



Arkivnummer: UA 1162  
Laga kraft: 2025-12-17  
Antagen: 2025-11-20  
Dnr: PLAN.2021.1891



## Antagandehandling

Standardförfarande

---

## Planbeskrivning tillhörande

---

Detaljplan för Krummedike 13–15 med flera

# Kulturstråket

Uddevalla kommun

Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2025.10.20



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>2</b>
<b>1 HANDLINGAR .....</b>	<b>4</b>
1.1 PLANHANDLINGAR .....	4
1.2 PLANERINGSUNDERLAG.....	4
<b>2 DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>6</b>
2.1 DETALJPLANENS SYFTE .....	6
<b>3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>7</b>
3.1 HELA DETALJPLANEN .....	7
3.2 GENOMFÖRANDETID .....	9
3.3 ALLMÄN PLATS.....	9
3.4 KVARTERSMARK .....	9
3.5 BEFINTLIGT.....	9
3.6 ÄRENDEINFORMATION.....	10
<b>4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>12</b>
4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	12
<b>5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>15</b>
5.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV .....	15
5.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	16
5.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	18
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR .....	20
5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
5.6 KULTURVÄRDEN .....	22
5.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	23
<b>6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>24</b>
6.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808) .....	24
6.2 REGIONALA .....	24
6.3 KOMMUNALA .....	24
6.4 RIKSINTRESSEN.....	26
6.5 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	26
6.6 MILJÖKVALITETSNORMER .....	27
6.7 MILJÖ .....	27
GOD BEBYGGD MILJÖ .....	28
GIFTFRI MILJÖ.....	29
6.8 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	29
6.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	31
6.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	32
6.11 KULTURMILJÖ .....	32
6.12 FYSISK MILJÖ.....	36
6.13 TEKNIK .....	36
6.14 SERVICE.....	36
6.15 TRAFIK.....	36
6.16 OMRÅDESSKYDD.....	38



<b>7</b>	<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>38</b>
7.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	38
7.2	NATUR .....	39
7.3	MILJÖ .....	39
7.4	MILJÖKVALITETSNORMER .....	40
7.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	41
7.6	KULTURMILJÖ .....	43
7.7	SOCIALA.....	44
7.8	RIKSINTRESSE.....	44
7.9	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	44
7.10	TRAFIK.....	44
<b>8</b>	<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>46</b>
8.1	SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN.....	46
8.2	KONSULTER .....	46



# 1 HANDLINGAR

## 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

Plankarta

Till detaljplanen hör:

Planbeskrivning (denna handling)

Illustrationsplan

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

## 1.2 Planeringsunderlag

### 1.2.1 Kommunal

#### 1.2.1.1 Detaljplan

Detaljplan kv Krummedike mm, antagen 1995.06.13, plannummer 1064 och arkivnummer 1485-P95/8

Ändring av detaljplan kv Krummedike mm, antagen 2001.06.14, plannummer 1064Ä och arkivnummer 1485K-P2001/19

#### 1.2.1.2 Grundkarta

Grundkarta O218718, daterad 2025.10.07

#### 1.2.1.3 Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning O218718, daterad 2025.04.28

#### 1.2.1.4 Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse för detaljplanen, daterad 2025.04.25

#### 1.2.1.5 Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtande för detaljplanen, daterad 2025.10.20

#### 1.2.1.6 Översiktsplan

Översiktsplan för Uddevalla kommun 2022, vann laga kraft 2022.07.08.



### 1.2.1.7 Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort, antagen av kommunfullmäktige 2017.10.11.

### 1.2.1.8 Andra kommunala planeringsunderlag

Positivt planbesked, Protokollsutdrag, Kommunstyrelsen, 2021.04.28

Föreläggande förorenad mark Krummedike 13-15, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2022.09.07

Föreläggande förorenad mark Krummedike 16-17, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2022.09.07

Hus för kultur, Kultur- och fritidsförvaltningen, 2019.11.12

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2021.06.10

Undersökningssamråd, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2021.06.29.

Uddevalla kommuns dagvattenstrategi, 2015.12.09

## 1.2.2 Utredningar

Antikvarisk förundersökning PM, Bohusläns Museum 2022.02.18

Bullerutredning musikverksamhet PM, Akustikverkstan 2022.04.13

Bullerutredning fasadinventering PM, Akustikverkstan 2023.08.29

Historisk inventering (avseende markmiljö), Relement 2021.11.30

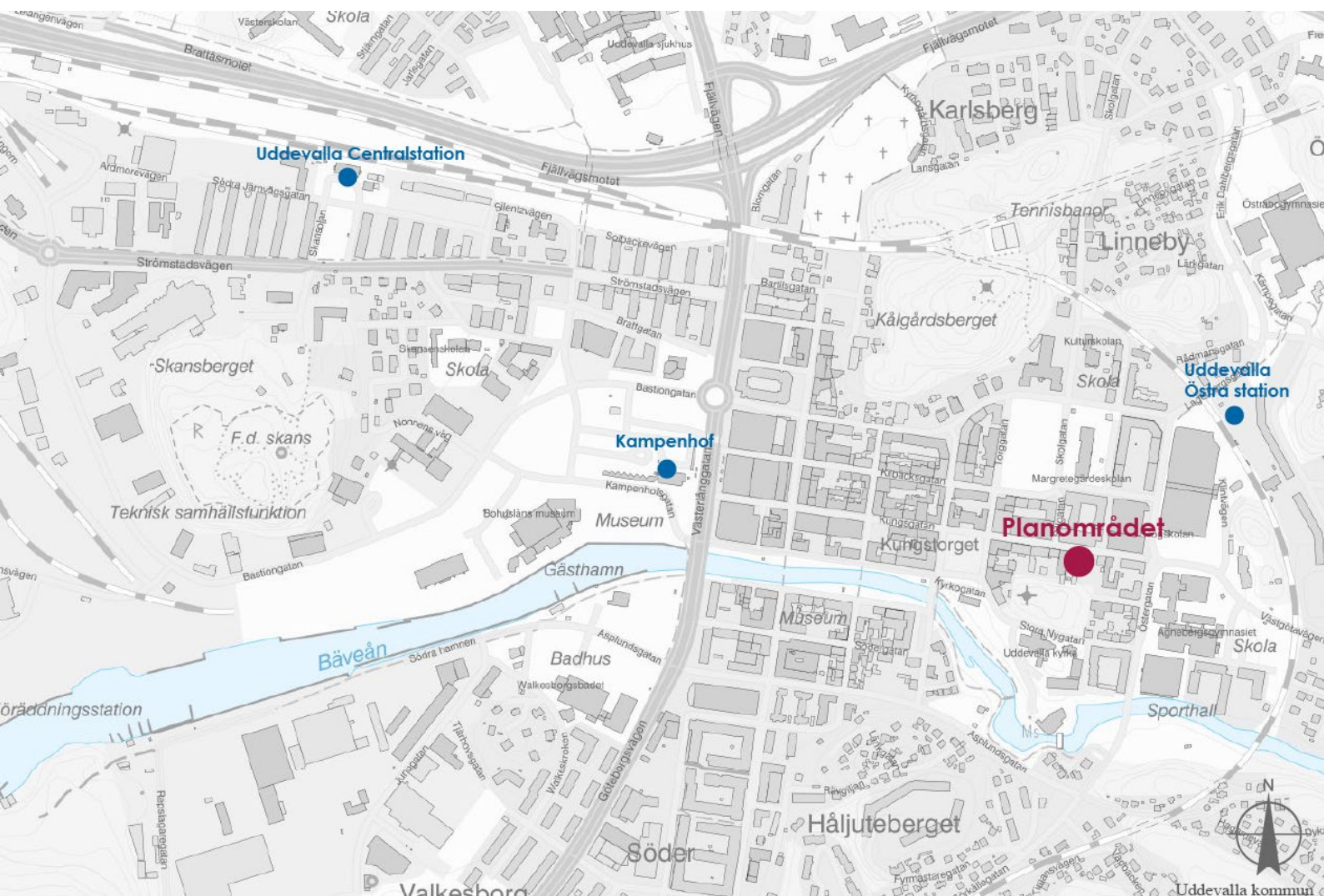
Miljöteknisk markundersökning, ink. bilagor, Relement 2022.05.06

Geoteknisk undersökning, Bohusgeo, 2025.03.28

Bergteknisk utredning, Bergab 2024.09.16

Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum rapport 2024:39

Dagvatten- och skyfallsutredning, COWI 2024.09.30, reviderad 2025.09.10



## 2 DETALJPLANENS SYFTE

### 2.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för utökad byggrätt inom planområdet som möjliggör om- och tillbyggnad av fastigheter för att nyttjas som besöksanläggning för kulturverksamhet samt för centrumlokaler. Detaljplanens syftar även till att utöka byggrätter i del av planområdet för bostads- och centrumändamål. Vidare syftar detaljplanen till att ta hänsyn till omgivande kulturmiljövärden.

Detaljplanen möjliggör för utveckling av besöksanläggning för kulturverksamhet som tar hänsyn till kulturvärden så som gårdsmiljö och befintlig bebyggelse i området.



## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 3.1 Hela detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra för utveckling av centrumverksamhet, besöksanläggningar för kulturverksamhet och bostäder inom kvartersmark. Utveckling av bostäder- och centrumändamål föreslås i planområdet östra delar genom utökad byggrätt på fastigheterna Krummedike 16 & 17 med bebyggelse på cirka fyra våningar.

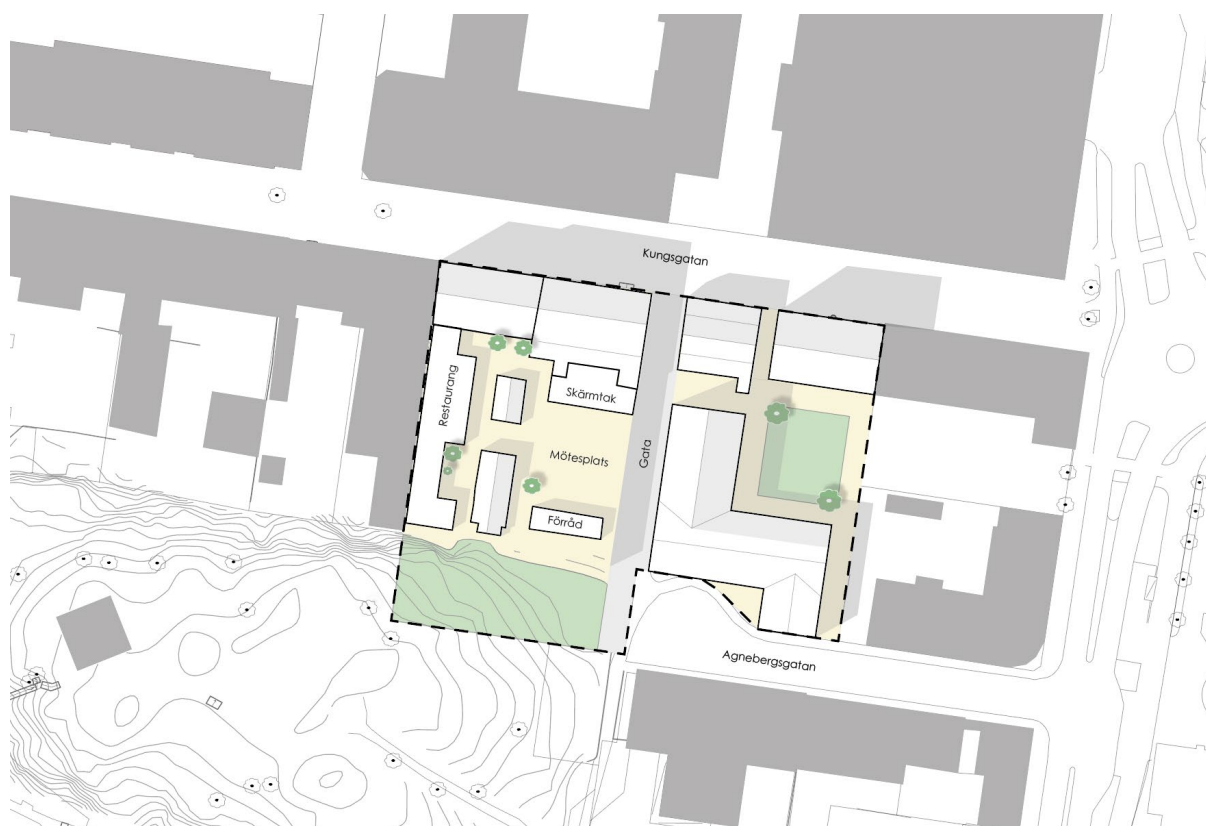
I planområdets västra del föreslås kvartersmark som möjliggör för utveckling av centrum- och besöksanläggningar för kulturverksamhet. Detaljplanen avser även ge stöd för att tillföra mark med grönbeklädd bergsluttning från del av Krummedike 33 till Krummedike 13, 14 & 15 för att justera brokiga fastighetslinjer och möjliggöra för utökade ytor inom kvartersmark för centrum och besöksanläggning.

Vidare så säkerställs allmän passage mellan Kungsgatan och Agnebergsgatan genom planområdet genom att ändra kvartersmark till allmän plats gata. Planförslaget ska även säkerställa och ta hänsyn till kulturvärden på platsen och i omgivningen.

Planområdet är beläget i centrala Uddevalla längs Kungsgatans östra delar. Till centralstationen är det cirka 1 km fågelväg och cirka 1,5 km gångväg från planområdet. Till Kampenhof bussterminal är det cirka 600 m gångväg. Uddevalla Östra station är lokaliserad med ett gångavstånd på cirka 400 m från planområdet.

Detaljplanen avgränsas i söder av Agneberget och Agnebergsgatan, i väster av kvartersmark med centrum och bostäder, i norr av Kungsgatan och i öster av kvartersmark med centrumverksamhet samt bostäder.

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar.



*Illustrationsplan som visar möjlig utformning av planområdet.*

## 3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen får laga kraft. I alla detaljplaner ska en genomförandetid anges, det vill säga den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras (4 kap. 21–24 §§ PBL).

Under genomförandetiden har markägarna 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.

## 3.3 Allmän plats

Planförslaget föreslår allmän plats i form av lokalgata som binder samman Kungsgatan och Agnebergsgatan och säkerställer tillgängligheten i området. Gatan föreslås få ett breddmått på ca 6,5 meter och angränsa på bredden till kvartersmark för centrum och besöksanläggning i väst och kvartersmark för bostäder och centrum i öst. Föreslagen lokalgata utgörs av cirka 400 kvadratmeter markyta.

### 3.3.1 Huvudmannaskap

Uddevalla kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

## 3.4 Kvartersmark

Planområdet består av cirka 4000 kvadratmeter kvartersmark varav cirka 2300 kvadratmeter utgörs av centrum- och besöksanläggningsändamål och cirka 1700 kvadratmeter markyta för bostads- och centrumändamål. Planen medger totalt upp till cirka 3 500 kvadratmeter BTA för bostäder (upp till fyra våningar, på ungefär halva markytan). Det motsvarar upp till 30 - 40 lägenheter.

## 3.5 Befintligt

Inom planområdet finns en befintlig passage med gatukaraktär som i befintlig detaljplan ligger på kvartersmark, reglerad med bestämmelse om att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik. Planförslaget föreslår att denna passage utökas och regleras som allmän platsmark gata för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet i och genom planområdet.

På delar av fastigheten Krummedike 33 finns en grönbeklädd bergssluttning som sluttar ner till fastigheterna Krummedike 13–15. Enligt planförslaget ingår delar av bergssluttningen på Krummedike 33 i kvartersmarken för centrumverksamheter och besöksanläggningar för kulturverksamhet. Tanken är att dessa delar ska fastighetsregleras till att bli en del av respektive fastighet på Krummedike 13-15 för att möjliggöra gestaltning och underhåll av en grön kuliss till gårdsmiljön på fastigheterna Krummedike 13-15. För att förhindra att bergssluttningen bebyggs så regleras möjligheten till att uppföra bebyggelse på denna del bort för att säkerställa det grönbeklädda bergspartiets värdeskapande element.

### 3.5.1 Bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse med höga kulturvärden på fastigheterna Krummedike 13–16. Viktiga karaktärsdrag och egenskaper inom planområdet är innergårdsmiljöer samt uttryck,

volym och material i befintlig bebyggelse. Bebyggelse inom planområdet med kulturhistoriskt värde har studerats och finns beskrivet i Antikvarisk förundersökning PM (Bohusläns museum, 2022).

Den befintliga bebyggelsen skyddas i detaljplanen genom rivningsförbud och bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhet. De olika byggnaderna får olika skydd beroende på dess kulturmiljövärde och karaktär.

### 3.6 Ärendesinformation

Detaljplanen för Krummedike 13–17 med flera, Kulturstråket, Uddevalla kommun har diarienummer PLAN.2021.1891.

2021.04.28 beslutade kommunstyrelsen att ge planbesked för detaljplan Krummedike 13–15 med flera, Kulturstråket. Datum för officiell planstart utgår från startmötet som hölls 2021.06.09.

#### 3.6.1 Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 §§ 6–7 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

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

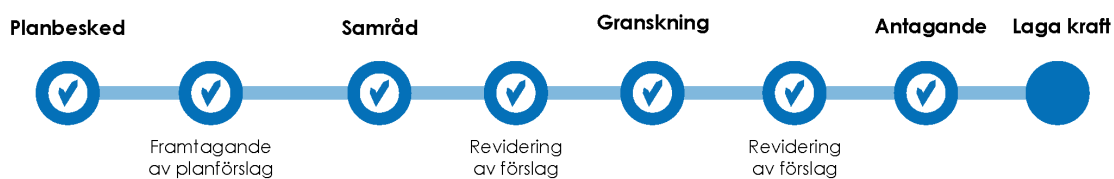
#### 3.6.2 Planprocess

Detaljplanen är i antagandeskedet av planprocessen. Om beslut tas att anta detaljplanen, får den laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder. De sakägare som skriftligen skickat in synpunkter till kommunen senast under granskningstiden har möjlighet att överklaga antagandet av detaljplanen.

Samråd har genomförts 2023.12.21 till 2024.01.30. Därefter har kommunen bearbetat synpunkterna från samrådet och justerat detaljplanen och planbeskrivningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om granskning 2025-05-22 § 129. Granskning genomfördes 2025.05.28 till 2025.06.27 och under både samråd och granskning har sakägare, myndigheter och andra berörda givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget. Synpunkterna har sedan sammanställts i en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande.

### 3.6.3 Tidplan

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



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

#### Planskede

Planbesked	2021.04.28
Uppstart	2021.06.09
Samråd	2023.12.21-2024.01.30
Granskning	2025.05.28-2025.06.27
Beslut om antagande	2025.11.20

## 4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 4.1 Motiv till regleringar

#### 4.1.1 Användning av allmän plats

**GATA<sub>1</sub> - Lokalgata:** Användningen lokalgata säkerställer allmänhetens tillgång och tillgänglighet till planområdet och närliggande områden.


#### 4.1.2 Användning av kvartersmark

**B – Bostäder:** Användningen bostäder reglerar att bostäder får byggas vilket även är en del av syftet med planen.

**C – Centrum:** Användningen centrum används för att möjliggöra för olika typer av verksamheter som ryms inom planbestämmelsen vilket är i linje med syftet för planen.

**R<sub>1</sub> – Besöksanläggningar för kulturverksamhet:** Användningen ger möjlighet till olika typer av kulturverksamheter vilket är en del av syftet med planen.

#### 4.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 – **Marken får inte förses med byggnad:** Område som är markerat med prickmark får inte förses med byggnad. Motiven till planbestämmelsen är dels att ta hänsyn till kulturmiljön i området och möjliggöra innergårdsmiljöer inom kvartersmark genom att delar av marken på fastigheten inte får bebyggas och dels att värna om och ta hänsyn till det grönbeklädda bergsparti som föreslås ingå i fastigheterna Krummedike 13-15. Bestämmelsen reglerar även ett respektavstånd så kulturhistorisk värdefull befintlig bebyggelse inom fastigheten Krummedike 16 kan upplevas som en fristående volym. Prickmarken på Krummedike 17 syftar även till att säkerställa utrymme för dagvattenhantering.

**s<sub>1</sub> – Byggnadens bottenvåning får inte innehålla bostäder:** Bestämmelsen motiveras av att främja ett levande och aktivt stråk med centrumverksamheter genom inte tillåta bostäder i bottenvåningar mot Kungsgatan. Utöver detta motiveras även bestämmelsen till att främja kulturmiljön där det historiskt har funnits lokaler i bottenvåning längs huvudstråk.

**h<sub>1</sub> 0,0 – Högst nockhöjd är <i>[i kartan angivet]</i> meter:** Högst nockhöjd för byggnad används för att ta hänsyn till omkringliggande och befintliga byggnaders höjder sett till stadsbilden samt för att fastställa befintliga byggnaders volymer avseende värdet för kulturmiljön.

**r<sub>1</sub> – Byggnad får inte rivas:** Bestämmelsen motiveras av att skydda och ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen inom planområdet som har höga kulturvärden genom att säkerställa att kulturvärdena inte blir förlorade i en rivning.

**q<sub>1</sub> – Fasader ska bevaras och får inte förvanskas till utseende och karaktär. Detta inbegriper även detaljutformning.** Samtliga fasader på befintlig huvudbebyggelse inom Krummedike 13-15 bedöms ha kulturvärden som är viktiga att bevara för kulturmiljön. Värdekärnor för Krummedike 13 är exempelvis teglet på gatufasaden, frontespis, tandsnitt och den horisontella gesimslisten på

gatufasaden, träporten och den genomgående portgången, texten MUSEUM på fasaden, och innergårdens putsade fasad. Värdekärnor för Krummedike 14-15 är den putsade gatufasaden med detaljer som nischer, den östra gavelns tegelfasad med entré, portal, valvbåge, ankarjärn samt en synlig skillnad mellan ursprungligt och senare tillkommet tegel vilket visar byggnadens tidigare volym, och innergårdens tegelfasad.

**q<sub>2</sub> – Fasader får inte förvanskas till utseende och karaktär. Detta inbegriper även detaljutformning.** Fasaderna på befintlig byggnad inom Krummedike 16 bedöms ha kulturvärden som behöver skyddas för att ta hänsyn till kulturmiljön, särskilt gatufasaden. Värdekärnor i gatufasaden är teglet samt detaljer som fönstervalven. Ursprunglig taklist får återställas och det putsade partiet på gatufasaden får återställas till ursprungligt tegel. För innergården och gavelfasaden mot väster är det den putsade fasaden som är värdefull. På den östra fasaden finns en tillbyggnad som får återställas.

**m<sub>1</sub> – Löst block ska rensas ned eller monteras fast på plats:** Bestämmelsen syftar till en bergteknisk åtgärd för att skydda mot blocknedfall.

**m<sub>2</sub> – Markföroreningar ska saneras till nivå för känslig markanvändning:** Bestämmelsen syftar till att göra marken lämplig för bebyggelse genom sanering av markföroreningar.

**o<sub>1</sub> – Takvinkeln ska vara mellan 30 och 50 grader:** Bestämmelsen används för att ta hänsyn till kulturvärden i innergårdsmiljöerna på Krummedike 13-15 genom att säkerställa volymer som tar inspiration från befintlig vaktmästarbostad och snickeri.

**f<sub>1</sub> – Tak ska vara av falsad röd slätplåt, lertegelpannor eller ljust tegelröda betongplattor:** Syftet med bestämmelsen är att ge ny bebyggelse inom Krummedike 16-17 en enhetlig utformning som passar i den kulturhistoriska miljön och omgivningen.

**f<sub>2</sub> – Fasad ska utformas med puts eller tegel som huvudsakligt fasadmaterial:** Syftet med bestämmelsen är att ge ny bebyggelse inom Krummedike 16-17 en enhetlig utformning som passar i den kulturhistoriska miljön och omgivningen.

**f<sub>3</sub> – Fasad ska utformas med puts, tegel, trä och/eller glas som huvudsakligt fasadmaterial:** Syftet med bestämmelsen är att ge ny bebyggelse en utformning som passar i den kulturhistoriska miljön. Eventuell tillbyggnad direkt mot befintlig byggnad i norr kan förslagsvis utformas med fasad i glas, på så sätt att befintlig byggnads fasad fortsatt kan upplevas sett från gården.

**f<sub>4</sub> – Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak:** Syftet med bestämmelsen är att ge ny bebyggelse inom Krummedike 16-17 en enhetlig utformning som passar i den kulturhistoriska miljön och omgivningen.

**f<sub>5</sub> – Fönstersättning ska i huvudsak vara symmetrisk och med vertikalt orienterade fönster:** Syftet med bestämmelsen är att ge ny bebyggelse inom Krummedike 16-17 en enhetlig utformning som passar i den kulturhistoriska miljön och omgivningen. Avvikelse från symmetri medges för exempelvis entrévåningen och publika funktioner mot Kungsgatan, där fasaden även kan utgöras av större glaspartier som avviker från fönstersättningens symmetri på övriga våningsplan.

**f<sub>6</sub> – Fasad mot norr ska ha en markerad sockel som omfattar entrévåningen:** Syftet med bestämmelsen är att ny byggnad med fasad mot Kungsgatan ska få ett stadsmässigt uttryck och samspela med omkringliggande äldre bebyggelse.

**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet:** Syftet är att möjliggöra tillräckliga ytor för föreslagna användningar och planerad tillbyggnad samtidigt som tillräckliga ytor finns kvar för att säkerställa en innegårdsmiljö.

**k<sub>1</sub> – Fönster ska vara utåtgående korspostfönster i trä med fast spröjs i ytterrutan och med ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid:** Bestämmelsen används för att säkerställa identifierade kulturvärden. Fönster bör bevaras och renoveras varsamt snarare än bytas ut.

**k<sub>2</sub> – Fasader ska vara av träpanel med profilerad locklist:** Bestämmelsen används för att säkerställa identifierade kulturvärden.

**k<sub>3</sub> – Taktäckning ska vara av oglaserat rött lertegel:** Bestämmelsen används för att säkerställa identifierade kulturvärden.

**k<sub>4</sub> – Ytterdörrar ska utformas med hänsyn till husets karaktär:** Bestämmelsen används för att säkerställa identifierade kulturvärden.

**a<sub>1</sub> – Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän löst block har åtgärdats inom egenskapsområde som omfattas av bestämmelsen m<sub>1</sub>:** Bestämmelsen används för att säkerställa bergteknisk åtgärd mot blocknedfall i samband med byggnation.

**a<sub>2</sub> – Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markföroreningar inom fastigheten har sanerats enligt bestämmelsen m<sub>2</sub>:** Bestämmelsen används för att säkerställa att sanering av marken genomförs i samband med framtida byggnation. Sanering ska ske av den mark som omfattas av bestämmelsen m<sub>2</sub> och ligger inom samma fastighet som den åtgärd eller bebyggelse som startbeskedet gäller.

**a<sub>3</sub> – Bygglov krävs även för yttre underhåll:** Bestämmelsen används för att säkerställa att fasadernas kulturhistoriska värde bibehålls.



## 5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I denna del beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras, de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska förverkligas på ett samordnat och ändamålsenligt sätt

### 5.1 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen förutsätter att mark i sydvästra delen av planområdet som är del av Krummedike 33 och som ägs av Uddevalla församling, ska köpas in och regleras in till de kommunägda fastigheterna Krummedike 13, 14 och 15.

Den nuvarande anslutningsgatan mellan Kungsgatan och Agnebergsgatan behöver breddas. En del av marken som planläggs för lokalgata på allmän plats är i dag kvartersmark tillhörandes Krummedike 16. Detta innebär att Uddevalla kommun kommer att lösa in denna mark från fastighetsägaren av Krummedike 16.

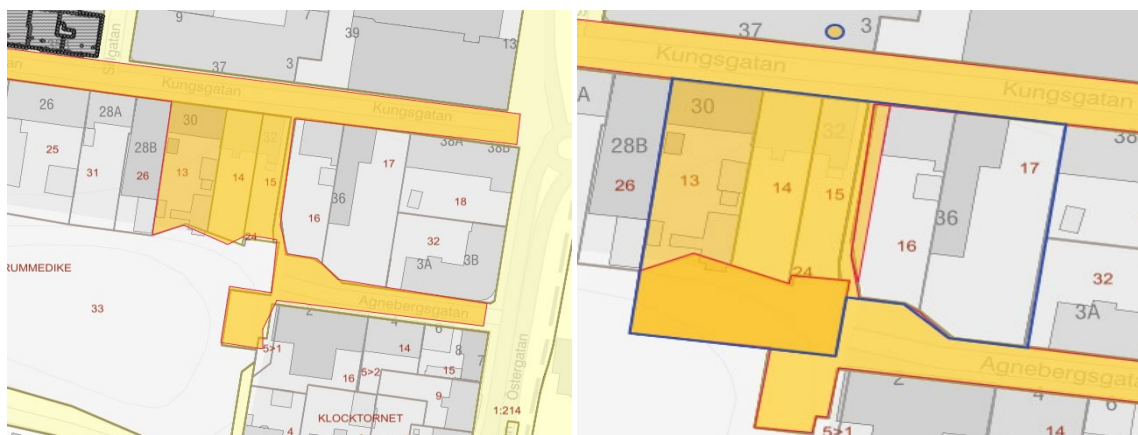


Illustration som i gul färg visar kommunens fastigheter i nuläget, innan inköp och inlösen av mark.

Illustration som i gul färg visar kommunens fastigheter i framtiden, med ny fastighetsindelning efter inköp och inlösen av mark.

#### 5.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Kommun är huvudman för allmän plats och skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL.

#### 5.1.2 Rätt till inlösen, huvudman

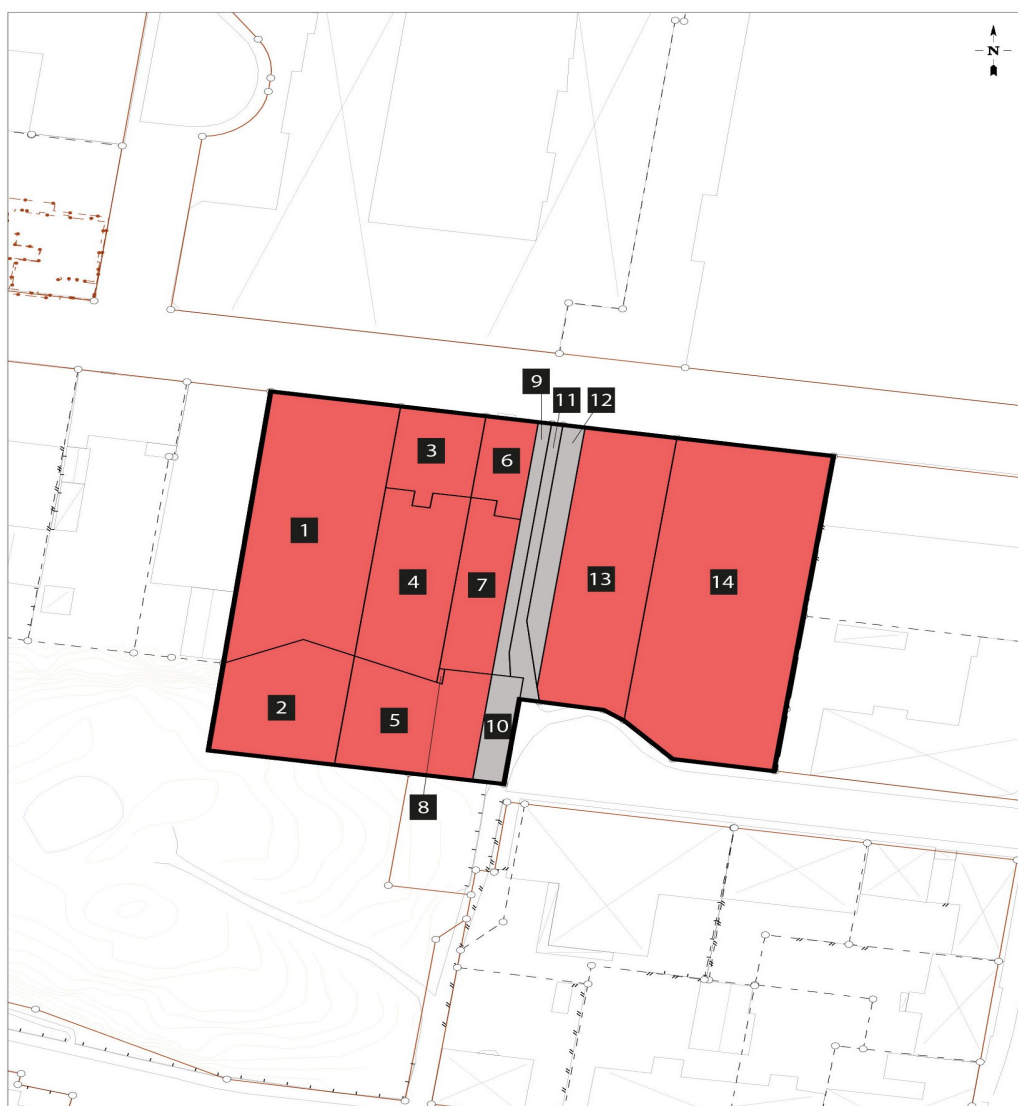
Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gatan mellan Krummedike 15 och 16 kommer att behövas breddas och planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

## 5.2 Fastighetsrättsliga frågor

### 5.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Inom detaljplanen kommer gatan mellan fastigheterna Krummedike 15 och 16 att breddas. Detta innebär att en del av fastigheten Krummedike 15 samt en del av fastigheten 16 planläggs som allmän platsmark och föreslås överföras till Stads kärnan 1:173. Delar av fastigheten Krummedike 33 i sydväst föreslås överföras till Krummedike 13 respektive 14 och 15. I samband med fastighetsregleringen för Krummedike 33 kan även Krummedike 14 och 15 slås ihop till en fastighet om så anses lämpligt, då de utgör en och samma funktionella enhet.

Föreslagen fastighetsindelning redovisas i karta och tabell nedan. Fastighetsgränserna för Krummedike 33 är osäkra mot fastigheterna Krummedike 13 och 24. Om det bedöms vara nödvändigt kan fastighetsbestämning ske i förrättningen i samband med marköverföringar.



Fastighetsindelningskarta som visar de fastigheter och delar av fastigheter som berörs detaljplanen.

Siffra	Fastighet	Konsekvens & förslag	Ändamål
1	Krummedike 13		Kvartersmark
2	Krummedike 33	Del av fastigheten överförs till Krummedike 13 (1)	Kvartersmark
3, 4	Krummedike 14		Kvartersmark
5	Krummedike 33	Del av fastigheten överförs till Krummedike 14 och 15 (3, 4, 6, 7)	Kvartersmark
6, 7	Krummedike 15	Fastigheten skulle kunna överföras till Krummedike 14 (3, 4) eftersom de bildar en funktionell enhet	Kvartersmark
8	Krummedike 24	Fastigheten överförs till Krummedike 15 (6, 7)	Kvartersmark
9	Krummedike 15	Del av fastigheten föreslås överföras till Stads kärnan 1:173	Allmän platsmark
10	Krummedike 33	Del av fastigheten föreslås överföras till Stads kärnan 1:173	Allmän platsmark
11	Stads kärnan 1:173		Allmän platsmark
12	Krummedike 16	Del av fastigheten överförs till Stads kärnan 1:173	Allmän platsmark
13	Krummedike 16		Kvartersmark
14	Krummedike 17		Kvartersmark

Tabell som beskriver föreslagen fastighetsindelning för de fastigheter som berörs av detaljplanen.

## 5.2.2 Rättigheter

### 5.2.2.1 Servitut

Bildande av servitut bedöms ej nödvändigt som en konsekvens av planens genomförande.

### 5.2.2.2 Ledningsrätt

Ledningsnät för el-, fiber och kommunikation är utbyggt i planområdet. Eventuellt behöver elnätet utökas för att ha kapacitet för att klara av den nya byggnationen i planområdet.

### 5.2.2.3 Gemensamhetsanläggning

Bildande av gemensamhetsanläggningar bedöms ej nödvändigt som en konsekvens av planens genomförande.

## 5.3 Tekniska frågor

### 5.3.1 Dagvattenanläggning

Enligt dagvattenutredningen rekommenderas att dagvattenanläggningarna ansluts norrut mot Kungsgatan. Uppgifterna om tillgänglig kapacitet är inte fullständiga. Enligt uppgifter från Västvatten har det inte förekommit några historiska problem med dagvattensystemet i området tidigare. Det är därför rimligt att anta att planområdet fortsatt kan anslutas till dagvattensystemet vid Kungsgatan utan problem, så länge avrinningen efter exploateringen förblir på nuvarande nivå. I utredningen har det antagits att avrinning från planområdet efter exploatering inte kommer öka och biofilteranläggningarna har dimensionerats för ett utflöde motsvarande ett 10-års-regn utan klimatfaktor.

För att undvika att instängda områden skapas på innergårdarna, är det viktigt att mark och bebyggelse höjdsätts så att vattnet avleds från husliven mot planerade dagvattenanläggningar på innergården.

För att rena dagvatten rekommenderas att anlägga minst 160 m<sup>2</sup> biofilteranläggning och höjdsätta ytor med en svag lutning till dessa. En underjordisk sedimentationstank som alternativ för hantering av dagvatten har också studerats i dagvattenutredningen.

Genom att separera takvattnet från resterande dagvatten kan reningsbehovet minskas vilket innebär en mindre yta kommer att behövas för biofilteranläggning. Takvattnet kan samlas i en tank och användas för bevattning. Dagvattnet behöver emellertid fortfarande fördröjas innan anslutning till Uddevalla Vattens ledning.

### 5.3.2 Sanering

En miljöteknisk undersökning MIFO fas 1 har genomförts och identifierade tre verksamheter som historiskt kan ha förorenat marken inom planområdet. Utifrån MIFO fas 1 rekommenderades ytterligare undersökningar för att säkerställa att dessa tidigare verksamheter inte har genererat allvarligare markföroreningar.

Med anledning av detta genomfördes en miljöteknisk markundersökning, 2022.05.06.

Undersökningen påträffade inga allvarliga markföroreningar men fyllnadsmassorna inom området

innehåller bland annat bly, PAH och kvicksilver. Rekommendationen utifrån undersökningen var att markföroreningar ska beaktas vid schaktningsarbeten men att ytterligare åtgärder ej behövs vidtas. Miljötillsynsenheten delade inte konsulternas slutsats och ansåg att markens behöver saneras med hänsyn till att halterna av bly, kvicksilver, zink och PAH-H ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning inom fastigheterna Krummedike 13 och 14, 16 och 17. Ingen jordprovtagning har skett på fastigheten Krummedike 15.

Sanering av marken ska samordnas med arkeologisk undersökning.

### 5.3.3 Arkeologisk undersökning

Detaljplaneområdet ligger inom fornlämningen som utgörs av den historiska staden Uddevallas stadslager (L1967 :8421, Uddevalla 191 :1). Fynd från medeltiden och 1500-, 1600-tal kan förväntas påträffas inom fornlämningsområdet.

Bohusläns museum har utfört en Arkeologisk förundersökning (Rapport 2024:39). Förundersökningen genomfördes efter beslut av Länsstyrelsen i Västra Götalands län (diarienummer 431-48503-2021, med senaste beslutsdatum 2023.03.23). I förundersökningen ingick en provgroppgrävning som genomfördes i april 2022.

Ytterligare arkeologisk undersökning ska genomföras när detaljplanen har antagits, i samband med markarbeten och sanering.

Alla kostnader förenade med eventuellt tillkommande utredningar samt kostnader förenade med saneringsarbetet/utgrävningar ansvarar fastighetsägaren för.

### 5.3.4 Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen föranleder ingen ytterligare utbyggnad av ledningar inom planområdet. Allmänna vatten, -spill- och dagvattenledningar ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Enligt dagvattenutredningen rekommenderas att dagvattenanläggningarna ansluts norrut mot Kungsgatan.

### 5.3.5 El-, fiber - och kommunikationsledningar

Ledningsnät för el-, fiber och kommunikation är utbyggt i planområdet. Uddevalla Energi Elnät AB har ledningar i det område som i plankartan benämns GATA<sub>1</sub>. Eventuellt behöver elnätet utökas för att ha kapacitet för att klara av den nya byggnationen i planområdet.

### 5.3.6 Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän platsmark i detaljplanen är den breddade gatan mellan Krummedike 15 och 16. Denna utbyggnad bör påbörjas i ett tidigt skede vid genomförande av planen. Detta för att underlätta efterföljande byggnation av bostadshus på Krummedike 16 och 17 samt gårdsbyggnader på Krummedike 13, 14 och 15.

### 5.3.7 Geotekniska åtgärder

Den geotekniska undersökningen visar att totalstabiliteten för glidytor i jord bedöms vara tillfredsställande inom hela undersökningsområdet och intilliggande områden.

Åtgärder krävs för att undvika sättningar, rekommendationer för markarbeten och grundläggning redovisas i utredningen.

Tillkommande belastning, exempelvis höjning av markytan genom fyllning, behöver lastkompenseras med lättfyllning om långtidssättningar ska kunna undvikas. Det rekommenderas att nivå sättningen av mark utförs så att uppfyllnader i första hand undviks.

Grundläggning behöver utföras så att tillskottbelastning ej påförs grundläggning för befintliga byggnader eller förändrar grundvattennivåer vid dessa. Lättare byggnader eller konstruktioner med mindre krav på sättningar bedöms kunna kompensationsgrundläggas med grundplattor i mark kombinerat med lättfyllning. Tyngre byggnader i två eller fler plan behöver grundläggas med spetsburna stödpålar och plattan utförs fribärande. Utredningen ger också anpassade rekommendationer för de olika planerade byggnaderna.

För att erhålla tillräcklig grundvattenbildning med hänsyn till risk för sättningar, och inte påverka grundläggning för befintlig bebyggelse, ska infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor utföras.

Utredningen anger också ytterligare rekommendationer för schaktning och stödkonstruktioner, ledningar och tätskärmar, infiltration och dränering, markradon och radonskydd.

### 5.3.8 Bergteknisk åtgärd

Ett löst block i bergslänten mot sydväst behöver åtgärdas enligt den bergtekniska utredningen. En skyddsbestämmelse har lagts in om detta som kombineras med villkor för startbesked för den närmaste kvartersmarken, för att säkerställa att blocket åtgärdas före nybyggnation på denna yta.

I befintliga bergslänter, och i eventuella nya framsprängda bergslänter och -skärningar efter korrekt avslutad bergschakt, bedöms underhållsbehovet vara ringa. Efter eventuell byggnation avslutats rekommenderas att en ny inspektion av samtliga bergslänter och bergskärningar utförs inom 20 år, för att bedöma om stabiliteten har försämrats.

## 5.4 Ekonomiska frågor

### 5.4.1 Planavgift

Finansiering av detaljplanen sker i form av en särskild avgift (planavgift) som tas ut av kommunen när fastighetsägare inom detaljplanen söker och beviljas bygglov. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter och planavgift enligt gällande taxa.

### 5.4.2 Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

Allmän platsmark		
Anläggning/ åtgärd	Genomförandeansvarig	Drift och skötselansvarig

Gata <sub>1</sub> - Lokalgata	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
<b>Kvartersmark</b>		
<b>Anläggning/åtgärd</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Drift- och skötselansvarig</b>
B- Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C - Centrum	Fastighetsägare	Fastighetsägare
R <sub>1</sub> - Besöksanläggning för kulturverksamhet	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>Övriga anläggningar</b>		
<b>Anläggning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Drift- och skötselansvarig</b>
Allmänna vatten-,spillvatten och dagvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Fiber	Ledningsägare	Ledningsägare
Elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Tele	Ledningsägare	Ledningsägare

Tabellen visar vilka parter som ansvarar för genomförande, drift och skötsel.

### 5.4.3 Köp av mark

Del av fastigheten Krummedike 33, som ägs av Uddevalla församling, planeras att köpas in av Uddevalla kommun. Samtal om köp pågår och parterna bör träffa avtal om överenskommelse om fastighetsreglering vid tiden inom eller strax efter planens antagande. Kommunen kommer att bekosta fastighetsregleringen.

### 5.4.4 Inlösen mark för allmän platsmark

För att detaljplanen skall kunna genomföras så att byggrätt medges så kan parterna komma överens om avtal om fastighetsreglering innan eller i samband med planens antagande alternativt låta Lantmäteriet beräkna ersättning som ska tillkomma fastighetsägaren av Krummedike 16. Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagens regler om ersättning. I båda fallen ovan ska fastighetsregleringen bekostas hälften var av parterna.

### 5.4.5 Drift allmän plats

Uddevalla kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar således för drift och underhåll av lokalgatan. Den befintliga gångvägen mellan Kummedike 15 och 16 ligger idag på kvartersmark och driftas av Uddevalla kommun. I samband med planens genomförande breddas gångvägen och användningen ändras till lokalgata på allmän plats.

### 5.4.6 Drift vatten och avlopp

Inom kvartermark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll.

### 5.4.7 Gatukostnader

Gatukostnadsersättning kommer ej att krävas ut som konsekvens av planens genomförande.

## 5.5 Organisatoriska frågor

### 5.5.1 Tidplan

Kommunstyrelsen fattade beslut 2020.12.16 om att godkänna planansökan. Planarbetet startades därefter 2022.01.18 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum. Samråd har genomförts under tiden 2023.12.21 till 2024.01.31.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om granskning 2025-05-22 § 129. Granskning genomfördes 2025.05.28-2025.06.27. Planen förväntas antas under kvartal 4 2025. Om planen inte överklagas får den laga kraft tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts.

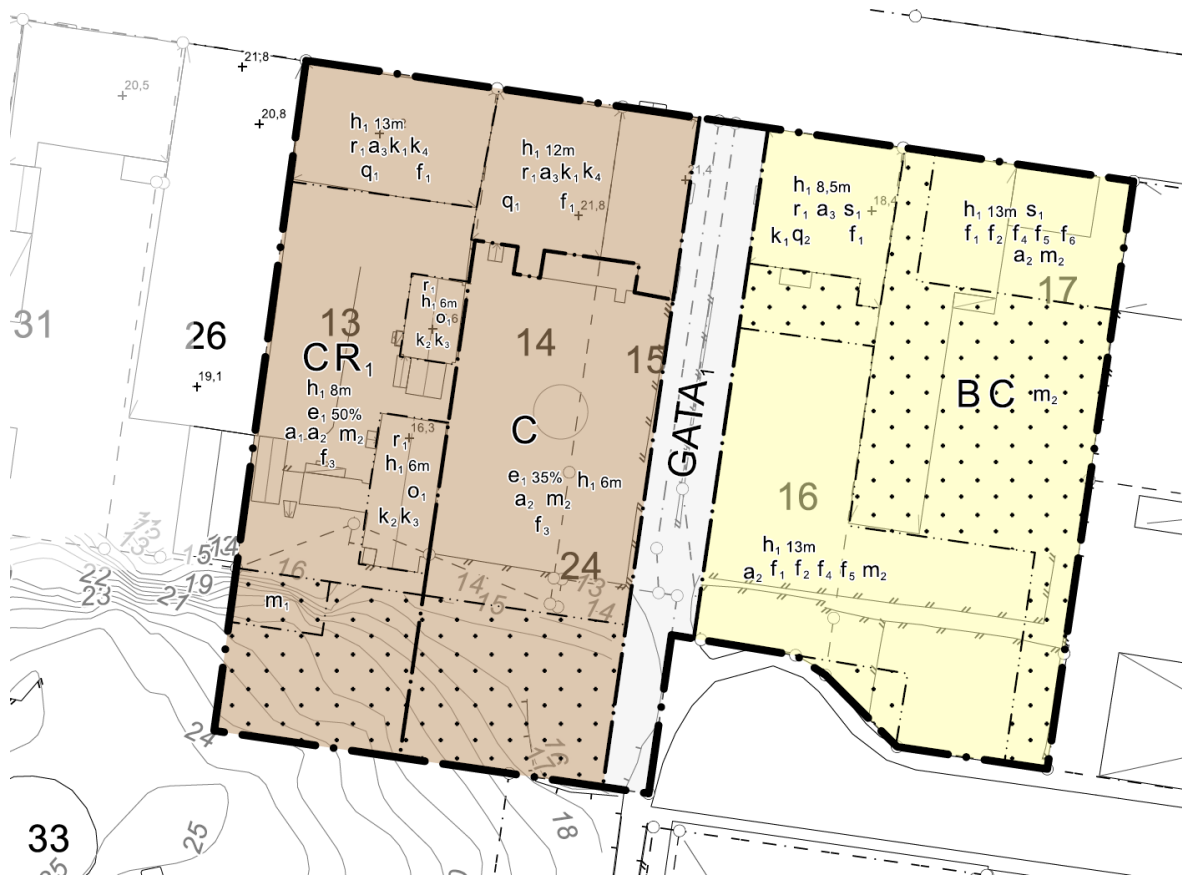
## 5.6 Kulturvärden

### 5.6.1 Rivningsförbud

För de befintliga byggnaderna på fastigheterna Krummedike 13,14,15 samt 16 och som angränsar mot Kungsgatan omfattas av rivningsförbud (betecknas  $r_1$  i plankartan).

### 5.6.2 Bevarandekrav

Samtliga fasader på befintlig huvudbebyggelse inom Krummedike 13-15 bedöms ha kulturvärden som är viktiga att bevara för kulturmiljön och omfattas av bestämmelsen  $q_1$  för skydd av kulturvärden. Byggnaden på fastigheten Krummedike 16 bedöms fasaden ha kulturvärden som behöver skyddas för att ta hänsyn till kulturmiljön. ( $q_1$  i plankartan)



Utsnitt ur plankartan för Krummedike 13-15 m fl.

## 5.7 Prövning enligt annan lagstiftning

Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och zink. Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor).

Markarbeten i samband med genomförandet kommer också att kräva en ansökan till länsstyrelsen om ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen.

## 6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 6.1 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökningen ska utgöra underlag för beslut om huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte i samråd med berörda aktörer enligt 6 kap. Miljöbalken. Om undersökningsområdet leder till att planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras (enligt 4 kap 33 § Plan- och bygglagen) parallellt med den fortsatta planprocessen.

För att kunna avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas eller inte ska kommunen genomföra ett undersökningssamråd (Miljöbalken 6 kap 24 §). Som stöd för undersökningen har en checklista upprättats utifrån miljöbedömningsförordningen med stöd i Miljöbalken (1998:808) 6 kap 3–7 §§.

#### 6.1.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

#### 6.1.2 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2021.06.29. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

### 6.2 Regionala

#### 6.2.1 Regionplan

För regionen finns ett antal regionplaner som innefattar Uddevalla kommun. Dessa anses inte påverkas av utbyggnad enligt föreslagna detaljplaner.

### 6.3 Kommunal

#### 6.3.1 Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det flera olika detaljplaner, vilka kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. Berörda planer är detaljplan UA1064 med arkivnummer 1485-P95/8, antagen 1995.06.13, med syfte att ta tillvara de kvaliteter som finns i området vad gäller befintlig bebyggelse och natur, anpassa tomter med exploateringsintresse till de förutsättningar som befintlig bebyggelse ger samt att ta ställning till bevarandefrågor och skyddsbestämmelser. Utöver föregående nämnda plan gäller även ändring av detaljplan 1485K-P2001/19, antagen 2001.06.14, med syfte att pröva lämpligheten av en "flyttning" av byggrätten för gårdshus inklusive ändring av byggnadshöjd. Det nu aktuella planområdet var i befintliga detaljplaner avsatta för bostad- och centrumändamål. Nämnda planers genomförandetid är utgången.

Detaljplanen UA1064 tillhandahåller skyddsbestämmelser för kulturvärden, exempelvis att ändringar av byggnaden inte får förvanskas dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Skyddsbestämmelserna tyder på att omgivningen har ett betydande värde utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv.

### 6.3.2 Planbesked

2021.02.15 ansökte kommunledningskontoret för Uddevalla kommun om planbesked för fastighet Krummedike 13–15. 2021.04.28 § 115 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Krummedike 13–15 m.fl.

### 6.3.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2022 behandlar inte Uddevalla tätort rent geografiskt, dock finns vissa ställningstaganden kopplat till strategier som planförslaget förhåller sig till. Exempelvis redogörs det för hur den sociala hållbarheten ska stärkas genom att utveckla och skapa en variation av mötesplatser och tillgängliga offentliga miljöer där olika grupper kan mötas och utöva sina intressen. För att gynna kulturmiljön ska Uddevalla kommun konsekvent bedöma förändringar i markanvändningar utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv samt förhålla sig och anpassa sig till den befintliga kulturmiljön. Vidare benämns det i översiktsplanen hur det ska skapas förutsättning för att berika möten genom att samla platser för regional kultur, platser för rörelse och utövandet av kultur.

Den mer djupgående strategiska inriktningen lämnas åt den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort, där planområdet ingår.

### 6.3.4 Fördjupad översiktsplan för Uddevalla tätort 2017

Fördjupad Översiktsplan (FÖP) för Uddevalla tätort, antagen 2017, lyfter fram att centrum behöver höja sin attraktivitet, konkurrenskraft och lyfta fram det unika med exempelvis stadens kulturhistoriska värden samt utveckla förutsättningar för fler människor att bo, leva och verka i.

Följande ställningstagande i FÖP:en har relevans för detaljplanen:

- Stads kärnan ska stärkas för att skapa bättre underlag för service, handel, kultur och en mångfald av funktioner
- Staden ska förtätas med bostäder, verksamheter, mötesplatser och arbetsplatser på ett hållbart sätt. Vid förtätning ska hänsyn tas till tillgång på friytor, grönstruktur, kulturmiljövärden och andra intressen samt risk- och säkerhetsfrågor
- Staden ska förtätas med bostäder. Ytterligare förtätning i befintliga bostadsområden ska eftersträvas
- Uddevallas kulturmiljö är en framgångsfaktor för stadens attraktivitet. Det ska stärkas och bevaras för att öka stadens attraktionskraft
- De kulturhistoriska intressanta bebyggelsemiljöerna ska värnas för att höja stadens attraktivitet och stärka identiteten

### 6.3.5 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.

### 6.3.6 Kulturmiljövårdsprogram

Kulturmiljövårdsprogram, Uddevalla kommun (antagen av kommunfullmäktige 2002.04.09) syftar till att verka som ett redskap för att tidigt och tydligt integrera kulturmiljövården i all samhällsplanering. Programmets beskrivning och värdering av den fysiska miljön skall utgöra grund för hänsynsregler, för urval och prioriteringar av olika slag.

I kulturmiljövårdsprogrammet finns delar av planförslagets områden omnämnda under kapitlet "Uddevalla Centrala Staden" i avsnittet "Område III. Centrala staden, handelskvarteren". Kvarteren Krummedike 13, 14, 15, 16 och 17 med tillhörande bebyggelse lyfts fram med bedömning och åtgärdsförslag ur ett kulturmiljöperspektiv.

Gatuhuset på Krummedike 13 är ett av stadens äldsta med mycket välbehållen fasad i den tidstypiska holländska klinkern där den ursprungliga fasaden bör bevaras i befintligt utförande. Byggnaden är i befintlig detaljplan omfattad av skyddsbestämmelser och är belagd med rivningsförbud.

Byggnaderna på Krummedike 14 och 15, i putsat tegel, bedöms innefatta ett stort industrihistoriskt värde i form av kontorslokaler till, den nu nerbrunna, tändsticksfabriken från 1870-talet till 1930-talet. Befintlig detaljplan medger att huset inte får rivas och kulturmiljövårdsprogrammet föreslår att fasaden bör bevaras i befintligt skick.

Byggnaden på Krummedike 16 är ett av de få husen som uppfördes vid tiden direkt efter den stora stadsbranden 1806. Gatufasaden är i den holländska klinkern medan övriga fasader är putsade. Befintlig detaljplan reglerar att byggnaden inte får rivas samt dess karaktärsdrag genom varsamhetsbestämmelser. Kulturmiljövårdsprogrammets åtgärdsförslag är att ursprunglig fasad bör bevaras i befintligt skick.

Krummedike 17 beskrivs i programmet innehålla ekonomibygnader av varierande karaktär. Kulturmiljövårdsprogrammet bedömer att det södra magasinet är av värde för gårdskaraktären och bör bevaras vid framtida om- eller nybyggnation. Det södra magasinet är i dagsläget dock rivet.

## 6.4 Riksintressen

### 6.4.1 Totalförsvaret

Detaljplanen ingår i riksintresset MSA-område som utgör den yta inom vilket det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt som kan tillkomma i området runt en flygplats.

## 6.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inga hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken bedöms påverkas av planförslaget.

## 6.6 Miljökvalitetsnormer

### 6.6.1 Vatten

Planområdets slutrecipient är Bäveån. Dagvatten fördröjs och leds dels via Kungsgatan mot Kungstorget, dels via Östergatan-Kilbäcksgatan till Kampenhof och slutligen Bäveån. Bäveåns ekologiska status klassas som måttlig och den kemiska statusen bedöms som ej god. Bedömningen angående den kemiska statusen grundar sig främst i överskridande halter av PBDE, PFOS och kvicksilver. De överskridande halterna av PBDE och kvicksilver är något som är gemensamt för alla svenska ytvatten och det saknas tekniska förutsättningar för att lösa problemet.

Dagvattenutredningen påvisar att planförslaget inte innebär att MKN för recipienten kommer att påverkas negativt, förutsatt att dagvattenhanteringen sker enligt utredningens rekommendationer.

### 6.6.2 Buller

Förordning (2004:675) om omgivningsbuller innehåller en målsättningsnorm om att kommuner ska sträva efter att begränsa skadligt omgivningsbuller. Enligt förordningen ska kommuner med fler än 100 000 invånare upprätta en kartläggning med åtgärdsprogram. Uddevalla kommun har mindre än 100 000 invånare och omfattas således inte av detta krav.

## 6.7 Miljö

### 6.7.1 Strandskydd

Närmsta sjö eller vattendrag är Bäveån som ligger cirka 140 meter ifrån planområdet. Planområdet ligger således på ett längre avstånd än det generella strandskyddet på 100 meter som ett eventuellt återinträdande av strandskyddet medför när ny detaljplan ersätter befintlig. Planen påverkas således inte av strandskydd.

### 6.7.2 Dagvatten

Planområdet ingår i avvattningsområde som leder ut till Bäveån. Dagvatten fördröjs och leds dels via Kungsgatan mot Kungstorget, dels via Östergatan-Kilbäcksgatan till Kampenhof och slutligen Bäveån. Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet via anslutningskopplingar vid Kungsgatan och Agnebergsgatan.

Området är idag till större delen hårdgjort, bortsett från mindre planteringar samt bergsslutningen i planområdets södra del. Enligt Uddevalla kommuns VA-plan, som har ett dokument om dagvattenhanteringen som antogs 2015.12.09, är målsättningen att dagvattnet ska fördröjas så nära källan som möjligt samt att föroreningar ska avskiljas innan dessa når recipienten. Den miljötekniska markundersökningen visar att marken inom planområdet överskrider tillsynsmyndighetens riktlinjer, något som i sin tur påverkar slutrecipientens kvalitet nedströms. Nedan redovisas avrinningsvägarna till slutrecipienten.





Karta över hur dagvatten från planområdet leds till Bäveån genom Kungsgatan och Kungstorget



Karta över hur dagvatten från planområdet leds genom Östergatan- Kilbäcksgatan till Kampenhof och Bäveån.

### 6.7.3 Miljömålen

#### God bebyggd miljö



Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.



Genom planförslaget säkerställs den kulturhistoriska bebyggelsen genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Detta innebär att befintliga byggnader tas till vara på ett miljöanpassat sätt.

## Giffri miljö



Miljömålet ”giftfri miljö” grundar sig i problematiken med människor, djur och växter utsätts för farliga ämnen som sprids när varor, kemiska produkter och material tillverkas, används och blir till avfall. Miljömålet eftersträvar att förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället inte ska hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.

Planförslaget har genomfört en miljöteknisk undersökning för att analysera hur de befintliga förhållandena ser ut angående gifter och andra ohälsosamma ämnen. Undersökningen påvisade att det förekom giftiga ämnen som är skadliga för människor och djur. Dessa farliga ämnen kommer att saneras, vilket innebär att planförslaget bidrar till att det skapas en mer giftfri miljö.

## 6.8 Hälsa och säkerhet

### 6.8.1 Omgivningsbuller

Planförslaget möjliggör för bostäder i de östra delarna av planområdet. I närheten av de planerade bostäderna, på cirka 50 meters avstånd, ligger Östergatan som är en relativt trafikerad gata med en Trafikmängd om 6500 fordon/dygn (ÅDT) enligt trafikmätningar gjorda av Afry våren 2022. Enligt Boverkets ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” kan en uppskattning angående omgivningsbuller från vägtrafik genomföras. Metoden bygger på information som, avstånd till vägmitt, ÅDT och skyltad hastighet. Detta resulterar i en uppskattad dygnsekvivalent ljudnivå. Enligt riksdagens förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad (2015:216) t.o.m. SFS (2017:359) bör bullret inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Tabellen på nästa sida illustrerar detta nedan och resulterar i att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte överskrider ljudnivån om 60 dBA, således har ingen trafikbullerutredning tagit fram till handlingarna.

Detaljplanen möjliggör för en mötesplats på gårdsmiljön för Krummedike 14-15. Då platsen historiskt använts för exempelvis musikframträdanden på en utomhusscen, är det tänkbart att det finns en vilja att arrangera liknande evenemang även i framtiden. Med tanke på platsens läge har dock framtagna bullerutredningar (Akustikverkstan 2022.04.13 och 2023.08.29) visat det svårt att medge denna användning permanent inom ramen för detaljplanen. Därför har användningen musikverksamhet utomhus strukits i granskningsförslaget och ersatts med den mer generella användningen centrum. Det innebär att inget permanent medgivande för musikframträdanden ges i och med detaljplanen. Detaljplanen och användningen centrum hindrar dock inte att tillstånd söks för enskilda evenemang.



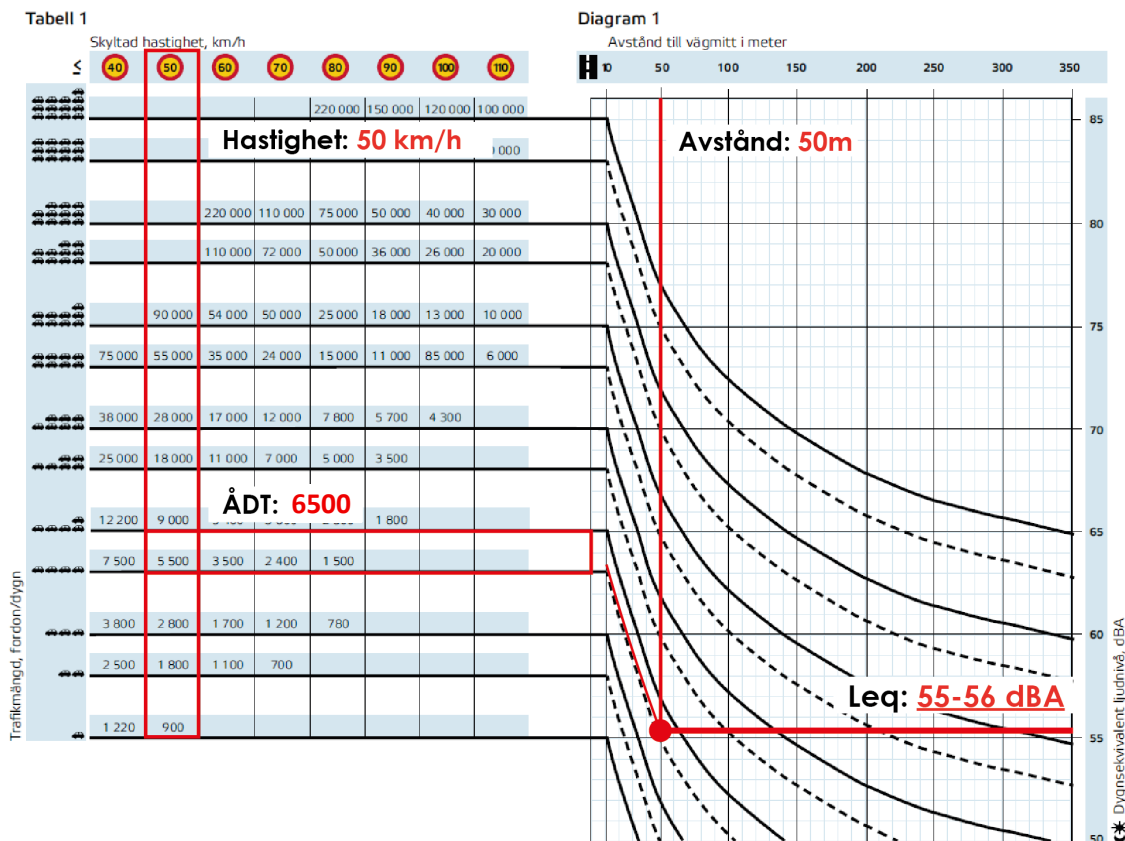


Illustration baserad på diagram från Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken".

## 6.8.2 Risk för översvämning

Området berörs inte av höga flöden W från havet eller övriga vattendrag. Vid händelse av ett 100-års riskerar fastigheterna att drabbas av översvämning i form av stående vatten om det finns lågpunkter eller instängda områden på gårdarna. Idag finns en lågpunkt inom fastigheten Krummedike 13. Lågpunkter bör undvikas för att minska risken för översvämning och skador på byggnaden.

## 6.8.3 Risk för erosion

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Bohusgeo (2025.03.28). Utredningen beskriver inga erosionsrisker för området. Erosionsskydd eller svag släntlutning kan behöva tillämpas vid schaktning under grundvattennivån.

## 6.8.4 Risk för skred

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Bohusgeo (2025.03.28). Markytan har inom huvuddelen av området svag lutning på 1:20 a 1:30 från söder mot norr. Totalstabiliteten för glidytor i jord bedöms vara tillfredsställande inom hela undersökningsområdet och intilliggande områden.

## 6.8.5 Risk för ras

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab (2024.09.16, rev 2). Bergab beskriver förutsättningarna i området enligt följande:

Området är mestadels plant och ligger 11 meter över havet. Längs den södra gränsen för planområdet löper en bergslänt upp mot ett kyrktorn där berget når en högsta höjd av 33 meter över havet. Slänten är bevuxen med blandskog, buskar och sly.

Berggrunden utgörs av tonalit-granodiorit och som huvudsakligen är storblockigt uppsprucken eller massiv. Tre sprickgrupper noterades som stryker/stupar enligt följande: Subhorisontell, 200°/90° och 20°/55° Blottat berg utgörs mestadels av rundad håll.

Avrinningsförhållandena domineras av ytavrinning. Viss isbildning kan komma att uppstå i slänter och frostsprängning anses utgöra ett problem i enstaka fall.

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Viss risk för att ett block kan rasa ner från den befintliga slänten bedöms föreligga i dagsläget, särskilt om frost- och rotsprängning fortsätter verka. Risk för utfall anses dock inte vara akut.

### 6.8.6 Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning MIFO fas 1 har genomförts och identifierade tre verksamheter som historiskt kan ha förorenat marken inom planområdet. Med anledning av detta genomfördes även en miljöteknisk markundersökning 2022.05.06.

Undersökningen påträffade inga allvarliga markföroreningar men utfyllningsmassorna inom området innehåller bland annat bly, PAH och kvicksilver. Rekommendationen utifrån undersökningen var att markföroreningar ska beaktas vid schaktningsarbeten men att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas. Miljötillsynsenheten delade inte konsulternas slutsats och ansåg att marken behöver saneras eftersom halterna av bly, kvicksilver, zink och PAH-H ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning inom fastigheterna Krummedike 13, 14, 16 och 17. Ingen jordprovtagning har skett på fastigheten Krummedike 15.

## 6.9 Geotekniska förhållanden

Markytan har inom huvuddelen av området svag lutning på 1:20 a 1:30 från söder mot norr. I anslutning till undersökningsområdets södra del är bergslänten i regel brant. Totalstabiliteten för glidytor i jord bedöms vara tillfredsställande inom hela undersökningsområdet och intilliggande områden.

Jordlagren utgörs ifrån markytan räknat i huvudsak av fast ytlager (delvis fyllning), lera och friktionsjord vilande på berg. Det fasta ytlagret utgörs av fyllning som delvis överlagrar torrskorpelera. Det fasta ytlagrets totala tjocklek varierar mellan ca 1,4 och ca 2,8 m. Lera som är siltig finns till mellan ca 3 och ca 9 m djup under markytan. Leran klassas som mellansensitiv till högsensitiv.

Den geotekniska undersökningen påvisar sättningsproblematik för både nuvarande och framtida förhållanden. Utredningen redovisar rekommendationer för höjdsättning av mark och grundläggningsmetoder för att undvika långtidssättningar. Utredningen redovisar också rekommendationer för bland annat schaktning, infiltration och hantering av ledningar.

## 6.9.1 Radon

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms att marken ska klassas som högradonmark.

## 6.10 Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen bedöms den övre grundvattennivån i huvudsak vara belägen mellan cirka 1 meter och cirka 2 meter under markytan, vilket motsvarar en nivå på cirka +8,0 och +8,5. Lokalt, i direkt anslutning till källaren, vid Krummedike 26 kan en lägre grundvattennivå förväntas.

Portrycket har en sjunkande trend mot djupet, vilket tyder på en nedåtriktad strömning mot friktionsjorden under leran.

## 6.11 Kulturmiljö

Kvarteret Krummedike är omnämnt i kulturmiljövårdsprogrammet. Fastigheten Krummedike 13 består av ett holländskt klinktegel och uppfördes tätt inpå den stora branden 1806. I gällande detaljplan omfattas byggnaden av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Krummedike 14 och 15 är uppförda runt 1870-talet och användes en tid för hanterverkssyften samt kontor åt tändsticksfabriken. Enligt gällande detaljplan är huset belagt med samma bevarande- och rivningsförbudsbestämmelser som för Krummedike 13.

Även Krummedike 16 är uppförd vid tiden direkt efter branden och gatufasaden består av holländskt klinktegel och benämns som Sillgrenska huset. Enligt den gällande detaljplanen föreligger samma bestämmelser som för Krummedike 13-15.

Till sist benämns Krummedike 17, som består av en butik från 1970-talet. Programmet tar även upp ett magasin, söder om tomtens, som dock revs för ett antal år sedan. Enligt gällande detaljplan återfinns inga bevarandebestämmelser inom fastigheten.

För att kartlägga och aktualisera den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värde har en antikvarisk förundersökning tagits fram av Bohuslänsmuseum, 2022.02.18. Förundersökningen bedömde att fastigheterna Krummedike 13-16 ska ses som en del av en sammanhållen byggnadsgrupp med mycket höga kulturvärden. Gemensamt för dessa byggnader är att de exteriört är väl bevarade och tillhör några av de äldsta husen i Uddevalla centrum.

Historiskt har Krummedike 13 varit en plats för främst offentliga verksamheter, som skola och museum. Fasaden i sig är välbevarad och detta förstärks utav fasaddetaljerna, exempelvis frontespisen, takdetaljerna samt texten "Museum". Fastighetens inneslutna gårdsmiljö anses besitta kulturhistoriska värden, då den är representativ för stadens innegårdar. Innegårdsmiljön förstärks av de två komplementbyggnaderna, vaktmästarbostaden och det äldre magasinet. Mer ingående anses de två komplementbyggnaderna ha värden i sin form och karaktär. Sammanfattningsvis, tillsammans med att fastigheten förnärvarande har skyddsbestämmelser, anses fastigheten Krummedike 13 ha ett högt kulturhistoriskt värde som inte får förvanskas.





Bilder som visar fastigheten Krummedike 13 med dess innegård. Källa Bohuslänsmuseum 2022.

Fastigheterna Krummedike 14 och 15 historiska användning har varierat under årens gång, under 1870-talet var det kontorslokaler åt Tändsticksfabriken och från 1960/70-talet och framåt har Studio 32, som är en kulturförening, haft sina lokaler inom fastigheterna. Fastigheternas kulturhistoriska värde är främst de välbevarade fasaderna och dess industrihistoriska värde, då de är några av de få bevarade byggnaderna från Tändsticksfabrikens verksamhet. Tillsammans med regleringarna i befintlig detaljplan och att byggnaden ska ses som en del av ett större sammanhang medför att fastigheterna Krummedike 14 och 15 anses ha ett högt kulturhistoriskt värde.



Bild över fastigheten Krummedike 14-15, fasad mot Kungsgatan. Källa Bohuslänsmuseum 2022.

Fastigheten Krummedike 16 tillhör en av de äldsta byggnaderna i Uddevalla och uppförd i den så kallade "Uddevalla stilen" med brutet sadeltak och bred taklist. Likt Krummedike 14 och 15 finns det kopplingar till Tändsticksfabrikens verksamhet samt att den tillhandahåller offentliga verksamheter under årens gång. De kulturhistoriska värden definieras främst utifrån dess form och volym, de

välbevarade fasaderna, takmaterial och att byggnaden har en industriell och samhällsviktigkoppling vilket förstärker det kulturhistoriska värdet.



Bild över fastigheten Krummedike 16, fasad mot Kungsgatan. Källa Bohuslänsmuseum 2022.

### 6.11.1 Fornlämningar

Detaljplaneområdet ligger inom fornlämningen som utgörs av den historiska staden Uddevallas stadslager (L1967 :8421, Uddevalla 191 :1). Fynd från medeltiden och 1500-, 1600-tal kan förväntas påträffas inom fornlämningsområdet.

Bohusläns museum har utfört en Arkeologisk förundersökning (Rapport 2024:39). Förundersökningen genomfördes efter beslut av Länsstyrelsen i Västra Götalands län (diarienummer 431-48503-2021, med senaste beslutsdatum 2023.03.23).

I förundersökningen ingick en provgrovsgrävning som genomfördes i april 2022.

Förundersökningen konstaterar att det är de södra delarna av tomterna Krummedike som är av störst intresse med anledning av att vägen mot Östra Tullen och Vänersborg har gått där och att det finns tomtindelningar söder om den tidigare vägen enligt 1690-års stadsplan.

Det är de centrala delarna av planområdet på Krummedike 14–16 (område B och C) som påvisat bäst potential under förundersökningen. Där har bland annat påträffats djupt liggande trögolv i två faser, varav det övre har brunnit (möjligen 1690).

Ett av proverna bestod av hushållsavfall, latrin och gödsel vilket skulle kunna tyda på en odlingsyta, kompost eller gödselstack, alternativt omdeponerad jord. Provet innehöll även inslag av odlade växter som ger en god inblick i trädgårdsodlingen på platsen. I trädgården fanns fruktträd och buskar som äpple, körsbär, fläder och röda vinbär. Det fanns även täppor med kål, sallad, senap och körvel, en kryddträdgård helt enkelt. Frön från vindruva och fikon visar att det även fanns import av exklusivare matvaror. Provet innehöll även avsilningsrester efter ölbrygning i form av humlekottar och porsfrön.

I kosthållningen har även en rad bär och nötter ingått. Hasselnöt, hallon, björnbär, havtorn, slånbar och nyttan. Provet innehöll även fiskben och fiskfjäll från flera olika arter.

Samtliga revideringar och nyanmälningar som beskrivits i den arkeologiska förundersökningen har registrerats i Fornreg och godkänts av Länsstyrelsen i Västra Götaland. Dokumentationsmaterial från fältinventeringen är samlat i geodatabas och GIS-underlag kan beställas från Bohusläns museums arkiv, liksom den fotodokumentation som upprättats.

Ansökan om ingrepp i fornlämning och ytterligare arkeologisk undersökning ska genomföras när detaljplanen har antagits, i samband med markarbeten och sanering.



Karta som visar undersökningsområdet för den arkeologiska förundersökningen.

### 6.11.2 Byggnadsminne

Detaljplanen berörs inte av någon bebyggelse eller miljö som relaterar till byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen.

### 6.11.3 Kyrkligt kulturarv

I nära anslutning till detaljplaneområdet återfinns Klocktornet, som uppfördes 1751. Klocktornet berörs av det kyrkliga kulturarvet och är skyddad enligt 4 kap. Kulturmiljölagen. Detaljplanen bedöms inte påverka Klocktornet och således inte heller det kyrkliga kulturarvet negativt.

I samband med detaljplanens genomförande planeras delar av fastigheten Krummedike 33, som ägs av Uddevalla församling, att köpas in av Uddevalla kommun. Syftet med markköpet är att möjliggöra gestaltning och underhåll av en grön kuliss till gårdsmiljön på fastigheterna Krummedike 13-15, i den bergslutning som leder ner mot gården men som idag är en del av Krummedike 33. Den del som i detaljplanen utgör kvartersmark på nuvarande Krummedike 33 omfattas av prickmark och får

inte bebyggas. Markköpet bedöms inte påverka klocktornet och därmed inte heller det kyrkliga kulturarvet.

## 6.12 Fysisk miljö

I nära anslutning till planområdet finns parkmiljöer, affärer och lekplatser. Några av parkerna som är inom ett gångavstånd från detaljplanen är Hasselbacken och Margretegårdeparken där det förekommer goda möjligheter för lek och sittplatser.

## 6.13 Teknik

### 6.13.1 Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten, spill - och dagvatten finns längs Kungsgatan och Agnebergsgatan. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

### 6.13.2 Fiber

Det finns fiber i området och finns tillgänglig att anslutas till.

### 6.13.3 Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns längs Kungsgatan. För fjärrvärmenätet ansvarar Uddevalla energi.

### 6.13.4 Avfall

Insamling av avfall ska ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall. Uddevalla kommun ser gärna att fastighetsägare tillhandahåller möjligheten att sortera de vanligaste fraktionerna i nära anslutning till bostaden.

## 6.14 Service

I nära anslutning till detaljplaneområdet finns tillgång till en rad gymnasieskolor och några få förskolor. Uddevalla sjukhus finns inom ett 10 minuters gångavstånd, även vårdcentraler finns att tillgå i centrum.

## 6.15 Trafik

Uddevalla kommun har som mål att minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

### 6.15.1 Trafikflöden

Norr om området avgränsas med Kungsgatan som ansluter till Östergatan på östra sidan och Torggatan på västra sidan. Östergatan och Torggatan förbinder området med resten av Uddevalla centrum. Kungsgatan agerar som den primära gatan intill området och anses essentiell för tillgängligheten till området, specifikt till fots då Kungsgatan fungerar som en gångfartsgata idag. Tillgängligheten för bilar längs Kungsgatan är inte utesluten utan endast begränsad till vissa antal timmar under dagen.

Södra delen av planområdet avgränsas med Agnebergsgatan som möjliggör framkomligheten för bilar till området på den södra sidan. På Agnebergsgatan finns även en vändplats. I dagsläget



ansluter Kungsgatan till Agnebergsgatan med en grusad gång- och cykelväg som tränger sig mellan fastigheterna Krummedike 15 och 16.

### 6.15.2 Angöring och parkering

Uddevalla kommuns Riktlinjer för parkering och parkeringstal, antagen 2021.06.10 § 131, står som grund för att möta upp eventuella parkeringsbehov vid planering och exploatering. I riktlinjerna delas kommunens ytor in i zoner vilka olika kriterier finns formulerade kopplat till parkering. I respektive zonindelning finns det minimala för antal parkeringsplatser.

Planområdet ligger inom zon 1, vilket innefattar de centrala delarna av Uddevalla. Inom zon 1 nås centrums utbud av handel, service, lokal och regionaltrafik, etc. inom maximalt 15 minuters promenad. I denna del av staden är också bilnehavet lägre än i de flesta övriga delar av kommunen, vilket visar på möjligheten att klara sig bra utan egen bil.

Parkeringsgaraget Herrnhut ligger i mycket nära anslutning till planområdet, på andra sidan Kungsgatan nordost om planområdet.

Planen medger upp till cirka 3 500 kvadratmeter BTA bostäder på Krummedike 16-17 vilket enligt nuvarande riktlinjer motsvarar 32 p-platser för boende och 5 för besökande. Parkering för nya bostäder föreslås att ske på egen fastighet i garage eller genom parkeringsköp som följer riktlinjerna för parkering.



Karta som visar planområdet och parkeringshuset Herrnhut.

### 6.15.3 Kollektivtrafik

Områdets tillgång till kollektivtrafik är god då det finns en busshållplats inom 150 meters avstånd som skapar goda förbindelser till andra stadsdelar i staden. Området är även inom drygt 700 meters avstånd från Kampenhofs resecentrum vilket innebär goda möjligheter inom resa med kollektivtrafik.

## 6.16 Områdesskydd

Detaljplanen bedöms inte påverka några områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

# 7 KONSEKVENSER

## 7.1 Fastigheter och rättigheter

Flera fastighetsägare kommer att påverkas av detaljplanen avseende fastighetsindelning och inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer allmän platsmark och kvartersmark, samt byggrätt för bostäder och centrum på privat mark. Fastighetsregleringar kommer behöva genomföras för att föra över mark till allmän plats och kvartersmark.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Kvarvarande mark inom fastigheten	Förändrad markanvändning	Servitut/ ledningsrätt
Krummedike 13	322 kvm (från Krummedike 33)				
Krummedike 14 och 15	338 +2 kvm (från Krummedike 33 och 24)	80 kvm (till Stads kärnan 1:173)			
Krummedike 16		123 kvm (till Stads kärnan 1:173)	718 kvm	Allmän platsmark (GATA <sub>1</sub> )	Nej
Krummedike 24		2 kvm (till Krummedike 15)			
Krummedike 33		322 +338 +79 = 739 kvm (till Krummedike 13, 14/15 och Stads kärnan 1:173)	6684 kvm	Kvartersmark och allmän platsmark (C och GATA <sub>1</sub> )	Nej
Stads kärnan 1:173	80 +123 +79 = 282 kvm (från Krummedike 15, 16 och 33)				

Tabellen visar de ytor på respektive fastighet som föreslås regleras.

Fastighetsgränserna för Krummedike 33 är osäkra mot fastigheterna Krummedike 13 och 24. Därför är angivna arealer för mark som ska överföras från Krummedike 33 ungefärliga. Om det bedöms vara nödvändigt kan fastighetsbestämning ske i förrättningen i samband med marköverföringar.

## 7.2 Natur

### 7.2.1 Grönområde

På delar av fastigheten Krummedike 33 finns en grönbeklädd bergssluttning som sluttar ner till fastigheterna Krummedike 13-15. Planförslaget föreslår att delar av Krummedike 33 inkorporeras till fastigheterna Krummedike 13-15 genom fastighetsreglering så att bergssluttningen blir en del av kvartersmarken för centrum- och besöksanläggning för att möjliggöra rådighet för gestaltning och underhåll av en grön kuliss till gårdsmiljön på fastigheterna Krummedike 13-15. För att förhindra att bergssluttningen bebyggs så regleras möjligheten till att uppföra bebyggelse på denna del bort för att säkerställa det grönbeklädda bergspartiets värdeskapande element.

Inom fastigheten Krummedike 16 och 17 möjliggörs det för en innegård som kan tillskapa en grönare och trevligare miljö än vad som råder idag. Kommunens bedömning är att planförslaget bidrar positivt utifrån ett grönområdesperspektiv och hjälper till att bidra till en grönare närmiljö.

### 7.2.2 Landskapsbild

Planförslaget föreslår en förtätning som förhåller sig väl till den omkringliggande bebyggelsen. Byggrätten som föreslås är mellan 4 till 5 våningar och bidrar till att fylla igen luckor i stadsrummet. Sammantaget medför detaljplanen främst positiva konsekvenser utifrån ett landskapsbildsperspektiv.

## 7.3 Miljö

### 7.3.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Det har inte tagits fram någon miljökonsekvensbeskrivning inför detaljplanens samråd.

### 7.3.2 Ställningstaganden enligt 4 kap. 33 B § PBL (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, **inte** kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har 2021.06.10 skriftligen meddelat att Länsstyrelsen har under undersökningssamrådet framfört att man delar kommunens bedömning gällande betydande miljöpåverkan.

### 7.3.3 Dagvatten

Detaljplaneområdet är idag till stora delar hårdgjort och dagvattnet hanteras via dagvattennätet, där anslutningspunkter finns längs Kungsgatan och Agnebergsgatan.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (COWI, 2024.09.30, rev 2025.09.10). Enligt utredningen bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på översvämningsrisker inom eller nedströms planområdet. Framkomligheten till och från planområdet kommer inte att påverkas på grund av skyfall eller höga nivåer i Bäveån eller Byfjorden.

Ny utformning av byggnader kan dock innebära att ytterligare instängda områden inom innergårdar skapas. Det är därför viktigt att genom höjdsättning av mark och bebyggesle avleda vattnet från husliven mot dagvattenanläggningarna. Höjdsättningen behöver göras på ett sätt som gör att vattnet som överstiger dagvattenanläggningens kapacitet kan avrinna ytledes ut mot Kungsgatan vid större regn.

För att rena dagvatten rekommenderas att anlägga minst 160 m<sup>2</sup> biofilteranläggning och höjdsätta ytor med en svag lutning till dessa. Resultat från den modellerade föroreningsberäkningen ifrån StormTac visar att både halter och belastningar av de prioriterade föroreningarna kommer att sjunka till under befintliga nivåer. Detta betyder att planförslaget kommer att följa MKN, vilket innebär att recipienten inte kommer att påverkas negativt.

Anläggning av 160 m<sup>2</sup> biofilteranläggning kommer även att innebära att grönytefaktorn för planområdet kommer att öka jämfört med dagens situation. Det bedöms dock vara svårt att nå den nämnda målnivån i Uddevalla kommuns dagvattenriktlinjer och samtidigt uppfylla planens syfte. Detta på grund av att tillräcklig plats för planteringsytor inom planområdet saknas.

En underjordisk sedimentationstank som alternativ för hantering av dagvatten studerades. Förslaget innebär en större investeringskostnad jämfört med biofilteranläggning men frigör yta som kan användas för bostadsändamål.

Dagvatten från planområdet kommer även efter planens genomförande avrinna norrut och därför rekommenderas att dagvattenanläggningarna ansluts norrut mot Kungsgatan. Uppgifterna om tillgänglig kapacitet är inte fullständiga. Enligt uppgifter från Västvatten har det inte förekommit några historiska problem med dagvattensystemet i området tidigare. Det är därför rimligt att anta att planområdet fortsatt kan anslutas till dagvattensystemet vid Kungsgatan utan problem, så länge avrinningen efter exploateringen förblir på nuvarande nivå. I dagvattenutredningen har det antagits att avrinning från planområdet efter exploatering inte kommer öka och biofilteranläggningarna har dimensionerats för ett utflöde motsvarande ett 10-års-regn utan klimatfaktor.

## 7.4 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

### 7.4.1 Luft

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.



## 7.4.2 Vatten

Det ökade dagvattnet som uppkommer i och med bland annat takavrinning innebär en risk för recipienten Bäveån som är den vattenförekomst som avrinningen sker till. En bra dagvattenhantering för området bedöms kunna bidra till att miljö kvalitetsnormen uppnås.

Planförslaget föreslår att sanering sker av marken samt att rening och fördröjning kan ske inom fastigheterna. För att rena dagvatten rekommenderas att anlägga minst 160 m<sup>2</sup> biofilteranläggning och höjdsätta ytor med en svag lutning till dessa. Resultat från den modellerade föroreningsberäkningen ifrån StormTac visar att både halter och belastningar av de prioriterade föroreningarna kommer att sjunka till under befintliga nivåer. Detta betyder att planförslaget kommer att följa MKN, vilket innebär att recipienten inte kommer att påverkas negativt.

## 7.5 Hälsa och säkerhet

### 7.5.1 Översvämning

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.

Enligt dagvattenutredningen bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på översvämningsrisker inom eller nedströms planområdet. Framkomligheten till och från planområdet kommer inte att påverkas på grund av skyfall eller höga nivåer i Bäveån eller Byfjorden.

Ny utformning av byggnader kan dock innebära att ytterligare instängda områden inom innergårdar skapas. Det är därför viktigt att genom höjdsättning av mark och bebyggelse avleda vattnet från husliven mot dagvattenanläggningarna. Höjdsättningen behöver göras på ett sätt som gör att vattnet som överstiger dagvattenanläggningens kapacitet kan avrinna ytledes ut mot Kungsgatan vid större regn.

### 7.5.2 Erosion

Den geotekniska undersökningen (Bohusgeo 2025.03.28) påvisar inga erosionsrisker för området. Erosionsskydd eller svag släntlutning kan behöva tillämpas vid schaktning under grundvattennivån.

### 7.5.3 Skred

Den geotekniska undersökningen (Bohusgeo 2025.03.28) visar att totalstabiliteten för glidytor i jord bedöms vara tillfredsställande inom hela undersökningsområdet och intilliggande områden.

### 7.5.4 Ras

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab (2024.09.16, rev 2). Bergab beskriver konsekvenserna av planens genomförande enligt följande:

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god.

Viss risk för att ett block kan rasa ner från den befintliga slänten bedöms föreligga i dagsläget, särskilt om frost- och rotsprängning fortsätter verka. Risk för utfall anses dock inte vara akut.

Åtgärd i den befintliga slänten anses vara nödvändig med hänseende till det bergblock som benämns i andra stycket av Kapitel 3.5 i den bergtekniska utredningen. Blocket bör om möjligt ges helst rensas ned, alternativt spräckas och sedan rensas ned, eller monteras fast på plats.

Med avseende på eventuell bergschakt och grundläggning på eller intill berg inom planområdet bedöms inga restriktioner för byggande och markanvändning vara erforderliga. Eventuellt uttag av berg bedöms kunna ske inom fastighetsgränserna utan att ta ytterligare mark i anspråk.

Om bergschakt, eller andra arbeten (såsom uppförande av nya byggnader intill släntfot) ska utföras bör man vegetationsrensa och sedan bergrensa slänten för hand med skrotspett för att få ner även mindre block och lösa stenar genom så kallad skydsskrotning. I ett scenario som inkluderar bergschakt eller andra vibrationsalstrande arbeten ska slänten skydsskrotas även västerut så att bergrensningen innefattar den del av slänten som gränsar till fastigheterna Krummedike 26 och Krummedike 31. Detta särskilt då fastigheterna idag utgör en förskola där små barn har sin lekplats strax intill slänten. Åtgärderna utförs under entreprenaden innan schakt eller andra arbeten under slänterna påbörjas.

Vid uppkomst av nya slänter efter bergschaktarbeten eller sprängningar i området rensas kvarstående bergschaktväggar på löst bergmaterial. Vidare tillkallas bergsakkunnig för ny besiktning angående eventuellt behov av bergförstärkning.

Det föreligger sådana risker som normalt förekommer vid byggentreprenader där bergschakt utförs. Skyddsåtgärder omfattar sådana som är gängse inom normala markentreprenader där bergschakt ingår, till exempel upprättande av riskanalys, vibrationsmätning, tyngdtäckning, ljuddämpade borrhaggat, tidsbegränsning av bullrande verksamhet mm.

Grundläggning bör kunna utföras med gängse metoder, till exempel med platta på mark. Behov av ytterligare grundförstärkning bedöms ej föreligga.

### 7.5.5 Förorenad mark

Eftersom halterna av bly, kvicksilver, zink och PAH-H ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning inom planområdet, har miljötillsynsenheten förordat att marken inom planområdet ska saneras.

Planförslaget har med anledning av miljötillsynsenhetens föreläggande kompletterats med bestämmelserna:  $m_2$  - *Markföroreningar ska saneras till nivå för känslig markanvändning och  $a_2$  - Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markföroreningar inom fastigheten har sanerats*, för att säkerställa att sanering sker.

Saneringen planeras att ske under tiden som markarbeten för den framtida bebyggelsen genomförs.



## 7.6 Kulturmiljö

För att skapa sig ett gediget underlag och tydliggöra de kulturhistoriska värdena som omfattas av detaljplanen har Uddevalla kommun gett Bohusläns museum (2022) i uppdrag att ta fram en antikvarisk förundersökning för fastigheterna Krummedike 13-16. En slutsats som kan dras utifrån utredningen är att alla utredda fastigheter tillhandahåller höga kulturhistoriska värden. För att säkerställa bevarande av kulturmiljön har planbestämmelser om rivningsförbud, skydd av kulturvärden, varsamhet och utformning införts.

de identifierade värdekärnorna har planförslaget säkerställt dessa värden i form av olika planbestämmelser. Nedan följer en redovisning hur de olika fastigheterna regleras i plankartan för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Krummedike 13 kommer fortsatt vara försedd med rivningsförbud. Bestämmelsen om nockhöjd syftar till att begränsa volymens höjd till den nuvarande. Fasader och dess detaljer skyddas genom bestämmelser om skydd av kulturvärden. Utöver det omfattas fastigheten av varsamhetsbestämmelser som gäller fönster och dörrar samt utformningsbestämmelser för takmaterial. I övrigt finns två varsamhetsbestämmelser för att säkerställa byggnadens utformning avseende fönster och dörrar samt att bygglov krävs för yttre underhåll. På fastigheten återfinns även kulturhistoriska värden för innegårdsmiljön. Gårdsmiljön regleras genom att de befintliga gårdshusen omfattas av varsamhetsbestämmelser som reglerar utförandet av fasad och tak. Nockhöjden styrs också i kombination med en bestämmelse om takvinkel. För att säkerställa att delar av innegården förblir öppna så finns en bestämmelse om största byggnadsarea 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Tillkommande bebyggelse regleras även av utformningsbestämmelser för fasadmateriäl.

För fastigheterna Krummedike 14-15 tillämpas samma typ av bestämmelser som för Krummedike 13, för byggnaden längs Kungsgatan. På innergården finns ingen befintlig bebyggelse eller struktur som är tänkt att bevaras, utan bestämmelser om höjd och utformning reglerar tillkommande bebyggelse. Även här finns en bestämmelse om största byggnadsarea, som här är satt till 35 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, med syftet att hålla större delen av gårdsytan öppen.

Fastigheten Krummedike 16 och främst befintlig byggnad längs Kungsgatan regleras av rivningsförbud, skydd av kulturvärden samt att byggnadens bottenvåning inte får innehålla bostäder då det historiskt har varit verksamheter i bottenvåningen inom fastigheten. Bestämmelser om skydd av kulturvärden är liknande de för Krummedike 13-15 men med skillnaden att Krummedike 16 inte måste bevaras i sitt nuvarande skick, då det finns potential för att restaurera delar av fasaden till tidigare utformning. Detta gäller framför allt takfoten och den putsade delen av fasaden. Varsamhetsbestämmelsen gällande fönster gäller även på Krummedike 16, dock inte den gällande dörrar då byggnaden saknar entré mot gatan och befintlig dörr har en senare utformning. Även här finns utformningsbestämmelsen  $f_1$  som reglerar takmaterial.

Längs Kungsgatan och inom kvarteret föreslås även ny bebyggelse på Krummedike 17. För att samspela och ta hänsyn till resterande kulturmiljö i hela kvarteret Krummedike regleras den nya bebyggelsen med flertalet utformningsbestämmelser.



Egenskapsområdet för planerad byggnad längs Kungstorget omfattas även av bestämmelsen s<sub>1</sub>-Byggnadens bottenvåning får inte innehålla bostäder. Prickmark med en bredd på nästan 3 m införs mellan byggrätten för den nya byggnaden och den befintliga byggnaden på Krummedike 16, för att minimera påverkan på den befintliga byggnaden och dess kulturhistoriska värden.

Sammantaget visar planförslaget en stor hänsyn till den befintliga kulturmiljön och kommunens bedömning är att planförslaget innebär en positiv påverkan utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

## **7.7 Sociala**

### **7.7.1 Barn**

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget har som utgångspunkt att möjliggöra en mötesplats där barn och ungdomar kan samlas och umgås. Besöksanläggningen som en kulturverksamhet bidrar även till att främja kulturella uttryck hos barn och unga i staden. Kommunens bedömning är att planförslaget medför positiva effekter utifrån ett barnperspektiv.

### **7.7.2 Jämlikhet**

Syftet med besöksanläggningen är att skapa en inkluderande mötesplats där människor från alla samhällskikt och bakgrunder kan samlas. Genom fokus på tillgänglighet och inkludering strävar verksamheten efter att främja jämlikhet. Ytterligare en aspekt som bidrar till en ökad jämlikhet är geografisk tillgänglighet, planområdet ligger inom gångavstånd från kollektivtrafiknoden Kampenhof samt Östra station. Kommunens bedömning är att planförslaget har en positiv påverkan utifrån ett jämlikhetsperspektiv.

## **7.8 Riksintresse**

### **7.8.1 Totalförsvaret**

Detaljplanens högsta nockhöjd är satt till 13 meter, således kommer detaljplanen att smälta in väl i den befintliga stadsbilden. Kommunens bedömning är att utifrån den låga exploatering som möjliggörs anses riksintresset och MSA-området inte påverkas negativt av planförslaget.

## **7.9 Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken**

Inga hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken bedöms påverkas av planförslaget.

## **7.10 Trafik**

### **7.10.1 Motortrafik**

Planförslaget föreslår en ny allmän lokalgata för att utveckla den befintliga gång- och cykelvägen som förbinder Kungsgatan med Agnebergsgatan. Den befintliga vägen som förbinder Kungsgatan med Agnebergsgatan skall breddas och anläggas med ny markbeläggning för att säkerställa att gatan blir till en tydligare och trevligare passage. Den nya gatan ska även möjliggöra för motorfordon att passera förbi för att lättare nå ut till de nya bostadshusen samt ansluta till Agnebergsgatan på ett

bättre sätt. I plankartan har användningsområdet GATA<sub>1</sub> - Lokalgata, införts för att säkerställa allmänhetens tillgång och tillgänglighet till planområdet och närliggande områden.

I övrigt anses den nya lokalgatan inte medföra någon större påverkan på trafikflöden inom planområdet.

### 7.10.2 Gång- och cykeltrafik

Genom att bredda gatan som förbinder Kungsgatan och Agnebergsgatan skapas en tydligare gång- och cykelväg. Det primära syftet med den nya lokalgatan är att vara en gång- och cykelväg. Möjligheten för förbipasserande motorfordon utesluts dock inte. Gatan kommer även att bidra till mer tillgänglighet inom planområdet samt för andra stadsdelar inom centrala Uddevalla.

I plankartan har användningsområdet GATA<sub>1</sub> - Lokalgata, införts för att säkerställa allmänhetens tillgång och tillgänglighet till planområdet och närliggande områden.

## 8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### 8.1 Samhällsbyggnadsförvaltningen

#### 8.1.1 Arbetsgrupp

Mohammed Shakheru, ansvarig planarkitekt  
Christer Bergsten, mark- och exploateringsingenjör  
Pauline Rossödal, planadministratör

### 8.2 Konsulter

#### 8.2.1 Rådhuset Arkitekter AB

Kalle Gustafsson, uppdragsledande planeringsarkitekt  
Jakob Resare, handläggande arkitekt  
Hanna Persson, handläggande arkitekt

Christoffer Vikström  
Enhetschef

Mohammed Shakheru  
Ansvarig planarkitekt

Uddevalla oktober 2025

