



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

**HANDLÄGGARE**  
Planarkitekt Henrik Olsson  
**TELEFON** 0522- 69 73 23  
henrik.olsson@uddevalla.se

## PLANBESKRIVNING

12 juli 2012  
Rev. 18 oktober 2012  
Rev. 11 februari 2013

1 (12)

**DNR 2011:0023**

**ARB 546**

**Arkivnr: 1132**

# Detaljplan för UTVIDGNING AV INDUSTRIFASTIGHETER SAMT ALLMÄN PLATS Del av Björbäck 1:45 m.fl

Uddevalla kommun, Västra Götalands län



## LAGAKRAFTHANDLING

Antagen: 21 februari 2013  
Lagakraft: 22 mars 2013

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

## BAKGRUND & SYFTE

Planens syfte är att utöka två industritomter samt att omvandla de interna gatorna i Björbäcks industriområde till allmänna gator. De aktuella områdena är idag planlagda för industri- och parkändamål samt som gata.

Miljö och Stadsbyggnadsnämnden har den 19 april 2012 beslutat att detaljplanen ska ställas ut för att pröva en utökning av industriändamålet inom Björbäcksområdet samt att omvandla kommunens industrigator till allmänplats.

## MILJÖPÅVERKAN

Omvandling av de interna industrigatorna i Björbäck från kvartersmark till allmän plats anses inte ha någon betydande miljöpåverkan, gatorna är befintliga och deras funktion kommer inte att ändras. Miljögifter och föroreningar från dessa bedöms inte påverka den omkringliggande miljön på något mätbart sätt.

Obebyggd mark kommer att tas i anspråk i samband med omvandlingen av parkmark till kvartersmark för industriändamål. Utökningen av de två industrifastigheterna anses vara begränsad. Planen avses att bli genomförd utan att någon betydande miljöpåverkan uppkommer.

För planområdet gäller *Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla* som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primära, sekundära och tertiära skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Planen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ett genomförande av detaljplanen kan inte antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs. Miljökonsekvensbeskrivning behövs inte.

Länsstyrelsen har i samrådsskedet delat denna uppfattning.

Miljö kvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

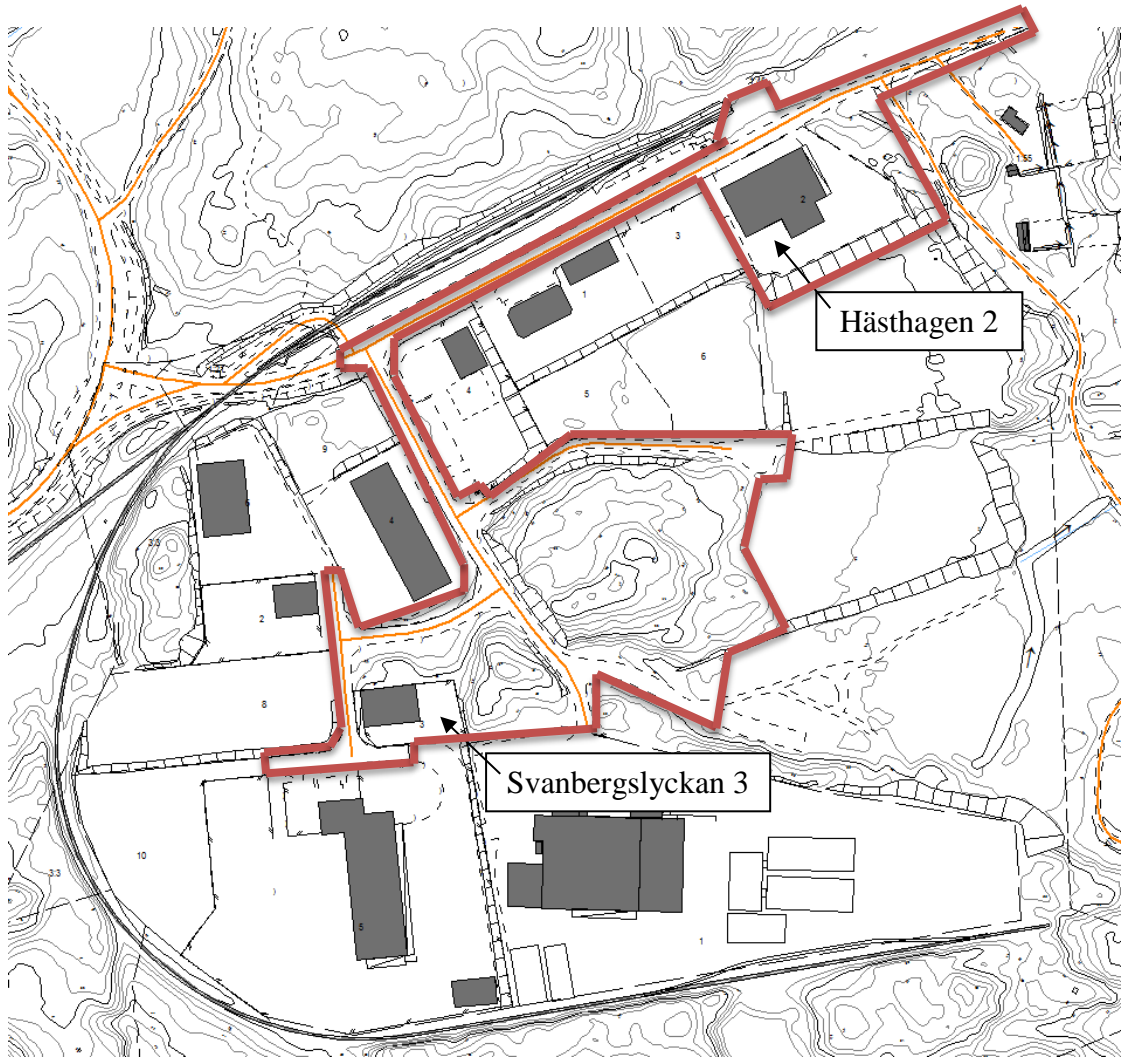
Se nedan under ”Konsekvenser av planens genomförande”.

## PLANDATA

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 40 000 kvm och ligger öster om Kurveröds industriområde.

All mark inom planområdet är ägt av kommunen, bortsett från fastigheterna Svanbergslyckan 3 och Hästhagen 2 som är i privat ägo.



*Kartan ovan visar planområdets utbredning samt de fastigheter inom planområdet som är i privat ägo.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Enligt länsstyrelsens kartor omfattas planområdet inte av något riksintresse.

### Översiktsplan

I den aktuella översiktsplanen lagakraftvunnen 5 oktober 2010 redovisas planområdet som befintliga verksamheter som inte bör ligga nära bostäder. Planområdet gränsar till ett område som redovisas som, spridningskorridor, parkmark och grönområden, i gällande översiktsplan.

I den fördjupade översiktsplanen för "Staden Uddevalla", antagen den 8 oktober 1996, redovisas området som befintlig bebyggelse.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan och gällande fördjupad översiktsplan.

### Nuvarande detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och omfattas av detaljplan UD 295 (fastställd den 2 mars 1988).

Enligt UD 295 är befintliga vägar delvis allmänplats och industrimark. Den marken som avses tas i anspråk för industriändamål är i UD 295 planlagd som parkmark.

#### Plantillstånd

Inga aktuella plantillstånd finns som berör denna detaljplan.

#### Planprogram

Inget planprogram har upprättats då marken sedan tidigare är planlagd.

### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Markanvändning

Planområdet är idag planlagt för parkmark, industriområde och gata. Parkmarken är delvis kraftigt kuperad och bevuxen med träd och annan lägre vegetation. Den föreslagna utökningen av industrifastigheten Hästhagen 2 ligger på skogsmark.

#### Miljöstörande verksamhet

På fastigheten Hästhagen 2 har det tidigare bedrivits tryckeri/grafiskverksamhet och klassades 2003 under följande SNI-kod i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

- 74.814-2 C: anläggning där processavloppsvatten omhändertas och mer än 5000 kvadratmeter men högst 100 000 kvadratmeter fotografiskt material framkallas per år
- 22-03 C: förbrukning av mer än 500 kg men högst 10 ton organiska lösningsmedel per år

Det finns idag inget som tyder på att miljöföroreningar finns kvar från verksamheten men man ska vara medveten om risken för markföroreningar vid markarbeten.

#### Arkeologi

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

#### Geoteknik

Enligt jordartskartan så ligger de interna gatorna delvis på glacial finlera och delvis på urberg. Utökningen av industrimark vid Kasebergsvägen ligger till stor del på glacial finlera.

Markytan inom aktuellt område är relativt plan och utförda undersökningar påvisar att djupet till fast botten är ringa. Stora delar av området består också av berg i dagen. Markytan lutar som mest med en lutning på ca 1:25. Utifrån detta bedöms exploatering av planområdet inte försämra totalstabiliteten.

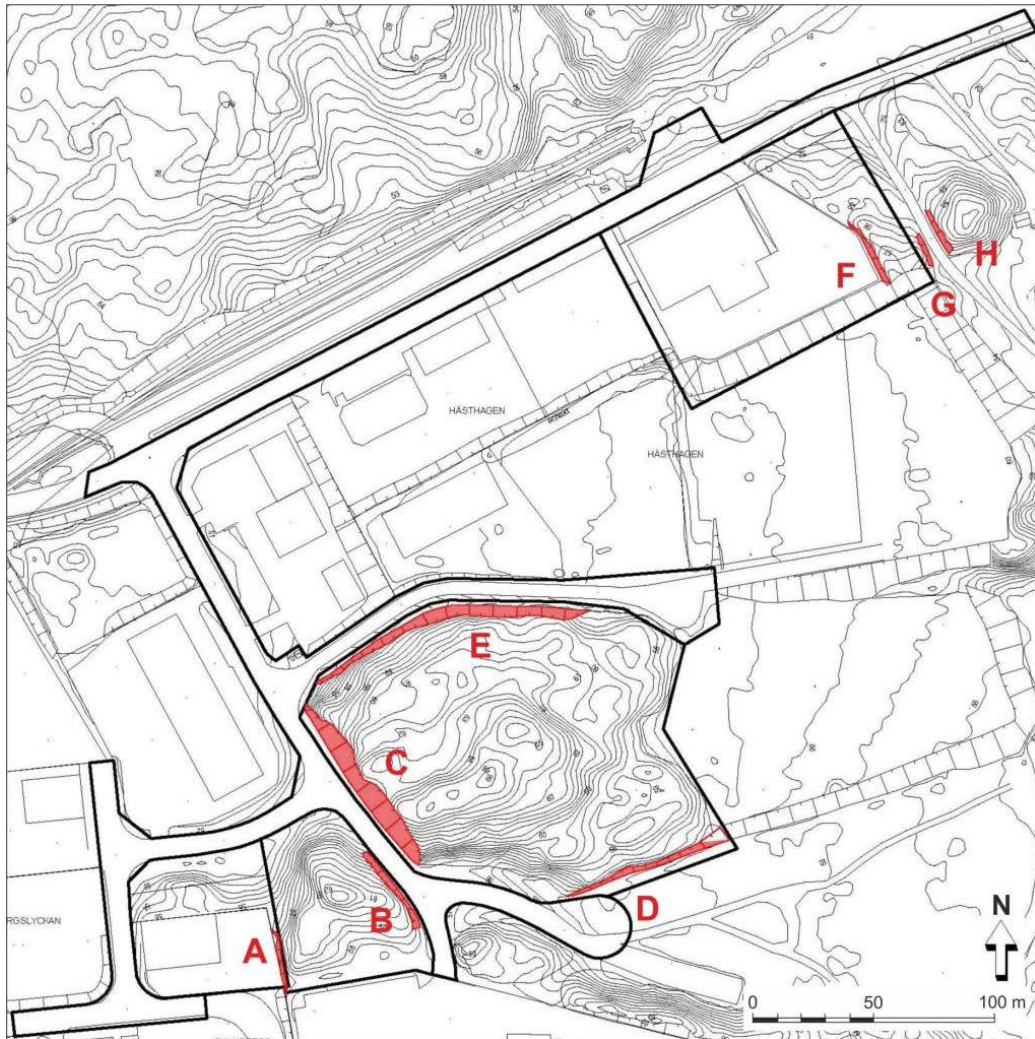
Då djupet till berg är relativt begränsad samt jorden till stora delar består av fasta jordarter bedöms inte några större sättningar genereras vid en lastökning. I delar av aktuellt område finns organiskt material/mulljord samt lös lera som är mycket sättningkänsliga. Dessa jordlager bedöms dock ha begränsad mäktighet varför detta löses genom urgrävning i byggnadslägena.

Lätta och sättningståliga byggnader, kan preliminärt grundläggas med platta på mark. Större och mer sättningkänsliga byggnader bör grundläggas på berg/plintar. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör på-/plintgrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som ej grundläggs direkt på berg.

När exakta lägen för planerade byggnader/anläggningar är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

### Bergteknik

Risken för blockutfall/bergras har blivit utredd och två områden som bör åtgärdas har pekats ut vilka är benämnda C och F i kartan nedan.



Kartan ovan visar karteringen för blocknedfall/bergras, det är endast områdena C och F som kräver åtgärder.

För att undanröja risken för blockutfall i befintliga bergskärningar och slänter i området rekommendera de block som markerats med rött i bilderna nedan skrotas ner. Besiktningar och åtgärder så som rensning av vegetation och berg bör genomföras rutinmässigt för att motverka framtida bergras.



*Högsta delen av skärning C belägen ca 15 m från dess sydliga slut. Block som bedöms vara rasbenägna har markerats i rött. Vy åt ONO. Foto: Norconsult*

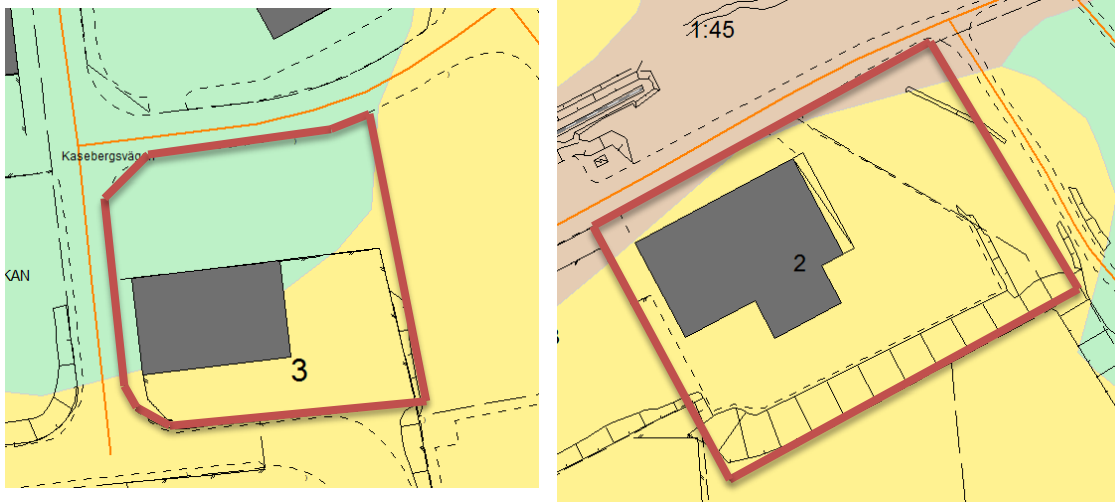


*Sydöstra slutet av skärning F. Block som bedöms vara rasbenägna har markerats i rött. Vy åt ONO.*

## Radon

De föreslagna utökningarna av industrimark ligger på låg- och mellanriskområden.

Åtgärder mot radon bestäms i det tekniska samrådet i bygglovsskedet.



*Till vänster visas radonkartan för Svanbergslyckan 3 och till höger visas Hästhagen 2. Den röda linjen avgränsar de utökade industritomterna. Grönt är lågriskområde för radon, medan gult och rött är mellanrisk, respektive högriskområde. Högriskområdet för radon ligger utanför*

## Bebyggelse och service

Ett antal industrier och andra verksamheter finns på Björbäcksområdet, bebyggelsen består till stor del av stora industrihallar.

## Biltrafik

Gator är till det stora redan utbyggda inom området och det är kommunen som sköter dem. Gatorna inom planområdet är anslutna till kommunens dagvattensystem.

## Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar finns inte i området idag.

## Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats i närheten av planområdet, men turtätheten är väldigt låg.

## Dagvatten

Dagvattnet från planområdet samlas upp och leds bl.a. i diken som mynnar ut i Bäveån.



*Dagvattnets väg till Bäveån.*

## DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

### Bebyggelsens utformning

Kompletterande industribebyggelse kommer att ha likvärdiga bestämmelser som gällande detaljplan UD 295 (fastställd den 2 mars 1988).

Planerad industri regleras via plankartan av följande bestämmelser:

- Högst 1/3 av tomten får bebyggas
- Högsta byggnadshöjd är 10 meter
- Byggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns

Utöver dessa bestämmelser så är viss mark punktprickmarkerad vilket är mark som inte får bebyggas. Viss del av den punktprickmarkerade marken är markerad med ett u vilket visar att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Det är inte preciserat i detaljplanen vilken typ av industri som är tillåten inom planområdet. Vilken typ av industri som är lämplig regleras till viss del av *Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla* som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna, som inte är en del av detaljplanen, reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom den primära, sekundära och tertiära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet. Tillstånd krävs bland annat för schaktningsarbete som omfattar mer än 200 kbm.

### Grönområden

Planlagd naturmark finns i planområdet och består huvudsakligen av trädbevuxen kuperad terräng. Naturmarken är inte avsedd att iordningsställas på något särskilt vis i och med planläggningen.

### Bergsteknik

Risk för blockutfall har konstaterats på två platser inom området och är i behov av rensningsåtgärder. Krav på åtgärd är inskrivet på plankartan enligt, Teknisk PM geoteknik och bergteknik, Norconsult, 2012-04-10, rev 2012-10-09, sidorna 11-13 samt sida 15.

### Gator och trafik

Befintligt vägnät är tänkt att användas för att angöra till befintlig och planerad industrimark. Planen ger möjligheten att Långemyrsvägen, Kultehagsvägen samt ytterligare en väg uppgraderas med större vändplatser. Detta eftersom lastbilar lättare ska kunna vända samt att det underlättar för omhändertagandet av snö.

### Parkering

Parkering avses lösas inom industritomterna.

### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvattnet från nyttillkommen industrimark ska tas omhand via kommunens dagvattenledningar. Detta eftersom planområdet ligger inom skyddsområdet för Köperödssjöarnas vattentäkt.

Det finns fjärrvärme tillgängligt i området.

### Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas så att föreskrifterna för vattenskyddsområdet för Köperödssjöarna följs.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Lokala miljömål

I Uddevallas översiktsplan har sex av sexton nationella miljömålen pekats ut som är av särskild stor betydelse. Regionala delmål har arbetats fram för att nå målen och som vi tar hänsyn till när beslut ska fattas som påverkar vår miljö.

#### **God bebyggd miljö:**

Utveckla och vårda grönstrukturerna i tätorterna

Stärk bussnätet genom lämplig bebyggelselokalisering

Köpcentra som endast kan nås med egen bil undviks i planeringen

Stärk underlaget för fjärrvärme

Skydda och vårda kulturarvet i den byggda miljön

Minska material- och energianvändningen

Mindre mängd avfall på tipp, större andel återvinning

Ge plats för "sol, vind och fjärrvärme"

#### *Kommentar:*

*Bebyggelsens lokalisering anses vara lämplig då den är en komplettering till befintlig bebyggelse och delar av marken är sedan tidigare ianspråktagen.*

*Förtätningen ger ökat underlag till kollektivtrafik och fjärrvärme finns redan utbyggt i området. Man kan dock förvänta sig en liten ökning av biltrafiken i området till följd av en förtätning.*

**Hav i balans samt levande kust och skärgård:**

Verka för skydd av viktiga marina områden. Peka ut lämpliga områden för till exempel musselodling som bidrar till mindre närsaltbelastning.

*Kommentar:*

*Detta miljömål är inte aktuellt för detaljplanen.*

**Grundvatten av god kvalitet:**

Viktiga grundvattentillgångar ska skyddas. Uttag av grundvatten skall ske i balans med tillrinningen så att inte brist uppstår eller ökad salthalt riskeras. Avlopp skall tas om hand så inte grundvattnet förorenas.

*Kommentar:*

*Gatorna är sedan tidigare anslutna till kommunens dagvattensystem. Dagvattnet från industrifastigheterna föreslås bli anslutna till kommunens ledningar.*

**Ingen övergödning:**

Minskade utsläpp till luft, mark och vatten av närsalter och kväveoxider. Planera fler områden med våtmarker för kvävereduktion.

*Kommentar:*

*Detaljplanen bedöms inte påverka detta miljömål negativt.*

**Levande sjöar och vattendrag:**

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras.

*Kommentar:*

*Detta miljömål är inte aktuellt för detaljplanen.*

**Begränsad klimatpåverkan:**

Minska andelen fossila bränslen för uppvärmning och transporter.

*Kommentar:*

*Planföreslaget medger en förtätning av befintlig bebyggelse och ses som ett energieffektivt sätt att planera. Det finns kommunalt fjärrvärme i området. Lokalt förväntas dock biltrafiken öka något.*

**Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. I dagsläget får halterna i utomhusluft av bland annat kväveoxider, kvävedioxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer.

När det gäller miljö kvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande medföra en liten ökning av biltrafiken i området i jämförelse med nuläget. Miljö kvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Aktuellt planområde berör miljö kvalitetsnormerna för "Båveån - mynningen i havet till Nordmanneröd", indirekt berörs Byfjordens fisk- och musselvatten och

planområdet ligger även inom Köperödssjöarnas skyddsområde, men bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för Stora Köperödssjön då sjön ligger uppströms.

Nedan redogörs status och påverkan på Bäveån, Byfjorden samt Stora Köperödssjön.

### **Bäveån - mynningen i havet till Nordmanneröd**

Den ekologiska statusen bedöms vara måttlig i Bäveån. Det finns en näringspåverkan och det kan inte uteslutas att detta påverkar biologin på sådant sätt att kraven på god status ej uppnås. Även regleringspåverkan är negativ för vattendraget.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god i Bäveån då den hittills utförda kartläggningen inte har kunnat påvisa att statusen i vattenförekomsten är försämrad till följd av påverkan från miljögifter.

Enligt riskbedömningen för den kemiska statusen så finns det inom denna vattenförekomsts avrinningsområde källor för prioriterade ämnen och andra miljögifter och det är därför sannolikt att vattenförekomsten har eller kan ha problem med miljögifter.

#### *Kommentar:*

Den ekologiska statusen bedöms inte vara kopplad till utökningen av industrimark då den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte mätbart försämra varken den ekologiska- eller kemiska statusen då den föreslagna utökningen av de två industrifastigheterna är begränsad.

Reservvattenintaget för dricksvatten ligger nedströms från industriområdet i Bäveån och Uddevalla kommun bör därför, oavsett om planen vinner laga kraft eller inte, ta ett helhetsgrepp för dagvattnet från industriområdena vid Kuröd och Björbäck. Dagvatten hanteringen bör ses över för att det finns en viss risk att värdena försämras i Bäveån, enligt Vatteninformationssystem för Sverige (VISS). Kommunen bedömer dock att ett genomförande av detaljplanen inte är direkt kopplad till denna risk.

### **Byfjorden**

Den ekologiska statusen bedöms vara otillfredsställande i Byfjorden. Data från provtagning av växtplankton visar på "god status". Byfjorden lider dock av allvarlig syrgasbrist under stora delar av året till följd av dålig vattenomsättning.

Vattenförekomsten påverkas också i hög grad av näringsbelastning från land. Mot bakgrund av detta bedöms den ekologiska statusen vara "otillfredsställande". Status för bottenfauna i utanförliggande vattenförekomst (Havstensfjorden) visar på "otillfredsställande status" vilket ger stöd för bedömningen.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) uppnår inte god status för Byfjorden. Halterna av TBT överskrider gränsvärdet 100 µg/kg som tillämpas i norska bedömningsgrunder.

Det finns förorenad mark i anslutning till Byfjorden som framför allt härstammar från tidigare varvsindustri. Tungmetaller, PAH, TBT, bensen, naftalen, alifater, toulen, xylen är några av de ämnen som riskerar att läcka ut i vattenförekomsten.

Enligt riskbedömningen för den kemiska statusen så finns det inom denna vattenförekomsts avrinningsområde källor för prioriterade ämnen och andra miljögifter och det är därför sannolikt att vattenförekomsten har eller kan ha problem med miljögifter.

*Kommentar:*

Dagvattnet från planområdet rinner ut i Bäveån som anses ha god kemisk status vilket leder till slutsatsen att det inte är Björbäckens industriområde som står tillförseln av TBT. Det stora miljöproblemet förfaller vara förorenad mark från tidigare varsindustri vilket detaljplanen inte påverkar.

**Stora Köperödssjön**

Den ekologiska statusen bedöms vara god i Stora Köperödssjön. Sjön visar god status med avseende på vattenkemi, och inget tyder i dagsläget på att sjöns biologi skulle vara negativt påverkad.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god för Stora Köperödssjön då den hittills utförda kartläggningen inte har kunnat påvisa att statusen i vattenförekomsten är försämrad till följd av påverkan från miljögifter.

Enligt riskbedömningen för den kemiska statusen så finns det inom denna vattenförekomst avrinningsområde inga idag kartlagda källor med sådant utsläpp att de bedöms påverka vattenförekomsten negativt avseende miljögifter.

*Kommentar:*

Stora Köperödssjön ligger uppströms från planområdet och bedöms inte bli påverkad av ett genomförande av detaljplanen.

**Skyddsområde för Köperödssjöarnas vattentäkt**

För planområdet gäller *Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla* som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primära, sekundära och tertiära skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförande tid

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Henrik Olsson, Miljö och Stadsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Exp mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
VA-frågor:	Tekniska kontorets VA-avdelning

**MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**

Hans Johansson

Henrik Olsson

Planchef

Planarkitekt