



Arkivnummer: UA 1161

Laga kraft: 2025-09-17

Antagen 2025-08-21

Dnr: 2019.1613



©Lantmäteriet ©Uddevalla kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för
Smögen 1 m. fl.

Uddevalla kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2025.05.23



Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen prövar planområdets bostadsfastigheter för utökade byggrätter. En ingående fastighet innehåller endast parkeringsgarage, vilken även den prövas för utökad byggrätt. Områdets befintliga förhållanden, såsom kommunikationer och naturmark, är oförändrade. Detaljplanen prövas som ny detaljplan eftersom syftet i de nu gällande planerna inte inrymmer det som prövas enligt beslut i lämnat planbesked. Planförslaget kan sammanfattas med följande punkter:

- Utökad byggrätt för bostäder från tre till fem bostadsvåningar
- Utökad byggrätt för miljöhus för att klara hantering av förväntat tillskott av avfall
- Plankartan innehåller förslag på bestämmelser om varsamhet för att bevara områdets karaktär
- Utökad byggrätt för parkering från två till tre våningar i befintligt parkeringsgarage för att klara kommunens p-norm till följd av tillkommande bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	4
Planförfarande	4
Plandata	6
Förenlighet med miljöbalken	7
Miljömål	8
Kommunala miljömål	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
Tidigare ställningstagande	10
Övrigt beslutsunderlag	12
Motiv till planbestämmelser	12
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	16
Pågående markanvändning	16
Naturmiljö	17
Kulturmiljö	18
Bebyggelse	20
Geoteknik	25
Hydrologiska förhållanden	28
Sociala perspektiv	31
Hälsa och säkerhet	32
Gator och Trafik	34
Teknisk försörjning	37
Genomförandebeskrivning	38
Fortsatt planarbete	43
Medverkande	44



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- ☒ Plankarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

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

Utredningar & övriga handlingar

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

- ☒ Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2021-03-25
- ☒ Geoteknisk bedömning - PM beställarstöd, Statens Geotekniska Institut, 2021-06-15
- ☒ Skogslyckan Västra – Utlåtande grundkonstruktion, PE Teknik & Arkitektur, 2021-12-18
- ☒ Antikvarisk förundersökning, Lindholm Restaurering AB, 2021-08-19
- ☒ Trafikutredning, AFRY/ÅF-Infrastructure AB, 2021-12-15
- ☒ Trafikbuller Unneröd, Uddevalla kommun, Akustikverkstan AB, 2019-11-05
- ☒ Geoteknisk undersökning, Bohusgeo AB, 2024-02-16
- ☒ Bergteknisk utredning, Bergab, 2024-02-22

Bakgrund

Ägaren till fastigheterna Smögen 1, Sannäs 1, Väjern 2 och Resö 1, Bostadsstiftelsen Uddevallahem, har erhållit planbesked 2019-01-30 för ändring av gällande detaljplan och stadsplaner så att de medger en byggrätt på fem våningar istället för dagens tre våningar. Gällande planer för området redovisar användning för bostadsändamål.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse i fem våningar. Syftet är även att pröva lämpligheten att utöka byggrätten för parkering inom befintligt parkeringsgarage.

Planförfarande

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med standardförfarande eftersom detaljplanen:



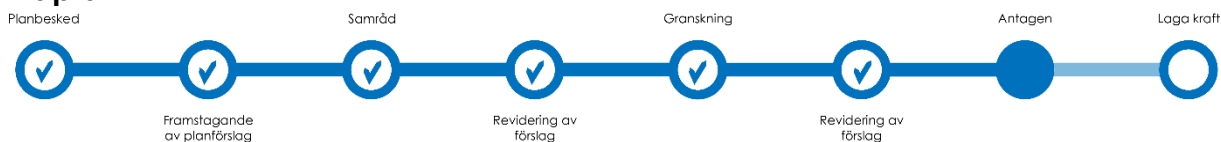
- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planprocess för standardförfarande

Detaljplanen är i granskningsskedet av planprocessen. Kommunen har bearbetat synpunkterna från samrådet och justerat detaljplanen och planbeskrivningen. Granskningsversionen av detaljplanen görs tillgänglig i två veckor såvida alla berörda parter inte kommer överens om att förkorta denna del av processen. Under granskningsskedet ges sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget som sedan sammanställs i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisas samtliga inkomna synpunkter samt besvaras. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt efter det är klart skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden till kommunen.

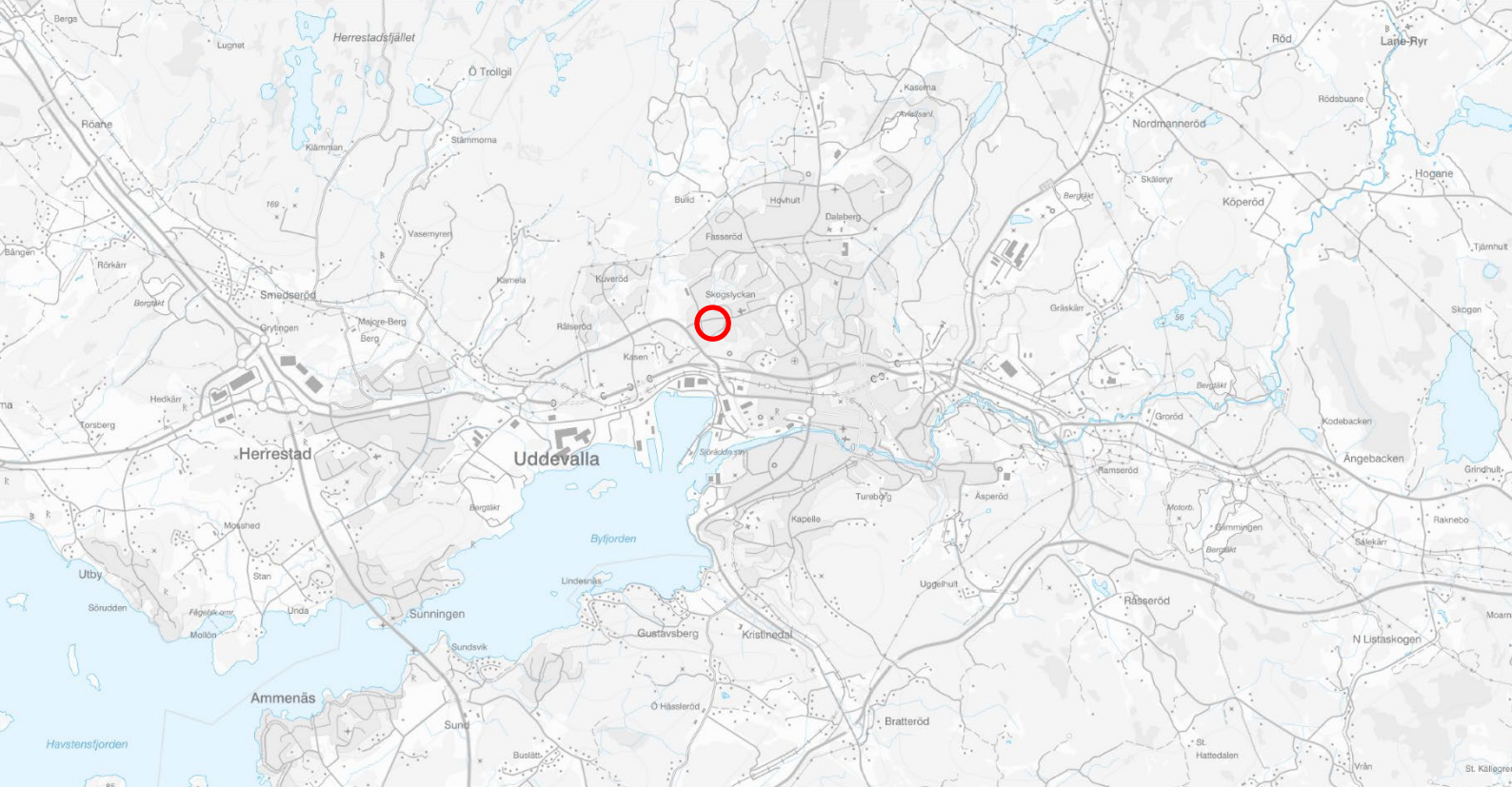
Tidplan



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

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

Planskeden	
Planbesked	30.01.2019
Uppstart	24.03.2021
Samråd	24.06.2022
Granskning	21.09.2023
Antagande	21.08.2025



Figur 2. Översiktskarta. Röd ring visar planområdets läge i de norra delarna av Uddevalla

©Lantmäteriet ©Uddevalla kommun

Plandata

Lokalisering

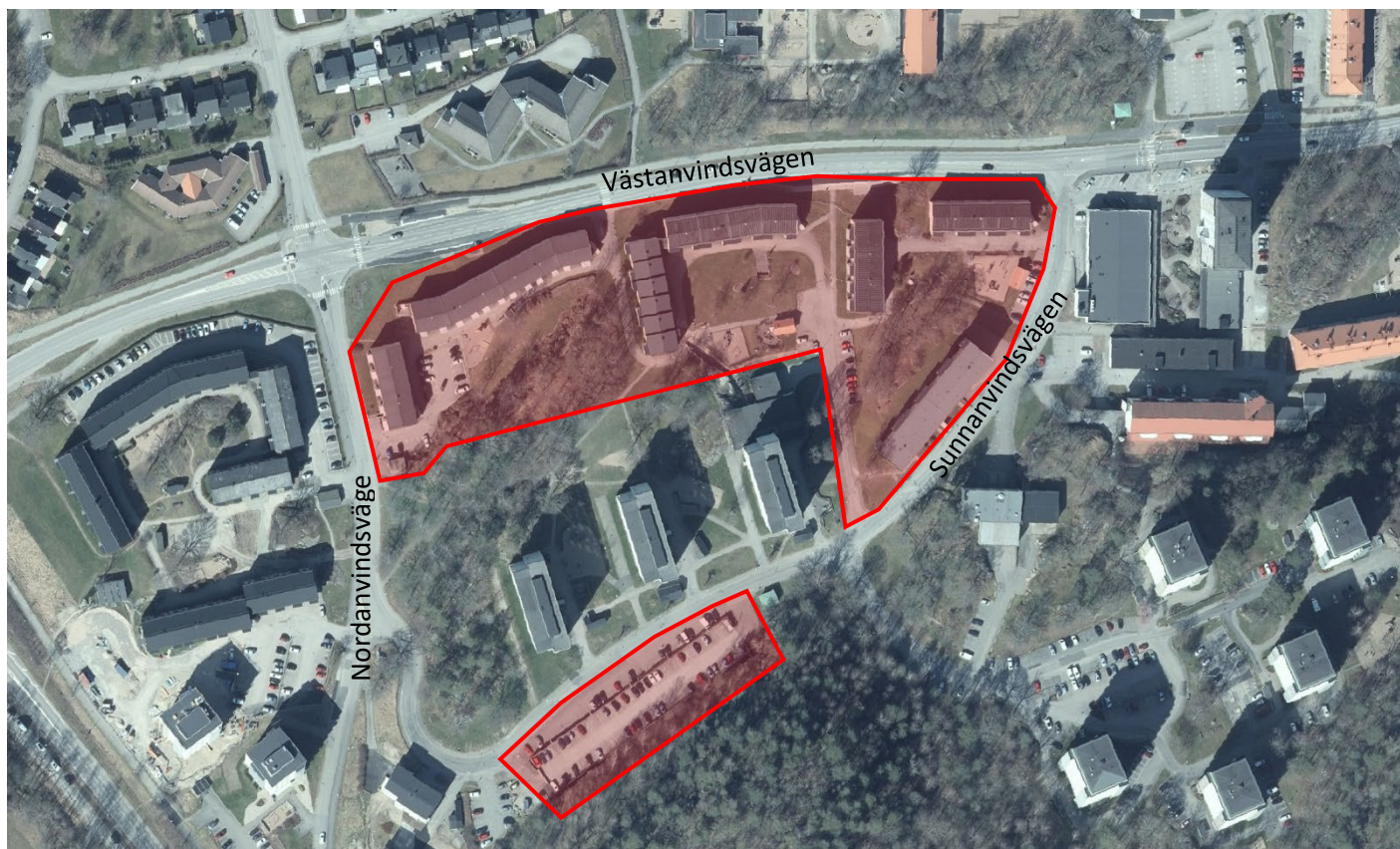
Planområdet är beläget inom området Skogslyckan, i nordvästra delen av Uddevalla tätort, och begränsas i väster av Nordanvindsvägen, i norr av Västanvindsvägen samt i sydost/söder av Sunnanvindsvägen och en större bergsformation.

Markägoförhållande

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet samt garagefastigheten ägs av Uddevallahem. Mindre kringliggande områden utgör allmän platsmark och är i kommunal ägo. Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller andra samfälligheter inom området.

Planförslaget innehåller

Kvartersmark med cirka 24 700 m² och allmän platsmark med cirka 4350 m².



Figur 3 Ortofoto över västra Skogslyckan med planområdet markerat.

©Lantmäteriet ©Uddevalla kommun

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar helt eller delvis följande fastigheter.

- Smögen 1 (enskild fastighet)
- Resö 1 (enskild fastighet)
- Sannäs 1 (enskild fastighet)
- Väjern 2 (enskild fastighet)
- Kyrkesund 1 (enskild fastighet)
- Unneröd 2:4 (kommunal fastighet)

Förenlighet med miljöbalken

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

Hushållningsbestämmelser

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

Riksintresse

Planförslaget omfattas inte av några riksintressen

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Detaljplanen påverkas av miljö kvalitetsnormen för buller, påverkan beskrivs nedan.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Beräknade ljudnivåer från utförd bullerutredning 2019 visar på överskridande ekvivalentnivåer, enligt trafikbullerförordningen, för bostäderna söder om Västanvindsvägen. De överskridna värdena innebär att förhållandena enligt förordningen 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359 gäller för 4 § punkt 1 och 2. Planförslaget behöver därmed ta hänsyn till miljö kvalitetsnorm för buller. Föreslagna nya bostäder bör därför ges en bostadsplanering så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst sida. Vidare beskrivning finns under **Hälsa och säkerhet / buller**.

Områdesskydd

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

Planområdet berörs inte av något områdesskydd enligt 7 kap MB.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser 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.



Frisk luft

Miljömålet ”frisk luft” grundar sig i problematiken med luftföroreningar och effekten det medför på människors hälsa. Miljömålet eftersträvar att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Åtgärder för att hantera detta är att minska utsläppskällor av olika slag.

Planförslaget innebär en ökad biltrafik med utökade byggrätter. Därigenom kommer en mindre ökning av luftföroreningar att lokalt påverka luftkvaliteten negativt.



Giftfri miljö

Miljömålet ”giftfri miljö” grundar sig i problematiken med människor, djur och växter utsätts för farliga ämnen som sprids när varor, kemiska produkter och material tillverkas, används och blir till avfall. Miljömålet eftersträvar att förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället inte ska hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna. För att skydda



människors hälsa och den biologiska mångfalden behöver spridningen av farliga ämnen förebyggas och minska.

Vid om- och nybyggnation av bostadshusen finns möjlighet till att byta ut och välja material och produkter som uppnår aktuella krav på en miljömässigt hållbar boendemiljö.



Hav i balans samt levande kust och skärgård

Miljömålet "hav i balans samt levande kust och skärgård" grundar sig i att hav, kust och skärgård erbjuder en stor mängd möjligheter till rekreation och ett rikt kulturarv. Dessa värden påverkas negativt av olika mänskliga aktiviteter. Exempelvis av hård exploatering, bebyggelse samt fartygs- och småbåtstrafik. Miljömålet eftersträvar att Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga samt att den biologiska mångfalden ska bevaras. Nyttjande av hav, kust och skärgård ska ske på ett sätt så att hållbar utveckling främjas.

Detaljplanen bedöms kunna omhänderta dagvattnet på ett sätt som inte påverkar nedströms vattendrag eller recipient. Därmed bidrar detaljplanen till att uppfylla miljömålet och inte påverka havets balans och bidra till en fortsatt levande kust och skärgård.



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.

Planförslagets syfte med utökade byggrätter för bostadshusen, medför full tillgänglighet för de boende genom att husen installeras med hiss. Ett ökat antal bostäder medför ett större underlag för kollektivtrafik och annan investerad infrastruktur vilket bidrar till en god livsmiljö. Ingen ny mark tas i anspråk samtidigt som natur och kulturvärden bevaras. Bedömningen är också att områdets tidstypiska karaktär bibehålls trots den ökade exploateringen.

Kommunala miljömål

Planera hållbarhet

Genom förtätning av ett befintligt bostadsområde bidrar detaljplanen till hållbar samhällsplanering. Planförslaget innebär en resurssnål användning av mark och övriga tillgångar i området och befintlig infrastruktur kan användas utan extra investeringar. Områdets naturvärden och sociala värden bedöms kvarstå med förutsättningar att förstärkas.

Inom planarbetet har en kulturmiljöutredning med byggnadsantikvarisk inriktning utförts där kulturvärden för tidsepokens bostadsbyggnad har identifierats. Planförslaget visar på en anpassad utformning vid utökad bebyggelse för att kulturvärden ska bevaras, synliggöras och återskapas.



Var energimedveten

Med hänsyn till de kulturvärden som utpekats för området är det svårt att i planarbetet uppfylla delmålet att utveckla användningen av solenergianläggningar. Däremot bör målet att minska den totala energianvändningen för bebyggelsen kunna vara aktuellt vid nybyggnationen och nyinstallation av värmesystem eller energikrävande produkter och tekniska system.

Tänk på hur du reser

Detaljplanen ger ett ökat underlag till den befintliga kollektivtrafiken och ger förutsättningar för en utbyggd och avgångstätare busstrafik.

Vid den planerade påbyggnaden av parkeringsgaraget bör övervägas om att installera laddplatser för elfordon, som ett led i den service som krävs i utvecklingen mot framtidens biläggande.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunen gör bedömningen att förslaget **inte** antas medföra en betydande miljöpåverkan. De förändringar som planförslaget ger möjlighet till bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen genom att relevanta problem beskrivs i detaljplanehandlingar och dess undersökning.

Bedömningspunkter enligt PBL och MB finns sammanställda i kommunens dokument, *Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-03-25*, som biläggs planhandlingarna.

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2021-04-21. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Uddevalla kommun 2022 (ÖP2022)*, är antagen 2022.

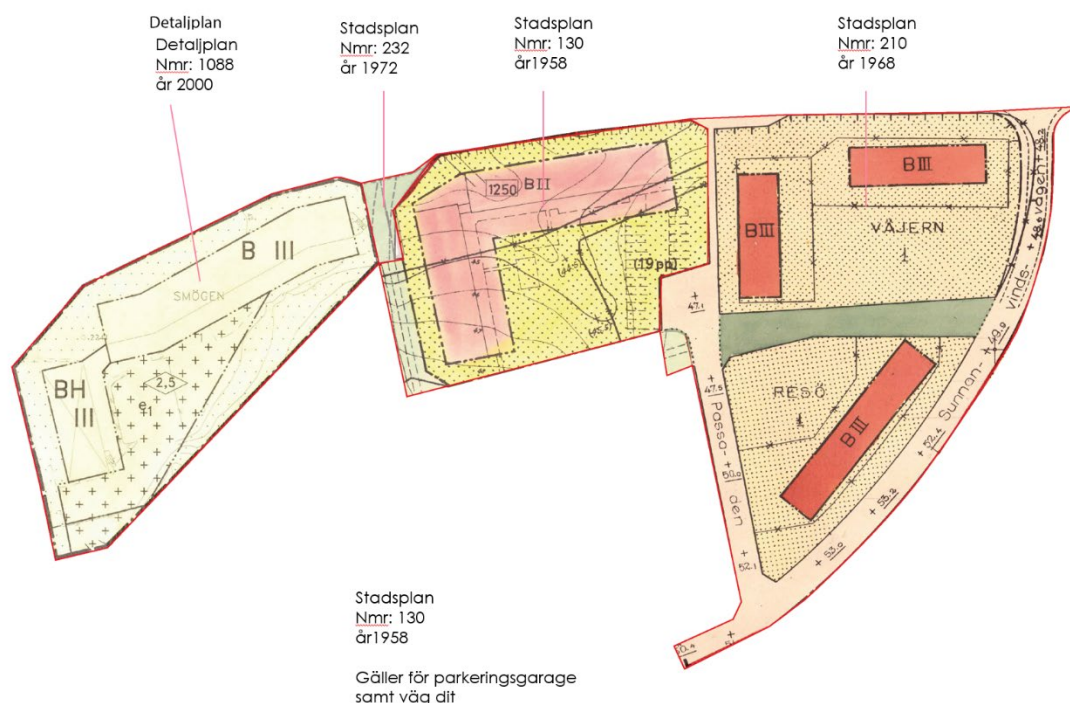
I översiktsplanen har kommunen gjort ställningstagandet att övervägande del av ny sammanhållen bebyggelse ska utvecklas i tätorterna samt att man skall tillvarata de tillgångar och den befintliga infrastruktur som investerats i kommunen.

Fördjupad Översiktsplan

Västra Skogslyckan, som ingår i Uddevalla tätort, ingår i den fördjupade översiktsplanen FÖP2017, antagen i oktober 2017. Ställningstagande för bostadsbebyggelsens utveckling är att Uddevalla ska förtätas med bostäder i bra kollektivtrafiklägen eller på sådana platser där de förstärker underlaget för kollektivtrafiken. Förtätning i befintliga bostadsområden ska därmed eftersträvas. I etablerade områden kan så ske genom att bygga på fler våningar på befintliga hus samt att hänsyn tas till behovet av äldreboende, trygghetsboende, boende för den särskilda handikappomsorgen och för andra särskilda grupper. Skogslyckan bör därför kunna ses som ett bostadsområde med potential att tillmötesgå dessa ställningstaganden genom påbyggnader och hissinstallationer av områdets flerbostadshus.

Detaljplaner

För det föreslagna planområdet gäller idag två äldre stadsplaner samt en detaljplan enligt illustration nedan. För fastigheterna Sannäs 1, Kyrkesund 1 samt allmän platsmark inom Unneröd 2:4 gäller stadsplan Nmr: 130, fastställd i mars 1958. För fastigheterna Väjern 2 och Resö 1 samt allmän platsmark inom Unneröd 2:4 gäller den ändrade och reviderade stadsplanen Nmr: 210, fastställd i november 1968. För fastigheten Smögen 1 gäller detaljplan Nmr: 1088, antagen i maj 2000. Gällande planer regleras huvudsakligen som kvartersmark för bostadsändamål som tillåts uppföras 3 – 8 våningar. Det mindre grönområdet mellan kvarteren Smögen 1 och Sannäs 1 ingår i gällande stadsplan, Nmr: 232, norr om planområdet. Det görs parallellt ett planarbete med stadsplan Nmr:232 och grönområdet har därmed istället beslutats ingå i denna detaljplan för Smögen 1 m fl.



Figur 4. Gällande detaljplaner inom planområdet.

Planbesked

Kommunstyrelsen har 2019-01-30 beslutat att godkänna att planförslag får upprättas för förtätning genom ändring av befintliga stadsplaner/detaljplan. Att utöka byggrätterna genom påbyggnad får inte plats inom syftet för de underliggande planerna. Dessutom behöver tydligheten och rättssäkerheten öka gällande vilka handlingar som gäller för området. Detaljplanen kommer därför att prövas som ny detaljplan och inte som ändring.

Övrigt beslutsunderlag

Kulturmiljövård

I kommunens kulturmiljövårdsprogram, från 2002, beskrivs Skogslyckan som "En god exponent för det sena 1950-talets byggande, innan miljonprogrammets bostadsbyggande inleddes".

I kulturmiljövårdsprogrammet föreslås att vid ny planering inom Skogslyckan ska framtas åtgärder för skydd av bebyggelsen enligt följande; "Varsamhetsbestämmelser eller föreskrifter av skyddskaraktär bör gälla för samtliga byggnader i området".

Samhällsbyggnadsstrategi

Detaljplanen överensstämmer med strategins syfte, att utveckla samhället på ett hållbart sätt genom att dra nytta av nuvarande samhällsbyggnadsstruktur där det redan finns, eller enkelt kan kompletteras med vägar, vatten och avlopp, värme, kollektivtrafik etc.

Parkeringsnorm

Uddevalla kommun har tagit fram en ny parkeringsnorm, utformad som riktlinjer för parkering och parkeringstal, antagen i april 2024. Riktlinjerna beskriver hur kommunen arbetar med parkeringsfrågor för att styra mot de mål och strategier för trafikutveckling och parkering som finns identifierade i kommunens trafik- och parkeringsstrategi. Inom riktlinjerna uttrycks bland annat om gångavstånd till parkering för bil och cykel, utformning av p-platser för bil och cykel, reglering av parkering på allmänplats respektive kvartersmark samt om parkeringstal vid nybyggnation.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark

Allmänplats

Gata – Gata. Motiv till bestämmelse är att säkerställa tidigare användning av gatan och att det finns möjlighet att genom gatunätet ta sig fram till fastigheterna.

Gata₁ – Huvudgata. Syftar till att ge utrymme för huvudgata och busshållplats längs med Västanvindsvägen.

GCVÄG – Gång- och cykelväg. Motivet till bestämmelsen är att säkra en gång och cykelväg mellan kvarter Sannäs och Resö till och från busshållplatsen för allmänheten.

NATUR – Natur. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa fortsatt användning av marken och skydd av parkliknande miljö samt att förlänga det planerade gröna stråket i norrgående riktning till kvarter Unnerö.

Kvartersmark

B – Bostäder. Syftet med detaljplanen är att pröva området för bostäder, därmed fungerar det som motiv till bestämmelsen.

P₁ – Parkeringshus. Motivet är att säkerställa befintligt parkeringshus och ge utrymme för att hantera tillkommande parkeringar som behövs om bostäderna byggs ut.

H – Detaljhandel. Motivet är att skydda redan befintlig detaljhandel i källarplan på bostadshus i kvarteret Smögen som ligger lämpligt till sett till infrastruktur.

Beteckningar inom parentes

(X) – beteckning i kartan omgärdas av parentes anger bestämmelse i annat plan än markplan.

Syftet är att höjdsätta bestämmelsen för detaljhandel eftersom syftet med planen är att pröva påbyggnad för bostäder. Detaljhandeln anses enbart lämplig i källarplan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Marken får inte försees med byggnad. Motivet är att detaljplan ska tillåta befintliga byggrätter samt att tillåta påbyggnad särskilt på bostadshusen. Prickmarken är till för att säkra att det inte sker mer byggnation utav marken då det behövs för dagvatten, solljus, ljuddämpad sida, skyddande av gårdsmiljö och liknande.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga underjordiska ledningar.

Marken får endast försees med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att skydda gårdsmiljön från att överbyggas och förse befintliga hus med plats för mindre nödvändiga komplementbyggnader, exempelvis miljöhus.

s₁ – För bostäder som överstiger 35m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Motivet är att bullervärdena överskrids längs med Västanvindsvägen, därför behöver bostäder som är över 35m² ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida för att göra dem lämpliga. Bestämmelsen regleras i syfte att säkerställa att lägenheterna kommer att utformas på det sättet.

h₁ – högsta nockhöjd är <i>i kartan angivet</i> meter över angivet nollplan. Nockhöjden syftar till att begränsa byggrätterna till att tillåta två våningars påbyggnad så att byggnadens full höjd motsvarar fem våningar och ge utrymme för trapphus. Eventuella tekniska tillbehör så som skorstenar, ventilation och hisschakt på taket anses lämpliga att överstiga nockhöjden.

h₂ – Högsta totalhöjd är 56,5 meter över angivet nollplan. Syftar till att begränsa parkeringshusets högsta höjd. Motivet är att det inte ska överexploateras och bli större än själva berget det ligger nedanför.

h₃ -högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5meter. Syftar till att begränsa komplementbyggnader som kan placeras på gårdsmiljöerna så att de inte ska vara övermäktiga de befintliga bostadshusen.

o₁ -Största takvinkel är 15 grader. Bestämmelsen syftar till att ta tillvara på byggnadernas ursprungliga takutformning som visar på en tidstypisk topologi samt att hålla nockhöjderna relativt låga genom att inte tillåta högre nockhöjder genom gradbestämmelsen. Det bidrar också till att minimera skuggning i området samt att minska intrycker av byggnadens storlek.

f₁ – På och tillbyggnader ska gestaltningsmässigt utgå från befintliga byggnaders ursprungliga karaktär avseende arkitektoniskt formspråk och fasaduppbyggnad. Syftar till att påbyggnad ska ta hänsyn till befintliga byggnaders arkitektoniska karaktär. Målet är att påbyggnad ska göras i samma, liknande eller likvärdig stil.

b₁ – Grundläggningen för ny entrébyggnad ska utföras med pålar eller plintar till berg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader ska grundläggas på ett säkert sätt ned till fast mark.

b₂ – Marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att marken ska kunna omhänderta dagvatten som samlas på platsen.

b₃ -Rensning av nedfallna träd ska ske. Syftar till att ta bort nedfallna träd som ses som riskfaktor vid påbyggnad av parkeringshuset.

b₄ – Rensning av mindre block och bultning av större lösa block ska utföras om bergschakt eller andra markarbeten sker. Syftar till att säkra block och bultning av lösa block innan byggnation av parkeringshuset kan ske.

e₁ – Största byggnadsarea är 100m² per komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten för komplementbyggnader så att det inte ska ta för mycket anspråk av resterande del av tomten för att säkerställa de stora gröna gårdarna samt att det ska ta hänsyn till byggnadsvolymer och det formspråk som råder på platsen.

k₁ - Fasader ska vara av spritputs med färgsättning i mättade kulörer av gult, brunt, terrakottaröd och grönt. Omfattningar och markeringar ska vara av slätputs i ljusa kulörer som vit, grå och

beige. Fönster ska till form material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Utformning och material av ursprungliga och tidstypiska detaljer, som glasade trätterdörrspartier, trappor och socklar i natursten samt smidesdetaljer ska bibehållas. Bestämmelsen syftar till att skydda de kulturhistoriska aspekterna av byggnaderna som pekats ut i kulturmiljöutredningen.

a₁ – Bygglov krävs även för åtgärder vid underhåll av bostadshusens exteriörs med avseende på varsamhet. Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga byggnaders utformning så att de inte ändras avsevärt med tanke på områdets historiska arkitektoniska arv som vittnar om områdets tidstypiska karaktär.

Genomförandetid

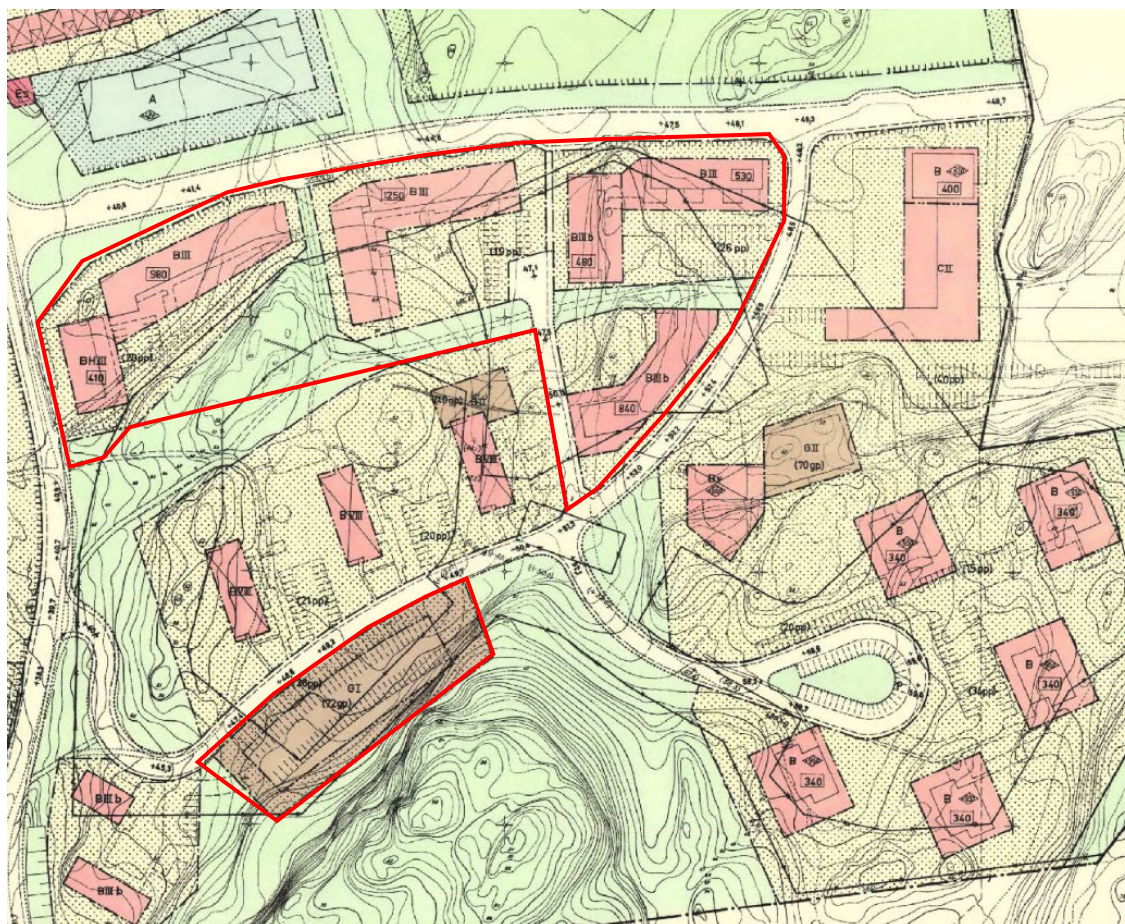
Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m det datum detaljplanen får laga kraft.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning

Förutsättning

Markanvändning inom planområdets fastigheter Smögen, Sannäs, Väjern och Resö är boende i flerbostadshus samt parkering i kvarteret Kyrkesund. Mindre delar utgör gatumark och park i gällande stadsplan. Inom kvarteret Smögen tillåts även handel i bostadshuset utmed Nordanvindsvägen. På norra sidan om planområdet och Västanvindsvägen ligger ett radhusområde, en förskola och grundskolan Västanvindsskolan.



Figur 5. Kartan visar markanvändning enligt gällande planer. Röd linje visar föreslagen plangräns. Gul/röd yta är bostadsändamål, brun yta är garageändamål samt grön yta för park/plantering

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innehåller några mindre justeringar och markbyten som utgör förändringar i markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark och vice versa. En utökning av bostadsbebyggelsen medför ett utökat krav på parkering. Detta föreslås lösas inom kvarteret Kyrkesund genom påbyggnad av befintligt parkeringsgarage. Användning med handel föreslås kvarstå

för byggnad utmed Nordanvindsvägen. För grönområden sker mindre förändring enligt nedan under "Natur".

Naturmiljö

Natur

Förutsättning

Allmän platsmark, i gällande stadsplan, med användning "park eller plantering" består i omgivningen närmast bostadshusen av klippta gräsytor och buskar samt enstaka träd. Berg i dagen syns delvis i det bitvis höjdvarierande området. En skogsklädd mindre bergsknalle finns delvis i sydväst, inom kvarteret Smögen. Det finns inga kända skyddsvärda naturvärden inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

För planområdets naturmark föreslås inte några förändringar av vegetationen eller säkerställas för några utpekade naturvärden. Naturmarken innehåller förutom gräsytor och buskage också gångstigar som ansluter till bostadsfastigheterna. I det större sammanhängande grönområdet föreslås att fastighetsgränsen för kvarteret Sannäs justeras så att den befintliga gångstigen hamnar inom allmän platsmark och säkerställer tillgänglighet till naturområdet som helhet. Resterande del av grönområdet österut föreslås på grund av etablerade bostadsfunktioner övergå till kvarteret Sannäs. Naturområdet mellan kvarteren Väjern och Resö föreslås också övergå till kvartersmark då vissa bostadsfunktioner är förlagda där samt att det idag inte finns några allmänna intressen inom detta grönområde. I anslutning till vändplatsen, i slutet av gatan Passaden, finns i gällande plan en mindre grönyta med beteckningen "park eller plantering". Ytan nyttjas idag till parkeringsplats för boende och besökande. Här föreslås att området istället överförs till kvartersmark och ingå Sannäs 1. Möjlighet att vända på återvändsgatan bedöms inte påverkas av detta.

Utmed Västanvindsvägen kommer ny trädplantering att ske på fastigheterna Smögen, Sannäs och Väjern.

Rekreation

Förutsättning

I FÖP 2017 uttrycks att tätortsnära områden för friluftsliv och rekreation såsom motionsspår, naturstigar och naturknutna aktiviteter ska reserveras och utvecklas.

I närområdet, särskilt norr om Skogslyckan och de omkringliggande bostadsområdena, finns stora skogs- och naturområden lämpliga för friluftsliv, naturupplevelser och motion.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget ingår inte några specifika åtgärder kopplade till rekreation.

Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar vare sig enligt kommunens karteringar eller Riksantikvarieämbetet. Några arkeologiska fynd förväntas inte påträffas vid planens genomförande. Ett större fornminnesområde finns norr om planområdet som berör Västanvindsvägen och Västanvindsskolan. Tidigare arkeologisk undersökning har här visat på lämning efter en boplats, vilken dock har bedömts som förstörd till följd av exploateringen på platsen.

Kulturmiljövård

Förutsättning

En byggnadsantikvarisk förundersökning har tagits fram, *Västra Skogslyckan, antikvarisk förundersökning* av Lindholm Restaurering AB från augusti 2021. Den beskriver och karaktäriserar bostadsområdets kvaliteter ur ett antikvariskt perspektiv och gör en bedömning av förtätningens konsekvenser för de kulturvärden som identifierats. Förundersökningen formulerar också förslag på lämpliga planbestämmelser, gällande varsamhet eller skydd, samt förslag på lämpliga principer för påbyggnad utifrån de här givna förutsättningarna. Förundersökningen bifogas planhandlingarna.

Västra Skogslyckan motsvarar de stadsplaneideal som kom att gälla för efterkrigstidens bostadsplanering. Särskilt utmärkande var stadsdelarnas innehåll. Grannskapsplaneringen slog igenom, inspirerad av engelska teorier och exempel, men anpassades efter svenska förhållanden. Bostadsområdena skulle byggas i mindre grannskapsenheter och vara överblickbara. Kringbyggda gårdar skapade rumslighet samtidigt som önskan fanns om en mer varierad bebyggelse. Flera bostadsområden som uppfördes under 1940- och 1950-talet uppvisar hänsyn till, och tillvaratagande av, det befintliga landskapets karaktär. Bergknallar och stora träd fick vara kvar och gavs rumslig betydelse i de nya bostadsområdena. Det planerades också för samhällelig service, handel och kultur i nära anslutning till bostaden vilket skulle bidra till att skapa trivsel, hemkänsla och gemenskap för de boende.

Kommunledningskontoret har vid beredningen inför beslut av planbesked framhållit att fastighetsägaren preliminära skisser och illustrationer till förändringar av bostadskvarteren inte uppfyller de rekommendationer om varsamhet som kommunens kulturmiljöprogram uttrycker. I beslutet poängteras att bebyggelsen idag har ett sammanhållet och tydligt uttryck för sin tid, vilket gör området avläsbart och förståeligt. Beslutet uttrycker dock att en förtätning av bostadskvarteren kan vara möjlig under förutsättning att man i planarbetet beaktar områdets byggnadskulturvärden och studerar alternativa utformningar.

Utifrån genomförd förundersökning är bedömningen att en påbyggnad av de befintliga bostadshusen bör kunna genomföras med rimliga konsekvenser för bebyggelsens kulturhistoriska värde. Det förutsätter att man i planarbetet tar stor hänsyn till det som finns bevarat av den ursprungliga karaktären och att karaktärsdrag förstärks vid gestaltningen av de påbyggda bostadshusen.

Planförslag och konsekvenser

Originalkaraktären avläses främst genom bostadshusens volymer, husens takutformning med flacka sadeltak och den ursprungliga fasaduppbyggnaden genom fönstersättningen, portar och balkongers orientering liksom i detaljer typiska för tidens formspråk. Dock har det genom tidigare renoveringar och ombyggnader skett utbyten av material och detaljer samt åstadkommit viss förvanskning av ursprungliga karaktärsdrag.

Kommunens kulturmiljövårdsprogram utpekar inte bebyggelsen inom Skogslyckan som kulturhistoriskt särskilt värdefull med hänvisning till betydelsen enligt PBL 8:13. Däremot anses att områdets tidstypiska gestaltning och karaktär ska ges visst skydd eller att förändringar av bebyggelsen hanteras med hänsyn till de ursprungliga kulturhistoriska värden som idag kvarstår. För att uppnå detta anges på plankartan planbestämmelser eller villkor för genomförande av detaljplanens syfte.

Nedan visas rekommendationer från den byggnadsantikvariska förundersökningen som syftar till att vid byggnation värna bevarade och ursprungliga karaktärsdrag samt att ändringar utförs med utgångspunkt i identifierade värden.

- *Byggnaden skall bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på arkitektoniskt formspråk, proportioner, fasaduppbyggnad, material och materialbehandling.*
- *För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och kvaliteter skall tas tillvara vid ändring.*
- *Tillägg, ändringar och underhåll av exteriör och interiör skall utföras med utgångspunkt i byggnadens originalkaraktär eller med utförande typiskt för byggnadens uppförandetid. Vid exempelvis fönsterbyte, ändring av entréer, ombyggnad av balkonger, justering av färgsättning, ombyggnad av trapphus mm skall originalutförande eller utförande typiskt för byggnadens uppförandetid utgöra förlaga eller utgångspunkt.*
- *Påbyggnad av husen och tillbyggnad för hiss skall gestaltningsmässigt utgå från befintlig byggnads ursprungliga karaktär avseende arkitektoniskt formspråk, proportioner, fasaduppbyggnad, material och materialbehandling.*

Planbestämmelse **k₁**, gällande varsamhet, införs på plankartan med syfte att bevara bostadshusens karaktärsdrag med avseende på färgsättning, fasadmaterial och fönsterutformning samt att utformning och material av ursprungliga och tidstypiska detaljer, som glasade trätysterdörrspartier, trappor och socklar i natursten samt smidesdetaljer ska bibehållas.

Förundersökningen föreslår att detaljplanen bör innehålla utökad lovplikt avseende framtida underhåll av bostadshusens exteriör generellt. Detta betyder att bygglov ska sökas även för åtgärder som normalt inte kräver lov, men med avsikt att pröva underhållsåtgärden mot detaljplanens krav på varsamhet att värna och bevara byggnadernas ursprungliga karaktärsdrag. På plankartan införs egenskapsbestämmelse **a₁** om utökad lovplikt generellt för åtgärder vid underhåll av bostadshusens exteriör.

Bebyggelse

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Västra Skogslyckan hör hemma i efterkrigstidens planeringsideal där bostadshusens placering skapar rumsligt avgränsade gårdsytor och där det befintliga landskapets karaktär tillvaratas. Området utgör en tidstypisk bostadsmiljö, planlagd och uppförd som en helhet bebyggd med lamellhus, punkthus, skivhus samt med en centrumanläggning med olika servicefunktioner.

Planområdets bostadshus har drag av traditionellt lamellhusbyggande men här utförda i ett mer rationellt byggande, som tog fart vid 1950-talets slut. Karaktären avläses främst genom byggnadernas volym, formspråk och takutformning. Vidare har fasaderna en uppbyggnad med tidstypisk fönstersättning, portar och balkonger orienterade mot gårdssidan. Enligt äldre foton hade den ursprungliga fasadbehandlingen med slätputsade socklar och ädelputsade fasader en variationsrik färgsättning med betoning av gavelpartier och volymer inom huskropparna. Exempelvis hade de indragna partierna i anslutning till trapphusen, liksom vissa utkragade partier, mörkare nyanser vilket skapade mönstereffekter i fasaderna. Möjligen var även balkongfronterna i olika kulörer anpassade till respektive fasadkulör.

Byggnaderna har under årens lopp genomgått flera förändringar som påverkat det ursprungliga utförandet och utformningen. Exempelvis har bostadshusen tilläggsisolerats och då försetts med ny fasadputs och omfärgade fasader. Balkonger har huvudsakligen bytts ut till större, där flera inglasats. Flera källar- och entrédörrar har bytts från ursprungligt utförande i teak, till aluminium. Även ett flertal utvändiga belysningsarmaturer är utbytta till mer nutida armaturer. Tidstypiska plåtarbeten har också medfört viss förändring av den ursprungliga karaktären.

I anslutning till bostadsgårdarna finns kompletteringsbyggnader av trä, som används till miljö-/sophus, alternativt för gårdsmaterial och lekutrustning.

Befintligt parkeringsgarage i kvarteret Kyrkesund är utfört som ett öppet parkeringsdäck på en suterrängvåning som huvudsakligen nyttjas för parkering. Byggnaden uppfördes med prefabricerade betongelement strax efter att bostadsområdet var färdigställt.

Den utförda byggnadsantikvariska förundersökningen innehåller ett omfattande bildmaterial av området och dess miljö och bebyggelse, både från tiden vid uppförandet fram till nutid. Flygbilden nedan visar det befintliga utförandet av bebyggelsen utmed Västanvindsgatan.



Figur 6. Bild som visar hur området ser ut idag.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innehåller påbyggnad med bostadsvåningar och tillbyggnad med trapphus för hiss. Väsentliga delar av bostadsområdets kvaliteter avses att beaktas vid förändringen och utvecklingen av området och bebyggelsen. Exempelvis kommer bostadsmiljön fortsatt vara gestaltningsmässigt oförändrad med en slutenhet utåt och öppenhet inåt, mot gårdsytor och entréer. Utifrån den byggnadsantikvariska förundersökningen bör de påbyggda våningarna utformas sammanhållna med de underliggande befintliga våningarna. Fasaderna föreslås därmed utföras putsade lika befintlig putsfasad och med fönsteromfattningar och andra markerade fasadpartier utförda i slätputs. Fönstertyper och fönsterplaceringar ska för de påbyggda bostäderna utföras lika befintliga. Nya yttertak utförs som låglutande sadeltak med taktäckning som de ursprungliga. Dessa delar bedöms som viktiga karaktärsdrag för att upprätthålla kravet på varsamhet. Planbestämmelse om varsamhet gällande utförande av fasad, fönster och detaljer införs därför på plankartan med beteckning **k₁**. Även begränsning av taklutning införs som planbestämmelse på plankartan med beteckning **o₁**.

Enligt det generella varsamhetskravet i PBL ska ändringar utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Den byggnadsantikvariska förundersökningen beskriver i sin utredning förslag på gestaltningsprinciper vid påbyggnad för att tillvarata identifierade karaktärsdrag. Utifrån dessa anges nedan några rekommendationer som en vägledning för bevarande och utveckling.

- Fasaderna bör vid den planerade fasadrenoveringen färgsättas enligt områdets ursprungliga färgsättning i mättade kulörer av gult, brunt, terrakottaröd och grönt, med slätputspartier i ljusa kulörer som vitt, grått och beige. Fasadkulörerna kan då indelas och variera utefter huslängornas olika volym och höjdskillnad.
- Flera byggnadsdelar, material och detaljer bör återföras till det ursprungliga utförandet, såsom ytterdörrar i trä, smidesräcken, balkongfronter etc.

- Ombyggnad av trapphus utförs med varsamhet om byggnadens originalkaraktär, exempelvis avseende materialval, detaljlösningar mm.

Utformningsbestämmelse f_1 införs på plankartan för tillkommande bostadsvåningar och tillbyggda entrébyggnader med innebörd att de gestaltningsmässigt ska utgå från och bibehålla befintliga byggnaders ursprungliga karaktär avseende arkitektoniskt formspråk och fasaduppbyggnad.



Figur 7. Illustrationen visar hur bebyggelsen utmed Västanvindsgatan kan utformas efter påbyggnad med två våningar och med tillbyggnad för hiss mot gårdssidan.



Figur 8. Illustrationen visar kvarteret Smögens bebyggelse mot gårdssidan med påbyggnader och tillbyggt utrymme för hiss.

Parkeringsgaraget bedöms i sin helhet vara grundlagt på berg och uppbyggd med stomme i betong i ett pelar- /balksystem. Konstruktionsmässigt bör därmed en påbyggnad vara möjlig. En tillfartsramp föreslås att uppföras utmed garagets långsida inom kvartersmark mot Sunnanvindsvägen.

Exploateringsgrad

Förutsättning

I gällande stadsplaner anges som mått på exploatering att bostäder får uppföras i tre våningar för planområdets samtliga bostadshus. I kvarteret Sannäs regleras också största tillåtna byggnadsarea för bostäder till 1250 m².

Enligt planbeskrivningen för kvarteren Väjern och Resö begränsas högsta tillåtna byggnadshöjd till 10,6 meter ovan mark, vid uppförande av tre våningar. Därtill får vindinredning inte förekomma där den högsta tillåtna byggnadshöjden utnyttjats.

Komplementbyggnader medges i gällande planer endast på fastigheten Smögen 1 med största byggnadsarea 100 m².

Garagebyggnaden i kvarteret Kyrkesund får i gällande stadsplan uppföras med 1 våning ovan ett suterrängplan.

Planförslag och konsekvenser

För planförslaget anges exploateringsgrad som bestämmelse uppdaterad enligt PBL. Den utökade byggrätten för bostäder föreslås att regleras genom planbestämmelse om högsta nockhöjd tillsammans med takvinkel. Eftersom golvnivåer varierar mellan nästan varje enskilt trapphus så anges ny nockhöjd med höjd i meter från nollplanet i höjdsystem RH 2000. Högsta nockhöjd anges på

plankartan med beteckning **h₁** och takvinkeln med beteckning **o₁**, inom respektive byggrätt. Angiven nockhöjd medger en påbyggnad med två våningar och med tillräcklig höjd för installation av hiss.

Den totala bruttoarean för de påbyggda bostadsvåningarna bedöms bli cirka 6 800 m² fördelat på 90–100 lägenheter med storlekar från 1 rok till 4 rok. Planförslaget kommer att förändra bostadshusens byggnadsarea endast marginellt genom tillbyggnader av nya entréer med hiss.

Byggnad för sophantering har byggts på respektive gård för kvarteren Smögen, Sannäs och Väjern. Detta är genomfört på mark som ej får bebyggas enligt gällande planer. Därför införs på plankartan mark, inom respektive kvarter, där endast komplementbyggnader med största totala byggnadsarea om 100 m² tillåts uppföras.

Parkeringsdäcket (område för garageändamål i gällande stadsplan) föreslås att byggas på med ett öppet våningsplan. Detta regleras på plankartan med högsta totalhöjd i meter ovan angivet nollplan med beteckning **h₂** på plankartan. Påbyggnaden föreslås kunna uppföras med prefabricerad betongkonstruktion alternativt med stålkonstruktion.

Solljusförhållanden

Förutsättning

Planområdets bostäder och friytor har goda förutsättningar till solljusinfall speciellt då innergårdar och balkonger huvudsakligen vänder sig mot söder. Viss skuggning sker mot delar av bebyggelsen från de höga punkthusen i söder samt i viss mån från den av träd beklädda bergknallen söder om kvarteret Smögen.

Planförslag och konsekvenser

De två påbyggda våningarna med nya bostadslägenheter får liknande, eller något bättre, solljusförhållanden än det befintliga bostadsbeståndet. De ökade hushöjderna bedöms inte ge skuggande effekter mot omgivningen eller mot de omgivande kvarterens bostäder. Till bebyggelsen norr om Västanvindsvägen är avståndet så långt att skuggeffekter inte bör uppkomma.

Offentlig service

Förutsättning

I närområdet finns utmed norra sidan av Västanvindsgatan en förskola och två äldreboenden. Öster om planområdet, vid Sunnanvindsvägen, ligger Skogslyckans vårdcentral samt grundskolan Unnerödsskolan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innehåller ingen förändring inom den offentliga servicen. Det tillskott av personer i olika åldrar som planförslaget medför bedöms de befintliga verksamheterna kunna ta emot, baserat på kommunens befolkningsprognoser 2021. I närtid planeras dessutom den nya Ramnerödsskolan, cirka 900 meter österut, stå färdig.

Kommersiell service

Förutsättning

Direkt öster om planområdet finns Skogslyckans Centrum byggt i samma tidsperiod som bostadskvarteren. Detta uppfördes som ett lokalt handelscentrum och samlingsplats för kommersiell service och innehåller idag handel för livsmedel, kläder, frisör och en pizzeria. I övrigt hänvisas boende i området till Torp köpcentrum och Uddevalla centrum för kommersiell service.

Planförslag och konsekvenser

Planen medför ett större kundunderlag för den etablerandekommersiella servicen vid Skogslyckans centrum.

Avfall

Förutsättning

Avfall samlas idag i fastigheternas miljöhus och omhändertas av Uddevalla energi. Större återvinningsstation finns cirka 900m västerut vid Kurveröd.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ger möjlighet att bygga ut miljöhusen för att hantera det ökade behovet av sopor till följd av de ökade byggrätterna.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

Uddevalla kommun har låtit Statens geotekniska institut (SGI) göra en genomgång av ursprungligt geotekniskt material för att bedöma om materialet är tillräckligt för att avgöra planens lämplighet och möjlighet att bedöma tillkommande eventuella markdeformationer. Tillgängligt material för uppdraget var "Undersökning av markförhållanden i Skogslyckan", utfört av Flygfältsbyrån 1957. Bedömningen sammanfattas i PM, *Beställarstöd inför detaljplan, 2021-06-15*.

De flesta av de ursprungliga markundersökningarna och metoderna kan idag enligt SGI endast vara vägledande eftersom de inte är utförda inom planområdet eller i dess närhet. SGI sammanfattar det befintliga geotekniska materialet för planens lämplighet beroende på hur huskroppar är grundlagda.

- *Om befintliga huskroppar är grundlagda på pålar till berg eller annan grundläggningsmetod som innebär att berget bär lasten av huskropparna är vår bedömning att en påbyggnad av ytterligare våningar varken påverkar stabiliteten inom området eller kan orsaka omfattande sättningar.*



SGU:s jordartskarta över planområdet visar att markförutsättningarna kan bedömas vara goda med huvudsakligen berg och morän. För parkeringsgaraget utgörs dock marklagren av lera på fast botten.

Ursprunglig geoteknisk undersökning omfattade sannolik ett relativt stort område runt Västervindsvägen där mycket av markundersökningarna koncentrerades till lermarkerna norr om vägen. Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet för Smögen 1, m fl av underliggande lager av berg där bostadshusen ligger. Markförhållandena vid bostadshusen kan alltså bedömas som goda. Däremot finns enligt jordartskartan ett större område bestående av lera där parkeringsgaraget ligger.

Efter granskningsförfarandet har en geoteknisk undersökning utförts av Bohusgeo AB. Undersökningens Projekterings-PM och MUR, daterade 2024-02-16, biläggs planhandlingarna inför antagande av detaljplanen.

Planförslag och konsekvenser

Fastighetsägaren har genom PE Teknik & Arkitektur AB låtit göra en konstruktionsbeskrivning av de befintliga bostadshusens grundläggning. Förutom beskrivningen bestod uppdraget av en bedömning om grundkonstruktionen har kapacitet för ytterligare två bostadsbjälklag. Underlag för uppdraget var konstruktionsritningar från 1958 av AB Flygfältsbyrå. Rapporten *Skogslyckan Västra – Utlåtande grundkonstruktion*, 2021-12-18, biläggs planhandlingarna.

I rapporten framgår att grundkonstruktionens utformning varierar inom varje enskild byggnad mellan tre olika grundläggningsmetoder. Grundmur på berg, plint på berg och pålning till berg. Vidare att

samtliga innerväggar och fasadväggar är lastbärande och att avståndet mellan väggar är relativt lika, vilket medför att last från nya bjälklag kan fördelas jämnt mellan väggarna utan att någon större kraftkoncentration uppstår. I likhet med SGI:s bedömning bör grundläggningen därmed vara tillräcklig för att klara laster från förslagna påbyggnader.

Bostadshusens påbyggnader med två våningsplan förutsätts utföras med lätt stomme. Lätt träbjälklag med upplag på stålbalk och stålpelare där både bjälklag och stålbalk har korta spännvidder. Detta för att uppnå jämn fördelning av lasterna till befintliga väggar och vidare till grund. Husens stomme har, tillsammans med nya pelarplaceringar, goda förutsättningar att fördela den lastökning som tillförs förutsatt att rapportens antagna laster inte överskrider och en jämn lastspredning till grund eftersträvas.

Den geotekniska undersökningen utförd av BohusGeo, visar att området i huvudsak utgörs av fastmark och då förekomsten av lera observerats i de delar av området där markytans lutning är flackare än 1:10 bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande inom och i anslutning till undersökningsområdet. Då inga fyllningslaster eller utbyggnader planeras i området, endast påbyggnad av befintliga byggnader, bedöms inte stabilitetsberäkningar erfordras för detaljplanen. Nya entrébyggnader med trappa kommer att grundläggas som separata tillbyggnader. I detaljplanen krävs att belastning påförs ned till berg.

Parkeringsgaraget är enligt SGU:s jordartkarta uppfört i en ficka av lera till fast botten. Längs garagets inre långsida längs med bergsslänten bedöms byggnaden vara grundlagt med pålar eller plintar till berg. En påbyggnad bedöms inte äventyra stabiliteten eller orsaka sättningar. Uppfartsramp till det påbyggda parkeringsplanet bör grundläggas separat till fast botten eller berg.

Block, berg mm.

Förutsättning

Efter planens granskningsförfarande har en bergteknisk utredning utförts av Bergab. Resultatet redovisas i en rapport med fotodokumentation. Denna biläggs planhandlingarna inför antagande av detaljplanen.

Inom eller i anslutning till bostadskvarteren finns inga branta bergslänter eller lösa stenblock. Parkeringsgaraget i söder inom kvarteret Kyrkesund är uppfört nära en brant bergsslänt.

Planförslag och konsekvenser

Utredningen visar att det med avseende på bergteknik är möjligt att genomföra föreslagen planändring. Viss risk för blocknedfall eller ytliga ras bedöms föreligga vid bergslänter som gränsar till planområdet i söder. Inga stabilitetshöjande åtgärder anses nödvändiga med anledning av försumbara konsekvenser. Nedfallna träd vid den södra bergssläntens norra del rekommenderas dock att plockas bort. Planbestämmelse **b₃** införs på plankartan med innehåll: "Rensning av nedfallna träd ska ske".

Undersökningen påpekar också att nedrensning av block/sten samt bultning av större lösa block i den befintliga bergssläntens södra del ska utföras om bergschakt eller andra markarbeten i anslutning till slänterna ska ske. För påbyggnaden av parkeringsgaraget bedöms inte någon schaktning eller annan åtgärd på bergsslänten behöva utföras. Planbestämmelse **b₄** införs på plankartan med innehåll:

”Rensning av mindre block och bultning av större lösa block ska utföras om bergschakt eller andra markarbeten sker”.

Områdets lämplighet för planerad till- och påbyggnad av befintliga byggnader, med avseende på bergteknik, bedöms vara god.

Påbyggnaden av garaget planeras att utföras med en tät konstruktion (vägg) mot slänten och på det påbyggda översta planet, liksom idag, bygga en bröstning med påbyggt trådnät. Inför detta arbete kommer det i byggskedet att ställas krav på kontroll av slänten avseende sprickbildningar eller risk för blockras.

Hydrologiska förhållanden

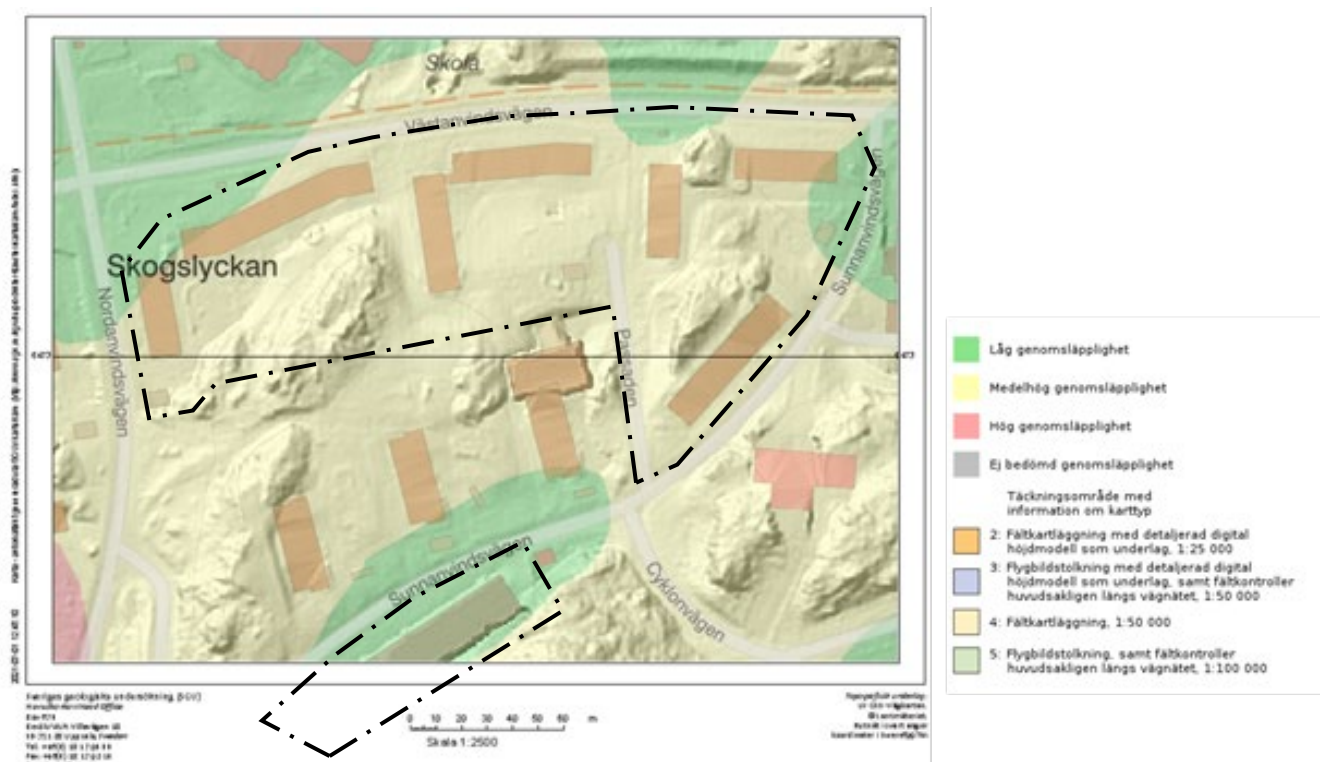
Dagvatten

Förutsättning

Någon dagvattenutredning är inte genomförd, däremot har kommunen gjort en kartläggning av dagvattensituationen för planområdet och Västra Skogslyckan med syfte att utreda om en djupare dagvattenutredning behöver genomföras. Denna ligger huvudsakligen till grund för planförslagets ställningstaganden angående omhändertagandet av dagvatten.

Planområdets area är totalt cirka 29 000 m². Hårdgjorda markytor såsom gatumark, gång- och cykelvägar samt asfalterade ytor av gårdarna utgör cirka 7 000 m². Området kring bostadshusen består dock till stor del av icke hårdgjorda ytor i form av naturmark, större gräsytor och planteringar. Dessa ytor hanterar det mesta av dagvattnet genom infiltrering. I övrigt passerar dagvattnet öppna diken och svackor som fördröjer och filtrerar, för att slutligen passera genom det kommunala ledningsnätet ned mot Kasebukten. Det finns idag inga krav från myndighetsavdelningen på Uddevalla kommun som indikerar att dagvatten måste renas mer än så. Planområdet och de närmaste omgivningarna har, enligt SGU:s karta (bilden nedan), medelhög markgenomsläpplighet.

Marken lutar generellt svagt mot väster längs Västanvindsvägen och inom de flacka partier som bostadsgårdarna bildar. Mellan gårdarna och områdets berghällar sker viss markutjämning i form av grässlänter eller planteringar. Planområdets marknivå i öster varierar mellan +47 - 49 meter över havet och i väster runt +41 meter. Marknivån längs Sunnanvindsvägen varierar inom planområdet från +47 meter till cirka +52 meter. Några bergknallar inom planområdet uppnår en höjd på cirka +52 meter.



Dagvattnet omhändertas idag inom planområdet via dagbrunnar och leds vidare västerut längs med Västansvindsvägen till kommunalt ledningsnät för dagvatten i höjd med fastigheten Fisketången 1. Därefter förs dagvattnet västerut i en bergstunnel för Bulidsbäcken, placerad invid Kurverödsleden. Bulidsbäcken mynnar ut i Kasebukten, som är en del av Bäveån och Byfjorden. Bulidsbäcken har ett flera km² stort upptagningsområde, nord och nordöst om Skogslyckan. Dagvattenledningarna i bergtunneln, som hanterar dagvatten från Skogslyckan, är 600 mm i diameter och övergår nedströms till en 800 mm-ledning. Enligt ledningsägaren, Uddevalla Vatten AB, är kapaciteten tillräcklig för de planerade byggnationerna i området.

Recipient från planområdet är Kasebukten, del av Byfjorden, som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Enligt Länsstyrelsens informationssystem VISS påverkas Byfjorden av övergödning som inte kan lösas innan målsättningen för år 2021, eftersom 60% av näringsämnen tillförs genom utsjön. Byfjorden uppnår inte heller god kemisk ytvattenstatus. Halterna för PDBe samt kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet för fisk och samtliga vattenförekomster. Länsstyrelsen bedömer det vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som eftersträvas, främst beroende på långväga luftburna föroreningar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inte några stora förändringar av andelen hårdgjorda ytor inom planområdet. Ökade dagvattenmängder kommer inte att alstras och därmed kommer dagvattenledningarna inte att belastas ytterligare och det behövs inga följdinvesteringar till följd av planförslaget. Inte heller kommer situationen för att hantera dagvatten eller påverkan på dagvattnets kvalitet att ändras då

planen inte medger annan användning än idag. Det kommer heller inte att anläggas nya parkeringsytor på mark som skulle kunna påverka dagvattnets kvalité negativt.

Förutsättningar inom planområdet kommer inte att förändras till följd av planförslaget och bedöms därför inte motverka att uppnå miljökvalitetsnormerna för Byfjorden. Planen bedöms således inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Vid byggnationen av nya entrébyggnader för hiss/trappa kommer entrézonerna att påverkas. Som en uppgradering av gårdsmiljön bör då marken generellt beläggas med infiltrerande ytskikt, såsom marksten eller plattbeläggning, istället för de nuvarande täta ytor och därigenom öka genomsläppligheten för dagvattnet. Ytor närmast vissa av bostadshusen kan även kompletteras med planteringar eller gräsarmerad beläggning för utemöbler eller liknande.

Översvämning

Förutsättning

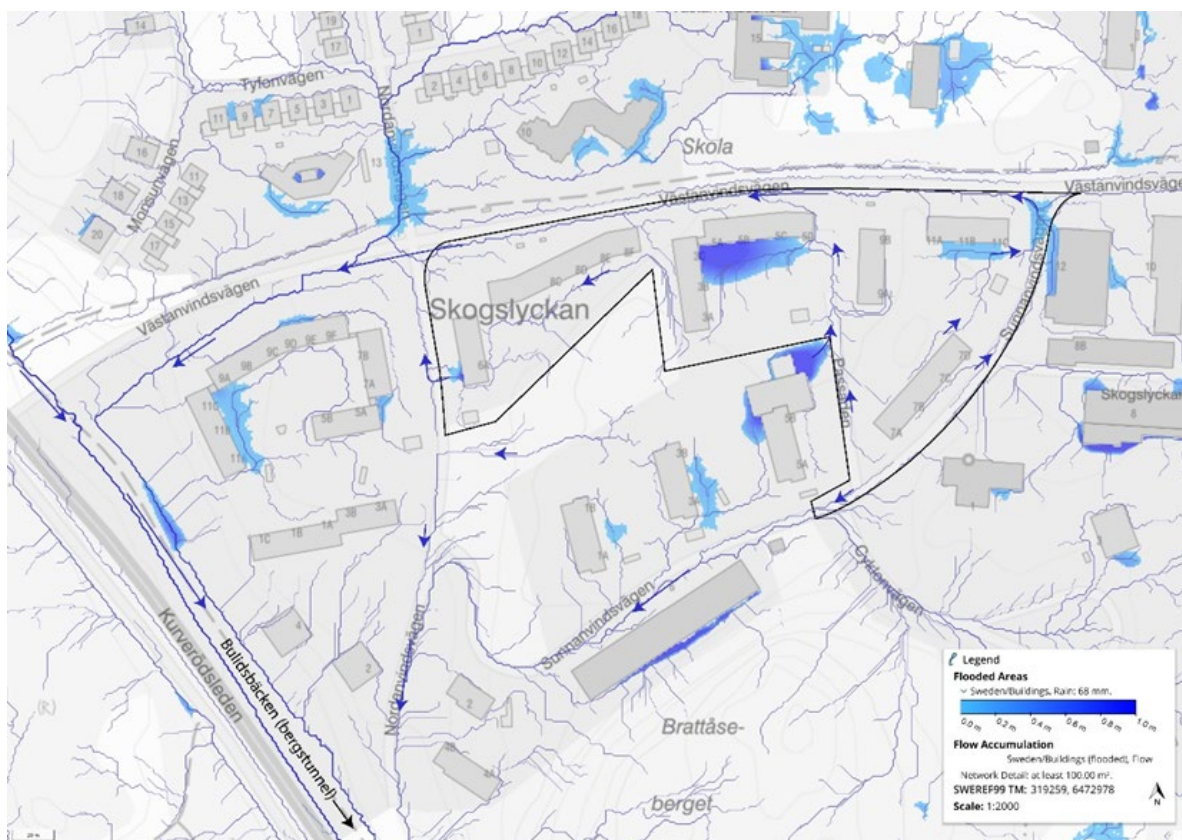
Biden nedan visar en simulering av ett skyfallsregn, framtaget med hjälp av verktyget Scalgo live. Simuleringen illustrerar hur ett 100-årsregn påverkar området och ytvattnets avrinningsvägar. Vid ett skyfall ansamlas vattenmängder och fördröjs på fastigheterna inom planområdet, på några ställen relativt nära huskropparna, speciellt på fastigheten Sannäs. Några allvarliga skador i mark eller på husen har dock inte upptäckt genom åren.

Planområdet bedöms utifrån simuleringen inte medföra negativ påverkan på recipienter nedströms då planförslaget inte innehåller förändrad markanvändning och därmed inte heller vattenpåverkande egenskaper för området. Området bedöms idag kunna hantera ett skyfall och ledningarna i Bulidsbäcken tål enligt ledningsägarna dagens vattenmängder och kräver inga följdinvesteringar till följd av planförslaget.

Planförslag och konsekvenser

Länsstyrelsen har vid samråd föreslagit att mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och om så anses lämpligt, i förhållande till planens syfte, förses med planbestämmelse på plankartan.

På fastigheten Sannäs 1 visar kommunens simulering att ett 100-årsregn kan skapa översvämning på den instängda sidan av gården där marken idag är hårdgjord. För att säkerställa mot risk för översvämning införs därför ett område på kvartersmark med planbestämmelse **b₂**, med betydelse att marken ska vara genomsläpplig. Där inte byggnader för nya trapphus uppförs ska området utföras med marksten, gräsarmerad beläggning, samt öka andelen gräsyta eller plantering för ökad markinfiltration. För att säkerställa tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon (stegbil) ska dock markbeläggningen vara dimensionerad för erforderlig körlast. Därtill bör det ske en översyn och ett eventuellt utbyte av dagvattenbrunnar eller dagvattenledning för att säkerställa mot översvämning på gården.



Simuleringsbild av ett skyfallsregn (100-årsregn). Uddevalla kommun

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

Idag finns det på flera av bostadsgårdarna öppna ytor för lek och lekplatser utrustade, främst för yngre barn, med bland annat gungor, sandlådor och karuseller. Dessa ytor är viktiga ur ett lek- och mötesperspektiv för barnen. Lekplatsområdet skapar tillsammans med innergårdarna trygga rum, i söderläge, skyddade från områdets biltrafik. Det finns gångbanor till och från området där barnen bedöms ha säkra vägar att använda.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan ur ett barnperspektiv. Friyta bibehålls till större del i sin ordinarie utformning och ges möjlighet att utveckla kvartersmarken som friyta för lek och avkoppling då det i samband med byggnationen för att komplettera trapphusen med hiss kommer ske en generell upprustning av kvarterens gårdsmiljö. Viss reglering av gårdsyta sker när det gäller markbeläggning.

Andelen friyta per barn kommer till följd av förtätningen att minska något, men bedömningen är att det finns så pass mycket mark att tillgå att det inte kommer ha några väsentliga effekter på hur barn kan leka och umgås i området.

Jämställdhet

Förutsättning

Bostadshusen är idag i tre våningar utan hiss och med första bostadsplan en halvtrappa upp. Den yttre tillgängligheten är god med entréer i anslutning till hårdgjorda gångstråk. Till följd av dagens tre våningsplan och utan hiss är det svårt, för att inte säga omöjligt, för personer med funktionsvariation att bosätta här.

Planförslag och konsekvenser

Med en detaljplan som medger påbyggnad medför också krav på hiss till bostaden och bidrar därmed till jämställdheten i området samt att hela byggnadens tillgänglighet ökar.

Hälsa och säkerhet

Radon

Förutsättning

Radonmätningar är inte utförda inom planområdet. I det närliggande kvarteret Fisketången 1 visar mätningar att marken inom de orörda delarna av detta planområde har låg- eller normalrisknivåer. Detta kan indikera på att förhållandena för Skogslyckans planområde bör vara detsamma, vilket kommunens radonkarta också bekräftar.

Planförslag och konsekvenser

Inför arbetet med påbyggnaderna bör det göras radonmätningar, både mätning i mark och inom de befintliga bostäderna. Vid eventuellt höga radonvärden ska radonsäkra konstruktioner av tillkommande våningsbjälklag och förbättrad ventilation utföras. Utformning av byggnad ska genomföras enligt Boverkets byggregler. Grundkonstruktionen för tillbyggnader av trapphusen ska utföras på ett radonsäkert sätt.

Buller

Förutsättning

En utredning, *Trafikbuller Unneröd, Uddevalla kommun av Akustikverkstan AB*, med framtagna trafikbullerberäkningar har utförts för planerade bostadsfastigheter och skolfastigheter i Skogslyckan. Där ingår även fastigheterna Smögen 1, Sannäs 1, Väjern 2 och Resö 1 med planerad tillbyggnad av bostadshusen med två våningsplan. Beräkningarna jämförts mot gällande riktvärden enligt "Förordning (2015:216) t.o.m SFS 2017:359, Naturvårdsverkets skrift NV-01534-17". Utredningen inklusive bilagor biläggs planhandlingarna.

Trafikbuller som påverkar planområdet genereras främst från Västanvindsvägen. Resultaten visar att påbyggnad av fastigheten Resö uppfyller riktvärden för högsta ljudnivå vid fasad och vid minst en uteplats. Planerad påbyggnad på Smögen, Sannäs, och Väjern uppfyller inte riktvärden för högsta ljudnivå vid fasad då dess norra fasader visar överskridande ekvivalentnivåer.

För att riktvärden skall uppnås krävs att hänsyn tas vid planering av bostäderna inom de påbyggda våningsplanen. Riktvärden kan uppnås genom att planera bostäder om maximalt 35 m² storlek vid de

bullerutsatta fasaderna. Större bostäder ska ges en planlösning där minst hälften av bostadens rum med öppningsbara fönster, vänds mot ljuddämpade (ej bullerutsatta) sidor enligt förordningens 4 §.

För bostäder gäller nedanstående riktvärden för buller från spår- och vägtrafik.

- Ekvivalent ljudnivå avser medelljudnivå för spårtrafik och vägtrafik, beräknad som ett frifältsvärde och som ett medelvärde per dygn under ett år.
- Maximal ljudnivå avser ljudnivå för spårtrafik och vägtrafik av den mest bullrande fordonstypen med tidsvägning F, beräknad som ett frifältsvärde.
- Enligt Boverkets är det tillräckligt om de boende har tillgång till minst en uteplats som uppfyller högsta ekvivalenta och maximala ljudnivå vid uteplats.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör inte ekvivalent ljudnivå överskrida 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivån överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Planförslag och konsekvenser

För de påbyggda bostadshusen inom Smögen, Sannäs, och Väjern är den beräknade ekvivalentnivån 61 – 64 dB vid fasader mot Västanvindsvägen. Nya lägenheter, större än 35 m², planeras att vara genomgående. Minst hälften av rummen i de nya bostäderna utförs därmed med planlösningar där minst hälften av rum med öppningsbara fönster vänds mot en sida med ekvivalentnivå under 55 dBA och maximalnivå nattetid under 70dB. Detaljplanen regleras med planbestämmelse s₁ på plankartan så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är orienterade mot en ljuddämpad sida. Bostäder om maximalt 35 m² kan utföras vid de bullerutsatta fasaderna.

Riktvärdena 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls vid fastigheternas samtliga innergårdar. Lägenheter med balkong är alla vända mot den tysta gårdssidan, förutom huset utmed Nordanvindsvägen i kvarteret Smögen. Dessa balkonger är dock inglasade och bedöms då klara riktvärdena. Samma förhållande planeras för de påbyggda bostäderna. Därav är riktvärden för minst en tillgänglig uteplats eller balkong anordnad i bostadens närhet uppfyllt.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Luftkvaliteten i Skogslyckan påverkas främst av bil- och busstrafiken. På senare år har dock skett en relativt stor ökning av fossiloberoende bilar i kommunen. Andelen ligger nu på 7,5 procent. Ökningen har främst skett inom elbilar och laddhybrider.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en marginellt ökad biltrafik och en mindre ökning av luftföroreningar kan lokalt påverka luftkvaliteten negativt. Med en fortsatt ökning fossiloberoende bilar och bussar kan påverkan dock förväntas mindre negativ över tid.

Gator och Trafik

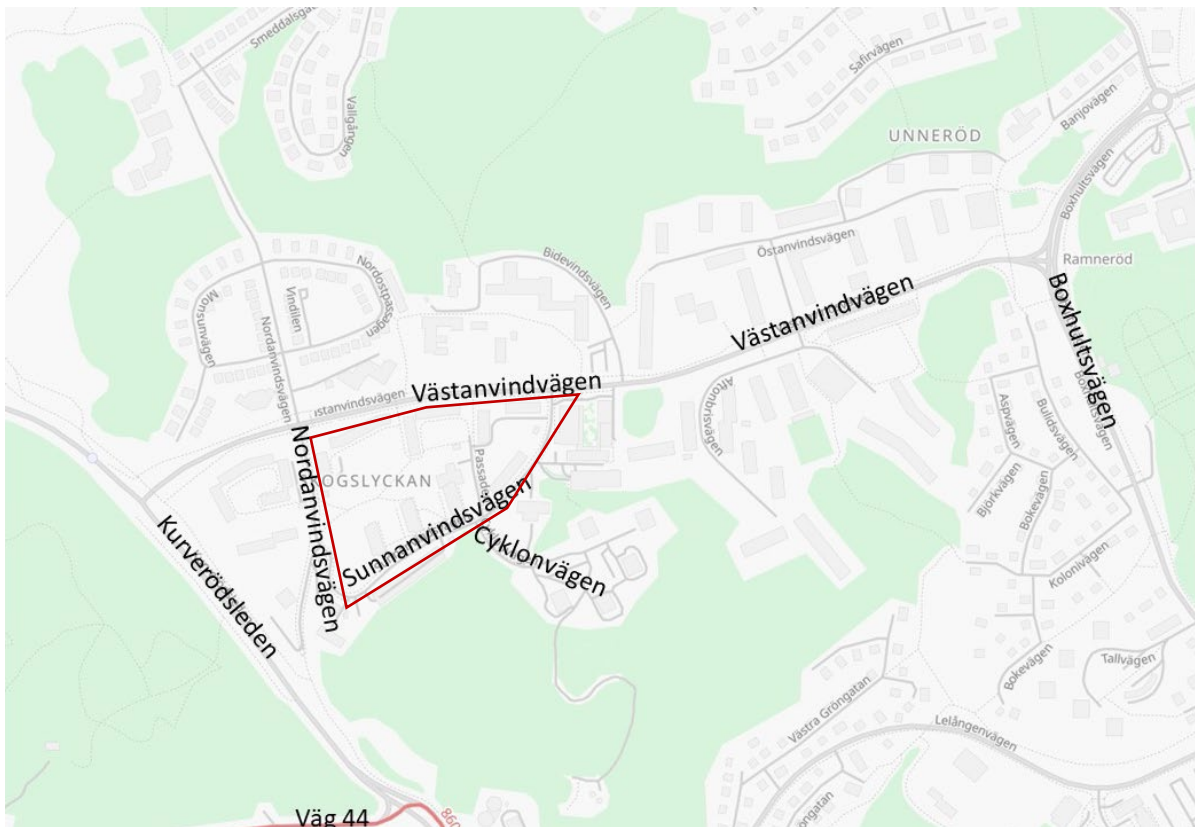
Biltrafik

Förutsättning

En trafikutredning har genomförts, av Afry/ÅF Infrastructure AB i december 2021, för att kartlägga dagens trafiksituation kring genomfartsleden Västanvindsvägen och analysera påverkan på vägnätet inom Skogslyckan efter planerade utbyggnader i två delområden. "Detaljplanen för Smögen 1 m.fl.", som innehåller drygt 100 nya bostäder, är den större av utbyggnaderna. Utredningen har också haft som uppgift att identifierat eventuella åtgärdsförslag som krävs för att bibehålla en god framkomlighet och trafiksäkerhet för samtliga trafikslag.

De för planområdet omgivande gatorna utgörs av huvudgatan Västanvindsvägen samt lokalgatorna Sunnanvindsvägen, Nordanvindsvägen och återvändsgatan Passaden. Enligt trafikutredningen råder inga framkomlighetsproblem på eller i anslutning till omgivande lokalgator eller korsningarna dem emellan, varken i nuläget eller för prognosåret 2040.

I närområdet finns korsningen mellan huvudlederna Kurverödsleden och Västanvindsvägen. Där rekommenderar trafikutredningen att det vänstersvängande fältet på Kurverödsleden analyseras för att försäkra bra framkomlighet på Kurverödsleden samt förbibehållen god säkerhet. Med framtida trafikökningar riskerar korsningen fyllas oftare vilket leder till blockering på Kurverödsleden för de som ska söderut.



Översiktskarta med omkringliggande gator. Planens bostadskvarter ligger inom den röda markeringen.

Planförslag och konsekvenser

För att uppskatta hur mycket trafik som den planerade ökade bebyggelsen alstrar har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts (Trafikverket, 2021). Trafikökningen till följd av planförslaget beräknas bli 187 ÅDT (årsdygnstrafik) från planområdet, inklusive nyttotrafik, vilket motsvarar cirka 10 % ökning. Detta bedöms ha en försumbar påverkan på vägnätets kapacitet.

Planförslaget innehåller inga förändringar i gatusystemet förutom en ny utfart från tillfartsrampen till det påbyggda parkeringsgaraget på Sunnanvindsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Längs med norra sidan av Västervindsvägen finns en kombinerad gång- och cykelbana och längs med södra sidan en gångbana. Passager över Västervindsvägen är i närområdet anlagda i anslutning till vägkorsningar eller busshållplatser. I korsningen med Nordanvindsvägen finns cykelpassager samt övergångsställen och i korsningen med Sunnanvindsvägen finns ett signalreglerat övergångsställe.

Längs med Nordanvindsvägen finns en kombinerad gång- och cykelbana längs den västra sidan av gatan och en gångbana på den östra sidan. Gång- och cykelbanan fortsätter även vidare ner mot Kurverödsleden där Nordanvindsvägen avslutas i en vändplats. Längs med Sunnanvindsvägen och

Cyklonvägen finns gångbana på östra och västra sidan av gatorna och cyklister hänvisas till blandtrafik.

Planförslag och konsekvenser

Mellan kvarteren Sannäs och Väjern finns en gångväg mellan busshållplatsen och Passadens vändplats som i gällande stadsplan har användning, "gata eller torg". I planförslaget utgör stråket istället gång- och cykelväg inom allmän plats.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Det finns två busshållplatser utmed Västanvindsvägen, precis i anslutning till planområdet samt ytterligare hållplats vid Skogslyckan center. Busslinjerna nummer 3, 5 och 12 trafikerar området kontinuerligt mot närliggande stadsdelar, Uddevalla centrum, busscentralen Kampenhof och järnvägsstationen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget förväntas med förtätningen öka underlaget för kollektivtrafiken och bidra till ett mer hållbart resande. Med ökat invånarantal i området kan också belägningsgraden på bussarna öka och på sikt även leda till flera avgångar.

Parkering

Förutsättningar

Stadsdelen Skogslyckan och planområdet ligger i zon 2 enligt gällande parkeringsnorm. Inom och från denna zon är det i regel möjligt att ta sig med cykel till respektive tätortscentrum inom 10 minuter samt med lokal kollektivtrafik till centrum eller till regionala kollektivtrafiknoder.

För flerbostadshus inom zon 2 gäller som minsta parkeringstal för bil, 8,8 platser för boende och 1,3 platser för besökande, räknat per 1000 m² bruttoarea (BTA). Motsvarande parkeringstal för cykel är 22 platser för boende och 6,5 för besökande per 1000 m² bruttoarea (BTA). Alternativ parkeringstal räknat per bostad (80m² BTA/lgh) är 1,8 för boende och 0,5 för besökande.

Kommunens parkeringsnorm anger önskvärda gångavstånd mellan bostad och bilparkering med 400 m för boenden och 200 m för besökare. För cykelparkering gäller 35 m för boenden och 15 m för besökare. Sträckorna avser avstånden fågelvägen.

Idag finns det totalt drygt 230 parkeringsplatser inom planområdet. Dessa är fördelade på markparkering inom bostadsgårdarna och som förhyrda parkeringar i anslutning till lokalgatan Passaden, tillsammans cirka 50 p-platser. Inom parkeringsgaraget i kvarteret Kyrkesund finns cirka 140 p-platser och utmed Sunnanvindsvägen finns cirka 35 förhyrda p-platser i anslutning till gatan. Dessutom finns det 8 garageplatser i bostadshuset i kvarteret Resö.

Planförslag och konsekvenser

För att uppnå parkeringsnormen föreslås att parkeringsgaraget byggs på med ett plan, vilket bedöms kunna skapa cirka 70 nya p-platser. På plankartan ges byggrätt för att anlägga en tillfartsramp till parkeringsdäckets påbyggda plan, vilket innebär att cirka 20 förhyrda p-platser utmed Sunnanvindvägen försvinner. Netto tillkommer därmed 50 p-platser att lägga till de 230 befintliga. Vidare finns plats på kvartermarken för att lösa ytterligare parkeringsplatser.

Antalet påbyggda bostäder planeras bli cirka 100 lägenheter, vilket kräver 78 p-platser enligt parkeringsnormen. Totalt kommer planområdet efter påbyggnader att innehålla 250 – 260 lägenheter. Det totala parkeringsbehovet blir då drygt 200 p-platser. Det finns då en överkapacitet på cirka 70 platser för att kunna tillgodose även andra boende runt kvarteret Kyrkesund med parkeringsmöjlighet.

För att tillgodose p-normen för cykelparkering bedöms det nödvändigt att utöka med fler cykelställ på respektive bostadsgård. Detta bör ses över i en gårdsplanering i samband med entreprenaden för påbyggnaderna med bostadsvåningar och tillbyggnad av trapphus.

Annan infrastruktur

Förutsättningar.

Värmeverket Brattåsverket ligger söder om planområdet. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen noterat om detta föranleder särskild riskhänsyn eller skyddsavstånd för detaljplanen.

Planförslag och konsekvenser

Avståndet mellan värmeverket och planområdets närmaste bostadslägenhet är ca 400 meter och med Brattåseberget däremellan. Stadsplanen för Brattåsverket innehåller inga bestämmelser angående risk eller skydd mot omgivningen med anledning av sin verksamhet. Inte heller senare utförda bostadsplaner i närheten har skyddsbestämmelser med hänsyn till Brattåsverket. Bedömningen är därför att det inte heller för denna detaljplan bör föreligga någon risk på grund av värmeverkets läge och verksamhet.

Teknisk försörjning

Vatten och spill- och dagvatten

Förutsättningar och konsekvenser

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet där Västvatten ansvarar för driften. Befintliga anläggningar bedöms av Västvatten vara tillräckliga för planförslaget och inte medföra några extra kommunala investeringskostnader. Vatten- och spillvattenledningar för de påbyggda bostäderna ansluts till husens befintliga ledningssystem.

El, tele, fiber

Förutsättningar och konsekvenser

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet. Uddevalla energi sköter infrastrukturen avseende el i området och bedömer att tekniska anläggningar inom planområdet inte behöver byggas ut. Ledningsnät för de tillkommande bostäderna ansluts till husens befintliga ledningssystem.

Uppvärmning

Förutsättningar och konsekvenser

I planområdet finns fjärrvärme utbyggd. Uddevalla Energi Värme AB ansvarar för ledningsnätet. Tillkommande bostäder ansluts till fjärrvärmenätet. Ledningar i markkulvert bedöms delvis påverkas genom de tillbyggda trapphusen. Ledningarna och annan utrustning som påverkas föreslås flyttas i samråd med ledningsägaren. Kostnader för erforderlig flyttning belastar exploatören.

Genomförandebeskrivning

Organisation och Administration

Handläggning

Handläggningen av planförslaget sker på samhällsbyggnadsförvaltningen, Uddevalla kommun, i exploatörssamverkan med Bostadsstiftelsen Uddevallahem.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Efter utsatt genomförandetid fortsätter detaljplanen att gälla fram tills den dag då beslut om ny, ändring eller upphävning av detaljplanen beslutats av kommunen. Efter genomförandetidens utgång garanteras inte längre fastighetsägarens byggrätt och kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Allmän plats

Som huvudman för allmän platsmark ansvarar kommunen för allmänna platser i planområdet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar, mark och byggnader inom kvartersmark.

Gata, GC-väg

Gata och gång- och cykelväg är utbyggd i området och underhålls av Uddevalla kommun.

Vatten- och spillvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är redan utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet.

El-, fiber och teleledningar

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår den kommunala fastigheten Unneröd 2:4 samt fastigheterna Smögen 1, Sannäs 1, Väjern 2, Resö 1 och Kyrkesund 1, vilka ägs av Bostadsstiftelsen Uddevallahem.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och ledningsrätter inom planområdet finns en fastighetsförteckning som går att ta del av men publiceras inte med hänsyn till GDPR.

Avtalsservitut för vattenreservoar finns i ett område söder om Brattåseberget och berör inte planområdet. Avtalsservitut för värmekulvert berör ledningar i mark inom fastigheterna Smögen 1, Sannäs 1, Väjern 2 och Resö 1. På plankartan införs u-områden inom kvartersmark.

Nyttjanderätten, (1952/549), för området vid "Sahlinska villan" har giltighetstiden gått ut sedan mer än 20 år. Det bedöms inte att området kommer beröras av den utgående nyttjanderätten.

Nyttjanderätten bör därmed regleras i och med antagandet av den nya detaljplanen.

Tomtindelning

Planområdet berörs av gamla tomtindelningar för Sannäs 1, Resö 1, Väjern 2 och Kyrkesund 1. För att genomföra ny detaljplan medför det att de befintliga tomtindelningarna inom planområdet upphör att gälla. För fastigheten Smögen 1 föreslås en gränsreglering för befintligt miljöhus. Regleringen medtogs i gällande plan men tycks inte reglerats i någon förrättning.

Inom planområdet finns följande tomtindelningar:

-Sannäs 1 berörs av tomtindelning 1485K-104/1958.

-Resö 1 berörs av tomtindelning 1485K-182/1958.

-Väjern 2 berörs av tomtindelning 1485K-125/1968.

-Kyrkesund 1 berörs av tomtindelning 1485K-105/1958.

Nya fastighetsgränser, beskrivna nedan under fastighetsreglering, kommer att bestämmas i lantmäteriförrättning i samband med antagande av ny detaljplan.

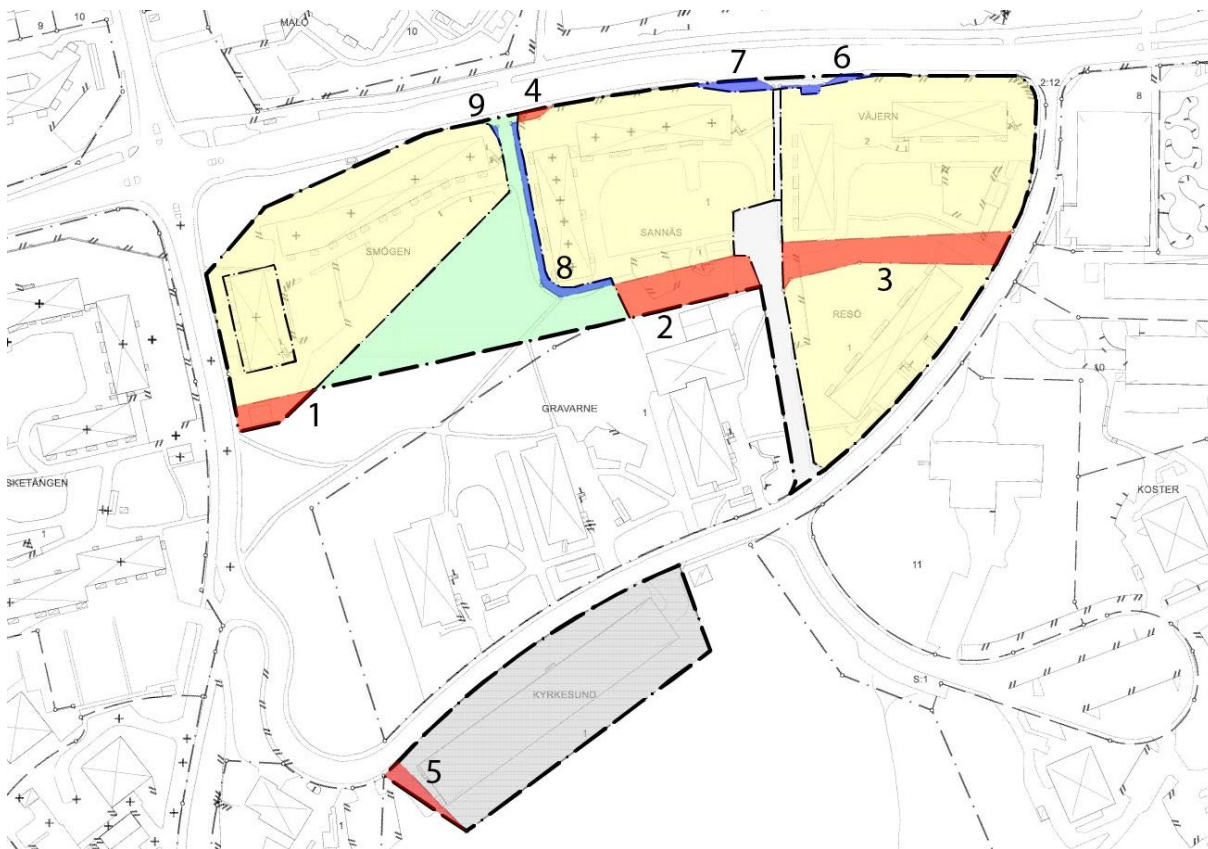
Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet. I tabellen nedan redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna. De redovisade

fastighetsregleringarna är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsreglering genom förrättning efter att detaljplanen har fått laga kraft. Bostadsstiftelsen Uddevallahem som exploatör, vilka tecknat planavtal med Uddevallakommun, ansöker om och bekostar eventuella lantmäteriförrättningar avseende åtgärder som kan komma att krävas för detaljplanens genomförande.

Fastighetsreglering

Figur	Fastighet	Konsekvens & förslag	Ändamål	Storlek
1	Unneröd 2:4	Del av fastigheten ges möjlighet att köpa till för miljörum. Överförs till Smögen 1	Kvartersmark	191 m ²
2	Unneröd 2:4	Del av fastigheten ges möjlighet att köpa till för lekplats och parkering. Överförs till Sannäs 1	Kvartersmark	603 m ²
3	Unneröd 2:4	Del av fastigheten ges möjlighet att köpa till för parkering. Överförs till Resö 1 samt Väjern 2.	Kvartersmark	820 m ²
4	Unneröd 2:4	Del av fastigheten ges möjlighet att köpa till för kvartersmark. Överförs till Sannäs 1.	Kvartersmark	31 m ²
5	Unneröd 2:4	Del av fastigheten tas i anspråk för infart till parkeringsgarage. Överförs till Kyrkesund 1	Kvartersmark	124 m ²
6	Väjern 2	Del av fastigheten tas i anspråk för busshållplats och gångbana. Överförs till Unneröd 2:4	Allmän plats, gata	53 m ²
7	Sannäs 1	Del av fastigheten tas i anspråk för gångbana. Överförs till Unneröd 2:4	Allmän plats, gata	78 m ²
8	Sannäs 1	Del av fastigheten tas i anspråk för parkmark. Överförs till Unneröd 2:4.	Allmän plats, natur	192 m ²
9	Smögen 1	Del av fastigheten tas i anspråk för parkmark. Överförs till Unneröd 2:4.	Allmän plats, natur	7 m ²



Figur 9. Karta som redogör för fastighetsreglering som behöver göras för att genomföra detaljplanen. Observera att enbart användningsområden och planområde redovisas av plankartan för att tydliggöra områden som är föremål för marköverföring. Röd markering från Uddevalla kommun till Uddevallahem och blå markering från Uddevallahem till Uddevalla kommun.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

I planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska upprättas.

Nyttjanderättsavtal

Det har tecknas ett nyttjanderättsavtal mellan Uddevalla Kommun och fastighetsägaren till Smögen 1, Sannäs 1 samt Väjern 2. Ändamålet är för trädplantering längs med Västanvindsvägen och det träder i kraft efter det att detaljplanen fått laga kraft.

I arbetet med detaljplanen för Bidevindsvägen, som pågått i anslutning till den här detaljplanen, har framkommit att det behövs en kompensationsåtgärd avseende trädallé. För att möjliggöra ett genomförande för kompensationsåtgärden har kommunen upprätta ett nyttjanderättsavtal med

fastighetsägaren till Uddevalla Smögen 1, avseende trädallé. Nyttjanderättsavtalet avser tillåtelse för kommunen att plantera samt sköta om trädallén under fem år. Efter dessa fem år tillfaller träden fastighetsägaren utan kostnad. Nyttjanderättsavtalet ska vara undertecknat före antagande av detaljplanen för Bidevindsvägen.

Tekniska frågor

Geoteknik

Marken har analyserats utifrån planens syfte och studerats på kunskapsdjup i enlighet med nationella riktlinjer. Marken anses som lämplig ur ett geotekniskt perspektiv efter samråd med SGI. Geoteknik skall uppfylla krav från SGI vid utförande av schaktning.

Vatten, spill- och dagvattenhantering

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet där Västvatten ansvarar för driften. Befintliga anläggningar bedöms vara av tillräcklig kapacitet för att klara av planförslaget på ändamålsenligt sätt.

El-, fiber- och teleledningar

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet. Uddevalla energi sköter infrastrukturen avseende el i området och bedömer att extra teknisk anläggning inom planområdet ej behövs.

Ekonomiska frågor

Exploatör

Exploatören svarar för kostnaderna för kommunens handläggning av detaljplanen samt de utredningar som uppkommer under planarbetet. Exploatören svarar även för andra kostnader som tillkommer för exploaterings genomförande på kvartersmarken.

Fastighetsägare

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar inom avstyckade fastigheter. Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa vilka åläggs fastighetsägaren.

Uddevalla kommun

Kommunen handlägger detaljplanen och debiterar planansökanden enligt planavtal tecknat 2020-06-08. Kommunen innehar huvudmannaskap för allmän platsmark och hanterar kostnaderna för underhåll av denna.

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning alternativt låta lantmäteriet beräkna ersättning för mark och fastighetsreglering. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

VA-anläggningsavgift

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är redan utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Eventuella kompletterande anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa, vilket åläggs fastighetsägaren.

Elledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Fiberledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Fortsatt planarbete

Inkomna synpunkter från granskningen har tillsammans med kommunens ställningstagande sammanställts i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna har bearbetats efter granskningsskedet. Slutligt planförslag tas till antagande.

Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen Uddevalla kommun

Arbetsgrupp

Joel Thölix, uppdragsledande planarkitekt

Sofia Bergkvist, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, planadministratör

Referensgrupp

Henrik Noord, bygglovsinspektör

Lena Ekman, trafikingenjör

Peter Jonasson, miljöinspektör

Roger Blom, förrättningslantmätare

Josefin Florell, utredare kultur och fritid

Dan Cardesjö, kommunantikvarie

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Contekton har med Per-Yngve Johansson som ansvarig tagit fram planförslaget i
exploatörssamverkan med kommunen.

Per-Yngve Johansson

Arkitekt MSA

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Christoffer Vikström

Enhetschef

Uddevalla kommun

Joel Thölix

Planarkitekt

Uddevalla kommun

Sofia Bergkvist

Mark- och exploateringsingenjör

Uddevalla kommun

Vänersborg & Uddevalla maj 2025