



SAMHÄLLSBYGGNAD

Antagen av SBN 2023-06-22
Laga kraft 2023-07-20

Ändring av del av detaljplan för
Hamn- och industriområde på Fröland,
Uddevalla kommun



PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan: Hamn- och industriområde på Fröland
Läses ihop med Planbeskrivning, upprättad 2010-08-17

Antagandehandling

2021-08-24, revidering 2022-11-23, andra rvidering 2023-05-30

Detaljplanen består av:

Plankarta med planbestämmelser i skala 1:2000 A1 format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Planbeskrivning för detaljplan för industriområde på Fröland, upprättad 2010-08-17 av Norconsult AB
- Plankarta HE 152, upprättad 2010-08-17 av Norconsult AB

Övriga handlingar:

- Geoteknisk utredning, upprättad 2020-05-04 av Afry,
- Geoteknisk och bergteknisk utredning, 2022-10-30 av Afry, rev. 2023-03-28
- Dagvattenutredning, upprättad 2020-07-10 av Sigma Civil AB
- Dagvattenutredning, komplettering 2022-08-09 av Sigma Civil AB
- Förprojektering industrispår, Tanninfrastruktur, upprättad 2021-07-12
- PM Skyddsavstånd, Tanninfrastruktur, upprättad 2021-05-07
- Efterbehandlingsplan Swerock, upprättad 2020-06-09

INNEHÅLL

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Bakgrund	4
Planändringen i korthet	4
Läsinstruktioner plankarta	4
Beskrivning av bestämmelser	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Detaljplaneprocessen	11
Läge, areal och markägoförhållande	13
Beslut	13
Detaljplaner	13
Fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort	14
Bestämmelser enligt miljöbalken	14
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	14
Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)	14
Vattenförekomster (SFS 2004:660)	14
Fisk och musselvatten (SFS 2001:554)	15
Omgivningsbuller (SFS 2004:675)	15
Miljömål	15
Undersökning av betydande miljöpåverkan	16
Risker för olyckor	17
Bebyggelse	17
Mark och terräng	17
Dagvatten	18

Skyfall	19
Geoteknik	20
Berg	21
Detaljplanen – planerade förhållanden.....	24
Natur och rekreation	25
Landskapsbild	25
Barnperspektiv	25
Fornlämningar	26
Vägar och trafik	26
Industrispår	26
Tekniska anläggningar	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	27
Genomförandetid	27
Organisatoriska frågor	27
Huvudmannskap, avtal och ansvarsfördelning	27
Fastighetsrättsliga frågor	29
Markägande	29
Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten	28
Ledningsrätt	30
Servitut	30
Ansökan om lantmäteriförrättning.....	30
Tekniska frågor	30
Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar	30
El, fjärrvärme och fiberledningar	31
Trafik, parkering	31
Järnvägstrafik	31
Ekonomiska frågor	31
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	31
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32



DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är sedan tidigare planlagt för täkt-, hamn- och industriverksamhet. Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra ytorna avsatta för hamn- och industriverksamhet enklare att exploatera genom mer flexibla byggrätter. Vidare utökas användningsområdena som är avsatta för hamn- och industriverksamhet samt att yta för kontor tillskapas.

Bakgrund

Inom planområdet bedrivs idag täktverksamhet. När denna verksamhet avslutas kommer användningen övergå till hamn-, industri- och kontorsverksamhet med målsättningen att den befintliga hamnen i Uddevalla ska kunna flytta sin verksamhet till Fröland för att skapa utrymme för nybyggnation centralt i Uddevalla. För efterbehandlingen och säkra av området finns ett avtal mellan Kommunen Ett avtalat finns förutsättning för den nya användningen.

För att möjliggöra den tänkta etableringen av verksamheter behöver denna ändring av detaljplan upprättas då gällande detaljplan innehåller bestämmelser som inte längre anses vara tillämpbara.

Planändringen i korthet

- Kvartersmarken utökas i områdets västra del genom att delar av området som i gällande detaljplan redovisades som Natur redovisas som mark för industri-, hamn- och kontorsverksamhet. Detta ger möjlighet till ytterligare etablering inom området samt möjliggör även uppförande av kontor inom del av planområdet (platån). För att hantera höjdskillnaden mellan ”platån och resten av området tillförs en slänt, den remsan får användningen SKYDD som ger även utrymme för dagvattenhantering. Ytorna som tagits i anspråk är redan kraftigt påverkade av den idag pågående täktverksamheten.
- I gällande detaljplan anges högsta byggnadshöjd inom användningsområdet för industri- och hamnverksamhet till 15 meter. I och med denna ändring av detaljplanen höjs den högsta tillåtna nockhöjden till 60 meter över angivet nollplan i den centrala delen samt till 30 meter i den östra och norra delen av planområdet. Inom den västra övre platån regleras högsta byggnadshöjd till 15 meter.
- I gällande plan fick endast 50 procent av fastighetsytan bebyggas. I och med denna ändring av detaljplan får högst 60 procent bebyggas av respektive fastighets yta i områdets mellersta och östra del samt. På den västra övre platån får högst 50 procent av fastighetsarean bebyggas.
- I gällande detaljplan finns i anslutning till spårreservatet prickad mark med bestämmelser som reglerar tillfarter, underjordiska ledningar och dagvatten (g) samt placering av köryta i relation till spårreservat (m). På denna yta justerades prickmarken, bredden har minskats.
- Industrispåret får en bredare infartskorridor från nordost. Detta för att möjliggöra olika framtida dragningar av industrispår.
- Två användningar för tekniska anläggningar (E) har tillförts till plankartan.

Läsinstruktioner plankarta

För att uppfylla tydlighetskravet är det av vikt att tydliggöra vilka bestämmelser som utgår, kvarstår respektive tillkommer i och med denna ändring av detaljplan. Detta redovisas på följande sätt på plankartan:

Bestämmelse som kvarstår

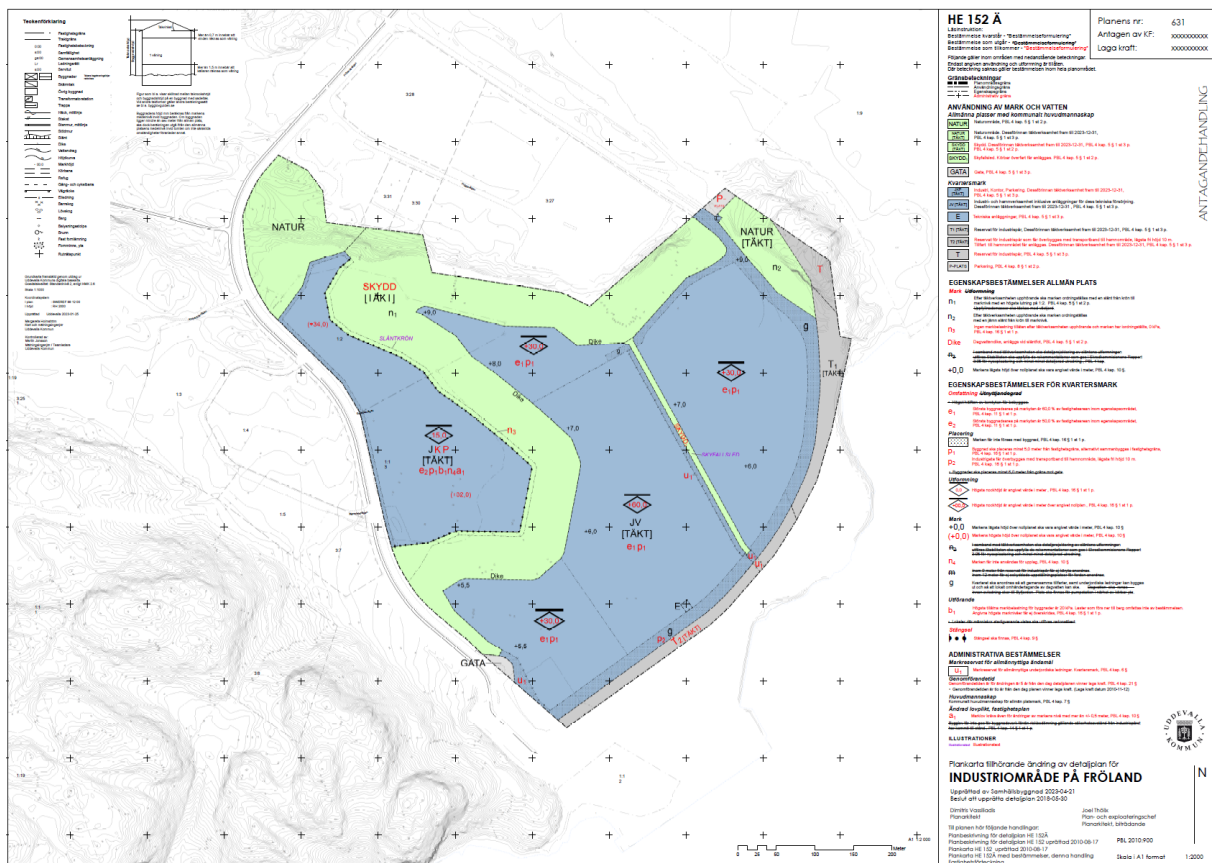
- "Bestämmelseformulering"

Bestämmelse som utgår

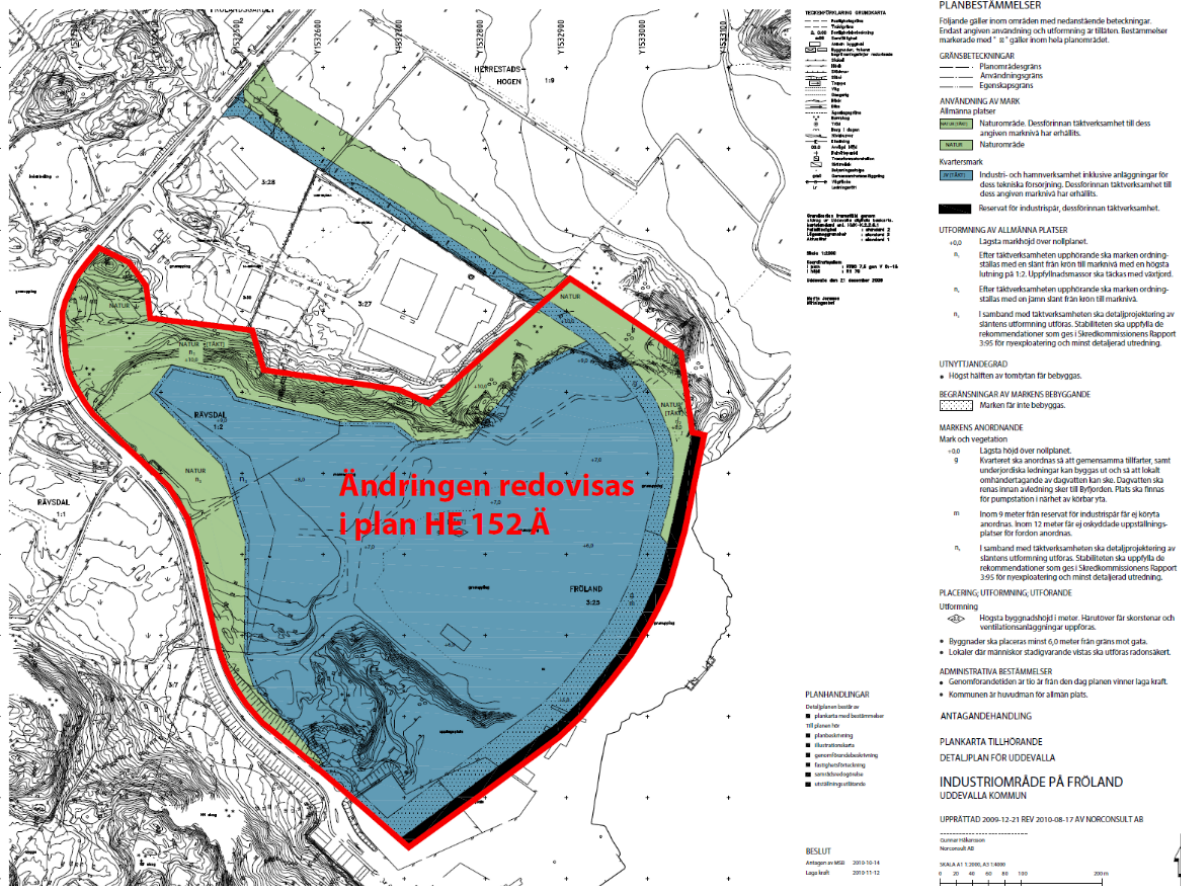
- "Bestämmelseformulering"

Bestämmelse som tillkommer

- "Bestämmelseformulering"



Aktuell plankarta



Äldre plankarta med del som utgår

Beskrivning av bestämmelser

Nedan beskrivs och motiveras bestämmelserna som nyttjas i plankartan:

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR

- Område för natur som inte omfattats av täktverksamhet.

NATUR [TÄKT]

- Område för natur som idag omfattas av täktverksamhet. Berörd mark övergår från täktverksamhet till natur 2023-12-31 när Swerocks täkttillstånd löpt ut.

SKYDD [TÄKT]

Område för skydd som idag omfattas av täktverksamhet. Berörd mark övergår från täktverksamhet till Skydd med karakteregenskaper av natur 2023-12-31 när Swerocks täkttillstånd löpt ut. Användningen används för område som ska rymma stödslänt och dagvattenhantering som ska skydda mot störning och erosion.

SKYDD₁

Precisering syftar till användning av skyfallsled som ska skydda mot störning och översvämning. Körbar överfart får anläggas.

GATA

- Allmän plats som är avsedd för fordonstrafik, framkomlighet till industriområde. Omfattar en del av befintlig vändplats.

Kvartersmark

JKP - Industri, Kontor, Parkering. Dessförinnan täktverksamhet fram till 2023-12-31.

- Till skillnad från övriga området tillåts inte användningen hamnverksamhet uppe på platån i områdets västra del, men ersätts med för användningen kontor och parkerings istället. Områdets topografiska uppdelning skapar naturliga uppdelningar gällande användningar. Platåns höjd skapar vidare möjlighet till attraktiva kontorsetableringar med vyer ut över Byfjorden. Vidare tillförs användningen parkering för att möjliggöra en mer effektiv exploatering av ytan, till exempel genom ett parkeringshus. Till dess att Swerocks täktillstånd löper ut gäller användningen Täktverksamhet.

JV - Industri- och hamnverksamhet inklusive anläggningar för dess tekniska försörjning. Dessförinnan täktverksamhet fram till 2023-12-31.

- Detta är den huvudsakliga användningen för planområdet, och är även så i den ursprungliga detaljplanen som denna ändring berör. Till dess att Swerocks täktillstånd löper ut gäller användningen Täktverksamhet.

T₁ - Reservat för industrispår. Dessförinnan täktverksamhet fram till 2023-12-31

- Infartsområde av industrispåret har utvidgats gentemot underliggande detaljplanen som ändras. Ändringarna sker i de nordöstra delarna av planområdet, med ambitionen att vara flexibel inför olika framtida dragningar av spåret. Till dess att Swerocks täktillstånd löper ut gäller användningen Täktverksamhet.

T₂ - Reservat för industrispår som får överbyggas med transportband, tillfart till hamnområdet får anläggas. Dessförinnan täktverksamhet fram till 2023-12-31.

- Dragningen av industrispåret är samma som underliggande detaljplanen som ändras. Planen ska göra det möjligt att koppla ihop industriområde med intilliggande hamnområde, industrispåret får överbyggas med transportband. Till dess att Swerocks täktillstånd löper ut gäller användningen Täktverksamhet.

T - Reservat för industrispår.

- Denna bestämmelse redovisas för framtida industrispåret inom mark där täktverksamhet inte bedrivs. Utökar infart för spåret till planområde.

E - Teknisk anläggning

- Syfte är att anlägga en pumpstation för spillvatten och en transformatorstation.

P – PLATS

- Avsett yta till parkering för intilliggande industriområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Mark

n₁ - Efter täktverksamhetens upphörande ska marken iordningställas med en slänt från krön till marknivå med en högsta lutning på 1:2.

- Swerocks täkttillstånd och efterbehandlingsplan baseras till stor del på nu gällande detaljplan. Bestämmelse kvarstår även i denna ändring av detaljplan för att säkerställa att säkring av slänter sker.

n₂ - Efter täktverksamheten upphörande ska marken ordningställas med en jämn slänt från krön till marknivå.

- Swerocks täkttillstånd och efterbehandlingsplan baseras till stor del på nu gällande detaljplan. Bestämmelse kvarstår även i denna ändring av detaljplan för att säkerställa att säkring av slänter sker.

n₃ - Ingen markbelastning tillåten efter täktverksamheten upphörande och marken har iordningställts, 0 kPa.

- Bestämmelse reglerar maximala markbelastning i kPa av en 5 meter bredd remsa parallellt med släntkrönet. Bestämmelse syftar till att säkerställa att marken inte ska användas för tillfälliga laster. Bestämmelsen är på tekniskt sätt den bästa möjliga reglering av maximal belastning. Värdet är hämtad från den geoteknisk utredningen. För att ha en marginal har remsan planteknisk ritats till 6 meter bredd eftersom släntkrönens linje inte kan placeras exakt.

Dike

- Bestämmelsen syftar till att reglera dagvattendike parallellt med släntfoten.

+0,0 - Markens lägsta höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

- Bestämmelsen syftar till att reglera markhöjder för att säkerställa tillfarter och lämpliga marklutningar för avrinning av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁ - Största byggnadsarea är 60,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

- Inom de lägre delarna av området som är avsatta för industri -och hamnverksamhet regleras största byggnadsarea till 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet är att åstadkomma en större flexibilitet gällande framtida verksamhetsetablering.

e₂ - Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

- Uppå den västra övre platån tillåts kontorsetablering utöver industriverksamheter samt parkeringshus. Kontor bedöms kräva mer öppna ytor, tillgängliga för bland annat parkeringsplatser samt för att möjliggöra lämpliga dagsljussituationer.

Placering

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

- Prickmark (mark som inte får bebyggas) redovisas för att säkerställa möjligheten att tillskapa diken och skyfallsleder samt för att säkerställa att bebyggelse inte tillkommer på eller i direkt anslutning till slänterna mot platåerna.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 5,0 meter från fastighetsgräns.

- Minsta avstånd till fastighetsgräns för uppförande av byggnader regleras för att säkerställa ytor för underhåll och transport samt för att upprätthålla ett skydd mot brandspridning mellan byggnader. Bestämmelsen avser inte transportband.

P₂ – industrigata får överbyggas med transportband till hamnområde.

- Industrigata får överbyggas med transportband till hamnområde. För att möjliggöra hamnverksamhet och specialtransporter är lägsta fri höjd är 10 meter.

Utformning

0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

- På platån i väst regleras högsta nockhöjd till 15 meter vilket motsvarar kontor med ca 4 våningar. Slutlig marknivå inom området är inte fastställd och kan komma att bli lägre än på plankartan angiven höjd. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska få en enhetlig byggnadshöjd oberoende av slutlig marknivå.

+00,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

- I den mellersta delen av planområdet regleras nockhöjd i relation till angivet nollplan. De centrala delarna av planområdet har en högsta nockhöjd om 60 meter över angivet nollplan. Höjden ger möjlighet till att etablera silos. I den östra och norra delen av planområdet medges en högsta nockhöjd över angivet nollplan om 30 meter. Detta för att möjliggöra en relativt flexibel verksamhetsetablering.

Mark

+0,0 - Markens lägsta höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

- För att säkerställa lämpliga lutningar för avrinning av dagvatten samt lämpliga nivåer för tillfart till området så regleras markens lägsta höjd över nollplanet.

(+0,0) - Markens högsta höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

- För att möjliggöra framtida avschaktning av den västra övre platån regleras enbart en högsta markhöjd.

n₄ – Marken får inte användas för upplag.

- Områdets geotekniska markförhållande förutsätter att angivna marklaster inte överskrids. För att säkerställa områdets geotekniska stabilitet föreskrivs att upplag inte får förekomma. Bestämmelse syftar till att utesluta att även eventuella bygglovsbefriade upplag inte få placeras på marken.

g – Kvarteret ska anordnas så att gemensamma tillfarter, samt underjordiska ledningar kan byggas ut och så att lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske.

- Vägar inom kvartersmarken löses via servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på hur fastighetsindelningen blir för framtida skötsel och drift. Det kan även bli nödvändigt att inrätta va-anläggning, dagvattenanläggning etc. För rening av gata behövs biodike enligt dagvattenutredningen.

Utförande

b₁ – Högsta tillåtna markbelastning för byggnader är 20 kPa . Laster som förs ner till berg omfattas inte av bestämmelsen. Angivna högsta marknivåer får ej överskridas.

- Områdets geotekniska markförhållande förutsätter att angivna marklaster inte få överskridas. Bestämmelse reglerar maximala markbelastning i kPa. Bestämmelsen är på tekniskt sätt den bästa möjliga reglering av maximal belastning. Värdet är hämtad från den geoteknisk utredningen.

Stängsel

Stängsel – Stängsel ska finnas.

- Bestämmelse syftar till att säkerställa att marken inte ska användas för tillfälliga laster och maximala markbelastning med 0 kPa inte överskrids.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

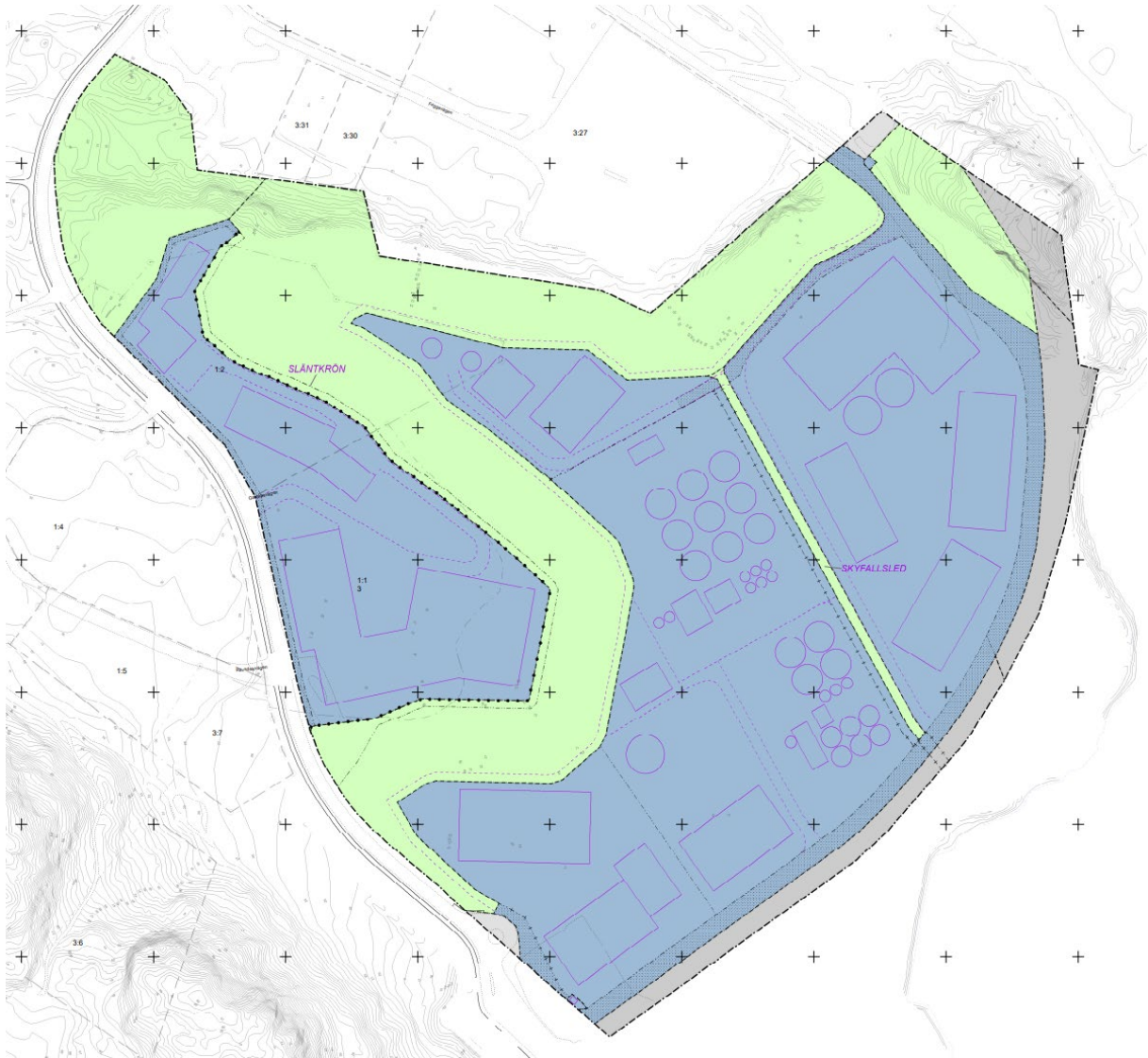
- För att säkerställa möjligheten för tillkomsten av dagvattenlösningar samt skyfallsled behöver ett markreservat upprättas. Detta för att säkerställa genomförandet trots att tillfarter till framtida fastigheter kan komma att behöva läggas över dagvatten /skyfallsledningen.

a₁ – Marklov krävs även för ändringar av markens nivå med mer än +/- 0,5 meter.

- Områdets stabilitet förutsätter att angivna marknivåer inte överskrids. Inom Uddevalla Kommun är en halv meter ändring av markhöjd bygglovsbefriad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Följande kapitel innehåller en beskrivning av planområdets förutsättningar samt konsekvenserna av denna planändring.



Aktuell illustrationskarta med tilltänkt byggnation

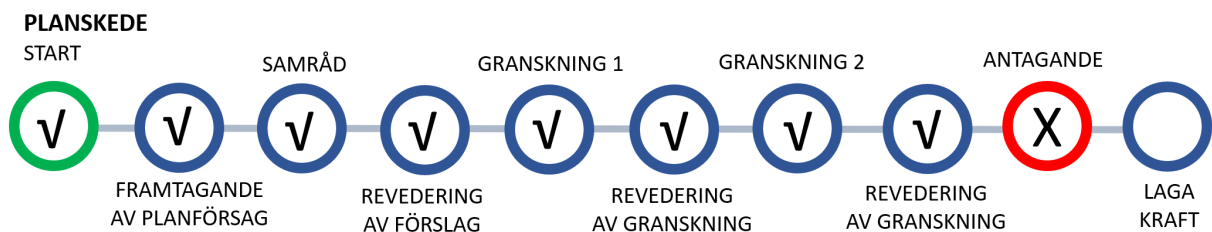
Detaljplaneprocessen

Standardförfarande

Första steget i planprocessen kallas för **samråd**. I detta steg skickas planförslaget ut till de fastighetsägare som bor inom eller gränsar till planområdet, vidare skickas även förslaget ut till berörda myndigheter och företag. Själva förslaget ställs ut och görs tillgänglig i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget.

Efter samrådet ska kommunen ta ställning till inkomna synpunkter och eventuellt redigera förslaget därefter. Kommunen ska sedan **underrätta** de som berörs av förslaget. Det omarbetade förslaget ska sedan göras tillgängligt för **granskning** i minst två veckor såvida alla berörda parter inte kommer överens om att förkorta denna del av processen. Under granskningsskedet ges sakägare, myndigheter och andra beröra möjligheten att inkomma med synpunkter på förslaget. För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden.

Efter granskningen ska kommunen sammanställa de skriftligen inkomna synpunkterna i ett **granskningsutlåtande**. I granskningsutlåtandet ska alla de inkomna synpunkterna redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Eftersom Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande framförde att detaljplanen **inte kunde antas** under de givna förutsättningarna under den första granskningen så omarbetades förslaget och kompletterades utefter Länsstyrelsens och övriga berörda parter yttranden. Efter detta genomfördes ytterligare en granskning.

En detaljplan kan sedan **antas** av kommunfullmäktige. När detta är gjort ska kommunen skicka ett meddelande om detta till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till de som senast under granskningstiden lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Beslutet att anta en detaljplan får **laga kraft** tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta sker under förutsättningen att ingen överklagat beslutet och att länsstyrelsen har valt att inte överpröva beslutet.

Standardförfarandet bedöms kunna tillämpas för detta förslag då det;

- är förenligt med översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

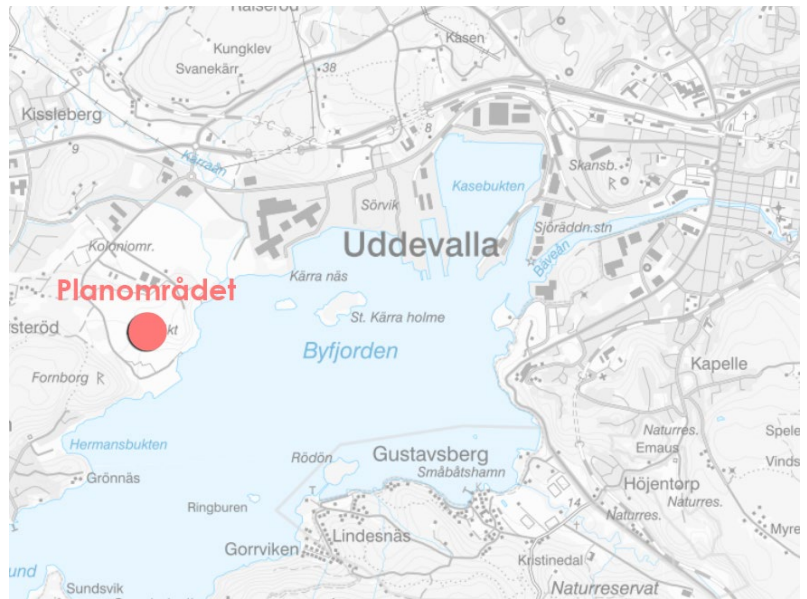
Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är beläget ca 5 km väster om Uddevalla centrum och omfattar ca 30 hektar.

All mark inom planområdet är i kommunal ägo. Planområdet avgränsas av Frölandsvägen i väst, hamnområde i syd, naturområde i öst och industri i norr.

Beslut

Positivt planbesked för denna ändring av detaljplan gavs av kommunstyrelsen 2018-05-30.



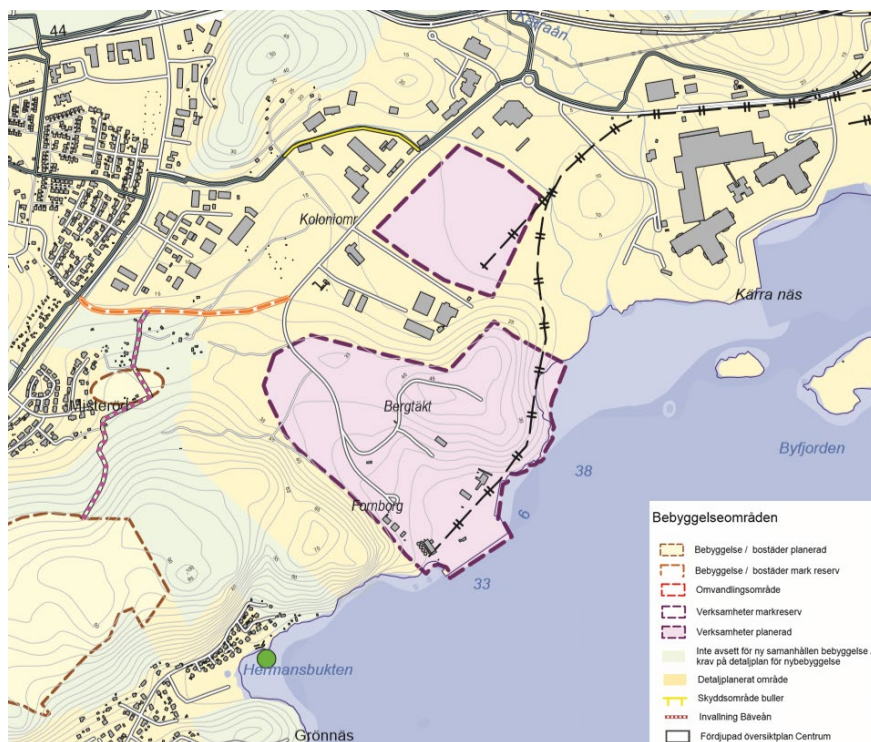
Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan HE 152 (Detaljplan för industriområde på Fröland, Uddevalla kommun) som fick laga kraft 2010-11-12. Ändringen omfattar inte hela den gällande detaljplanen utan den norra tillfartsvägen undantas från ändringen (se illustration till höger). Detta område utesluts ur denna ändring av detaljplan då det pågår ett arbete med ytterligare en detaljplan som är beroende av utformningen av detta område. För den del som undantas fortsätter idag gällande detaljplan att gälla.



Fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort

I gällande fördjupning av översiktsplan för Uddevalla tätort (antagen 2017) är det aktuella området utpekad som "verksamheter planerad". Detta innebär att det aktuella planområdet är utpekad för tänkt ändamål i gällande fördjupning av översiktsplan för Uddevalla tätort.



Bestämmelser enligt miljöbalken

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Dock angränsar planområdet till Byfjorden som utgör riksintresse för yrkesfisket. Vidare omfattas farleden och platser för ankring i Byfjorden samt Uddevalla hamn av riksintresse för sjöfarten. Havstensfjorden utgör riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB och kusten utgör riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 och 4 §§ MB.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

Planändringen anses inte ge någon indikation på att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas. Planändringen skapar större bygggrätter inom planområdet, men med samma användning som i gällande plan bortsett från tillkommande kontorsytor. Vidare utökas användningsområdet för industri- och hamnverksamhet något västerut och österut och ersätter delar av det som i gällande detaljplan hade användningen natur. Dessa ändringar innebär mer byggbar yta i relation till idag gällande plan, vilket i sig kan anses ha en negativ effekt på denna miljö kvalitetsnorm genom ökad fordonstrafik och ökad exploatering.

Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. I den senaste klassningen från 2015 har den ekologiska statusen fortsatt bedömts vara otillfredsställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfredsställande. Den nya bedömningen innebär också en förskjuten tidsfrist till år 2027 då fjorden inte har förutsättningar att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status tidigare på grund av sitt naturliga läge i inre kustvatten med stor påverkan från land samt låg vattenomsättning.

2009 bedömdes fjordens kemiska status som god, bortsett från förekomsten av kvicksilver. Enligt den senaste klassningen ska kvicksilver inte längre exkluderas från bedömningen, vilket medför att vattenförekomsten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. På grund av fortsatt spridning av lagrat kvicksilver från historiska utsläpp går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna under EU:s gränsvärde i fisk. Därför är ingen tidsram satt för att uppnå kvalitetskravet god kemisk status.

För att minimera påverkan från planområdet på recipienten (Havstensfjorden) föreslås dagvatten renas med hjälp av infiltrationsdiken, oljeavskiljare och biofilter (för mer information se dagvattenutredning utförd av Sigmacivil).

Fisk och musselvatten (SFS 2001:554)

Havstensfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Syftet med detta direktiv är att områdena ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till.

Genom att ansluta befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala VA-nätet kommer möjligheterna att uppnå en bra vattenkvalité i Havstensfjorden förbättras. Vidare kommer dagvatten renas genom ovan nämnda tillvägagångssätt.

I och med det ovan nämnda bedöms inte planförslaget för det aktuella området motverka målet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för musselvatten.

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Användningen inom denna ändring av detaljplan är desamma som i gällande detaljplan bortsett från tillkommande kontorsytor. Planändringen väntas inte påverka miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller negativt i relation till idag gällande detaljplan.

Miljömål

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljöproblem nu och inte lämna över de till kommande generationer. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

Uddevalla kommun, har liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. I Uddevallas översiktsplan för 2010 pekas sex miljömål ut som är av särskild stor betydelse för Uddevalla;

1. **Begränsad miljöpåverkan:** Den huvudsakliga förändringen i och med denna ändring av detaljplan är byggrätternas höjd och omfattning, därtill tas en bit av det som gällande plan var avsatt för natur i anspråk till fördel för industri- och hamnverksamhet. Med detta som bakgrund bedöms inte ändringen innebära någon omfattande negativ påverkan på miljömålet.
2. **Ingen övergödning:** Längs Frölandsvägen finns huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten pumpas till reningsverk i Uddevalla. Kompletterande ledningar och pumpstation krävs vid exploatering enligt planändringen. Planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät och väntas därför inte innebära någon negativ påverkan på detta miljömål.
3. **Levande sjöar och vattendrag:** Dagvatten från området kommer renas innan det når recipient. Planförslaget innebär ytterligare hårdgjord yta i förhållande till gällande plan, men med en strategi för omhändertagandet av dagvatten bedöms inte ändringen innebära någon omfattande negativ påverkan på miljömålet.
4. **Grundvatten av god kvalitet:** Samtliga fastigheter inom planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Dagvatten kommer renas innan det når recipient. Med detta som bakgrund bedöms planändringen inte påverka detta miljömål negativt.
5. **Hav i balans, levande kust och skärgård:** Syftet med detta mål är att Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga samt att den biologiska mångfalden ska bevaras. Nyttjande av hav, kust och skärgård ska ske på ett sätt så att hållbar utveckling främjas. Planförslaget bedöms ej motverka detta mål då samtliga fastigheter kommer anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät samt att dagvatten kommer renas innan det når recipient.
6. **God bebyggd miljö:**
 - Inom planområdet bedrivs idag täktverksamhet, som i sin helhet har förändrat landskapsbilden. Att etablera hamn-, industri- och kontorsverksamheter inom den redan kraftigt påverkade naturen ses som positivt istället för att ianspråkta till exempel, obebyggd naturmark för ändamålet.
 - Genom att möjliggöra en etablering av hamn- och industriverksamheter inom planområdet möjliggörs även en flytt av hamn- och industriverksamheter som annars bedrivs mer centralt i Uddevalla. En flytt av verksamheterna till planområdet skapar förutsättningar för förbättrad bebyggd miljö centralt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Det finns idag inga större naturvärden eller biologiska värden som väntas påverkas negativt av planändringen. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planändringen. Förslaget väntas inte heller innebära någon negativ påverkan hos människors hälsa eller miljömålen, vidare anses inte natur- och kulturvärden påverkas negativt i nämnvärd omfattning. Planändringen stämmer överens med gällande fördjupning av översiktsplan

Med detta som bakgrund gör kommunen den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i miljöbedömningsförordningen, att ett genomförande av denna ändring av detaljplan inte väntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har yttrat sig i ärendet 2021-07-09 och delar kommunens bedömning.

Risker för olyckor

Denna ändring av detaljplan tillåter till största del samma användningar som idag gällande detaljplan med undantag för användningen kontor, utöver detta utökas området avsatt för industri och kontorsverksamhet.

Under tidigare granskningskede har Länsstyrelsen yttrade sig till kommande risker till följd av planändringen, då med fokus på etablering av kontorsverksamhet i relation till industri, samt gällande industrispåret. Länsstyrelsen utgår ifrån att risker kopplade till detta hanteras i bygglovsskedet genom andra lagstiftningar än PBL

Det är inte klarlagt vilka konkreta verksamheter som kommer att etableras i framtiden inom planområdet. Kommunen gör därför bedömningen att det är lämpligast att risker relaterade till särskild verksamhetsetablering bör hanteras i ett senare skede. Ett exempel på hantering i ett senare skede är prövning genom tillstånds- och anmälningsplikt enligt 9 kap. 6 § Miljöbalken. Detsamma gäller för dragning av industrispår. Detta då eventuella risker beror på just vilken typ av verksamhet som etableras i direkt anslutning till industrispåret, samt vilken typ av gods som färdas på spåret. Dessa är faktorer som inte går att fastställa i detta skede.

Bebyggelse

I gällande detaljplan anges högsta byggnadshöjd inom användningsområdet avsatt för industri- och hamnverksamhet till 15 meter. I och med denna ändring av detaljplanen höjs den högsta tillåtna nockhöjden till 60 respektive 30 meter över angivet nollplan för de lägre partierna samt en högsta byggnadshöjd om 15 meter uppe på den västra övre platån. Vidare tillförs användningen kontor.

Nockhöjd och byggnadshöjd har justerats för att skapa möjligheter till en mer flexibel exploatering. Detta i sin tur för att skapa möjlighet för en variation av verksamheter att etablera sig på platsen. Byggnader så som silos kan komma att behöva nyttja de högre nockhöjderna.

I den idag gällande detaljplanen för området får högst hälften av tomtytan bebyggas inom samtlig kvartersmark. För att skapa den efterfrågade flexibiliteten har exploateringsgraden genom denna ändring justerats till 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet i de mellersta och östra delarna av planområdet. På den västra övre platån anges en högsta exploateringsgrad på 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Uppå på platån tillåts användningen kontor, som bedöms kräva mer öppna ytor, vilket resulterar i en lägre högsta exploateringsgrad.

Områdets lokalisering och övriga förutsättningar bedöms göra denna typ av exploatering lämplig. Vidare bedöms det som nödvändigt att detaljplanen är relativt flexibel gällande utformning av bebyggelse då det idag inte är fastställt vilka verksamheter som kommer etablera sig på platsen.

Mark och terräng

I och med att det idag bedrivs täktverksamhet inom planområdet förändras markens utformning konstant. Swerock AB som bedriver täktverksamheten kommer iordningställa planområdet enligt bifogad efterbehandlingsplan. Längs med platåerna i väst och norr kommer slänter att anläggas för att säkra området från ras och skred.

Själva förslaget till ändring av detaljplan kommer i sig inte förändra markförhållanden nämnvärt inom planområdet i förhållande till idag gällande detaljplan.

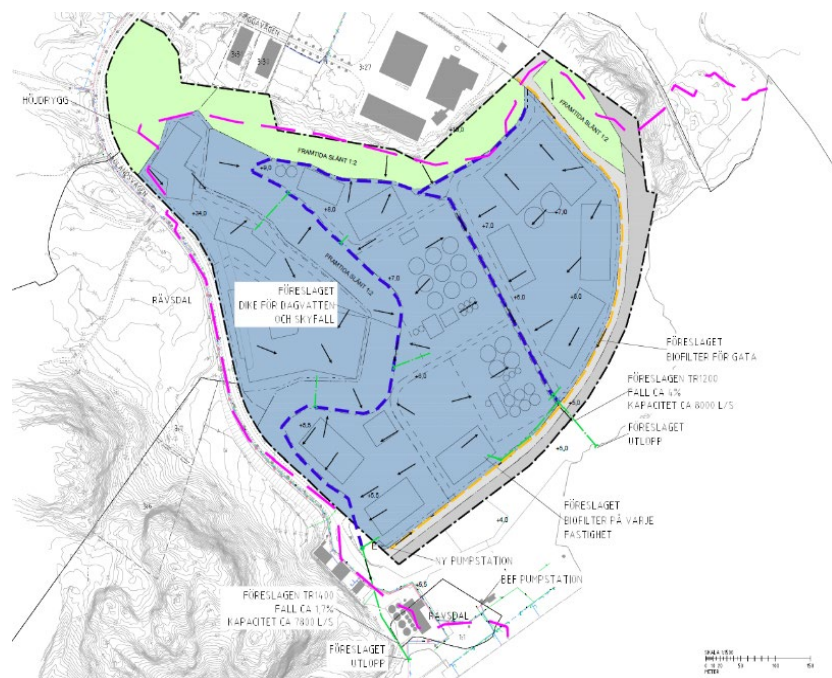
Dagvatten

I och med denna detaljplan höjs byggrätten från "högst hälften av tomtytan får bebyggas" till "största byggnadsarea är 50 respektive 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet". Detta får konsekvenser på dagvattensituationen. Vidare utökas användningen hamn -och industriändamål på bekostnad av en yta tidigare avsatt för natur samt att användningen kontor tillförs till planområdet.

För att säkerställa att detaljplanens genomförande har dagvattenutredningar genomförts. Den första utredningen utfördes 020-07-10 av Sigma Civil. I denna utredning pekades på olika lösningar för fördröjning och rening av dagvatten i form av kassetmagasin, biofilter och diken. Vidare lyfts oljeavskiljare som nödvändigt längs med trafikerade ytor och parkeringsplatser.

Västvattens har kommit sedan med en egen kompletterande utredning som i stora drag pekar på samma saker som den utredningen som utförts av Sigma Civil. Nytt är att deras kartmaterial placerar dagvattendike vid släntfoten och en skyfallsled som går rakt genom planområdet.

Sakförhållandena har ändrats sedan den första dagvattenutredningen har genomförts därför har Kommunen beställt en revidering av utredningen med leveransdatum 2022-08-09.

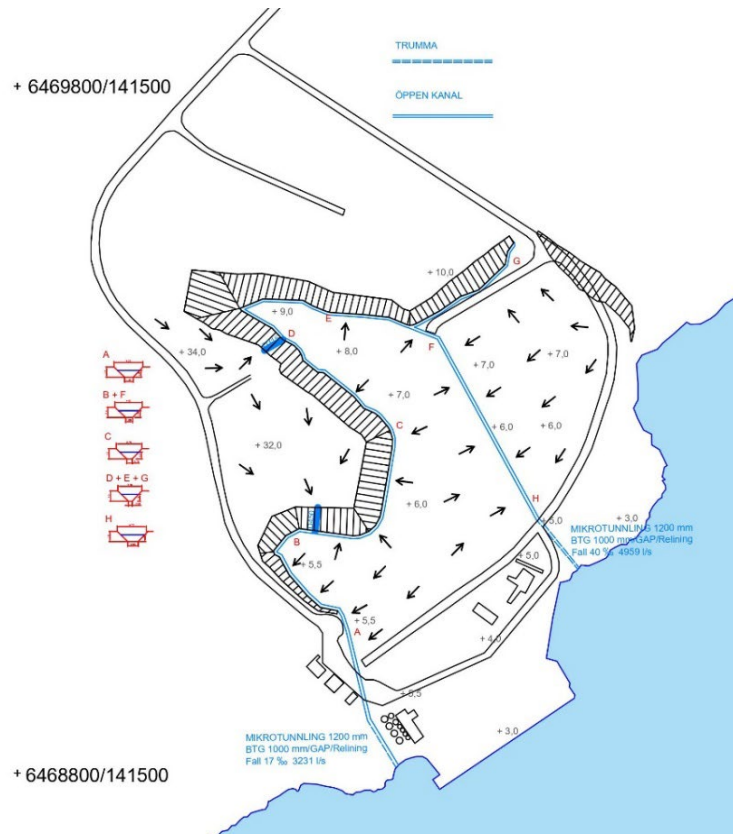


Ur Sigma Civils förslag, dagvatten- och skyfallshantering

Utredningen föreslår att dagvatten renas genom biofilter och ledas med brunnar och ledningar till ett kassetmagasin för fördröjning. Takdagvatten föreslås hanteras med stuprör och leds genom ett dagvattensystem och slutligen till kassetmagasinet. Parkeringsytor med fler än 50 platser bör förses med en oljeavskiljare. Det är dock oklart hur många p-platser det kommer att finnas i planområdet.

Hur de förslagna enstaka åtgärder kan utformas beskrivs mer konkret i den reviderade dagvattenutredningen.

Med detta aktuella utredningsmaterial som underlag har detaljplanen justerats. Det finns flera bestämmelser som hanterar dagvattensituationen inom planområdet, emellertid ställs inga krav på specifika tekniska lösningar. Användningen **SKYDD** syftar till att marken ska vara tillgänglig för nödvändiga dike, kulverteringar och ledningar med syftet att avleda dagvatten och skyfall från området, verksamhetens tillhörande trafik ska inte hindras. Bestämmelsen **Dike** reglerar anordning av dagvattendike vid släntfot. Bestämmelsen **g** ska göra det möjligt att anordna biodike vid vägkanten.



Ur förslag Västvatten

Dagvatten från planområdet behöver renas innan det släpps till recipienten, utredning föreslå att det renas med biofilter. Möjligheten till rening av dagvatten ska ske på enskilda fastigheter, respektive anläggning ska prövas under bygglovsskede innan det ges startbeskeds. Efter detaljplanen har vunnit laga kraft är det BBR som ställer krav på dagvattenhantering i bygglovssammanhanget. Mer information finns i dagvattenutredning: "Varje fastighetsägare behöver redovisa hur kravet uppfylls i samband med bygglov." Den administrativa bestämmelsen **U₁** syftar till att dagvatten kan ledas underjordisk vidare utanför planområde.

Skyfall

Även skyfall i relation till planområdet har undersökts i dagvattenutredningen. Rekommendationerna som läggs fram i dagvattenutredningen gällande skyfall är en god höjdsättning av området samt öppna diken och två trummor med tillräcklig kapacitet att avleda ett 100-års regn. För en god skyfallshantering bör byggnader placeras högt och gator och grönytor placeras lågt. Vidare bör instängda ytor undvikas för att undvika skador vid skyfall. Om åtgärder vidtas kommer ett 100-års regn att kunna avrinna på markytan och via öppna dagvattensystem ledas till Byfjorden utan att skador på byggnader uppstår.

För att bemöta den uppkommande dagvattensituation uppvisas i plankartan olika egenskaper och bestämmelser. Detaljplanen följer utredningens synpunkter och visar markhöjder med en lutning mot Byfjorden och tillgänglig mark för dagvattendike. Öppna diket har även en avskärande funktion på dagvatten som rinner ner slänterna. I plankartan är ett 5 meter brett stråk med prickmark inritat

där en skyfallsled ska placeras. Användningen **SKYDD₁** syftar till att marken ska vara tillgänglig för att avleda dagvatten och skyfall genom ett stråk.

Enligt dagvattenutredning kan ett infiltrationsdike gestaltas på många olika sätt. Diket kan utformas som gröna stråk med ytskikt av gräsarmering. Rening av dagvatten kommer då ske med hjälp av organiskt material.

Dagvattenutredning hänvisar till grönytefaktor på 0,5, men förklara att det är svårt att uppnå i industriområden. Ett exempel på positiva åtgärder är nyttjandet av gröna tak.

Geoteknik

Den första geoteknisk utredning genomfördes av Afry den 2020-05-04. Den visade på viss problematik vad gäller släntstabilitet, blockutfall och ras inom planområdet. Utredningen visade sig dock i efterhand som ofullständig, därför har en ny kompletterande geoteknisk och bergteknisk utredning utförts som levererats 2022-10-30.

Befintligt markförhållande

Ursprungligen var planområdet kuperat med berg i dagen i höga partier och lösa jordar i låga partier. Markytan har under flera års tid förändrats genom en krossanläggning. Stora delar av bergtäktsområdet är idag relativt flackt med förekomst av jord- och bergkrossuppfyllnader och det relativt flacka området, med undantag från platån i västligt läge, sluttar mot vattnet i sydost. Där brytning av berg har genomförts finns höga bergskärningar. I de östra delarna av detaljplaneområdet återfinns ett grått metasediment blandat med den röda granit /pegmatiten, vilket ger en bandad struktur.



Bild som överblickar krossanläggningen från norr.

Tidigare skred

Inom detaljplaneområdet har ett tidigare skred skett 1973. Skredområde har återställts genom utfyllnad under perioden 1983 till 1985. En stödbank av sprängsten ligger vid den nuvarande strandlinjen och är nedförd i fasta lager av friktionsjord.

Ett annat skred inträffade 1994 nordost om detaljplaneområdet. Markytan inklusive sjöbotten sänktes med 5-10 m. Skredet startade vid strandlinjen där lösa jordlager belastades successivt av uppfyllnad, större delen av de lösa jordlagren gled i sydlig riktning ut i fjorden. Jorden i skredområdet har utvärderats till extrem kvicklera. Enligt den geotekniska utredningen består planområdet i västlig riktning från skredområdet av berg eller eventuellt tunt lager friktionsjord på berg och anses därför ha en tillfredsställande stabilitet mot skred.

Berg

Området kan strukturgeologiskt delas upp i tre områden med liknande egenskaper. Område ett och två bedöms ha relativt gynnsamma sprickriktningar på de dominerande sprickgrupperna med avseende på storstabilitet, medan område tre har ogynnsamma sprickriktningar som ger storstabilitetsproblem.

Täktverksamheten har orsakat försämrad yt- och storstabilitet och risk för blockutfall i synliga bergsväggar i delområde 3. Detta har lösts genom att området kommer lämnas över med jordslänter som hanterar problematiken. Det krävs även i detaljplanen. Detta beskrivs mer under rubriken 'Detaljplan – planerade förhållanden'.



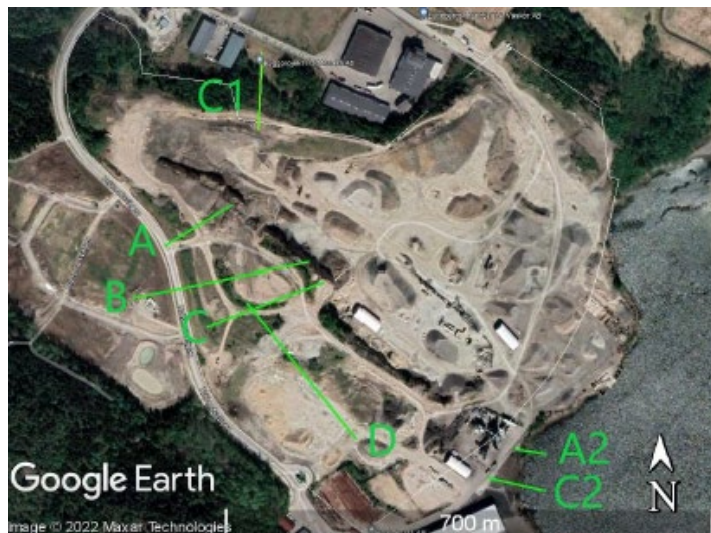
Illustrationskarta över strukturgeologisk indelning

Stabilitet jordslänter

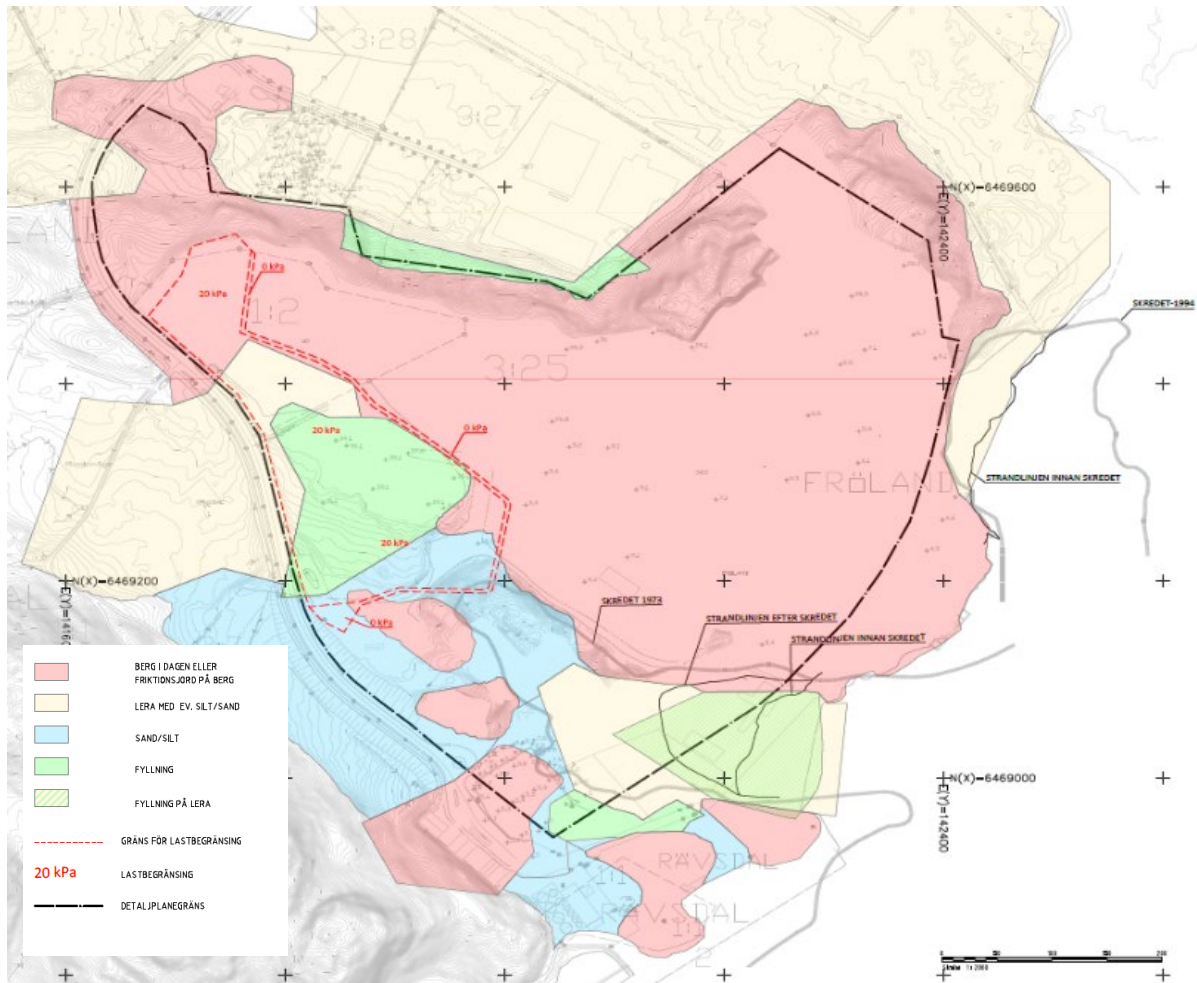
Jordslänternas stabilitet (befintliga, ej planerade) i områdets sydvästra del uppe på platån (sektionerna A, B & C) uppfyller ej erforderlig säkerhetsfaktor enligt befintliga förhållanden 2022 och kan lösas genom att fylla slänter.

Stabiliteten i slänten bakom Högberget i planområdet norra del (C1) bedöms som tillfredsställande ur stabilitetssynpunkt.

Utförda sonderingar och stabilitetsberäkningar längs med den södra och sydöstra kanten av planområdet (A2 & C2) visar att det ej föreligger stabilitetsproblem att anlägga planerat industrispår inom detaljplanen. Beräkningar i området visar på att stödbanken klarar av en ytlast om 35kPa på markytan ca 8m bakom släntkrönet. En zon på ca 2 m närmast släntkrön bör dock lämnas belastningsfri.



Nedan finns en samlad bild över markförhållanden och restriktioner som befintliga förutsättningar medför till planläggningen som behöver hanteras.



Kartmaterial till geoteknisk utredning. Lastbegränsning 20kPa (möjligt beräknade marbelastning 30 kPa), Afry.

Radon

Berggrunden inom det undersökta området bedöms som högriskområde med avseende på radon. Baserat på nu gjorda mätningar rekommenderas att nya byggnader uppförs radonsäkert och att befintligt bergmaterial inte används till grundläggning av nya byggnader.

Efterbehandlingsplan

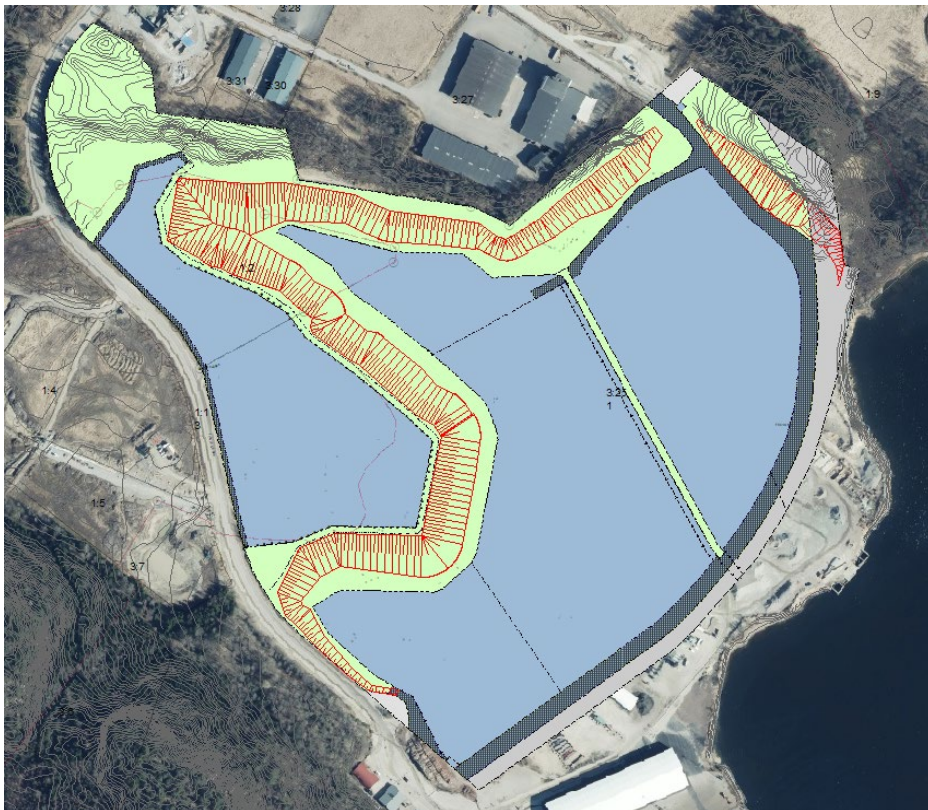
Det finns en efterbehandlingsplan skriven mellan Kommunen och Swerock 2020-06-09 som fastställer hur området skall återlämnas som har förts in i plankartan.

För att kunna säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för anordning av slänterna enligt efterbehandlingsplanen har Kommunen planerat för ytterligare marginal inritat i plankartan i vid släntrönet och släntfoten.

Släntstabiliteten ska enligt efterbehandlingsplan uppfyllas genom att bergsskärningarna täcks med jordslänter i lutning 1:2. Området bedöms ur ett bergtekniskt perspektiv vara lämpligt för planerad byggnation förutsatt att bergsakkunnig bedömer ytstabiliteten i eventuella kvarvarande bergslänter vid överlämningen av området innan kommunen börjar exploatera marken. Området ska lämnas över säkert ur hälsa och riskperspektiv enligt efterbehandlingsplanen.



Bilden är hämtad från Swerocks efterbehandlingsplan



Ritning som redogör för släntens utformning och hur ändring av detaljplan ger utrymme för den

Detaljplanen – planerade förhållanden

Detaljplaneområdet anses lämplig för exploatering förutsatt att nedan nämnda restriktioner och stabilitetshöjande åtgärder genomförs som säkrats genom att kommunen är markägare, efterbehandlingsplan samt genomförande av detaljplanen.

Berg

Inom detaljplaneområdet bedömdes att risken för blockutfall och ras i synliga slänter vara mycket hög på grund av dålig yt- och storstabilitet främst orsakad av täktverksamhetens sprängningar. Enligt efterbehandlingsplanen som är avtalad mellan Uddevalla kommun och Swerock ska det vara säkerställt att området överlämnas säkert för användning. Detta tydliggörs i genomförandedelen. Förstärkningsåtgärder skall utföras för att säkerställa stabiliteten i området. Efter genomförda åtgärder ska området inspekteras av bergsakkunnig för att säkerställa säkerheten för framtida bebyggelse. Vidare finns ett återställningsåtagande gentemot Länsstyrelsen som ska vara klara när täkten lämnas över till kommunen. Avtalet med Swerock och deras återställningsåtagande är en förutsättning för att planområde ska överlämnas säkert. Föregående nämnda avtal tillsammans med efterbehandlingsplanens krav om en jordslänt längs med bergskärningarna görs området säkert ur ett bergtekniskt perspektiv. Detta innebär att ytstabilitet och storstabilitet med avseende på berg är hanterat när kommunen tar över området, därför införs ingen extra restriktion i detaljplanen angående bergteknik.

Släntstabilitet jord

I detaljplanen har restriktioner och stabilitetshöjande åtgärder införts. För att jordslänten på platån i sydvästra delområdet ska uppfylla erforderliga stabilitetskrav ska jorden anläggas med lutning som inte är brantare än 1:2. Enligt den geotekniska utredningen förutsätter denna lösning att marken lämnas obelastad mellan 0 och 5 m från släntkrönet och att bakomvarande mark belastas med högst 30 kPa beräknat från högsta tillåten marknivå enligt plankartan.

För att uppnå erforderlig stabilitet enligt geoteknisk utredning införs bestämmelsen n_1 som säkerställer att en slänt med största lutning 1:2 måste anläggas. För att inte inverka på släntområdet har användning **SKYDD** (TÄKT) inritats i plankartan så att ingen exploatering, schaktning eller liknande genomförs i slänten. På ett avstånd av 0–5 m från släntkrönet får marken inte belastas enligt utredningen. Det säkerställs i detaljplanen genom att planlägga området som **SKYDD** kombinerat med krav på **stängsel** som gör det omöjligt att belasta området permanent eller temporärt. För ett extra förtydligande har parallellt bestämmelse n_3 införts som inte tillåter någon markbelastning.

För att inte överstiga utredningens tillåtna markbelastning på platån, reglerar bestämmelsen b_1 den maximala påförda lasten till 20 kPa.

I Uddevalla kommun finns möjlighet att genomföra lovbefriade åtgärder inom detaljplan i bygglovskedet som tas hänsyn till i detaljplanen. Således regleras restriktioner om 20 kPa för bergsplatån i detaljplanen i syfte att ge säkerhetsmarginaler. Marken kan belastas med 30 kPa enligt den geotekniska utredningen. 30 kPa inbegriper både tillåten last enligt bestämmelse b_1 och last av lovbefriade åtgärder räknat från högsta tillåtna marknivåer enligt detaljplan. De beskrivna lovbefriade lasterna kan omfatta höjning av marken med 0,5 m plus trafiklast från lastbilar eller skötselmaskiner. Platsbundna upplag är inte tillåtna enligt n_4 -bestämmelsen.

Grundläggning järnväg

Det finns inga behov enligt geotekniska utredningar att införa restriktioner i detaljplan för tågrälsen sätt till geotekniska förhållanden. I yta för planerad järnväg förekommer berg i dagen i form av en ca två meter hög bergslänt, vilken kommer att plansprängas vid byggnation. Berget bedöms vara

lämpligt för grundläggning. De högre bergslänterna längs planerad spårsträcka befinner sig norr om och utanför detaljplaneområdet och berör inte aktuell detaljplan.

Rekommenderad grundläggning i byggskedet

Inom delarna i mitten av detaljplanen, där berg samt hårt packad fyllning på berg förekommer, rekommenderas grundläggning med platta på mark.

Bakom stödbanken i delområde Sydost samt delområde Sydväst är sannolikt borrade pålar till berg en lämplig grundläggningsmetod, vilket bör bekräftas med mer detaljerade undersökningar i vidare detaljprojektering.

Stödbank

Afrys geotekniska utredning har även belyst situationen kring stödbanken som ligger utanför planområdet. Enligt deras beräkningar kan platsen innanför stödbanken tåla en belastning med 35 kPa och deras bedömning är att området är lämpligt för exploaterings som avses enligt detaljplanens förslag.

Natur och rekreation

I och med denna ändring av detaljplan tas vissa ytor som i gällande plan är avsatta för natur i anspråk till fördel för hamn-, industri -och kontorsändamål vilket påverkar tillgängligheten till området. Idag bedrivs dock täktverksamhet inom området som inneburit en omfattande påverkan på området. De ytorna som i gällande plan var avsatta för natur består idag av massor utvunna ur takten och anses inte framgent ha möjligheten att på ett bra sätt återskapa ett tillgängligt och attraktivt naturområde. Av denna anledning anses det lämpligt att även här möjliggöra tillkomsten av verksamheter för att på så sätt öppna upp andra ytor inom Uddevalla kommun för andra mer lämpliga användningar där det idag planeras/bedrivs industri – och/eller hamnverksamhet.

Landskapsbild

Landskapsbilden är idag påverkad genom den pågående täktverksamheten. Den idag gällande detaljplanen möjliggör bebyggelse med en högsta byggnadshöjd på 15 meter.

I och med denna ändring av detaljplan höjs den högsta tillåtna nockhöjden till 60 meter över angivet nollplan. Denna ändring kommer påverka landskapsbilden i relation till idag gällande detaljplan. Denna utökning av byggrätt anses dock vara lämplig med hänsyn till områdets redan stora påverkan till följd av täktverksamheten som bedrivs på platsen.

Barnperspektiv

Detta förslag till ändring av detaljplan riktar sig inte till barn eller unga då det planläggs uteslutande för industri -,hamn -och kontorsverksamhet med detta tillhörande användningar. Täktverksamhet pågår idag inom planområdet vilket anses vara en användning som inte heller berör barn eller unga. Detta förslag till ändring av detaljplan anses inte förändra tillgängligheten eller nyttjandet av platsen för barn eller unga i förhållande till gällande detaljplan. Bortsett från att konstatera att förslaget inte är relevant att hantera utifrån ett barnperspektiv beaktas inte frågan djupare.

Fornlämningar

Det finns idag inga kända fornlämningar som riskerar att påverkas negativt av planförslaget. De tidigare utpekade fornlämningarna har bedömts som förstörda till följd av täktverksamheter.

Påträffas fornyfynd under grävning eller annat arbete föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen 2 kap.

Vägar och trafik

Tillfart till området kan ske från två punkter längs med Frölandsvägen, antingen från sydväst eller norrifrån.

Anläggandet av vägar inom området är inte fastställt i den idag gällande detaljplanen och inte heller i denna ändring av detaljplan. Detta har undvikits för att skapa ett så flexibelt område som möjligt där vägar anläggs när områdets mer exakta utformning är fastställd.

Den utökade byggrätten väntas innebära en ökad belastning på omkringliggande vägar i relation till gällande detaljplan. Bortsett från den tillkommande användningen ”kontor” så gäller samma användningar inom planområdet som idag gällande detaljplan. Detta innebär att detaljplanen rimligtvis inte kommer ha någon avsevärd påverkan på vilken typ av transporter som förekommer till och från planområdet.

Industrispår

I den idag gällande detaljplanen sträcker sig ett reservat för industrispår längs den södra planområdesgränsen. Denna dragning bekräftas i och med denna ändring av detaljplan samt utökas något för att möjliggöra en mer flexibel infart till området samt bekräftas som lämplig i genomförd förprojektering för industrispåret.

I gällande detaljplan finns i anslutning till spårreservatet prickad mark med bestämmelser som reglerar tillfarter, underjordiska ledningar och dagvatten (g) samt placering av köryta i relation till spårreservat (m). Denna yta utgår i och med denna ändring av detaljplan för att skapa flexibilitet i detaljplanen. Detta bedöms som en rimlig åtgärd då utformningen av ytan avsatt för industri -och hamnverksamhet inte är fastställd i dagsläget, vilket innebär att eventuella riskutredningar blir komplicerade om inte omöjliga att genomföra i detta skede. Eventuella skyddsåtgärder får därför utredas i bygglovsskedet om industrispåret byggs ut.

(Hantering av vägar och tillfarter beskrivs i genomförandebeskrivningen.)

Tekniska anläggningar

Planområdet i sin helhet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vidare finns i anslutning till området finns framdragna fjärrvärmeledningar, detta innebär att fjärrvärmeanslutningar är möjliga i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Den har ingen självständig rättsverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att fastighetsägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna nyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning

Exploatören i detta fall Uddevalla kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet (naturmark). Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för underhåll av allmän plats. Det är Swerock AB som skall iordningställa naturmarken när täktverksamheten avslutas.

För bergtäkten finns avtal som reglerar bergtäkten och avslut av densamma. De tre avtalen som reglerar det är

1. Nyttjanderättsavtal Bergtäkt mellan kommunen och Swerock (grundavtalet)
2. Täktillstånd från Länsstyrelsen
3. Tilläggsavtal till nyttjanderättsavtal mellan kommunen och Swerock

Avtalen reglerar bland annat täktillstånd och återställning av bergtäkt. Swerock ska utföra samtliga saneringsåtgärder och följa Länsstyrelsens föreskrifter. Efterbehandling ska utföras i enlighet med efterbehandlingsplan samt gällande detaljplan. I området får efter avslutad verksamhet inte finnas uppenbara säkerhetsrisker. Kontrollprogram ska finnas och följas. Efterbehandlingen innebär att marken iordningställs för att kunna tas i anspråk för industri- och hamnverksamhet samt allmän plats i enlighet med detaljplanen för området. Efter iordningsställande ska området besiktas av oberoende för att säkerställa att området är säkert för tredje part.

Allmän plats

Naturmarken i området kommer vara kommunalt huvudmannaskap och består till största del av slänter med bestämmelsen Skydd. Diken (skyfallsleder) ska anläggas och underhållas av Uddevalla Vatten AB nedanför slänterna på den allmänna platsen.

Kvartersmark

Inom den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggningar. Varje fastighet anvisas en egen förbindelsepunkt. För dagvatten ska rening ske i enlighet med bestämmelser i ABVA (Allmänna bestämmelser för kommunala vatten- och avloppstjänster). För dagvattenlösningar är det viktigt att kvartersmarken justeras så att lutningar gör att dagvatten kan ledas till de skyfallsleder som anläggs.

Kommunen planerar att anlägga vägar inom planområdet som på plankartan är vägområde reserverat för att kunna bilda en gemensamhetsanläggning. Utbyggnaden kan komma att ske i etapper där kommunen i första etappen avser att bygga ut fram till det område som är planerat att Uddevalla Hamnterminal ska förfoga över. Den del av gata som är kvar kommer troligtvis hamna inom Uddevalla Hamnterminals område. Om de i framtiden kommer förfoga över det område ansvarar de för att anlägga väg genom området. Om Hamnterminalen inte kommer förfoga över området i framtiden avser kommunen att bygga ut hela gatan.

Gemensamhetsanläggningen är avsedd för att tillgodose de blivande fastigheternas behov av infrastruktur inom området. Inom övrig kvartersmark vet man ännu inte vilka etableringar som kommer ske och hur fastigheter samt infrastruktur ska anläggas. Vägar och tillfarter kan anläggas

inom kvartersmark så länge det inte motverkar planens syfte. Om det uppstår behov av gemensamma anläggningar, exempelvis in- och utfarter eller vatten- spill- eller dagvattenanläggningar inom kvartersmark, kan det innebära att den gemensamhetsanläggningen för gata kan komma att omprövas alternativt bilda ny gemensamhetsanläggning för de fastigheter som berörs alternativt lösningar med servitut.

Teknisk anläggning inom planförslagets södra del är en pumpstation som anläggs och förvaltas av Uddevalla Vatten AB. Teknisk anläggning inom planförslagets nordöstra del är en transformatorstation som anläggs och förvaltas av Uddevalla Energi AB.

Vatten-spillvatten- och dagvattenanläggningar

Allmänna vatten-spillvatten- och dagvattenanläggningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. De allmänna ledningarna ska byggas ut av Uddevalla Vatten AB och avsättning för VA avsätts i tomtgräns. Avloppsreningsverken är inte byggda för att ta emot något annat än hushållsliknande spillvatten. Beroende på vilken typ av industri som ska anläggas kan egen rening eller eget omhändertagande av det spillvatten eller processavloppsvatten som inte är av hushållsliknande karaktär krävas.

Skyfallsleder

Uddevalla Vatten AB ska inom planområdet bygga ut skyfallsleder och ansvarar för drift och skötsel.

El- fiber- och kommunikationsledningar

Ledningsnät ska byggas ut i området och ansvarig för utbyggnaden är respektive ledningsägare.

Fjärrvärme

Det kommunala bolaget Uddevalla Energi planerar att dra fram fjärrvärme till planområdet. I sådant fall kommer det finnas möjlighet för verksamheter inom planområdet att ansluta till fjärrvärme.

Transportband

I området finns det intressenter som har behov av ett transportband ut till hamnen. Det transportbandet kommer att behöva passera kvartersmark för gata samt kvartersmark för reservat för industrispår. För transportbandet kommer det bildas en gemensamhetsanläggning alternativt servitut. Transportbandet ska placeras på en höjd som gör att den huvudsakliga användningen för gata, industrispår och hamnverksamhet inte hindras.

Ansvarsfördelning

Exploatören i detta fall Uddevalla kommun ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Kommunen som är huvudman för allmän platsmark ansvarar för allmänna platser i planområdet. Kommunen kommer att bygga ut vägar i planområdet inom område avsedd för gemensamma vägar och därefter ska en gemensamhetsanläggning bildas för gata. Uddevalla Hamnterminal kan komma att bygga ut en del av gata som hamnar inom deras verksamhetsområde. Detta för att det inom hamnområdet behöver vara en flexibel genomfart som kan stängas av vid behov. Ansvarsfördelning för olika anläggningar är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

Allmän plats		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
NATUR	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
SKYDD (TÄKT)	Swerock AB	Uddevalla kommun
SKYDD (TÄKT) Dike	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
SKYDD1	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
GATA (vändplats)	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Kvartersmark		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
JV (TÄKT) – Industri- och hamnverksamhet	Swerock AB ansvarar för att återställa i enlighet med efterbehandlingsplan och täktillstånd.	Fastighetsägare
g gemensamma vägar inom området	Uddevalla kommun Uddevalla Hamnterminal	Deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning
JV (Täkt) – Övriga Vägar eller andra gemensamma anläggningar	Fastighetsägare	Deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning.
JKP Industri, kontor, parkering	Fastighetsägare	Fastighetsägare
JKP Stängsel ska finnas	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
T Reservat för industrispår	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
E (tekniska anläggningar)	Uddevalla Vatten AB Uddevalla Energi AB	Uddevalla Vatten AB Uddevalla Energi AB
P-plats	Uddevalla kommun	Deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning alternativt Uddevalla kommun
Övriga anläggningar	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
El, fiber, kommunikations ledningar	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
Fjärrvärme	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Detaljplanen berör (delar av) fastigheterna Fröland 3:25, Rävsdal 1:1 och Rävsdal 1:2 vilka alla ägs av kommunen. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

Kommunen och dess bolag bygger ut vägar och infrastruktur inom den prickade kvartersmarken i samband med att täktverksamheten övergår till industri- och hamnverksamhet. Vägutbyggnad kan

komma att ske etappvis.

Rätt till vägar inom kvartersmarken löses via servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på hur fastighetsindelningen blir. Vilka fastigheter som ska delta i en gemensamhetsanläggning är beroende av hur man väljer att utveckla planområdet. Deläggande, andelstal mm bestäms vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsreglering och avstyckning kommer ske för att bilda lämpliga fastigheter inom kvartersmark. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar för vatten, spill och dagvatten samt el och fiber etc. är tänkt att läggas i vägområdena samt i u-områden och för dessa ledningar bildas ledningsrätt. Då man i dagsläget inte vet alla etableringar och därmed fastighetsbildning kan ledningsrätter även behöva bildas på kvartersmark. Ledningsrätt kan då bildas på kvartersmark så länge inte planens syfte motverkas. Ledningsrätt ansöks och bekostas av respektive ledningsägare.

Servitut

Beroende på hur man väljer att utveckla området kan det bli aktuellt att upprätta servitut för infarter, ledningar etc.

Inom planområdet finns idag inga kända servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning berörande bildande av gemensamhetsanläggning för vägar som kommunen bygger ut i området. Ansökan om avstyckning av fastigheter ansöks av kommunen och bekostas av kommande fastighetsägare.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Inom planområdet kommer det bildas ett antal nya fastigheter för industriändamål. Det kommer ske avstyckningar från de kommunala fastigheterna Rävsdal 1:1, Rävsdal 1:2 samt Fröland 3:25. Inga privata fastighetsägare berörs av fastighetskonsekvenser.

Tekniska frågor

Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. Längs Frölandsvägen finns kommunala VA-ledningar, bedömningen är att befintliga ledningar har den kapacitet som krävs för kommande verksamheter inom planområdet. Anslutning till det kommunala VA-nätet ska ske i samråd med det kommunala VA-bolaget Uddevalla Vatten AB.

Uddevalla Vatten AB står för drift av VA-ledningar fram till förbindelsepunkt.

Anslutningskostnader för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att tas ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt bestämmelser i ABVA (Allmänna bestämmelser för kommunalt

vatten och avlopp). Industrimark klassas som hårt belastad yta vilket innebär att kravet på dagvattenrening är rening som till exempel krossdike, biofilter, magasin med filter etc. Efter fördröjning ska fastigheten ansluta dagvattnet till den kommunala dagvattenledningen och betala anläggningsavgift för detta enligt gällande taxa. Varje fastighetsägare svarar för drift, underhåll och skötsel av fördröjningsmagasin på kvartermark.

El, fjärrvärme och fiberledningar

Ledningsnät ska byggas ut avseende el och fiber till planområdet. Uddevalla energi planerar för fjärrvärme till planområdet.

Markägare/exploatör skall samråda med nätägaren för anslutning till elnätet. Detsamma gäller anslutning till fiber- och fjärrvärmenätet. Alla kostnader för eventuell ändring av el-, fjärrvärme- och fiberanläggning skall bäras av exploatören.

Trafik, parkering

Kommunen svarar för utbyggnad av vägar inom prickad kvartermark. Gatan kan komma att byggas ut i etapper och en del kan komma att byggas ut av Uddevalla Hamnterminal om det hamnar inom hamnens framtida område. Parkeringar ska anläggas inom tomtmark enligt parkeringsnorm av respektive fastighetsägare.

Järnvägstrafik

Kommunen ansvarar för framtida spåranläggning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser redovisas för kommunen som exploatör

Kommunen får intäkter från försäljning av industrifastigheter i området.

Kommunen ska bekosta följande inom området:

- Plankostnader
- Vissa förrättningskostnader som inte åligger fastighetsägare
- Skötsel av naturmark inom planområdet.
- Iordningsställande av vissa vägar inom planområdet som i plankartan är på prickad kvartermark och är avsett för gemensamhetsanläggning. En del av vägen kan komma att byggas ut av det kommunala Hamnbolaget.

Ekonomiska konsekvenser för Swerock AB

Swerock AB ska bekosta följande inom planområdet:

- Iordningsställande av slänter och NATUR SKYDD (TÄKT) inom planområdet i enlighet med efterbehandlingsplan mellan Uddevalla kommun och Swerock AB
- Efterbehandlingen innebär att marken iordningställs för att kunna tas i anspråk för industri- och hamnverksamhet samt grönytor i enlighet med detaljplanen för området.
- Saneringsåtgärder

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Blivande fastighetsägare/verksamhetsutövare ska bekosta följande inom planområdet:

- Anläggningar och byggnation inom nya byggrätter
- Skötsel och drift av övriga anläggningar inom kvartersmark
- Förrättningskostnader för lantmäteriförrättningar som till exempel avstyckning, servitut, gemensamhetsanläggning etc.
- Anslutningsavgifter för VA och övriga avgifter
- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten och anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom avstyckade fastigheter

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat från Uddevalla kommun:

Dimitris Vassiliadis, Samhällsbyggnad	Planarkitekt
Joel Thölix, Samhällsbyggnad	Planarkitekt, biträdande
Frida Läckström, Samhällsbyggnad	Mark- och exploateringsingenjör
Roger Blom, Lantmäterimyndigheten	Förrättningslantmätare
Pauline Rossödal	Planadministratör
Joel Thölix, Samhällsbyggnad	Plan- och exploateringschef

Följande har medverkat från Norconsult:

Gunnar Håkansson	Planarkitekt, biträdande
------------------	--------------------------