



Samrådshandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för del av Kuröd 3:45 och Samneröd 2:2 Västra Lillesjö

Uddevalle kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

02.06.2023

Sammanfattning av planförslaget

- 50 hektar ny industri, tekniskanläggning och kontorsyta tillskapas.
- 11 hektar naturmark bevaras.
- Två nya infarter från väg 172.
- Planerade dagvattenåtgärder, våtmark och dagvattendamm.
- Bevarande av nyckelbiotop, befintlig våtmark och torvområden.
- Fornlämning bibehålls och säkerställs inom detaljplanen.
- Marken iordningsställs genom ett oundvikligt uttag av berg.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	5
Detaljplanens syfte	5
Planförfarande	5
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Plandata	9
Förenlighet med miljöbalken	10
Miljömål	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan	13
Tidigare ställningstagande	14
Övrigt beslutsunderlag	15
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	16
Bebyggelse	22
Genomförandebeskrivning	38
Medverkande tjänstemän	44



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar & övriga handlingar

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

- Yttrande över betydande miljöpåverkan, *Länsstyrelsen, 2022.09.20*
- Avgränsningssamråd, *Länsstyrelsen, 2022.11.01*
- Arkeologisk förundersökning, *Arkeologerna, 2022.05.27*
- Bergteknisk undersökning PM, *WSP, 2018.12.04*
- Bullerutredning – bergarbete och vägtrafik, *Efterklang, 2023.03.17*
- Bullerutredning – bygg, *Sweco, 2023.05.17*
- Bullerutredning – trafik och omgivning, *Sweco, 2023.05.22*
- Dagvattenutredning PM, *Sigma Civil AB, 2019.03.19*
- Dagvattenutredning PM, *COWI, 2023.04.14*
- Geoteknisk utredning PM, *Bohusgeo AB, 2019.01.12*
- Hydrogeologiskutredning, *COWI, 2023.01.30*
- Miljökonsekvensbeskrivning, *Rådhuset, 2023-06-02*
- Miljöteknisk markundersökning, *Sigma Civil AB, 2019.02.26*
- Naturvärdesinventering, *Melica, 2019.07.01*
- Riskutredning – Farligt gods, *Norconsult, 2023.01.24*
- Riskutredning – Vibrationsalstring, *Sweco, 2023.05.30*
- Trafikanalys del 1, *Afry, 2021.10.29*
- Trafikanalys del 2, *Afry, 2022.07.03*
- Kommunstyrelsens protokollsutdrag, 2018.02.28



Bakgrund

En planansökan skickades in från fastighetsägaren av Kuröd 4:35 samt Samneröd 2:2, Uddevalla kommun, för att möjliggöra ny industrimark i utkanten av Uddevalla tätort. Planansökan godkändes 2018-02-28 § 48 av kommunstyrelsen. Detaljplanen är en utvidgning av en redan idag etablerad industri och har potentialen att använda och vidareutveckla befintliga strukturer inom handel, infrastruktur, energi etc. Detaljplanen bidrar till ett större sammanhängande industri- och handelsområde med hög konkurrenskraft och en utveckling som gynnar Uddevallas kommun i sin helhet som en attraktiv produktionsplats.

Detaljplanen startades upp under 2018 men pausades mellan 2020 och 2022 på grund av att planförslaget medförde en för stor trafikallsträng vilket skapade en olägenhet för Kurödsmotet. Under sommaren 2022 startades arbetet med detaljplanen upp på nytt, då det hade framkommit en alternativ trafiklösning för Kurödsmotet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett större industriområde i utkanten av Uddevalla tätort. Delar av området ska förberedas genom ett oundvikligt uttag av berg för den nya markanvändningen. Detaljplanen möjliggör för våtmarker, dagvattendamm och bevarande av höga naturvärden för att bibehålla områdets karaktär och gynna den biologiska mångfalden.

Planförfarande

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Planen handläggs med ett utökat förfarande eftersom detaljplanen:

- Kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planprocess för utökat förfarande

KUNNGÖRELSE OCH SAMRÅD:

I ett utökat förfarande ska först en **kungörelse** ske. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla och ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen. I kungörelsen ska det framgå hur lång samrådstiden är och att eventuella synpunkter lämnas under samrådstiden.

Detaljplanen är nu i **samrådsskedet**. Syftet är att presentera ett förslag till detaljplan som samtliga fastighetsägare inom planområdet, övriga berörda fastighetsägare samt berörda myndigheter och företag har möjlighet att lämna synpunkter på. Förslaget ställs ut och görs tillgängligt i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget som sedan besvaras och bearbetas för att sedan justera detaljplanen till nästa skede.

I ett utökat förfarande följs samrådet av en **samrådsredogörelse** där alla inkomna synpunkter på planförslaget sammanställs. Tillsammans med synpunkterna ska kommunens kommentarer och förslag på ändringar redovisas. I detta skede är det viktigt att redovisa vilka synpunkter som inte beaktats och skälen till det.



Tidplan



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

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

Planskeden

Planbesked	28.02.2018
Ny uppstart	01.09.2022
Samråd	Nu
Granskning	Kvartal 4 2023
Beslut om antagande	Kvartal 2 2024

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

NATUR – Natur: Användningen NATUR reglerar att denna del av planområdet inte exploateras utan bibehålls som skogsområde. Motivet till bevarandet av naturmarken baseras på att dels bevara befintliga kvalitéer samt dels att gynna den biologiska mångfalden.

SKYDD₁ – Översvämningsyta: Användningen SKYDD medger möjligheten till en hantering av dag- och skyfallsvatten. Motivet till bestämmelsen är att kunna bevara de naturliga förutsättningarna för att hantera dagvatten och skyfall.

Kvartersmark

J – Industri: Användningen J reglerar att möjliggöra för industriverksamheter. Motivet till bestämmelsen är fullfölja syftet med planuppdraget.

E – Tekniska anläggningar: Användningen E reglerar att tekniska anläggningar får byggas och är en del av syftet med detaljplanen.

K – Kontor: Användningen K reglerar att kontor får byggas och är en del av syftet med detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Våtmark₁ – Våtmark: Bestämmelsen möjliggör för att en våtmark kan tillskapas inom den allmänna platsmarken. Motivet till bestämmelsen är att kompensera för den naturmark som tas i anspråk och gynna den biologiska mångfalden samt hantera områdets dagvatten.

Damm₁ – Damm: Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en dagvattenanläggning som kan hantera dagvatten på ett tillfredsställande sätt.

a₁ – Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå: Bestämmelsen medger att det krävs lovprövning för alla ändringar av markens nivåer. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att inga markarbeten sker i närheten av fornlämningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

b₁ - För bebyggelse inom 150 meter från väg 172 ska ventilationen placeras högt och vara vänd bort från väg 172: Vid händelser av olyckor med explosiva ämnen ska friskluftsintaget vara vänt bort från väg 172. Med placeras högt menas att ventilationen ska placeras på tak eller högt upp på fasad. Motivet till bestämmelsen är att framtida bebyggelse ska garantera människor hälsa och säkerhet.



b₂ - För bebyggelse inom 50 meter från väg 172 ska fasader och fönster som vetter mot väg 172 uppföras i minst brandklass EI30: Vid händelser av olyckor med farligt gods ska fasad och fönster vara uppförda med rätt brandklass. Motivet till bestämmelsen är att framtida bebyggelse ska garantera människor hälsa och säkerhet.

b₃ - Utrymningsvägar ska finnas i riktning bort från väg 172: Vid händelser av olyckor med farligt gods ska det finnas möjlighet för utrymningsvägar bort från väg 172. Motivet till bestämmelsen är att framtida bebyggelse ska garantera människor hälsa och säkerhet.

b₄ - Grundläggning ska utföras så att tillfredsställande släntstabilitet bibehålls: Egenskapen syftar till att under grundläggningen säkerställa att tillfredsställande släntstabilitet bibehålls. Motivet till planbestämmelsen är att det förekommer tryckbankar längs delar av väg 172, där den framtida exploateringen behöver säkerställa väg 172:s släntstabilitet.

b₅ – Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig: Egenskapen syftar till att nyblivna fastigheter ska möjliggöra för ett genomsläppligt markmaterial. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för infiltration som kan bidra till en hållbar dagvattenhantering.

e₁ - Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet: Syftar till att reglera exploateringsgraden inom del av planområdet.

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för infart: Egenskapsbestämmelsen syftar till att möjliggöra för en gemensamhetsanläggning som tillhandahåller infart till området. Motivet till planbestämmelsen är att försäkra området med transporter som är trafiksäkra och lämpligt placerade.

g₂ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för industrigata: Egenskapsbestämmelsen syftar till att ge möjlighet för en gemensamhetsanläggning kan upprättas som tillhandahåller en industrigata. Motivet till bestämmelsen är att ge förutsättning till en förbindelseväg inom området.

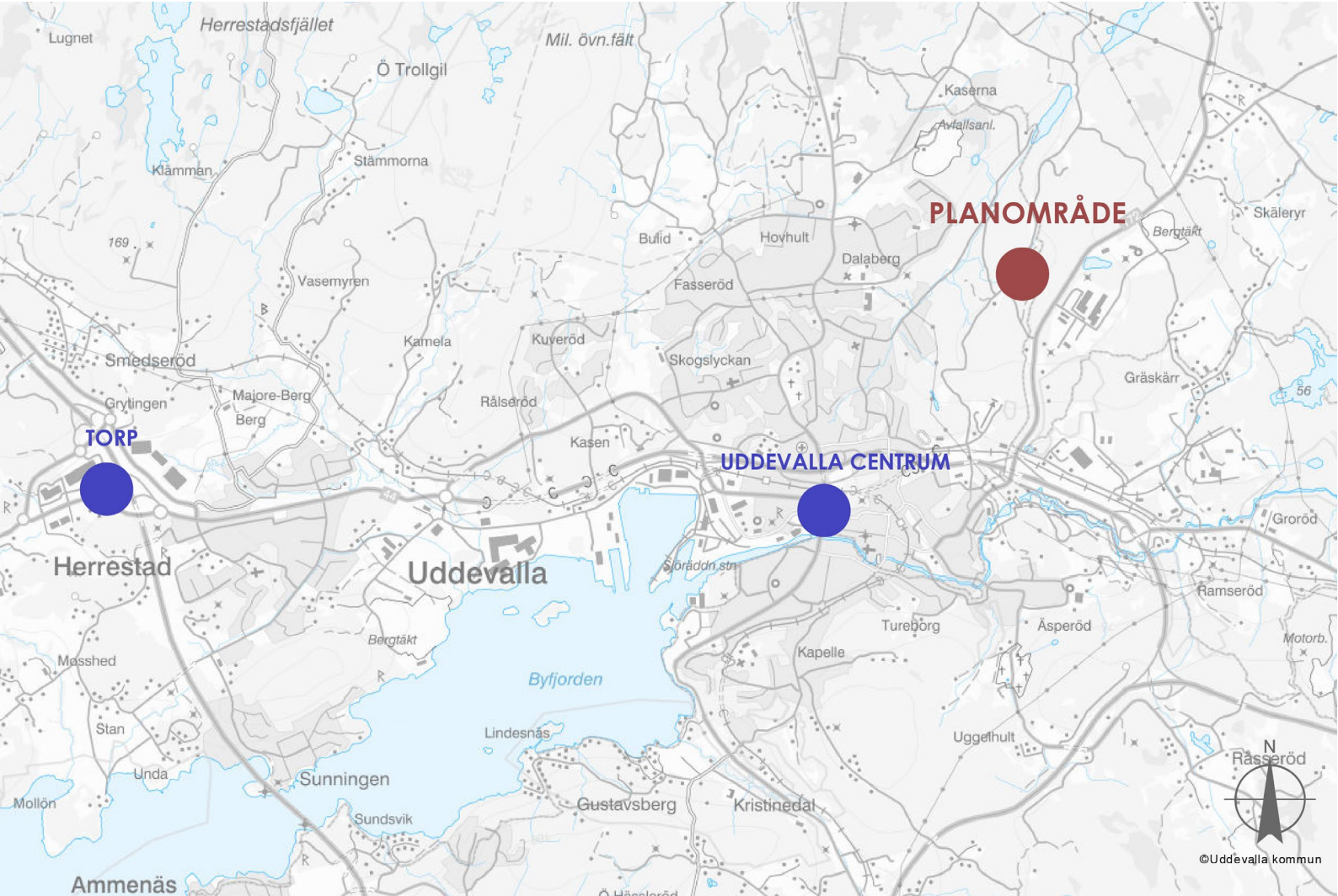
h₁ - Högsta nockhöjd är 120 meter över angivet nollplan: Egenskapen reglerar högsta tillåtna höjd för byggnationer inom egenskapsområdet.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns: Egenskapen syftar till att reglera minsta avstånd för byggnad mot fastighetsgräns.

+0.0 – Markens höjd över nollplanet ska vara <i kartan angivet> meter: Egenskapen reglerar högsta tillåtna markhöjd för kvartersmarken. Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra för en markhöjd som lämpar sig för framtida ändamål.

Genomförandetiden - Genomförandetiden är 180 månader från den dag som planen vinner laga kraft: Motivet till genomförandetiden är området ska iordningsställas för dess nya markanvändning.





Figur 2. Översiktskarta.

Plandata

Lokalisering

Planområdet är lokaliserat cirka 3 kilometer från Uddevalla centrum och består av ett större naturområde. Intill området finns verksamhetsområdet Lillesjö som innehåller olika typer av större skrymmande verksamheter. Söder om planområdet går Bohusleden som är en 34 mil lång vandringsled.

Markägoförhållande

Inom planområdet återfinns två större fastigheter som båda ägs av Uddevalla kommun.

Planförslaget innehåller

Planområdet innefattar cirka 50 ha kvartersmark för industriändamål samt 11 ha för naturändamål. Den totala arealen över planområdet uppgår till cirka 61 ha.



Figur 3. Karta över planområdets ungefärliga utbredning & fastigheter.

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

Kuröd 3:45

Samneröd 2:2

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 miljö kvalitetsnormer 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.

Riksintressen Försvar

Detaljplanen ingår i riksintresset MSA-område och utgör den yta inom vilket det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt som kan tillkomma i området runt en flygplats. Detaljplanen möjliggör för en högsta nockhöjd på cirka 20 meter, vilket bedöms inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de riksintressen som påverkas utav detaljplanen.

Miljö kvalitetsnorm vatten

Detaljplanen har fyra olika avrinningsområden som har samma slutrecipient, Bäveån. Planförslaget har arbetat aktivt med att tillgodose miljö kvalitetsnormen för vatten och har som utgångspunkt att förbättra det fortsatta arbetet. Planförslaget föreslår att upprätta en dagvattendamm och våtmark inom planområdet. En mer djupgående beskrivning av arbetet med MKN vatten finns i *Miljökonsekvensbeskrivningen (Rådhuset 2023)* och under avsnittet *Dagvatten* i detta dokument.

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.

Nyckelbiotop

Mitt i planområdet finns en nyckelbiotop med ärendebeteckning N6311-1997. Området består av blandsumpskog och är cirka 0,4 ha stort. Karaktären för biotopen är att det finns rikligt med död ved, stilla vatten och inslag av senvuxna träd som består av tall, klibbal, gran och glasbjörk.

Detaljplan ämnar inte åt att ianspråka detta område, utan beakta detta intresse och planlägger området med användningsbestämmelsen *Natur*. Ett mer utförligt resonemang hur nyckelbiotopen beaktas i detaljplanen är beskrivit i *Miljökonsekvensbeskrivningen (Rådhuset 2023)*. Kommunens bedömning är att planförslaget verkar för att skydda detta bevarandevärda område.



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 diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.



Grundvatten av god kvalitet

Miljömålet ”grundvatten av god kvalitet” grundar sig i problematiken med förorenat grundvatten som påverkar såväl människor som miljön eftersom den cirkulerar i kretslopp. Generellt ökar efterfrågan och därmed påverkan på grundvatten.

Miljömålet eftersträvar att grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag. Planförslaget ligger inom ett vattenskyddsområde och har beaktat grundvattnet noga för att säkerställa att den framtida markanvändningen inte medför någon skada för grundvattnet.



Myllrande våtmarker

Miljömålet ”myllrande våtmarker” grundar sig i problematiken att ett stort antal växter och djur är beroende av olika våtmarker för att överleva. Dessa våtmarker är hotade eller missgynnade och kan leda till negativ påverkan på flora och fauna. Att skydda våtmarksmiljöer är viktigt och många mossar, kärr, fuktängar och sumpskogar är därmed viktigt. Miljömålet eftersträvar att våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden. Detaljplanen föreslår att upprätta en våtmark som ska kunna tillhandahålla nya arter och även kompensera för de naturvärden som går förlorade i och med exploateringen.



Ett rikt växt och djurliv

Miljömålet ”ett rikt växt och djurliv” grundar sig i problematiken med våra växt och djurliv minskar till följd av hur vi nyttjar mark och miljö. Miljömålet eftersträvar att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd. Planförslaget ämnar åt att exploatera ett större skogsområde och för att minimera skadorna som kan uppstå har fyra olika områden pekats ut som mer betydelsefull och ämnas åt att bevaras i dess nuvarande miljö.



Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Uddevalla kommun genomförde en undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-08-30, där kommunen ansåg att planförslaget **inte** kan antas medföra betydande miljöpåverkan, med hänvisning till att miljöfrågor är integrerade i detaljplaneprocessen och beskrivs i planhandlingarna.

Länsstyrelsen delade inte Uddevalla kommuns bedömning utan ansåg i sitt undersökningssamråd 2022-09-20, att det **inte går att utesluta** att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan. Motiveringen Länsstyrelsens bedömning, som grundar sig i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966), var att:

- *punkt 7. riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter*
- *punkt 8. det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen*
- *Punkt 9. påverkan på områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt*

Utifrån detta yttrande beslutade Uddevalla kommun att planen **kan antas** medföra en betydande miljöpåverkan och gå vidare med en miljökonsekvensbeskrivning som är bifogade i planhandlingarna.

Uddevalla kommun har genomfört en strategisk miljöbedömning tillsammans med ett avgränsningssamråd med Länsstyrelsen för att beskriva miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) omfattning och detaljeringsgrad.

Den samlade bedömningen ur miljökonsekvensbeskrivningen är att konsekvenserna av planförslaget bedöms miljöaspekterna huvudsakligen vara små. Nedan kommer en kortare sammanfattning:

- **Ytvatten** bedöms inte planförslaget påverka recipienten negativt. Mängden fosfor och kväve ligger nära den befintliga mängden och under gränsvärdena.
- **Grundvatten** bedöms inte påverka allmänna eller enskilda grundvattenberoende intressen.
- **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten** bedöms konsekvenserna som små. Genomförande av planen bedöms inte försämra statusen i den berörda vattenförekomsten.
- **Naturmiljö** bedöms konsekvenserna bli små-måttliga. Två naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 kommer tas i anspråk. Som kompensation föreslås att ett naturvärdesobjekt utpekade av Skogsstyrelsen erhåller ett långsiktigt skydd. Ett större naturområde planläggs, som avses för en eller flera våtmarker och flera faunadepåer. Dessa åtgärder kommer sannolikt att förbättra livsmiljöerna för populationen av vanlig groda som



finns i området. Mindre hackspett och bivråk bedöms inte bli påverkade på en lokal, regional eller nationell nivå.

- **Markmiljö** bedöms konsekvenserna bli små. Markundersökningen har påvisat att halterna av förorenade ämnen är under de generella riktvärdena för MKN för alla punkter med undantag för kobolt i en punkt. Den kompletterade undersökningen visade dock att kobolthalten var avgränsad och lokal. Ingen risk för bedöms föreligga med tanke på skydd av grundvatten.
- **Buller** bedöms konsekvenserna bli små-måttliga. För delområde 1 och 2 visar att bullerdämpande åtgärder kommer samtliga beräkningspunkter att understiga Naturvårdverkets riktvärden. För delområde 3 kommer den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 60 dBA för samliga bostäder. Ljudbidraget från utlastning och lastbilstransporter bedöms underskrida den ekvivalenta ljudnivån 45 dBA. I utredningen om trafikbuller, industribuller och verksamhetsbuller visar beräkningsresultaten att samtliga riktvärden underskrids för respektive tidperiod (dag, kväll, natt och helg). I analysen som ingår i utredningen om trafikbuller, industribuller och verksamhetsbuller utgår från att bostäderna som uppfördes tidigare än 1997 räknas som äldre befintlig miljö. Vid fastigheterna Uddevalla Kuröd 4:82 och Uddevalla Nordmanneröd 2:1 överskrids riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå både med detaljplan och vid nollalternativet. Överskridandet beror främst på den ökade trafikmängden vid prognosåret 2045.
- **Vibrationer, luftstöt vågor och stenkast** bedöms bli små. Riskanalysen visar att det inte förekommer några hinder för att bedriva verksamhet avseende sprängning och uttag av berg.
- **Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft** bedöms bli små. Det bedöms inte föreligga någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överstigs på grund av ett genomförande av detaljplanen, med tillhörande ökad trafik.

En mer utförlig beskrivning av miljökonsekvenserna finns under *planförslag och konsekvenser* längre ner i detta dokument och en mer ingående beskrivning i bilagd miljökonsekvensbeskrivning (Rådhuset 2023).

Tidigare ställningstagande

Fördjupad Översiktsplan Uddevalla tätort

I Uddevallas fördjupade översiktsplan från 2017 är planområdet utpekat som ett framtida verksamhetsområde och att det krävs en ny detaljplan, vilket är denna handling. Det framgår även att Uddevalla kommun ska ge goda förutsättningar för att etablera nya verksamheter och det ska finnas goda möjligheter att pendla kollektivt eller finnas närhet till motorvägar som underlättar resor till och från arbetet. Planförslaget förhåller sig väl till den fördjupade översiktsplanen och går i linje med den strategin som finns över att planera i närheten av motorvägar och väg där det redan finns kollektivtrafik.



Detaljplaner

Ingen gällande detaljplan berörs av planförslaget, dock förekommer det tre gällande detaljplaner i nära anslutning som denna detaljplan kommer angränsa mot och det är, 1043Ä (1485K-P2005/5), 296 (1485-P88/14) och 219 (14-UDD-22/1970).

Planbesked

Kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2018-02-28 § 48 att upprätta en ny detaljplan för industriändamål.

Övrigt beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsstrategi

Strategin är en konkretisering av Uddevallas översiktsplan med fokus på hur vi utvecklar ett attraktivt samhälle där våra resurser utnyttjas på det mest fördelaktiga sättet. I planförslaget förslås ett större verksamhetsområde intill ett befintligt verksamhetsområde, vilket medger att det till viss del går att skapa synergieffekter i infrastrukturen. Detaljplanen hjälper att stärka stadens attraktionskraft då fler arbetsplatser möjliggörs och ett mer sammanhängande verksamhetsområde tillskapas.

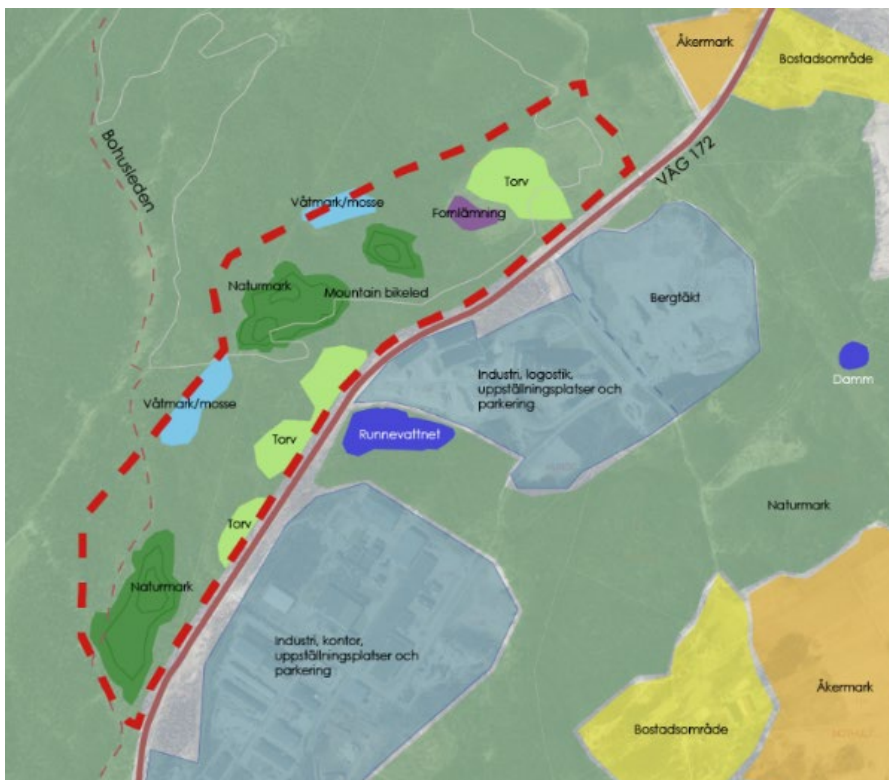
Dagvattenstrategi

Som del av Uddevalla kommuns VA-plan har ett dokument angående dagvattenhanteringen upprättats, antaget 2015-12-09. Dagvattenhandlednings syfte är att skapa hållbara dagvattenhanteringar, detta görs genom att uppfylla olika målsättningar som framgår i dokumentet. Några av dessa mål är att VA-försörjningen ska planeras med hänsyn till översvämningsrisker och förhöjda vattennivåer, dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt för att minska belastningen på ledningssystemet och föroreningar i dagvatten ska avskiljas innan dessa når recipienten. Planhandlingarna har kompletterats med en dagvattenutredning som visar att dessa målsättningar kommer att uppfyllas i och med planuppdraget.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning



Figur 4. Befintlig markanvändning i och kring planområdet. Källa Uddevalla kommun

Förutsättning

Området består av ett stort oexploaterat naturområde med tät bevuxen blandskog i en kuperad terräng. Bortsett från naturområdet förekommer även ett par mountainbikeleder. I nära anslutning till planområdet, andra sidan av väg 172, återfinns det befintliga verksamhetsområdet Lillesjö.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggöra att de större höjdnivåerna slätas ut för att möjliggöra den framtida markanvändningen. Omvandlingen bidrar således till att den befintliga miljön kommer att förändras utifrån hur den uppfattas idag.

Rekreation

Förutsättning

Området är omgivet av ett kuperat och bergigt landskap som är skogsbelagt. Barrskog dominerar men i den södra delen av planområdet tar blandskogstyper över. Bohusleden skär igenom planområdets södra delar och är en 64 mil lång friluftsled som går igenom Bohuslän. Vidare återfinns mountainbikesleder i planområdets norra del, där även andra typer av stigar förekommer. Utöver dessa två värden bedöms området nyttjas i begränsat utsträckning, främst på grund av den snåriga



skogsmiljön och de våtmarker som finns inom området. Planområdet ligger i närheten av Bjursjön, där utegym, möjligheter för bad och andra rekreativa miljöer återfinns.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför konsekvenser för den rekreation som återfinns inom området idag. Stora delar av det område som idag är skogsbeklätt och kuperat kommer planas ut och möjliggöras för en ny användning. Planområdet kommer istället länka samman till det befintliga industriområdet som återfinns öster om detaljplanen och tillhandahålla en liknande funktion. En av konsekvenserna som detaljplanen medför är att Bohusleden behöver ledas om, enligt figur 5 framgår det hur den befintliga och framtida sträckning kan se ut. Detta medför ingen negativ förändring för bohusledens karaktär då delar av leden passerar verksamhetsområden och större infrastrukturer.

De mountainbikelder som finns inom planområdets mittersta och nordliga delar kommer behöva göra plats åt den nya markanvändningen. Väster om planområdet finns ett större sammanhängande naturområde, där nya leder skulle kunna ersätta de befintliga. Möjligheten finns att någon enstaka led kan bibehållas eller dras om inom det större naturområdet i planområdets norra delar, som är utpekade i figur 5.

Trots att planförslaget planerar att exploatera stora delar av de rekreativskvalitéer som finns inom området anses inte detta påverka omkring liggande områden negativt. Skogstigar, Bohusleden, badplats och mountainleder finns inom ett gångavstånd från planområdet. Kommunens bedömning är att planförslaget medför konsekvenser för rekreationen inom planområdet men att det finns goda möjligheter att stärka befintliga rekreativskvalitéer.



Figur 5. Karta över rekreativsområden inom planområdet. Källa Uddevalla Kommun

Naturmiljö

Området består av till stora delar av ett kuperat skogslandskap som främst definieras av barrskog med inslag av blandskog. I områdets mittersta del finns en nyckelbiotop med ärendebeteckning N6311-1997, som består av blandsumpskog och mäts till cirka 0,4 hektar. Nyckelbiotopen består av rikligt med död ved, inslag av senvuxna träd och stillastående vatten.

Detaljplanen är del av ett större sammanhängande naturområde som tillhandahåller höga naturvärden, sjö och våtmarker. Söder om planområdet finns naturreservatet Kuröds skalbankar, som är ett riksintresse.

För att utreda naturmiljöns förutsättningar och möjliga konsekvenser som medförs av planförslaget har Melica, 2019-07-01, genomfört en naturvärdesinventering (NVI) samt en inventering av groddjur inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En NVI utgår från fältinventeringar där särskilt fokus ligger på så kallade naturvårdsarter som är skyddade, hotade, missgynnade eller ekologiskt särskilt viktiga. Arterna som registreras bedöms utifrån fyra klasser av förhöjt naturvärde:

1. Högsta naturvärde
2. Högt naturvärde
3. Påtagligt naturvärde
4. Visst naturvärde

Utredningen resulterade i 14 olika naturvärdesobjekt inom planområdet, där tre av dessa klassades som påtagligt naturvärde resterande klassades som den lägsta naturvärdesklassen, visst naturvärde. Utöver naturvärdesobjekten identifierades ett antal naturvårdsarter, som kungsfågeln, mindre hackspett och bivråk.

Planförslaget medför konsekvenser för flertalet av dessa naturvärdesobjekt, dock har det identifierats ett par högre naturvärden som detaljplanen ämnar åt att bevara. Ett av dessa är naturvärdesobjekt 10, som även utgör nyckelbiotop. Området är planlagt med användningsbestämmelsen NATUR och avses ej ianspråkta.

För de resterande naturvårdsobjekten som ianspråkta föreslår Uddevalla kommun en kompensationsåtgärd, genom att föreslå ett långsiktigt skydd för det redan utpekade naturvärdesobjektet N 7746–1997, som är placerat ca 150 meter söder om planområdet (se figur 7). Objektet föreslås skyddas genom att Uddevalla kommun beslutar om att bilda ett naturreservat eller biotopskyddsområde.

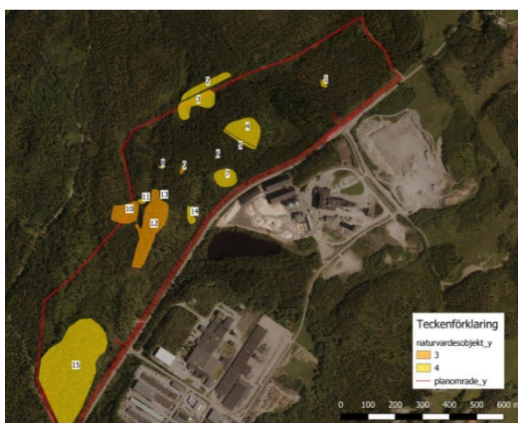
Utöver ovanstående kompensation möjliggör detaljplanen för ett större sammanhängande naturområde om drygt sju hektar. Naturområdet är tänkt att gynna den biologiska mångfalden, detta genom att placera död ved, faunadepåer och uppräta en eller flera våtmarker.



Mindre hackspett hördes i planområdet under fältbesöket 2019 och arten är rödlistad som nära hotad (NT). Arten lever i löv- och blandskog där det finns tillgång till döda lövträd. En notering i artportalen gjordes 2021 som kan tyda på häckning öster om väg 172, alltså utanför planområdet. I övrigt dominerar fynden av mindre hackspett runt naturreservatet Kuröds skalbankar. Kommunens bevarande av naturvärdesobjektet 10 samt ett långsiktigt skydd av den lövrika barrnaturskogen (N 7746–1997) söder om planområdet anses födosöks- och häckningsmöjligheten för mindre hackspett förbättras. Bedömningen blir således att den mindre hackspetten inte blir påverkad på en lokal, regional eller nationellnivå. En mer djupgående konsekvensanalys angående fågelarternas påverkan av planförslaget hänvisas till MKB (Rådhuset 2023).

Naturvärdesutredningens grod- och kräldjursinventering observerade förekomsten av arten vanlig groda, tillsammans med två romsamlingar. Samtliga grodor observerades vid det större naturområdet som inte avses att ianspråkta. Kommunens planerade åtgärder för naturområde kommer sannolikt att förbättra livsmiljön för arten vanlig groda.

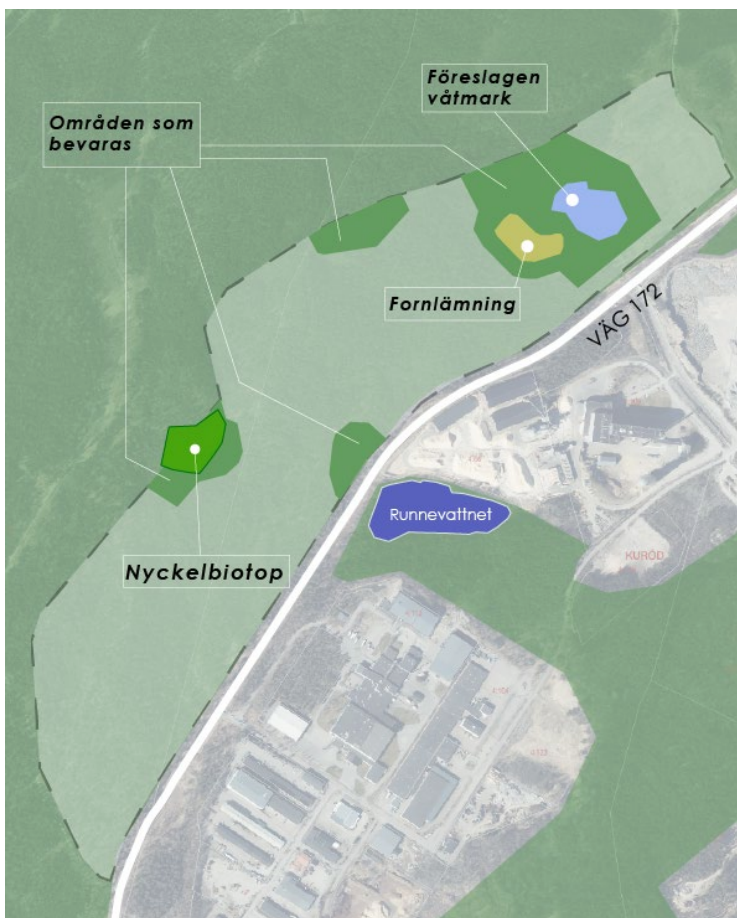
Kommunens sammanlagda bedömning är att planförslagets medförda konsekvenser har tagits hänsyn till och att föreslagna kompensationsåtgärder kan resultera i en hållbar hantering av naturmiljön som kan gynna den biologiska mångfalden på sikt.



Figur 6. Karta över naturvärdesobjekten. Källa: Melica



Figur 7. Karta över naturvärdesobjekt N 7746-1997. Källa: Skogsstyrelsen.



Figur 8. Naturvärdeskarta. Källa: Uddevalla kommun

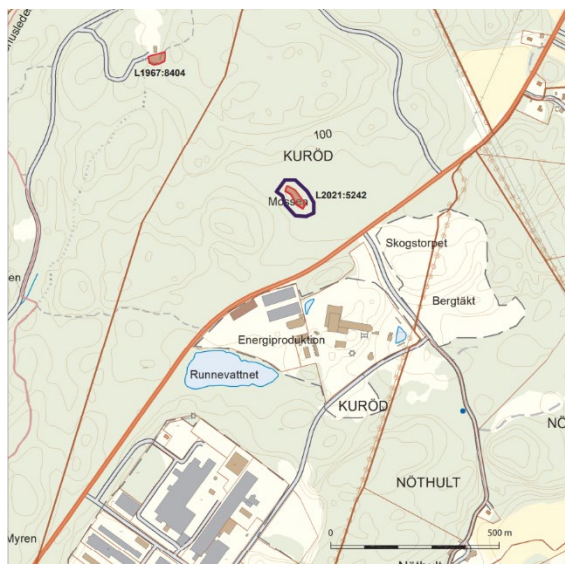
Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Inom området förekommer det en fornlämning, L2021:5242, där en förundersökning har genomförts av Arkeologerna 2021-10-28. Fornlämning är placerad i den nordöstra delen av planområdet i nära anslutning till väg 172 och var sedan tidigare upptäckt. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet upptäckte fornlämning under en arkivgenomgång 2021.

Fornlämningen består av en torpbyggnad som är placerad vid ett utdikat våtmarksområde och bedöms ha uppkommit någon gång under 1826-37 och klassas således som en fornlämning. Torpet finns med på den Ekonomiska kartan från 1937 och kallas där för *Mossen*. Torpet brukades i cirka 100 år innan den sista ägaren flyttar ut år 1931. Totalt hittades tre olika husgrunder inom fornlämning där boningshuset förmodligen var den största av dem tre. Efter att den sista ägaren flyttat ut monterades antagligen huset ned, med tanke på avsaknaden av rivningsmaterial runt fornlämningen.



Figur 9. Förundersökningsområde. Källa: Arkeologerna



Figur 10. Del av grunden för det förmodade boningshuset. Källa: Arkeologerna

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att inte gå vidare med en prövning av tillstånd att göra ingrepp i fornlämning. För att säkerställa fornlämningens framtida existens kommer hela området planläggas som natur, med planbestämmelsen a_1 - *Markov krävs även för alla ändringar av markens nivå*, för att säkerställa att det inte sker några markingrepp inom området. Runt det fastställda fornlämningsområdet finns ett säkerhetsavstånd om 32 meter, vilket har skett i dialog med Länsstyrelsen, för att exploatera närmare än detta avstånd krävs dispens. De tre husgrunderna ligger mitt i fornlämningsområdet vilket medför ytterligare avstånd från husgrunderna till den nya markanvändningen. Beslutet av att inte göra ingrepp i fornlämningen kan bidra till ett ökat besökande av platsen, där exempelvis informationsskyltar kan skapa en bättre förståelse för platsens och i synnerhet torpets historia. De arkeologiska förutsättningarna anses tillgodosedda i planförslaget.

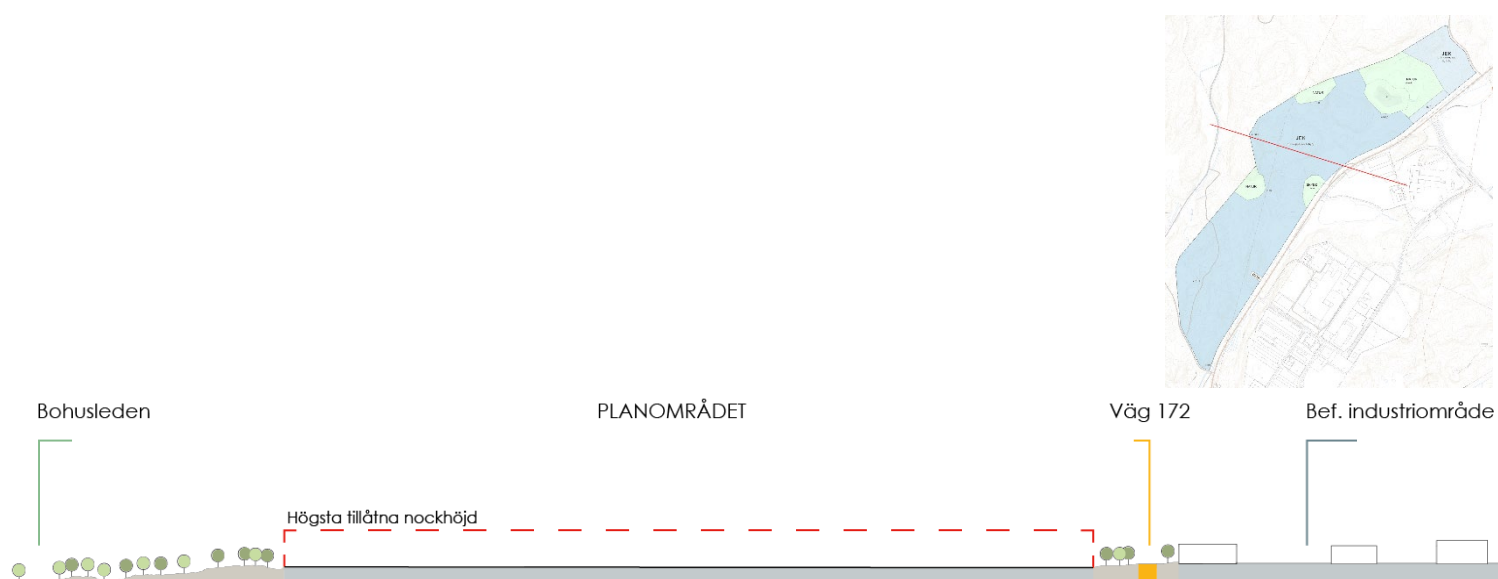
Landskapsbild

Förutsättning

Området präglas av ett skogslandskap, med en kuperad terräng tillsammans med en tydlig prägel av det befintliga industriområdet som återfinns på andra sidan av väg 172. Utöver väg 172 går Bohusleden söder och väster om planområdet och är en viktig friluftled. Norr om planområdet återfinns bostadsbebyggelse, dessa är placerade cirka 400 meter från planområdet och är till stor del skyddade av ett mindre skogsområde.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för ett oundvikligt uttag av berg vilket innebär att höjdnivån inom planområdet kommer att planas ut och anpassas utefter väg 172. Den högsta nockhöjden är satt till 120 meter över angivet nollplan och det ger förutsättningar att en byggnad mellan 17–21 meter kan upprättas inom planområdet. Planförslaget medför att det skapas en förändrad landskapsbild då den kuperade skogsmarken kommer att tillhandahålla en planmark för industriändamål. En slutsats som kan dras utefter den sektion som figur 11 visar är att *Bohusleden*, som angränsar till planområdets södra och västra delar, är lokaliserat lägre än vad den tilltänkta industrimarken är, vilket medför att siktlinjen till industriområdet inte blir lika påtagligt. Den vegetations som skiljer Bohusleden och planområdet åt skapar en skymd sikt, något som är positivt för landskapsbilder och friluftsområdet då planförslaget inte förvanskar den upplevda känslan som återfinns på platsen idag. Längs väg 172 definieras området idag av det befintliga industriområdet och denna landskapsbild förtydligas endast med planförslaget. Bostäderna som är lokaliserade norr om planområdet anses inte påverkade mer än vad som redan råder, då deras landskapsbild präglas av samma typ av bebyggelse som föreslås i detaljplanen. Kommunens bedömning är att planförslaget medför en del konsekvenser för den befintliga landskapsbilden men att topografin bidrar till att lindra den påverkan.



Figur 11. Sektion över närområdet. Källa: Uddevalla kommun

Bebyggelse

Gestaltning, utformning & exploateringsgrad

Förutsättning, Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet återfinns ingen bebyggelse idag. I nära anslutning återfinns det befintliga industriområdet Lillesjö med lagerlokaler, upplag, kontor och logistikbyggnader. Byggnadshöjden för dessa byggnader varierar mellan 8 – 16 meter. Uddevalla Energi har ett värmeverk i det norra området med en rökpelare som skapar ett tydligt landmärke för området.

Idag finns inga uppgifter om vilka företag som ska etablera sig inom planområdet, dock går det förutsätta att det sker en liknande utveckling som för det befintliga industriområdet.

Planbestämmelser som påverkar gestaltningen och utformningen av området är följande:

e_1 – Största byggnadsarean är 50% av fastighetsytan inom egenskapsområdet.

p_1 – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

h_1 – Högst nockhöjd är 120 meter ovan angivet nollplan.

Utöver ovanstående återfinns tre planbestämmelser angående farligt gods som går att läsa mer om under avsnittet *Farligt gods*. Största byggnadsarean är 50% av fastigheten, vilket skapar en generös byggrätt och anses motiverat då fler företag kan etablera sig inom en mindre yta än vad som skulle varit fallet om byggnadsarean hade varit mindre. Planbestämmelsen angående 4 meter från fastighetsgräns grundar sig i brandsäkerheten, 8 meter mellan byggnader minskar risken att en brand kan sprida sig. Nockhöjden reglerar byggnadshöjden, som är satt till 120 meter ovan nollplanet. Markhöjden kommer att variera mellan cirka 99–102 meter, vilket innebär att högsta möjliga byggnad är 21 meter. Höjdsättningen motiveras genom att dels studera hur det befintliga industriområdet är reglerat, dels hur landskapsbilden påverkas av den framtida etableringen. Dem befintliga detaljplanerna som finns för Lillesjöindustriområde tillåter en högsta byggnadshöjd som varierar mellan 10 och 40 meter. De områden med en lägre byggnadshöjd är lokaliserade på en höjd, vilket innebär att dem får en större påverkan för landskapsbilden än vad som föreslås i denna detaljplan. Därav anses 120 meter ovan nollplanet som en reglering som anpassar sig väl till den befintliga miljön.

Solljusförhållanden

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Ingen skuggstuide har genomförts då det inte finns några närliggande byggnader som påverkas av planförslaget.



Offentlig och kommersiell service

Förutsättning

Planområdet ligger cirka 3 km från Uddevalla centrum som tillhanda håller offentlig och kommersiell service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ny industrimark tillsammans med andra mer skrymmande verksamheter. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar verken den offentliga eller kommersiella servicen.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

På uppdrag av Uddevalla kommun genomförde Bohusgeo, 2019-01-12, en geoteknisk utredning vars syfte var att säkerställa en tillfredsställande släntstabilitet och grundläggningsförutsättning för den framtida industrietableringen. Generellt består planområdet av berg under ett tunt jordtäckte eller berg i dagen. Dock noterades sex delområden som kännetecknades av planare områden och som inte hade berg i dagen. Jordlagren för fem av dessa områden består av olika typer av torv och samtliga ligger inom planområdet.

Stora delar av den torv som låg under väg 172 grävdes bort vid utbyggnaden av vägen. Vid dem fall där torven inte grävdes bort anlades tryckbankar som placerades cirka 13 meter från vägens mitt. Enligt utredningen bör anslutande vägar anläggas i fastmarksområde.

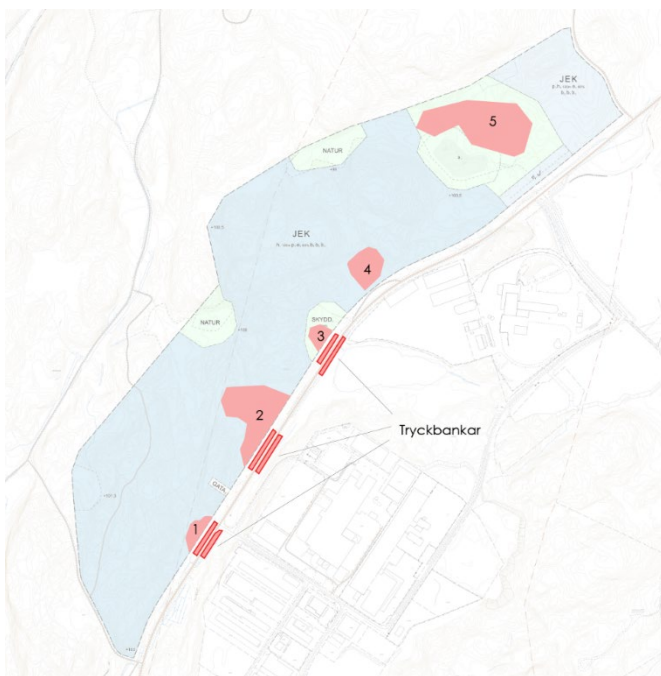
En bedömning har gjorts att den naturliga marken har en tillfredsställande släntstabilitet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen är planlagt med markhöjder, som avser att plana ut området för att i sin tur förbereda marken till dess nya markanvändning. Det oundvikliga uttaget av berg innebär att berget sprängs bort, cirka en halvmeter under de markhöjderna som är markerade i plankartan, för att sedan fyllas upp med sprängsten. Denna metod medför en god stabilitet för den framtida exploateringen och bedömningen är att grundläggning kan ske direkt på mark för dessa områden.

I de områden som inte har berg i dagen eller ytligt berg med tunt jordtäckte består framför allt av torvområden. För att tydliggör hur planförslaget förhåller sig till de olika torvområdena kommer nedan en sammanställning på områdenas arealer, sonderingsdjup och framtida användning.





Figur 12. Illustration över torvområden baserat av den geotekniska utredningen. Källa Uddevalla kommun

- **Område 1:** Området är planerat som kvartersmark och är cirka 2 800 m². Jordlagret består av mossetorv som varierar med ett djup om 2–4 meter. Torven planeras att grävas ur för att säkerställa en god stabilitet för området. Planområdet är inte i direkt anslutning till tryckbankarna längs 172, men för att säkerställa att släntstabiliteten inte påverkas negativt av en framtida exploatering har planbestämmelsen, *b₄ - Grundläggning ska utföras så att tillfredsställande släntstabilitet bibehålls*, kompletterats till plankartan.
- **Område 2:** Även detta område är planlagt som kvartersmark och uppgår till cirka 15 500 m². Jordlagret består av mossetorv med ett jorddjup som varierar mellan 1-7 meter. I samband med detaljprojektering för detta område bör kompletterande geotekniska utredningar genomföras för att säkerställa en lämplig grundläggning. Likt område 1 har även detta område försetts med planbestämmelsen *b₄*, på grund av den nära anslutningen till tryckbankarna längs väg 172.
- **Område 3:** Områdes planeras att bibehållas i dess nuvarande utformning. Arealen uppmätts till cirka 3 000 m² och består av mossetorv. Området är en viktig del av dagvattenhantering för hela planområdet och planeras att bibehållas inom hela användningsområdet *Natur*.
- **Område 4:** Sista torvområdet som planläggs som kvartersmark uppmätts till cirka 7 000 m² och består av mossetorv med ett varierande djup om 1-2 meter, med underliggande siltig lera 0-3 meter. Torven planeras att grävas bort och ersättas med sprängsten.
- **Område 5.** I den norra delen av planområdet återfinns ett större område, 25–26 000 m², med kärrtorv. Inom detta område planeras det inte för någon exploatering. Istället föreslås det att anlägga en våtmark inom delar av detta område.

Under planarbetet har hänsyn tagits till torvområdena, dels utifrån ett geotekniskt perspektiv, dels med tanke på vilka värden som går förlorade om dessa skulle försvinna. En avvägning och bedömning har gjorts att de två områden som valts att bibehållas innehåller fler och högre värden utifrån olika kategorier som naturvärden, dagvatten, landskapsbild och sammanhållen exploatering. Detta tillsammans med att den hydrogeologiska utredningen påvisade att varken enskilda eller allmänna intressen utifrån ett vattenförhållandeperspektiv skadas i och med utvinningen av torvområdet,

detta ligger till grund för kommunens bedömning att borttagande av torvområdena inte blir en fråga om vattenverksamhet. En mer detaljerad redovisning av den hydrogeologiska utredningen finns under avsnittet *grundvatten* och miljökonsekvensbeskrivningen (Rådhuset 2023).

Planförslaget redovisar två anslutningsvägar till väg 172. Den geotekniska utredningen påpekade att dessa bör anläggas vid fastmarksområden. Dock är de utpekade anslutningsvägarna bitvis anlagda över torvområden, vilket bör beaktas närmare i samband med detaljprojektering.

Planområdesgränsen håller sig 15 meter från väggkanten till väg 172 och bedöms inte påverka tryckbankarna som finns i anslutning till vägen. Kvartersmarken som är i anslutning till tryckbankarna och består av torvområden är försedda med en planbestämmelse som säkerställer att släntstabiliteten för väg 172 bibehålls. Kommunens bedömning är att planförslaget tagit hänsyn till områdets geotekniska förutsättningar och att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att skapa en otillfredsställande släntstabilitet.

Markförberedandeåtgärder

Förutsättning

Vid arbetet med att förbereda marken till dess nya användning krävs det omfattande markförberedelser, vilket innebär att stora avbaningsmassor kommer uppstå. Planförslaget möjliggör ett cirka 50 hektar stort verksamhetsområde som planeras att planas ut. Nuvarande terräng är kuperad och för att iordningställa marken behöver avbaningsmassor omhändertas.

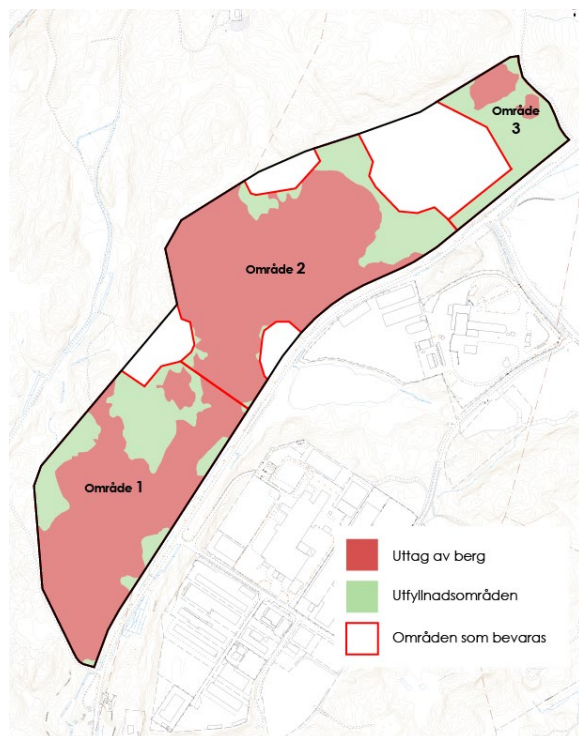
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen planerar att genomföra ett oundvikligt uttag av berg, alltså att nuvarande höjdkurvor anpassas utefter den höjdnivå som bestäms utifrån plankartan. För att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt krävs således att massor omhändertas som exempelvis, berg, jord, stubbar och annan avbaning. Ett schablonbelopp på hur stor avbaningen blir för området har räknats fram, där ett antagande har gjorts om ett jorddjup om 0,7 meter, bortsett från torvområdena, kan utgöras som avbaning. Detta innebär att cirka 300 000 ton avbaning förväntas uppkomma i iordningställandet av området 1 och 2, varav 60 000 är jord och 19 000 torv. För område 3 förväntas avbaningen uppgå till cirka 63 000 ton avbaning. En fråga som uppkommer vid hanteringen av avbaningsmassor av denna dignitet är om det ska klassas som biprodukt eller avfall.

Avbaningsmassorna är tänkt att nyttjas som en resurs vid genomförandet av detaljplanen främst i form av utfyllnings- och släntmaterial, på figur 13 framgår det att planområdet har lågpunkter som behöver fyllas ut vilket dessa massor kan nyttjas till. Angående jord och torvmassor förekommer det flertalet användningsområden där dessa massor kommer till stor nytta, exempelvis lantbruksverksamheter, planteringar och större anläggningsprojekt. Kommunens bedömning är att hanteringen av avbaningsmassorna ska ses som en biprodukt, enligt Miljöbalkens kap 15, § 1, då massorna fortsatt kommer användas utan bearbetning, är en del av produktionsprocessen samt att den inte strider mot lag eller annan författning som leder till negativa följder för miljön eller



människors hälsa. För en mer detaljerad beskrivning hur avbaningsmassorna ska hanteras och vilka eventuella konsekvenser det kan leda till hänvisas till MKB:n (Rådhuset 2023).



Figur 13. Planerade uttag av berg samt utfyllnader. Källa Uddevalla kommun

Bergteknik

Block, berg mm.

Förutsättning

Uddevalla kommun har gett WSP (2018-12-04) i uppdrag att ta fram en bergteknisk besiktning över området.

Planförslag och konsekvenser

Utredningen visade att det inte förekommer några risker för ras inom eller i anslutning till området. Efter att utredningen genomfördes har planförslaget reviderats och det kommer inte förekomma höga bergslänter mellan planområde och befintlig naturmark, utan dessa kommer att släntas av mot befintlig naturmark för att göra övergången mellan ny markanvändning och befintlig mildare.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningar

Förutsättningar

Vid ihållande eller extremt regn som överstiger ett dimensionerat 10-årsregn sker avrinningen på markytan och kan orsaka översvämningar. Översvämningar kan bero på antingen kraftigt skyfall eller en stigning av havsnivå. För att undersöka hur planförslaget förhåller sig till översvämningar har COWI (2023) tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen löper ingen risk att drabbas av en eventuell stigning av havsnivån, då planområdet ligger cirka 100 m ö.h. Ett förslag på höjdsättning och skyfallsvägar har tagits fram för att påvisa hur en tillfredsställande skyfallshantering kan gestaltas. Detaljplanen strider inte mot förslaget men eftersom det idag är ovisst vad gäller den framtida infrastrukturen och fastighetsindelningen överlämnas höjdsättning och skyfallsvägar till detaljprojekteringen. En viktig parameter att ta hänsyn till i ett senare skede är fastigheternas ansvar i att leda bort vattnet till de utpekade dagvattenområdena. Kommunens bedömning är att planförslaget skapar förutsättningar till en god skyfallshantering som inte riskerar människors hälsa eller säkerhet.

Dagvatten

Förutsättning

Området består idag av naturmark och ligger inom den tertiära skyddszonen av Köperödssjöarnas vattentäkt. Området består av fyra olika avrinningsområden som alla har Bäveån som slutrecipient. Bäveåns ekologiska status klassas som måttlig och den kemiska statusen bedöms som ej god. Bedömning angående den kemiska statusen grundar sig främst i överskridande halter av PBDE, PFOS och kvicksilver. De överskridande halterna av PBDE och kvicksilver är något som är gemensamt för alla svenska ytvatten och det saknas tekniska förutsättningar för att lösa problemet. Inom området återfinns två våtmarker och fungerar som lågpunkter idag och är en viktig faktor för den naturliga reningen och fördröjningen av dagvattnet.

För att undersöka hur planförslaget påverkar framtida flöden, föroreningshalter och arbetet med MKN (miljökvalitetsnormerna för vatten) har Uddevalla kommun gett COWI, 2023-04-14, i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning.

Planförslag och konsekvenser

Färre grönytor och högre andel hårdgjorda ytor leder till ökade krav för att skapa en hållbar dagvattenhantering. I nuläget är det oklart hur den framtida exploateringen kommer gestaltas samt vilka företag som väljer att etablera sig inom området. Med bakgrund till detta har inriktningen varit att föreslå öppna dagvattenanläggningar som kan hantera den ökande avrinningshastigheten och samtidigt rena dagvattnet för att minska föroreningsbelastningen. Markförändringarna påverkar även de befintliga avrinningsområdena, då naturliga höjdryggar planas ut. En ambition i planarbetet har varit att bibehålla avrinningsområden i nuvarande utsträckning i den mån det är möjligt, för att inte öka vattenmängderna nedströms för något enskilt avrinningsområde. Dagvattenutredningen antog en högre exploateringsgrad än vad planförslaget föreslår, vilket genererar en mer gynnsam dagvattensituation än vad som presenteras i utredningen.

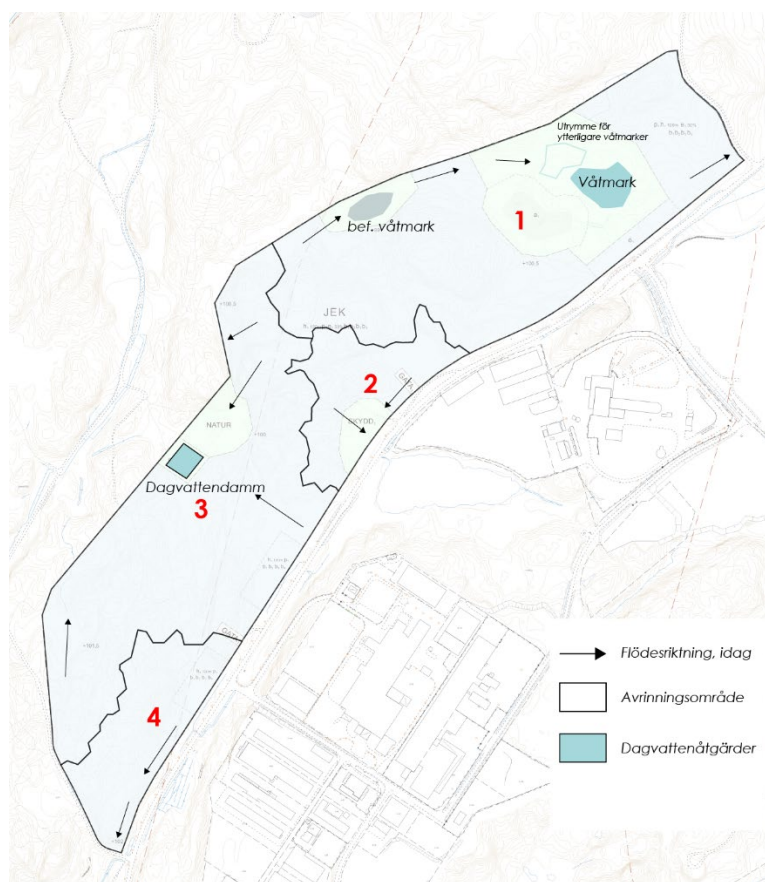
Erforderlig fördröjningsvolym för området efter en exploatering är cirka 11 000 m³, där behovet av fördröjning är som störst i avrinningsområde 1 och 3, se figur 14. I avrinningsområde 1 föreslås en våtmark som enligt utredningen minst bör vara 2700 m² med ett meters djup, dock finns planer på att utöka våtmarkens areal samt tillskapa ytterligare en våtmark för att skapa en synergieffekt för såväl dagvattenhanteringen som den biologiska mångfalden. Våtmarken kommer tillhandahålla flertalet viktiga funktioner, dels i att fördröja och rena dagvattnet, dels att skapa en ny livsmiljö för



de växter och habitat som förvanskas efter en exploatering, vidare läsning om våtmarkens betydelse kan läsas i MKB (Rådhuset 2023) som bifogats i planhandlingarna. För avrinningsområde 3 föreslås en dagvattendamm med en area om 4300 m² med ett meters djup. Dagvattendammen är en viktig fördröjningsvolym då delar av avrinningsområde 4 leds dit.

Resultatet utifrån de föreslagna åtgärderna visar att föroreningshalterna genererar en bättre situation nedströms än befintlig situation. Dagvattenutredningen har bortsett från våtmarkens och framtida dagvattendikens reningsmöjlighet, den reala reningen av dagvatten anses därför bättre än vad som presenteras i utredningen. Föroreningsmängderna ökar för kväve och fosfor, vilket är praktiskt taget oundvikligt när ett större oexploaterat område ianspråkts. Ökningen anses marginell och håller sig under riktvärdena, noterbart är att beräkningsmodellen använder schabloner vilket medför ett ungefärligt värde.

Enligt utredningen förväntas planförslaget medföra positiva effekter för arbetet med att uppnå en god MKN för vatten. Planförslaget medför ingen negativ påverkan för recipienten utifrån det förslag som har presenterats i handlingarna. Sammanfattningsvis är kommunens bedömning att detaljplanen medför positiva effekter ut ett dagvattenperspektiv om föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.



Figur 14. Karta över avrinningsområden och föreslagna åtgärder. Källa: Uddevalla kommun

Grundvatten

Förutsättning

Uddevalla kommun har gett COWI, 2023-01-30, i uppdrag att studera påverkan för grundvattenberoende intressen kopplat till den förändrade markanvändningen.

Grundvattenberoende intressen delas upp i allmänna och enskilda. För de allmänna intressena avses områden som är av värde för allmänheten. Ett av dessa är vattenskyddsområden och majoriteten av planområdet ligger inom den tertiära zonen av Köperödssjöarnas vattenskyddsområde.

Köperödssjöarnas är Uddevalla kommuns huvudvattentäkt och försörjer även Ljungskile med dricksvatten. Inom den tertiära zonen finns det skyddsföreskrifter men inget tillstånd krävs för större schaktningsarbeten. Dock innebär planförslaget ett oundvikligt uttag av berg vilket medför en risk för kvaliteten på recipienten. Ytterligare ett allmänt intresse är naturreservat, då Kuröds skalbankar ligger inom närområdet. Inom planområdet återfinns även flertalet torv- och våtmarksområden som skulle kunna påverkas av detaljplanens genomförande.

Enskilda intressen är vid de fall ett fåtal personer, exempelvis privata brunnar för dricksvatten kan påverkas. Inom en zon av 500 meter från planområdet har brunnar identifierats och bedöms inte påverkas av en eventuell grundvattensänkning.

Planförslag och konsekvenser

Hydrogeologiska utredningen genomförde en grundvattenmodell för att undersöka hur de hydrogeologiska förhållandena förändras av den planerade exploateringen samt hur de enskilda och allmänna intressena påverkas. Resultatet påvisar att influensområdet blir lokalt på grund av att schaktnings- och sprängningsarbeten sker vid de höglänta områdena. Ytavrinningen bedöms påverkas i och med att naturliga bergsplintar slätas ut och att kvartersmarkens lutning är avgörande för hur avrinning sker inom området. För att motverka att all avrinning kommer ske åt ett håll och belasta recipienten mer än vad som råder idag har Uddevalla kommun gett COWI i uppdrag att genomfört en kompletterande dagvattenutredning som redovisar olika förslag på hur avrinningen kan bibehållas, mer ingående angående detta finns under avsnittet *dagvatten*.

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) redovisas vilka effekter och miljökonsekvenser som detaljplanen och dess genomförande har på grundvattnet. En avsänkning av grundvatten i övre och undre jordmagasin samt i bergmagasin bedöms inte påverka vare sig allmänna eller enskilda grundvattenberoende intressen. Kommunens bedömning är att grundvattenberoende intressen inte påverkas negativt av planförslaget.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för industriverksamhet och planerar inte att innehålla verksamheter som lämpar sig utifrån ett barnperspektiv.

Jämställdhet

Förutsättning

Uddevalla kommun har en strategi om att värna om mångfald och social hållbarhet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför nya arbetsplatstillfällen och tillgång finns för att ta sig kollektivtrafik till området längs väg 172 tillsammans med gång- och cykelväg. För att området ska gynna jämställdhet bör området byggas ut med gång- och cykelvägar samt skulle enstaka busslinjer dras igenom området.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger intill väg 172 som är en utpekad farligt godsled. För all samhällsplanering som sker inom 150 meter från dessa transportleder ska risker beaktas. Således har Uddevalla kommun gett Norconsult, 2023-01-24, i uppdrag att utreda eventuella risker med farligt gods kopplat till detaljplanen.

Planförslag och konsekvenser

Resultatet från utredningen visar att individrisken inom området beräknas vara inom en acceptabel nivå. Dock visar beräkningarna på att samhällsrisken ligger i den nedre halvan av ALARP-området, som innebär att det krävs ekonomiskt rimliga och praktiska åtgärder för att minska denna risk.

Utredningen visar på olika skyddsbestämmelser som skulle minska samhällsrisken, som att 50 meter från väg 172 ska fasader och fönster som vetter mot väg 172 förses med brandklass EI30. Utöver att skydda mot ett brandscenario så föreslås åtgärder som möjlighet till utrymning bort från väg 172 samt att ventilationens friskluftsintag ska placeras högt och vara vänd bort från transportleden. Med högt menas att friskluftsintaget ska antingen vara placerad på taket eller högt upp på fasad. Plankartan har uppdaterats med dessa bestämmelser och kommunens bedömning är planförslaget har tagit hänsyn till farligt gods och att planförslaget inte riskerar människors hälsa eller säkerhet.

Förorenad mark

Förutsättning

Delar av planområdet har tidigare varit övningsområde för regementet I17 och således har Uddevalla kommun gett Sigma civil, 2019-02-26, i uppdrag att identifiera eventuella föroreningar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Resultatet från utredningen påvisade att halter av förorenade ämnen är under de generella riktvärdena i undantag för kobolt i en punkt. För att säkerställa att förekomsten har kompletterande undersökning genomförts, där det säkerställdes att den höga halten av kobolt inte är representativ utan bedöms vara lokal och låg cirka 80 meter från planområdet. Utifrån detta bedömdes det i utredningen att det inte förekommer någon risk för människors hälsa med den nya

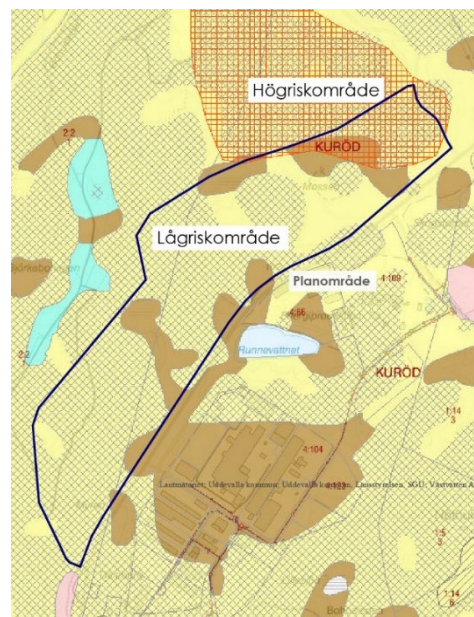


markanvändningen. Kommunens bedömning är det inte föreligger någon risk utifrån ett markmiljöperspektiv som kan riskera människors hälsa.

Radon

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Enligt kommunens radonkarta som visas nedan går det att urskilja att större delen av planområdet består av ett lågriskområde för radon. Dock förekommer det ett område i de nordligaste delarna av planområdet som är ett högriskområde. Området har bedömts som ett högriskområde på grund av sporadisk förhöjd uranhalt i jordart eller berggrunden. Detta område bör ses över i ett bygglovsskede där det behöver säkerställas att byggnaderna uppförs radonsäkert. I samband med exploateringen kommer även massor att flyttas runt inom området och mätning med gammaspektrometer på avsprängda bergytter och på sprängsten bör utföras.



Figur 15. Radonkarta. Källa: Uddevalla kommun

Buller

Förutsättning

Detaljplanen möjliggör för industriverksamheter vilket ofta medför en stor omgivningspåverkan för de närliggande bostadshusen. Planområdet är lokaliserat cirka 800–900 meter från närmsta bostadsområde bortsett från några mer utspridda bostadshus som är markerat på figur 16. Söder om planområdet finns ett bostadshus som ligger i nära anslutning som kan tänkas påverkas av omgivningsbuller.

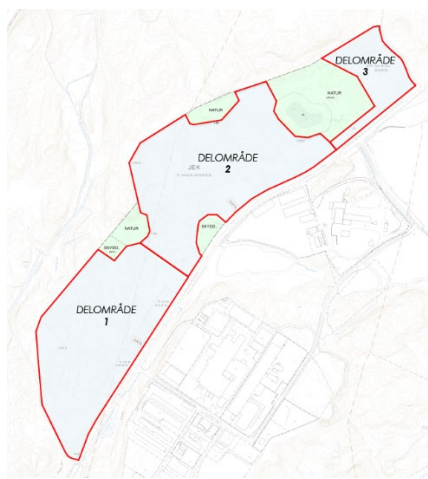


Figur 16. Karta över områden som potentiellt kan påverkas av detaljplanen. Källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen behöver ta hänsyn till tre olika typer av bullerkällor, byggbuller, omgivningsbuller samt trafikbuller. Byggbuller omfattar det buller som uppkommer under genomförandet av iordningställandet av marken, vilket exempelvis omfattar knackning, sprängning, lastning och skutknackning. Omgivningsbuller avser det bullret som uppstår efter att industriverksamheter har etablerats inom området. Till sist återfinns trafikbullret som är det bullret från väg- eller spårtrafik som även tar hänsyn till den ökande trafiken som detaljplanen möjliggör för. För att utreda hur dessa olika bullerkällor kan tänkas påverka omkringliggande bostadsbebyggelse har tre bullerutredningar upprättats.

De föreslagna markförberedandeåtgärderna delas in i tre delområden, som redovisas i figur 17. Del 1 och 2 avser det oundvikliga uttaget av berget, något som resultera i större markarbeten. Del 3 som är ett mindre område anses kunna färdigställas snabbare och bedöms inte kräva lika omfattande markberedning.



Figur 17. Karta som visar delområdena. Källa: Uddevalla kommun.

För del 1 och 2 har Efterklang, 2023-03-17, tagit fram en byggbullerutredning avseende vilken påverkan det planerade mark- och bergarbetet har på den omgivande bebyggelsen. Efter dialog med Uddevalla kommuns tillsynsmyndighet används Naturvårdsverkets riktvärde för buller från industriverksamhet, främst med tanke på att de planerade markåtgärderna är planerade att pågå under längre tid. Resultatet från utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån under dagtid förhåller sig under Naturvårdsverkets riktlinjer i alla fall utom ett. Under kvällstid överskrider riktvärdet för samtliga beräkningsfall i beräkningspunkten 3. För att uppfylla riktvärdena föreslås två bullerdämpande åtgärder, dels bullerdämpad borrhigg, dels avstå förkrossning under kvällstid. Dessa bullerdämpandeåtgärder regleras inte i plankartan utan sker i dialog med tillsynsmyndigheten under genomförandefasen.

För delområde 3 har Sweco, 2023-05-17, tagit fram en byggbullerutredning. Utredningen använder sig av Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, med hänvisning till att det inte planeras lika omfattande markarbeten som för delområde 1 och 2. Utredningen visar att den

ekvivalent ljudnivå inte överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer, främst då arbeten planeras att utföras under dagtid. Krossning och borring lämpar sig inte att utföras utan bullerdämpandeåtgärder kvällstid, dock visar utredningen att dessa går att genomföra under dagtid utan krav på bullerdämpandeåtgärder. Ökande lastbilstransporter anses inte skapa en olägenhet avseende trafikbuller, då det beräknas att generera en ökning om 0,3 dB.

Sweco, 2023-05-22, har genomfört en bullerutredning avseende omgivningsbuller samt trafikbuller. I dagsläget är det inte fastställt vilka typer av verksamheter som kommer etableras inom planområdet, vilket försvårar beräkningarna av omgivningsbullret. Vid händelser av att en större skrymmande verksamhet etablerar sig inom området bör en kompletterande bullerutredning uppföras, då storlek och typ av verksamhet är fastställd för då kan den faktiska omgivningspåverkan säkerställas. Utifrån de övergripande beräkningarna som utredningen använde sig av bedöms omgivningsbullret inte påverka några befintliga bostäder i den grad att det riskerar att överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer om ekvivalent ljudnivå, verken dagtid, kvällstid eller natt och helg.

Trafikbullret studerar nuvarande förhållande samt en potentiell prognos 2045 med föreslagna åtgärder samt tillsammans med ett nollalternativ. Riktlinjer som utredningen förhåller sig till är 65 dBa Leq invid fasad, då all bostadsbebyggelse är uppkomna före våren 1997 och klassas som "äldre befintlig miljö", se figur 18. Utredningen visar att under nuvarande förhållanden ligger två fastigheter, Kuröd 4:82 och Nordmanneröd 2:1 på dygnsekvivalent ljudnivå om 65 dBa invid fasad som angränsar till för höga ljudnivåer. Resterande fastigheter riskerar inte att överskrida riktlinjerna. Prognosen 2045 **utan** ett genomförande av detaljplanen riskerar de nyss nämnda fastigheterna överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer, se figur 19. Övriga fastigheter beräknas ligga under riktlinjerna.

Prognos 2045 **med** ett genomförande av detaljplanen så förvärras ljudnivån något för Kuröd 4:82, dock beräknas ljudnivån vara densamma för Nordmanneröd 2:1. Övriga omkringliggande bostadsfastigheter förhåller sig under Naturvårdsverkets riktlinjer. Utredningen redovisar ett förslag till bulleråtgärd för Nordmanneröd 2:1, med ett bullerplank om 2,5 meter längs en 20 meters sträck som skulle, teoretiskt sett, tillskapa en ljudnivå som är acceptbar utifrån riktlinjerna. Sammantaget riskerar två fastigheter, Kuröd 4:82 och Nordmanneröd 2:1, att överskrida riktlinjerna, detta med eller utan detaljplanen. Båda fastigheterna ligger utanför planområdet, vilket innebär att plankartan inte reglerar några bullerdämpande åtgärder för de nämnda fastigheterna.

	~2015 och framöver "nya bostadsbyggnader" ⁴	1997 - ~2015 "nyare befintlig miljö"	- 1997 "äldre befintlig miljö"
Buller från väg, vid fasad	Se planbeskrivning eller bygglov	55 dBa Leq24h	65 dBa Leq24h
Buller från spår, vid fasad	Se planbeskrivning eller bygglov	60 dBa Leq24h	55 dBa ¹ Lmax inomhus natt
Buller från väg och spår, utepå	Se planbeskrivning eller bygglov	55 dBa ² Leq24h 70 dBa ³ Lmax	-

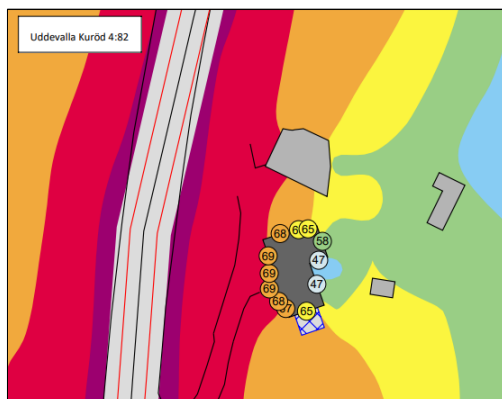
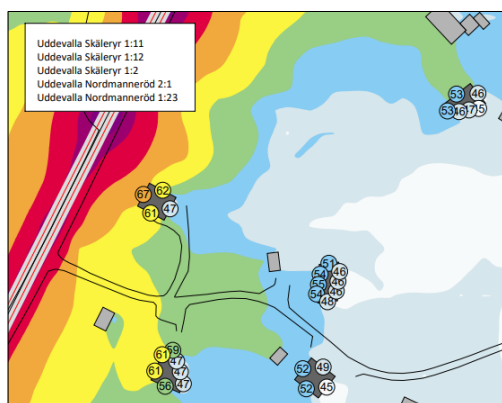
Figur 18. Riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik. Källa: Sweco

För bullerdämpandeåtgärder ska det göras en rimlighetsavvägning. I miljöbalken 2 kap. 7§, står det att:

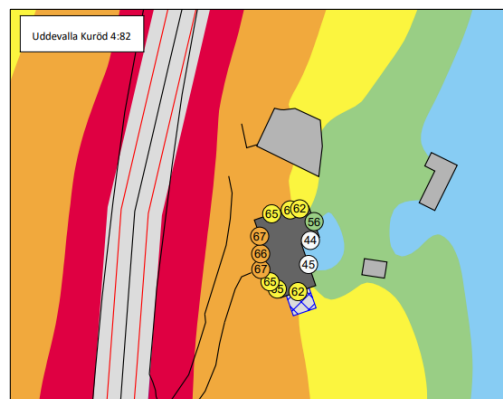
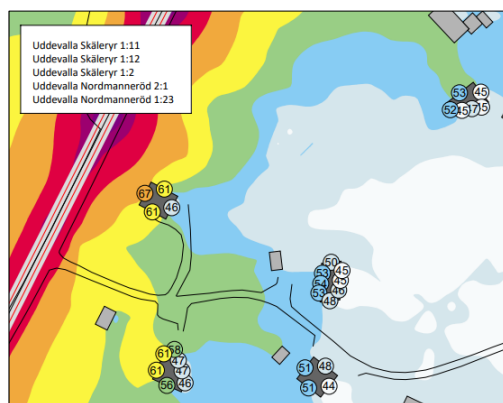
”Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.”

För fastigheten Kuröd 4:82 bedöms det orimligt att genomföra bullerdämpandeåtgärder utifrån texten ovan. Detta främst medtanke på fastighetens begränsade utrymme och att bulleråtgärden hade behövt tillkomma längs nuvarande uppfart, vilket inte anses genomförbart. Dialog mellan fastighetsägare, kommun och Trafikverket för hur hanteringen av eventuella bullerdämpande åtgärder ska hanteras bör ske i samband med ett genomförande av detaljplanen, då väg 172 ägs av Trafikverket.

Dygnskvivalenta ljudnivån 2045
med planförslaget



Dygnskvivalenta ljudnivån 2045
utan planförslaget



Figur 19. Karta över fastigheterna som riskerar att överskrida riktlinjerna med eller utan planförslaget. Källa Sweco

Kommunens sammanlagda bedömning är att byggbullret som uppkommer under markarbetet ligger under riktvärdena om bullerdämpande åtgärder appliceras för delområde 1 och 2. Omgivningsbullret förhåller sig under riktvärden för samtliga beräkningspunkter och anses inte riskera att skapa en olägenhet för den befintliga bostadsbebyggelsen. Trafikbullerutredningen konstaterar att även utan detaljplanens genomförande genereras förhöjda ljudnivåer som överskrider riktlinjerna för två fastigheter, Kuröd 4:82 och Nordmanneröd 2:1, där bullerdämpande åtgärder bör genomföras för

den sist nämnda fastigheten. Detaljplanen medför en något sämre bullersituation men där den dominerande bullerkällan är den höga trafikstringen år 2045, med eller utan detaljplanens genomförande. Kommunens bedömning är att den planerade markanvändningen anses lämplig för sitt ändamål då den potentiella olägenheten inte är ett resultat av ett genomförande av detaljplanen.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Uddevalla kommun ingår i ett samarbete med Luft i väst, som är ett luftvårdsförbund.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Luft i väst förekommer det ingen risk för luftföroreningar för Uddevalla kommun, då värdena underskrider miljö kvalitetsnormerna för luft.

Gator och Trafik

Biltrafik

Förutsättning

Detaljplanen ligger i anslutning till väg 172 som kopplar samman planområdet med väg 44. Kurödsmotet binder samman dessa två statliga vägar och motet är periodvis hårt trafikerad, vilket innebär viss framkomlighetsproblematik. En trafikanalys har genomförts, (AFRY, del 1 2020 samt del 2 2022), för att se över eventuella förbättringsåtgärder som höjer trafiksäkerheten och framkomligheten vid Kurödsmotet. Resultatet från den första trafikanalysen 2020, påvisade problem med den ökade trafikströmningen 2040, vilket dels denna detaljplan bidrog till. Därav beslutades det att pausa arbetet med detaljplanen fram tills den andra trafikanalysen som färdigställdes 2022. Den reviderade trafikanalysen påvisade en ny lösning med signaler för de båda körramperna vilket uppfyllde kraven på framkomlighet och trafiksäkerhet även med den nya trafikströmningen.



Figur 20. Översiktlig karta. Källa Uddevalla kommun

Enligt Trafikverkets trafiksiffror från 2021 så finns det två mätpunkter, se figur 21.

Väg	Nuläget		Prognosåret 2045 med detaljplan		Prognosåret 2045 nollalternativet (utan detaljplan)		Hastighet [km/h]
	Total ADT [st]	Andel tung trafik [%]	Total ADT [st]	Andel tung trafik [%]	Total ADT [st]	Andel tung trafik [%]	
Väg 172, söder	6280	7	15 580	7	8220	8	70
Väg 172, norr	6280	7	9030	8	8220	8	70



Figur 21. Tabell och karta över mätpunkter samt prognosåret 2045. Källa: Sweco

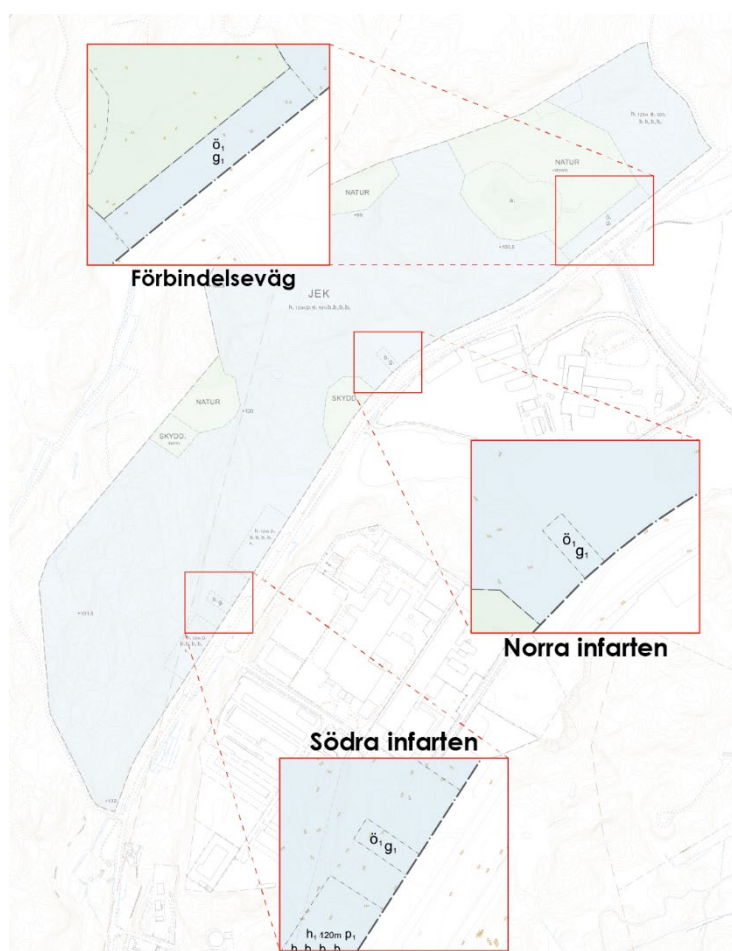
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för två infarter till planområdet från väg 172 samt en väg som förbinder de olika industriområdena, se figur 22. I samråd med Trafikverket har den södra infarten valts att förskjutas med 60 meter jämfört med den befintliga infarten till industriområdet Lillesjö, detta för att möjliggöra för ett vänsterkörfält och minska risken för köbildning på väg 172. En bedömning har gjorts att infarten följer Trafikverkets VGU (Vägar och gators utformning) och har goda siktlinjer i båda riktningar.

Norra infarten placeras i en kurva och förväntas att mata trafik som har målpunkter i den norra delen av planområdet. Efter fältbesök och granskning utifrån kartor har bedömningen gjorts att siktlinjerna är minst 300 meter åt vardera håll vilket följer VGU.

Förbindelsevägen avser inte att ansluta till väg 172, i stället syftar den till att förbinda det norra området med resterande delar. Efter samråd med Trafikverket ansågs det mest lämpligt med två infarter till området och det norra området bedömdes som mindre lämpligt att tillhandahålla en infart då dels infarterna hamnar långt ifrån varandra, dels med tanke på att det redan existerar en befintlig grusväg som hade försvårat arbetet med att tillskapa en fungerande trafiksituation.

Planområdet planeras att förses med ett internt vägnät, men på grund av ovisshet kring framtida etableringar har bedömningen gjorts att detta får fastställas under ett genomförande av planen.



Figur 22. Karta över föreslagna infarter och förbindelseväg. Källa: Uddevalla kommun

En uppskattning angående andel trafik år 2045 har gjorts utifrån hur stor exploatering som möjliggörs inom planförslaget, vilket framgår på figur 21. Siffrorna bygger på en maximal exploatering och innebär att trafikallsträngen ökar längs 172. Ett antagande har gjorts att detaljplanen bedöms påverka kurödsområdet i mindre utsträckning än vad trafikanalysen (Afry 2021) redovisade, då exploateringsgraden och kvartersmarken har minskat i förhållande till dem beräkningarna som trafikanalysen utgick ifrån. Dock är det ännu oklart vilka typer av verksamheter som är tänkt att etablera sig inom området och andelen trafik till och från området baseras bland annat utifrån andelen arbetstillfällen som möjliggörs.

Kommunens bedömning är att planförslaget har tagit hänsyn VGU:s riktlinjer och är planlagda utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Vidare anses planförslaget skapa en bättre trafiksituation för Kurödsområdet än vad trafikanalysen medgav.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning, planförslag och konsekvenser

Söder om planområdet återfinns en gång- och cykelväg som förbinder planområdet med Uddevalla centrum. Vid ett genomförande av planförslaget bör gång- och cykelvägar byggas ut för att möjliggöra fler transportsätt till och från området.

Kollektivtrafik

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

I dagsläget finns det tillgång till busshållplats längs väg 172, skulle det ske en större etablering inom planområdet kan det bli aktuellt att även leda in busstrafik inom planområdet.

Parkering

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Varje enskild fastighet får tillgodose sitt behov av parkeringar inom kvartersmarken. Planförslaget möjliggör inte för någon kommunal parkering.

Genomförandebeskrivning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst 60 månader och högst 180 månader. Genomförandetiden för detaljplanen slutar 180 månader efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Huvudmannaskap

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

Exploatören som i detta fall är kommunen ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Som huvudman för allmän platsmark ansvarar kommunen för allmänna platser. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

Allmän plats		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
GATA ₁ (Industrigata)	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
NATUR	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
SKYDD ₁ (Översvämningsyta)	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun

Kvartersmark		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
J (Industri)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E (Tekniska anläggningar)	Anläggningsägare	Anläggningsägare
K (Kontor)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Enskilda vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar	Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
Övriga anläggningar		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
Allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar	Västvatten	Västvatten
Elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi

Allmän plats

Infrastrukturen i planområdet behöver kompletteras med utbyggnad av gata för in- och utfarter mot kvartersmark. Naturområden inom planområdet ska skötas av kommunen.

Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvatten samt dagvattenanläggningar. Planområdet behöver kompletteras med ytterligare vägar inom kvartersmark.

Vatten- spillvatten och dagvattenanläggningar

Allmänna vatten- och spillvattenledningar samt dagvatten ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. De allmänna anläggningarna behöver byggas ut i området och avsättning för VA anslutning behöver tillskapas vid respektive fastighetsgräns. Kommunen har pekat ut specifika området som ska omhänderta delar av dagvattnet.

En dagvattendamm inom användningsbestämmelsen skydd samt en våtmark inom användningsområdet allmän plats natur planeras att anordnas inom planområdet för att omhänderta dagvattnet.

El-, fiber och teleledning

Ledningsnät för el och fiber behöver byggas ut i planområdet. Elnätet i området behöver utökas för att ha kapacitet för att klara av det nya industriområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår delar av de kommunala fastigheterna Kuröd 4:35 och Samneröd 2:2.

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

Kommunen står som initiativtagare till detaljplanen för att ge förutsättningar att möjliggöra cirka 50 ha stort industriområde i utkanten av Uddevalla tätort.

Samfälligheter

Inga samfälligheter finns redovisade inom planområdet.

Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen efter att den fått laga kraft. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriaåtgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning/bildande av nya fastigheter. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas. Kommun ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning berörande bildande av gemensamhetsanläggning för vägar som kommunen bygger ut i området. Ansökan om avstyckning av fastigheter ansöks av kommunen och bekostas av kommande fastighetsägare.

En exploateringsfastighet ska bildas av de två kommunala fastigheterna Samneröd 2:2 och Kuröd 4:35. Allmän platsmark inom planområdet kommer att överföras till fastigheterna Samneröd 2:2 och Kuröd 4:35. För utförligare beskrivning av hur befintliga fastigheter och marksamfälligheter påverkas av detaljplanens genomförande, se avsnitt fastighetskonsekvensbeskrivning.

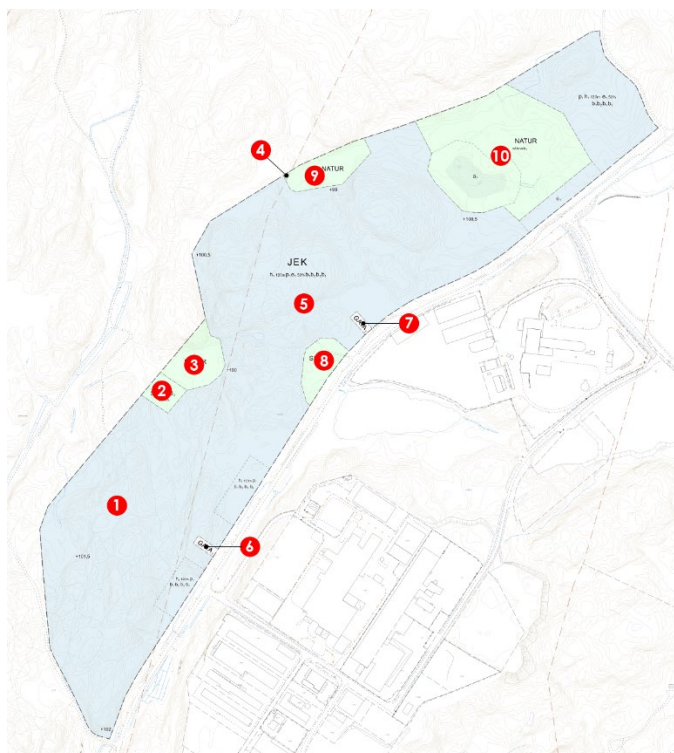
Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

I tabellen nedan redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. De redovisade fastighetsregleringarna är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Nr på karta	Fastighetsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen	Ändamål
1	Samneröd 2:2	Del av fastigheten behöver tas i anspråk till förmån för industrimark.	Kvartersmark industri
2	Samneröd 2:2	Del av fastigheten kan tas i anspråk för SKYDD.	Allmän plats SKYDD
3	Samneröd 2:2	Del av fastigheten kan tas i anspråk för NATUR.	Allmän plats NATUR
4	Samneröd 2:2	Del av fastigheten kan tas i anspråk för NATUR.	Allmän plats NATUR
5	Kuröd 4:35	Del av fastigheten behöver tas i anspråk till förmån för industrimark.	Kvartersmark industri
6	Kuröd 4:35	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för GATA.	Allmän plats GATA
7	Kuröd 4:35	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för GATA.	Allmän plats GATA
8	Kuröd 4:35	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för SKYDD.	Allmän plats SKYDD
9	Kuröd 4:35	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för NATUR.	Allmän plats NATUR
10	Kuröd 4:35	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för NATUR.	Allmän plats NATUR

Karta till fastighetskonsekvensbeskrivning



Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Det kan behöva bildas servitut för att tillgodose en fastighets behov.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Det kan behöva bildas ledningsrätt för att tillgodose en fastighets behov.

Arrende

Upplåtelse av jakträtt inom Samneröd 2:2 och Kuröd 4:35 behöver sägas upp för omförhandling då del av jakträtten blir berört av planområdet.

Ekonomiska frågor

Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa. Bygglovstaxa enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglövsavgift tas ut. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

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

Kommunen får intäkter från försäljning av industrifastigheter samt intäkter.

Kommunen ska bekosta följande inom området:

- Förrättningskostnader avseende bildande av exploateringsfastighet inklusive erforderliga avstyckningar samt fastighetsreglering.
- Anläggande av gata och lokalgata samt drift och skötsel av väg inom allmän plats.
- Anläggande samt dagvattendamm inom allmän plats skydd.
- Anläggande av våtmark inom allmän plats natur.
- Skötsel av naturmark och dagvattenanläggningar inom planområdet.
- Drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten fram till respektive fastighets anslutningspunkt (Västvatten).

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och exploatörer

Fastighetsägare ska bekosta följande inom planområdet:

- Uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar inom avstyckade fastigheter.
- Ersättning för mark avseende industrifastigheter. Fastighetsägarna svarar för lantmäterikostnader.
- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom egna fastigheter.
- Anslutningsavgifter för kommunalt vatten- och spillvatten samt elanslutning enligt gällande taxa.
- Skötsel och drift av övriga anläggningar inom kvartersmark.

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Gustaf Palmborg, uppdragsledande planarkitekt

Dimitris Vassiliadis, biträdande planarkitekt

Sofia Bergkvist, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, plankoordinator

Joel Thölix, enhetschef

Referensgrupp

Sofia Stengavel, kommunekolog

Anna Djärv, Trafikingenjör

Eva Gieryluk, miljöinspektör

Peter Jonsson, miljöinspektör

Therese Frick, förrättningslantmätare

Denny Andreasson, bygglovshandläggare

Joel Thölix
Enhetschef

Gustaf Palmborg
Planarkitekt

Uddevalla juni 2023

