



Planbeskrivning UA1156
Samhällsbyggnad 2021-09-21
Antagen SBN 2021-10-14
Laga kraft 2021-11-10



Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för del av Dalaberg 1:1 m.fl **Förskola Dalaberg**

Uddevalla kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Västra Götalands län
21 september 2021



Innehållsförteckning

Utredningar samt övriga handlingar	3
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Förenlighet med miljöbalken	7
Behovsbedömning	8
Miljömål	8
Tidigare ställningstagande	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning	28
Fastighetsrättsliga frågor	32
Tekniska frågor	33
Ekonomiska Frågor	34
Medverkande tjänstemän	35



Planhandlingar

Planhandlingar inför antagandet inkluderar nedanstående dokument.

Uddevalla Kommun

- [X] Plankarta med bestämmelser
- [X] Planbeskrivning
- [X] Fastighetsförteckning
- [X] Grundkarta
- [X] Granskningsutlåtande

Utredningar samt övriga handlingar

- [X] Arkeologisk utredning, Bohusläns Museum 2018-09-26
- [X] Bergsbesiktning, WSP 2018-10-31
- [X] Dispens från biotopskydd, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2021-09-15
- [X] Bullerutredning, Soundcon 2018-02-27
- [X] Bullerutredning, Soundcon, komplettering 2020-09-28
- [X] Dagvattenutredning, SIGMA Civil 2020-01-22
- [X] Geoteknisk utredning, Bohusgeo, 2017-08-11
- [X] Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-01-10
- [X] Miljöteknisk utredning, Fördjupning, Relement, 2020-11-03
- [X] Naturvärdesinventering, COWI, 2017-08-30
- [X] Naturvärdesinventering, COWI, komplettering 2019-03-08
- [X] Utredning Magnetfält, Ramböll, 2020-02-03



Bakgrund

Samhällsbyggnad på Uddevalla Kommun har ansökt om att upprätta en detaljplan för en ny förskola för att möta kommunens behov av att skapa fler, samt modernisera, förskoleplatser.

Uddevalla kommun växer vilket ökar behovet på samhällsservice. Det utpekade området har i en förstudie framkommit som lämplig för att prövas för etablering av förskola i ett detaljplanearbete. Områdets omfattning möjliggör även att kompletterande bebyggelse vilket prövats i detaljplanearbetet.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att inom planområdet pröva förutsättningarna för att uppföra förskola samt kompletterande bebyggelse. Inom planförslaget finns även möjligheten till alternativt utnyttjande av marken för bostäder.

Detaljplanen huvudsyfte är att ge förutsättningar för att uppföra en förskola för 6-8 avdelningar med tillhörande förskolegård, angöringsytor, parkering samt nödvändiga komplementbyggnader. Detaljplanen föreslås även medge annan typ av skolverksamhet för att säkerställa en flexibilitet för verksamheten ifall behoven förändras. Planen innebär att gällande detaljplan där området redovisas för idrottsändamål samt parkmark förändras för att möjliggöra samhällsservice.

Under planprocessen har det visat sig att den tänkta förskolan kommer att kräva merparten av den kvartermarks som föreslås inom planområdet. Marken kommer därför inte att exploateras för vårdboende eller bostäder i ett initialt skede. För att säkerställa planens hållbarhet över tid så kommer planen fortsatt att pröva möjligheten till alternativ användning i form av bostäder, vilka anses lämpliga i prövningen.

Ledningsområde för starkström som angränsar i norr och öster om planområdet avses inte påverkas vid ett genomförande av syftet för detaljplanen. Avstånd och rekommendationer beaktas för att säkerställa en god miljö och de krav på säkerhetsavstånd som finns för förskola samt övrig bebyggelse gentemot ledningsområdet.

Inom planområdet planläggs även naturmark i det låglänta området i norra samt östra delen för att bland annat säkerställa skyfallsavrinning, faunapassage samt andra former av ekosystemtjänster.

Planförfarande

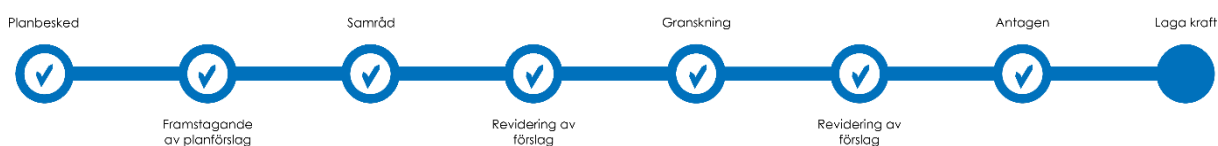
Detaljplanen har hanterats enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Planen har handlagts med ett utökat standardförfarande då planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt delvis inte är utpekad för exploatering i gällande översiktsplan. Planområdet angränsar till få naturliga grannfastigheter men påverkar ändå allmänheten då det är ett område med dokumenterade rekreationsmöjligheter som angränsar till en betydande cykelväg längst staden stamnät för cykelbanor. Under samrådet samt granskningen har ingen från allmänheten lämnat



synpunkter på planförslaget, varför förslaget föreslås antas av Uddevalla kommuns samhällsbyggnadsnämnd.

Planen har varit föremål för samråd under Mars-April 2020. Planförslaget har efter inkomna synpunkter reviderats och bearbetats, och därefter låtits granskas av samrådsretsen.

Efter att ytterligare synpunkter inkommit under granskningen har ett slutgiltigt förslag antagits av Samhällsbyggnadsnämnden på Uddevalla kommun. Aktörer som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen har haft möjlighet att överpröva antagandet av planen.



Figur 1. Tidslinje detaljplanearbete. Källa: Uddevalla

Organisation och Administration

Tidplan

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

Beslut om samråd i Samhällsbyggnadsnämnden	Mars 2020
Samråd	Mars-April 2020
Underrättelse om granskning	Maj 2021
Beslut om antagande	2021-10-14
Laga kraft	2021-11-10

Handläggning

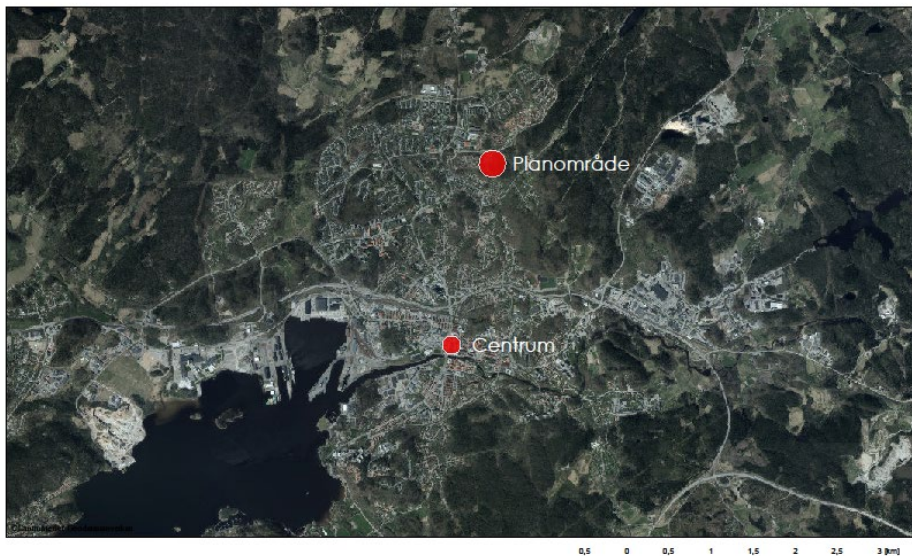
Handläggningen för planförslaget sköts av samhällsbyggnadsförvaltningen på Uddevalla kommun.

Plandata

Läge, Areal & Avgränsning

Planområdet ligger i sydöstra delen av Dalaberg, 2,5 kilometer norr om Uddevalla Centrum. Planområdet omfattar cirka 1,8 ha. Marken är i dag obebyggd. Området utgörs till största delen av gräs- och trädbevuxen mark. Genom planområdet finns en gång- och cykelväg som förbinder stadsdelarna Dalaberg med Bleket. Området avgränsas i norr av Myråsvägen samt en luftburen kraftledning. Väster om området ligger ett vårdcenter där bland annat ett gruppboende och en förskola är inrymd. I söder gränsar området till naturmark.





Figur 1. Planområdets lokalisering i Uddevalla tätort.
Källa: Uddevalla Kommun



Figur 2. Planområdets ungefärliga avgränsning.
Källa: Uddevalla Kommun

Markägoförhållande

Planområdet omfattas av del av Dalaberg 1:1, del av Dalaberg 1:5 samt del av Fjällräven 15. Marken inom föreslaget planområdet är huvudsakligen i kommunal ägo.

Planförslaget innehåller

Kvartersmark

Skola, bostäder ca 11 000 kvm

Allmän platsmark

Natur ca 4 200 kvm

Gata ca 1 400 kvm

Gång- och Cykelväg ca 1 500 kvm



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 ska användas för det eller de ändamål de är mest lämpade före och sträva efter en god hushållning av mark. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård eller friluftslivet samt riksintressen. Det aktuella planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3 kap MB. Planområdet berörs inte heller av de särskilda hushållningsbestämmelser som redovisas enligt 4 kap. MB. Planförslaget bedöms kunna medföra god hushållning av mark- och vattenområden för ämnat ändamål då det är ett tidigare etablerat område samt har tillgång till god infrastruktur.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Bedömningen görs att inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet. Planförslagets genomförande bedöms sammantaget inte medföra ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Områdesskydd

Planområdet berör delvis skydd enligt miljöbalkens 7 kap, vilken behandlar exempelvis Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskydd eller vattenskyddsområde.

Planområdet samt angränsande marker har betydelse för naturlivet och delar av området fungerar som spridningskorridor för flora och fauna. Inom planområdet finns det biotoper som är generellt skyddade medan andra skyddas genom särskilt beslut. Vid påverkan samt åtgärder som berör skyddsvärda biotoper söks dispens hos berörd instans.

Kommunen bedömer att den trädallé som finns på angränsande fastighet Fjällräven 15, kan påverkas av ny infrastruktur inom planområdet. Kommunen avser därför att söka om dispens för att eventuella skador samt behov att återplantera dessa träd i befintlig, eller nära, placering.

Det finns en kulturlämning i form av en stengärdesgård i sydöstra delen av planområdet. Stengärdesgården bedöms inte uppfylla kraven för att vara biotopklassad, då den ligger mitt på skiftet och inte på någon sida angränsar till jordbruksmark. Ett eventuellt borttagande bedöms inte föranledas av ansökan om dispens.



Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska en miljökonsekvensbeskrivning utföras om planen bedöms kunna leda till betydande miljöpåverkan.

Enligt ovanstående kriterier över planens förenlighet med miljöbalken bedöms den inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av en sådan grad att en miljökonsekvensbeskrivning ska komplettera planarbetet.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö kvalitetsmål för Sverige. Dessa ger en vägledande bild för Sveriges miljöpolitiska inriktning. Dessa mål behandlar vilka kvalitéer som är viktiga i vår natur- och kulturmiljö samt hur vi kan arbeta för att göra en omställning av samhället för att skydda och utveckla dessa värden.

Inom detaljplaneringen bejakas en hållbar samhällsutveckling. Varje detaljplan har ett unikt syfte och berör i olika mån av de övergripande miljö kvalitetsmålen. För den aktuella detaljplanen bedöms nedanstående mål av särskild vikt.

Begränsad klimatpåverkan

Målet en begränsad klimatpåverkan riktar sig främst mot en hållbar samhällsutveckling där fossila bränslen och växthusgaser ska minska. Nya exploateringar medför i regel en klimatpåverkan, men också möjlighet till att gynna hållbart byggande genom mer energieffektiva energisystem samt förutsättningar för hållbara transporter. Dessa mål ligger i linje med syftet för planförslaget.

Gifrfri miljö

Målet om giftfri miljö är till för att skydda människors hälsa och den biologiska mångfalden genom att spridningen av farliga ämnen förebyggas och minska. När bostäder och offentliga service byggs är det av stor vikt att det sker så att människor inte exponeras för farliga ämnen eller att nya giftiga ämnen tillförs till miljön. I detaljplanearbetet har kunskap om områdets förutsättningar för en giftfri miljö undersökts och bedöms vara möjliga att tillgodoses.

God bebyggd miljö

Målet om god bebyggd är ett paraplymål för hur den fysiska samhällsplaneringen kan bidra till ett hållbart samhälle. En planering som gynnar hållbara transporter genom att kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik prioriteras bidrar till miljömålen. Befintlig infrastruktur utnyttjas för samhällsekonomiska vinster samt ett effektivt hushållande av mark. Planförslaget uppfyller dessa mål till stor del och anses utifrån detta mål bidra till god bebyggd miljö.



Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

För Uddevalla kommun gäller Översiktsplan 2010, antagen av kommunfullmäktige 8 september 2010. Uddevalla har även en gällande fördjupad översiktsplan för tätorten Uddevalla - *Fördjupad översiktsplan för Uddevalla tätort*, antagen 2017-10-11. Fördjupningen av översiktsplanen är en konkretisering av översiktsplanens intentioner applicerade i Uddevalla tätort.

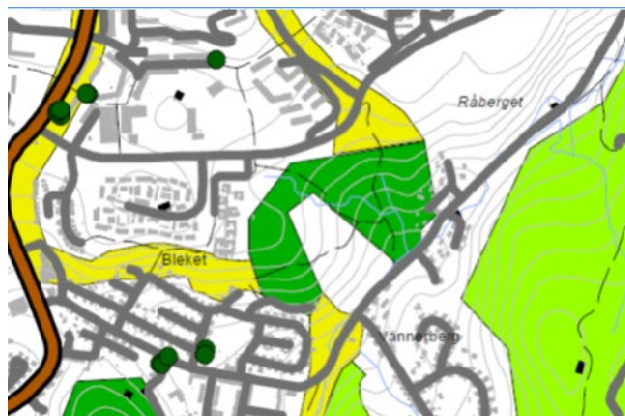
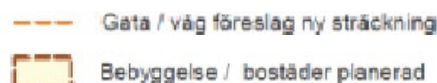
Fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort

Vägledande strategisk plan för området är främst den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort från 2017. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska stadsplaneringen i Uddevalla ske på ett hållbart sätt, genom att utnyttja befintlig samhällsbyggnadsstruktur. Ny samhällsbyggnation bör ske i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik, fjärrvärme, avlopp och vägar. Exploatering sker med hänsyn till grönstrukturen samtidigt som tätortsnära rekreationsområden ska göras lättillgängliga.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen dels utpekade område för bebyggelse, dels biotopsö. Planarbetet syftar till att närmare specificera och studera lämplig användning inom planområdet.



Figur 3. Utsnitt FÖP Uddevalla tätort, 2017.
Källa: Uddevalla kommun



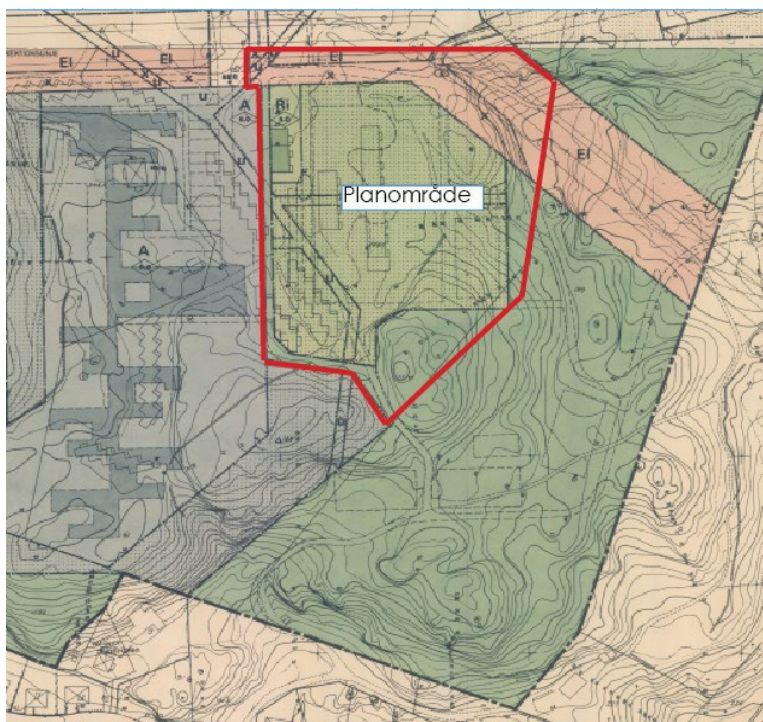
Figur 4. Naturvärdeskartering ur FÖP Uddevalla
Tätort, 2017 Källa: Uddevalla Kommun



Inom och i nära anslutning till området pekas marken ut som "Stadsnaturområde av särskilt värde". Ett vägreservat för "väg med större betydelse" finns i närheten av området. Vägreservatet avser *Lillesjöleden* vilket är en föreslagen fortsättning på nuvarande Myråsvägen med anslutning till väg 172, *Bengtforsvägen*.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av en detaljplan från 1970, *Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplan för del av Uddevalla, del av Dalaberg* (14-UDD-40/1970). Nuvarande detaljplan berör stora delar av stadsdelen Dalaberg. Inom föreslaget område för ny detaljplan anges marken i nu gällande detaljplan som idrottsändamål, park samt område för högspänningsledning. Syftet för området är enligt gällande plan att skapa en idrottsanläggning med tillhörande omklädningsrum. Detta syfte har inte förverkligats och bedöms inte längre aktuellt inom utpekade område.



Figur 5. Gällande detaljplan 14-UDD-40/1970, laga kraft 1970-09-10 ark.nr 221 Planområdet är schematiskt.

Källa: Uddevalla Kommun.

Tomtindelning

Det finns inga gällande tomtindelningar inom planområdet.

Övriga beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-25 §146, att godkänna begäran från samhällsbyggnad om planbesked för förskola på Dalaberg 1:1 m.fl. Beslutet inkluderar även att hänsyn ska tas för att säkerställa framtida utveckling av området i sin helhet.



Energiplan

Uddevalla kommun har en energiplan, antagen 2015, som behandlar kommunens energipolicy 2015-2019. Energiplanen är ett strategiskt verktyg för effektivare energianvändning. Uddevalla kommun har som målbild att skapa energieffektiv och trygg samhällsutveckling samt satsningar på förnybara energikällor. En särskilt hög ambition ska finnas vid kommunala exploateringar där satsningar på solceller eller andra klimatsmarta lösningar implementeras.

Dagvattenhantering för Uddevalla kommun

Ställningstagande i Handledningen för hantering av dagvatten är att den ska ses som en estetisk, ekologisk och hydrologisk resurs vilket bland annat innebär att man ska verka för mer öppen dagvattenavledning och att dagvattnet ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt för att minska belastning på recipient och ledningssystem. Hanteringen av dagvatten ska även planeras så att översvämning eller annan olägenhet inte sker för omgivningen.

Övergripande miljömål Uddevalla kommun

Uddevalla kommun har upprättat en lokal miljöstrategi (2013-03-14) för att samordna och vägleda miljöarbetet för att nå ett hållbart Uddevalla. Denna strategi utgår från de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den lokala miljöstrategin har dessa mål översatts till 6 kommunala miljömål och åtgärder för Uddevalla kommun. Uddevalla har som mål att genom samhällsplaneringen kunna skapa förutsättningar för en hållbar livsstil, där minskade utsläpp, hållbara transporter och användningen av hållbara energikällor är nyckelfrågor.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående Markanvändning

Förutsättning

Marken anordnas idag till stor del som naturmark. Inom området finns även en cykelväg med en mindre yta mark med parkliknande karaktär. Angränsande till planområdet nordliga och östliga delar finns en ledningsgata. Området är i gällande detaljplan planlagd i huvudsak för idrottsändamål. Ingen form av idrottsanläggning har ännu upprättats inom detaljplansområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en förändring av markanvändning från idrottsändamål till förmån för skola(S) samt bostäder(B). Förslaget gör det möjligt för en flexibel utformning av byggnadsytan, under förutsättning att endast en tredjedel av byggrätten exploateras. Bebyggelsen föreslås till största delen anläggas i västra delen av området och naturmark behålls i östra delen. I västra delen föreslås även befintlig infart till området att förlängas samt en bitvis förflyttning västerut av nuvarande gång- och cykelväg som går genom området.

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse och samhällsservice i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse, vilket stämmer överens med samhällsbyggnadsstrategin i den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort.

Natur och rekreation

Förutsättning

En naturvärdesinventering har utförts av COWI (2017-08-30) för att utvärdera och belysa områdets naturmiljö. Området präglas av naturmark, som i stor utsträckning utgörs av skog. Det finns inga större ytor inom inventeringsområdet som har juridiskt skydd enligt miljöbalken, som Natura-2000 eller naturreservat. Däremot finns det en trädallé samt enskilda träd som är juridiskt biotopsskyddad.

Delar av marken är också beskriven som biotopsö i Fördjupning av översiktsplan för Uddevalla. Angränsande till södra delen av planområdet finns en utpekad spridningskorridor för flora och fauna. I planarbetet har därför särskilt stor vikt lagts för att kartlägga och värdera områdets kvalitéer som natur och rekreationsområde och ställt det mot planens intentioner om att möjliggöra för samhällsviktiga funktioner.





Figur 6. Gröna och blå spridningsvägar.

Källa: COWI

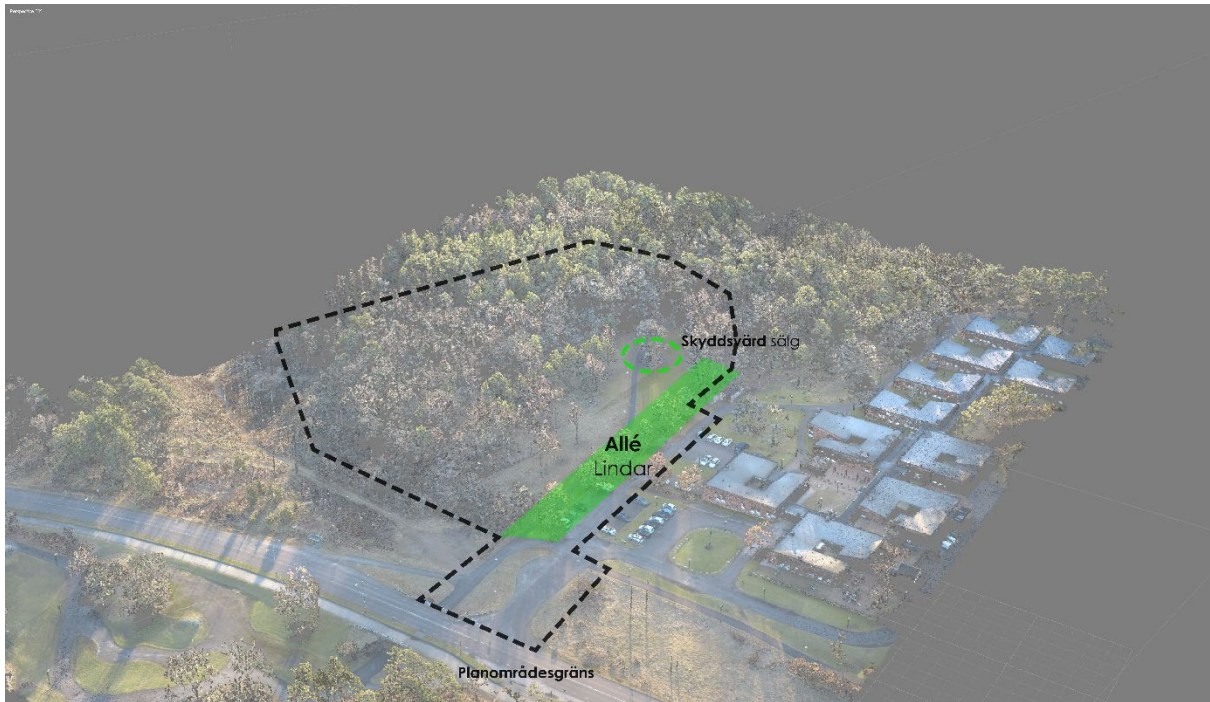
Naturvärdesutredningen visar att det finns visst naturvärde inom planområdet och påtagliga naturvärden i nära anslutning till området. Majoriteten av planområdet utgörs av naturytor med tydlig mänsklig påverkan, t.ex. tall- och lärkplanteringar, natur under kraftledningsgata och skogsområden med röjd undervegetation. Dessa bedöms ha relativt låg grad av känslighet.

Strax söder om planområdet finns en sydvänd ekbrant med värdefulla ekar och andra viktiga biologiska strukturer. Blåstruktur finns genom en bäck som rinner i norra och östra delen av planområdet. Både ekbranten samt bäcken pekas ut som områden med påtagliga naturvärden. En kompletterande naturvärdesinventering utfördes av COWI (2019-03-08) för att detaljstudera bäcken. Undersökningen bekräftade att det finns naturvärden i vattendraget. Dessa värden pekades främst ut i planområdets östra del och vidare nedströms utanför gränsen av planområdet.

Rekreativvärden i planområdet inkluderar idag ett gång- och cykelstråket på västra sidan av området samt naturmark på östra sidan. Planområdet med omgivning beskrivs i naturvärdesinventeringen som ett relativt högfrekvent använt rekreationsområde.

Inom planområdet finns det biotoper som regleras under ett generellt biotopskydd. I en kartering har det konstaterats att det finns en skyddsvärd allé. Till allén räknas enligt en inventering 12 lindar. Det finns också en äldre sälg som har dokumenterats vid platsbesök av kommunekolog (2020-01-15). Sälgen hade vid tillfälle 3,3 meter i omkrets och innebär att den faller inom ramen för särskilt skyddsvärda träd. Sälgen har tidigare dokumenterats vid en naturvärdesinventering (COWI, 2017) och bedömdes då vara nästan död.





*Figur 7. Lokalisering av lindallé under generellt biotopskydd samt skyddsvärd sålg.
Källa: Uddevalla kommun*

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att lokal naturmark tas i anspråk för bebyggelse vilket har konsekvenser. Dessa konsekvenser har vägts i planförslaget för att nå målet om god bebyggd miljö.

Planen uppfyller Uddevalla kommuns samhällsstrategi om att tillgängliggöra rekreationsnära områden samt naturmark. En exploatering bör ske med hänsyn till naturmiljön, för att behålla dess kvalitet samt öka tillgängligheten till naturmiljön. De miljöer, ekbranten samt bäcken, som har högst värde finns i områdets kantzon. Förslaget bedöms inte orsaka betydande konsekvenser för dessa naturmiljöer. Vid byggnation av förskola samt eventuellt gruppboende finns möjligheten att integrera naturmarken som del av utemiljön och få en bättre tillgänglighet genom planförslaget. Området bedöms fortsatt innehålla höga rekreationsvärden.

Stor del av den naturmark som föreslås tas i anspråk för byggnation är mark som tidigare till stor del har varit bebyggd. Vegetationen inom detta område har en tydlig mänsklig påverkan med små naturvärden. Ställningstagandet är att marken här är bäst lämpad för exploatering.

Den spridningsväg som går söder om planområdet och redovisas i figur 6, ligger utanför planområdet och påverkas inte i betydande grad av planförslaget. Detta gör att spridningsmöjligheten till och från kringliggande grönstruktur samt biotopsöar kan bibehållas vid en exploatering i området. I granskningsförslaget har även det vattendrag som finns i norra och östra delen av planområdet övergått från kvartersmark till naturmark, och kan därmed fredas.



För åtgärder kring naturmiljöer som råder under biotopskydd har en ansökan om dispens för att avverka delar av trädallén som påverkas av en ny infartsväg, samt eventuellt ytterligare träd i allén som kan skadas och behöva återplanteras, beviljats av Länsstyrelsen (dnr 521-35835-2021). Villkoren för dispensen finns att läsa i sin helhet i beslutet.

Sälgen bedöms enligt Naturvärdesinventeringen (COWI, 2017) vara nästan död, och bedöms därför inte få ytterligare skydd genom planbestämmelse. Trädet avses dock inte att tas ner, och ingen ansökan om dispens avses sökas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Arkeologi

Förutsättning

Under 2018 utfördes en arkeologisk undersökning (Bohusläns Museum 2018-09-26), över planområdet. Undersökningen resulterade i karteringen av en förut okänd husgrund från historisk tid. Husgrunden klassificeras som 'övrig kulturhistorisk lämning', vilket inte föranleder samma rättsliga skydd som en fornlämning. Utöver ovanstående lämning hittades inga betydande fynd.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget står inte i strid med att bevara karterad lämning. Om sådan exploatering görs ska den ske i samråd med länsstyrelsen.

Bebyggelse

Förutsättning

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Angränsande i väster om planområdet finns ett vårdhemsboende samt befintlig förskola.

Från cirka 1957 till 1967 fanns det tillfällig bebyggelse i planområdets västra del, de så kallade Dalabergsbarackerna. Inga tydliga spår finns från denna bebyggelse idag, utöver landskaps- och vegetationsmässiga tecken.

Kringliggande bebyggelse består idag av ett vårdboende samt förskola väster om planområdet. Dessa byggnader tillkom i slutet av 1970-talet.



Figur 8. Baracker Dalaberg, ca. 1965.
Källa: Bohusläningen.



Figur 9. Baracker Dalaberg, okänt år.
Källa: Bohusläningen.





Figur 10. Ortofoto Dalaberg, ca. 1960.

Källa: Lantmäteriet

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse föreslås tillkomma inom området. Marken bereds främst för etablering av förskoleverksamhet samt eventuellt kompletterande bebyggelse av bostäder, exempelvis genom uppförande av gruppboende. Förskolan är tänkt för cirka 8 avdelningar, med möjligt utförande i ett eller fler plan. Kvarteretsmarken inom planområdet uppgår till ungefär 11 000 kvadratmeter, varav förskoleverksamhet väntas behöva en stor del av ytan. Detaljplanen medger en byggnadshöjd som möjliggör bebyggelse på ungefär 3-4 våningar vilket bedöms vara i en skala som platsen klara av.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättning

Planområdet ligger i direkt anslutning till vårdboende samt befintlig förskola. Området har även närhet till Dalabergs vårdcentral, Dalabergsskolan med tillhörande rekreationsområde. Kommersiell service, med handel och butiker, finns i Dalaberg centrum ca 400 meter från planområdet. Nära anslutning till kollektivtrafik finns.

Planförslag och konsekvenser

Tilltänkt byggnation inom planområdet kompletterar och vidare utvidgar befintlig service. Exploatering möjliggör synergieffekter med befintlig service och kan avlasta belastningen. Det finns ett stort upptagningsområde som är möjligt för tillkommande offentlig service, med goda möjligheter att ta sig till platsen med hållbara transporter. Även goda möjligheter att nå kommersiell handel finns från planområdet.



Sociala perspektiv

Barnperspektiv

I planläggning ska barn och ungas behov samt perspektiv lyftas fram. Planen syftar till att möjliggöra byggnation av förskola. Detaljplanen bör ge förutsättningar för en säker och anpassad miljö utifrån barn i yngre ålder. Inom området finns förutsättning för naturlek. Området är idag ett område som utnyttjas för utflykter från befintliga skolverksamheter i närheten. Trafiken från bilar är inom området mycket liten. Trafikseparering finns i områdets norra del. Avlämning och hämtning av barn har setts över, och det möjliggörs inom fastigheten, med flera typer av färdmedel.

Jämställdhet och mångfald

Uddevalla kommun har en strategi om att värna om mångfald samt social hållbarhet. Planförslaget möjliggör för förskola med ett möjligt upptagningsområde från fler olika stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar. Det går att ta sig till området på ett färdmedelsneutralt sätt, där tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk finns i nära anslutning.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

En geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo AB (2017-08-11). I utredningen har markens släntstabilitetsförhållande, grundläggningsförutsättningar samt radonvärde undersökts.

Området utgörs av tunna jordlager på varierande djup av 0 till 3 meter till berg. Området är till stora delar plant och horisontellt med små höjdvariationer. Berg i dagen förekommer inom området, främst i södra och östra delen. Jordlagren består av friktionsjord, fyllning och block vilande på berg. Fyllningsmassan tillfördes området i samband med tidigare bebyggelse under 1950- och 1960-talet. Friktionsjorden utgörs av silt, sand och grus, och har en vattenkvot som uppmäts till mellan 10% och 30%. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredställande.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade byggnationen bedöms kunna utföras med tillfredställande stabilitet.

Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda och kan ske med platta på marken. Byggnadens placering styr vilka geotekniska åtgärder som behöver göras, vilket sker vid detaljprojekteringen.



Bergras och blocknedfall

Förutsättning

I den geotekniska utredningen (Bohusgeo 2017-08-11), konstateras det att området har få bergspartier. Inom stora delar av planområdet är marken plan och risk för bergras och blocknedfall bedöms inte påverka föreslagna exploatering. I planområdets östra och södra del präglas av slänter. En kompletterande bergsbesiktningsutredning har utförts av WSP (2018-10-31) för att utreda dessa slänter och risker för bergras och blocknedfall. Stora delar av slänterna är täckta av mossa och annan växtlighet. Bergsknallen i södra delen av planområdet är storblockigt med delvis relativt öppna sprickor. Vid krönet längs med slänten finns en del lösa block.

Planförslag och konsekvenser

Berget i området är stabilt och inga åtgärder krävs avseende den övergripande stabiliteten. Däremot finns en del lösa block i släntkrönet i södra delen av området vilka rekommenderas att tas ner för att säkerställa en stabil slänt utan risk för blocknedfall. Genomförande av planförslaget inom den del som berörs av blocken villkoras med planbestämmelse för att säkerställa borttagande.



Figur 11. Block söder om planområdet. Källa, WSP

Hydrologiska förhållanden

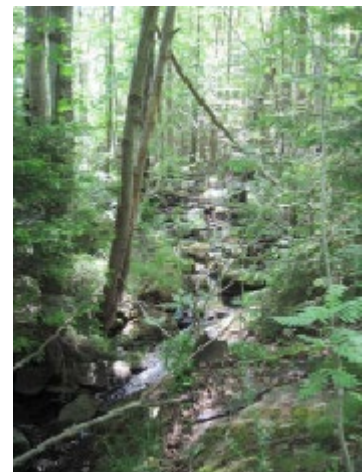
Dagvattenhantering

Förutsättning

Sigma Civil AB (2020-01-20) har fått i uppdrag av Uddevalla kommun att ta fram en dagvattenutredning för att kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering inför detaljplan.

Området avvattnas till en mindre bäck i öster. Recipient för planområdet är ett biflöde till Bäveån.

Kommunala VA- och dagvattenledningar finns i nordvästra och sydvästra delen av planområdet. I nordväst finns en dagvattenledning dimension 1000 mm vilket mynnar i bäcken i den norra delen av området. I mitten av området finns en kommunal dagvattenledning dimension 500 mm som korsar planområdet i väst- östlig riktning.



Figur 12. Befintliga bäck i östra delen av planområdet Källa: Uddevalla Kommun.



Förutsättningarna för att infiltrera dagvatten bedöms som sämre på de områden som utgörs av tunna jordlager. Bohusgeo (2017-08-11) har vid en geoteknisk utredning gjort samma bedömning av markens möjlighet att omhänderta dagvatten.

Planförslag och konsekvenser

Planerad markanvändning inom allmän platsmark innebär att hårdgörningsgraden i stort kommer att motsvara befintlig hårdgörningsgrad. Därför föreslås inga dagvattenåtgärder för ytterligare fördröjning på allmän platsmark för gata.

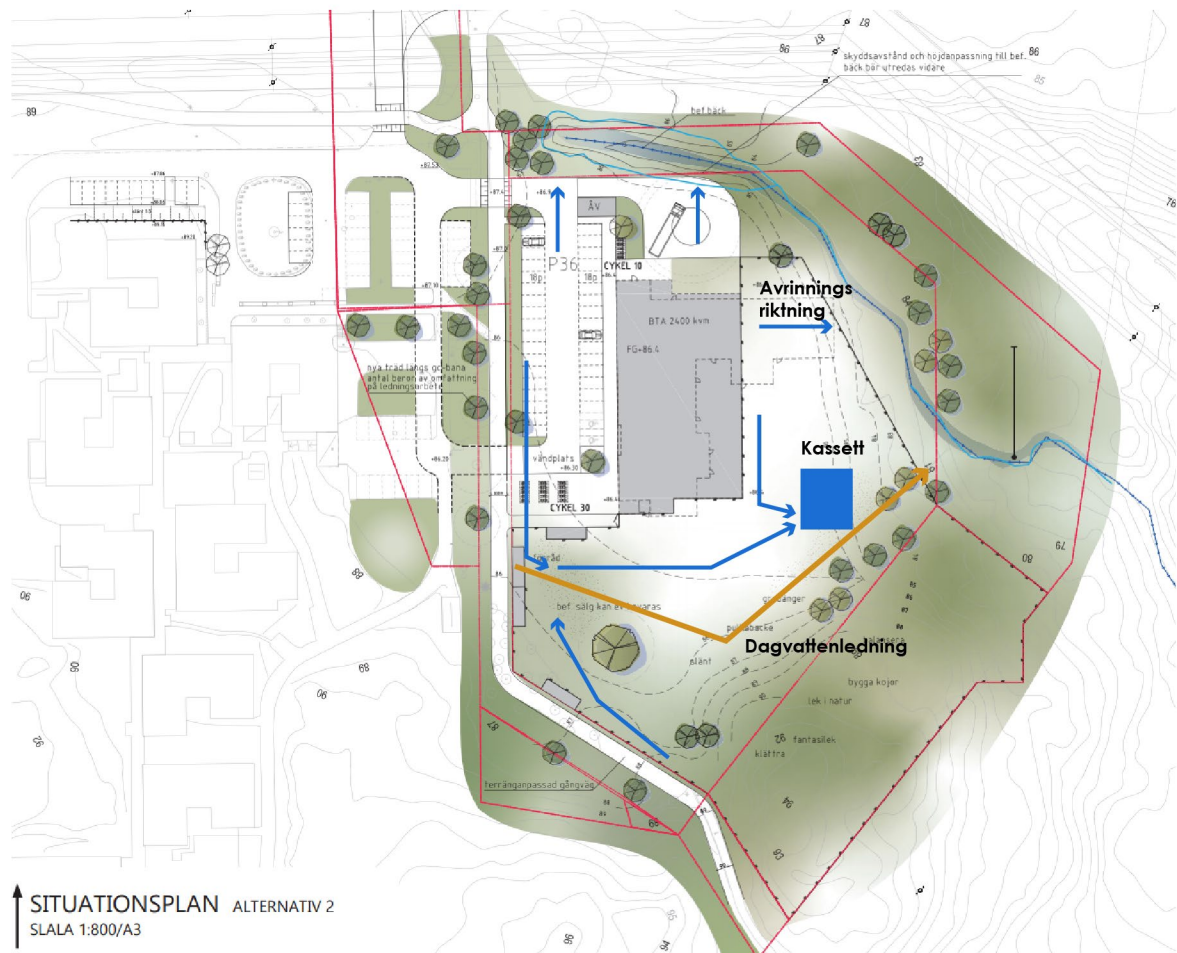
Dagvatten från kvartersmark föreslås ledas med brunnar och ledningar till ett kassettmagasin med inbyggt slamfång för rening och fördröjning av dagvatten. Detta kassettmagasin redovisas i dagvattenutredningen i anslutning till den sydöstra delen av planområdet. Här föreslås finns även reservat för dagvattenledning som kassetten kan anslutas till innan den når recipient öster om planområdet.

Dagvatten från parkering föreslås ledas till biodiken som filtrerar dagvattnet och sedan fördröjning innan det når ledningssystemet och vidare till vattendraget. Både ledningssystemet och vattendraget har god kapacitet att hantera dagvattnet.



Figur 13. Illustration för möjlig disponering av planområdet. Illustrationen visar hur vattendraget i norr bevaras genom förslaget. Källa: Landskapsgruppen





FÖRSTUDIE DALABERG FÖRSKOLA
2021 02 05

Figur 14. Illustrationsskiss för möjlig disponering tillsammans med schematisk avrinningsprincip och potentiella åtgärder i enlighet med dagvattenutredningen. Tillkommande ledningreservatområde illustreras med orange färg. Källa: Landskapsgruppen, Uddevalla kommun

Översvämningsrisk

Förutsättning

Planområdet ligger relativt högt, med befintliga avrinningsvägar i östlig och nordlig riktning. Planområdet gränsar till bebyggelse i väster. Denna bebyggelse ligger högre än planområdet. Marken på de intilliggande områden som ligger lägre än föreslagen kvartersmark utgörs av naturmark och grönområde.

Markens egen infiltrationsförmåga inom kvartersmarken bedöms som begränsad och vid större mängder nederbörd kan grundvattennivån stiga till markytan. Inom föreslagen kvartersmark finns en lågpunkt där vatten kan ansamlas innan det rinner vidare norrut till befintligt vattendrag.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten från kvartersmark föreslås att renas och fördröjas i kassettmagasin med slamfång innan



det avleds till recipienten. Vid skyfall kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och vattnet behöver då kunna rinna av på markytan utan att skada byggnader.

För en god skyfallshantering föreslås därför att lågpunkten fylls ut samt att mark och byggnader ges en god höjdsättning. Inom kvartersmarken finns goda förutsättningar att hantera större skyfallshändelser under förutsättning att höjdsättningen beaktas under finplaneringen, för att inte skapa instängda ytor inom kvartersmarken, placera byggnader högre än direkt omgivande mark samt att marken i stort ges lutning åt öster.

Planförslaget innehåller inga specifika höjdregeringar på marken inom kvartersmarken då skyfallshanteringen kräver en god höjdsättning av hela kvartersmarken med beaktning av översvämningar. Planförslaget innehåller heller inga regleringar för hårdgjord yta

Det bedöms inte finnas någon risk att planförslaget bidrar till allvarliga konsekvenser genom skyfall på kringliggande bebyggelse i då denna ligger högre än planområdet. Det finns heller ingen betydande negativ påverkan på intilliggande områden nedströms, då kapaciteten på ledningssystem eller vattendrag inte försämras av planförslaget. Planförslaget säkerställer ytterligare ledningsrätt inom södra delen av planområdet samt befintligt vattendrag och lägre liggande område genom användningsbestämmelsen naturmark. Sedan samrådsförslaget har andelen kvartersmark minskat med 4000 kvadratmeter och ersatts med naturmark vilket förbättrar områdets grönytefaktor samt säkerställer den naturliga avrinningen i befintligt vattendrag.

Bedömningen blir att det inom planområdet går att få till en god hantering av dagvatten och skyfall.



Hälsa och säkerhet

Elledning

Förutsättningar

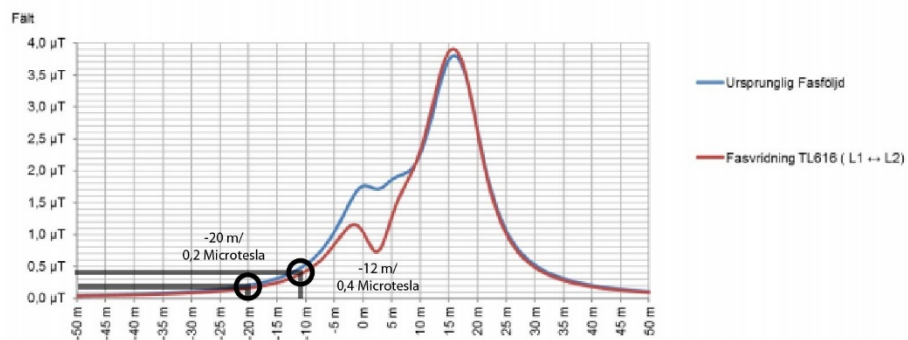
Norra samt östra delen av planområdet angränsar till en ledningsgata bestående av 3 luftburna elledningar. Dessa ledningar har en spänningskapacitet på 40 kV. Uddevalla Energi äger två av ledningarna och Vattenfall AB äger en av ledningarna. Skyddsavstånden bedöms efter ledningens kapacitet. 40 kV klassas som en högspänningsledning, men är av en relativt låg kapacitet, vilket resulterar i mindre skyddsavstånd. Ledningsgatan har i nuvarande detaljplan från 1970 ett markreservat som sträcker sig 20 meter från yttersta ledningskabel åt vardera håll.



Figur 15. Luftburna elledningar.

Källa: Uddevalla kommun.

Uddevalla kommun har genom Uddevalla energi beställt en utredning, utförd av Ramböll (2020), för att bedöma strålningsnivåerna av kraftledningar. Utredningen visar att ett värde på 0,4 microtesla uppmäts på ett avstånd om 12 meter, samt 0,2 microtesla på ett avstånd om 20 meter från närmaste ledning.



Figur 16. Uppmätning strålning. Källa: Ramböll, 2020.





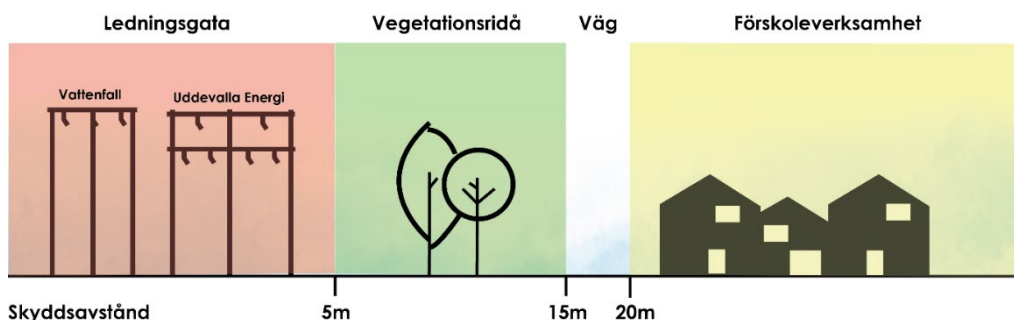
Figur 17. Kraftledningens förhållande till planområdet
 Källa: Uddevalla kommun.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för byggnation där hänsyn för luftburen kraftledning finns. För att säkerställa att det sker en så liten påverkan samt risk så ska direktiv på säkerhetsavstånd följas. För förskoleverksamhet ska ett avstånd på minst 20 meter horisontellt från närmaste kabel hållas, enligt Elsäkerhetsverkets rekommendationer. På detta avstånd så hålls även Uddevalla kommuns rekommendationer om att understiga 0,2 microtesla vid känslig markanvändning, som skolan eller bostäder. Till parkering ska minst vara 10 meter horisontellt från närmaste kabel, inom denna distans ligger riktvärdet under 0,4 microtesla, vilket fungerar för icke känsliga markanvändning.

Kvartersmarkens anpassning om 20 meter till närmaste ledningskabel möjliggör byggrätt på säkert avstånd från högspänningsområde samt skapar flexibilitet inom planområdet. Om de luftburna kablarna i framtiden läggs i marken eller avses öka i kapacitet kommer området fortsatt att klara de krav om säkerhetsavstånd som upprättats.

En vegetationsridå avses bibehållas i planområdets norra del samt strax norr om planområdet för att visuellt minska påverkan av kraftledningen.



Figur 18. Möjlig disponering genom planförslaget. Källa: Uddevalla Kommun



Förorenad mark

Förutsättning

På uppdrag av Uddevalla kommun har ÅF utfört en översiktlig miljöteknisk undersökning (2017-01-10) för planområdet samt angränsande fastigheter Dalaberg 1:5 samt mindre del av Fjällräven 15. Utredningen syftar till att undersöka föroreningar inom området. Sedan tidigare är det känt att det har funnits fyllnadsmassor inom området. Utredningen bekräftade detta och påträffade byggrester. Fyllnadsmassorna påträffades till ett ungefärligt djup på 0,5 meter under markytan. Byggrester utgjordes av fyllnadsmaterial i form av tillförd sten- till gruskornig sand. Det påträffades även vid två provtagningspunkter spår av asbest i form av skivor och byggrester.

Uddevalla kommuns Miljömyndigheten har efterfrågat fler provtagningspunkter, vilket har föranlett en kompletterande miljöteknisk undersökning. Denna utredning har utförts av Relement (2020-11-03).

I utredningen utfördes ytterligare 15 provtagningspunkter, varav det i en punkt hittade spår av byggrest med asbest. Rapporten redovisar dock att det både i den senaste och tidigare undersökningar inte finns något indikerar att fyllningen generellt är förorenad. Totalt har det i tre punkter hittats spår av asbestmaterial. Fynden visar att det inte är representativt för hela området eller att farligt avfall läckt ut i fyllnadsmassorna.

I den första miljötekniska undersökningen (ÅF 2017) var föroreningsnivåer i samtliga jordprover under halterna för naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (NV KM). Några förhöjda halter av metall påvisades inte heller i undersökningen för planområdet. I den kompletterande utredningen så var uppmätta halter mycket låga med undantag för ett prov med barium och bly taget i ett mörkt skikt i planområdets västra del. I gropan noterades även rivningsavfall. Halterna bedöms dock inte representativa i området som helhet.

Planförslag och konsekvenser

Enligt ÅFs bedömning är föroreningssituationen i området inte anmälningspliktig enligt miljöbalken. En första miljöteknisk undersökning visade att marken uppfyller de nivåer som krävs för skola och bostäder. Kommunen har genom den fördjupade miljötekniska undersökningen (Relement 2020-11-03) kunnat konstatera att det inte finns några indikationer på att marken generellt är förorenad. Bedömningen från den fördjupade miljötekniska undersökningen är att planområdet är lämpligt för föreslaget ändamål.

Uddevallas kommunstyrelsen har upprättat ett beslut daterat 2020-12-17 (dnr KS.2020.3563, Bnr106) som ska följas i vidare byggnationsskede. Beslutet anger försiktighetsåtgärder gällande asbesthantering, förorenad mark och masshantering för det aktuella planområdet. Planförslaget möjliggör att en sådan rekommendation kan efterlevas. Bedömningen görs att inga ytterligare villkor eller regleringar ska göras inom ramen för detaljplanen.

Radon

Förutsättning

Utredningen visar på radonvärden mellan 1 och 17 kBq/m³. Jordlagren klassas som normalradonmark.



Planförslag och konsekvenser

Grundläggningen bör utföras radonskyddande vid normalradonmark.

Buller

Förutsättning

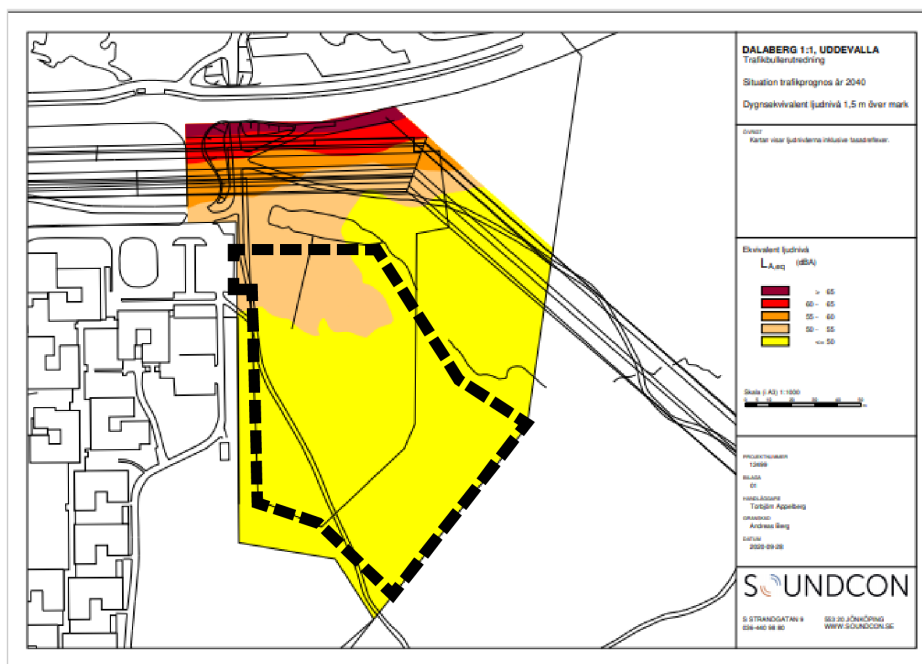
En bullerutredning har utförts av Soundcon (2020-09-28) för föreslaget planområde. Förutsättningar för utredningen grundas i en trafikprognos över situationen i området 2040. Här inkluderas även en möjlig utbyggnad av *Lillesjöleden* samt tillkommande trafik till planområdet. Utredningen visar att bullernivåerna för planområdet är som störst närmast Myråsvägen, men sjunker betydande fram till fastighetsgränsen.

Planförslag och konsekvenser

Bullerutredningen visar att bullernivån understiger rekommenderad nivå för föreslagen byggnation. Både prognos för dygnsekvivalent- samt maximal ljudnivå påvisar att det på ett lämpligt sätt går att uppföra känslig verksamhet inom planområdet.

Utredningen baseras på värsta möjliga utfall och att bullerreducerande faktorer inte är inräknade. Merparten av planområdet som ämnas för lek, vila och pedagogisk verksamhet kommer att understiga 50 dBA enligt bullerutredningen med prognos 2040 inklusive Lillesjöleden. I norra delen av planområdet kan ljudnivån uppnå ett värde av 55 dBA enligt utförd bullerutredningen. Lokaler för förskola eller övrig bebyggelse samt utemiljöer anses därför kunna anordnas så att tillåtna bullernivåer enligt Boverkets byggregler inte överskrids.

Bedömningen görs att det vid en exploatering går att uppnå riktvärden för buller, både för utomhusmiljö och inomhusmiljö utan ytterligare åtgärder.



Figur 19. Bullerekvivalens 2040 samt planområdet avgränsat inom svart markering. Källa: Soundcon



Luft

Förutsättningar

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. i Miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Området har inga kända riskvärden för luftkvaliteten.

Planförslag och konsekvenser

Den trafikökning som resulterar av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en marginell ökning av luftföroreningspåverkan. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.

Gator och Trafik

Trafik och gator

Förutsättning

Befintlig väg för motortrafik finns via Myråsvägen norr om planområdet. Avfart finns till nuvarande vårdhemsboende. Den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort inkluderar en potentiell förlängning av Myråsvägen österut mot väg 172, kallad *Lillesjöleden*. Vid en eventuell utbyggnad av Lillesjöleden ökar tillgängligheten till området samt potential för synergieffekter för resande österut

Planförslag och konsekvenser

Befintlig infrastruktur för motortrafik finns. Planförslaget väntas bidra med en marginell ökad belastning. Anslutningen till området sker via Myråsvägen, befintlig infart kommer att nyttjas av befintliga verksamheter väster om planområdet samt nytillkommande exploatering inom planområdet.

I planförslaget föreslås en del av befintlig infartsväg, som idag går på kvartersmark att övergå till allmänplats. Därefter förlängs även infartsvägen för att säkerställa infarten till området och tillkommande verksamhet samt möjlighet till vändzon.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Planområdet är idag väl anslutet mot Uddevallas gång- och cykelnät. Centralt i planområdet finns det idag en befintlig gång- och cykelväg som binder samman Bleket och de norra stadsdelarna. Precis öster om planområdet, under ledningsgatan finns en gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

Området är idag väl integrerat med gång- och cykelnätet. Det finns därför goda förutsättningar för att föreslagna bebyggelse kan nås med hållbara färdmedel väl integrerad i befintlig infra- samt



*Figur 20. Befintlig gång- och cykelväg
Källa: Uddevalla Kommun*



byggelsestruktur. För att skapa en sammanhängande byggrätt så föreslås befintlig gång- och cykelväg att delvis läggas om. Den föreslagna stäckningen föreslås gå parallellt med ny infartsgata för att sedan fortsätt nära planområdesgräns och slutligen sammankopplas med befintligt cykelnät i södra delen av planområdet.

Figur 21. Föreslagen ny dragning av cykelväg markerat i rött i illustrationen. Befintlig cykelväg i orange. Källa: Uddevalla Kommun



Kollektivtrafik

Förutsättningar

Kollektivtrafik anordnas längst med Myråsvägen, Fjällvägen samt Dalabergsleden. Busshållplatser finns i 50–100 meter från planområde vid Myråsvägen som nås via planskild gångväg. Busshållplatsen trafikeras idag med oregelbunden trafik. 300 meter norr om området finns busshållplats med reguljär linjetrafik med hög frekvens. Även denna busshållplats nås via trafikseparerad gångväg.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet går att ta sig till via befintlig kollektivtrafik med hög frekvens inom ett rekommenderat avstånd på 400 meter. En exploatering kan bidra med tillkommande underlag för den befintliga stadstrafiklinjen i området men ej som anledning att komplettera med ytterligare linjer, linjestreckningar eller utbud i området.

Parkering

Förutsättningar

Väster om planområdet finns idag ett 20-tal parkeringsplatser för bilfordon i anslutning till befintligt vårdhemsboende. Cykelparkering finns ej inom planområdet. 50 meter nordost om planområdet finns mark planlagt, och ännu inte utnyttjad, för parkeringsändamål om cirka 0,35 ha.

Planförslag och konsekvenser

Goda förbindelser med cykeltrafik medför underlag till att anordna cykelparkering i nära anslutning till förskoleverksamhet samt cykelstråk. Bilparkering föreslås anordnas inom kvartersmark enligt aktuell parkeringsnorm. Bedömningen görs att antal parkeringsplatser som erfordras kan anläggas inom kvartersmarken.



Om ytterligare behov uppstår finns det även möjlighet att anlägga enligt plan redan befintligt område planlagt för parkeringsändamål 50 meter nordost om det aktuella planområdet. Reservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik finns mellan nytt föreslaget planområde samt befintlig planlagd parkering.

Zon för varutransport samt avlämning och hämtning av förskolebarn kan förläggas i områdets norra alternativt västra del. Denna zon kan även kompletteras med viss parkering.

Inom planförslaget föreslås kvartersmark som berör 5-6 parkeringsplatser inom fastigheten Fjällräven 15 att ersättas med gata inom allmän plats. De ekonomiska konsekvenserna samt till vilken lokalisering parkeringarna ska flyttas till regleras genom avtal som föreslås upprättas i samband med antagandet av planförslaget.

Det finns både inom det nya planområdet samt angränsande planområden byggrätter samt ytor för att anlägga ny markparkering. I figur 22 nedan redovisas berörda parkeringsplatser samt föreslagna ersättningsplatser. Ersättningsplatserna avses att genomföras i samband med exploateringen av infartsvägen. Exploatören för den allmänna platsen där infartsvägen avses, Uddevalla kommun, ansvarar för ersättandet av parkeringarna.

*Figur 22. Principskiss för berörda parkeringar samt dess ersättningsplats
Källa: Uddevalla Kommun*



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ingår ännu inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns kapacitet för föreslagen bebyggelse att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Lämplig anslutningspunkt för respektive fastighet anvisas av Uddevalla Vatten. I planarbetet har kontrollerats att VA-ledningar går att flytta om nödvändigt för exploateringen samt säkerställa fortlöpande underhåll av ledningar utanför verksamhetsmark.

Ett antal ledningar avses att förflyttas för att hamna i nya lägen för allmän platsmark samt anpassas till föreslagen bebyggelse. Ledningsreservat säkerställs genom planbestämmelse om allmän platsmark.



Avfallshantering

Förutsättning

Uddevalla Energi ansvarar för hämtning av källsorterat avfall. Avfall som inte ingår i hushållsnära avfall lämnas på återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns vid Ramnerödsskolan, söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Hantering av hushållsnära avfall samt avfall från verksamheter inom planområdet bedöms möjligt att utforma. Ytterligare utrymmen för allmän avfallshantering inkluderas inte i detaljplanen.

Elförsörjning

Förutsättning

Uddevalla Energi ansvarar för distributionsnätet. Transformatorstation finns norr om området. Planområdet har möjlighet att kopplas på elnätet.

Planförslag och konsekvenser

Kapacitet finns för att försörja förskola med el. Vid ytterligare bebyggelse inom planområdet kan kapacitetshöjande åtgärder behöva genomföras. Dessa åtgärder går att genomföra i anslutning till befintlig transformatorstation och ytterligare tekniska anläggningar bedöms inte behövas inom planområdet.

Fiber

Förutsättning

Uddevalla energi ansvarar för försörjning av fibernät.

Planförslag och konsekvenser

Påverkan på dragning, anslutningspunkter eller lokalisering av fiberledningar och med tillhörande teknik bekostas av fastighetsägaren och/eller exploatören.

Planbestämmelseförklaring

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Planbestämmelsen används för att säkerställa tillfart på allmän plats för befintliga samt nya fastigheter.

CYKEL

Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p



Planbestämmelsen används för att säkerställa funktion för bland annat befintliga grön och blåstråk, bufferzon mot kraftledning, yta för dagvattenhantering, samt utrymme för eventuella framtida ledningar.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Planbestämmelsen används för att tillskapandet av cykel- och gångväg samt utrymme för befintliga samt eventuella framtida ledningar.

GÅNG Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Planbestämmelsen används för att tillskapandet av cykel- och gångväg samt utrymme för befintliga samt eventuella framtida ledningar.

Kvartersmark

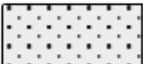
S Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Planbestämmelsen används för att möjliggöra uppförandet av Skola inom kvartersmark. Planbestämmelsen specificerar inte vilken typ av skolverksamhet som inryms inom kvartersmarken, och medger fler olika typer av verksamhet som regleras i enlighet med bestämmelsen Skola. Förskola och fritidsverksamhet är exempel på möjlig användning.

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Planbestämmelsen används för att möjliggöra uppförandet av bostäder inom kvartersmark. Planbestämmelsen specificerar inte vilken typ av bostadsändamål som inryms inom kvartersmarken, och medger fler olika typer av boende som regleras i enlighet med bestämmelsen Bostäder. Bestämmelsen är ett komplement till huvudanvändningen och kan implementeras exempelvis genom avstyckning av fastighet för bostadsändamål eller en tredimensionell fastighetsbildning där förskola och bostäder integreras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Planbestämmelsen används för att reglera placering av byggnad. Marken där prickmark tillämpas är kuperad och behöver förändras radikalt för att kunna förses med byggnad. Utöver större ingrepp i markförhållanden, finns även naturvärden att ta i hänsyn. Marken bedöms därför inte lämplig för byggnation och förses därför med prickmark.





Högsta nockhöjd är 100,0 meter över angivet nollplan , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Planbestämmelsen används för att reglera höjd av byggnadsverk inom anvisad byggrätt. Bedömningen görs att placering av byggnadsverk ser på en nivå mellan ungefär +85,0- +87,5 m.ö.h. Högsta nockhöjd regleras därför till +100,0 meter över angivet nollplan för att kunna möjliggöra skolverksamhet samt tillhörande komplement på ett flexibelt sätt i flertalet våningar, samt även kunna möjliggöra för bostäder upp till ungefär fyra våningar i enlighet med detaljplanens förutsättningar och intentioner.

e, 30% Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Planbestämmelsen används för att reglera byggnadsytan för byggnadsverk inom anvisad byggrätt. Bestämmelsen säkerställer att en betydande del av kvartersmarken kan användas till exempelvis friyta, samtidigt som den skapar flexibilitet i möjlig utformning av byggnadsverk.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Planbestämmelsen används för att säkerställa utbyggnad av kommunala åtaganden inom anvisad tid.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Planbestämmelsen används för att säkerställa utrymme för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för byggnation förrän block har tagits ner. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 n

Genomförandebeskrivning

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter utsatt genomförandetid fortsätter planen att gälla fram tills den dag då beslut om ny, ändring eller upphävning av detaljplanen beslutats av kommunen.

Under genomförandetiden åtar sig huvudman för allmän plats att iordningställa de för planen utpekade allmänna platserna.



Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats föreslås i det för planen avgränsade område skötas med kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Gata	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Natur	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Kvartersmark	Exploator & Fastighetsägare	Exploator & Fastighetsägare
Gång- och cykelväg	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
El, elektrisk kommunikation	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighet	Ägoförhållanden	Bef. användning	Förändring	Konsekvenser
Del av Dalaberg 1:1	Uddevalla Kommun	Idrottsändamål & Park	Skola & Bostäder	Avstyckas till ny/nya fastigheter
Del av Dalaberg 1:1	Uddevalla Kommun	Idrottsändamål & Park	Natur	Fortsatt del av Dalaberg 1:1
Del av Dalaberg 1:5	Uddevalla Kommun	Idrottsändamål	Skola & Bostäder	Regleras till ny fastighet
Del av Fjällräven 15	SBB Norden (Tomträtt genom Uddevalla Kommun)	Kvartersmark för Allmänt ändamål	Mindre del blir allmän plats, Gata	Regleras till Dalaberg 1:1

Gemensamhetsanläggningar & Samfälligheter

Planområdet berörs inte av några kända gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.



Rättigheter

Fastigheten Fjällräven 15 som till viss del berörs av planförslaget är kommunal mark upplåten med tomträttsavtal till enskild aktör. Avtal föreslås upprättas mellan parterna innan planförslaget vinner laga kraft för att säkerställa eventuella åtgärder som behövs vid förändringar av markanvändning. 290 kvadratmeter föreslås att övergå från kvartersmark till allmänt ändamål för gata.

Det finns ett antal ledningshavare med ledningsrätt inom planområdet. Ledningsrätternas betäckningar är 1485K-11/41.1, 1485K-07 /160.1, 1485K-07 /160.2.

Uddevalla Energi och Vattenfall Eldistribution belastar den berörda fastigheterna Fjällräven 15 samt Dalaberg 1:1 med rättigheter för starkström. Dessa ledningsrätter påverkas inte av planförslaget och kommer fortsatt att finnas.

Möjligheter finns för att bilda ledningsrätt inom allmän platsmark alternativt på del av kvartersmarken där ledningsrätt finns anvisad. Befintliga ledningar för dagvatten som löper genom planområdet inom planområdet avses flyttas vid exploatering. Ledningsägaren ansöker om bildande av ledningsrätt.

Tekniska frågor

Geoteknik

Geotekniken ska uppfylla krav från SGI. Geoteknisk undersökning har utförts men vid projektering av nya byggnader kan en komplettering behövas. Detta hanteras i samband med bygglov och/eller startbesked för byggnation.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov och eller bygganmälan.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp anvisas av Uddevalla Vatten AB. Möjligheten till förflyttningar av ledningar (Vatten, Spillvatten och Dagvatten) har genomgått i samråd med Uddevalla vatten AB samt i dagvattenutredning med konsult från Sigma Civil och ledningsrättsområde har tillskapats inom kvartersmark samt allmän platsmark. Ett par av de ledningar som finns inom planområdet föreslås flyttas. Finansieringen av eventuell förflyttning av ledningar bekostas av exploatören.

Fiber

Förbindelsepunkt för fiber anvisas av Uddevalla Energi.

Buller

BBR:s krav på ljudnivåer i undervisningslokaler samt för utemiljö ska uppfyllas vilket bevakas i samband med bygglov/bygganmälan.



Dagvatten

Exploatören ansvarar för att anlägga nödvändiga åtgärder för att säkerställa dagvattenhantering i enligt kommunens aktuella policy samt övriga krav som ställs genom lagstiftning.

Ekonomiska Frågor

Kostnader

Kommunen driver detaljplanen i egen regi och svarar för kostnader för detaljplaneläggningen, utredningar och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten samt på allmän plats, i egenskap av huvudman. Vid eventuell försäljning av fastigheten i delar eller i sin helhet ska det i avtalet regleras hur de ekonomiska åtaganden för planens genomförande och övriga kostnader regleras. Kommunen svarar för kostnader för genomförande av förbättringsåtgärder för ny infartsgata samt återplantering av trädallé.

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd. Fastighetsägaren svarar även för grundläggnings- och saneringskostnaderna inom den egna fastigheten.

VA-anläggningsavgift

Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

Vattenledningar

Eventuell flytt av både vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Elledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Fiberledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Bygglövsavgift

Vid bygglövsprövning kommer bygglövs- och planavgifter att tas ut enligt gällande taxa.



Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Hugo Bennhage, uppdragsledande planarkitekt
Hampus Segerud, biträdande planarkitekt
Petter Larsson, mark- och exploateringsingenjör
Stefan Björling, plan- och exploateringschef
Pauline Rossödal, planadministratör

Referensgrupp

Robert Börjesson, projektledare
Pernilla Nordberg, projektledare
Sofia Stengavel, ekolog
Therese Frick, lantmätare
Henrik Noord, bygg- och miljöprövning
Mathias Blixt, miljö & förorenad mark
Tony Andersson, lokalplanerare
Joakim Bergman, trafikplanerare
Josefin Florell, Kultur och Fritidsförvaltningen

Stefan Björling

enhetschef plan- och exploatering

Hugo Bennhage

planarkitekt

Uddevalla september 2021

