



Antagandehandling
Planbeskrivning UA1157
Antagen 2023-12-13
Laga kraft 2024-01-10



Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för Unneröd 2:4, Flatö 4 m.fl

Bidevindsvägen

Uddevalle kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2023-09-26



Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget i korthet

- Förskola för upp till 12 avdelningar
- Byggrätt för 25-50 bostäder inom Flatö 3
- Byggrätt för ca 50-70 bostäder i 12-16 våningshus vid Skogslyckans torg med möjlighet till centrumverksamheter, parkering och samlingslokaler i bottenplan samt parkering i källarplan
- Upprustning av Smedsdalens södra entré
- Upprustning av parkvägar till Smedsdalen
- Äldreboende och gruppboende samt möjlighet till bostäder inom Flatö 2 och 4
- Bidevindsvägen anpassa till exploatering
- Naturmark säkerställs norr om Bidevindsvägen



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	5
Detaljplanens syfte	5
Sammanfattning av planförslaget	5
Handläggning	6
Plandata	7
Förenlighet med miljöbalken	9
Miljömål	10
Kommunala miljömål	11
Behovsbedömning	11
Tidigare ställningstagande	12
Övrigt beslutsunderlag	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	14
Bebyggelse	24
Genomförandebeskrivning	51
Organisatoriska frågor	52
Medverkande tjänstepersoner	60



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Geotekniskt kontrollprogram för Erosionsbesiktning, *Bohusegeo 2023-08-24*

Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag. De bifogas till planbeskrivningen:

- Behovsbedömning, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-09-29
- Antikvarisk bebyggelseutredning, *Bohusläns Museum 2021-11-24*
- Bergteknisk undersökning, *WSP 2018-12-19*
- Bullerutredning, *Sweco 2023-02-21*
- Dagvattenutredning, *SIGMA Civil 2019-03-29*
- Geoteknisk utredning, *Bohusegeo 2021-02-12*
- Miljöteknisk utredning, *Relement 2023-02-17*
- Trafikutredning, *AFRY 2021-12-15*



Bakgrund

Uddevalla kommuns Barn- och utbildningsförvaltning har ett behov av fler förskoleplatser i Skogslyckan, som ingår i Unneröds skolområde. Förvaltningen har därför utökat kapaciteten på Skogslyckans förskola genom att bebygga parkmark med temporära lokaler. Då förvaltningen ser ett långsiktigt behov av fler förskoleplatser vill man permanent skapa utökad byggrätt samt friyta inom denna lokalisering. Kommunen har i samband med Barn- och utbildningsförvaltningen förfrågan om utökad kvartersmark för skolverksamhet, sett behovet av att se över hela området vid Bidevindsvägen med avseende på infrastruktur, befintligt äldreboende samt eventuellt förtätning av bostäder.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att permanent utöka ytan och byggrätten för befintliga Skogslyckans förskola, för att öka antalet avdelningar från 7 till 12 avdelningar. Planen syftar även till att pröva exploatering för cirka 80-120 nya bostäder i flerfamiljshus samt tillhörande funktioner i anslutning till Bidevindsvägen. Vidare är syftet att anpassa kringliggande infrastruktur för nuvarande och föreslagna exploatering.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget ska möjliggöra för utökade byggrätter för allmänna ändamål samt bostadsändamål i området kring Bidevindsvägen. Skogslyckans förskola får genom planförslaget ungefär en dubbling av sin yta, vilket permanent möjliggör för att bedriva upp till 12 avdelningar förskoleverksamhet för cirka 216 barn. Vid behov kan även skolverksamhet för äldre barn anordnas inom denna yta.

Området föreslås även att förtätas med bostäder. Planen möjliggör för en utbyggnad av cirka 80-120 bostäder i flerfamiljshus. Ca 25-50 av dessa lägenheter är tänkt att tillskapas på fastigheten Flatö 3. Husen är tänkta att vara mellan 4 till 6 våningar höga. Resterande bostäder är tänkta att uppföras i på en nuvarande parkeringsyta, norr om Västanvindsvägen i anslutning till Skogslyckans torg. Byggnaden kan uppföras i upp till 16 våningar och centrumändamål, parkering samt andra former av verksamhet kan anordnas i bottenplan.

Genom planförslaget så tas en befintlig parkyta i anspråk för att utöka ytan för skoländamål. För att kompensera den minskade parkytan så utökas befintlig parkyta väster om befintlig förskola. Dessutom så föreslås befintliga parkstråk att rustas upp samt bättre koppla samman Skogslyckan med naturområdet Smedsdalen och integrera skyfall- och dagvattenhantering. Smedsdalen föreslås även att rustas upp för att på sikt bli en stadsdelspark med ökade rekreativa kvalitéer. Delar av upprustningen av Smedsdalen finns inom planområdet.

Bidevindsvägen anpassas till nya samt förändrade verksamheter och bostäder samt föreslås kunna bibehålla möjligheten till lokal dagvattenhantering.



Handläggning

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Planarbetet påbörjades 2016-10-06 och handläggs i enlighet med då rådande planförfarande och tolkning av PBL.

Planen handläggs med ett standardförfarande då planen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan med tillhörande fördjupning samt inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

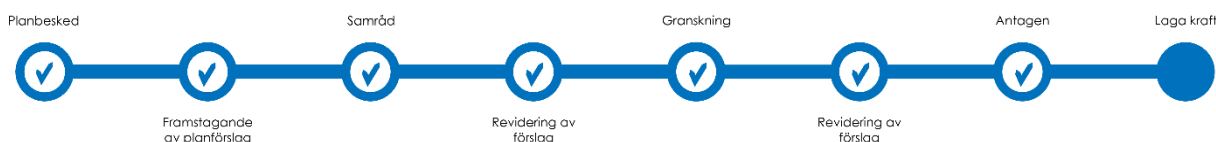
Planprocess

Detaljplanen har fått laga kraft. Detaljplanen har under samråds och granskningstid varit föremål för synpunkter från berörda sakägare, allmänheten samt berörda myndigheter och aktörer.

Kommunen har bemött synpunkterna från samrådsskedet i en samlad samrådsredogörelse, samt under granskningsskedet i en samlad granskningsutlåtande. Dessa handlingar kompletterar antagandehandlingarna. I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet redovisas vilka synpunkter som har tillmötesgått och vilka som inte beaktats samt skälen till det. Planhandlingarna har kompletterats och revideras i enlighet med kommunens kommentarer. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen har haft möjlighet att överpröva planförslaget vid antagandet.

Tidplan

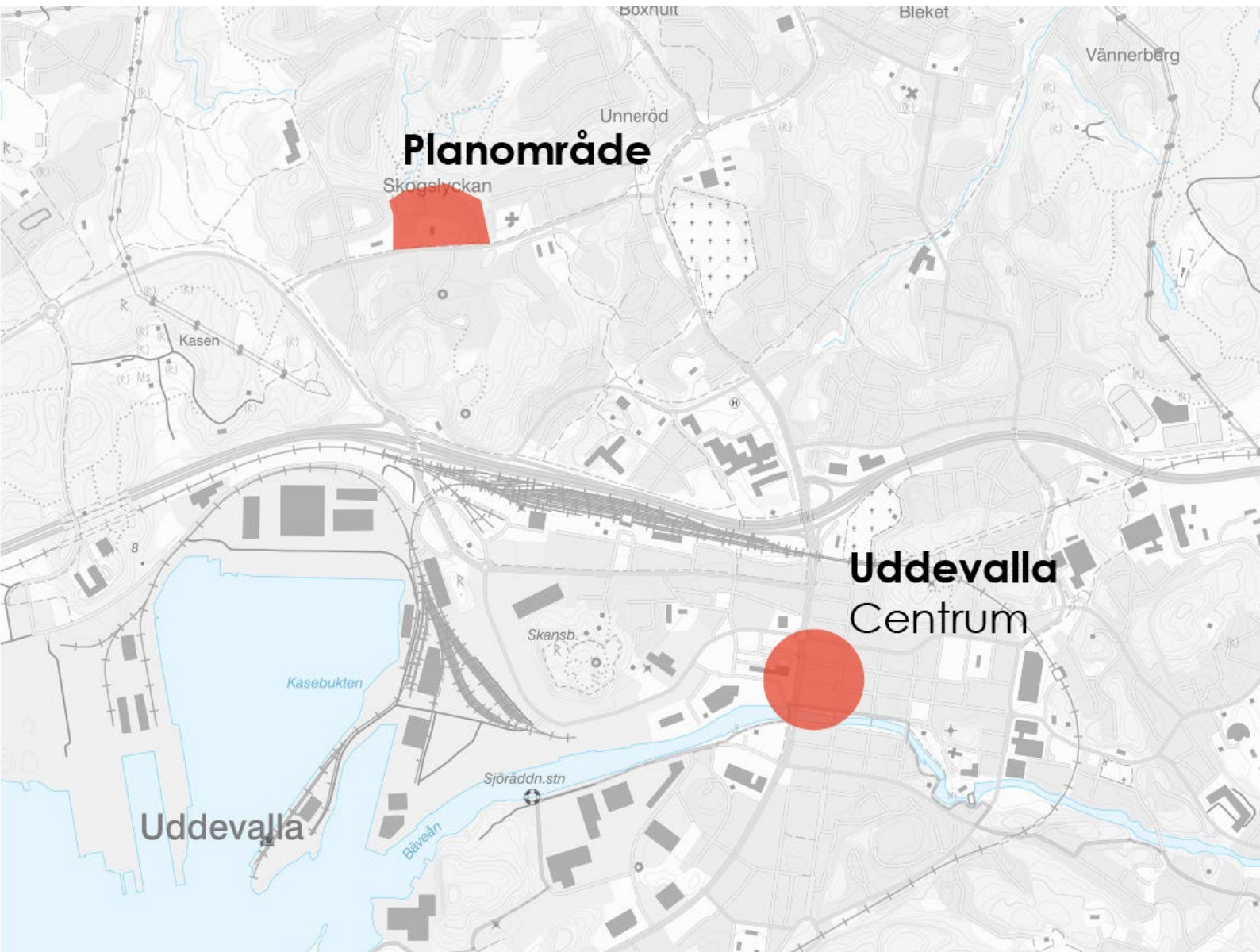
Tidplanen redovisar genomförda planskeden samt tidpunkter.



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

Planskede	
Planbesked	2016-09-14
Uppstart	2016-10-06
Samråd	2022-10-27 till 2022-11-24
Granskning	2023-04-05 till 2023-05-03
Beslut om antagande KF	2023-12-13
Laga kraft	2024-01-10





Figur 2. Översiktskarta

Plandata

Lokalisering

Planområdet ligger i stadsdelen Skogslyckan, nordväst om Uddevalla Centrum. Planområdet ligger norr om Skogslyckans torg, i anslutning till Västandsvindsvägen.

Markägoförhållande

Området är till stora delar inom kommunal ägo. Uddevallahem är även tomträttsinnehavare inom planområdet.





Figur 3. Karta över planområdets ungefärliga utbredning & fastigheter

Planförslaget innehåller

Planområdet är ca 7,5 ha stort.

Kvartersmark

Skoländamål	ca 12 000 kvm
Bostadsändamål	ca 19 200 kvm
Tekniska Anläggningar	ca 150 kvm

Allmän platsmark

Natur	ca 16 000 kvm
Park	ca 14 000 kvm
Skydd	ca 1 100
Huvudgata	ca 7 300 kvm
Lokalgata	ca 4 300 kvm
Torg	ca 700 kvm



Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 2 kap. ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljökvalitetsnormer i miljöbalkens 5 kap. ska tillämpas.

Hushållningsbestämmelser

I miljöbalkens kapitel 3 och 4 föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen.

Detaljplanens utformning bedöms sammantaget kunna bidra till god hushållning av mark- och vattenområden för ämnat ändamål. Befintlig markanvändning förstärks, förädlas samt förtätas och ej behöver uppföras inom andra områden. Allmänna ytor föreslås kompenseras i planen och tas i hänsyn inom planförslaget.

Riksintressen

Byfjorden, som är del av riksintresse för yrkesfiske, är recipient för nederbörd från planområdet.

Planområdet berörs inte i övrigt av några ytterligare riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område.

Dagvatten som uppkommer inom området, som inte infiltreras till grundvattnet, har Byfjorden som slutrecipient. Fjorden klassas som känslig. Planförslaget visar exempel på hur dagvattenhanteringen kan utformas för att lokalt rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Åtgärdsnivån i förslag på dimensionerande fördröjning samt rening som görs i planförslagets bedöms sammantaget påverka miljö kvalitetsnormer försumbart.

Områdesskydd

Områdesskyddet stöds av miljöbalken 7 kap. med dess olika bestämmelser om skydd av områden. Det används för att skydda bevarandevärda resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet.

Strandskydd

Inom planområdets nordvästra del finns det ett befintligt vattendrag. Vattendraget har varit planlagt sedan 1958 och berörs inte av strandskydd. Vattendraget har inget strandskydd utanför planområdet och kommunen gör bedömningen att vattendraget inte har varit aktuellt för strandskydd och därmed inte heller kommer att återinträda genom planförslaget.



Trädalléer

Inom planområdet finns det två alléer som behöver flyttas för att genomföra planförslaget. Kommunen har lämnat in en biotopsdispensansökan i samband med planläggningen. Dispensansökan har blivit godkänd och kommunen avser att genomföra åtagandena inom ramen för dispensansökan.

Träd

Inom planområdet finns det ett antal träd som kan inneha biotopskydd genom sin storlek. Det finns inget som tyder på att större träd påverkar genomförandet av planförslaget.

Landskapsbildskydd

Inom naturområdet Smedsdalen, norr om planområdet finns det ett tidigare landskapsbildskydd enligt 19 kap. 9 §. Landskapsbildskyddet var en åtgärd för att skydda ett område från större förändring eller påverkan. Detaljplanen bedöms inte påverka området som berörs av landskapsbildskydd. Eventuella åtgärder som sker utanför detaljplanens ramar för att rusta upp naturområdet i Smedsdalen bör förhålla sig till rådande skydd samt avvikelser kan föregås av dispensansökning om de inte förhåller sig till rådande skyddsreglemente.

Miljömål

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



Levande sjöar och vattendrag

Miljömålet eftersträvar att sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Genom planförslaget föreslås ett antal åtgärder som möjliggör för öppna dagvattenlösningar och stärkta gröna kopplingar. Sammantaget så bedöms planförslaget innebära en bibehållen eller viss förbättring av levande vattendrag.



Levande skogar

Miljömålet eftersträvar att skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.

Planförslaget påverkar närliggande Smedsdalen med utpekade naturvärden. Planförslaget tar i hänsyn befintliga värden och föreslår åtgärder för att stärka dessa, tillsammans med ett fokus på ökade sociala värden.





God bebyggd 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.

I detaljplanen föreslås att ett befintligt område skall förtätas. Genom förtätningen utnyttjas befintlig infrastruktur samtidigt som befintliga natur- och kulturvärden beaktas och föreslås förstärkas.

Kommunala miljömål

Planera hållbarhet

Detaljplanen bidrar till att planera hållbar samhällsplanering genom sin förtätning av befintligt område. Planförslaget innebär en resurssnål användning av mark och övriga tillgångar i området som tillvaratas. Befintlig infrastruktur till stor del nyttjas. Viss parkmark, med framför allt sociala värden samt grön potential ianspråkats, men föreslås att kompenseras genom tillskapande och tillgängliggörande av andra park och naturområden inom och i anslutning till planområdet.

Tänk på hur du reser

Detaljplanen innebär en förtätning i kollektivtrafikhärläge, med mycket goda förbindelser och turtäthet. Detaljplanen bidrar genom ytterligare bostäder, service och arbetsplatser ett ökat underlag för området sätt till kollektivtrafiken. Utöver kollektivtrafik finns goda förbindelser med för cyklister och gående, genom en närhet till arbetsplatser samt Uddevalla Centrum. Sammantaget ger det förutsättningar för användning av alternativa resmöjlighet från bil, vilket potentiellt minskar belastningen på vägnätet samt koldioxidutsläpp.

Behovsbedömning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. samt PBL (2010:900) 5 kap 11.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.



Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplanen har kommunen gjort ställningstagandet att övervägande del av ny sammanhållen bebyggelse ska utvecklas i tätorterna samt att man skall ta tillvarata på de tillgångar som finns i kommunen. Detaljplanen för området i anslutning till Bidevindsvägen bidrar till detta genom att tillvarata befintlig infrastruktur samt bidrar till Uddevalla tätorts utveckling genom förtätning samt utveckling av allmänna ytor. Detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Fördjupad Översiktsplan för Uddevalla tätort

I den fördjupade översiktsplanen fastställer Uddevalla kommun en strukturbild för hur bostadsutvecklingen bör prioriteras och planeras. Det utgår från en planering inifrån ut, där förtätning i centrala lägen prioriteras. Strategin anger att tätorten utvecklas genom förtätning av bostäder. Ytterligare förtätning i befintliga bostadsområden ska eftersträvas.

Utvecklingen av Bidevindsvägen sammanfaller med strategin i den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen bedöms ligga i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplanen berör helt eller delvis fem detaljplaner. Huvudsakligen berörs planområdet av detaljplan 1485-48/1972. Resterande berörda planer är antingen äldre planer som redan huvudsakligen har ersatts, eller endast till mindre del behöver revideras för att uppfylla befintlig markanvändning.



Figur 4. Detaljplaner som berörs av planförslaget

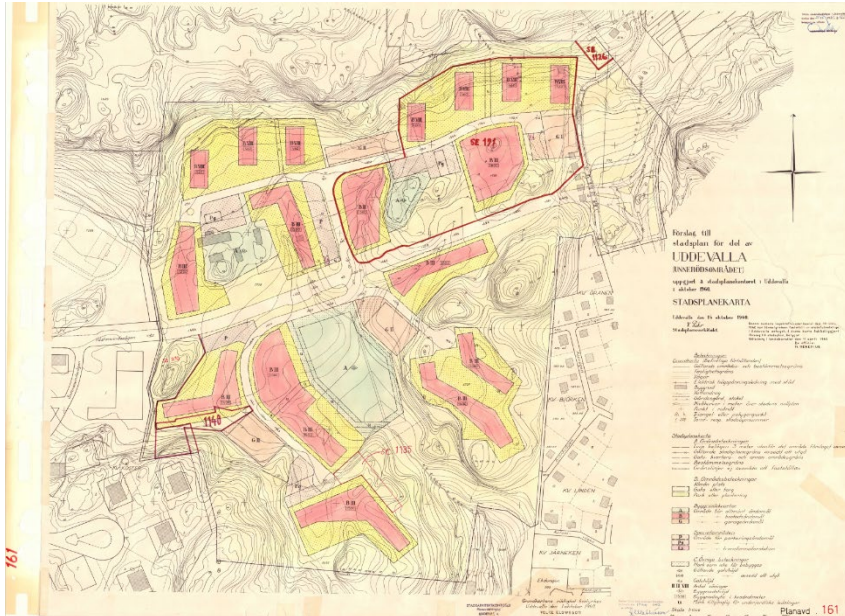
Källa: Uddevalla Kommun



UA130 akt. 14-UDD-34/1958 från 1958

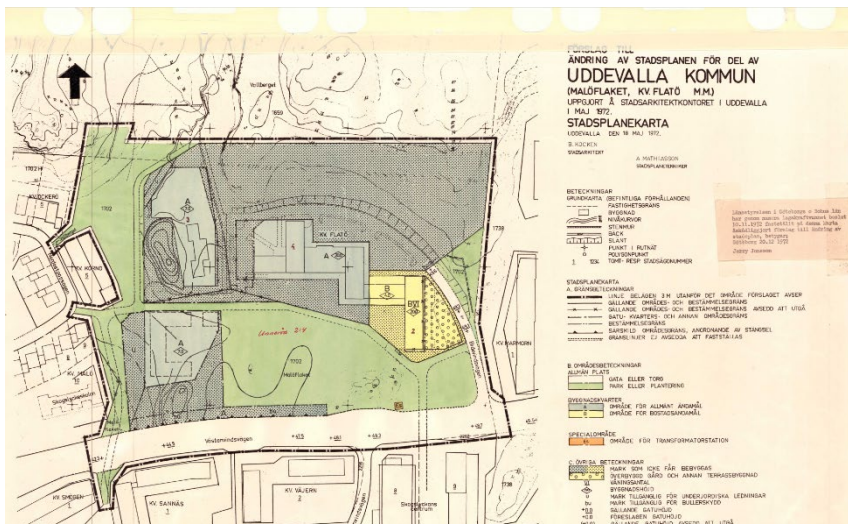
Den ursprungliga planen för bostadsområdet på Skogslyckan. Planen har i stora delar ersatts av nya planer. Området som berörs är planlagt till allmän platsmark och föreslås att bibehållas som naturmark. Området inkluderas för att skapa ett sammanhängande stråk med samma användningsområde.

UA161 akt. 14-UDD-18/1962 från 1962



Figur 5. DP 1485-18/1962
Källa: Uddevalla Kommun

Detaljplan som berör bostadsområdet på nedre Unneröd. Fastigheten Marmorn 1:1 har i dagsläget sin anslutning via Bidevindsvägen över naturmark. Detta föreslås i nytt planförslag att revideras. Fastighetsindelningen för Marmorn 1 behöver ändras för att genomföra planförslaget och överensstämja med nuvarande markanvändning och skötselområde.



Figur 6. DP 1485-48/1972
Källa: Uddevalla Kommun

UA232 akt. 14-UDD-48/1972 från 1972

Detaljplan för området runt Bidevindsvägen som helt föreslås att ersättas. Huvudsaklig användning inom området i befintlig detaljplan är kvartersmark för allmänt ändamål samt park- och naturmark.



UA210 akt. 14-UDD-117/1968 från 1968

Ursprunglig plan för Skogslyckan centrum samt angränsande bostadskvarteren Väjern och Resö. Den del av planen som berörs är den södra busshållplatsen längst med Västanvindsvägen, i anslutning till Skogslyckans torg. Delen integreras i vägområdet för huvudgata.

UA1016 akt. 1485-P90/1 från 1989

Plan för Skogslyckan centrum. Del av planen som berörs ligger i anslutning till Västanvindsvägen. Delen integreras i vägområde för huvudgata.

Tomtindelning

För fastigheterna Flatö 3, Flatö 4 och Marmorn 1 finns tomtindelningsbestämmelser med beteckningen TI 1485K-182/1964 och TI 1485K-4/1971 som ska upphöra och avregistreras i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft. Gällande tomtindelningen inom Marmorn 1 så gäller den även inom fastigheterna Marmorn 2 och 3. Endast Marmorn 1 föreslås upphävas. För fastigheten Flatö 2 och Koster 9 finns det tomtindelningsbestämmelser med beteckningen 1485K-91/1966 och 1485K-124/1968 dessa ska upphöra och avregistreras i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Planbesked

Kommunfullmäktige i Uddevalla kommun gav 2016-09-14 §168 godkännande till planbesked för att pröva en ny detaljplan inom Unneröd 2:4 m.fl. Inom ramen för planbeskedet beslutades även att finansiering för kostnader kopplade till Bidevindsvägen, som föreslås att bli kommunal gata på allmän plats.

Övrigt beslutsunderlag

Ett genomförande av planförslaget bedöms kunna utföras i enlighet med kommuns dagvattenstrategi, de nyligen antagna parkeringsnormerna, samhällbyggnadsstrategin, va-strategin kulturmiljöplanen samt avfallsplanen för Uddevalla kommun.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning

Förutsättning

Området är planlagt sedan tidigare, där användningen till stor del består av allmänna ändamål i form av äldreboende samt förskoleverksamhet. Inom området finns även etablerade park- och naturmarker. Vidare så finns mark för bland annat tekniska funktioner, gator samt parkering.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget så förändras markanvändningen. Ett av de huvudsakliga syftena med detaljplanen är att tillskapa en utökning av kvartersmark för skoländamål. Kvartersmarken för skoländamål utökas genom att parkmark öster om befintlig förskola tas i anspråk till förmån för



kvartersmark av skoländamål. Befintligt gångstråket samt yta för bouleplaner kvarstår. I västra delen av befintligt förskoleområde förändras kvartersmarken till parkmark, vilket delvis är en kompensationsåtgärd för att minska påverkan av reducering av parkmark i östra delen samt för att tillgängligheten och attraktiviteten till naturområdet Smedsdalen.

En större markparkeringsyta i sydöstra delen av planområdet föreslås att bli kvartersmark för bostäder, med möjlighet till centrumändamål, parkering och bostadskomplement i bottenplan.

Befintlig kvartersmark för allmänt ändamål inom fastigheten Flatö 3 föreslås att bli kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten föreslås även att minskas, till förmån för parkmark och säkring av ytligt vattendrag, samt anpassas till kringliggande infrastruktur.

Fastigheten Marmorn 1 föreslås genom planförslaget att bibehålla sin användning, med en mindre revidering av fastighetsytan samt möjlighet till infart från Bidevindsvägen.

Flatö 1 och 2 bibehåller i stor utsträckning sin nuvarande funktion, där kvartersmarken anpassas till befintliga förhållanden. Användningen inom dessa fastigheter blir genom planförslaget något mer flexibel, samt viss möjlighet till förändringar inom respektive fastighet för att möjliggöra framtida renoveringar och tillägg.

Bidevindsvägen föreslås att bli en allmän gata. I samband med planläggningen föreslås även Bidevindsvägen att anpassas till nuvarande och framtida användning. Naturområdet norr om Bidevindsvägen övergår från kvartersmark till allmän platsmark.

Naturmiljö

Natur

Förutsättning

Norr om Bidevindsvägen samt norr om fastigheten Flatö 3 finns ett område bestående i huvudsak med naturmark. Området består av varierad uppvuxen lövskog med inslag av blandskog. Naturområdet är även del av Smedsdalens dalgång, där ädellövskog finns. I dalgången finns även ett vattendrag som även delvis tangerar planområdet innan det går ner i en kulvert i planområdets västra del.



Figur 7. Bidevindsvägen samt skogsområde norr om vägen (till vänster i bilden)
Källa: Uddevalla Kommun



Området är utpekade i den fördjupade översiktsplanen som en biotopsö samt har även tidigare delvis berört av det äldre landskapsbildskyddet (§19 NVL).

Landskapsbildskyddet berör den del av Smedsdalen som innehåller ädellövskog, vilken ligger precis norr om planområdet. Naturområdet är del av en sammanhängande spridningskorridor, vilken redovisas i gällande fördjupning av översiktsplan. I dagsläget så ingår naturområdet i kvartersmark för allmänt ändamål, tillhörande äldreboende, men har fortsatt karaktären av att vara ett allmänt tillgängligt naturområde.

Planförslag och konsekvenser

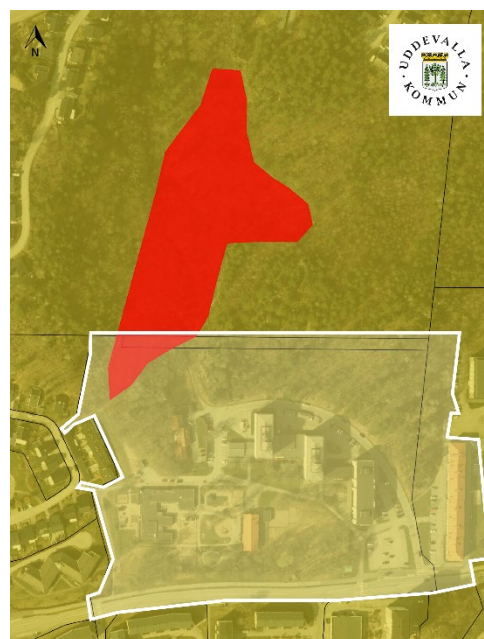
Genom planförslaget bibehålls och säkerställs skogsområdet norr om Bidevindsvägen genom planbestämmelsen allmän platsmark, Natur. Intentionen är att detta område skall fungera som strövområde, rekreationsområde och spridningskorridor, samtidigt som det bidrar till landskapsbilden för området och stadsdelen.

Smedsdalens naturområde ligger i huvudsak utanför planområdet men påverkas indirekt av planförslaget. Intentionen med planen är att öka tillgängligheten till Smedsdalen genom att öka attraktiviteten samt naturområdets södra entréer. Genom en potentiell ökad användning av området tillgängliggörs kvalitativa naturområden för fler människor, vilket också väntas öka behovet av skötsel samt upprustning och tillgänglighetsanpassning. Kommunen är huvudman för Smedsdalens naturområde. Påverkan på flora och fauna väntas inte på ett betydande sätt negativt påverkas av den ökade tillgängligheten samt potentiellt ökade närvaron av människor. Planförslaget medför att den del av landskapsbildskyddet som finns inom fastigheten Flatö 3 samt Unneröd 2:4 till sin helhet blir allmän platsmark, park och natur. Det säkerställer även att eventuella åtgärder som kan komma att behöva göras är inom allmän platsmark i stället för kvartersmark, vilket är fallet idag. I övrigt anser kommunen att landskapsbildskyddets intentioner överensstämmer med detaljplanens intentioner och utformning. Sammantaget bedöms planförslaget att övergripande bibehålla befintlig struktur för naturmiljöer, där miljöer antingen säkerställs eller utvecklas med samma eller liknande syfte.

Parker

Förutsättning

Utöver Smedsdalen, som har karaktären av naturmark, finns även betydande grön och parkområden avsatta i befintliga planer. Inom planområdet finns avsatt ett större sammanhållet parkområde om ca 8 000 kvm (markerad som P1 i figur 9). Området är delvis ianspråktaget av förskoleverksamhet, där en tillfällig modulbyggnad samt tillhörande ytor har placerats. De delar som återstår av parkmarken är naturytor, gräs samt intilliggande boulebana (P2). Parkens kvalitet bedöms som eftersatt och små



Figur 8. Landskapsbildskydd (rött) i relation till befintliga planer (gult) samt aktuellt planområde (vitt) Källa: Uddevalla Kommun



rekreativa kvalitéer. Inom befintlig plan finns även en parkyta om ca 1500 kvm (P3), mitt emot Skogslyckans torg, som har blivit anspråkstaget som markparkering.



Figur 9. Befintliga parkytor i gällande plan
Källa: Uddevalla Kommun

Utöver dessa ytor finns det ett antal gång- och cykelvägar i området som har karaktären av parkmark, som fungerar som kommunikationsytor genom området och till olika målpunkter. Dessa ytor (markerade som G1-G3 i figur 9) ligger framför allt mellan Skogslyckans förskola, fastigheten Flatö 3 samt intilliggande enfamiljshusområde. Yta P4 är parkmark som sluttar ner i intilliggande radhus, som ligger i en lågpunkt. Utformningen av ytan är även otydlig mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Totalt sett bedöms den nuvarande kvalitén på befintlig parkmark som låg och eftersatt. Ytorna för parkmark har små rekreativa värden utöver boulevanbanan (P2), och uppmanar inte till stadigvarande vistelse inom området.



Figur 10. Centralt parkstråk
Källa: Uddevalla Kommun



Figur 11. Sammanhållen parkyta
Källa: Uddevalla Kommun



Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget tas parkmark i anspråk till förmån för skolverksamhet (P1) samt bostadsändamål (P3). Gångytan inom G2 föreslås att fungera som torgyta samt gångfartsområde. Det större området med sammanhållen parkmark(P1) har redan delvis tagits i anspråk för förskoleverksamhet. Förskolan föreslås genom planförslaget att permanent ianspråkta denna yta, samt ca 4000 kvadratmeter ytterligare yta (inom P1).

Det centrala gångstråket med parkkaraktär föreslås att bibehållas. Detta stråks kvalitéer föreslås även att stärkas, för att öka kvalitén samt dess fortsatta attraktivitet som rekreativ parkmiljö. Utöver gångstråket föreslås även parkområdet med bouleanor(P2) att bibehållas.

Parkeringsplatsen i sydöstra delen av planområdet, vilken idag är planlagd för parkändamål, föreslås att exploateras med bostäder(P3). Konsekvensen av denna exploatering bedöms inte som betydande för tillgången till parkmark, då marken redan har en annan användning än parkmark idag. Genom planförslaget minskar ytan parkmark med totalt ca 4000 kvm.

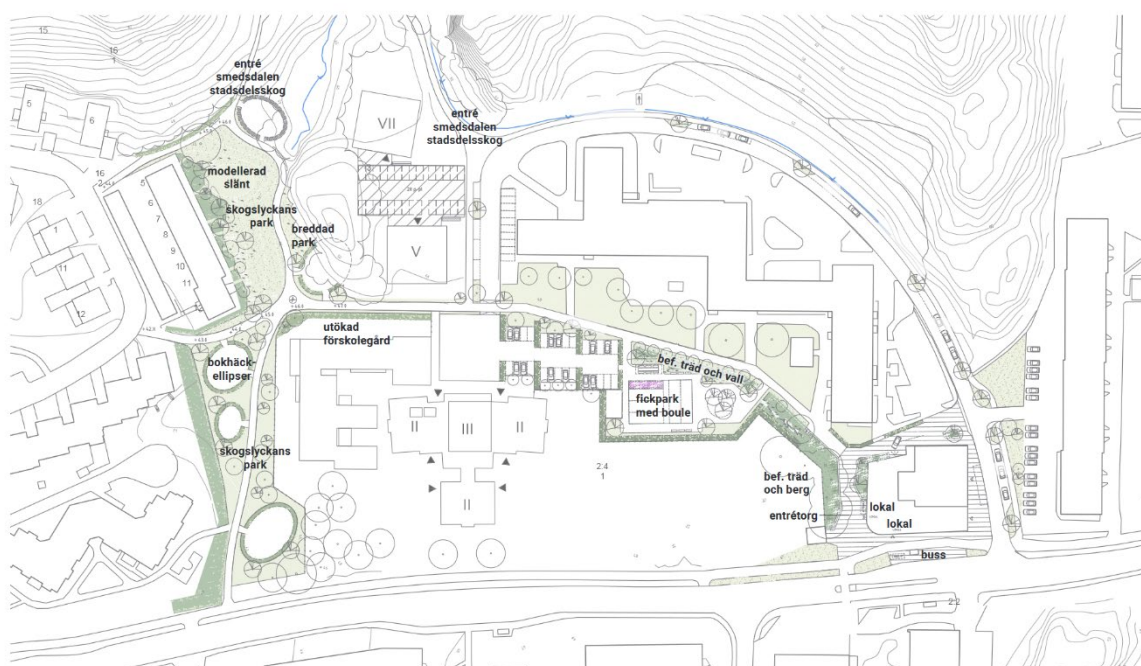


Figur 12. Förändringar i parkytor. Röda ytor tas i anspråk och blir kvartersmark. Ytorna P5-P6 samt N1 övergår från kvartersmark till parkmark, torg eller gång och cykelområde. Gränserna är inte exakta. Källa: Uddevalla Kommun

Området Skogslyckan har förutom den sammanhållna ytan centralt i planområdet, inte någon större planlagd potentiell stadsdelspark. Genom planförslaget så tas denna yta i anspråk. Även om parkens kvalité i dagsläget är bristfällig så får den minskade parkytan en negativ konsekvens för området som helhet.



Planförslaget föreslår därför ett antal kompensationsåtgärder för att minska den negativa konsekvensen. Huvudsakligen går dessa kompensationsåtgärder ut på att ersätta befintlig parkyta i södra delen av området, med att öka tillgängligheten till Smedsdalen samt parkstråket som leder till Smedsdalen, varav två går genom planområdet. Ytorna P5-P7 adderas för att stärka kopplingen och ge möjlighet till attraktivare entréer till Smedsdalen. Totalt sett så blir konsekvensen av planen att befintlig parkyta inom planområdet minskas något, men andra ytor genom kompensation rustas upp och ökar i kvalité samt tillgängliggör stora sociala och rekreativa värden.



Figur 13. Möjlig disponering av allmän platsmark inom planområdet. Notera skogslyckans parkområde i väster som leder upp till Smedsdalens stadsdelskog. Utformningen är inte fastställd. Källa: Sydväst landskap och arkitektur.

Rekreation

Förutsättning

Planområdet ligger i anslutning till Smedsdalen dalgång, där rekreativa miljöer finns för naturlek samt strövområde. Planområdet ligger även ca 1 km från Sanders dalar och Kasen, vilka erbjuder större sammanhängande rekreativa miljöer. Inom området finns även ett mindre parkområde. Befintlig park har eftersatta rekreativa kvalitéer, i dagsläget finns endast två bouleplaner.

Området erbjuder ett nätverk av gång- och cykelbanor som är del i ett större rekreativt nätverk.



Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget så tas en rekreativ parkyta i anspråk. Lanspråktagandet av ytan kompenseras av en ökad kvalitet på anslutningsytor till Smedsdalen genom planområdet. Konsekvensen för rekreation genom planförslaget är att ytan för rekreation minskar något, men kvalitén samt funktion och vistelsemöjligheter föreslås öka på övriga parkytor. Parkområdet i västra delen breddas och bereds även plats för rekreation. Kommunen avser att detta stråk fortsatt skall fungera som ett allmänt parkstråk, men verkar för att de åtgärder som implementeras på ett sådant varsamt sätt som möjligt beaktar enskilda intressen i relation till allmän plats.



Figur 14. Vybild över möjlig disponering av allmän platsmark inom planområdet. Bilden visar parkområdet mellan bostäderna på Flatö 3, Skogslyckan förskola och befintliga bostäder inom kv. Kornö. Utformningen är inte fastställd. Källa: Sydväst landskap och arkitektur.



Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Planområdet består av exploaterad mark. Det finns sedan tidigare en känd fornlämning inom området, L1967:7908. Fornlämningen är en boplats som ligger inom planområdets södra del, norr om Västanvindsvägen.

Fornlämningen bedöms av Länsstyrelsen som förstörd och saknar därför skydd i enlighet med rådande lagstiftning.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig fornlämning har bedömts som förstörd och saknar skydd enligt rådande lagstiftning och innebär därför inte en begränsning för genomförandet av planförslaget.

Vidare så föreslås ny byggnation inom området. Exploateringarna som föreslås sker på redan ianspråktagen mark. Ingen ytterligare förundersökning för fornlämningar föreslås genomföras inom ramen för detaljplanarbetet.

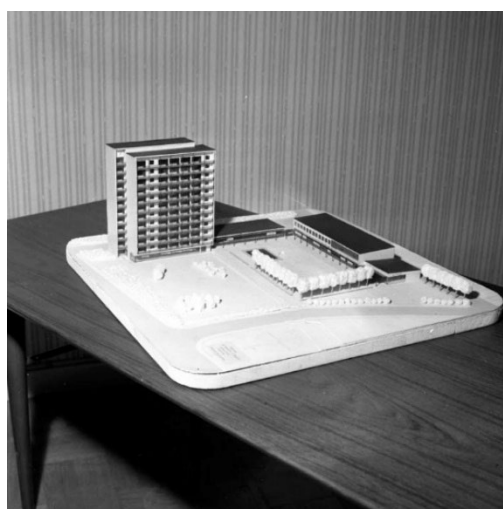
Kulturmiljövård

Förutsättning

Planområdet har inventerats i kulturmiljövårdsprogram (2002) för Uddevalla kommun. Området beskrivs som tidstypiskt för exploateringar under 1950- och 1960-talet i kulturmiljövårdsprogrammet. Området innehåller en variation av bebyggelse som anpassar sig väl till landskapet, med lamellhus, högre punkthus samt servicefunktioner kring central torgbildning. Kulturmiljövårdsprogrammet förordar att varsamhetsbestämmelser eller föreskrifter av skyddskaraktär bör gälla för samtliga byggnader i området. Inom planområdet så är förskolebyggnad samt byggnad inom fastigheten Flatö 3 byggda under 1970-talet.



Figur 15. Skogslyckans bebyggelse under slutet av 1960-talet
Källa: Bohusläns museum



Figur 16. Tidig modell Skogslyckans centrum
Källa: Bohusläns museum



Uddevalla kommun har även låtit utreda djupare Skogslyckans övergripande kulturmiljö för att bedöma vilka typer av förändringar, adderingar samt skydd som är aktuella för planförslaget. I rapporten, en antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning utförd av Bohusläns museum (2021-11-14), har kulturmiljön inventerats och värderats.

Typiskt för Skogslyckan och södra Unneröd är en lägre bebyggelse, oftast 3-4 våningar, i närhet till dalens mitt längsgående Västanvindsvägen samt högre bebyggelse upp till 8-10 våningar närmast skogs- och bergspartierna som omsluter området i norr och söder. Den centrala delen av området vid Skogslyckans torg, markeras av ett 12 våningshus runt en centrumfunktion, vilket också är karaktäristiskt för bebyggelsemiljön.

Vidare så bedöms det i den antikvariska förundersökningen (Bohusläns museum 2021-11-14) att det finns ett par typiska detaljer som kännetecknar byggnaderna i området. Lamellhusen vid Bidevindsvägen kännetecknas av fasader med ljusa kulörer, puts samt vita band som döljer byggnadselementsskarvarna. Lamellhusen i Unneröd kännetecknas av fasader med rött tegel.



Figur 17. Flatö 2 och 4 med ljusa fasader och karaktäristiska vita band Källa: Uddevalla Kommun



Figur 18. Renoverat skivhus på Östanvindsvägen med nytt fasadmateriäl, men bibehållen karaktär Källa: Uddevallahem

I rapporten så noteras att andra byggnader i Skogslyckan-Unneröd har fått fasadrenoveringar där byggnadsmaterialet har bytt från puts till cementskivor. Däremot har de vita banden samt ljusa kulörerna bibehållits vid dessa renoveringar. I förundersökningen är slutsatsen att karaktären inte förvanskas med andra fasadmateriäl, om andra karaktäristiska drag bibehålls för byggnaderna.

De värden som nämns som kulturmiljömässigt betydelsefulla för bebyggelsen bedöms inte att finnas för förskolan samt byggnaden inom Flatö 3.

Vidare så görs slutsatsen att Skogslyckan-Unneröd, ur ett kulturmiljömässigt perspektiv kan kompletteras med ny bebyggelse genom förtätning, med hänsyn till befintlig struktur.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget så beaktas kulturmiljön i utformningen. I detaljplanen föreslås att ny bebyggelse kan skapas samt befintlig kan förtätas. Utformningen för ny och kompletterande bebyggelse tillgodoser den övergripande strukturen för Skogslyckan, där högre bebyggelse föreslås i randzonen vid foten av



bergspartiet, medans förskolan kan tänkas hålla en lägre nivå om 2-3 våningar i mitten av dalgången i anslutning till Västanvindsvägen.

Planförslaget föreslår även en högre exploatering i planområdets sydöstra hörn, mitt emot befintlig centrumbildning. Här finns i dagsläget området högsta hus, ett skivhus om 12 våningar. Ny exploatering följer befintlig struktur genom att markera centrumbildningen och motsvara den högre skalan som finns precis söder om Västanvindsvägen och föreslås byggas i mellan 12-16 våningar. Eftersom huset inte föreslås vara av skivhuskaraktär så bedöms volymen bli mindre än befintligt skivhuset söder om Västanvindsvägen. I volymstudier har olika byggnadshöjder prövats, där bedömningen gjorts att en motsvarande eller något högre hus passar in i kulturmiljön.

Befintliga skivhus inom fastigheterna Flatö 2 och 4 skyddas med bestämmelser för att bevara befintliga viktiga kulturmiljödrag, i detta fallet dess ljusa fasader och karaktäristiska vita band. Vid övriga förändringar på dessa fastigheter utgör den antivikariska förundersökningen en utgångspunkt. Planförslaget tillåter även viss påbyggnad, tillbyggnad eller annan motsvarande åtgärd. Planförslaget säkerställer byggnadernas rytm med lågdelar samt högdelar genom höjdbestämmelser.

Fastigheten Marmorn 1, som ligger öster om Bidevindsvägen, förses med varsamhetsbestämmelse för att värna om den karaktäristiska tegelfasaden.

För byggnad inom fastigheten Flatö 3 samt förskolebyggnad och tillhörande komplementbyggnader föreslås inga skydd eller regleringar inom ramen för planförslaget. Byggnaderna har inte pekats ut som kulturmiljömässigt värdefulla.



Figur 19. Äldreboende samt bostäder i 7- och 6-vånings lamellhus Källa: Uddevalla Kommun



Figur 20. Lågdel mellan skivhus Källa: Uddevalla Kommun



Bebyggelse

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Planområdet är idag exploaterat med en varierad bebyggelse. Äldreboende samt bostäder inom fastigheterna Flatö 2 och 3 är skivhus i 6-7 våningar samt sammanlänkande lågdelar och byggdes under 1960-talet. Detaljer för dessa byggnader beskrivs mer ingående i avsnittet för kulturmiljö.

I södra delen av planområdet finns Skogslyckans förskola. Förskolan är byggd i suterräng, med huvudentré i norra delen mot Bidevindsvägen. I östra delen av skolområdet finns en tillfällig modulbyggnad som ramar in friytan. Friytan är huvudsakligen lokaliserad mellan dessa två byggnader, med kompletterande friyta söder och väster om huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden innehåller motsvarande 7 förskoleavdelningar, medan den tillfälliga byggnaden innehåller 2 avdelningar.



Figur 21. Enfamiljshus som används av BUP inom Flatö 3
Källa: Uddevalla Kommun



Figur 22. Skogslyckans förskola
Källa: Uddevalla Kommun

Inom Flatö 3 finns en mindre byggnad som innehåller kommunala verksamheter. Byggnaden har tillkommit under 1970-talet, precis som förskolan. Byggnaden har karaktären av ett enfamiljshus med tillhörande tomtmark. I norra delen av fastigheten finns en mindre bollplan som avskärmas av ett staket mot Smedsdalen i norr.

Planförslag och konsekvenser

Området kommer genom planförslaget att förtätas på tidigare underutnyttjade ytor i enlighet med kommunens översiktsplanering. Tillkommande volymer tar i beaktning de kulturmiljöfrågor och gestaltning i sitt utförande. Gestaltningen av respektive byggnad avseende material, kvalitet och hänsyn till närliggande bebyggelse är av stor vikt på grund av det centrala läget i stadsdelen samt anknypningen till intilliggande naturområde Smedsdalen.





Figur 23. Översiktsbild på möjligt utförande. Vita byggnadskroppar är tillkommande exploateringar. För förskolan i sydvästra delen kan befintlig förskola behållas eller helt ny tillskapas. Fastighet med högre hus norr om Skogslyckans torg är tänkt att få en lägre bottenvåning för att skapa kvarterskaraktär. Notera att infrastruktur inte överensstämmer med planförslaget. Källa: PE arkitekter

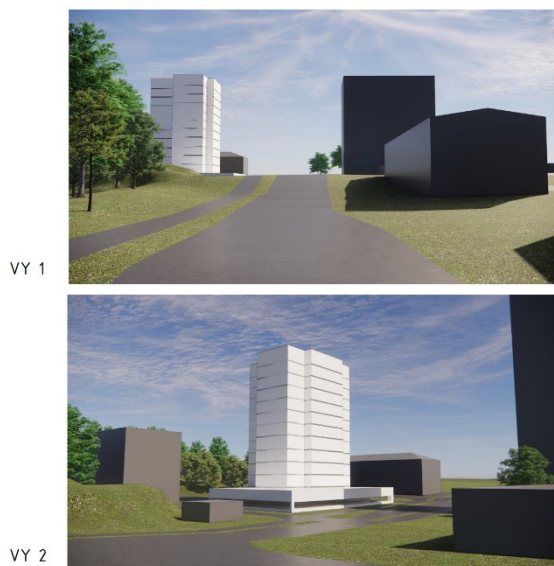
Flatholmen

I områdets sydöstra del tillskapas en byggrätt för i huvudsak bostadsändamål. I bottenplan tillåts även centrumändamål, parkering samt bostadskomplement. Under bottenplan kan även garage eller dylikt anläggas. För att undvika påverkan på grundvatten rekommenderas en vattensäker konstruktion av ett eventuellt underjordiskt garage. Åtgärden kan vara tillståndspliktig hos Länsstyrelsen och det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att ansöka och utföra eventuella åtgärder. Detaljplanens intention är att en övervägande del av fastigheten exploateras med ett eller två våningsplan i marknivå för att definiera kringliggande allmänna ytor samt skapa en separerad bostadsgårdsmiljö på taket av det första eller andra våningsplanet. Genom planbestämmelse regleras att minst 900 kvm av markytan bebyggs i markplan för att skapa en tydligare avgränsning mellan offentlig plats samt de boendes gårdsmiljö, som är tänkt att anläggas ovanpå bottenplanet.

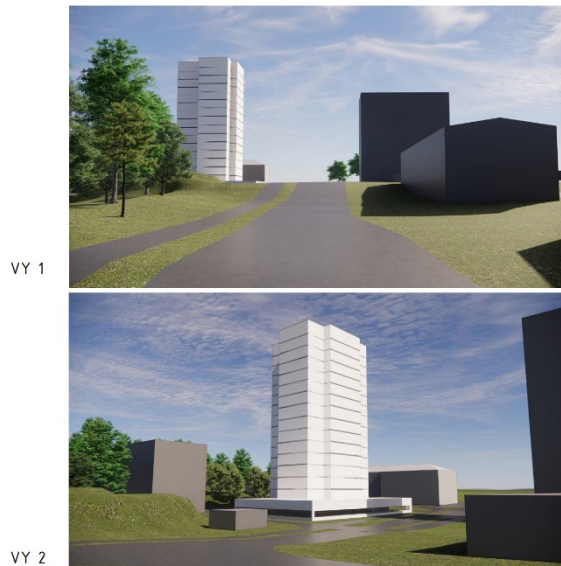
För säkerställa skalan mot huvudgata samt torgyta väster om kvartersmarken föreslås en byggnadshöjd om maximalt 7,0 meter för sockelvåningar. Det möjliggör exempelvis för att tillskapa en sammanhängande volym i bottenplan samt eventuell bullerreducerande åtgärd ovanpå denna volym eller vid behov ytterligare ett våningsplan med centrumändamål, bostadskomplement eller parkering. Minst höjd på sockelvåning regleras till 3,5 meter. Sockelvåning regleras så att endast bostadskomplement, centrumverksamheter samt parkering får utformas i bottenplan.

I nordöstra delen av användningsområdet tillåts en exploatering som motsvarar en höjd på ca 12-16 våningar samt 50-70 lägenheter. Exakt placering av högdelen bestäms inte i planförslaget, men volymen antas vara av en nättare volym än skivhuset söder om Västanvindsvägen. Gestaltningen bör för denna fastighet särskilt värderas, på grund av sin placering och läge i stadsdelen. Den utvändiga gestaltningen bör vara av hög ambitionsnivå. Fastighetens angöring föreslås att ske i norr.





Figur 24. Volymstudie 12-våningshus norr om Skogslyckans torg Källa: PE arkitekter



Figur 25. Volymstudie 16-våningshus norr om Skogslyckans torg Källa: PE arkitekter

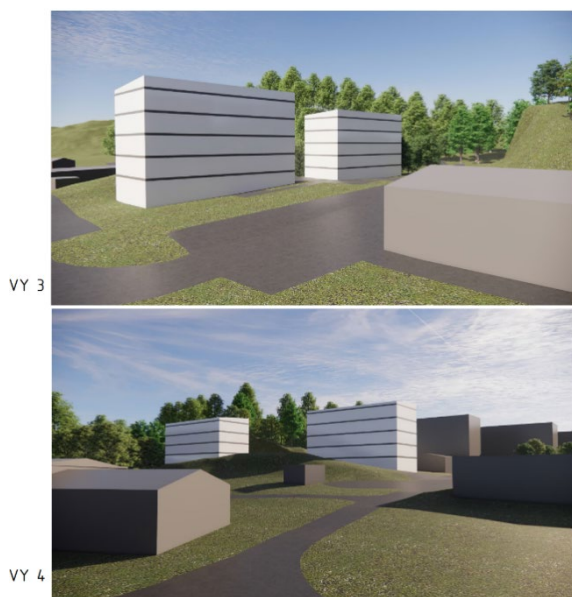
Flatö 3

Genom planförslaget så skapas nya byggrätter inom planområdet. Inom fastigheten Flatö 3 möjliggörs för 2-3 nya flerfamiljshus med totalt ca 25-45 nya lägenheter. Husen föreslås kunna uppföras i 4-6 våningar. Byggnaderna kan uppföras som exempelvis kompakta lamellhus eller punkthus. Mellan byggnaderna kan parkering uppföras samt tillhörande komplementbyggnader. Ny exploatering förutsätter att befintlig byggnad rivs. Byggrätten regleras så att synligt bergsparti i västra delen av kvartersmarken bibehålls samt vegetationsområde med större trädkronor inte kommer i konflikt med byggnation av bostadshus. I norra delen av Flatö 3 så förutsätts grundläggning som överensstämmer med de geotekniska förutsättningarna. Restriktioner implementeras för att reglera hur mycket marken kan fyllas upp för att hantera geotekniska risker.

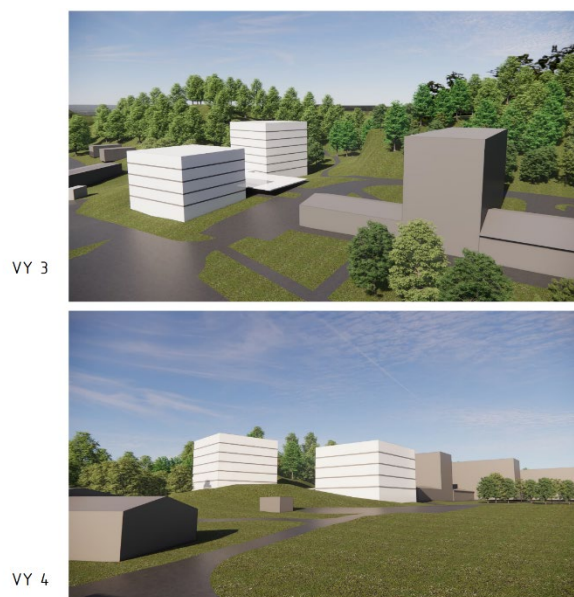


Figur 26. Relation mellan tillkommande bostäder inom Flatö 3 samt befintliga bostäder inom kv. Kornö samt mellanliggande parkområde. Slutgiltig utformning är inte fastställd. Källa: Sydväst arkitektur och landskap





Figur 27. Volymstudie, lamellhus inom Flatö 3
Källa: PE arkitekter



Figur 28. Volymstudie, punkthus inom Flatö 3
Källa: PE arkitekter

Förskola

Genom planen möjliggörs en förskola med en utökning från ca 7-8 avdelningar till 10-12 avdelningar. Detta kan exempelvis ske antingen genom en utbyggnad av befintlig förskola eller att befintlig byggnad ersätt med en nybyggnation. Genom planförslaget så möjliggörs för ett utförande i 2-3 våningar. Placering av skolbyggnad regleras till stor del inte inom ramen för planförslaget. Friyta säkerställs genom kvartersmarkens yta samt begränsning av byggnadsyta. Planförslaget möjliggör även att kvartersmarken nyttjas för andra skoländamål och kan därför komma att användas för exempelvis grundskola. Inom fastigheten regleras även uppförandet av bullerskärm som krävs vid om- eller nybyggnad av befintlig förskola för att klara restriktivare krav på ljudnivå.

Flatö 2 och 4

Inom fastigheterna Flatö 2 och 4, där äldreboende samt befintliga bostäder och gruppboende finns, föreslås inga större förändringar från befintlig detaljplan. Planförslaget lämnar även rum för att balkonger kan tillkomma på byggnaderna. Vidare så regleras höjden för att säkerställa att lågdelarna bevaras samt att högdelen tillåts utökas med ca 1-2 våningar. Vidare så regleras Flatö 2 och 4 med utformningsbestämmelser för att säkerställa karaktäristiska drag för kulturmiljön.

Marmorn 1

Marmorn 1 föreslås att få en reviderad fastighetsavgränsning. Planförslaget möjliggör fortsatt att exempelvis balkonger eller dylikt utökas eller implementeras i anslutning till huvudbyggnaden. I östra



delen förses fastigheten med korsmark vilket möjliggör för mindre bostadskomplement. Västra delen föreslås fortsatt att prickmarkeras för att bibehålla befintlig utformning i denna del.

Övriga byggnader

Inom planområdet finns ett par befintliga mindre byggnader, exempelvis en transformatorstation i sydöstra delen samt ett miljöhus i slutet på Bidevindsvägen. Transformatorstationen har betydande arkitektoniska kvalitéer genom omsorgsfulla detaljer och tegelutförande. Miljöhuset strider idag mot befintlig detaljplan och avses att ersättas inom kvartersmark för förskola.

Ny teknisk byggnad kan genom planförslaget uppföras i sydöstra delen av planområdet, öster om Bidevindsvägen, mellan fastigheterna Flatö 2 och Marmorn 1.

Friyta

Förutsättning

Boverkets riktlinjer för friyta är vägledande för att bedöma hur stor friyta per barn kommunen bör tillskapa inom kvartersmark för ändamålet. Friytan är också dimensionerande för fastigheten. Uddevalla kommun har även egna riktlinjer för hur friytan skall dimensioneras och utformas.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ca 12 000 kvadratmeter med skoländamål. Erforderlig friyta för upp till 12 avdelningar, med 216 barn bedöms kunna tillskapas inom kvartersmarken. Friytan beräknas till ungefär 40 kvadratmeter per barn.

Friytan bedöms kunna utformas för att möta krav om en utmanande och variationsrik miljö, samtidigt som tilltagen yta finns för att skapa en tillgänglig och välprogrammerad yta för lek och rekreation.

Landskapsbild

Förutsättning

Landskapsbildens präglas av Skogslyckans dalgång, med skogbevuxna bergspartier i södra och norra delen, samt den låglänta bebyggda öppna delen mellan bergen. I randzonen, nära bergen finns generellt en högre bebyggelse. I mitten av dalgången finns generellt en lägre bebyggelse om 3-4 våningar, frånsett höghuset vid Skogslyckans torg. Höghuset på Skogslyckans torg är väl synligt från planområdet och fungerar som ett landmärke.

I södra delen planområdet finns ett mindre höjdparti som ramar in förskolan och skapar en barriär mot Västanvindsvägen. Höjdpartiet är försett med en varierad vegetation som ytterligare förstärker separationen mellan planområdet och Västanvindsvägen samt verksamheter och bostäder söder om leden.





Figur 29. Höghuset på Skogslyckans torg i bakgrunden sett från gångstråket genom planområdet. Skogbeklätt höjdparti i södra delen av planområdet ramar in det inre gångstråket.

Källa: Uddevalla Kommun

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget så bibehålls den övergripande strukturen på landskapsbilden. Ytterligare hus möjliggörs i nordvästra delen av planområdet, vilket följer befintlig struktur. Även en högre exploatering på förskolan bedöms följa befintlig struktur. Höjdpartiet i södra delen av parkområdet föreslås att inkorporeras i skolområdet.

Genom en exploatering i sydöstra delen av planområdet som möjliggör en byggnadsvolym på 12-16 våningar kommer befintligt höghus att kompletteras med ytterligare landmärke. Byggnaden kommer likt befintligt höghus att vara väl synligt från hela Skogslyckan, samt från vissa delar av kringliggande områden. Byggnadsarean på högdelen av det tillkommande huset regleras så att volymen skall få ett nättare uttryck.

Skogspartierna i norra delen av planområdet föreslås att bibehållas, och ändrar därför användning från kvartersmark till allmän platsmark, naturändamål. Dessa partier är karaktäristiska för Skogslyckan och bidrar till ett omslutande grönområde som är påtagligt genomgående i Skogslyckan-Unneröd.

Solljusförhållanden

Förutsättning

Planområdet ligger i norra delen av Skogslyckans dalgång, och har förhållandevis goda solljusförhållanden. Förskolan finns i södra delen av planområdet och har få byggnader som ger påverkan på solljusförhållandena. Befintlig förskola har även liten till ingen påverkan på resterande bebyggelse inom och utanför planområdet.



Planförslag och konsekvenser

Till stora delar så medför planförslaget liten till ingen påverkan på solljusförhållandena, både inom och utanför planområdet. Nya byggnader inom Flatö 3 föreslås till en höjd likvärdig eller något högre än befintlig vegetation som omgärdar fastigheten i väst. Tillkommande byggnader inom Flatö 3 väntas därför inte få betydande negativ konsekvens för radhusen väster om fastigheten.

Nytt höghus i sydöstra delen av planområdet kommer att medföra viss påverkan på solljusförhållandena. Norrliggande fastighet inom Flatö 2 har är byggd i nord till sydlig riktning och har huvudsakligen sina fönster på sin västra och östra sida. Östra sidan bedöms delvis att påverkas av exploateringen söder om, men bedöms inte vara av betydande karaktär. Fastigheten Marmorn 1 får även den viss påverkan från det tillkommande höghuset längst sin västra fasad under kvällstid. Byggnaden regleras för att vara nättare och minska tiden för skuggning av Marmorn 1. Även den tänkta förskolegården påverkas av ett höghus i planområdet sydöstra del. Höghuset ligger precis väster om den tänkta friytan för förskolegården, och påverkar således främst friytan under morgonen. Då förskolan i övrig har god tillgång till solljus bedöms denna påverkan som acceptabel.

Offentliga rum

Förutsättning

Inom planområdet finns bland annat parkmark, naturmark, gångvägar, Bidevindsvägen och Väststandvindsvägen som utgör de huvudsakliga offentliga rummen med allmän tillgänglighet. I anslutning till planområdet finns även Skogslyckan Centrum med torgmiljö och kommersiell service.

Planområdet är idag planlagt med en större andel kvartersmark för allmänt ändamål, med syfte om att ombesörja offentlig service. Allmän platsmark för park har även annekterats till förmån för kvartersmark i planområdets södra del.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att naturmark norr om Bidevindsvägen formellt säkerställs som allmän platsmark. Bidevindsvägen övergår från i huvudsak kvartersmark till allmän platsmark.

Parkyta i södra delen av planområdet övergår till stora delar till kvartersmark för skoländamål, vilket bedöms medföra en viss negativ konsekvens för tillgången till parkytor i området. Planen föreslår därför kompensationsåtgärder i form av ökad tillgänglighet och kvalité på närliggande park- och naturområde samt anslutningspunkter till naturområde. Vidare så utökas parkstråksområdet väster om befintlig förskolebyggnad.

Offentlig service

Förutsättning

Inom planområdet finns flertalet verksamheter som erbjuder offentlig service. Inom Flatö 3 finns bedriver Uddevalla kommun barn- och ungdomspsykiatri. Flatö 4 innehåller ett äldreboende. Flatö 4 är även sammanbyggt med Flatö 2 som innehåller gruppboende samt reguljära bostäder.

Inom planområdet finns även en förskola om 7 avdelningar. Förskolan har även ett temporärt bygglov för ytterligare 2 avdelningar. Förskolans upptagningsområde är primärt bostadsområdena



Skogslyckan och nedre Unneröd. Förskolans kapacitet motsvarar befintligt bostadsbestånd inom dessa stadsdelar.

Planområdet ligger i Unneröds skolupptagningsområde, där Sandersdalsskolan kommer avses för F-3, Unnerödsskolan tillgodoser åldrarna 4-6 samt Västerskolan är en högstadieskola för årskurserna 7-9. Utöver Dessa skolor finns även Ramnerödsskolan (F-9) ca 800 meter från planområdet. Unnerödsskolan samt Sandersdalsskolan är i dagsläget fullbelagda, men kommer att renoveras samt utökas, vilket även ökar dess kapacitet.

På Skogslyckans torg finns även bland annat samlingslokaler, vårdcentral, fritidsgård samt bankomat.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget möjliggörs för en utökning av offentlig service för skoländamål. Dels möjliggörs att tillfälliga förskolelokaler samt friyta som finns på allmän platsmark kan bli permanenta, dels så möjliggörs en ytterligare utökning av kvartersmark samt byggnadsyta vilket gör att verksamheten kan expandera ytterligare.

Befintligt äldreboende inom fastigheten Flatö 4 samt bostäder inom Flatö 2 föreslås inte få någon betydande förändring genom planförslaget i exploateringsgrad, användning eller utformning.

Kommersiell service

Förutsättning

I direkt anslutning till planområdet, på södra sidan av Västanvindsvägen, ligger Skogslyckans torg som är lokalt centrum för kommersiell service. Utbudet inkluderar matbutik, pizzeria, frisör och café. Planområdet har även närhet och goda förbindelser till centrala Uddevalla samt goda kommunikationer med bland annat kollektivtrafik till externa kommersiella utbudet vid Torp.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget föreslås en förtätning, med ytterligare bostäder i ett centralt läge på Skogslyckan. Befintliga kommersiella verksamheter i området får därmed potentiellt ytterligare underlag för sina verksamheter. Vidare möjliggörs även centrumverksamhet i det föreslagna bostadskvarteret mitt emot Skogslyckans torg. Ytan anses lämplig för ytterligare komplettering av kommersiell service med bra läge i anslutning till norra busshållplatsen på Skogslyckans torg.

Avfall

Förutsättning

Närmaste allmänna återvinningsstation är Blektet ÅVS, ca 1,5 km från planområdet. Avfall avses i första hand om att tas om hand inom respektive fastighet. Fr.o.m 1/1 2027 skall samtliga hushåll ha fastighetsnära insamling av rest och matavfall samt förpackningar av papper, plast, glas och metall.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget tillskapas inte plats för enskild återvinningsstation. Avfallshantering kan ske inom eller i anslutning till respektive fastighet. Vändyta finns i slutet av Bidevindsvägen, samt ny vändyta avses att tillskapas inom kvartersmark för förskola med tillhörande miljöhus. Ingen vändyta



tillskapas i anslutning till gångfartsområdet söder om Flatö 2, men Bidevindsvägen breddas genom planförslaget öster om den nya bostadsfastigheten i sydöstra delen, vilket möjliggör för exempelvis varutransporter, tillfällig uppställning samt korttidsparkering.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

Området är i dagsläget delvis bebyggt. Marken utgörs av ett centralt relativt plant område som utgörs av glacial lera, omgivet av fast mark, främst i form av berg eller berg i dagen. I nordvästra delen av planområdet finns en ravin med bäckfåra.



Figur 30. Jordartskarta Källa: SGU

Uddevalla kommun har låtit undersöka de geotekniska förhållandena genom Bohusgeo AB (2021-02-12). I den geotekniska rapporten identifieras tre delområden som är av särskilt intresse ur en geoteknisk synpunkt.



Släntstabiliteten bedöms enligt utredningen som tillfredsställande för befintliga förhållanden, användning och bebyggelse. Inom grönt område bedöms släntstabiliteten som tillfredsställande vid påförda laster av eventuell exploatering. Bidevindsvägen finns även med i det undersökta området (grön) och konstateras som zon där inga permanenta schakter rekommenderas. Vägens nuvarande utformning bedöms som acceptabel ur ett geotekniskt perspektiv

Figur 31. Rött skrafferat område(B-D) visar riskområde för ras eller nedrullande block där byggnation inte rekommenderas, utan att mer omfattande åtgärder för att säkra berget utförs
Källa: Bohusgeo.



Även blått område där befintlig förskola bedöms stabiliteten som tillfredsställande. Jorddjupen här är större och beroende på nivåsättning och eventuellt tillkommande byggnadslaster kan pålning erfordras.



Figur 32. Detaljerad redovisning av geotekniska förutsättningar i anslutning till åmynningen av vattendraget som går genom Smedsdalen

Källa: Bohusgeo.

I anslutning till bäckfåran i Smedsdalens dalgång (rött område) finns tecken på erosion. I utredningen konstateras att det inom ca 10 meter bör vara lastfri zon. Även området närmast bäckfåran har tecken på erosion. Erosionen bedöms som pågående men inte akut. Visst erosionsskydd finns genom befintlig vegetation.

Öster om bäckfåran, inom norra delen av fastigheten Flatö, har laster om 20 kPa testats och konstaterats vara godtagbara. Ytterligare laster har inte prövats i utredningen. På västra sidan av bäckfåran har även laster om 10 kPa testats i höjd med befintlig gångväg och bergsslänt (ljusgrått markerat område i figur 27). Utredningen påvisar att minst laster om 10 kPa kan påföras i detta område.

På flertalet platser i framför allt norra delen av planområdet är jorddjupet begränsat och här kan troligtvis byggnader grundläggas med platta på mark eller direkt på berg. I södra delarna av planområdet är jorddjupen något större och grundläggningsmetoden här beror på exempelvis nivåsättning eller byggnadslast för om eventuell pålning erfordras.



Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger utökning av byggnation inom förskolefastighet samt även likvärdig eller marginellt utökad byggnation för befintligt äldreboende och bostäder inom fastigheterna Flatö 2 och 4. Dessa bedöms ur ett övergripande geotekniskt perspektiv vara godtagbara. Även en högre byggnation om upp till 16 våningar i sydöstra delen av planområdet bedöms övergripande vara godtagbar. Utredningen bedömer det som lämpligt att mer detaljerade beskrivningar tas fram vid detaljprojektering för att bestämma exakt utformning på grundläggningen.

Fastigheten Flatö 3 kan delas in i 2 zoner, där den södra inte bedöms ha några övergripande geotekniska restriktioner. Norra delen ligger i närhet till en bäckfåra, vilken fastighet- och byggnadsavgränsningen har anpassats till. Den norra delen har endast prövats för laster om 20 kPa, vilket den bedöms klara. Intentionen med planförslaget är att en byggnadsvolym om 4-6 våningar skall kunna placeras inom detta område. Byggnation villkoras för att säkerställa att lasterna av nybyggnation blir självbärande. Exakt byggnadsteknik föreslås inte att fastslås. Området bedöms generellt ha nära till berg. Inom den norra delen av Flatö 3 implementeras även begränsningar kring uppfyllnad för att säkerställa inte allt för tunga laster tillförs inom detta område.



Figur 33. Pågående erosion i bäckfåra. Träd skapar delvis erosionskydd.
Källa: Bohusgeo

Bäckfåran bedöms inte behöva säkras med tryckbankar eller dylikt för att byggnation skall komma till stånd inom Flatö 3. Tillkommande byggnader Flatö 3 regleras för att klara sina egna laster och kan utöver det även bära laster om 20 kPa. Däremot så säkras ett område för eventuella framtida åtgärder för att hantera löpande erosion genom implementering av allmän plats, Skydd, för erosion och översvämningar. Området bedöms inte behöva akuta åtgärder i dagsläget, men säkras planmässigt för eventuella förändringar i framtiden. Erosionskyddet skall om och när det implementeras utformas så att det tar hänsyn till den vegetation som finns på platsen redan. Vegetationen och dess rötter som finns där idag kan ses som del i ett erosionskydd och kan stöttas upp av exempelvis mindre uppfyllnad av sten eller dylikt. Ett kontrollprogram har tagits fram för att kontrollera förändringar kopplat till erosion inom anvisat området. Erosionsbesiktning föreslås utföras två gånger per år av geotekniker. Vid besiktningen ska tecken på förändringar av erosionsförhållanden dokumenteras i enlighet med kontrollprogrammet. Efter bestämd till skall en värdering göras utifrån besiktningens resultatet huruvida erosionskyddande åtgärder skall göras, alternativ bedömning om vidare besiktning krävs.



Bergteknik

Förutsättning

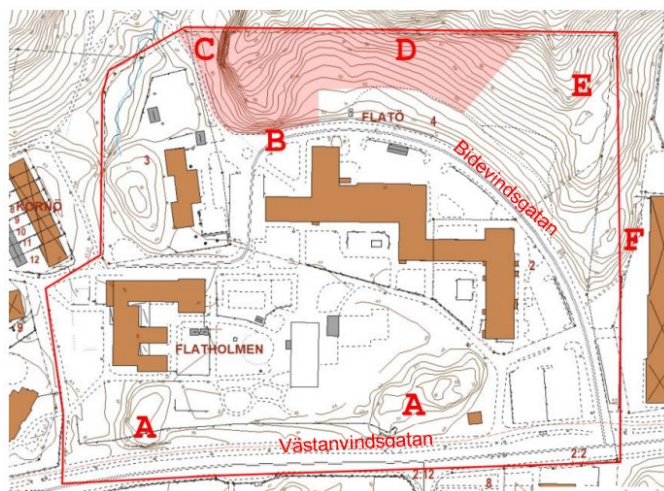
Uddevalla kommun har låtit WSP (2018-12-19) ta fram planeringsunderlag för bergsteknik inom planområdet. WSP har identifierat 3 delområden som kräver åtgärder eller restriktioner.

Områden B och C har block som behöver renas eller säkras. Område D rekommenderas att inte bebyggas. Åtgärder behöver inte utföras inom område D om det inte bebyggs.

I övrigt bedöms det som att det inte finns några ytterligare restriktioner eller åtgärder för bergsteknik inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår ingen byggnation inom identifierade områden B-D. Kommunen avser att utföra de åtgärder som rekommenderas i det bergstekniska planeringsunderlaget inom allmän plats.



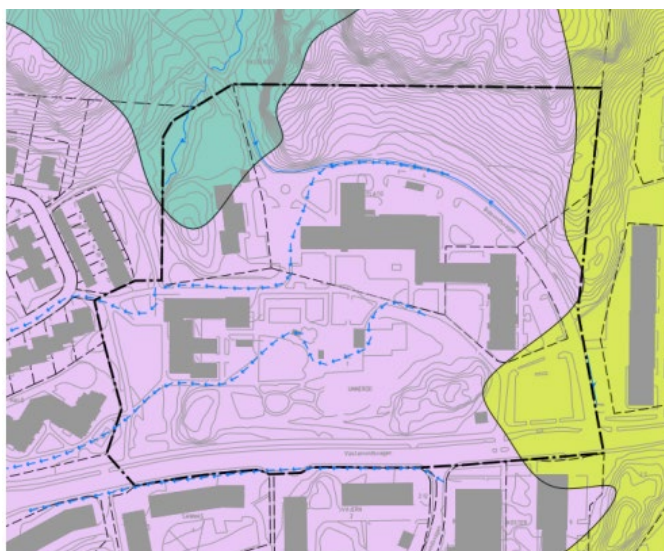
Figur 34. Rött skrafferat område(B-D) visar riskområde för ras eller nedrullande block där byggnation inte rekommenderas, utan att mer omfattande åtgärder för att säkra berget utförs. Källa: WSP

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Förutsättning

Inom planområdet finns till största delen mindre avrinningsområde för dagvatten som sedan ansluter till avrinningsvägar mot slutrecipient, vilken är Byfjorden, som är en vattenförekomst. I områdets västra del finns en bäck med större tillrinning från Smedsdalen och uppströms liggande bostadsområden. Bäckens avleds sedan i en större dagvattenkylvert. Vattenflödena inom området är förhållandevis små, med undantag för bäckfåran i västra delen.



Figur 35. Befintliga avrinningsvägar samt avrinningsområden
Källa: Sigma Civil

Uddevalla kommun har låtit Sigma Civil (2019-03-29) utföra en dagvattenutredning för att närmare se förutsättningarna samt planens konsekvenser för hydrologiska förhållanden.



I figur 35 redovisas de betydande avrinningsvägarna i befintliga förhållanden. Förutsättningen för tillkommande exploatering i området bedöms som god. Dagvattenutredningen föreslår ett antal platser för tillkommande svackdiken för att tillgodose ny exploatering i området.

I dagvattenutredning finns angivet att Uddevalla kommun önskar att skapa en grönytefaktor om 0,8 inom området som helhet. I dagsläget har planområdet ca 0,7 i grönytefaktor.

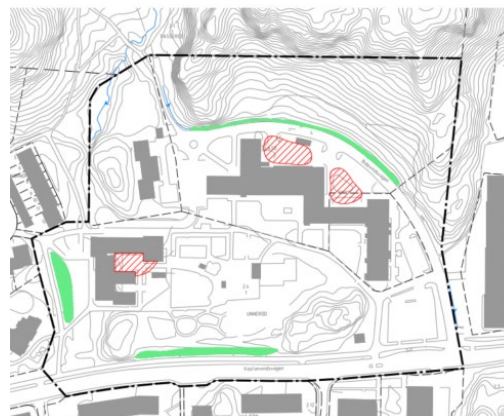
Planförslag och konsekvenser

Tillkommande svackdiken i beskrivna omfattning tar hand om dagvatten och dess rening. Dagvatten från Västanvindsvägen avleds via brunnar.

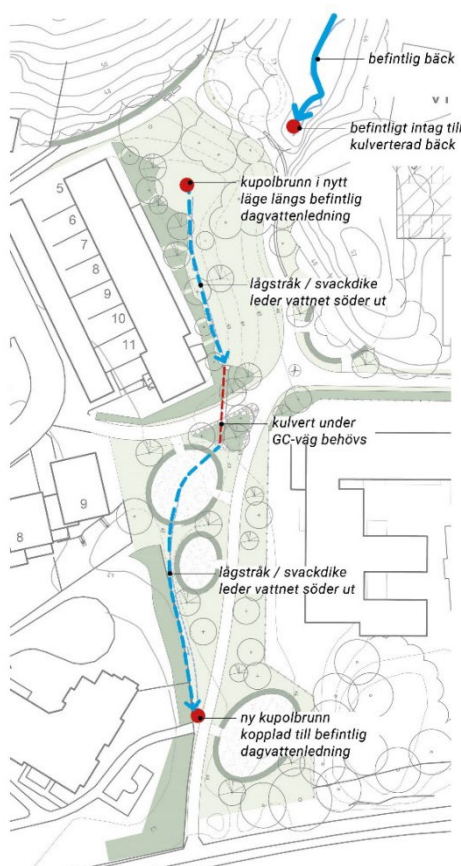
Svackdike finns redan i föreslagen placering norr om Bidevindsvägen. Kommunen avser även att område väster om förskolan och Flatö 3 används för dagvattenhantering.

Yta norr om Västanvindsvägen bedöms inte vara

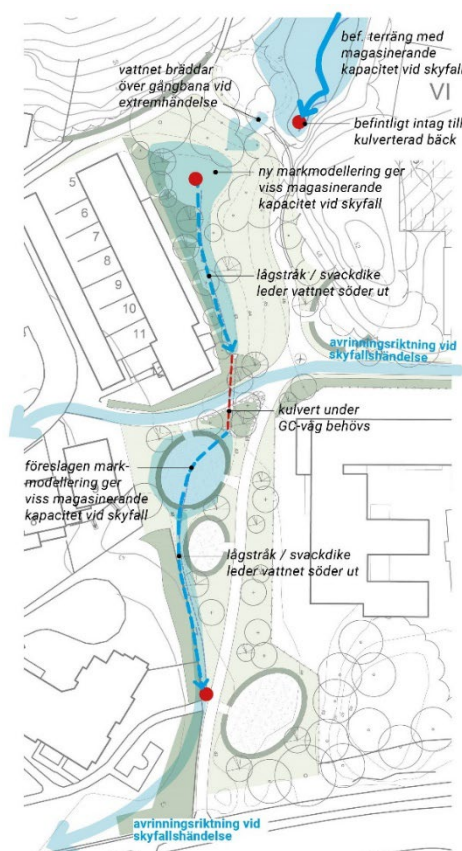
nödvändig för planförslagets genomförande, men är möjliggörs för framtida behov. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra betydande negativ konsekvens för dagvattenhanteringen. Enligt dagvattenutredningen bedöms att föreslagen exploatering inte försämrar grönytefaktorn.



Figur 36. Föreslagna svackdiken (grönt) och instängda områden (rött). Källa: Sigma Civil



Figur 37. Principdisponering dagvattenhantering i planrådets västra del. Källa: Sydväst landskap och arkitektur



Figur 38. Principdisponering skyfallshantering i planrådets västra del. Källa: Sydväst landskap och arkitektur





Figur 39. Principdisponering dagvattenhantering längst med Bidevindsvägen.
Källa: Sydväst landskap och arkitektur

Översvämning

Förutsättning

Vid extrema regntillfällen finns alltid risk att lågpunkter och instängda områden översvämmas. För befintliga förhållanden inom planområdet finns det ett mindre antal ytor som lokalt riskerar att översvämmas vid skyfallshändelse. Totalt sett så påverkas inte den allmänna framkomligheten eller framkomlighet för räddningstjänst under rådande förhållanden vid extrema regn inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Ur ett skyfallsperspektiv förväntas inte exploateringen förvärra befintlig situation. Befintliga instängda områden har små tillrinningsområden, mindre åtgärder kan utföras inom ramen för planförslaget för att lokalt förändra höjsättningen och minska effekten av instängda områden.

Översvämningsytor och öppna planteringsytor föreslås i strategiskt läge nedströms i sydvästra hörnet av planområdet. Området planläggs som parkmark. Exploateringen väntas inte på ett betydande sätt förvärra dagens situation och åtgärder är därför inte en förutsättning för exploateringen för att hantera riskerna. Kommunen ser däremot genom planförslaget att det går att förbättra befintlig situation genom en upprustning av exempelvis upprustning av dagvattenhanteringen i parkområdet i västra delen samt att kunna behålla och förstärka befintligt svackdikestråk längst med Bidevindsvägen.



Vattenförekomst

Förutsättning

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Byfjorden är för närvarande otillfredsställande. Byfjorden uppnår för närvarande ej heller god kemisk status. Bedömningen är att orsaken till de problem med ämnen som påverkar Byfjordens status negativt är av en sådan karaktär att det saknas tekniska förutsättningar för att lösa.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka den kemiska statusen av Byfjorden negativt. Det förväntas inte att utsläpp av de nämnda och farliga ämnena sker på grund av exploateringen inom Unneröd. Den generella bedömningen blir att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för recipienten Byfjorden.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

Idag består området av bland annat förkola, naturområde samt separerade gång- och cykelvägar. Området bedöms som lättillgängligt från kringliggande områden genom ett väl sammankopplat gång- och cykelnät. Det finns möjlighet till strukturerad lek inom förskolområde samt ostrukturerad lek i parkyta i södra delen av planområdet.

Planområdet fungerar även som en passage för koppling till Smedsdalen, som erbjuder större möjligheter till ostrukturerad lek.

Området som helhet bedöms som väl utformat för barns möjlighet att själva röra sig fritt och nyttja för både strukturerad samt ostrukturerad lek. Skogslyckan som helhet har ett fåtal platser med strukturerad lek, mestadels inriktade mot yngre barn. Möjlighet till utövning av strukturerad lek för äldre barn och ungdomar samt andra aktiviteter är delvis tillgodosett, framförallt genom möjligheten att anlägga strukturerade ytor i parkområdet i västra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planen medför att befintligt område förtätas. Yta för förskola utökas vilket fortsatt ger goda förutsättningar för barn att få tillgång till offentlig service i sin närhet. Även möjlighet till strukturerad lek för yngre barn inom kvartersmark kan tillskapas. För byggrätten Flatholmen kan lekyta för yngre barn anordnas på sockelväningen. Det finns även goda förutsättningar att nyttja park och torgytor i direkt anslutning samt även närliggande naturområde Smedsdalen som erbjuder rekreation- och ostrukturerade lekmiljöer. Säkra förbindelser mellan befintliga natur, park och lekplatser säkras genom planförslaget och föreslås att rustas upp ytterligare.

En del av befintlig parkyta tas i anspråk för förskoleverksamhet. Rekreationsytor i form av boulevaner kan bibehållas inom parkmark. Kompensationsåtgärder för att öka kvalitén samt tillgängligheten på närliggande natur och rekreationsområdet i Smedsdalen kan även skapa nya rekreationsmiljöer för flera olika socioekonomiska grupper samt ålderskategorier.



Jämställdhet

Förutsättning

Befintligt område har god tillgänglighet för varierade trafikslag samt gående och cyklister. Kollektivtrafiken till området anses som väldigt god, vilket även ger god tillgänglighet till de verksamheter och arbetsplatser som finns lokaliserade här.

Vägar och gång- och cykelvägar är upplysta. Tillgängligheten till kvalitativa närliggande grönområden för de boende i området är begränsad.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget så möjliggörs exploatering i kollektivtrafiksnära läge, med god tillgänglighet till service och offentliga rum. Gående och cyklister bedöms få god tillgänglighet där offentlig och kommersiell service kan nås med alternativa färdmedel från bil.

Planförslagets intention är att öka tillgängligheten till kvalitativa närliggande grönområden vilket skapar mervärde och kvalitéer för boende.

Hälsa och säkerhet

Ledningar

Förutsättningar

Inom området finns inga kända luftburna eller andra typer av ledningar som kan orsaka fara för människors hälsa eller säkerhet.

Planförslag och konsekvenser

Inga ledningar förväntas påverka planförslaget med avseende för hälsa och säkerhet.

Förorenad mark

Förutsättning

Kommunen har låtit genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom tillkommande byggrätter (Relement 2023-02-17). Undersökningen omfattade analys av jordprover med avseende på de mest frekvent förekommande markföroreningarna i stadsmiljö.

Uppmätta halter av aktuella ämnen var generellt mycket låga. Halter av PCB låg i några prov i nivå med riktvärdet för känslig miljöanvändning (KM). Uppmätta halter bedöms dock utgöra en mycket liten hälsorisk idag och inget hinder för detaljplanens genomförande.

Planförslag och konsekvenser

Resultaten från den miljötekniska markundersökningen (Relement 2023-02-17) förväntas inte påverka planförslaget och bedöms inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande. Vid framtida markarbeten bör försiktighet vid hantering och eventuell återfyllnad övervägas som försiktighetsåtgärd i enlighet med rapportens rekommendationer.

Planförslaget förväntas inte skapa nya föroreningar i marken genom sitt genomförande. Föroreningar i nederbörd hanteras innan de når recipienten i enlighet med förslag från dagvattenutredningen.



Radon

Förutsättning

Planområdet ligger till största delen inom lågriskområde för radon.

Planförslag och konsekvenser

Ny byggnation skall utföras radonskyddat.

Buller

Förutsättning

Planområdet utsätts av trafikbuller från i huvudsak huvudgatan Västanvindsvägen samt lokalgatan Bidevindsvägen. Uddevalla kommun har genom Sweco (2023-02-21) utrett trafikbullret påverkan för planområdet.

Förskolans friyta uppnår överstiger idag delvis ekvivalent ljudnivå om 50 dBA, som är riktlinje för nya skolgårdar, samt även 55 dBA ekvivalent ljudnivå vilket är riktlinje för äldre skolgårdar.

Mellan Västanvindsvägen samt befintlig förskola finns en bullervall vilken är avsatt för att sänka den ekvivalenta ljudnivån. Bullervallen ligger inom kvartersmarken för förskolan och sträcker sig mellan två mindre bergskullar.

I planområdet sydöstra del, där det idag finns en parkering som utsätts av buller från närliggande Västanvindsvägen. Trafikmängden längst med Bidevindsvägen är låg och har liten påverkan på



Figur 40. Befintlig bullervall mellan förskola och Västanvindsvägen samt höjdparti. Källa: Uddevalla Kommun

intelligande bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Förskola

Genom planförslaget möjliggörs en utökning av skol- och förskoleverksamhet. Befintlig verksamhet kan bedömas enligt äldre riktvärden för ekvivalent bullernivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogiska verksamhet.

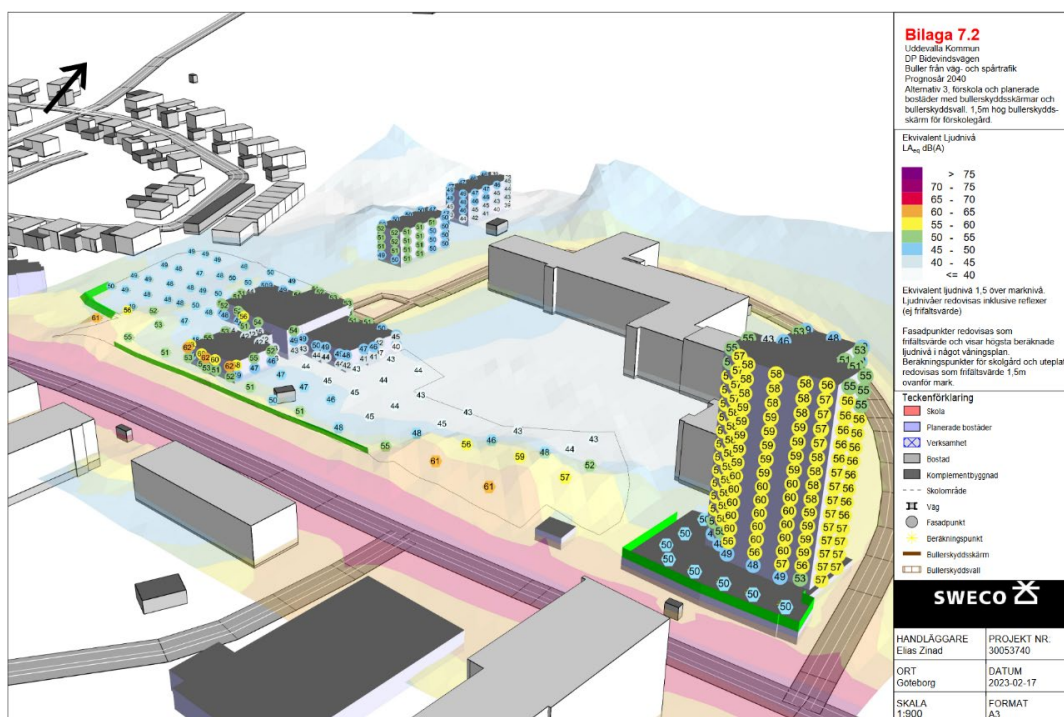


Vid en utökning av verksamheten eller en nybyggnation gäller nya riktvärden. För att skapa en betydande del av förskolegården som uppnår rekommenderade bullernivåer för ny skolverksamhet om under 50 dBa krävs åtgärder.

Del av förskolegård	Ekvivalenta ljudnivåer			Maximala ljudnivåer		
	Utan bullerskydds-åtgärder	Med bullerskydds-skärm	Med bullerskyddsskärm och bullerskyddsvall	Utan bullerskydds-åtgärder	Med bullerskydds-skärm	Med bullerskyddsskärm och bullerskyddsvall
Lek, vila och pedagogisk verksamhet	30 %	45 %	70 %	-	-	-
Ej lek, vila och pedagogisk verksamhet men kan användas som övriga vistelsezoner	35 %	35 %	10 %	-	-	-

Figur 41. Tabell för ekvivalenta ljudnivåer för förskolans friyta efter olika åtgärder Källa: Sweco

Planförslaget reglerar så att åtgärder för bullerreducerande åtgärder måste tillskapas innan startbesked ges. Åtgärder som har testats i utförd bullerutredning (Sweco 2023-02-21). Dessa åtgärder kan exempelvis vara bullervall och bullerskärm i södra delen. Utredningen visar att en påbyggnad på 1,8 meter på den befintliga vällen med bullerskärm och/eller bullervall samt en ny bullervall i sydvästra delen av förskolefastigheten dramatiskt reducerar bullernivåerna. Planförslaget föreslår inte vilken form av byggnadsteknik som skall användas för att reducera bullret, utan villkorar nybyggnation med att dessa eller motsvarande åtgärder kommer till stånd samt vilken höj som minimalt krävs. För högre nyttjandegrad för stadigvarande lek kan även kompletterande åtgärder utföras.



Figur 42. Ekvivalent bullernivå i relation till möjliga åtgärder (bullervall och bullerskärm, gröna markeringar utan siffror) Notera höghus som uppnår genomgående godtagbara ekvivalenta bullervärden med skärm på sockelplan Källa: Sweco



I bullerutredningen har ett antal olika byggnadsutformningar prövats, inklusive en utbyggnad av den befintliga förskolebyggnaden. Utformningen har konstaterats inverka marginellt på bullernivån på friytan. Planförslaget reglerar därför inte exakt placering av skolbyggnad.

Flatholmen

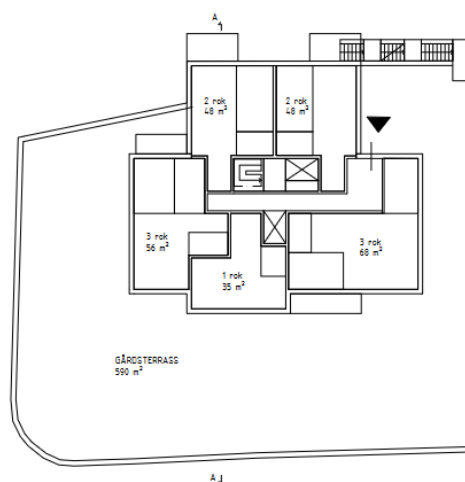
Föreslaget punkthus inom sydöstra delen av planområdet, Flatholmen, är framför allt bullerutsatta från Västanvindsvägen i söder. Planförslagets utformas så att högdelen, som är tänkt att utgöras av bostäder, dras in från Västanvindsvägen för att reducera bullermängden på fasaden. Ca 10 meter från Västanvindsvägen bedöms ljudnivån uppgå till mindre än 60 dBA. Genom kompletterande mätningar visar att fasad närmast Västanvindsvägen överstiger riktvärde med 1 dBA för upp till fyra våningar. Om exploateringen skall klara riktvärde behöver därför dessa utformas som mindre än 35 kvadratmeter alternativt att byggnadskroppen dras in ytterligare några meter i enlighet med rekommendationer från bullerutredningen (Sweco 2023-02-21). Planbestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå implementeras för högdelen av fastigheten.

Lågdelen för denna exploatering är tänkt att innehålla exempelvis centrumverksamheter, bostadskomplement och parkering. Lågdelen överstiger delvis riktvärden i direkt anslutning till Västanvindsvägen.

På taket av lågdelen finns möjlighet att utforma utemiljö för bostäderna alternativt centrumverksamheterna. För att denna utemiljö skall understiga rekommenderade riktvärden behöver bullerreducerande åtgärder implementeras. Planförslaget möjliggör gör att lågdelen kan utformas med en byggnadshöjd på 7,0 meter från gatan, vilket gör att exempelvis bullerskärm, glasskärm eller dylikt kan implementeras om uteplats önskas.



Figur 43. Ekvivalent bullernivå vid fasad för punkthus utan bullerreducerande åtgärder för gårdsterrass ovanpå sockelplanet Källa: Sweco



Figur 44. Möjlig lägenhetsdisponering, med lägenhet om 35 kvadratmeter mot bullerutsatt fasad i söder. Källa: PE Arkitekter



Flatö 3

Föreslagen bebyggelse inom fastigheten Flatö 3 understiger generellt högsta rekommenderade ljudnivå och genomförande väntas inte påverkas av buller. Om uteplatser önskas anordnas i absolut närhet till Bidevindsvägen krävs att det även anordnas en huvudsaklig gemensam uteplats som uppfyller kravet på annan plats inom kvartersmarken. Planförslaget möjliggör detta.

Verksamhetsbuller

Förutsättningar

Inom området finns en befintlig förskola, vilken avses att utökas från 7 upp till 12 avdelningar. Ljud från skola, lekplatser och idrottsanläggningar skall beaktas i planläggning och planeringen skall utgå från att minska risken för eventuella störningar som kan påverka omgivningen. Utgångspunkten i bedömningen är naturvårdsverkets riktlinjer.

Idag avskärmas förskolegården av en byggnadskropp i nordvästra delen av fastigheten samt av höjdparter samt en vall i södra och östra delen. I nordöstra delen angränsar kvartersmarken till ett äldreboende.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget utökas befintlig förskola från 7 till 12 avdelningar. Kvartersmarken utökas österut, på befintlig parkmarksyta, där en huvuddel av förskolans friyta antas uppföras.

Genom planförslaget föreslås tillkommande bostäder. Norr om Skogslyckans torg möjliggörs för nya bostäder i upp till 16 våningar. Huset avgränsas i väster av torgyta och ett höjdparti. Väster om höjdpartiet finns verksamhetsområde för förskola. Bedömningen görs att tillkommande bostäder inom Flatholmen ligger på en sådan distans eller läge, att betydande verksamhetsbuller från förskoleverksamheten skall uppkomma.

Inom fastigheten Flatö 3 möjliggörs för bostadsändamål. Fastigheten avgränsas i söder av allmän platsmark och ligger inte i direkt anslutning till förskoleverksamhet. I volymstudier för en ombyggnation eller ersättning av befintlig förskola har bedömningen gjort att flertalet utformningar kan göras samt att friytan är så pass stor att spridningen av bullerkällor inte kan antas ge upphov till betydande olägenhet för tillkommande bostäder eller befintligt äldreboende. Fastigheten Flatö 3 sträcker sig även norr ut och bedöms kunna anordna en skyddad uteplats utan betydande påverkan från vare sig trafik- eller verksamhetsbuller.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Området är väl ventilerat och befintliga trafikmängder samt utformning av bebyggelsen ger inga indikationer på att området har undermålig luftkvalité.



Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inte att trafikmängder eller att bebyggelsestruktur förändras på ett sådant sätt att luftkvaliteten på ett nämnvärt sätt skulle försämrans.

Ljutföroreningar

Förutsättningar

Planområdet är i dagsläget exploaterat och utbyggt med ljusinfrastruktur. I norra delen av området finns ett natur- och rekreationsområde, Smedsdalen, som är oexploaterat och infrastruktur för ljus inte är utbyggd.

Planförslag och konsekvenser

Planen medför att redan exploaterat område förtätas. Planen bedöms inte medför betydande påverkan med ljutföroreningar.

Gator och Trafik

Gator

Förutsättning

Inom planområdet finns Västanvindsvägen som utgör huvudgata i stadsdelen Skogslyckan-Unneröd samt lokalgatan Bidevindsvägen. Bidevindsvägen är en återvändsgata som trafikförsörjer fastigheterna inom planområdet.

Bidevindsvägen är i dagsläget delvis planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål. Bidevindsvägen har förutom i anslutning till Skogslyckans förskola ingen separerad gång- eller cykelväg. På gatan finns gatuparkering.

På Bidevindsvägen finns idag två vändzoner, en i anslutning till äldreboendets nordvästra del och en i anslutning till förskolans nordvästra del. Vändzonerna har radier om 9 meter respektive 6 meter. Vändzonen vid förskolan används även för angöring för transporter samt hämtning och lämning för verksamhetens behov.



Figur 45. Vändzon vid Skogslyckans förskola med varuleverensyta och personalingång.
Källa: Uddevalla Kommun

Fastigheten Marmorn 1 är planlagd för att angöra via Östanvindsvägen. I dagsläget så angörs fastighetens även västra parkering via Bidevindsvägen. Denna anslutning strider mot befintlig plan



Planförslag och konsekvenser

Västanvindsvägen utgör huvudgata i stadsdelen. Genom planförslaget bibehålls utfartsförbud från kvartersmark i planområdet mot Västanvindsvägen för att inte tillskapa nya utfarter mot huvudgatan utöver Bidevindsvägen.

Genom planförslaget föreslås anslutning till Marmorn 1 via Bidevindsvägen. Gatuområdet utökas även mellan Flatholmen och Marmorn 1 för att tillgodose parkering, dagvattenhantering samt gångbana.

Genom planförslaget avses vändzonen nordväst om äldreboendet att utgå. Angöring och vändmöjlighet kan anläggas för verksamhetens behov inom kvartersmark.

Vändzonen i slutet på Bidevindsvägen nordväst om förskolan har en för liten dimension för att tillgodose önskvärda radier för större fordon, exempelvis varuleveranser till förskolan. Den befintliga vändzonen bedöms som svår att breddas, varför en ny vändzon föreslås anläggas i anslutning till förskolan. Samtidigt omgestaltas sista biten av Bidevindsvägen för att säkerställa en trafiksäker gång och cykelstråk i parkmiljö.

Biltrafik

Förutsättning

Planområdet trafikmatas via Västanvindsvägen till lokalgatan Bidevindsvägen som sammankopplar hela området. Västanvindsvägen är huvudgata genom Skogslyckan och förbinds sedan vidare till huvudvägnätet på Kurverödsleden respektive Boxhultsvägen. I samband med ett närliggande planarbete för västra Skogslyckan har Uddevalla kommun, genom AFRY (2021-12-15), utrett kapaciteten på Västanvindsvägen samt dess kopplingspunkter.

Västanvindsvägen har i enlighet med Uddevalla kommuns mätuppgifter från 2019, en belastning på ca 7500 ÅDT, varav 5 % tung trafik. Trafikutredningen (AFRY 2021-12-15) visar generellt på erforderlig kapacitet på Västanvindsvägen. Mindre åtgärder i korsningarna Västanvindsvägen/Kurverödsleden samt Västanvindsvägen/Boxhultsvägen skulle kunna implementeras vid för att ytterligare öka framkomligheten för biltrafik vid behov. Dessa åtgärder är inte av sådan karaktär att de förhindrar ytterligare exploateringar i Skogslyckan.

På Bidevindsvägen bedöms trafiken vara av en lokal karaktär med få trafikrörelser och utan kapacitetsproblem.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms bidra till en marginell ökning av trafikmängden lokalt samt i stadsdelen. I enlighet med framtaget utredningsmaterial bedöms Västanvindsvägen ha kapacitet för tillkommande trafik. Lokaltrafik i anslutning till Bidevindsvägen väntas öka genom komplettering av bostäder och verksamhet. Kommunen avser att anpassa Bidevindsvägen för att tillgodose förändrat behov.



Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Inom planområdet finns ett väl utbyggt gång- och cykelväg nät. Nätverket består i huvudsak av en separat gång- och cykelväg på norra sidan av Västanvindsvägen samt en gång-och cykelväg centralt genom planområdet mellan befintlig förskola samt äldreboende. Gång- och cykelvägen längst med Västanvindsvägen är del av det övergripande huvudnätet i Uddevalla tätort, med goda kopplingar till kringliggande stadsdelar samt god standard.



Figur 46. Gång- och cykelväg väster om förskolan
Källa: Uddevalla Kommun



Figur 47. Gång- och cykelväg på norra sidan
Västanvindsvägen



Figur 48. Gång- och cykelslutning mitt emot
Skogslyckans torg Källa: Uddevalla Kommun



Figur 49. Gång- och cykelväg centralt genom planområdet
Källa: Uddevalla Kommun

Genom området finns även sekundära anslutningar till gång- och cykelnätet. Bidevindsvägen fungerar som sekundärt gång- och cykelstråk, med låg trafikmängd och trafikhastighet, där mjuka och hårda trafikanter kan dela utrymmet.



Vidare finns det sekundära stråk av gångstigar som leder till Smedsdalen, som även sammankopplar Skogslyckan med Fasseröd och norra Unneröd. Stråket genom Smedsdalen används framför allt som koppling till Vallgången.



Figur 50. Befintliga gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet. Heldragna linjer är primära och streckade är sekundära.

Källa: Uddevalla Kommun

Planförslag och konsekvenser

Exploateringarna samt verksamheterna får goda gång- och cykelförbindelser vilket är positivt ur både ett boende- och verksamhetsperspektiv samt att befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Genom planförslaget förändras inte det övergripande cykelsystemet på ett betydande sätt. Parkstråket centralt genom området kommer fortsatt behålla erforderlig yta för att fungera som gång- och cykelstråk. I sydöstra delen, söder om Flatö 2 föreslås det att tillskapas torgyta samt en omgestaltning vilket sänker framkomligheten något för cyklister och ökar attraktivitet samt orienterbarheten för både gående och cyklister.

Bidevindsvägen kommer delvis att få nya anslutningar från Flatö 3, äldreboendet samt förskolan vilket skapar ett par fler korsningar med gående och cyklister vilket påverkar framkomligheten marginellt. Sammantaget så blir bedöms konsekvensen på gång- och cykeltrafik som marginell genom planförslaget, där befintlig infrastruktur får en högre nyttjandegrad och ett mindre antal adderade potentiella konfliktpunkter, vilket anses kunna accepteras med den låga trafikmängden i åtanke.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik. I direkt anslutning till planområdet finns två busshållplatser, Skogslyckan Centrum samt Nordanvindsvägen. Västtrafiks busslinjer 2, 3 och 5 trafikerar regelbundet dessa busshållplatser med koppling till bland annat Uddevalla Centrum, Sjukhuset samt Torp. Under högtrafik trafikerar busshållplatserna med 10-minuterstrafik.



Utöver nämnda bussar och busshållplatser finns även närhet till Sanders dalars busshållplats, vilken ligger ca 400 meter från planområdet. Denna busshållplats trafikeras även av busslinje 4.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en förtätning inom befintligt område. Verksamheter samt bostäder inom planområdet har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ökat underlag för kollektivtrafik stärker även befintlig kollektivtrafikstruktur inom området. Konsekvensen av planen är även att allmän verksamhet utökas i närhet till kollektivtrafikstråk, vilket anses som positivt ur samhällssynpunkt.

Målpunkter som stadsdelspark i närhet till kollektivtrafik kan påverkas negativt genom ett ianspråktagande av befintlig parkyta. Detta föreslås kompenseras av ökad tillgänglighet till Smedsdalens naturområde.

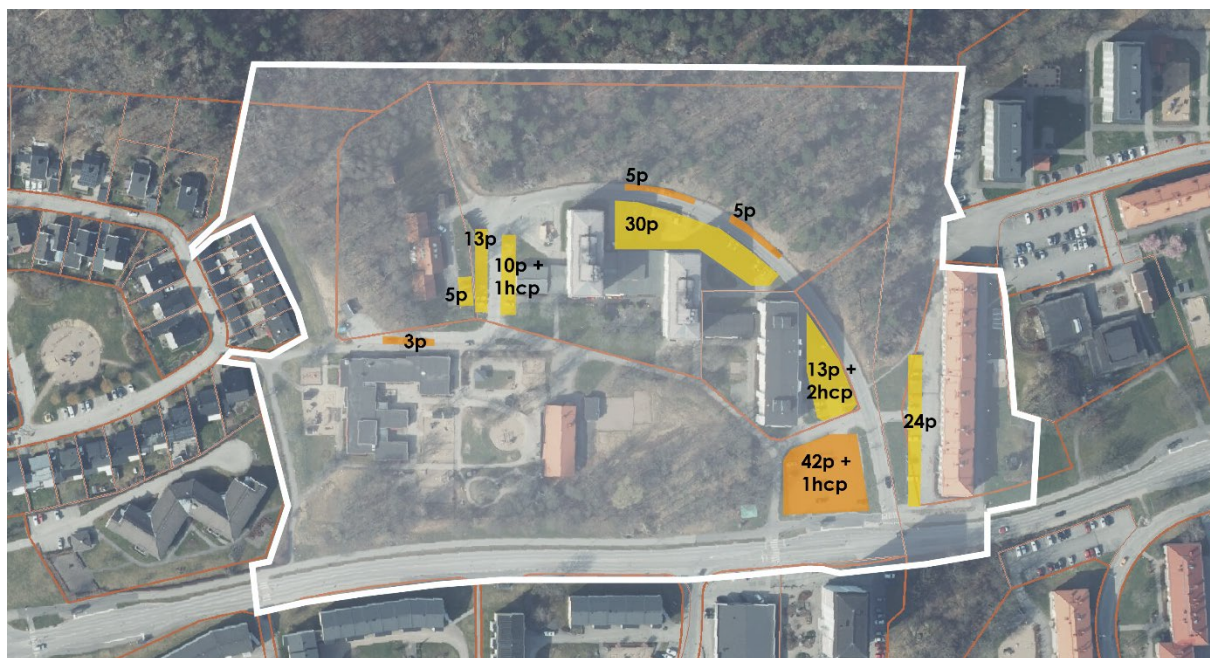
God tillgång till kollektivtrafik är en förutsättning för avsteg från parkeringsnorm. Inom området finns det därför möjlighet till avsteg då området anses tillgodose god trafikmatning utan personbilar.

Planförslaget möjliggör även för att Skogslyckans centrums busshållplats kan flyttas närmare Skogslyckan centrums norra busshållplats, för att skapa en sammanhållen kollektivtrafikpunkt.

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns i dagsläget ca 150 parkeringsplatser inklusive 24 boendeparkeringar inom fastigheten Marmorn 1. Ca 10 av parkeringsplatserna är gatuparkeringar längsgående Bidevindsvägen.



Figur 51. Bilparkeringar inom planområdet. Orangea ytor allmän tillgängliga parkeringar och gula inom enskilda fastigheter
Källa: Uddevalla Kommun



Parkeringsbehov inom planområdet, exkluderat Marmorn 1, är ca 90 platser enligt befintliga parkeringsriktlinjer (Uddevalla 2021). Behovet är för tillfället delvis tillgodosett. I sydöstra delen finns en parkeringsyta med 43 parkeringsplatser. Parkeringsytan behövs inte för att tillgodose planområdets behov enligt nuvarande riktlinjer. Parkeringsytan i den sydöstra delen är i dagsläget planlagd som parkmark, och är inte avsedd för parkeringsändamål. Ytan fungerar både för att hantera verksamhetsbehov i anslutning till Bidevindsvägen, samt som kompletterande allmän parkering till Skogslyckans torg. Beläggningsgraden för denna parkeringsyta är relativt låg.

Verksamhet	Behov (P-norm) ca	Antal platser (befintligt)
Förskola (9 avd)	20p	15p
Äldreboende och Bostäder Flatö 2 & 4	64p	65p (varav 10p gatuparkering Bidevindsvägen)
Flatö 3	5p	5p
Allmänna parkeringsplatser Flatholmen	Allmänna	43p

Inom planområdet finns endast ett fåtal cykelparkeringar, dessa finns placerade i anslutning till ett par av ingångarna för verksamheterna i området. Antalet cykelparkeringar inom planområdet uppfyller inte kommunen nuvarande riktlinjer för cykelparkeringstal.

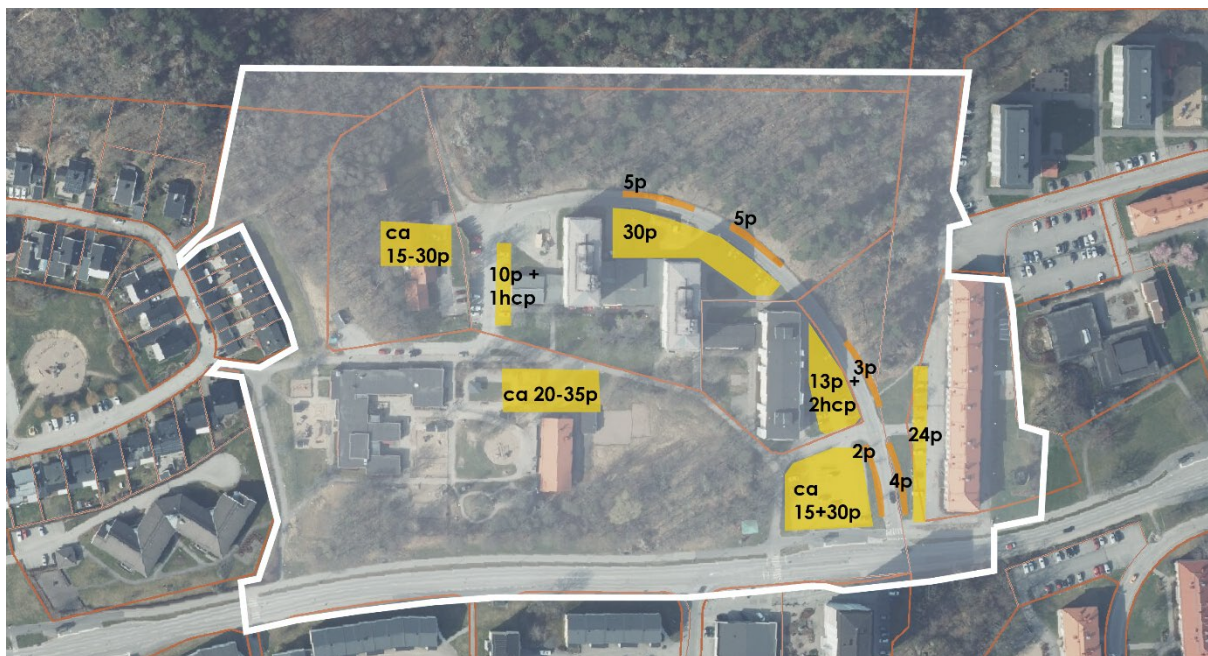
Planförslag och konsekvenser

För tillkommande bostäder antas parkeringsplatser i enlighet med gällande riktlinjer för parkering och parkeringstal. Bedömningen görs att behovet av både bil och cykelparkeringar kan uppfyllas inom respektive fastighet samt att besöksparkering samt allmänna kompletterande parkeringar kan anläggas i anslutning till Bidevindsvägen.

För förskolans verksamhet antas parkeringsbehovet mötas inom den genom planförslaget utökade fastigheten. Tidigare har förskolans verksamhet haft ett underskott av egna parkeringsplatser samt samutnyttjat parkeringar med äldreboende. 13 befintliga parkeringsplatser öster om Flatö 3 föreslås att tas bort till förmån för ökad trafiksäkerhet och koppling med gång- och cykeltrafik till Smedsdalen sydöstra entré. Dessa har nyttjats av verksamheterna för förskola och äldreboende. Flatö 3 regleras så att inte sprängning skall ske i syfte om att skapa parkeringsplatser i västra delen av kvartersmarken.

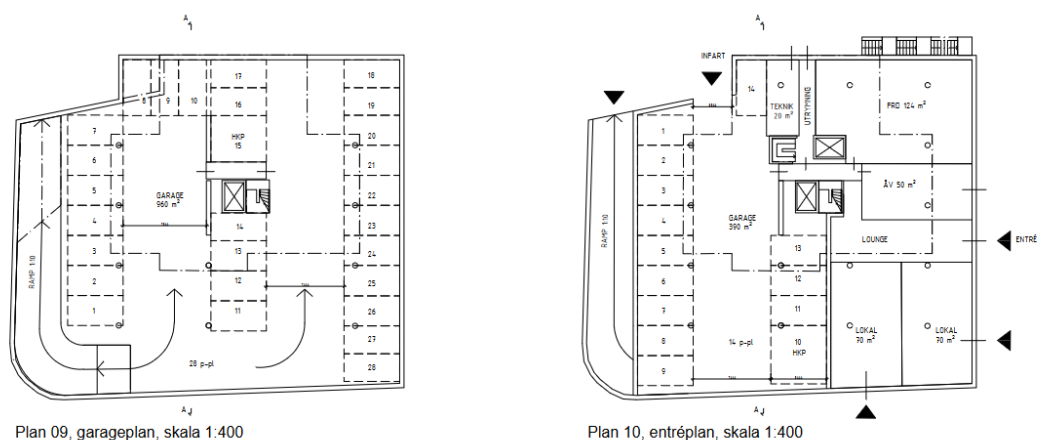


För äldreboende samt gruppboende inom Flatö 2 och 4 så väntas parkeringsbehovet vara likvärdigt dagsläget. 10 stycken gatuparkeringsplatser norr om äldreboendet har tidigare ingått i kvartersmark, men övergår till allmän platsmark, lokalgata i planförslaget. Dessa bedöms fortsatt kunna nyttjas av verksamheten, exempelvis genom besöksparkering



Figur 52. Bilparkeringsprincip inom planområdet enligt planförslaget. Orangea ytor är inom enskilda bostadsfastigheter. Källa: Uddevalla Kommun

Tillkommande bostäder förutsätts att tillskapa boende parkering inom respektive fastighet. För bostäder inom Flatholmen kan det komma att behövas att byggas garage under mark ifall inte reducerande åtgärder i enlighet med Uddevallas parkeringsnorm genomförs.



Figur 53. Bilparkeringsprincip för Flatholmen. Parkering kan anordnas i både bottenplan samt källarplan. Parkeringen kan tredimensionellt fastighetsbildas vid behov. Källa: PE Arkitekter



Bostäder/Verksamhet	Storlek	Parkeringsbehov	Ca antal platser inom fastighet
Flatö 3	25-45 lgh	Ca 15-35p	Ca 15-35p
Flatholmen	55-70 lgh	Ca 30-48p	Ca 45 platser med garage i två plan
Flatholmen reducerat behov		Ca 20-30p	Ca 20 platser med garage i bottenplan
Förskola	7 - 12 avd	Ca 20-35p	20-35p (med möjlighet om ytterligare utökning av platser)
Äldreboende och Gruppboende (Flatö 2 & 4)	Ca 64 000 kvm BTA	Ca 64p	55p (+10p gatuparkering)
Allmänna			Ca 5p

Planförslaget medger att ytterligare parkeringsplatser för befintliga och utökade verksamheter kan anordnas på ett erforderligt sätt inom kvartersmark. Inom Flatholmen kan även allmänna parkeringsplatser anordnas genom exempelvis tredimensionell fastighetsbildning, om kommunen ser eventuellt behov av rådgivet över ytterligare allmänna parkeringar. Boende samt verksamheter antas kunna använda parkeringsplatser inom respektive fastighet i enlighet med parkeringsnorm. Parkeringsplatser för allmänheten kan tillskapas inom allmän plats, och sedermera regleras vid behov.

Sammantaget förtäta området och parkeringsplatser väntas tillskapas för respektive behov inom respektive enskild fastighet. Totalt sätt så bidrar planförslaget med ett tillskott av parkeringsplatser, där de flesta tillskapas inom kvartersmark.



Genomförandebeskrivning

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna 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.

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att allmän plats iordningställs efterhand som detaljplanen byggs ut. Kommunen ansvarar även för skötsel och underhåll av allmän plats så som gata, park, torg och skydd.

Åtgärder för bergteknik och dagvattenhantering ska utföras av kommunen inom genomförandetiden.

Allmän plats

Den mesta infrastrukturen är utbyggd i området. I detaljplanen redovisas den allmänna platsen, kommunen kommer vara huvudman för all allmän plats och därmed ansvarar för förvaltning av den.

Natur- och parkmark inom planområdet ska skötas av kommunen. Berörd förvaltning tar hand om respektive områden.

För området som ligger inom park och skydd har ett kontrollprogram upprättats gällande erosionsbesiktning. Erosionsbesiktningar ansvaras och bekostas av kommunen.

Kommunen ska iordningställa all ny allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggningar.



Om det uppstår behov av gemensamma anläggningar, exempelvis in- och utfarter eller dagvattenanläggningar inom kvartersmark, kan det behöva bildas gemensamhetsanläggningar för att få till en gemensam, ordnad förvaltning.

Allmän plats		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
GATA samtliga	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
TORG	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
PARK	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
NATUR	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
SKYDD	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Kvartersmark		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
Enskilt vatten och spillvatten	Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
Ei (Transformatorstation)	Ledningsägare	Ledningsägare
E (Teknisk anläggning)	Ledningsägare	Ledningsägare
Parkeringar	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Övriga anläggningar		
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
El, tele, elektrisk kommunikation	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare



Parkering

Gång- och cykel- och kollektivtrafik är prioriterade färdmedel och på grund av stadsdelens närhet till centrum och andra målpunkter bedöms det finnas goda förutsättningar för att de boende ska välja hållbara färdmedel.

Respektive fastighetsägare ska iordningställa parkeringar. Vid markanvisning kan det ställas krav på exploatör att vissa åtgärder ska genomföras för att reducera p-normen.

Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. De allmänna anläggningarna är redan utbyggda.

Om behov uppstår att flytta kommunala VA-ledningar ska exploatör bekosta en sådan eventuell flytt.

Det kommunala bolaget Västvatten står således för drift av VA-ledningar fram till förbindelsepunkt.

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

El-, fiber och bredbandsledningar

Ledningsnät är utbyggt i planområdet.

Befintlig transformatorstation finns i planområdets sydöstra del. Ny byggrätt för teknisk anläggning är planerad i planområdets östra del intill Bidevindsvägen.

Markägare/exploatör skall samråda med nätägaren för anslutning till elnätet. Detsamma gäller anslutning till bredband/fiber. Alla kostnader för eventuell ändring av ledningar skall bäras av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

I planområdet ingår hela eller delar av fastigheterna Unneröd 2:2 Unneröd 2:4, Unneröd 2:7, Flatö 4, Flatö 3, Flatö 2 Marmorn 1, Unneröd 2:7, Sannäs 1, Fasseröd 2:1, Koster 9.

Inom planområdet finns inga kända mark- eller anläggningssamfälligheter.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och ledningsrätter inom planområdet, finns tillhörande fastighetsförteckning. Konsekvenser av planförslaget för befintliga fastigheter redovisas under avsnittet fastighetsrättsliga konsekvenser.

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Tomtindelningsbestämmelser

Bestämmelser om fastighetsindelning inom planområdet kommer att upphöra i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft. För fastigheterna Flatö 3, Flatö 4 och Marmorn 1 finns



fastighetsindelingsbestämmelser med beteckningen 1485K-182/1964 och 1485K-4/1971. Fastighetsindelingsbestämmelsen för 1485K-182/1964 gäller även för fastigheterna Marmorn 2 och 3 som inte ingår i den nya detaljplanen. Fastighetsindelingsbestämmelsen ska därför bara upphävas inom Marmorn 1. Fastigheten Flatö 2 berörs av tomtindelningen 1485K-91/1966 och den ska upphöras på grund av del av fastigheten kommer bli allmän platsmark. Fastigheten Koster 9 berörs av tomtindelingsbestämmelse 1485K-124/1968, den ska upphävas i sin helhet. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun ansvarar för avregistrering i samband med att ny detaljplan får laga kraft och registreras.

Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

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.

Avstyckning och fastighetsreglering

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra förändringar av fastighetsindelning och bildande av nya fastigheter. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning efter inkommen ansökan från lagfaren ägare eller ägare enligt köp.

Genom avstyckning kommer nya fastigheter för bostadsändamål att bildas. En fastighet mittemot Skogslyckans torg samt en alternativt två eller tre längst in på Bidevindsvägen. Genom avstyckning från Unneröd 2:4 ska skolfastighet bildas. Några befintliga fastigheter kommer behöva fastighetsregleras för att överensstämja med detaljplanen.

Servitut

Inom och angränsande planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Det kan även behöva bildas servitut för att tillgodose en fastighets behov.

Kommunens fjärrvärmenät som är upplåtet med avtalsservitut 14-IM4-82/2867.1 påverkas av detaljplanen. Vid den nya byggrätten benämnd Flatholmen kommer kulverten att behöva flyttas. Exploatören ansvarar och bekostar flytt av fjärrvärmekulverten i samråd med Uddevalla Energi. Ägare av fjärrvärmenätet är Uddevalla Energi.

Inom fastigheten Unneröd 2:4 finns ett antal servitut som inte kommer beröras av detaljplanen. Servitut för vattenreservoar (14-IM4-57/423.1) är belägen utanför planområdet. Nyttjanderätt för område för "Salinska villan" (1952/549) är från 1952 och med en giltighetstid på 50 år vilket innebär att nyttjandetiden har gått ut. Utifrån historiska kartor och flygfoton har det inom planområdet före byggnation av flerfamiljshus varit obebyggt och sannolikheten för att området skulle beröras av den tidigare nyttjanderätten bedöms som osannolik.

Vid upplåtelse eller ändring av befintliga servitut är det respektive härskande fastighet som ansöker om och betalar förrättningskostnaden.



Ledningsrätt

Inom och angränsande planområdet finns befintliga ledningsrätter som kan komma att behöva förändras. Det finns befintliga teleanläggningar inom planområdet i möjligaste mån ska behålla sitt nuvarande läge. Respektive ledningshavare ansvarar för och bekostar eventuella nya eller ändrade ledningsrätter. För den nya tekniska anläggningen kommer det behöva upprättas en ny ledningsrätt. Ledningshavaren ansöker om och bekostar ledningsrätten. Ledningshavaren har rätt att ta ut kostnaden på den som har nytta av att ledningen flyttas, t.ex. exploatör som ska bygga på kommande fastighet. Det kommer i sådana fall att regleras i kommande köpekontrakt mellan kommunen och den som ska bygga på nya fastigheter inom planområdet. Vid ansökan om ledningsrätt görs det av ledningshavaren som även betalar förrättningskostnaden.

Ledningsrätter för allmännyttiga ledningar har säkerställts inom kvartersmark för befintliga och tillkommande ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen som exploatör ansöker om lantmäteriförrättningar avseende avstyckning berörande kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägare och eller ägare enligt köp.

Planavgift

Planavgift debiteras enligt kommunfullmäktiges taxa, detta avser marklov och om- och tillbyggnader samt nybyggnader i förekommande fall. Vid försäljning av fastigheten kan planavgiften komma att ingå. Det avtalas i köpekontrakt i sådant fall.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Förskolefastigheten avstyckas från fastigheten Unneröd 2:4

Fastigheten Flatö 3 minskar i vissa delar till förmån för allmän plats och utökas i några delar till förmån för kvartersmark, bostäder. Samtliga delar beskrivs i tabellen nedan 2A- 2E.

För äldreboendet i området ska det ske fastighetsreglering som innebär att äldreboendet blir kvar på fastigheten Flatö 4 och allmän platsmark överförs till Unneröd 2:4.

Ny fastighet bildas för ändamålet bostad, centrum och parkeringsändamål. Möjlighet finns till 3D-fastighetsbildning. Ska avstyckas från fastigheten Unneröd 2:4.

En fastighetsreglering ska ske mellan Koster 9 som ägs av Uddevallahem och Unneröd 2:4 för att möjliggöra utbyggnad av busshållplats inom kommunens fastighet. Den del av busshållplatsen som ligger på fastigheten Unneröd 2:2 ska överföras till Unneröd 2:4.

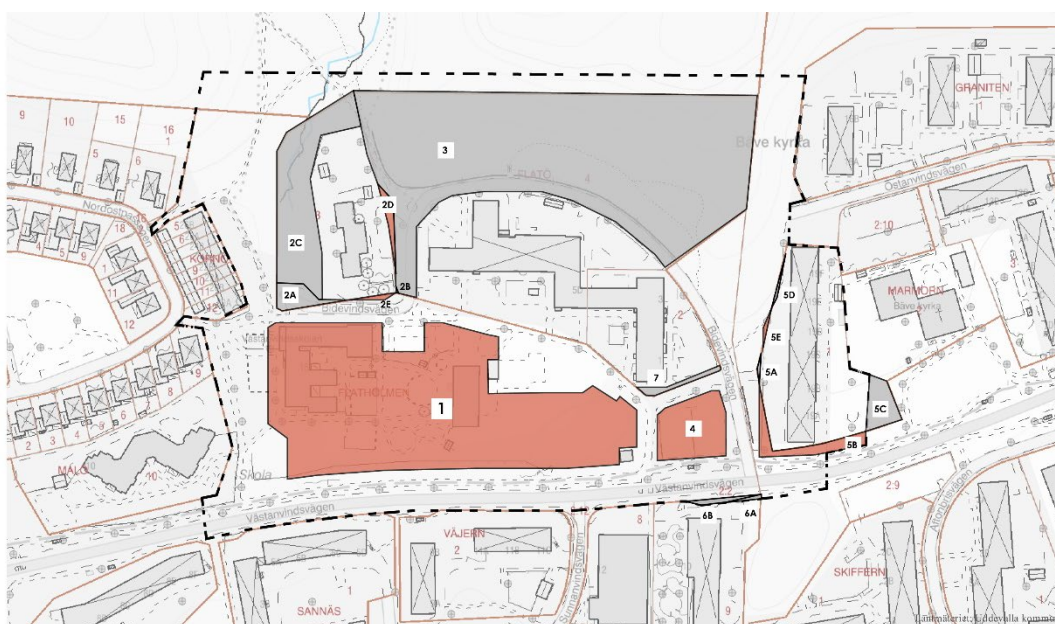


Nr	Från fastighet	Till fastighet	Bedömd konsekvens av planen	Ändamål
1	Unneröd 2:4	Ny fastighet bildas	Minskad parkmark till förmån för förskola	Kvartersmark, skoländamål
2 A	Flatö 3	Unneröd 2:4	Minskad kvartersmark till förmån för park	Allmän plats, park
2 B	Flatö 3	Unneröd 2:4	Minskad kvartersmark	Allmän plats, gata
2 C	Flatö 3	Unneröd 2:4	Minskad kvartersmark till förmån för park	Allmän plats, park och skydd
2 D	Flatö 3	Unneröd 2:4	Minskad allmän plats till förmån för kvartersmark	Kvartersmark, bostäder
2 E	Unneröd 2:4	Flatö 3	Minskad allmän plats till förmån för kvartersmark bostäder	Kvartersmark, bostäder
3	Flatö 4	Unneröd 2:4	Naturmark fastighetsregleras till Unneröd 2:4	Allmän plats, naturmark, park och gata
4	Unneröd 2:4	Ny fastighet bildas	Ny byggrätt för bostadsändamål	Kvartersmark bostäder, parkering och centrumändamål
5 A	Marmorn 1	Unneröd 2:7	Minskad kvartersmark till förmån för gata och kvartersmark, teknisk anläggning	Allmän plats, gata Kvartersmark, teknisk anläggning
5 B	Unneröd 2:7	Marmorn 1	Minskad allmän plats till förmån för kvartersmark	Kvartersmark, bostad



5 C	Marmorn 1	Unneröd 2:7	Minskad kvartersmark till förmån för park	Allmän plats, park
5 D	Marmorn 1	Unneröd 2:7	Minskad kvartersmark till förmån för allmän plats	Allmän plats, natur
5 E	Unneröd 2:7	Marmorn 1	Minskad allmän plats till förmån för kvartersmark	Kvartersmark, bostad
6 A	Koster 9	Unneröd 2:4	Minskad kvartersmark regleras till gata (busshållplats)	Allmän plats, gata
6 B	Unneröd 2:2	Unneröd 2:4	Allmän plats överförs till fastighet avsedd för allmän platsmark	Allmän plats, gata
7	Flatö 2	Unneröd 2:4	Minskad kvartersmark till förmån för allmän plats	Allmän plats, gata och torg

Se bifogad karta för förklaring



Figur 54. Fastighetskonsekvenskarta Källa: Uddevalla Kommun



Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser redovisas för kommunen som exploatör och som huvudman för allmänna platser.

Kommunen får intäkter från försäljning av bostadsfastigheter i området.

Kommunen ska bekosta följande inom området:

- Förrättningskostnader för kommunens fastigheter
- Utbyggnad av gata, parkmark, eventuell dagvattenfördröjning.
- Drift och skötsel av lokalgatan, torg samt gång- och cykelväg inom allmän plats.
- Borttagande av block inom allmän platsmark
- Skötsel av naturmark och parkmark inom planområdet.
- Kontrollprogram för erosionsbesiktning inom allmän plats, park och skydd
- Drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten samt dagvatten inom allmän plats (Uddevalla Vatten AB).
- Ersättning för kvartersmark som avses bli allmän platsmark

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare ska bekosta följande inom planområdet:

- Uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar inom avstyckade fastigheter.
- Avstyckning som avser nybildande av fastigheter. Fastighetsägarna svarar för lantmäterikostnader och ersättning för mark.
- Kostnad för mark vid fastighetsregleringar samt förrättningskostnader
- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten och anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom avstyckade fastigheter.
- Eventuellt bekosta flytt av befintliga ledningar inom nya byggrätter
- Skötsel och drift av övriga anläggningar inom kvartersmark.
- Anläggningar och byggnation inom nya byggrätter



Medverkande tjänstepersoner

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Hugo Bennhage, Uppdragsledande Planarkitekt

Frida Läckström, Projektledare

Andréa Zidek, Projektsamordnare

Pauline Rossödal, Planadministratör

Referensgrupp

Anna Djärv, Trafikplanerare

Therese Frick, Lantmäteriet

Henrik Noord, Bygglov

Peter Jonasson, Miljö

Charles Hörnstein, Projekt

Madelene Pettersson, Landskapsingenjör

Sofia Stengavel, Kommunekolog

Dan Cardesjö, Antikvarie

Josefin Forsell, Kultur- och fritidsförvaltningen

Mattias Hagelberg, Lokalplanering Kommunledningskontoret

Tony Andersson, Lokalstrateg Barn- och utbildningsförvaltningen

Johan Ehnberg, Lokalstrateg Socialförvaltningen

Andréa Zidek
Enhetschef

Hugo Bennhage
Planarkitekt

Uddevalla sept 2023

