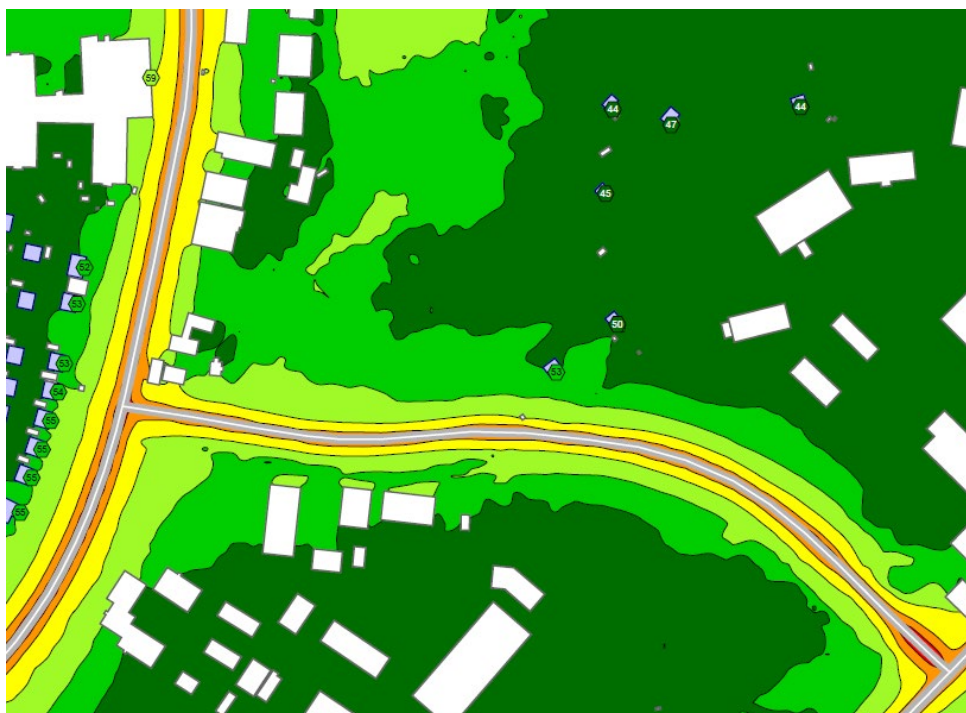


Figur 16. Översiktsskarta över vägstrukturen, 2021. Källa: Akustikverkstan.



Planförslag och konsekvenser

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 17. Bullerkartering, 2021. Källa: Akustikverkstan.

Buller från industri och annan verksamhet utgår från andra riktlinjer som redogörs under figur 18. Riktlinjerna tillämpas vid en bygglovsansökan för att säkerställa att verksamheten inte skapar en olägenhet för närliggande bostäder.

Användningsbestämmelserna, *Z – Verksamheter* och *J₁ – 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 påverkas negativt av den föreslagna förbindelsevägen eller utökade kvartersmarken.

Tidsperiod	Riktvärde, högsta ekvivalenta ljudnivå (L_{eq}) i dBA
Dag 06-18	50
Kväll 18-22, samt lör-, sön- och helgdag 06-18	45

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

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. Planförslaget möjliggör för att fler kan ta sig igenom området och att en bättre tillgänglighet skapas som öppnar upp möjligheten till att nyttja naturområdena.

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. Lokala trafiknätet i Herrestadområdet är underutvecklat och för att möjliggöra ett mer finmaskigt trafiknät är förbindelsevägen ett steg i den riktningen. Detaljplanen har föranletts av en alternativstudie för att utreda vilken vägdragning som ger bäst effekt utifrån olika parametrar.

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. Spiken föreslås att förlängs som ger möjlighet att tillskapa en gemensamhetsanläggning för fastighet som är placerade söder om

planförslaget samt för tillgängligheten till Koloniområdet. Detta bedöms skapa en bättre tillgänglighet till och från dessa områden.

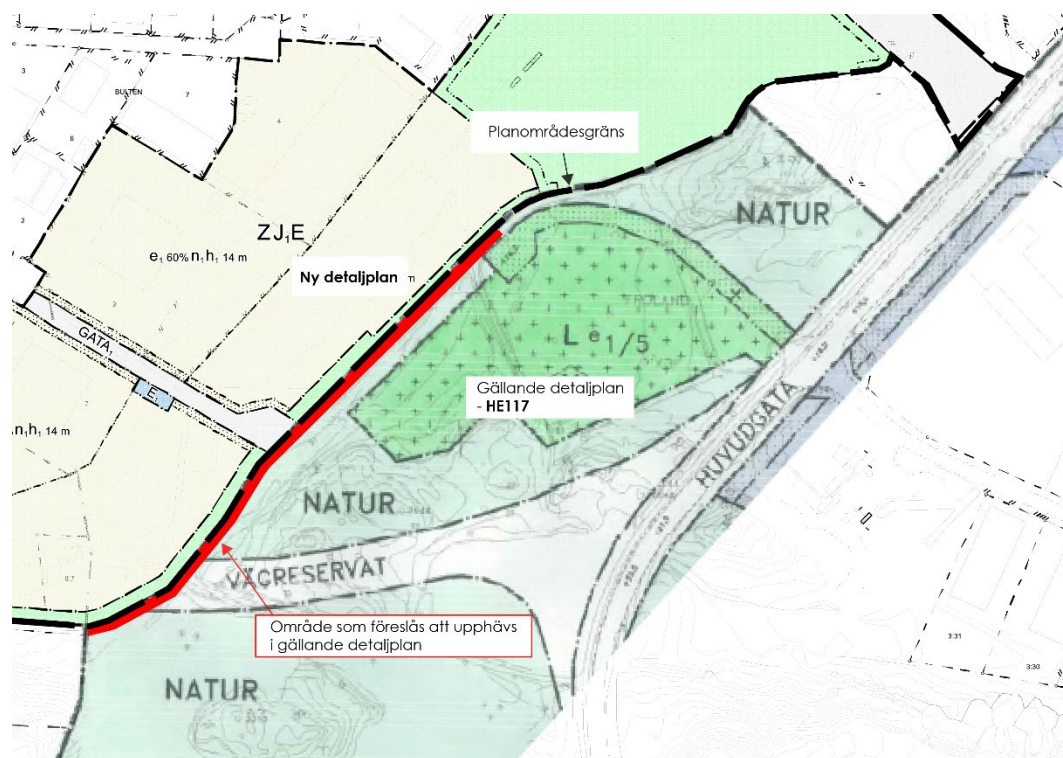
Parkering

Förutsättningar, Planförslag och konsekvenser

Intill koloniområdet, som ligger i utkanten av planområdet, finns idag en grusad parkeringsplats. I gällande detaljplan finns förutsättning att anlägga parkeringsplatser intill koloniområdet. Således har denna detaljplan inte som avsikt att planlägga området för parkering. I övrigt hänvisas parkering till kvartersmark.

Del av detaljplan som upphävs

I samband med ny detaljplan föreslås att delar av gällande detaljplan HE117 upphävs. Motivet till att upphäva delar av detaljplanen grundar sig i att kunna möjliggöra en ny gemensamhetsanläggning (GA) längsmed 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.



Figur 19. Karta över gällande och föreslagen plankarta, 2023. Källa: Uddevalla kommun.

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		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
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
Kvartersmark		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
Z 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		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
Allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Eventuell flytt av befintliga allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar	Uddevalla kommun	Uddevalla Vatten AB
Fiber	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Eventuell flytt av befintliga fiberledningar	Uddevalla kommun	Uddevalla Energi
Elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Eventuell flytt av befintliga elledningar	Uddevalla kommun	Uddevalla Energi

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 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 Västvatten och exploitören 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.

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår hela eller delar av de kommunala fastigheterna 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 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 lantmäteriatgärder 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. Deläggande 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 GATA₂ ska då upphävas. Vägen kommer därefter att förvaltas av kommunen. Ersättning för att marken frigörs från belastning av gemensamhetsanläggningen prövas i en lantmäteriförrättning. Överenskommelse om ersättning för den befintliga väganläggningen får ske i en överenskommelse mellan de deläggande fastigheterna och kommunen.

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. Kissleberg GA:2 behöver eventuellt omprövas genom en lantmäteriförrättning.



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 fastighetsreglering genom förrättning.

Nr på karta	Fastighetsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen	Ändamål
1	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för industrigata	Allmän plats GATA ₁
2	Källdal 4:7	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ ₁ E
3	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR

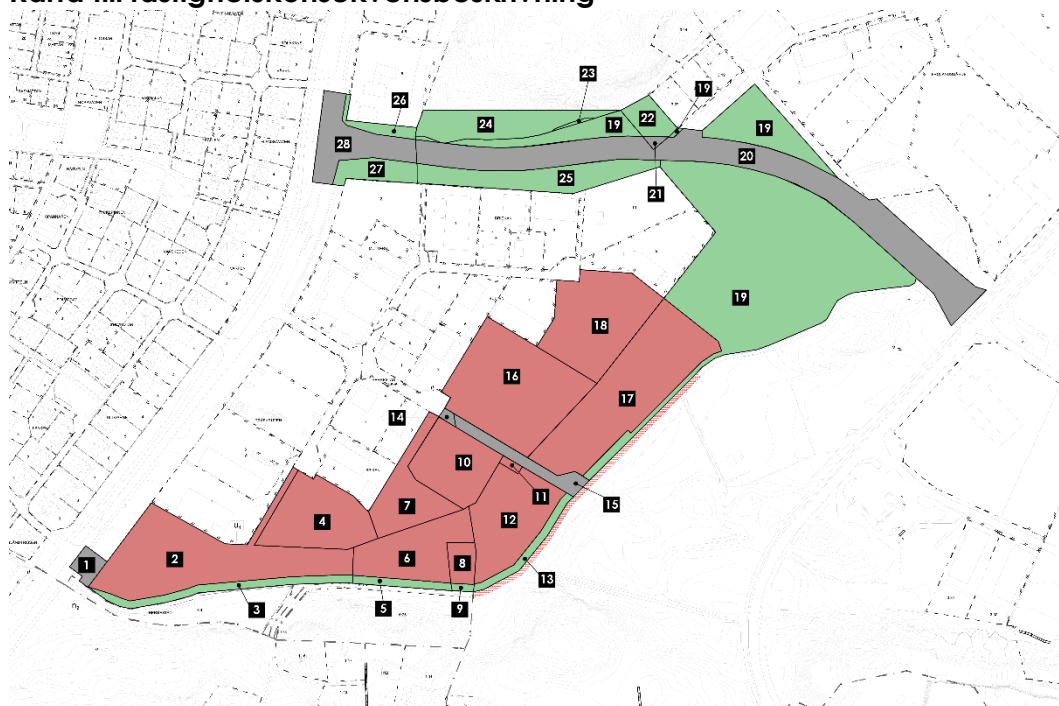


4	Spiken 1	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark Z ₁ E
5	Herrestad 4:5	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR
6	Herrestad 4:5	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark Z ₁ E
7	Spiken 6	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark Z ₁ E
8	Herrestad 6:7	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark Z ₁ E
9	Herrestad 6:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR
10	Spiken 7	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark Z ₁ E
11	Fröland 3:25	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för transformatorstation	Kvartersmark Transformatorstation
12	Fröland 3:25	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark Z ₁ E
13	Fröland 3:25	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde	Allmän plats NATUR

14	Herrestad 4:5	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats GATA ₁
15	Fröland 3:25	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats GATA ₁
16	Bulten 9	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark ZJ ₁ E
17	Fröland 3:25	Del av fastigheten kan tas i anspråk för verksamhet	Kvartersmark ZJ ₁ E
18	Bulten 4	Befintlig verksamhetsfastighet	Kvartersmark ZJ ₁ E
19	Fröland 3:25	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
20	Fröland 3:25	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats GATA ₂
21	Fröland 3:8	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats GATA ₂
22	Fröland 3:8	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
23	Fröland 3:9	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
24	Fröland 3:8	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
25	Fröland 3:25	Del av fastigheten behöver tas i anspråk	Allmän plats

		för allmän plats skydd	SKYDD ₁
26	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats natur	Allmän plats NATUR
27	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats skydd	Allmän plats SKYDD ₁
28	Källdal 4:7	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för allmän plats gata	Allmän plats GATA ₂

Karta till fastighetskonsekvensbeskrivning



Servitut

Inom och angränsande planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Beroende på hur området utvecklas kan det bli aktuellt att upprätta servitut, ledningar 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 och spillvatten inom allmän plats (Västvatten).
- Flytt av befintliga vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark och allmän plats.
- Eventuell flytt av befintliga el- 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

Gustaf Palmborg, planarkitekt

Malin Sjöstedt, biträdande planarkitekt

Frida Läckström, mark- och exploateringsingenjör

Sofia Bergkvist, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, plankoordinator

Andréa Zidek, enhetschef

Referensgrupp

Lena Ekman, Trafikingenjör

Cecilia Wahlskog, projektledare

Jonas Sand, projektledare

Mathias Blixt, miljöinspektör

Roger Blom, förrättningslantmätare

Henrik Noord, Bygglovshandläggare

Andréa Zidek
Enhetschef

Gustaf Palmborg
Planarkitekt

Uddevalla november 2023

