



Arkivnummer FO125
Laga kraft 2025-10-14
Antagen 2024-09-11
Dnr: 2020.2210 2024-03-27



Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för del av Forshälla-Röd 2:12 m.fl

Skola Skäret

Uddevalla kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Västra Götalands län
27 mars 2024

Sammanfattning av planförslaget

- Ny kvartersmark för Skolverksamhet bereds, omfattar ca 3 ha
- Skola föreslås för upp till 600 elever
- Släpp med naturmark skapas mellan kvartermark för skola och bostäder
- Naturmark om ca 1 ha säkerställs
- Ny gång- och cykelväg i anslutning till Skärets bryggväg
- Breddning av Skärets bryggväg
- Lidvägen får en delvis ny sträckning samt delvis även gångväg
- Vägar och övrig allmän plats inom planområdet sköts med kommunal huvudmannaskap
- Forshälla-Röd 2:13, 2:23, 2:31, 2:60 & 2:102 får byggrätt respektive möjlighet till köp och reglering av kompletteringsmark
- Tekniska anläggningar säkerställs
- Upphävande av strandskydd i anslutning till befintlig infrastruktur i korsningen Väg 679 och Skärets Bryggväg
- Korsning Skärets Bryggväg och Väg 679 samt koppling till lokalt vägnät säkerställs



Ändringar inför antagande

Plankarta

- Placering av dagvattenanläggning inom kvartersmark har preciserats och givits ett tekniskt användningsområde.
- Egenskapsbestämmelse om damm eller torrdamm utgår och ersätts med användningsområde för dagvattenanläggning samt kompletterade egenskapsbestämmelse för fördröjning i syfte om att säkerställa hanteringen av planens konsekvenser avseende dagvatten.
- Lidvägen ges utrymme för anläggande av avskild gångstråk inom sektion angränsande kvartersmark för skola.
- Mindre område för naturmark om ca 75 kvadratmeter ersätter kvartersmark för skoländamål i syfte om att säkerställa eventuell kompensationsåtgärd kopplat till biotopsskyddsdispens
- Egenskapsbestämmelse med prickad mark inom mindre område för fastigheten Forshälla-Röd 2:102 ersätts med egenskapsbestämmelse med korsad mark.

Planbeskrivning

- Mindre förtydliganden och revideringar i planbeskrivningen i enlighet med svar i granskningsutlåtandet samt redovisade förändringar.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Handlingar	5
Bakgrund	6
Handläggning	7
Plandata	8
Förenlighet med Miljöbalken	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan	16
Tidigare ställningstagande	16
Övrigt beslutsunderlag	17
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	18
Bebyggelse	24
Infrastruktur och rörelse	31
Genomförandebeskrivning	52
Administrativa bestämmelser	53



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- ☒ Plankarta

Till detaljplanen hör:

- ☒ Planbeskrivning (denna handling)
- ☒ Grundkarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande
- ☒ Granskningsutlåtande 2
- ☒ Illustrationskarta

Utredningar & övriga handlingar

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

- ☒ Behovsbedömning, *Samhällsbyggnad 2020-07-09*
- ☒ Alternativstudie ianspråktagande jordbruksmark, *Samhällsbyggnad 2023-06-27*
- ☒ Volymstudie, *Semrén & Månsson 2021-01-15*

Arkeologi

- ☒ Arkeologisk undersökning, *Bohusläns museum 2021-02-10*
- ☒ Arkeologisk förundersökning, *Bohusläns museum 2021-10-28*

Buller

- ☒ Trafikbullerutredning, *Akustikverkstan 2021-02-03*
- ☒ Trafikbullerutredning Detaljerad Skolgård, *Akustikverkstan 2021-02-17*
- ☒ Trafikbullerutredning Detaljerad Skolgård uppdaterad, *Akustikverkstan 2021-11-01*
- ☒ Verksamhetsbuller Skolgård Ljudnivåmätning, *Akustikverkstan 2021-06-17*
- ☒ Verksamhetsbuller Skolgård, *Akustikverkstan 2022-03-09*
- ☒ Vindros, *SMHI 2021-10-12*

Dagvatten & Skyfall

- ☒ Dagvattenutredning, *Geosigma AB 2021-10-07*

Geoteknik

- ☒ Bergsteknisk utredning, *Bergab 2020-11-03*
- ☒ Geoteknisk utredning, *Bohusgeo 2021-02-19*
- ☒ Geoteknisk MUR, *Bohusgeo 2021-02-19 reviderad 2021-09-28*

Miljö & Natur

- ☒ Miljöteknisk undersökning, *Relement 2020-12-01*
- ☒ Naturvärdesinventering, *Melica 2020-12-09*

Trafik

- ☒ Kapacitetsanalys Trafik Skäret, *Afry 2021-08-27 reviderad 2021-10-27*



Bakgrund

Området söder om Byfjorden har varit under expansiv utveckling genom exploateringen av bostadsområdet samt vatten- och avloppsutbyggnad i kustzonen längs med Fräknestranden. Idag hänvisas barn i åldrarna F-6 till Forshällaskolan. Behovet av en utökning av skolplatser i upptagningsområdet är stor både på kort och lång sikt. Barn- och utbildningsförvaltningen ser ett ökat behov av skolplatser som en nödvändighet för att möta befolkningstillväxten i området.

Uddevalla kommun har genom den kommunala strategin för utvecklingen av ett maritimt centrum valt att nyttja sitt attraktiva kustnära läge för att skapa attraktiva boendemiljöer för kustnära boende. Uddevalla kommun har haft en stark tillväxt på landsbygden vilket under de senaste decennierna främst koncentrerats till kustzonen.

Barn- och utbildningsförvaltningen beställde hösten 2019 en förstudie från samhällsbyggnadsförvaltning för att utreda vart dessa skolplatser bör lokaliseras. Behovet av skolplatser inom ett kortsiktigt perspektiv bedöms vara mellan 450–500 samt på ett medellångt- till långsiktigt perspektiv ungefär 600 skolplatser. Detaljplanen prövar därför möjlighet att tillskapa en byggrätt för upp till 600 elever. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser även behovet av att komplettera med kommunal service i omvandlingsområden där tillväxten av befolkningsunderlag har varit, och fortsatt förväntas vara, stor för att tillgodose samhällsviktiga behov samt skapa förutsättningar för social och ekologisk hållbarhet.

Uddevalla Kommun har inför ansökan om upprättandet av detaljplan för ny skola inom Forshälla-Röd 2:12 m.fl. utrett vilka alternativa platser som kan vara lämpliga för etablering av ny kommunal service. Kommunen har identifierat fastigheten Forshälla-Röd 2:12 m.fl. som en lämplig plats för ändamålet.

Syftet med detaljplanen för en ny skola inom fastigheterna Forshälla-Röd 2:12 m.fl är att pröva marken inom området för ny skola. Förstudien har under planprocessen kompletterats med en alternativstudie där lokaliseringar utöver tidigare huvudalternativ redovisas. Kommunen har gjort bedömningen att en lokalisering inom fastigheterna Forshälla-Röd 2:12 är lämplig och prövas genom nuvarande planläggning.



Syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att pröva förutsättningar och utreda konsekvenserna för att uppföra en ny skola för upp till 600 elever inom fastigheterna Forshälla-Röd 2:12 m.fl. med tillhörande friyta, infrastruktur samt kompletterande funktioner. Skolbyggnaden föreslås kunna uppföras i upp till 3 våningsplan. Den allmänna platsen inom planområdet föreslås skötas med kommunalt huvudmannaskap.

I planläggningen provas även möjligheten av att utvidga Skärets bryggväg samt att komplettera vägen med en ny gång- och cykelväg. Inom planförslaget föreslås naturmark i anslutning till kvartersmark för skoländamål för att säkerställa allmän åtkomst till kvarvarande naturområde. Vidare föreslås även att ett mindre antal fastigheter ges möjlighet till utökning av fastighetsyta samt att släpp med allmän platsmark mellan befintlig bebyggelse samt ny föreslagen skolverksamhet tillskapas, för att minska störningar.

Handläggning

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Planen handläggs med ett utökat förfarande då planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.



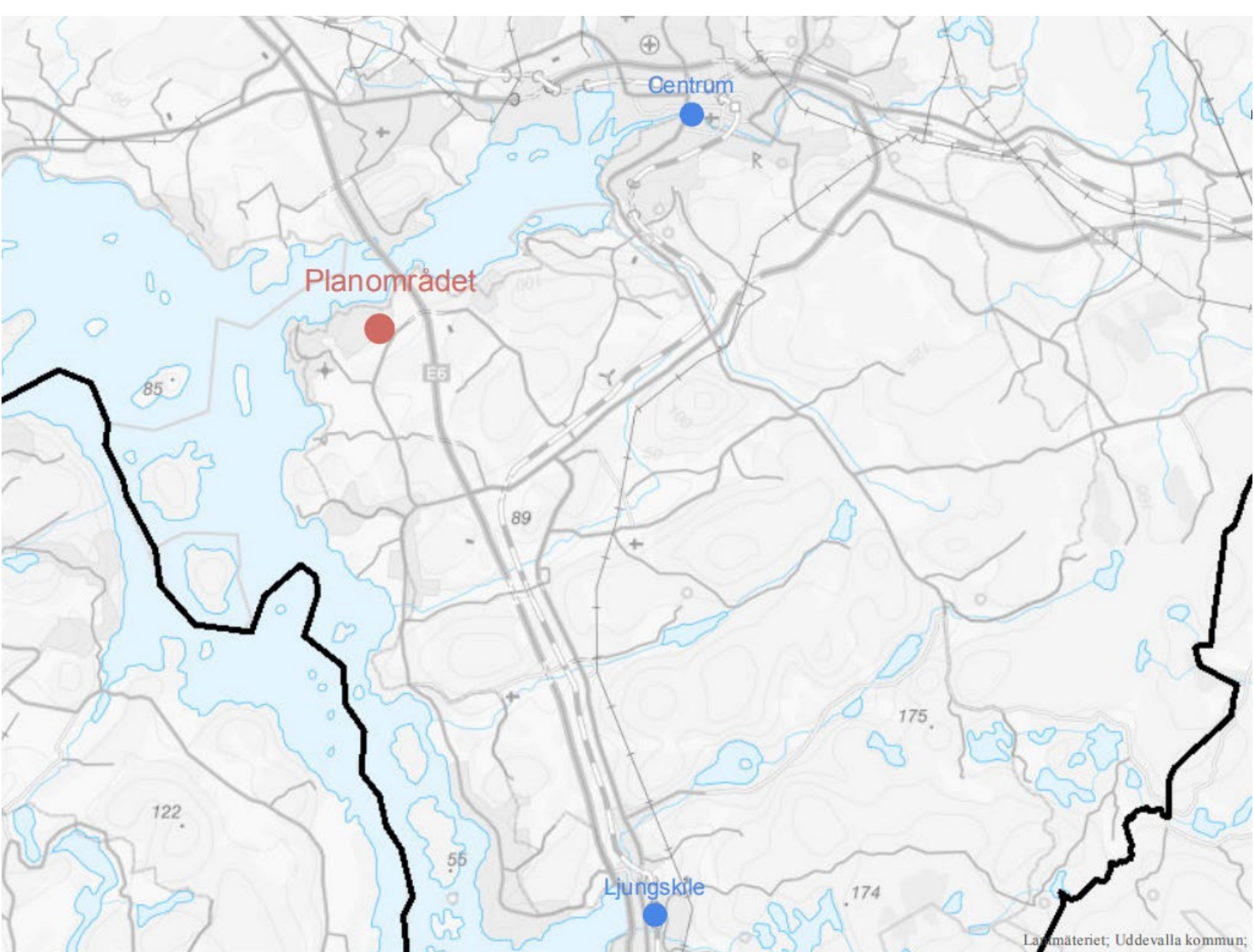
Figur 1. Skede i planprocessen. Källa: Uddevalla kommun

Planprocess

Detaljplanen för del av Forshälla-Röd 2:12 m.fl, Skola Skäret, antogs av Uddevalla Kommun 2022-05-11. Domstolen beslutade om upphävande av kommunens beslut om att anta detaljplanen. Domslutet från Mark- och miljödomstolen fick laga kraft 2023-03-13. Beslutet att upphäva detaljplanen motiverades med att detaljplanens utformning inte ansågs tillförsäkra det i 2 kap. 6 § första stycket punkten 1 PBL föreskrivna skyddet för natur- och kulturvärdena på platsen. Detta genom att bevarandet av fornlämningarna L2020:10578 samt L2020:10580 inte bedömdes vara förenligt med antaget planförslag.

Planen har handlagts med ett utökat förfarande, då den bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen har tidigare varit föremål för samråd, granskning samt antagande. Eftersom ett första antagande upphävdes och nya förutsättningarna kopplade till upphävningsmotivet samt ett fåtal mindre förändringar, har ett omarbetat förslag ställts ut för granskning 2. Kommunen har efter granskning 2 bearbetat inkomna synpunkter och har gett kommentarer, vilka sammanställs i granskningsutlåtandet. I granskningsutlåtandena samt samrådsredogörelsen beskrivs även vilka förändringar kommunen har tillgodosett i planförslaget, samt vilka synpunkter som kommunen inte går till mötes. Planen föreslås i detta steg antas på nytt av Uddevalla kommun.





Figur 2. Översiktskarta. Källa: Uddevalla kommun

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget vid infarten till Skäret, ca 1,5 mil väster om Uddevalla centrum. Planområdets areal uppgår till ca 62 000 kvm.

Markägoförhållande

Planområdet är cirka 6,2 hektar stort. Kommunen äger fastigheterna Forshälla-Röd 2:12, Forshälla-Röd 2:3, Forshälla-Röd 2:15. Inom föreslaget planområde finns vägar som tillhör Nordviks Samfällfällighetsförening, Forshälla-Röd S:2, Forshälla-Röd S:3 och Forshälla-Röd S:4. Inom planområdet berörs också bostadsfastigheterna Forshälla-Röd 2:13, Forshälla-Röd 2:23, Forshälla-Röd 2:31, Forshälla-Röd 2:60, Forshälla-Röd 2:102, vilka är i enskild ägo.

Övrigt angränsande fastigheter i närhet till planområdet är huvudsakligen i enskild ägo.





Planförslaget innehåller

Kvartersmark

Skoländamål	ca 29 000 kvm
Bostadsändamål	ca 10 000 kvm
Tekniska Anläggningar	ca 120 kvm

Allmän platsmark

Natur	ca 11 000 kvm
Väg	ca 2 800 kvm
Gata	ca 7 300 kvm
Lokalgata	ca 1 800kvm



Förenlighet med Miljöbalken

Enligt PBL 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 (MB), 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.

Planen föreslår skola med tillhörande idrottshall. Behovet av skolor är stort i Uddevalla och området söder om Byfjorden är under stark befolkningstillväxt med en avsaknad av kommunal service. Skolans lokalisering möjliggör ett samutnyttjande, där verksamheter och föreningar kan använda lokalerna även utanför verksamhetstid för huvudändamålet. Lokaliseringen bedöms på ett tillfredsställande sätt ta hänsyn till förutsättningarna i området.

Södra delen av planområdet omfattas av brukningsvärd jordbruksmark. Ett ianspråktagande av jordbruksmarken bedöms vara av intresse för att skapa en hållbar trafiksituation inom och i nära anslutning till kvartersmark för skolverksamhet samt att säkerställa en gång- och cykelväg mellan Skäret, planområdet och infrastruktur i anslutning till väg 679. Till planhandlingarna har en alternativredovisning och intresseavvägning tagits fram (Samhällsbyggnad, Uddevalla Kommun 2023-06-27) för att utreda den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk genom planförslaget.

Planförslaget bedöms sammantaget kunna bidra till god hushållning av mark- och vattenområden för ämnat ändamål, genom intresseavvägning mellan olika intressen samt dess påverkan.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom zon för riksintresse, *Högexploaterad kust*, enligt miljöbalken 4 kap § 4. Målet med riksintresset är att fortsatt tillgänglighetsgöra strandlinjen för allmänheten. Värden viktiga för och andra typer av rekreativmiljöer för ett stort antal människor. Inom ramen för riksintresset rekommenderas det att ny exploatering bör ske i direkt anslutning till samhällen eller annan tätare befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse skall även ta i hänsyn landskapsbilden och befintlig bebyggelse.

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintresset på ett sådant sätt som skadar dess värde. Exploateringen är en ny form av bebyggelsetyp i området, vilken medför en skalförändring. Exploateringen bedöms inte påverka landskapsbilden negativt, genom att placeras i anslutning till bergsparti i utkanten av åkerlandskapet samt underordna sig bakomliggande bergsrygg.



Havsstensfjorden

Havsstensfjorden är ett område som tangerar riksintresse för högexploaterad kust. Havsstensfjorden bedöms innehålla särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer. Det är ett område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Havsstensfjorden är också utöver friluftsliv även riksintresse för yrkesfiske. Kvalitén på vattnet är av betydelse för att värna om riksintresset.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för yrkesfiske negativt. Planförslaget bidrar även till riksintresset för friluftsliv genom att underlätta för kommunikation samt kompletterande service. Något som av länsstyrelsen är av vikt för riksintresset och bedöms av stor betydelse för att kunna ta del av området. Exploateringen bedöms heller inte förvanska befintliga värden för riksintresset i anslutning till Havsstensfjorden. Påverkan på miljökvalitetsnormer i Havsstensfjorden som planförslaget medför anses vara så låga som det går att nå med åtgärder inom området och konsekvensen försumbar.

Miljökvalitetsnormer

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

Dagvatten som uppkommer inom området och som inte infiltreras har Havsstensfjorden som slutrecipient. Fjorden klassas som känslig och för att bedöma vattenkvaliteten vid ett genomförande av planförslaget bör dagvattenhanteringen tas i hänsyn. Planförslaget visar exempel på hur dagvattenhanteringen kan utformas för att lokalt rena och fördröja dagvatten inom planområdet. För att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas för recipienten bedöms att föroreningsbelastningen från dagvattnet totalt sett behöver minska. Utifrån denna bedömning för åtgärdsnivån har förslag på dimensionerande fördröjning samt rening som gör planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer försumbar.

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 beaktas i detaljplanearbetet.

Biotopskydd

Mellan väg och åker finns dike som omfattas av generellt biotopskydd. En naturvärdesinventering har utförts över diket sydväst om Skärets bryggväg och har bedömts vara vattenfylld delar av året och kan utgöra lekmiljö för groddjur. Liten blåkllocka och röllika har noterats.



För att busstrafik inte ska utgöra störande omgivningspåverkan mot bostadsbebyggelse möjliggörs busstorg i den sydöstra delen av kvartersmarken för skola. Det innebär att Lidvägen kommer behöva flyttas söderut uppskattningsvis 50 meter.

Detaljplanen föreslår att bredda Skärets Bryggväg som möjliggör till två körfält samt en gång- och cykelbana. Norr om vägen finns ett dike som berörs av vägområde, med sträckning från Kullens väg till väg 679. Diket har inte beskrivits i naturvärdesinventeringen men kommunekolog har vid fältbesök gjort samma bedömning som för diket i söder med undantag att det troligen är torrlagt oftare och mindre sannolikt utgör lekmiljö för groddjur.

Åtgärderna medför att diken kommer att behövas flyttas vilket kräver dispens. Kommunen har erhållit biotopskyddsdispens för berörda åtgärder.

Strandskydd

I södra delen av planområdet, angränsande väg 679 samt infartsvägen Skärets Bryggväg finns ett mindre område, om cirka 700 kvadratmeter, som idag omfattas av det generella strandskyddet för dike.

Inom strandskyddat område föreslås allmän platsmark med användningen GATA på Skärets bryggväg samt användningen VÄG längs med länsväg 679.

Strandskyddet som berör infartsvägen till planområdet, Skärets bryggväg, är en anlagd asfalterad väg med tillhörande vägdike. Marken har redan tagits i anspråk av vägområde och föreslås i planförslaget fortsatt användas av trafikfordon i samma utbredning. Strandskyddet längs med länsväg 679 innefattas av grönområde mellan väg och dike. Området berörs av vägrätt för en statligt planerad gång och cykelväg.



Upphävande av strandskydd

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § får strandskydd upphävas genom detaljplan om det finns särskilda skäl och det är förenligt med strandskyddets syften. En förutsättning är att det allmänna intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset. Prövningen ska göras mot bestämmelserna i 7 kap i Miljöbalken.

Behovet att anlägga en skola i området är stor och effekterna av en sådan verksamhet ger positiva konsekvenser över lång tid. Därmed utgör en skoletablering ett stort allmänt intresse. Alternativa lokaliseringsområden har undersökts och kommunen har gjort bedömningen att ingen mer lämplig plats har funnits.

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från vattendraget, och omfattas av strandskydd. Enligt planförslaget säkerställs att yta för busshållplatser längs med väg 679 finns kvar samt att en utbyggnad av väg för gång- och cykeltrafik till skolan möjliggörs inom detta område. Med hänsyn till strandskyddet föreslås utbyggnad för gång- och cykeltrafik ske i den östra delen av befintlig väg och strandskyddet berör inte mer än redan ianspråktaga mark, för väg.

Möjligheten att projektera och anlägga skolvägen är av stor betydelse för planens genomförande och därmed inte en fråga som bör kvarstå när planen vunnit laga kraft. Genom att upphäva en begränsad del av det strandskyddade området säkerställs att strandskyddet inte utgör hinder för genomförande under hela planens livslängd till skillnad från en dispens som endast är giltig under två år. Att hänskjuta beslut i strandskyddsfrågan på framtiden innebär också en osäkerhetsfaktor då tillämpning vid dispens såväl som upphävande styrs av rådande rättspraxis.

Det är kommunens bedömning att planens genomförande väger tyngre än strandskyddets syften samt att det föreligger särskilt skäl enligt Miljöbalkens 7 kap 18§c p 5. Bedömning görs också att strandskyddets syften inte motverkas av ett upphävande då det avser ett begränsat område där åtgärden bedöms få en ringa påverkan på växt- och djurlivets livsmiljö. Hur förutsättningar för dispens ser ut om fem, tio eller femton år kan vi däremot med säkerhet inte veta.

Detta innebär att mark som redan idag är planlagts för väg och bostadsändamål och som är ianspråktaget i sin helhet kan komma att omfattas av förbud som skulle komma att hindra såväl nuvarande markanvändning som planerad. Den administrativa bestämmelsen a₁ anger det område på plankartan där det inträdande strandskyddet upphävs.

Natura 2000

Natura 2000-områden är en klassning för särskilt betydelsefull miljö. Natura 2000 räknas även som riksintresse och regleras genom miljöbalkens 4 kap. Inom planområdet finns ingen mark är utpekad som Natura 2000. Planområdets har Havstensfjorden som slutrecipient för dagvatten. Havstensfjorden är utpekad som Natura 2000-område.

Bedömningen är att viss påverkan kan tillkomma genom detaljplanens genomförande på Havstensfjorden om inte dagvatten tas om hand lokalt. Kommunen bedömer därför att ett genomförande av planen går att utforma utan negativ påverkan skapas för Havstensfjorden.



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.

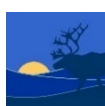
Begränsad klimatpåverkan



Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Lokaliseringen för föreslagen bebyggelse möjliggör att en betydande del får närmare till skolverksamhet samt kompletterande funktioner. Tillsammans med en utbyggnad av säkra gång- och cykelvägar samt tillgång till kollektivtrafik till planområdet möjliggörs även alternativa färdmedel.

Ett rikt odlingslandskap



Miljömålet "ett rikt odlingslandskap" grundar sig i problematiken att jordbruksmarkerna minskar, vilka är viktiga eftersom en stor del av våra växt- och djurarter finns i slåtter- och betesmarker samt i åker- och vägrenar, åkerholmar, våtmarker och andra småbiotoper. Dessa platser har även kulturhistoriska viktiga miljöer som behöver bevaras. Miljömålet eftersträvar att odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Planförslaget föreslår att uppskattningsvis omkring 0,7 ha jordbruksmark tas i anspråk till förmån för att säkerställa god infrastruktur inom och i angränsning till föreslagen skolverksamhet. En alternativstudie har genomförts för att bedöma intresseavvägningar och redovisa alternativ för lokalisering.

God bebyggd miljö



Miljömålet "god bebyggd miljö" grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och



global miljö. Vidare ska natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Ett mer effektivt nyttjande av mark och infrastruktur skapas när skolan placeras nära ett redan utbyggt bostadsområde. Detaljplanen medverkar till att området ska vara en mötesplats för alla och ambitionen är att lokaler och friyta ska kunna samnyttjas för föreningar, närboende och verksamheter även efter skoltid vilket främjar miljömålet *God bebyggd miljö*.

Övergripande miljömål Uddevalla kommun

Uddevalla kommun har upprättat en lokal miljöstrategi (2013-03-14) för att samordna och vägleda miljöarbetet med syfte att nå ett hållbart Uddevalla. Denna strategi utgår från de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den lokala miljöstrategin har dessa mål översatts till 6 kommunala miljömål och åtgärder för Uddevalla kommun. Uddevalla kommun har arbetat för att bryta ner de nationella målen för en hållbar samhällsplanering. Mål som är relevanta för planen beskrivs nedan.

Skapa förutsättningar	Uddevalla kommun ska skapa förutsättningar för en hållbar livsstil genom att underlätta resurssnål konsumtion, minska resursanvändningen och minska kemikalieanvändningen.
Planera hållbart	Uddevalla kommun ska bedriva en social, ekologisk och ekonomisk hållbar samhällsplanering samt ha god hushållning med natur- och kulturresurserna.
Tänka på hur vi reser	Uddevalla kommun ska verka för en minskad klimatpåverkan av resor och transporter.



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 2 § samt Plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 11a §. Antas detaljplanen medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, bland annat genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen har gjort bedömningen att det inom planområdet inte finns några större naturvärden som vid en exploatering påverkas negativt. Det bedöms inte heller finnas någon risk att planerad markanvändning skulle medföra en försämring av människors hälsa eller att natur- och kulturvärden påverkas negativt i betydande omfattning. Berörande miljökvalitetsnormer anses det inte föreligga någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft. Bedömningen är att åtgärder för planerad markanvändning inte skall påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt, kan utföras.

Den sammanvägda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan enligt Länsstyrelsensamråd daterad 2020-07-10.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

För området gäller *Uddevalla Kommuns Översiktsplan 2022*. Planområdet är utpekade som utredningsområde för sammanhållen bebyggelse. Översiktsplanens avsikt är att komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter i första hand ske i områden utpekade som befintlig sammanhängande bebyggelse.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet är till stor del inte planlagt. Inom föreslaget planområde finns idag två gällande planer, *Ändring av detaljplan, Forshälla nr 10. (Ark.1485K-P2002/10)* från 2002 samt *Ändring av detaljplan, Forshälla nr 14. (Ark.1485K-P2002/10)* från 2002.

FO10Ä är en ändring av en byggnadsplan, fastställd av länsstyrelsen 10 juli 1970. Ändringen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 11 oktober 2001. Den del som berörs inom FO10Ä är inom fastigheten Forshälla-Röd 2:60. Nuvarande ändamål är kvartersmark för bostad.

FO14Ä är en ändring av en avstyckningsplan från 1935. Planen medger bostadsändamål inom fastigheten Forshälla-Röd 2:15 samt allmän plats för väg, för del av Skärets Bryggväg. Planen visar också område där tidigare plan upphävs inom fastigheten Forshälla-Röd 2:12. Planförslaget bedöms inte påverka gällande plan i större utsträckning. Den kommunala fastigheten Forshälla-Röd 2:15 föreslås att ändras från bostadsändamål till naturändamål samt skoländamål. Skärets bryggväg föreslås fortsatt vara allmän plats för gata.



Förstudie

Hösten 2019 utförde Uddevalla kommuns samhällsbyggnadsförvaltning en förstudie på uppdrag av barn- och utbildningsförvaltningen. Förstudien syftade till att utreda möjligheterna till att uppföra ny skola med kapacitet om upp till 600 elever samt förskola om upp till 8 avdelningar i området kring Ammenäs-Forshälla. Bakgrunden till förstudien är att det finns behov av att utöka antalet skolplatser för att kunna bereda grundskoleplatser till alla elever som hör till skolans upptagningsområde. Förstudien mynnade ut i att rekommendera att gå vidare i planeringen av en ny skola på de kommunala fastigheterna Forshälla-Röd 2:12 m.fl., på Skäret.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-25 att godkänna begäran om planbesked för att pröva möjligheterna att uppföra en skola för upp till 600 elever inom fastigheterna Forshälla-Röd 2:12 m.fl.

Övrigt beslutsunderlag

Kulturmiljöplan

Ett kulturmiljöprogram finns för Sund, som antogs av kommunfullmäktige 2002. Kulturmiljövårdsområdet Sund ligger öster om planområdet. Detta område innehåller både lämningar från sten- och järnåldern samt samtida herrgård-, slott-, torp- samt gårdsbebyggelse. Området har varit föremål för agrara näringar under en lång tid och det finns bosättningsmiljöer från flera epoker.

Parkeringspolicy

Uddevalla kommun har en parkeringspolicy som agerar riktlinje för antalet parkeringsplatser som bör uppföras för respektive markanvändning. Nu gällande parkeringsnorm är antagen av Uddevalla kommun 2021-06-10. Den policy som är antagen vid tillfälle för sökt bygglov fungerar som riktlinje.

Dagvattenhandledning

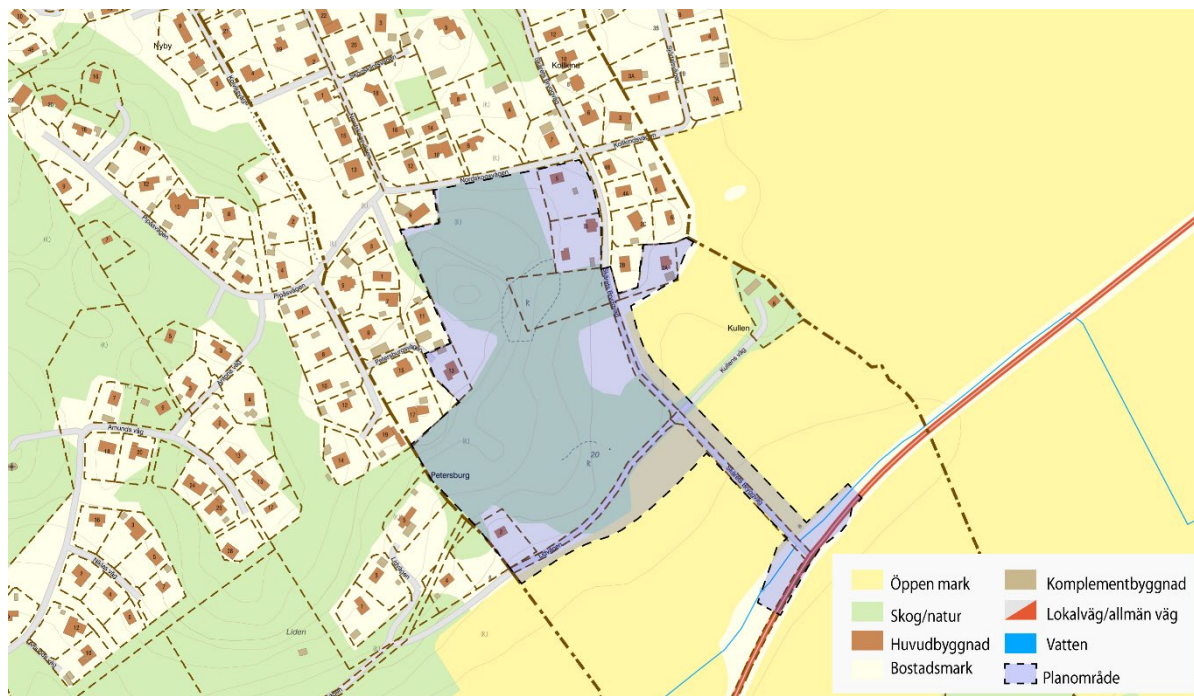
Uddevalla kommun har som del i kommunens VA-plan ett dokument för dagvattenhandledning. Handledningen utgår från de antagna ställningstagandena gällande dagvatten (Kommunfullmäktige 2015-12-09). Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas så nära källan som möjligt för att minska belastningen på ledningssystem och recipienter.

Ställningstagande i VA-strategin är att dagvatten skall ses som en estetisk, ekologisk och hydrologisk resurs vilket bland annat innebär att man ska verka för mer öppen dagvattenavledning och att dagvattnet skall renas och fördröjas så nära källan som möjligt för att minska belastning på recipient och ledningssystem. Hanteringen av dagvatten skall även planeras så att översvämning eller annan olägenhet inte sker för omgivningen.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning



Figur 5. Befintlig markanvändning i och kring planområdet. Källa: Uddevalla kommun

Förutsättning

Planområdet är sedan tidigare till stora delar obebyggt, med undantag från befintliga bostadsfastigheter samt gator. Planområdet utgörs till största delen av skogbeklädd och något kuperad naturmark. I östra delen av fastigheten Forshälla-Röd 2:12 finns ett grusat plan som tidigare har använts för temporär byggetablering samt som vändzon. I sydöstra delen av planområdet ligger öppen åkermark. Infartsvägen, Skärets Bryggväg, består delvis av enfilig bilväg med en asfalterad körbana samt en grusbelagd gång- och cykelväg. I södra delen, med infart från Skärets Bryggväg, finns Lidvägen vilket också är en enskild väg med asfalterad beläggning. Vägarna omgärdas delvis av åkermark. Området i den östra delen är något flackare än de västra och norra delarna. Marken sluttar i huvudsak mot sydöst.

I norr och väster utanför planområdet finns idag bostadsområden som präglas av enfamiljshus. Åldern på bebyggelsen i området varierar mellan äldre och samtida. Tidigare utgjordes det närliggande området till stor del av naturmark och fritidshus. Flertalet fritidshus har med tiden sedan övergått till att vara permanentbostäder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en skola med upp till 600 elever med tillhörande idrottshall, lekmiljöer, rekreation, infrastruktur och andra med skolan sammankopplade funktioner. Genom ett genomförande av planen tas till stora delar oexploaterad jungfrulig mark i anspråk. I huvudsak övergår planlöst område med skog- och jordbruksmark till planlagd mark för naturändamål samt kvartersmark.



Skogsmarken i norra delen av planområdet föreslås behållas genom ändamålet naturmark. Även mot befintliga bostäder i väst föreslås naturmark, som en korridor mellan kvartersmarken för skola och bostäder. Släpp med allmän platsmark mellan ny kvartersmark för skoländamål samt befintliga bostadsfastigheter möjliggör för tillgänglighet till naturmiljön av planområdet.

En mindre del åkermarken på kommunala fastigheten Forshälla-Röd 2:3 ianspråk tas till förmån för inre infrastruktur för skolområdet samt en ny gång och- cykelbana på västra sidan av Skärets Bryggväg. Del av Lidvägen föreslås även flyttas något söder ut för att säkerställa infrastrukturen i området. Jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk angränsar till nuvarande fastighet Forshälla-Röd 2:12 och avgränsas även av en åkerholme. Ytterligare åkermark bedöms inte att få nedsatt produktionsvärde eller bedrivandet av rationellt jordbruk försämrats.



Figur 6. Jordbruksmark som berörs illustreras i gult.
Källa: Uddevalla kommun

Bostadsfastigheten Forshälla-Röd 2:31 i sydväst ges genom planförslaget möjlighet att utöka sin fastighet och därmed trygga rätten till användning av befintlig infartsväg från Lidvägen. Övriga bostadsfastigheter inom planförslaget ges möjlighet till reglering och köp av kompletterande kvartersmark för att utöka respektive fastighet.

Naturmiljö

Natur

Förutsättning

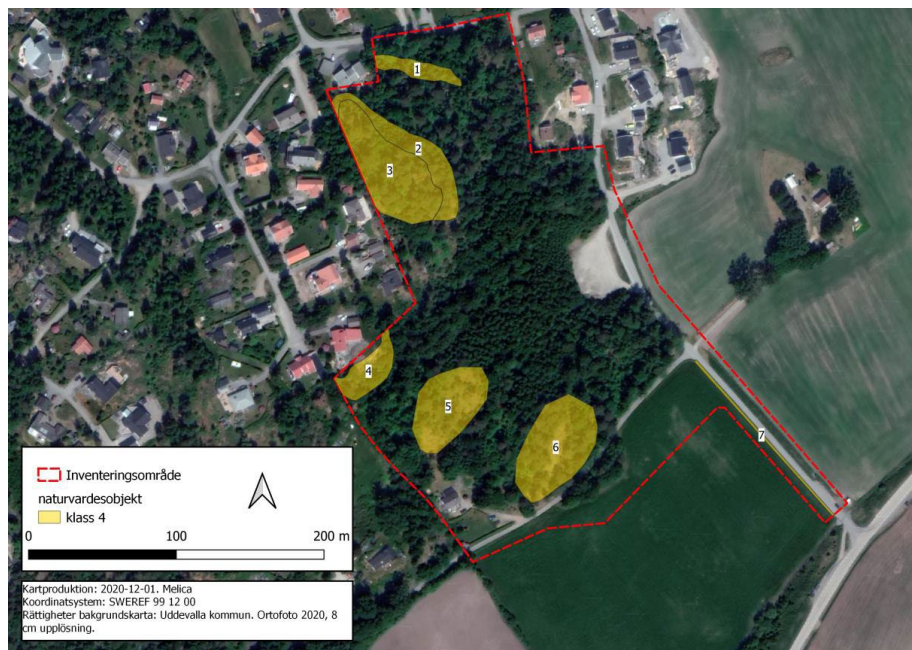
Planområdet består till stor del av en kuperad skog, där tall dominerar på höjdpartierna och bland- och lövskog nedanför. I östra delen av skogen finns ett hygge, i övrigt är åldern på skogen ung till medelålders. I stora delar av skogsområdet förekommer berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. På vissa ställen är berggrunden uppsprucken i skivor eller i större block. Östra delen utgörs av ett grusat plan och i de sydöstra delarna förekommer åkermark, dike samt två vägar. Åkermarken anses i området vara av god bördighet. En mindre del av planområdets sydöstra del omfattas av strandskydd. Inom planområdets centrala del återfinns en kallmurad källa. Källan har under 1900-talet servat de boende kring Skäret med vatten.

Uddevalla kommun har genom Melica (2020-12-09) utfört en naturvärdesinventering med syfte att kartlägga planområdets historiska och nutida naturvärden. Naturvärdesklassningen har utförts i enhetlighet med SIS-standard SS199000:2014. Områden har klassificerats utifrån des ekologiska förutsättningar för biologisk mångfald och förekomsten av naturvårdsarter. Där utefter redovisas de påvisade förhöjda naturvärdena genom fyra klasser, se figur 7.



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

Figur 7. Naturvärdesklassning enligt SIS-standard SS199000:2014 Källa: Melica



Utredningen visar att det inom planområdet sammanlagt finns sju naturvärdesobjekt se figur 8. Samtliga naturvärdesobjekt innehar klassningen 4-*visst naturvärde*. Inga objekt med högsta, högt eller påtagligt naturvärde har identifierats.

Figur 8. Karta med avgränsade naturvärdesobjekt Källa: Melica

NV-objekt:	Naturtyp:	Biotop:	Naturvårdsarter:
1: Lodytor	Skog och träd	Lodytor, branter	Stor revmossa, västlig hakmossa
2: Lodytor	Skog och träd	Lodytor, branter	Stor revmossa, västlig hakmossa
3: Höjd med medelgrovtall, ek samt en	Skog och träd	Hällmarkstallskog, blandskog	Bålgeting
4: Brant med ek och hassel	Skog och träd	Branter, lodytor, lövskog	Gaffelbräken
5: Höjd med tall	Skog och träd	Hällmarksmiljö, hällmarksskog	-
6: Höjd med tall	Skog och träd	Hällmarkstallskog	-
7: Dike	Vattendrag	Dike	Liten blålocka, röllika

Utöver naturvärdesobjekten noterades en individ av rödlistad spillkråka. I norra delen av planområdet påträffades hack i en tall av spillkråka.



För den utpekade källan inom planområdet gav kommunen Melica i uppdrag att bedöma dess betydelse för groddjur. Vid tidpunkten för inventeringen var källan övertäckt vilket ger indikationer på att den inte fungerar som lekvatten eller övervintringsplats för groddjur. Bedömningen är att källan har liten eller ingen betydelse för groddjur i området.

Sammantaget har det i naturvärdesinventeringen konstaterats att naturvärden för planområdet generellt är låga. Känsligheten för byggnation är relativt låg då inga höga eller påtagliga naturvärden påträffats. Utpekade naturvärden bör ändå i högsta mån sparas med prioritering på branter och lodytor samt grova och gamla träd. Naturvärdesobjekt 3 -*Höjd med medelgrov tall, ek samt en*, rekommenderas sparas i sin helhet.



Figur 9. Källa, Källa: Melica

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget medför att skogsmark tas i anspråk för tillskapandet av en ny skola. Exploatering av skogsmarken ger konsekvenser och inför planförslaget har avväganden gjorts för att i största mån bevara skogens kvalité.

För planområdets norra delar, som enligt naturvårdsinventeringen bör sparas i sin helhet är delvis utanför planområdet samt planlagt som naturmark inom planområdet. Naturvärden inom västra delen ligger antingen inom föreslagen naturmark, eller inom mark som är avsedd för naturlek för föreslagen skola

Marken i östra delen av planområdet är flackare och har inga högre naturvärden. Därför föreslås denna del av planområdet att till huvuddel vara föremål för exploateringen. Detaljplanen föreslår en breddning av Skärets Bryggväg samt omläggning av del av Lidvägen. Detta innebär en omläggning av befintliga diken mellan åkermark och väg. Nya diken föreslås i anslutning till nya vägdragningar. Spillkråka bedöms inte enligt naturvärdesinventeringen påverkas negativt av föreslagen markanvändning.

Som en del i kompensationsåtgärd för biotopskyddsdispens avses en groddamm uppföras inom naturmark i sydvästra delen av planområdet. Vilket väntas ge en positiv effekt.

Rekreation

Förutsättning

Planområdet utgörs till stora delar av oexploaterad skogs- och naturmark. Inom området finns ett flertal upptrampade stigar samt möjlighet för närrekreation. Området har värde som en tillgänglig mindre naturmark som är öppen och kuperad.



Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget föreslås att ungefär hälften av markytan som idag utgörs av skogs- och naturmark möjliggörs för kvartersmark för skola. Vissa naturliga stigar som återfinns i området idag föreslås att övergå till kvartersmark. Rörelsen genom området kommer därför delvis att försämrats.

Natursläpp i anslutning till kvartersmarken tillskapas för att tillgängliggöra den kvarvarande naturmarken. Det finns ännu inte upptrampade stigar inom dessa släpp, men bedöms kunna tillskapas genom naturliga rörelser i framtiden.

Genom planförslaget tillskapas även flertalet rekreationella värden genom att anlagda lekmiljöer och friyta skapas inom kvartersmark för skoländamål. Tillhörande skola finns även idrottshall som kan innebära stora rekreationella värden för både närområdet samt stora delar av upptagningsområdet.

Planförslaget bedöms påverka närrekreationen i området men sammantaget kunna skapa nya möjligheter för ny form av rekreation för både boende i närområdet och från ett större upptagningsområde.

Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Inom och i närheten av planområdet finns sedan tidigare ett antal kända fornlämningar. I planarbetet har området även varit föremål för arkeologisk utredning som utfördes av Bohusläns museum (2020-11-26), och har även granskats av Länsstyrelsen. I utredningen identifierades fyra fornlämningar.

Nya identifierade fornlämningar

Beteckning	Typ	Föreslagen markanvändning
L 2020:10578 (FUO 1)	Boplats	Kvartersmark skola/ Naturmark
L2020:10580 (FUO 2)	Boplats	Kvartersmark skola/ Naturmark
L2020:10582	Övrig kulturhistorisk lämning	Kvartersmark skola
L2020:10585	Övrig kulturhistorisk lämning	Kvartersmark skola

I utredningen påträffades två nya fornlämningar i form av boplatser samt två övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa övriga kulturhistoriska lämningarna utgör dels av en färdväg, dels av en kallmurad källa. Efter den arkeologiska utredningen utfördes en arkeologisk förundersökning (Bohusläns museum 2021-10-28) delvis i avgränsande syfte.



Färdvägarna samt den kallmurade källan ansågs efter denna förundersökning vara färdigundersökta och ingen av dessa ansåg innehålla kvarlagskydd som fornlämning (Bohusläns museum 2021-10-28). Intentionen med förundersökningen för fornlämningarna L2020:10578 och L2020:10580 var att i första hand kunna bevara dessa fornlämningar. Genom planprocessen har det konstaterats att det kan vara svårt att hävda att ett meningsfullt bevarande av fornlämningarna är möjligt eller att andra alternativ för bevarande inte bedöms lämpliga. Fornlämningarna har därför varit föremål för ytterligare en arkeologisk förundersökning, i syfte om att kunna söka tillstånd om arkeologisk undersökning enligt 2 kap 14 § KML.

Planförslag och konsekvenser

De fornlämningarna i nära angränsning, men utanför planområdet, bedöms inte påverkas av planförslaget.

Den äldre färdvägen (L2020:10582) samt färdvägen (L1970:5713) som har identifierats kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget då denna mark föreslås ingå i skolområdet och var tillgänglig för byggnation. Då dessa inte längre anses innehålla kvarlagskydd kan dessa tas i anspråk för exploatering. Färdvägarna samt den kallmurade källan kan tillsammans med andra befintliga stigar fortsatt inkorporeras i utemiljön för skolgården och lösningar för hur det kan tillämpas kan ske under projekteringsfasen.

De två fornlämningarna L2020:10578 samt L2020:10580 ligger delvis inom kvartersmark för skoländamål. Kommunen har gjort bedömningen att fornlämningarna inte bedöms kunna bevaras på ett rimligt sätt inom naturmark eller annan opåverkad mark. Kommunen erhöll tillstånd den 23 augusti 2023, med villkor om en arkeologisk förundersökning i syfte om borttagande av fornlämningarna. Kommunen avser att ansöka om tillstånd för borttagande genom arkeologisk slutundersökning enligt 2 kap 14 § KML, ansökan rekommenderas av Länsstyrelsen att sökas då planen vunnit laga kraft. Därefter påverkas inte kvartersmark av skydd genom kulturmiljölagstiftningen.

Kulturmiljövård

Förutsättning

Öster om planområdet finns kulturmiljövårdsområdet Sund. Detta område innehåller både lämningar från sten- och järnåldern samt samtida herrgårds-, slotts-, torp- samt gårdsbebyggelse. Området har varit föremål för agrara näringar under en lång tid och det finns bosättningsmiljöer från flera epoker.

Planförslag och konsekvenser

Kulturmiljövårdsområdet Sund ligger öster om planområdet, och exploateringen bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.



Bebyggelse

Uiformning

Förutsättning

Inom planförslaget berörs fem bostadsfastigheter, med befintlig byggnation. Forshälla-Röd 2:31 i västra delen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan idag. Förutsättningarna för geoteknik, trafik, dagvatten, VA samt arkeologi bedöms tillfredställande för befintlig bostad. Omkringliggande bostäder är till stor del av året runt-standard. Resterande bostadsfastigheter inom planförslaget omfattas av byggrätter i gällande detaljplaner. Bostäderna har blivit prövade och har förutsättningar för geoteknik, trafik, dagvatten, VA samt arkeologi bedöms tillfredställande.

Inom område utpekat för skoländamål finns ingen bebyggelse i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

Uddevalla kommun har genom Semrén & Månsson tagit fram volymstudie för tillkommande skola om 600 elever. Platsens terräng och läge kopplat till infrastruktur gör att byggnadsvolymen bör placeras i östra delen av användningsområdet. I volymstudien har flera exempel prövats som visar hur tomten kan disponeras.

Genom volymstudien redovisas exempel på hur fastigheten kan utvecklas. Kommunen bedömer att marken inte behöver regleras ytterligare för att säkerställa en specifik utformning då flertalet olika lösningar bedöms tillfredsställande.



Figur 10. Volymstudie exempel 1, möjlig utformning av bebyggelse inom kvartermark för skola.

Källa: Semrén & Månsson





Figur 11. Volymstudie exempel 2, möjlig utformning av bebyggelse inom kvartermark för skola.

Källa: Semrén & Månsson

Utformningen av kvartsmark för skoländamål har gjorts så att trafikytor till stora delar kan placeras i södra delen av användningsområdet. I södra delen föreslås även dagvattenhantering att kunna lokaliseras.

Volymerna för ny skola bedöms kunna utföras i upp till tre våningar. Marken i östra delen av kvartersmarken ligger lägre än kringliggande bebyggelse, varför föreslagen volym inte bedöms påverka landskapsbilden negativt. Utformningens konsekvenser för landskapsbilden beskrivs närmare i nästkommande kapitlet.

Befintlig bostad på Forshälla-Röd 2:31 föreslås att ges byggrätt genom detaljplan. Planförslaget reglerar så att fastigheten kan utökas för att inkludera befintlig tillfart. Förutsättningarna är tillfredsställande för befintlig byggrätt och marken är stabil. Bedömningen görs att fastigheten är i ett par nivåer och i framtiden kan vara möjlig för förtätning om så önskas av fastighetsägaren genom avstyckning. Minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 kvadratmeter.

Befintliga bostadsfastigheter Forshälla-Röd 2:13, 2:60 samt 2:102 ges möjlighet till utökning av fastighet. Marken som avses kunna regleras är till för att öka distans från boningshus till skolverksamhet och minska lokala störningar. Förutsättningarna är tillfredsställande för respektive utökning. Tillskapad marken förses med förbud mot byggnation eller endast möjliggörande av komplementbyggnad.

Befintliga bostadsfastigheter Forshälla-Röd 2:23 inkluderas i planarbetet för att kunna möjliggöra fastighetsreglerandeåtgärder tillsammans med angränsande fastighet Forshälla-Röd 2:13. Minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 kvadratmeter.



Landskapsbild

Förutsättning

Planområdet ligger vid foten av en höjdrygg. Højdryggen domineras idag av villabebyggelse samt skog. Den bebyggda höjdryggen omgärdas av ett öppet jordbrukslandskap. Planområdet består till stora delar av skog, med undantag för en mindre del i östra delen där en grusplan samt avverkad skog finns.

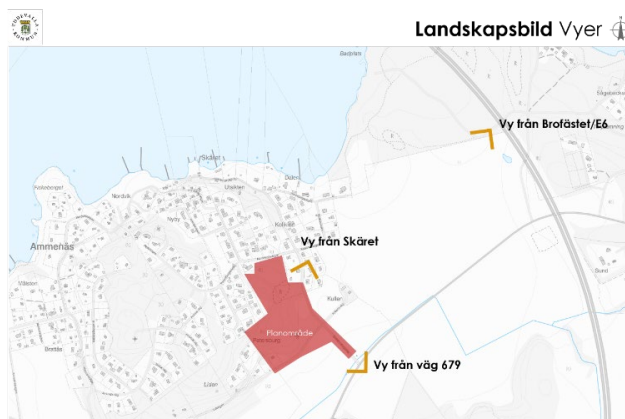


*Figur 12. Östra delen av planområdet i fonden med kringliggande jordbruksmark i bakgrunden.
Källa: Uddevalla kommun*

Uddevalla kommun har genom Semrén & Månsson (2021-01-19) tagit fram volymstudier för att bedöma planförslagets visuella påverkan på landskapsbilden. I volymstudien har tre platser av intresse för landskapsbilden identifierats för att illustrera planförslagets påverkan ur olika perspektiv, vilka redovisas i figur 13. Dessa platser bedöms fånga upp planförslagets förutsättningar på landskapsbilden från nära håll och kringliggande bebyggelse, samt den mer övergripande påverkan på landskapsbilden.

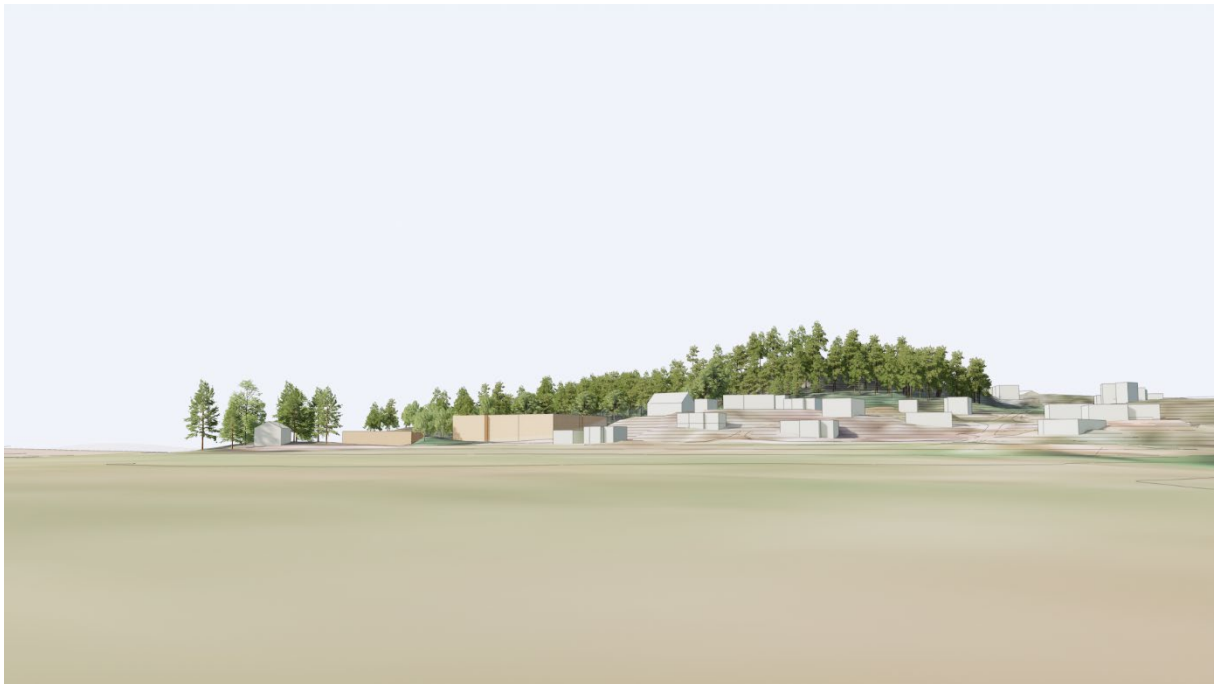
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår byggrätt för skoländamål inom fastigheten Forshälla-Röd 2:12 m.fl. Inom föreslagen kvartersmark föreslås byggnationen ske i närhet till Skärets bryggväg. Genom planförslaget regleras höjden och placeringen av byggrätten. Vid framtagande av volymstudier har ett par olika förslag tagits fram för att illustrerar hur landskapsbilden kan påverkas av ett par exempel som planförslaget möjliggör. Illustrationerna är volymer och exemplifierar endast möjlig byggnation.



Figur 13. Perspektiv landskapsbild Källa: Uddevalla kommun





Figur 14. Vy från Brofästet/E6, exempel 1 Källa: Semrén & Månsson, Uddevalla kommun

Höjdsättningen av föreslagen byggnation bedöms tillgodose landskapsbilden och anpassas till befintlig bebyggelse och bakomliggande höjdrygg. Planförslaget bedöms därför underkasta sig befintliga förutsättningar. Planförslaget regleras med en maximal nockhöjd om +39,0 meter över havet för att säkerställa att byggnadskropp ej ska dominera bakomliggande höjdrygg.

I figur 15 och 16 illustreras landskapsbilden från övergången av bostadsområdet på Skäret till kvartersmarken för skoländamål. Till vänster i fonden syns fastigheten Forshälla-Röd 2:101. Föreslagen skola ligger lägre än omgivningen norr om kvartersmarken. Volymen är större än kringliggande bebyggelse men omges av en höjdrygg som visuellt avgränsar stora delar av volymen.



Figur 15. Vy från Skäret, exempel 1
Källa: Semrén & Månsson, Uddevalla kommun



Figur 16. Vy från Skäret, exempel 2
Källa: Semrén & Månsson, Uddevalla kommun

I figur 17 och 18 illustreras landskapsbilden från övergången mellan väg 679 och Skärets bryggväg. Föreslagen skolverksamhet kommer vara en betydande del av landskapsbilden i entrén till bostadsområdet. Det finns möjlighet likt figur 17 placera volymerna så att de ligger bakgrunden (norra delen) samt den lägre delen av fastigheten, eller likt figur 18 placera volymerna i förgrunden



(södra delen). Uddevalla kommuns bedömning är att det i entrén av Skäret kommer bli en betydande påverkan på landskapsbilden. Kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att genom föreslagen markanvändning kan tillskapas en välutformad och tillfredsställande entré till området oavsett vart i östra delen bebyggelsen kan förläggas.



Figur 17. Vy från väg 679, exempel 1
Källa: Semrén & Månsson, Uddevalla kommun



Figur 18. Vy från väg 679, exempel 2
Källa: Semrén & Månsson, Uddevalla kommun

Sammantaget skapar planförslaget en förändring i landskapsbilden. Planförslaget inordnas i landskapet men kommer att vara ett signalement för området och tillskapas som en entré för Skäret via infarten på Skärets bryggväg. För merparten av de befintliga bostäder som finns på Skäret kommer föreslagen bebyggelse inte synas i landskapet från respektive fastighet. En handfull fastigheter i direkt anslutning norr om Forshälla 2:15 kommer visuellt kunna se skolan.



Figur 19. Vy från öster samt landskapsbild. Fasader & övrig gestaltning är endast exempel.
Källa: Semrén & Månsson, Uddevalla kommun



Gestaltning

Förutsättning

Lokaliseringen samt placeringen i relation till kringliggande landskap ställer krav på gestaltningen av föreslagen exploatering. I den fysiska planeringen skall god gestaltad livsmiljö beaktas och propositionen *politik för gestaltad livsmiljö* utgör vägledning för planering och genomförande av projekt.

För detaljplanearbeten i Uddevalla kommun värderas om ett särskilt gestaltningsprogram skall tas fram vid sidan av detaljplanen, som skall utgöra utgångspunkt i för exploateringen. Om inget särskilt gestaltningsprogram upprättas skall områdets gestaltningsförutsättningar, planförslag och konsekvenser beskrivas i planbeskrivningen.

I planarbete har en volymstudie utförts för att bedöma gestaltningens påverkan på landskapsbilden.

Planförslag och konsekvenser

Inom ramen för aktuell detaljplan bedöms inte ett gestaltningsprogram att tas fram på grund av att endast ett objekt är tänkt att exploateras.

Exploateringen medför att ny byggnadstyp skapas i ett område där det idag endast finns enfamiljshus, i form av villor. Genom föreslagen byggnadstyp medförs en naturlig skalförändring mot dagsläget, där volymen både i bredd, längd och höjd är större än befintlig bebyggelse. Planförslaget möjliggör för proportioner som med hänseende till fastighetsförutsättningar, omgivning samt kringliggande bebyggelse anses avvägda. Utöver placering och höjd för byggnaden bedöms området som tåligt för olika typer av gestaltning. Kommunen kan ställa krav i enlighet med andra styrdokument för att nå en god gestaltning.

Föreslagen kvartersmark ligger i huvudsak lägre i höjd över vattnet än huvuddelen kringliggande bostadsbyggelse, samt underkastar sig bakomliggande höjddparti. Vid byggnation skall rådande rekommendationer möjliggöra för riksintresse för Högexploaterad kust, vara vägledande.

Solljusförhållanden

Förutsättning

Ingen solstudie har genomförts för tänkt byggnation. Kvartersmarken för skola ligger till stora delar lägre än kringliggande bebyggelse. Det finns ett höjddparti i anslutning norr och nordväst om kvartersmarken för skola, marken sluttar sedan söder och öster ut och avslutas med flacka partier.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen exploatering föreslås till en sådan höjd, avstånd, och marknivå att kringliggande bebyggelse inte bedöms påverkas på betydande nivå.

Förutsättningarna för erforderligt solljus för skolverksamhet bedöms som goda. Kvartersmarken sluttar mot söder och öster, vilket ger möjlighet till solljus under normal verksamhetstid. Även kvartersmark för skola i västra delen bedöms få erforderlig tillgång till solljus från öst-syd-västlig riktning.



Friyta

Förutsättning

Boverkets riktlinjer för friyta är vägledande för att bedöma hur stor friyta per barn kommunen måste tillskapa inom kvartersmark för ändamålet. Friytan är också dimensionerande för hur stor föreslagen fastighet behöver vara.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för kvartersmark om cirka 3 hektar för skoländamål. Bedömningen görs att ungefär två tredjedelar av marken kan användas till friyta. Friytan möjliggör en verksamhet om drygt 600 elever i åldrarna F-6. Friytan på fastigheten enligt utförda volymskisser medför ungefär 30-35 kvadratmeter per elev, beroende på utformning av byggnad, logistiktor och parkering. Kompletterande bullermätningar visar att huvuddelen av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet klarar riktvärden om 50 dB i ekvivalent.

Friytan bedöms få stora kvalitéer och bli varierad. Området närmast byggrätten i öster är relativt plant. I västra delen har friytan en något tilltagande lutning för att sedan övergå i ett höjdparti som avgränsar kvartersmarken.

Utöver friyta inom kvartersmarken för skoländamål säkerställs även naturområdet i anslutning till kvartersmarken. Området kan användas som komplement till friytan inom kvartersmarken för verksamheten.

Kommunen avser att kunna möjliggöra för en varierad utemiljö för verksamheten, där flera olika typer av miljöer finns. Det finns även en flackare del i östra och södra delen där yta aktiva ytor med högre bullerpåverkan finns. Denna yta är mer utsatt för buller och lämpar sig därför för aktiviteter där högre bullernivåer från verksamheten kan väntas.

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.

Offentlig service

Förutsättning

Närmaste kommunal service finns att tillgå i Sundsstrand, ungefär 2 km öster om planområdet, där en förskola om 6 avdelningar finns. Skola för elever i åldrarna F-6 är Forshällaskolan, vilken ligger 6 km från planområdet. Skola för årskurserna 7-9 hänvisas till Uddevalla tätort respektive Ljungskile tätort.

Forshällaskolan ligger på landsbygden, cirka en mil söder om Uddevalla och fungerar som grundskola för ett stort upptagningsområde söder om Byfjorden. Forshällaskolan rymmer cirka 300 elever och med den elevökning kommunen ser framför sig kommande år kommer dessa platser inte att räcka till. När områdena Sundsstrand, Ammenäs och övriga delar av det så kallade Fräknestrandsområdet växer så behöver fler klassrum skapas för att möta behovet av antal elever och det med lokaler som möter framtidens krav för en väl fungerande skol- och lärmiljö.



Planarbetet för att utreda en skola inom fastigheten Forshälla-Röd 2:12 vid Ammenäs-Skäret har föranletts av en förstudie för placering. Sammantaget så bedömdes den placering som nu utreds i detta planarbete redovisad som bäst lämpad från de förutsättningar som framkommit i förstudien.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att offentlig service adderas vid en lokalisering i norra delen av Ammenäs-Forshällaområdet. Det skapar närhet till social och offentlig infrastruktur, med möjlighet till hållbara transportval.

Med en ökande befolkningstillväxt i kustzonen mellan Uddevalla och Ljungskile har kapaciteten för den nuvarande Forshällaskolan om 300 elever i åldrarna F-6 nåtts. Förslagen exploatering medför att ytterligare offentlig service tillkommer i området vilket ger underlag för befintlig och tillkommande befolkningstillväxt.

Kommersiell service

Förutsättning

Det finns idag ingen kommersiell service i områdets direkta närhet. För kommersiellt serviceutbud hänvisas i huvudsak till Uddevalla tätort, Ljungskile tätort samt Torp köpcentrum. Dessa punkter finns drygt en mil från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget tillkommer ingen kommersiell service. Markanvändningen samt planförslaget bedöms inte påverkas negativt av ett relativt litet kommersiellt serviceutbud.

Infrastruktur och rörelse

Trafik och gator

Förutsättning

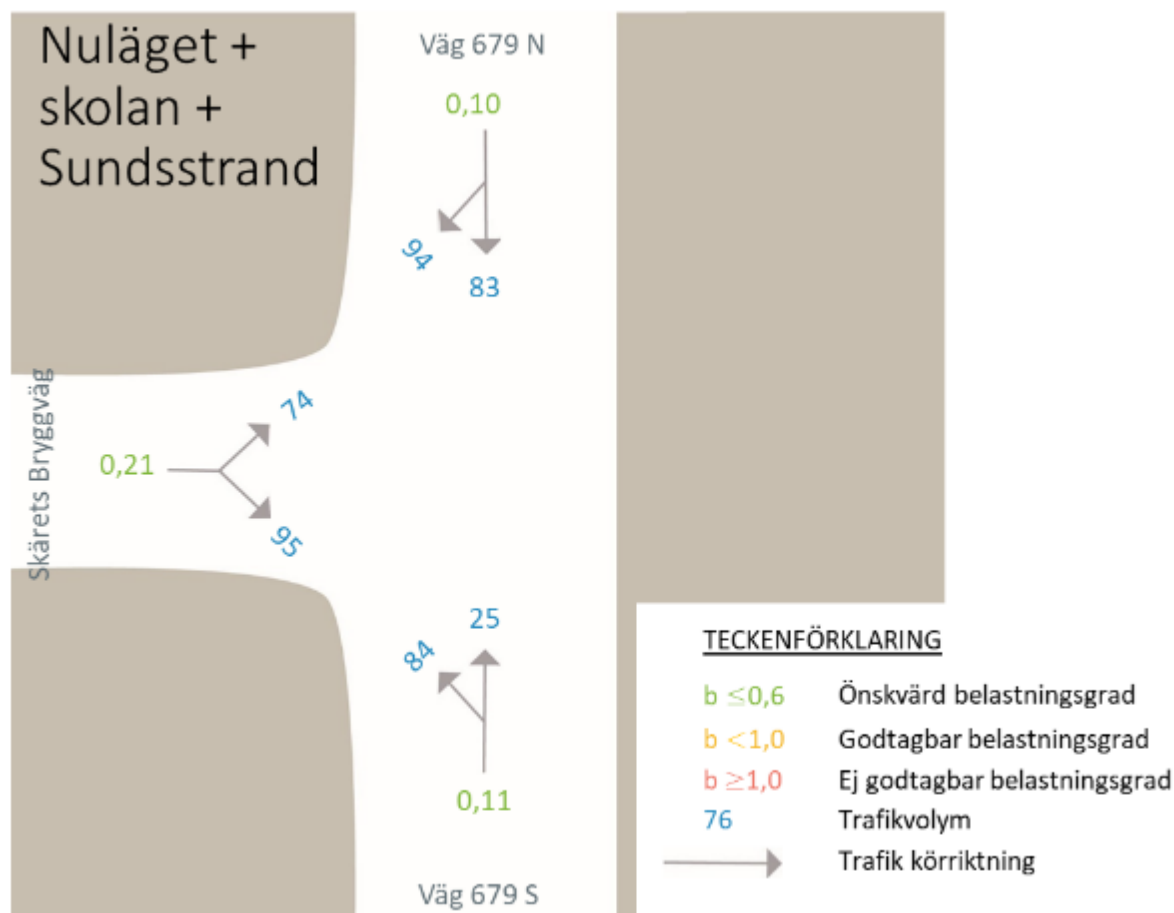
Planområdet ligger i anslutning till Skärets Bryggväg och Lidvägen, båda sköts idag genom enskilt huvudmannaskap. Via Skärets Bryggväg förbinds planområdet med väg 679. Väg 679 har statligt huvudmannaskap genom Trafikverket. Väg 679 belastas enligt Trafikverkets siffror från 2015 med ungefär 600 trafikrörelser per dag (ÅDT), vilket är en relativt liten trafikmängd. Kommunen har låtit göra kompletterande utredningar samt trafikanalyser (AFRY 2021-10-27) för att bedöma utökade trafikmängder från föreslagen skolverksamhet samt en uppräknig av trafikmängder från Skäret, samt det relativt nybyggda området Sundsstrand. Trafikmängderna från utredningarna utgör en komplettering till förutsättningarna för både väg 679 samt Skärets bryggväg. Skärets bryggväg är idag utformad som en enkelfilig väg, med ett fåtal mötesplatser. Vägen fungerar som utfart till det regionala vägnätet för ett hundratal fastigheter. Längst med södra delen av Skärets bryggväg finns en separat grusad yta för gång- och cykeltrafik. Lidvägen är en lokalgata som matar en handfull fastigheter, trafikmängden är idag ringa.



Genom planförslaget föreslås en skolverksamhet som dimensioneras för upp till 600 elever. Skolan har ett stort upptagningsområde som skall kunna trafikmatas med skolbussar. Antal turer av bussar för skolskjuts beräknas till cirka 20–30 per dag som fördelas mellan morgon och eftermiddag. Föreslagen skola förväntas medföra som störst belastning på trafiksystemet mellan 7:30-8:30 på morgonen. På eftermiddagen är trafiken generellt mer utspridd med den största delen mellan 13:30-16:00.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en ny skolverksamhet i anslutning till Skärets bryggväg. Skolverksamheten har ett stort upptagningsområde där en betydande del inte kan ta sig till skolan till fots eller via cykel. Kommunen har låtit upprätta en färdmedelskalkyl (Afry 2021-07-26) för att bedöma hur stor alstringen skolan kan komma att generera för respektive färdmedel, samt antal trafikrörelser med bil som kan väntas på grund av planförslaget. Utredningen har även tagit i hänsyn trafikalkyler på ökad belastning från Sundsstrand samt skola. I analysen bedöms framkomligheten fortsatt kommer vara god vid maxtimme i korsning mellan väg 679 och Skärets bryggväg.



Figur 20. Uppskattat trafikmönster och belastningsgrad i nuläget och med alstringen från skolan samt alstringen från Sundsstrand. Blåa siffror redovisar uppskattat antal trafikrörelser i respektive riktning under maxtimme.. Källa: Afry

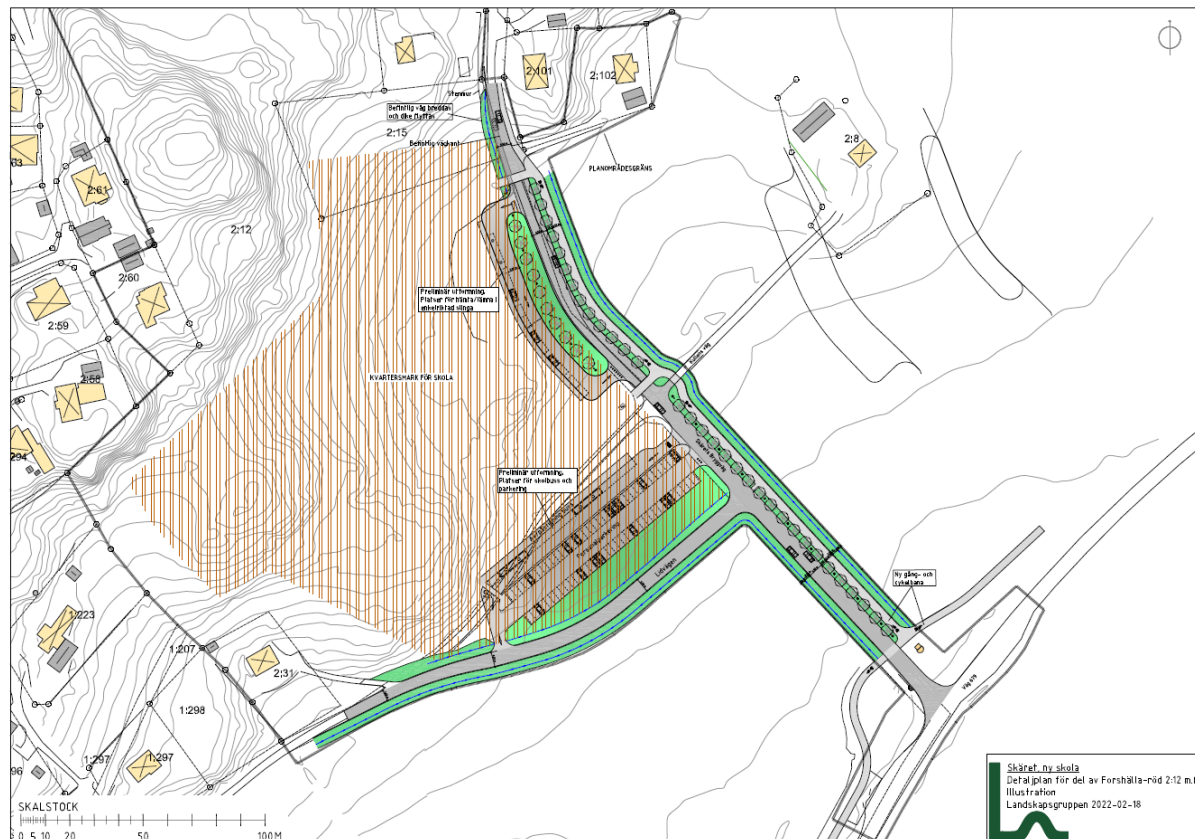


Trots ett ökat underlag för gång- och cykel finns det underlag för en stor andel att behöva ta sig till verksamheten med andra trafikslag. För att klara den ökade belastningen föreslår detaljplanen att Skärets bryggväg att breddas till 6,5 meter körbana samt tillskapandet av en ny separerad gång- och cykelbana på östra sidan vägen. Gång- och cykelbanan föreslås att avskiljas med en vegetationszon för att öka säkerheten samt minska hastigheten.

Med en utökad vägbredd finns det utrymme för tillkommande fordon, som skolbussar och varuleveranser. Genom breddningen ökas kapaciteten för att erforderligt omhänderta ökad trafikbelastning från skolverksamhet samt lokaltrafik till och från bostadsområdet på Skäret. Framkomligheten väntas efter planförslaget vara tillfredsställande.

Skärets bryggväg föreslås breddas i höjd med fastigheten Forshälla-Röd 2:15, för att möjliggöra en ny mötesplats och dike. Lidvägen föreslås genom förslaget att flyttas något söderut. Lidvägens föreslås i anslutning till kvartersmark för skola dimensioneras som huvudgata för att klara ökad belastning samt även möjliggöras gör avskild gångbana. Syftet är att tillskapa mark för parkering samt yta för skolbussar inom kvartersmark för skola.

Kvartersmarken för skola förses med utfartsförbud på de platser som specificeras som lokalgator. Lokalgatorna är inte avsedda för tung trafik till och från skolområdet och specificeras för att minska störningar till boende samt förbättra siktförhållandena och framkomligheten på Skärets bryggväg. Figur 27 är en principskiss för hur trafiken till och inom skolområdet kan se ut. Det finns genom planförslaget möjlighet att separera infart för bussar, varuleveranser, hämta/lämna samt parkering. Detta bedöms minska trycket på respektive infart.



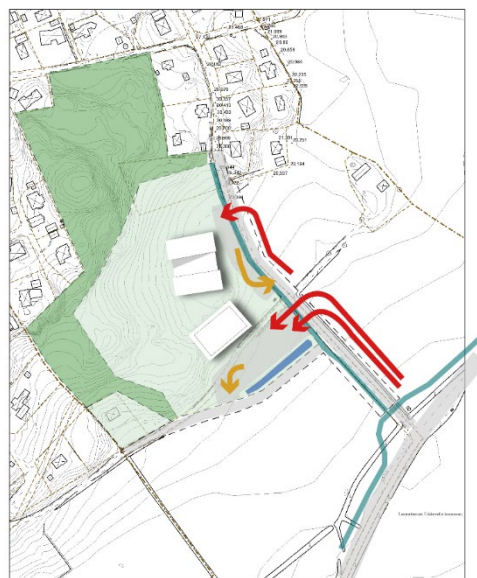
Trafiktoppar under främst morgontid kommer påverka Skärets bryggväg. Planförslaget föreslår en trafikutformning som gynnar lokaltrafiken från bostadsområden på Skäret att nå väg 679.

Planförslaget möjliggör för kommunalt huvudmannaskap fram till och med väg 679. Planförslaget möjliggör även att framtida eventuella åtgärder för korsningen väg 679 och Skärets bryggväg säkerställs för eventuellt ytterligare ökade trafikmängder samt förbättringar för mjuka trafikslag. Planen säkerställer även planområdet samt bostadsområdet Skärets koppling med det statliga vägnätet.

Väg 679 kommer få en ökad belastning genom planförslaget, både sträckan mellan Lerbomotet-Skärets bryggväg samt Skärets bryggväg-Grohed. Kapaciteten på väg 679 bedöms som tillfredställande och bedöms inte överskridas genom tillkommande trafik som genereras genom planförslaget.

Den sammantagna bedömningen för planförslaget är att det går att tillskapa en tillfredställande trafiksituation för befintlig lokaltrafik samt trafik till och från verksamheten inom kvartermarken. Trafikvolymerna är relativt låga och föreslagen kapacitetshöjning av Skärets bryggväg möjliggör för ökad trafikvolym. Planförslaget möjliggör för en robust inre trafiksituation inom kvartermarken samt även utrymme för dagvattenhantering.

Trafik från Lidvägen har fortsatt utfart mot Skärets bryggväg. En betydande del av trafiken väntas angöra skolområdet innan Kullens väg. Framkomligheten från Kullens väg bedöms som tillfredsställande.



Figur 22. Principskiss trafik till Skolverksamhet. Röda pilar redovisar infarter till kvartermark för skola. Gula pilar redovisar utfarter Källa: Uddevalla kommun

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till bostadsområdena Ammenäs och Skäret. I Skäret finns det sedan tidigare en grusad gång och cykelväg längst med Skärets Bryggväg fram till den statliga väg 679. Längre in i bostadsområdet på Skäret finns ingen separat gång- eller cykelväg. I Ammenäs finns ännu inget utvecklat gång- eller cykelnätverk.

Längst med väg 679 planerar Trafikverket tillsammans med Uddevalla kommun en ny gång- och cykelväg mellan Ammenäs och Sundsstrand. Inom den oexploaterade fastigheten Forshälla-Röd 2:12, finns idag ett antal stigar. Dessa stigar är naturligt upptrampade och fungerar som lokala passager.

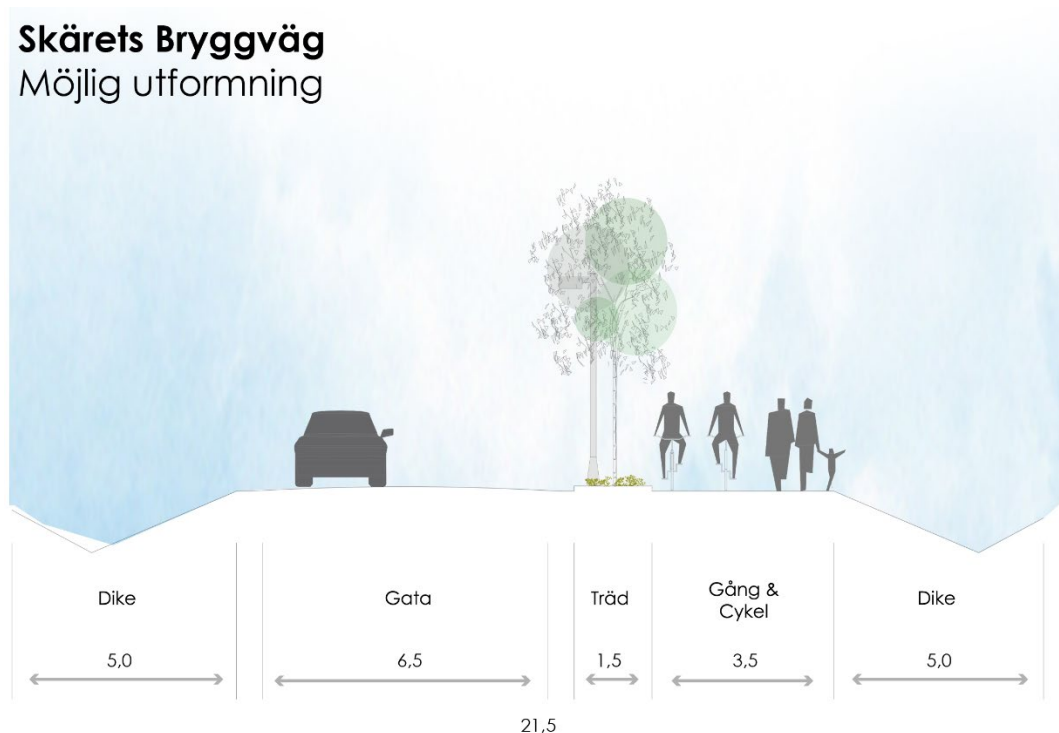


Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en ny skola för F-6, som berör ett stort upptagningsområde, där stora delar är landsbygd och med utvecklad infrastruktur för gående och cyklister. Genom planförslaget säkerställs en koppling till den planerade gång- och cykelvägen mellan Ammenäs och Sundsstrand.

Kopplingen mellan väg 679 och föreslagen skolfastighet föreslås genom en gång- och cykelväg i anslutning till Skärets bryggväg. Genom denna åtgärd kopplas även passagen för fotgängare och cyklister till kollektivtrafiken via väg 679 samman. Gång- och cykelvägen förlängs även förbi föreslaget skolområde och ansluter till befintligt lokalgator inom Skäret.

Skärets bryggväg dimensioneras för dubbelfilig gata med separerad gång- och cykelväg. Mellan vägbana samt gång- och cykelbana finns även utrymme tilltaget för en vegetationszon. Vegetationszonen är till för att öka tryggheten hos mjuka trafikant, minska hastigheter samt att förbättra vindskydd för gående och cyklister. Gång och cykeldelen föreslås anläggas på Skärets bryggvägs östra sida, med anslutning till regional cykelväg strax norr om korsningen väg 679 och Skärets bryggväg. Längst med Lidvägen föreslås ingen gång- och cykelväg att anläggas. Markområdet för lokalgatan möjliggör däremot att en sådan åtgärd eventuellt i framtiden skulle kunna realiseras.



Figur 23. Möjlig ny utformning av Södra delen av Skärets Bryggväg Källa: Uddevalla kommun

Lokala allmänna passager och stigar som finns inom Forshälla-Röd 2:12 föreslås delvis att ligga inom kvartersmark genom planförslaget. Kvartersmarken för skoländamål gör att dessa passager och stigar inte är naturligt tillgängliga under stora delar av dygnet. För att hantera detta har ett antal släpp med naturmark skapats runt om kvartersmarken för skolverksamhet, för att kunna möjliggöra att nya stigar och passager skapas.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafik.



Kollektivtrafik

Förutsättningar

Kollektivtrafik finns att tillgå vid infart till Skärets Bryggväg. Busshållsplatsen ligger cirka 200 meter sydöst om föreslagen kvartersmark för skoländamål. Kollektivtrafiken drivs av Västtrafik med en reguljär linje 822 som går mellan Ljungskile C - Uddevalla C. Under rusningstrafik trafikeras området av timmestrafik, och under övrig tid varannan timme. Linje 822 kompletteras av lokala extralinjerna 919 samt 925 som avgår ett par gånger per dag.

I skolområdet Forshälla-Ammenäs anordnas idag kollektiv skolskjuts genom skolbussar. En större del av upptagningsområdet har idag möjligheten att nyttja kollektiv skolskjuts.

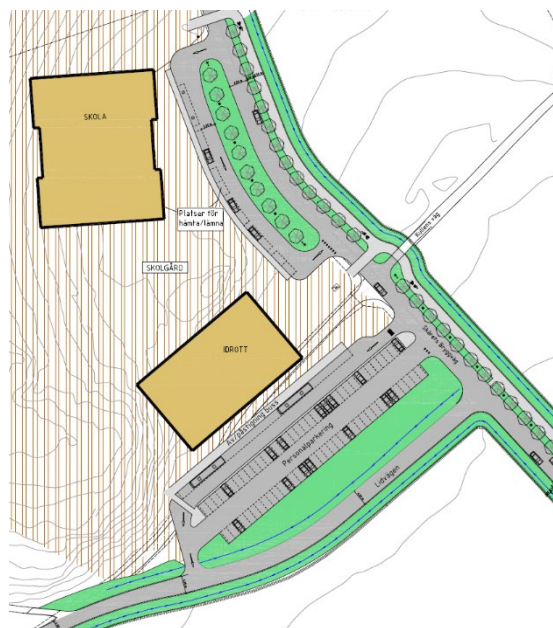
Planförslag och konsekvenser

Kollektivtrafiken är reguljär för området genom timmestrafik samt kompletterande avgångar vid rusningstid. Det finns möjlighet för personal, boende samt övriga besökare att nyttja kollektivtrafik. Utifrån platsens perifera läge anses kollektivtrafiken vara god.

Tillskapandet av föreslagen bebyggelse bedöms inte utöka underlaget av reguljär kollektivtrafik och skapa högre turtäthet för omnämnda linjer i nuläget. Inom planområdet bereds också mark för att säkerställa en ny gång- och cykelbana till och från befintlig busshållsplats vid väg 679. En ökning av elevantal samt ett stort geografiskt område ger fortsatt underlag för kollektiv skolskjuts. Bedömningen av vilka som får möjlighet till anordnad skolskjuts baseras inte endast på distans från plats utan bedöms via en helhetssyn, där bland annat ålder, tillgänglighet samt cykel- och gångvägar är faktorer.

Plats för uppställning av bussar för skolskjuts skall anordnas inom kvartersmark för skola. Kvartersmarken för skola är ca 3 ha stort, där trafikytor tillsammans med tillhörande dagvattenhantering beräknas utgöra ungefär 0,5 ha. kvadratmeter. Tider för när skolbussar kommer till platsen är inte något som regleras i detaljplanen. Beräknat antal turer av bussar för skolskjuts beräknas till cirka 20–30 per dag som fördelas mellan morgon och eftermiddag. Kvartersmarken bereds för att kunna tillgodose cirka 4 uppställningsplatser för bussar. Kvartersmarkens utformning samt areal ger även möjlighet till utökning av antalet uppställningsplatser för bussar.

Väg 679 kommer få en ökad belastning av bussar genom planförslaget. Vägsnitt samt kapaciteten för bedömt antal bussar anses som tillfredsställande på väg 679.



Figur 24. Möjlig utformning för bussuppställning samt parkering inom kvartersmark för skola.
Källa: Landskapsgruppen, Uddevalla kommun



Parkering

Förutsättningar

Uppförandet av parkering för bostäder, skola och andra ändamål utgår från kommunens parkeringspolicy. Den parkeringspolicy som är gällande vid sökande av bygglov skall utgöra utgångspunkt för vilka krav som ställs på antal parkeringar.

Vid uppförande av skola gäller regler för att tillhandahålla handikapparkering i närhet till tillgänglighetsanpassad entré.

Planförslag och konsekvenser

För skolverksamheten önskas parkering, hämta- och lämna, bussangöring samt varuleveranser att separeras i möjligaste mån. För att minska antal bilrörelser nära omkringliggande bebyggelse föreslås parkering samt bussangöring anläggas i södra delen av kvartersmarken för skoländamål.

Inom planförslaget beräknas ett 80-tal parkeringsplatser att uppföras utifrån nu gällande parkeringsnorm. Område för handikapparkering avgörs i projekteringsskedet och anpassas efter vart tillgänglig entré placeras. Vid behov av ytterligare parkeringar finns det tillräckligt med kvartersmark för utökning.

Bedömningen görs att det på ett tillfredsställande sätt går att uppföra nu antal nödvändiga parkeringsplatser inom kvartersmarken. Vidare finns det goda möjligheter att inom ramen för planförslaget anordna parkering och större delen av erforderliga trafikytor på ett behörigt avstånd från kringliggande bebyggelse.

I anslutning till tänkt parkering i södra delen av kvartersmarken för skolan föreslås fördröjning och rening av dagvatten ske.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

Bohusgeo (2021-02-19) har på uppdrag av Uddevalla kommun undersökt planområdets markförhållande. Marken i västra delen är till stor del fastmark. I östra delen av området finns jordlager som vilar på berg. Det finns en även grusplan inom planområdet med utfyllnadsmassa i östra delen av området.

I utredningen har den generella stabiliteten bedömts, och uppskattas som tillfredsställande.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagna förändringar genom tillförda laster från parkering och byggnader bedöms i området generellt kunna genomföras med tillfredsställande stabilitet. Vid ett projekteringsstadium rekommenderas i den geotekniska utredningen att kompletterande analys bör utföras för att säkerställa tillfredsställande stabilitet vid eventuella schakter och fyllningar.



Det finns genom utförd utredning av geoteknik och markförhållanden inga tecken på att den övergripande stabiliteten utgör en betydande risk. Byggnationen bedöms kunna utformas på flera olika sätt inom planområdet utan vara i område där markförhållandena inte tillåter föreslagna åtaganden. Den del som i den geotekniska utredningen (Bohusgeo 2021-02-19) avses för avschaktning vid byggnation, planläggs som allmän platsmark, natur. Plankartan förses även med prickmark på den del av kvartersmark där avschaktning annars erfordras.

Planförslaget föreslår inte att ytterligare åtgärder skall regleras inom ramen för detaljplanen. Kompletterande utredningar bedöms kunna utföras vid ett eventuellt projekteringsskede.

Bergas och blocknedfall

Förutsättning

I nordöstra delen av planområdet finns större områden med berg i dagen samt bergspartier som tidigare inte har utretts för eventuellt risker. Uddevalla kommun har därför genom Bergab (2020-11-03) undersökt planområdets förutsättningar för bergsteknik för att kunna värdera konsekvenserna. Syftet med föreliggande bergsutredning är att klarlägga de bergstekniska förutsättningarna och bedöma risken av blocknedfall eller ytliga ras.

Utredningen visade i att det föreligger viss risk som måste åtgärdas för föreslagen markanvändning. Risken lokaliseras främst till höjdpartiet i västra delen av planområdet. Förslaget från utredningen är att risken minimeras genom en första rensning vid entreprenadsskedet samt uppföljande besiktningar.

För att säkerställa att inga block eller stenar rör sig och personer inom allmän platsmark eller kvartersmark bedöms måste tillgång till området säkerställas så att uppföljande inventeringar kan utföras.



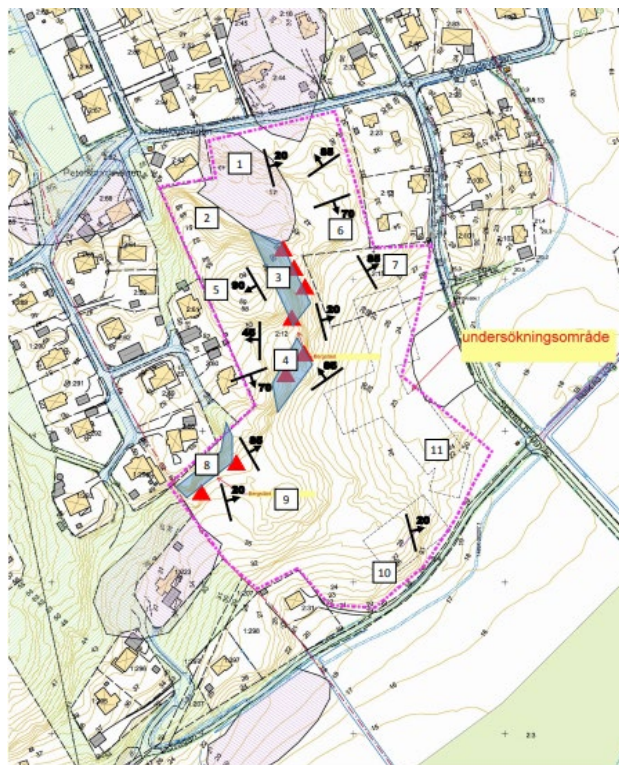
*Figur 25. Bergsparti i västra delen
av området Källa: Bergab*



Planförslag och konsekvenser

I Bergabs rapport finns identifierade områdena där viss risk föreligger. I planförslaget föreslås kvartersmark för skoländamål på en sådan distans, där åtgärder föreligger för att minimera risker samt att besiktning och eventuella åtgärder kan genomföras inom allmän platsmark. Inom dessa områden avses bergrensning ske i ett initialt skede, samt kontinuerligt under detaljplanens livslängd eller om ingen risk längre påvisas. Inga markarbeten för byggnader föreslås i områden med identifierade partier.

Planen med bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän en rensning av aktuella bergsbranter har utförts i enlighet med de risker som redovisas i Bergab (2020-11-03) utredning. Huvudman ansvarar för skötsel samt säkerställande av allmän plats. Planförslaget möjliggör tillgång till aktuella områden som Bergab har identifierat inom allmän platsmark. Kommunen som huvudman ansvarar för löpande skötsel av allmän plats. Inom kvartersmark ansvara respektive fastighetsägare för åtgärder.



Figur 26. Utredda bergspartier Källa: Bergab

Grundläggning

Förutsättning

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god enligt utredningen utförd av Bergab (2020-11-03). Grundläggning på berg enligt planförslaget bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning. Med avseende på eventuellt bergschakt och grundläggning på berg bedöms inga restriktioner för byggnade och markanvändning vara erforderliga.

Planförslag och konsekvenser

Grundläggningen bedöms enligt Bergab (2020-11-03) vara lämplig för valfri grundläggningstyp. Planförslaget reglerar inte vilken grundläggningstyp som skall användas. Det bedöms heller inte nödvändigt att belasta planområdet med andra restriktioner rörande grundläggning eller marktryck.

Radon

Förutsättning

Bohusgeo har i samband med en geoteknisk utredning (2021-02-19) utfört en undersökning av radonvärden inom planområdet. Marken varierar mellan låg- och normalradonmark inom området. Utredningens bedömning är att marken därför bör klassas som normalradonmark. Planerade byggnader bör därmed utföras radonskyddande.



Planförslag och konsekvenser

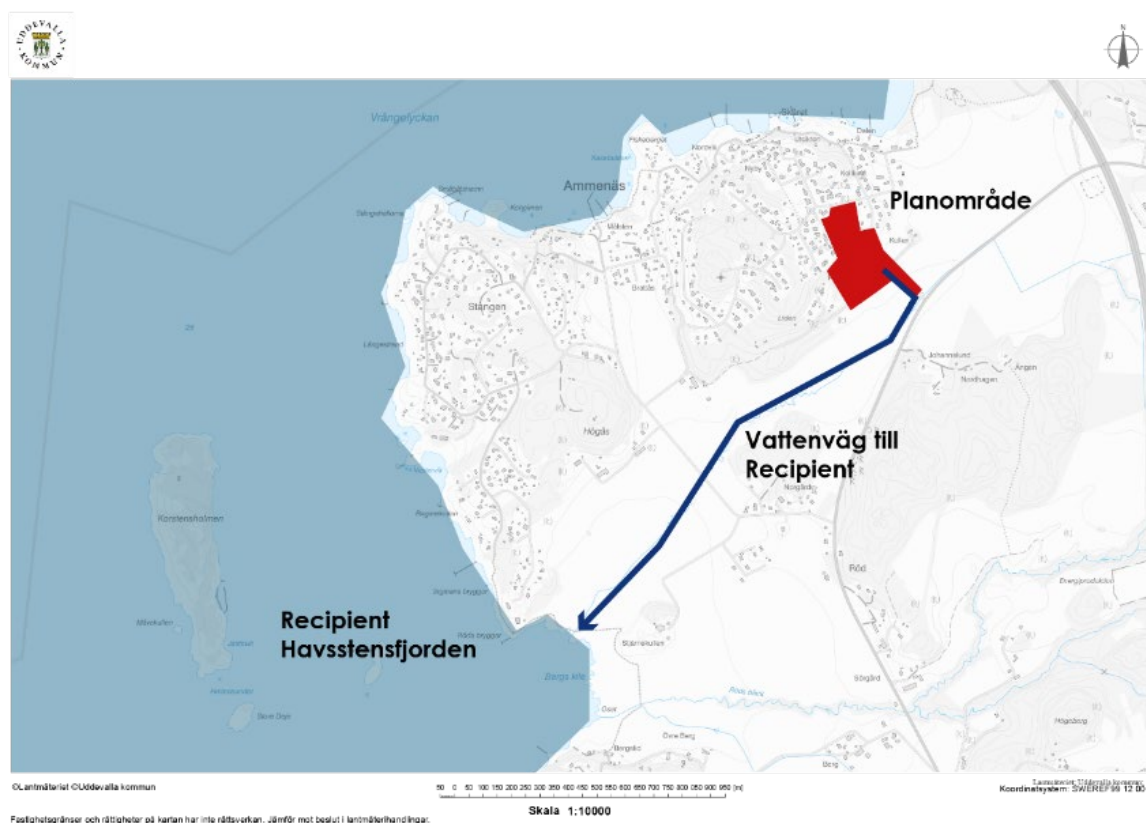
Grundläggningen inom området bedöms kunna utformas på ett sådant sätt att den anpassas till radonvärden.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattenhantering

Förutsättning

Vatten från planområdet har sin slutrecipient i Havsstensfjorden, som klassas som Natura 2000 och därmed är riksintresse. Vattnet rör sig från planområdet söder ut via Skärets bryggväg och sedan väster ut via en uppsamlande bäck som rör sig över åkerlandskapet. Havsstensfjorden är en känslig recipient och vattenkvaliteten i vattnet påverkas av omkringliggande exploateringar samt hur vatten fördröjs och renas.

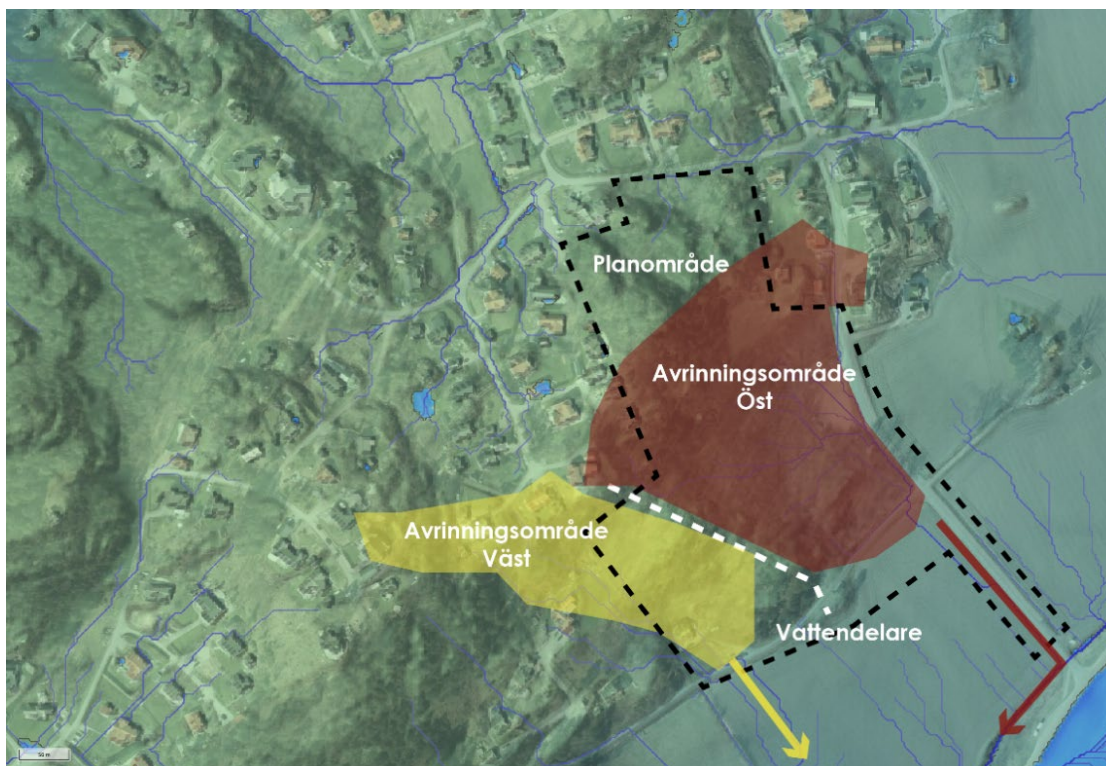


Figur 27. Vattenväg från planområde till slutrecipient

Källa: Uddevalla kommun

Vattnet som finns inom planområdet har en mindre lokal tillrinning. Planområdets tillrinning kan huvudsakligen delas upp i två områden. Dessa avrinningsområden är relativt små och leder båda vidare till den bäck som finns söder om planområdet. Området är relativt kuperat och lutar från ett högre parti i norr till en flackare del i söder. Ett höjdparti i västra delen av planområdet verkar idag som naturlig vattendelare. I östra avrinningsområdet rör sig dagvattnet i flera mindre flöden innan det når diket i anslutning till Skärets bryggväg. Avrinningsområdet som berör planområdet är ungefär 3,5 ha stort och utgörs idag främst av skogsmark och berg.





Figur 28. Avrinningsområden inom planområdet Källa: Uddevalla kommun/SCALGO Live

I västra avrinningsområdet rör sig vattnet till stor del i västra delen av fastigheten Forshälla-Röd 2:31 för att sedan ta sig via Lidvägens vägdike vidare till ett åkerdike som leder vattnet till bäcken.

Avrinningsområdet som berör planområdet är ungefär 1,9 ha stort och utgörs idag främst av skogsmark och berg. Det finns ett par befintliga bostadsfastigheter inom avrinningsområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det finns goda möjligheter att på ett tillfredsställande sätt fördröja och rena dagvatten som uppkommer och har sitt avrinningsområde genom planområdet. Uddevalla kommun har i planarbetet låtit AFRY(2021-10-27) upprätta en dagvattenutredning, för att fördjupa kunskaperna kring dagvatten och skyfalls förutsättningar och konsekvenser.

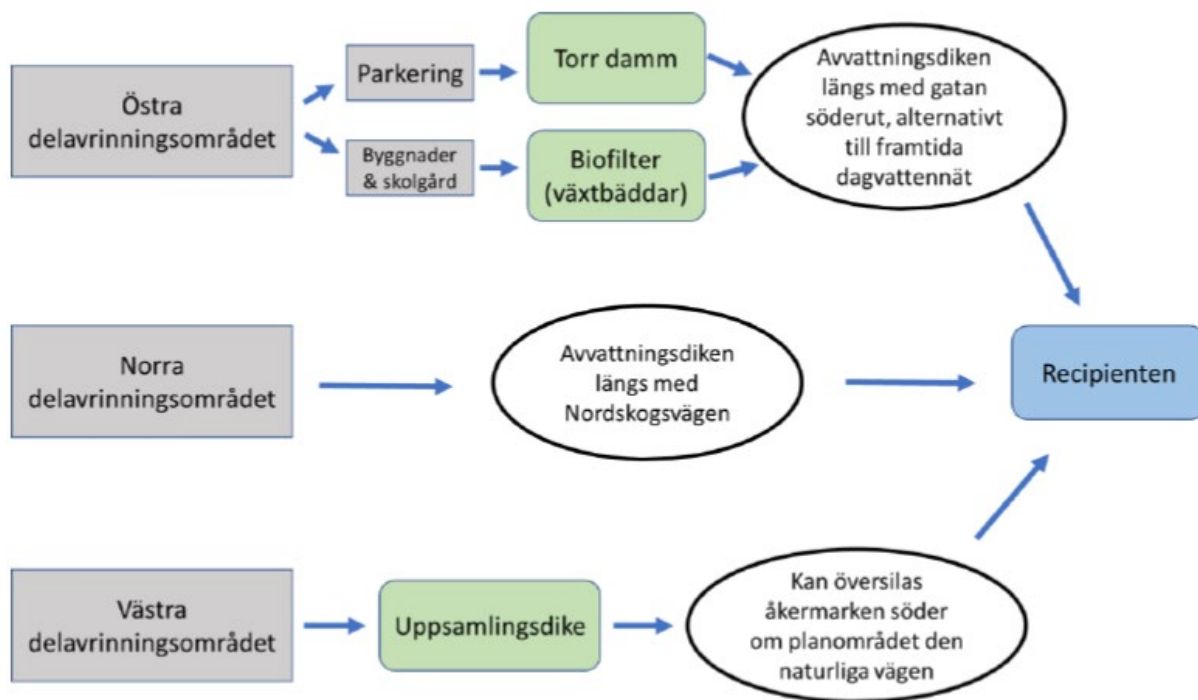
I västra delen av planområdet föreslås markanvändningen i huvudsak att vara likvärdig nuläget. Därför föreslås inga ytterligare åtgärder att implementeras inom ramen för planförslaget. Vid avstyckning eller ökad exploatering inom kvartersmark för bostad gäller Uddevalla kommuns riktlinjer kring dagvattenhantering.

Inom östra delen av planområdet föreslås naturmarken att övergå till exploaterad mark för skoländamål. I planförslaget finns tilltagna ytor som möjliggör fördröjning och rening inom kvartersmarken. Vattnet rör sig naturligt från norr till söder över kvartersmarken och samlas upp vid en punkt där den befintliga Lidvägen möter Skärets bryggväg. Vattnet föreslås att fördröjas genom lokala åtgärder som exempelvis biofilter i anslutning till byggnader och skolgård samt en damm som kan ansamla vatten i anslutning till tänkt parkeringsyta. För att säkerställa dammens yta regleras detta område med ett tekniskt användningsområde för dagvattenhantering. Ytan i anslutning till tilltänkt damm regleras med egenskapsbestämmelse för att säkerställa kompletterande dagvattenfördröjning, så att erforderlig volym kan fördröjas.

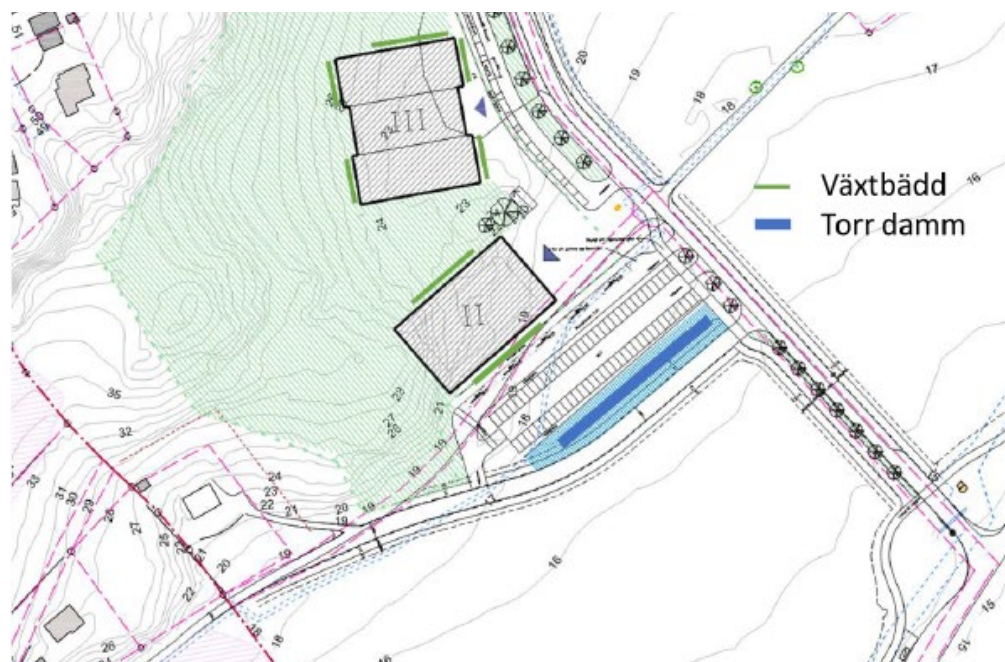


Befintlig höjdsättning av området ger ett naturligt fall mot söder. Inom planområdet finns inga betydande partier med lägre marknivåer där vatten fastnar. Genom föreslagen exploatering föreslås byggrätten för skola placeras i östra delen av området, i närhet till Skärets bryggväg samt Lidvägen. Bedömningen görs att det med god lokal höjdsättning går att kunna tillskapa en god dagvattenavrinning, fördröjning och rening inom byggrätten. Området ligger även högre än kringliggande vägar vilket minskar risken för översvämningar.

AFRY (2021-10-07) bedömer i en dagvattenutredning att det med föreslagna dagvattenlösningen går att anordna fördröjning och rening för sammantaget 472 m³ dagvatten inom planförslaget. Detta kan åstadkommas genom fördröjning och rening i växtbäddar.



Figur 29. Principskiss dagvattenhantering Källa: AFRY



Figur 30. Principskiss dagvattenhantering illustrationsplan Källa: AFRY



Vid skyfall bör dagvattnet från de föreslagna anläggningarna kunna brädda ut till omgivningen utan att skador på bebyggelsen uppstår och avrinna till lågpunkterna söder om planområdet förutsatt att höjdsättning inte ändras avsevärt.

Den utförda föroreningsberäkningen indikerar att den årliga föroreningstransporten ökar något för några av de studerade ämnena på grund av de ökade dagvattenflödena. Exploateringen ger upphov till. Vid tester av föroreningsscenario ger en ökad mängd reningsåtgärder ingen påtaglig effekt, varpå rening enligt lösningsförslaget anses vara så lågt som det går att nå med åtgärder inom området.

Utgångspunkten för det föreslagna dagvattensystemet är att ökning av förorenings- och flödesbelastning till recipienten i möjligaste mån ska begränsas.

För att uppnå tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet föreslås att efterfölja motsvarande rekommendationer från upprättad dagvattenutredning (AFRY 2021-10-07). Det innebär att dagvatten som bildas på hårdgjorda ytor inom den planerade bebyggelsen leds till växtbäddar med tillsats av icke-gödslad biokol för rening och fördröjning. Det föreslagna dagvattensystemet bör ha en total fördröjningsvolym på minst 472 m³.

Föreslaget dagvattensystem är anpassat för att rena och fördröja förorenat dagvatten från de fordonsbärande ytorna samtidigt som stora vattenflöden kan hanteras i växtbäddar och diken. Med föreslaget dagvattensystem kommer det framtida dagvattenflödet fördröjas till befintlig nivå vid ett dimensionerande 20-årsregn. Genom implementering av dagvattenåtgärder bedöms recipientens påverkan minimeras till största mån som är ekonomiskt och praktiskt möjligt. Även möjlighet till en dimensionering för fördröjning och rening av 100-årsregn bedöms möjlig inom ramen för planförslaget, vilken finns redovisad i dagvattenutredningen.

För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas för den känsliga recipienten Havsstensfjorden. Beräkningarna av föroreningsbelastningen från området visar på en ökning för hälften av ämnena och en minskning eller oförändrat för den andra hälften. Tre av dessa ämnen som ökar (fosfor, kväve, koppar) har enligt recipientens senaste statusklassning (VISS, 2021) en god status och två ämnen (kviksilver, antracen) är klassade som uppnår ej god status. För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas i recipienten bedöms att föroreningsbelastningen från dagvattnet totalt sett behöver minska, och att nya exploateringar följer den kommunala dagvattenhanteringspolicyn. Utifrån denna bedömning har åtgärdsnivån om ett dimensionerande 20-årsregn tagits fram. De förändring som planförslaget medför anses vara så låga som det går att nå med åtgärder inom området och konsekvensen försumbar.



Översvämningrisk

Förutsättning



Figur 31. Terräng planområde
Källa: SCALGO Live

Planområdets lägsta punkt ligger på ungefär +16,0 meter över havet. Ingen risk för översvämning från havsnivåhöjningar föreligger. Planområdet ligger cirka 150 meter från närmaste betydande vattendrag och bedöms inte påverkas av översvämningar från vattendraget.

Tillfartsvägen till planområdet, Skärets bryggväg, ligger cirka 2,0 meter över bäckfåran i anslutning till väg 679. Risken för att tillfartsvägen översvämmas på ett betydande sätt bedöms inte föreligga.

Inom planområdet finns det idag inga ytor där höjdsättningen medför lokalt betydande översvämningrisk. Avrinningen sker med en naturlig lutning från norr till söder utan betydande markvariationer som kan medföra lokala översvämningar.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget föreslås exploatering som förändrar marknivåer främst ske i planområdets östra del. Det föreligger inga betydande risker för lokala översvämningar från skyfall eller havsnivåhöjningar förutsatt att marknivåerna vid exploateringen tillgodoser vattenvägar som låter vattnet att naturligt röra sig söder ut från fastigheten.

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. God lokal höjdsättning som inte skapar instängda områden och lokala lågpunkter där dagvatten kan samlas bedöms kunna tillskapas genom planförslaget

Risken för att tillfartsvägen översvämmas eller på annat sätt får en betydande negativ konsekvens av skyfallshändelser bedöms inte vara av sådan karaktär att ytterligare åtgärder föreslås inom ramen för planförslaget. Planförslaget bedöms heller inte bidra negativt till att väg 679 möjlighet att hantera dagvatten och skyfall som kan orsaka översvämningar eller annan skada. Planområdet är endast en försumbar del av vattendragets upptagningsområde. Genom implementering av föreslagna åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall bedöms inte nedströms vattendrag eller tillfartsväg översvämmas.

Inom planområdet kommer vägar, diken samt orörda öppna ytor att utgöra sekundära avrinningsvägar vid skyfall. Vid skyfall bör dagvattnet från de föreslagna anläggningarna kunna bräddas ut till omgivningen utan att skador på bebyggelsen uppstår och avrinna till lågpunkterna söder om planområdet, som utgörs av åkerlandskap.



Sociala perspektiv

Social hållbarhet

Förutsättning

Uddevalla kommun har som ambition att sträva efter social hållbarhet, varför sociala konsekvenser ska avvägas och analyseras. Vid behov upprättas en social konsekvensanalys för att utreda påverkan av planförslaget om innehållet kan antas innebära en betydande konsekvens för social hållbarhet.

I närheten till planområdet finns idag en homogen bebyggelsestruktur. Det finns ingen kommunal service och endast ett fåtal anordnade gemensamma utrymmen, samlingsplatser och möteslokaler.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att planförslaget inte kan antas leda till betydande konsekvenser för social hållbarhet. En särskild social konsekvensanalys kommer därför inte upprättas i detaljplanarbetet.

Planförslaget bedöms få goda effekter på social hållbarhet genom adderandet av nya mötesplatser, tillgång till rekreation samt anordnade vistelseytor.

Jämställdhet

Förutsättning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget utgår från en skola med ett möjligt upptagningsområde av främst boende längs med kuststräckan Sundsstrand-Råssbyn. Boende inom dessa upptagningsområden har liknande socioekonomiska förutsättningar och planförslaget riskerar förbise social mångfald.

Till planområdet har flera alternativa färdvägar möjliggjorts vilket ska göra området lättillgängligt oavsett transportmedel.

Barnperspektiv

Förutsättning

I planläggning ska barn och ungas behov samt perspektiv lyftas fram och beaktas. Vid planeringen av nya detaljplaner eller andra åtgärder som berör den fysiska planeringen så skall barnperspektivet värderas samt konsekvenserna analyseras.

Idag vittnar gångstigar inom skogsområdet i väst att planområdet används som passage från bostadsområdet fram till Lidvägen. Inom områdets skogsbeklädda delar finns förutsättningar för rekreation i form av naturlek. I övrigt är det främst Lidvägen och Skärets Bryggväg som nyttjas av barn som går till fots eller cyklar mellan sina bostäder och ut till väg 679. Skärets Bryggväg är till viss del i öster grusad där gång- och cyklisterna hänvisas. Den grusade gång- och cykelbanans sträckning börjar ca 40 meter från väg 679 och sträcker sig närmare 280 meter för att därefter mynna ut i



körbanan. Det finns ingen sidoremsa för att skilja körbanan från gång- och cykelbanan. Vid väg 679 finns busshållplatser för upphämtning av avlämning av skolbarn.

Nordväst utanför planområdet finns en mindre lekplats och gräsbelagd fotbollsplan om uppskattningsvis 1000 kvm.

I samband med framtagning av planhandlingar har Uddevalla kommun haft flertalet dialoger i olika forum. I dialoger har även yngre personer och barn varit delaktiga. Barn framhäver en variationsrik närmiljö med goda möjligheter till lek som en viktig del i planeringen. Funktioner som är tillgängliga är också något som har betydelse.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av skola för barn i åldrarna förskoleklass till årskurs 6.

En skola skapar fler platser för lek än vad som tidigare finns tillgängligt i närområdet. Genom utbyggnad av Skärets Bryggväg med möjlighet med separerad gång- och cykeltrafik tryggar barns färdväg från väg 679 in till planområdet.

I de norra delarna av planområdet bibehålls vegetationen och kommer i planförslaget utgöras av naturmark. Markområdet kan också användas som skolskog. Tidigare passager från bostadsområde i väster till Lidvägen övergår till tryggare, mer anordnade ytor inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Ledningar

Förutsättningar

Inom området finns det inga luftburna kraftledningar. Det finns heller inte andra ledningar som kan antas vålla skada för föreslagen markanvändning eller kringliggande bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Det finns inga ledningar som kan antas vålla skada för hälsan i närhet till kvartersmarken i planområdet. Genom planförslaget tillkommer heller inte ytterligare ledningar som har betydelse för hälsa eller säkerhet.

Förorenad mark

Förutsättning

På uppdrag av Uddevalla kommun har Relement genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning (2020-12-01) inom fastigheterna Forshälla-Röd 2:12 och del av Forshälla-Röd 2:3. Syftet med undersökningen har varit att utreda föroreningar inom området. Det finns sedan tidigare inga kända föroreningar inom området. Utredningen bekräftar att ingen verksamhet som skulle medföra förorenad mark i området har bedrivits på platsen. Det finns även ingen indikation på att utfyllnad med schaktmassor ska ha skett inom området. Undantaget är en äldre markyta där främst en förhöjd blyhalt har påträffats.

Resultaten från samtliga vattenprov visar nivån av metaller och organiska ämnen understiger Naturvårdsverkets kriterier för skydd av grundvatten som resurs samt Svenska Petroleum Institutets (SPI) riktvärde för skydd av ytvatten och inträngande ångor. Resultatet från tagna jordprover visar att



halterna av föroreningsnivå inom området är generellt mycket lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM, MKM). Inom planområdet, vid en grusad yta, uppmättes en något förhöjd blyhalt och PAH-halt.

Planförslag och konsekvenser

Den miljötekniska undersökningen visar att marken i området är lämplig att användas för skola. Angående den påvisade föroreningen av bly ska avgränsning utföras och vid behov saneras under bygglovsprocess. Frågan ska hanteras inför att startbesked lämnas. Planbestämmelse införs för att säkerställa planens genomförande. Förslaget förväntas inte bidra till framtida föroreningar i marken.

Buller

Förutsättning

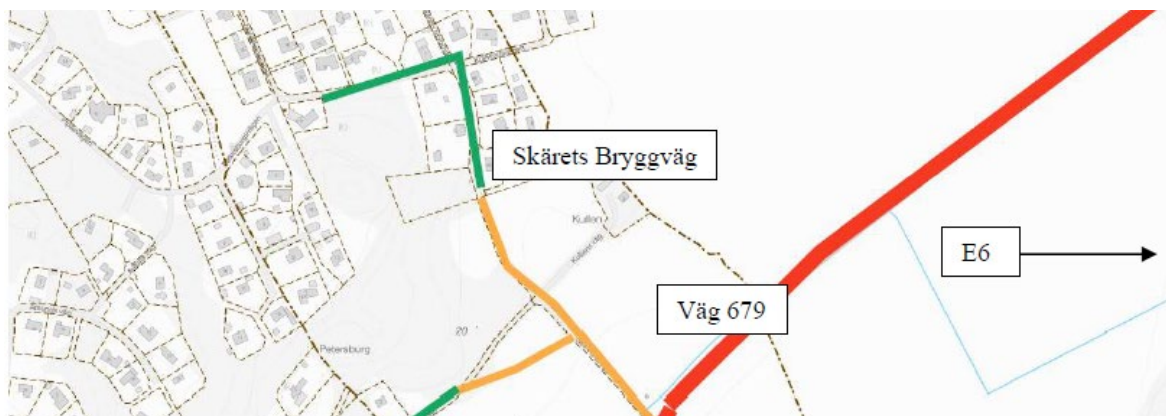
Riktvärden för ekvivalent buller på skolgård ligger på 50 dBA för de delar som avser pedagogisk verksamhet, lek och vila. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA. Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller till bostadsfastigheter är även utgångspunkt för omgivningspåverkan.

För planområdet har en trafikbullerutredning utförts av Akustikverkstan (2021-02-03) samt kompletterande detaljerade bullerutredningar för skolgård (2021-02-17 och 2021-11-01). Sammanfattningsvis visar utredningarna att majoriteten av bullerpåverkan från trafik uppkommer från E6an, som ligger cirka 1 kilometer öster om planområdet. Trafikbuller kommer även från lokaltrafik på Skärets bryggväg, vilken ligger i östra delen av planområdet. Trafikmängden samt distansen till väg 679 medför att planområdet inte påverkas i större utsträckning från denna väg.

Trafikbullerutredningen (Akustikverkstan 2021-11-01) har även kompletterats med vinddata från SMHI för att bedöma om vindriktningen har påverkan på bullernivåerna inom planområdet.

I de första bullermätningar har den nordiska beräkningsmodellen använts för att beräkna bullernivåer. Beräkningsmetoden utgår från ett "worst-case scenario" där vinden alltid kommer från bullerkällan. I detta fall innebär det att bullerutredningen från 2021-02-17 baserats på en konstant östlig vind.

Uddevalla kommun har låtit SMHI ta fram vinddata för området för att bedöma om detta är ett troligt scenario. Vindstudien visar att området präglas av övervägande av västliga och sydliga vindar.



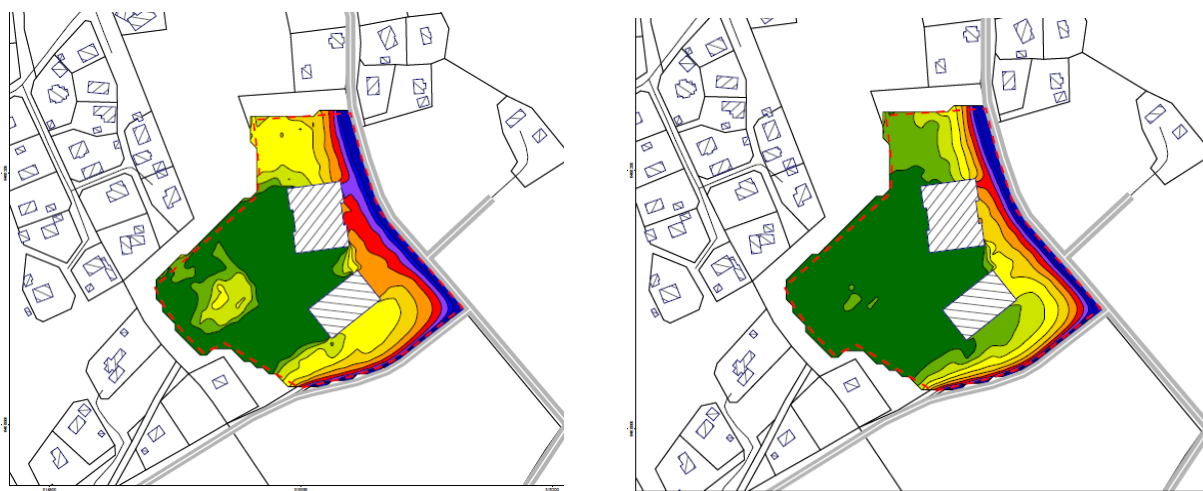
Figur 32. Vägar i anslutning till planerad skola. Röda och orange sträckor antas få en större trafikmängd om skolan
Källa Uddevalla Kommun/Trafikverket/ Akustikverkstan



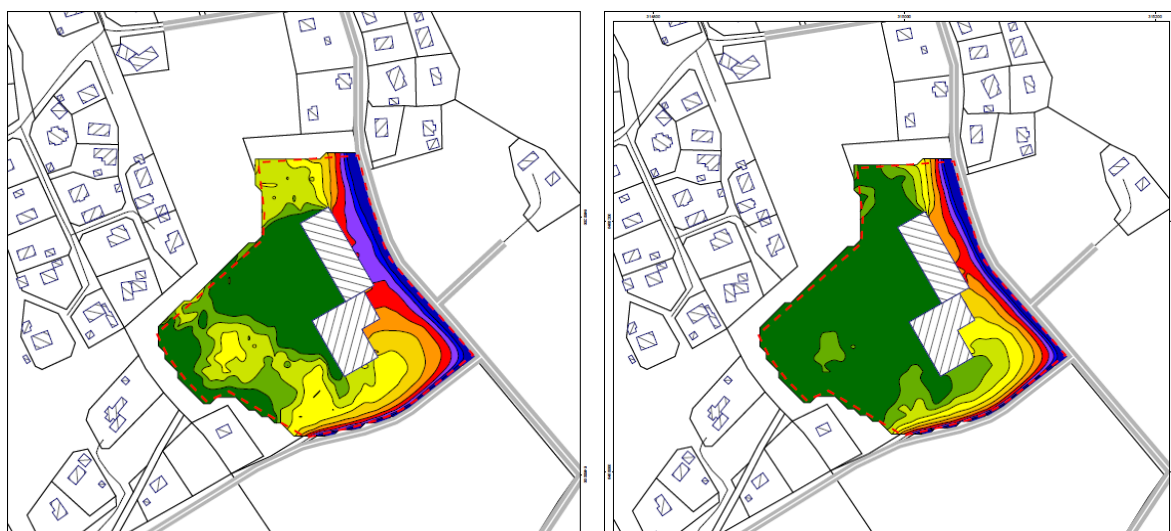
Planförslag och konsekvenser

Efter ett genomförande av planförslaget förväntas ljudnivån öka ytterligare i samband med en ökad trafik på Skärets bryggväg. Trafikökningen är främst under dagtid från skolbussar och personbilar. De delar av Skärets Bryggväg och Lidvägen som leder till planområdet samt väg 679 i båda färdriktningar berörs av en ökad trafikmängd. Lidvägen och Skärets bryggvägs förlängningar i bostadsområdet föreslås som lokalgator, där trafik till skolverksamhet inte avses.

Den detaljerade bullerutredningen från Akustikverkstan (2021-11-01) visar att delar av planområde överskrider riktvärden om 50 dB, enlighet med nordiska beräkningsmetoden. Utredningen har även gjort analyser för området med olika typer av byggnation.



Figur 33a & 33b. Utbyggnadsförslag 2040 med exempel på byggnation med solitära byggnader. 39a visar med nordisk beräkningsmodell och 39b med vinddata från SMHI. Källa: Akustikverkstan



Figur 34a & 34b. Utbyggnadsförslag 2040 med exempel på byggnation med sammankopplad byggnad. 40a visar med nordisk beräkningsmodell och 40b med vinddata från SMHI. Källa: Akustikverkstan

Simuleringarna visar att skolområdet har goda förutsättningar att klara rekommenderade riktlinjer för ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå. Beräkningar har även prövat flera olika alternativ för hur exploateringen av fastigheten kan se ut i enlighet med planförslaget. De beräkningar där byggnaderna placeras i östra delen av planområdet har visat sig bäst lämpade för att klara rekommendationerna. Hur byggnadskropparna placeras i det östra området har mindre betydelse.



Beräkningarna visar att planförslaget har goda förutsättningar att tillgodose rådande riktlinjer för skolgård från trafikbuller. Enligt bullerutredningen kommer en majoritet av det som avses som friytan att klara av bullernivåer som är lägre än 50 dBA i ekvivalent enligt den nordiska beräkningsmodellen. För övriga vistelseytor inom skolgården uppfylls riktlinjerna för ljudnivå över nästintill hela skolgården. Undantaget är direkt angränsande Skärets bryggväg, där ljudnivån överstiger 55 dBA.

För maximal ljudnivå är riktvärde för skolgård 70 dBA, vilket uppfylls i de delar som avses för lek, pedagogik och vila, samt övriga vistelseytor på skolgården.

Genom kompletterande utredningar där även områdets vindförhållanden läggs med i utredningen visar planförslaget mycket goda förutsättningar att tillgodose rådande riktlinjer för skolgård från trafikbuller. Sammantaget bedöms det lämpligt att placera skolan i östra delen av planområdet för att tillgodose rekommendationer om maximal ekvivalent ljudnivå från trafik inom skolområdet. Plankartan förses därför med prickmark i västra delen för att säkerställa planens intentioner.

Till följd av en ökad trafikmängd beräknas ljudnivån för de omkringliggande bostäderna öka med ca 0-2 dBA vid fasad. Främst är det fastigheterna nordöst om planområdet, Forshälla-Röd 2:101 och 2:102 som påverkas av en ljudnivåökning på upp till 2 dBA på grund av trafikbuller.

Berörda bostadsfastigheter bedöms inte få riktvärden för buller överskridna till följd av planförslaget vid fasad. Nämda fastigheter har fortsatt möjlighet till erforderliga uteplatser där ekvivalent bullernivå inte överskrids.

Verksamhetsbuller

Förutsättningar

Föreslagen verksamhet inom kvartersmarken kan medföra verksamhetsbuller. Utgångspunkten är Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser, som också bedöms kunna vara vägledande för skolgårdar. Verksamhetsbuller från skola skall inte likställas med exempelvis industribuller, där fasta riktvärden finns.

Förutsättningen för att bedöma olägenhet för buller från idrottsplatser eller skolgårdar utgår från varje individuellt fall och baseras bland annat på avstånd mellan anläggning och boende, anläggningens användning över dygnet eller intensiteten av användningen. 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.

Vägledningen visar att intensiva ytor i närheten till enskilda fastigheter kan innebära viss risk för olägenhet. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva verksamhet i ytor nära boende. Risken avtar ju längre ifrån boende som intensiva ytor anläggs. Bullervärden är som störst i aktiva zoner, och avtar med distans från bullerkällan (Akustikverkstan 2021-06-17).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att skolbyggnader uppförs i östra delen av kvartersmarken. Trafikytor är förlagda i stor utsträckning till södra delen av kvartersmarken vilken ligger ett hundratal meter från närmast berörd bebyggelse.



Uddevalla kommun har låtit utreda verksamhetsbuller (Akustikverkstan 2022-03-08), för att översiktligt bedöma om planförslaget kan antas medföra olägenhet för närboende. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att genomföra planförslaget utan att risk för olägenhet för närboende uppstår, samtidigt som erforderlig friyta samt intensiva ytor kan anläggas.

Planförslaget utgår från Naturvårdsverkets vägledning och möjliggör att intensiva zoner, exempelvis bollplaner och andra ytor med stora antal användare kan placeras minst 50 meter från kringliggande bostadsfasader. Kvartersmarken för skola avskiljs med naturmark samt gata vilket skapar ett avstånd mellan verksamheten och närboende. Kvartersmarken för skola regleras i västra delen med korsmark, för att reglera byggrätten och tillhörande intensiva ytor, vilka föreslås anläggas i möjligaste mån i sydöstra delen av kvartersmarken. Inom planförslaget finns det erforderligt utrymme att anlägga aktiva ytor inom kvartersmark för skola utan att det kan antas skapa betydande olägenhet för människor hälsa.

Inom kvartersmark som är närmare än 50 meter från bostadsfasader lämpar sig fortsatt skoländamål, men med pedagogiska ytor med lägre intensitet. Vid anläggande av intensiva ytor närmare än 50 meter från kringliggande bostadsfasader skall samråd med tillsynsmyndighet ske. Blå illustrationslinje för 50 meter från bostadsfasader redovisas i plankartan. Linjen skall tolkas som vägledande vid utformning av kvartersmarken.

Berörda lagstiftningar gäller vid evenemang med betydande bullerpåverkan samt vid obehörig eller vårdslös nyttjande av kvartersmark samt allmän platsmark.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Planområdet ligger i en icke-urban miljö med få kända källor som skulle kunna orsaka en sämre luftkvalité. Kvartersmarken för skoländamål är idag oexploaterad och ligger delvis öppet och väl ventilerat.

Planförslag och konsekvenser

Luftkvaliteten i området bedöms som god. Tillkommande trafik är inte av sådan volym att betydande luftföroreningar kan förväntas. Ytterligare uppmätningar anses inte vara nödvändiga.

Ljuföroreningar

Förutsättningar

Området ligger utanför stadsmiljö är idag mindre påverkat av ljuföroreningar. Inom området skapas idag ljuföroreningar genom befintlig bebyggelse. Befintliga lokalvägar är idag inte upplysta.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget så föreslås förbättringar av Skärets bryggväg. För att öka tryggheten för tillkommande trafik samt gående och cyklister tillkommer trafikbelysning.

Bedömningen görs att det finns en viss negativ effekt för ljuföroreningar, men en ökad trygghet för trafik och oskyddade trafikanter. Kommunen kommer i det vidare arbete bedöma hur belysningen kan påverka landskapsbild samt befintlig bebyggelse.



Genom planförslaget föreslås en upprustning av Skärets bryggväg, där nya armaturer möjliggörs. Bedömning görs att intresset av upplysta gator i koppling till exempelvis gång- och cykelvägar överväger enskilda sakägare. Kommunen bedömer att det inom ramen för detaljplanen på ett erforderligt sätt går att reglera placering samt ljusstyrka i gatuarmaturer, där konsekvensen för enskilda blir mindre.

Ljus från verksamheten bedöms ge viss påverkan i området, särskilt för de fastigheter som är i närmast anslutning till kvartersmark för skoländamål. I planförslaget har kvartersmarken anpassats där byggrätten till största del ansluts till gator – för att samla armaturer geografiskt. Kommunen föreslår i granskningshandlingen att utöka natursläppen mellan kvartersmark för skola och kvartersmark för bostäder.

Ljuskällor som planförslaget kan medföra för djurliv bedöms inte vara av en sådan karaktär att ytterligare åtgärder behöver tillämpas. Planförslaget möjliggör för byggnation i ett redan etablerat bostadsområde där ljuspåverkan redan kan uppstå.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättning

Vatten och spillvatten finns utbyggt i närområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan kopplas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintlig spillvattenledning sydost om området behöver dimensioneras upp då ledningen i dagsläget inte har tillräcklig kapacitet för föreslagen exploatering.

Dagvattenanordning

Förutsättning

Dagvattenfördröjningen finns genom naturlig infiltration samt befintliga diken. Det finns ingen gemensam anordnad fördröjningsanordning i närheten till föreslagen kvartersmark.

Planförslag och konsekvenser

Inom kvartersmarken skapas yta för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenanordning föreslås ske inom kvartersmark.

El

Förutsättning

Det finns en transformatorstation i planområdet. Tillgång till el finns i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Kapaciteten för nätet behöver utökas för att bemöta en ökad exploatering i området. Möjlighet finns att utöka kapaciteten. Transformatorstation behöver genom planförslaget att flyttas. Nytt område för transformatorstation tillskapas inom planområdet.



Uppvärmning

Förutsättning

Det finns inget fjärrvärmenät utbyggt i anslutning till planområdet. Uppvärmning förutsätts ske genom eget system inom kvartersmark.

Planförslag och konsekvenser

Exploateringen i planförslaget förutsätts värmas upp genom eget system. Möjlighet finns för exempelvis bergvärme eller egen pelletspanna.

Brunnar

Förutsättning

Inom fastigheterna Forshälla-Röd 2:60, Ammenäs 1:223 samt Ammenäs 1:297 finns energi- respektive vattenbrunnar registrerade.

Planförslag och konsekvenser

Brunnarna som finns registrerade bedöms vara på en sådan distans, att de inte påverkas av planförslagets intentioner.



Genomförandebeskrivning

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

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för detaljplanen slutar tio år 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.

Ansvarsfördelning

Exploatören 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		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
VÄG	Trafikverket	Trafikverket
GATA	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
GATA ₁ Lokalgata	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
NATUR	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Kvartersmark		



Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
S (Skola)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
B (Bostäder)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Enskilt vatten-, spillvatten- och dagvatten	Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
E (Tekniska anläggningar)	Uddevalla Energi Elnät AB / Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Energi Elnät AB / Uddevalla Vatten AB
E ₁ (Transformatorstation)	Uddevalla Energi Elnät AB	Uddevalla Energi Elnät AB
E ₂ (Dagvattenanläggning)	Fastighetsägare/Uddevalla Kommun	Fastighetsägare/Uddevalla Kommun
Övriga anläggningar		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Allmänna vatten-, och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Eventuell flytt eller uppdimensionering av befintliga allmänna vatten-, och spillvattenledningar	Uddevalla kommun	Uddevalla Vatten AB
Fiber	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB
Eventuell flytt av befintliga fiberledningar	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB
Elledningar	Uddevalla Energi Elnät AB	Uddevalla Energi Elnät AB
Flytt av befintliga elledningar samt transformatorstation	Uddevalla kommun	Uddevalla Energi Elnät AB
Tele	Ledningsägare	Ledningsägare
Brandpost	Uddevalla kommun	Uddevalla Vatten AB

Allmän plats

Infrastrukturen i planområdet behöver kompletteras med utbyggnad av gata och lokalgata samt in- och utfarter mot kvartersmark. Naturområden inom planområdet ska skötas av kommunen. Trafikverket är fortsatt väghållare för väg 679.



Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvatten samt dagvattenanläggningar.

Vatten- och spillvattenanläggningar samt brandvatten

Allmänna vatten- och spillvattenledningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. De allmänna anläggningarna är redan utbyggda i området och avsättning för VA anslutning behöver tillskapas i skoltomtens gräns. Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet och hantering av dagvatten får hanteras inom varje fastighet.

Brandpost finns placerad vid infarten till planområdet men behöver ses över för att klara en kapacitet om minst 1200 l/min. Befintlig spillvattenledning sydost om planområdet behöver dimensioneras upp från skolans kommande anslutning till befintlig pumpstation.

El-, fiber och teleledningar

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet. Elnätet behöver utökas för att ha kapacitet för att klara av det nya skolområdet. Transformatorstationen som är placerad vid korsningen Skärets Bryggväg och Lidvägen blir berörd av skolområdet och behöver flyttas till en ny placering.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår hela eller delar av de kommunala fastigheterna Forshälla-Röd 2:12, 2:3, 2:15 och de privata bostadsfastigheterna Forshälla-Röd 2:31, 2:60, 2:13, 2:23, 2:102 samt marksamfälligheterna Forshälla-Röd S:2, S:3 och S:4. De fastigheter som ingår i Ammenäs ga:1 påverkas också av detaljplanen.

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 uppföra en ny F-6 skola i Skäret med kapacitet upp till 600 elever med tillhörande friytor, angöringsytor, parkering samt nödvändiga komplementbyggnader.

I planläggningen prövas även möjligheten att utvidga Skärets Bryggväg samt korsningen från väg 679 in till planområdet för att klara en förhöjd trafikgenomströmning samt säkra en tillfredställande gång och cykelväg fram till skolområdet.

Samfälligheter

Inom planområdet finns marksamfälligheterna Forshälla-Röd S:2, S:3 och S:4 registrerade i lantmäteriets fastighetsregister. Samfälligheterna har ändamålet väg. Deläggande fastigheter i samtliga av samfälligheterna är Forshälla-Röd 1:1, 2:3, 2:5, 2:6, 2:7 och 2:82. Kommunen kommer ansöka om en lantmäteriförrättning och inlösen av samtliga samfälligheter inom planområdet. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ger kommunen lösenrätt på mark som inte är i



kommunens ägo. Ersättningsreglerna ska tillämpas i enlighet med expropriationslagen 4 kap 1 § vilket innebär att en ersättning ska betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdesminskning samt ett tillägg på 25 %.

För kvartersmarken som blir berörd av den samfällda marken får prövning ske i en lantmäteriförrättning. Vid inlösen av kvartersmark ska ersättning betalas i enlighet med fastighetsbildningslagen 5:10a § och betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdesminskning och därutöver ska tas skälig hänsyn till det särskilda värde som fastigheten har för tillträdaren.

Om det inom planområdet finns samfälligheter som i någon del är ofullständigt redovisade, kommer det att utredas i samband med förrättningen. Delar av samfälligheterna bedöms bli onyttiga när detaljplanen genomförs vilket innebär att delägarna inte drabbas av någon skada. Avsikten är att kommunen ska förvalta allmänna platser inom planområdet, vilket inkluderar vägar och naturmark.

Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen efter att den fått laga kraft. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning/bildande av ny skolfastighet samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning. Befintliga servituts- och ledningsrätter rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas. Kommunen som exploatör ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar avseende åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Detta med undantag av marköverföring till Forshälla-Röd 2:31, 2:60, 2:13 och 2:102 där fastighetsägarna ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

En fastighet för skoländamål ska bildas. Det kan ske genom avstyckning av en ny fastighet alternativt ombildande av befintliga Forshälla-Röd 2:15. De befintliga bostadsfastigheterna Forshälla-Röd 2:31, 2:60, 2:13 och 2:102 kommer att kunna utökas med kvartersmark. Allmän platsmark i detaljplanen kommer att överföras till den kommunala fastigheten Forshälla-Röd 2:12. För utförligare beskrivning av hur befintliga fastigheter och marksamfälligheter påverkas av detaljplanens genomförande, se avsnitt fastighetskonsekvensbeskrivning.

Gemensamhetsanläggning

I planområdet finns vägar som ingår i Ammenäs ga:1 och Forshälla-Röd ga:6. Ammenäs ga:1 förvaltas av Nordviks samfällighetsförening. Avsikten är att Ammenäs ga:1 och Forshälla-Röd ga:6 ska, vid ett genomförande av detaljplanen, omprövas genom en lantmäteriförrättning som söks av kommunen. De delar av gemensamhetsanläggningen som berörs av det som i detaljplanen betecknas som allmän plats GATA och GATA1 ska då upphävas. Vägarna kommer därefter att förvaltas av kommunen. Ersättning för att marken frigörs från belastning av gemensamhetsanläggningen prövas i en lantmäteriförrättning. Överenskommelse om ersättning för den befintliga väganläggningen kan ske i en överenskommelse mellan vägföreningen/de delägande fastigheterna och kommunen.

Dagvattenhantering inom kvartersmark E₂ ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. En gemensamhetsanläggning kan inrättas för drift och skötsel av denna anläggning. I huvudsak kommer anläggningen att omhänderta dagvatten från skolfastigheten, men viss avrinning kommer även att ske från planerad gata inom allmän plats i söder. Kommunen som exploatör ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar avseende åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.



Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet samt även utanför planområdet för de deläggande fastigheterna i Ammenäs ga:1.

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 efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Nr på karta	Fastighetsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen	Ändamål
1	Forshälla-Röd 2:12	Del av fastigheten behöver tas i anspråk till förmån för skola. Överförs till Forshälla-Röd 2:15.	Kvartersmark skola
2	Forshälla-Röd 2:12	Del av fastigheten kan tas i anspråk för bostad. Överförs till Forshälla-Röd 2:31.	Kvartersmark bostäder
3	Forshälla-Röd 2:12	Fortsatt deläggande i Ammenäs ga:1 kan vara onyttigt och utträde ur denna kan prövas. Del av fastigheten kan tas i anspråk för bostad. Överförs till Forshälla-Röd 2:60.	Allmän plats Lokalgata och Gata Kvartersmark bostäder
4	Forshälla-Röd 2:3	Del av fastigheten behöver tas i anspråk till förmån för skola. Överförs till Forshälla-Röd 2:15.	Kvartersmark skola
5	Forshälla-Röd 2:3	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för gata och lokalgata. Överförs till Forshälla-Röd 2:12. Fortsatt deläggande i Ammenäs ga:1 kan vara onyttigt och utträde ur denna kan prövas.	Allmän plats gata och lokalgata

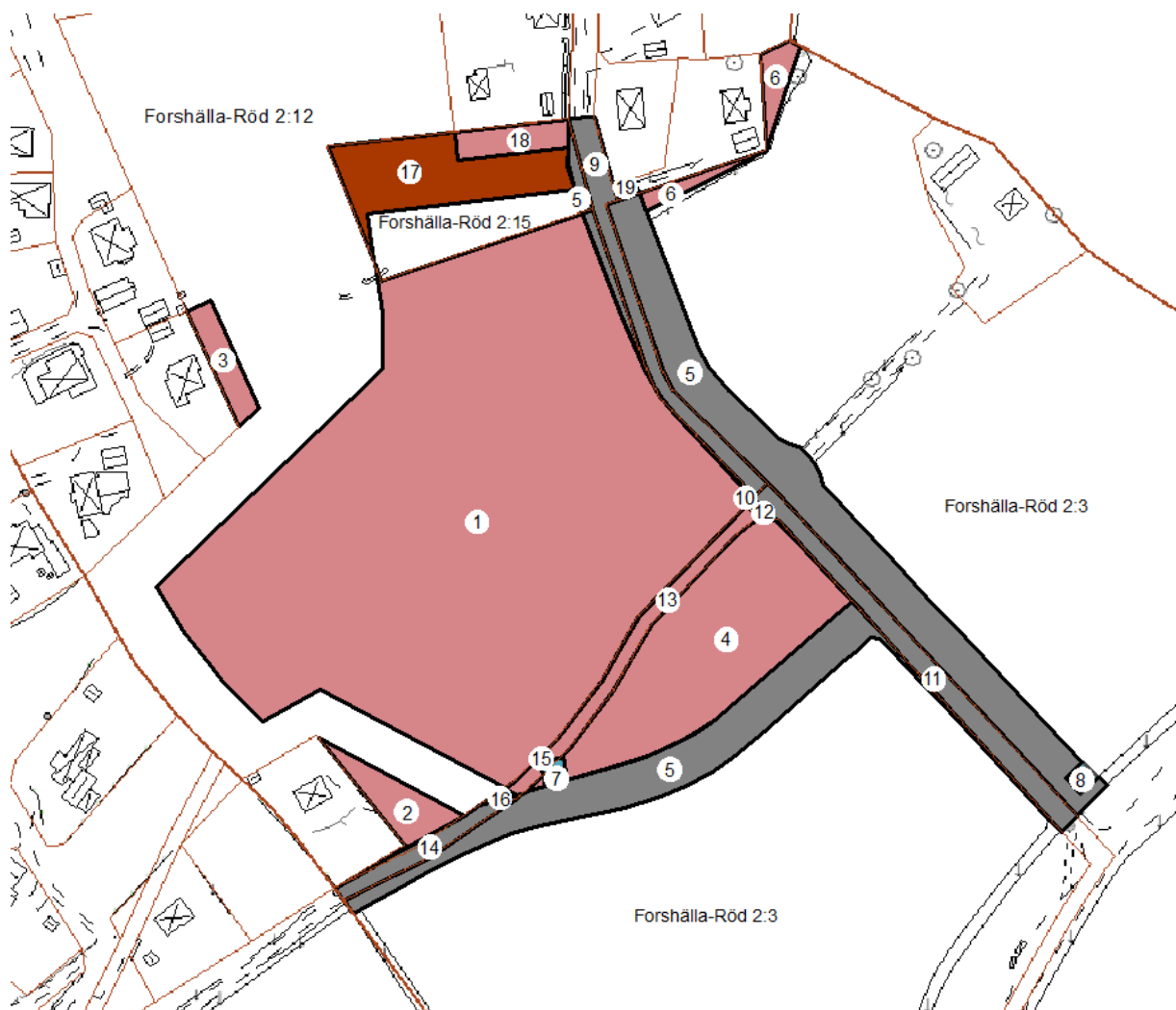


6	Forshälla-Röd 2:3	Del av fastigheten kan tas i anspråk för bostad. Överförs till Forshälla-Röd 2:102.	Kvartersmark bostäder
7	Forshälla-Röd 2:3	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för transformatorstation. Avstyckas till egen fastighet.	Kvartersmark transformatorstation
8	Forshälla-Röd 2:3	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för teknisk anläggning. Avstyckas till egen fastighet.	Kvartersmark teknisk anläggning
9	Forshälla-Röd S:2	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk till förmån för gata och lokalgata. Överförs till Forshälla-Röd 2:12.	Allmän plats gata och lokalgata
10	Forshälla-Röd S:2	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk till förmån för skola. Överförs till Forshälla-Röd 2:15.	Kvartersmark skola
11	Forshälla-Röd S:3	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk till förmån för gata. Överförs till Forshälla-Röd 2:12.	Allmän plats gata
12	Forshälla-Röd S:3	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk till förmån för skola. Överförs till Forshälla-Röd 2:15.	Kvartersmark skola
13	Forshälla-Röd S:4	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk till förmån för skola. Överförs till Forshälla-Röd 2:15.	Kvartersmark skola
14	Forshälla-Röd S:4	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk till förmån för lokalgata. Överförs till	Allmän plats lokalgata



15	Forshälla-Röd S:4	Forshälla-Röd 2:12. Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk för transformatorstation.	Kvartersmark transformatorstation
16	Forshälla-Röd S:4	Del av den samfällda marken behöver tas i anspråk för naturmark.	Allmän plats natur
17	Forshälla-Röd 2:15	Del av fastigheten behöver tas i anspråk för naturområde. Överförs till Forshälla-Röd 2:12.	Allmän plats naturområde
18	Forshälla-Röd 2:15	Del av fastigheten kan tas i anspråk för bostad. Överförs till Forshälla-Röd 2:13.	Kvartersmark bostäder
19	Forshälla-Röd 2:102	Del av Forshälla-Röd ga:6 behöver tas i anspråk till lokalgata. Fortsatt deläggande i Ammenäs ga:1 kan vara onyttigt och utträde ur denna kan prövas. Möjlighet finns att utöka Forshälla-Röd 2:102 med quartersmark.	Allmän plats Lokalgata och Gata Allmän plats lokalgata Kvartersmark bostäder





Figur 35. Karta Fastighetskonsekvenser Källa: Uddevalla Kommun

Servitut

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

Servitut för infartsväg till förmån för Forshälla-Röd 2:31 blir onyttig vid genomförandet av detaljplanen och kommer att behöva upphävas i en lantmäteriförrättning.

Servitut för väg (1485K-98/44.1) till förmån för Forshälla-Röd 2:8 blir berört av allmän plats gata och behöver eventuellt ändras.

Servitut för kraftledning och tillhörande elstation (1485IM-07/26141.1) till förmån för Halla-Stenbacken 1:50 blir berört av genomförande av detaljplanen och behöver ändras.

Ledningsrätt

Inom och angränsade planområdet finns befintliga ledningsrätter som kan komma att behöva förändras.



I Lidvägens sträckning och öster om Skärets Bryggväg, inom fastigheten Forshälla-Röd 2:3, finns befintliga vatten- och spillvattenledningar som skyddas av ledningsrätt (1485K-2017/78.1). Vatten- och spillvattenledningar i Lidvägen blir berörda av detaljplanens skolområde och behöver eventuellt flyttas till allmän plats, gata och lokalgata. En eventuell flytt bekostas av exploatören.

Söder om Lidvägen och öster om Skärets Bryggväg inom fastigheten Forshälla-Röd 2:3 finns en fiberledning som skyddas av ledningsrätt (1485K-2020/7.1). Ledningen söder om Lidvägen blir berörd av detaljplanens skolområde och behöver eventuellt flyttas till allmän plats, gata och lokalgata. En eventuell flytt bekostas av exploatören.

Arrende

Planområdet berörs av arrendaupplåtelser för jordbruk, parkeringsändamål och jakt som påverkas av detaljplanen. Arrende för parkering inom fastigheten Forshälla-Röd 2:12 kommer bli onyttigt efter detaljplanens genomförande då marken kommer kunna överföras till arrendatorns fastighet Forshälla-Röd 2:31.

Jordbruksarrende inom Forshälla-Röd 2:3 behöver sägas upp för omförhandling då del av ytan för jordbruk tas i anspråk av området för kvartersmark skola och allmän platsmark gata.

Upplåtelse av jakträtt inom Forshälla-Röd 2:3 behöver sägas upp för omförhandling då del av ytan för jakt tas i anspråk av området för kvartersmark skola och allmän platsmark gata.



Ekonomiska frågor

Anslutningskostnader för vatten och spillvatten kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.

Bygglovsavgift

Bygglovstaxa enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift tas ut.

Planavgift

Planavgift i enlighet med rådande tax, om inget annat avtalas, 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 skolfastigheten samt intäkter för kompletteringsmark till befintlig bostadsfastigheterna Forshälla-Röd 2:31, 2:60, 2:13 och 2:102.

Kommunen ska bekosta följande inom området:

- Förrättningskostnader avseende avstyckning, fastighetsreglering, eventuell ledningsåtgärd och omprövning av gemensamhetsanläggning.
- Anläggande av gata och lokalgata samt drift och skötsel av väg inom allmän plats.
- Skötsel av naturmark inom planområdet.
- Ersättning för inlösen av allmän plats för samfälligheterna Forshälla-Röd S:2, S:3 och S:4 som ska övergå till kommunen.
- Ersättning för inlösen av kvartersmark för samfälligheterna Forshälla-Röd S:2, S:3 och S:4 som ska övergå till kommunen.
- Ersättning för inlösen del av väganläggning tillhörande Ammenäs ga:1 och Forshälla-Röd ga:6.
- Drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten inom allmän plats (Uddevalle Vatten AB).

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 som avser utökning av befintliga fastigheter. Fastighetsägarna svarar för lantmäterikostnader.
- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom egna fastigheter.
- Eventuell flytt av befintliga vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.
- Flytt av befintliga el- och fiberledningar inom kvartersmark.
- Flytt av befintlig elstation inom kvartersmark.
- Anslutningsavgifter för kommunalt vatten- och spillvatten samt elanslutning enligt gällande taxa samt eventuell kostnad för uppdimensionering av vatten- och spillvattenledningar.
- Skötsel och drift av övriga anläggningar inom kvartersmark.
- Planavgift i enlighet med rådande tax, om inget annat avtalas.



Medverkande tjänstepersoner

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Andréa Zidek
Enhetschef

Hugo Bennhage
Planarkitekt

Uddevalla mars 2024

