

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN för fastigheten BJÖRBÄCK 3:3 och SMEDVALLEN 2
mfl

Utvidgning av industrifastigheter på Kuröds industriområde
Uddevalla kommun, Västra Götalands län



Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	4
PLANOMRÅDET	5
Läge, areal och avgränsning	5
Markägoförhållanden.....	6
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3-4 kap MB.....	6
Miljökvalitetsnormer, 5 Kap MB	6
Sammanfattning	8
Områdesskydd, 7 kap MB.....	9
Miljökonsekvenser	9
Lokala miljömål.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	11
Riksintressen.....	11
Översiktsplan.....	11
Nuvarande detaljplan.....	11
Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla	12
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	18
Allmänt.....	18
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, gemensamhetsanläggningar mm	18
Servitut.....	18
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR.....	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Smedvallen 2 vill utöka sin industrifastighet genom köp av del av fastigheten Björbäck 3:3, som ägs av kommunen. För detta ska vara genomförbart vill man ändra parkmarken till kvartersmark för industriändamål. Ungefär samtidigt med att ansökan om planbesked inkom, så har ägaren till fastigheten Smedvallen 6 vänt sig till tekniska kontoret med en liknande begäran avseende del av fastigheten Kuröd 4:35 som också är i kommunal ägo.

För att tillgodose dessa önskemål prövas det i ett detaljplaneförfarande genom att Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2013 att ge Miljö och stadsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplanehandlingar, samt att handlingarna ska bli föremål för samråd.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att utöka industrifastigheterna inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan ska kunna följas:

Samråd	vinter/vår 2015
SBN beslutar om utställning	höst 2015
Utställning	vinter 2016
SBN antar planen	vår 2016
Laga kraft	vår 2016

Tidplanen förutsätter bl.a. att antagandebeslutet inte överklagas av sakägare eller att idag oförutsedda hinder uppkommer.

SBN= Samhällsbyggnadsnämnden

BEHOVSBEDÖMNING, MKB

Ett genomförande av detaljplanen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. För mer information se separat behovsbedömning.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Obebyggd mark kommer att tas i anspråk i samband med omvandlingen av parkmark till kvartersmark för industriändamål.

För planområdet gäller *Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla* som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primära, sekundära och tertiära skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Planen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ett genomförande av detaljplanen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Samråd har skett med länsstyrelsen 2015-01-27 och länsstyrelsen delar kommunens åsikt att ett genomförande av planen ej kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan

PLANOMRÅDET

Läge, areal och avgränsning

Det aktuella området ligger i den östra delen av Kuröds industriområde. Det avgränsas i norr av Gräskärrsvägen, i öster av Björbäcksvägen och i söder av ett industrispår.

Planområdet är på ca 35 000 kvm



Ungefärlig avgränsning

Markägoförhållanden

Smedvallen 2 ägs av Såg och Betong Fastighets AB
 Smedvallen 3 ägs av Skanska Asfalt och Betong
 Smedvallen 4 ägs av UMC Qvarfordt Förvaltning AB
 Smedvallen 5 ägs av HB Viktorsbergsg 2
 Smedvallen 6 ägs av Lars-Erik Johansson Bilprodukter AB
 Smedvallen 7 ägs av Typometern Fastighets AB
 Björbäck 3:3 ägs av Uddevalla kommun
 Kuröd 4:35 ägs av Uddevalla kommun
 Björbäck 3:9 ägs av Uddevalla kommun



AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3-4 kap MB

Området omfattats ej av något Riksintresse

Miljökvalitetsnormer, 5 Kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för

olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

I dagsläget får halterna i utomhusluft av bland annat kväveoxider, kvävedioxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer.

När det gäller miljö kvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande medföra en liten ökning av biltrafiken i området i jämförelse med nuläget.

Miljö kvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas om detaljplanen genomförs.

Aktuellt planområde berör miljö kvalitetsnormerna för "Bäveån - mynningen i havet till Nordmanneröd", indirekt berörs Byfjordens fisk- och musselvatten och planområdet ligger även inom Köperödssjöarnas skyddsområde, men bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Stora Köperödssjön då sjön ligger uppströms.

Nedan redogörs status och påverkan på Bäveån, Byfjorden samt Stora Köperödssjön (För kortare sammanfattning se sida 9).

Bäveån - mynningen i havet till Nordmanneröd

Den ekologiska statusen bedöms vara måttlig i Bäveån. Det finns en näringspåverkan och det kan inte uteslutas att detta påverkar biologin på sådant sätt att kraven på god status ej uppnås. Även regleringspåverkan är negativ för vattendraget.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god i Bäveån då den hittills utförda kartläggningen inte har kunnat påvisa att statusen i vattenförekomsten är försämrad till följd av påverkan från miljögifter.

Enligt riskbedömningen för den kemiska statusen så finns det inom denna vattenförekomst avrinningsområde källor för prioriterade ämnen och andra miljögifter och det är därför sannolikt att vattenförekomsten har eller kan ha problem med miljögifter.

Kommentar:

Den ekologiska statusen bedöms inte vara kopplad till utökningen av industrimark då den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte mätbart försämra varken den ekologiska- eller kemiska statusen då den föreslagna utökningen av de två industrifastigheterna är begränsad. Reservvattenintaget för dricksvatten ligger nedströms från industriområdet i Bäveån och Uddevalla kommun bör därför, oavsett om planen vinner laga kraft eller inte, ta ett helhetsgrepp för dagvattnet från industriområdena vid Kuröd och Björbäck. Dagvatten hanteringen bör ses över för att det finns en viss risk att värdena försämras i Bäveån, enligt Vatteninformationssystem för Sverige (VISS). Kommunen bedömer dock att ett genomförande av detaljplanen inte är direkt kopplad till denna risk.

Byfjorden

Den ekologiska statusen bedöms vara otillfredsställande i Byfjorden. Data från provtagning av växtplankton visar på "god status". Byfjorden lider dock av allvarlig syrgasbrist under stora delar av året till följd av dålig vattenomsättning.

Vattenförekomsten påverkas också i hög grad av näringsbelastning från land. Mot bakgrund av detta bedöms den ekologiska statusen vara "otillfredsställande". Status för bottenfauna i utanför liggande vattenförekomst (Havstensfjorden) visar på

"otillfredsställande status" vilket ger stöd för bedömningen.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) uppnår inte god status för Byfjorden.

Halterna av TBT överskrider gränsvärdet 100 µg/kg som tillämpas i norska bedömningsgrunder.

Det finns förorenad mark i anslutning till Byfjorden som framför allt härstammar från tidigare varvsindustri. Tungmetaller, PAH, TBT, bensen, naftalen, alifater, toulén, xylen är några av de ämnen som riskerar att läcka ut i vattenförekomsten.

Enligt riskbedömningen för den kemiska statusen så finns det inom denna vattenförekomsts avrinningsområde källor för prioriterade ämnen och andra miljögifter och det är därför sannolikt att vattenförekomsten har eller kan ha problem med miljögifter.

Kommentar:

Dagvattnet från planområdet rinner ut i Bäveån som anses ha god kemisk status vilket leder till slutsatsen att det inte är Björbäckens industriområde som står tillförseln av TBT. Det stora miljöproblemet förfaller vara förorenad mark från tidigare varvsindustri vilket detaljplanen inte påverkar.

Stora Köperödssjön

Den ekologiska statusen bedöms vara god i Stora Köperödssjön. Sjön visar god status med avseende på vattenkemi, och inget tyder i dagsläget på att sjöns biologi skulle vara negativt påverkad.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms vara god för Stora Köperödssjön då den hittills utförda kartläggningen inte har kunnat påvisa att statusen i vattenförekomsten är försämrad till följd av påverkan från miljögifter.

Enligt riskbedömningen för den kemiska statusen så finns det inom denna vattenförekomst avrinningsområde inga idag kartlagda källor med sådant utsläpp att de bedöms påverka vattenförekomsten negativt avseende miljögifter.

Kommentar:

Stora Köperödssjön ligger uppströms från planområdet och bedöms inte bli påverkad av ett genomförande av detaljplanen. För planområdet gäller Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primära, sekundära och tertiära skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet.

Sammanfattning

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet.

Bäveån och Byfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige, är den ekologiska statusen för Byfjorden dålig (beroende på övergödning) och god kemisk ytvattenstatus uppnås ej (beroende på kvicksilverförekomst). Enligt VISS är den ekologiska statusen för Bäveån måttlig och

den kemiska ytvattenstatusen god om man exkluderar kvicksilver. Dagvatten från planområdet avrinner mot Bäveån och Byfjorden. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och enligt uppgift från Uddevalla Vatten AB regleras att bara rent dagvatten tas emot till det kommunala dagvattennätet. Därför kommer inte statusen på Bäveån och Byfjorden att påverkas i negativ riktning avseende dagavvattning från planområdet. Eventuellt krav på hur och om (fördröjning och) rening av dagvatten bör ske lokalt på tomtmark innan det går vidare till det kommunala dagvattennätet får beslutas i annat sammanhang.

Övriga miljö kvalitetsnormer bedöms inte vara aktuella i det här planområdet.

Områdesskydd, 7 kap MB

Området omfattas av *Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla* som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primära, sekundära och tertiära skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet. Läs mer om föreskrifterna under "Tidigare ställningstaganden" sid 11.

I övrigt omfattas planområdet ej av något områdesskydd enligt 7 kap Miljöbalken.

Miljökonsekvenser

Lokala miljömål

I Uddevallas översiktsplan har sex av sexton nationella miljömålen pekats ut som är av särskild stor betydelse. Regionala delmål har arbetats fram för att nå målen och som vi tar hänsyn till när beslut ska fattas som påverkar vår miljö.

God bebyggd miljö:

Utveckla och vårda grönstrukturerna i tätorterna
 Stärk bussnätet genom lämplig bebyggelselokalisering
 Köpcentra som endast kan nås med egen bil undviks i planeringen
 Stärk underlaget för fjärrvärme
 Skydda och vårda kulturarvet i den byggda miljön
 Minska material- och energianvändningen
 Mindre mängd avfall på tipp, större andel återvinning
 Ge plats för "sol, vind och fjärrvärme"

Kommentar:

Bebyggelsens lokalisering anses vara lämplig då den är en komplettering till befintlig bebyggelse och delar av marken är sedan tidigare ianspråktagen. Förtätningen ger ökat underlag till kollektivtrafik och fjärrvärme finns redan utbyggt i området. Man kan dock förvänta sig en liten ökning av biltrafiken i området till följd av en förtätning.

Hav i balans samt levande kust och skärgård:

Verka för skydd av viktiga marina områden. Peka ut lämpliga områden för till exempel musselodling som bidrar till mindre närsaltbelastning.

Kommentar:

Detta miljömål är inte aktuellt för detaljplanen.

Grundvatten av god kvalitet:

Viktiga grundvattentillgångar ska skyddas. Uttag av grundvatten skall ske i balans med tillrinningen så att inte brist uppstår eller ökad salthalt riskeras. Avlopp skall tas om hand så inte grundvattnet förorenas.

Kommentar:

Gatorna är sedan tidigare anslutna till kommunens dagvattensystem. Dagvattnet från industrifastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningar.

Ingen övergödning:

Minskade utsläpp till luft, mark och vatten av närsalter och kväveoxider. Planera fler områden med våtmarker för kvävereduktion.

Kommentar:

Detaljplanen bedöms inte påverka detta miljömål negativt.

Levande sjöar och vattendrag:

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras.

Kommentar:

Gatorna är sedan tidigare anslutna till kommunens dagvattensystem. Dagvattnet från industrifastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningar. Endast rent vatten tas emot till ledningssystemet. Eventuella föroreningar orsakad av verksamheter inom området ska renas av verksamhetsutövaren innan utsläpp till ledningssystemet. Även skyddsföreskrifterna "Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla" reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom en primära, sekundära och tertiära skyddszonen. Detta gör att ingen olämplig verksamhet får tillåts inom planområdet. Plats för fördjörningsmagasin ges på tomten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka detta miljömål negativt.

Begränsad klimatpåverkan:

Minska andelen fossila bränslen för uppvärmning och transporter.

Kommentar:

Planföreslaget medger en förtätning av befintlig bebyggelse och ses som ett energieffektivt sätt att planera. Det finns kommunalt fjärrvärme i området. Lokalt förväntas dock biltrafiken öka något.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Enligt länsstyrelsens kartor omfattas planområdet inte av något riksintresse.

Översiktsplan

I den aktuella översiktsplanen lagakraftvunnen 5 oktober 2010 redovisas planområdet som befintlig bebyggelse.

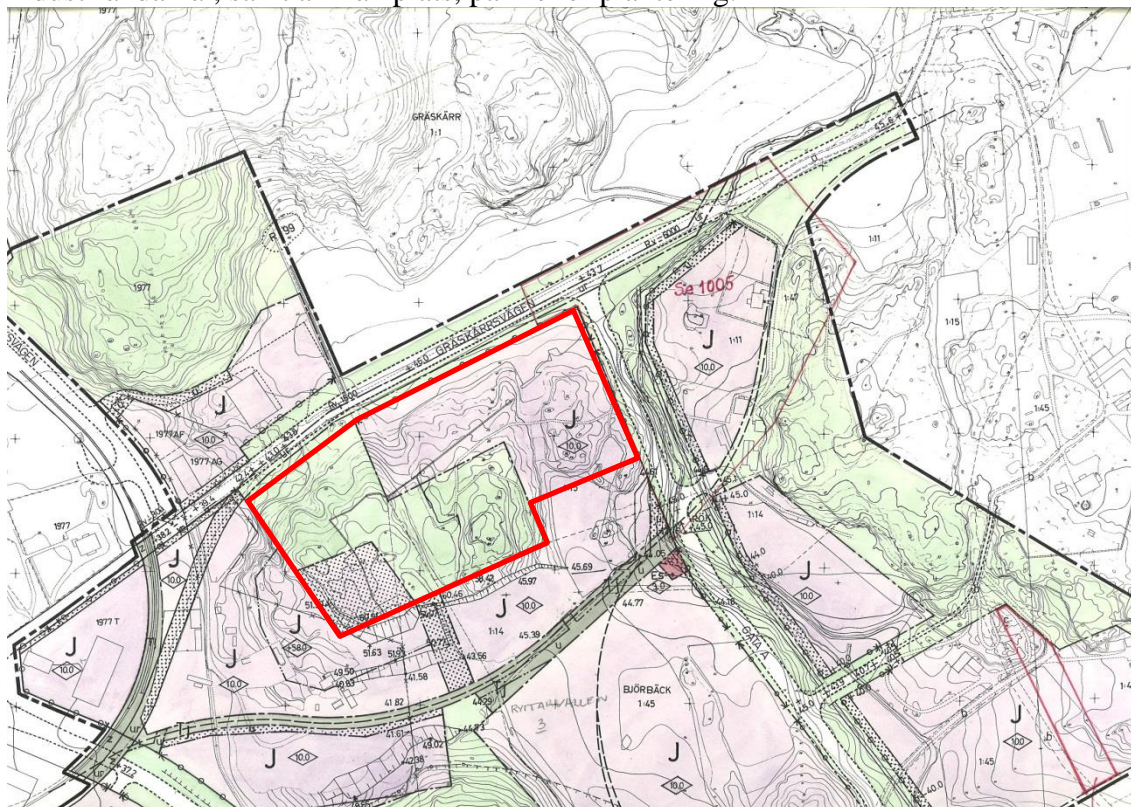
I den fördjupade översiktsplanen för ”Staden Uddevalla”, antagen den 8 oktober 1996, redovisas planområdet som befintliga verksamheter som inte bör ligga nära bostäder.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan och gällande fördjupad översiktsplan.

Nuvarande detaljplan

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och omfattas av detaljplan UA 260 (fastställd den 2 mars 1988).

Den mark som avses tas i anspråk för industriändamål är i UA 260 planlagd som industriändamål, samt allmän plats, park eller plantering.



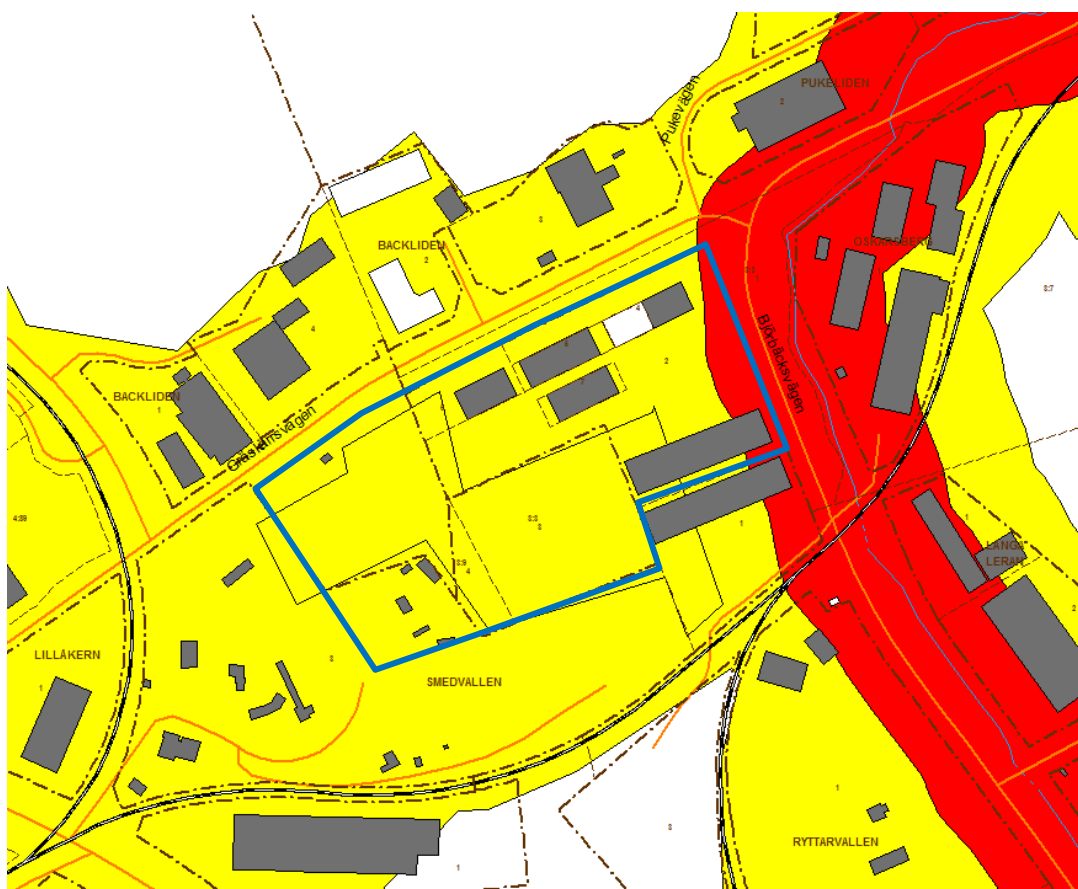
Utdrag ur UA 260. Ungefärlig ny plangräns markerad med röd linje

Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla

Skyddsföreskrifterna talar om vad man inte får göra inom primär och sekundär zon i vattenskyddsområdet, och när det krävs tillstånd eller anmälan. Skyddsföreskrifterna ska minska risken för olyckor, minska konsekvenserna om en olycka ändå händer och motverka en försämring av vattenkvaliteten på lång sikt. Länsstyrelsen har fastställt skyddsområdet och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas ytvattentäkt. Föreskrifterna trädde i kraft 1 januari, 2010.

Vattentäkten

Köperödssjöarnas vattentäkt försörjer hela Uddevalla centralort med dricksvatten. Sammanlagt är ca 30 000 personer samt några större vattenförbrukande industrier beroende av vattentäkten. Råvatten pumpas med hjälp av två pumpar från Bäveån till Köperödssjöarna där vattnet har en ungefärlig uppehållstid på 2-3 månader. Det finns möjligheter att stoppa överföringen av vatten från Bäveån till Köperödssjöarna manuellt. Vattenförsörjningen från Köperödssjöarna räcker för kommunens behov i upp till två månader i händelse att intaget i Bäveån måste stängas. Om råvattnet i Köperödssjöarna förorenas finns ett reservvattenintag i Bäveån direkt till vattentäkten. Reservvattenintaget är beläget centralt i Uddevalla kommun.



Planområdet omfattas främst av den sekundära skyddsزونen(gul). Längst till Öster omfattas planområdet av den primära skyddsزونen(röd).

Förbud, Tillstånd & Anmälan

Tillstånd eller anmälan krävs för ett antal saker i primär och sekundär zon, som kan riskera att påverka vattenkvaliteten negativt.

Flera saker är förbjudna inom området eftersom de innebär onödigt stora risker för vattenkvaliteten. Det gäller till exempel fordonstvätt med avfettning, vissa upplag av asfalt, oljegrusvägsalt, skogsprodukter och snö från trafikerade ytor. Förbuden gäller de områden som ligger närmast rinnande vattendrag.

Även verksamhet som tidigare är anmäld som en så kallad C-verksamhet krävs separat tillstånd eller anmälan enligt de nya föreskrifterna. Om en verksamhet har tillstånd till en så kallad B-verksamhet krävs inget nytt tillstånd. Mer information finns i föreskrifterna vad som gäller för respektive verksamhet.

Förbud finns, tillstånd eller anmälan i primär zon krävs bland annat, för:

- Upplag av asfalt och oljegrus är förbjudet
- Upplag av vägsalt är förbjudet
- Permanenta upplag av bark, flis, spån, timmer och liknande utan tak är förbjudet.
- Upplag av snö med ursprung från trafikerade ytor utanför den primära skyddszonen är förbjudet
- Upplag av avfall och förorenade massor kräver tillstånd
- Större schaktningsarbeten kräver tillstånd

Tillstånd eller anmälan i sekundär zon krävs bland annat för:

- Hantering av kemikalier, bekämpningsmedel eller petroleumprodukter
- Upplag av avfall, förorenade massor, asfalt, oljegrus, vägsalt eller skogsprodukter
- Upplag av snö med ursprung från trafikerade ytor utanför den primära och sekundär skyddszonen.
- Större schaktningsarbeten.

Mer information

Föreskrifterna i sin helhet och en zoombar karta över området finns på Uddevalla kommuns hemsida: www.uddevalla.se. Sök på ytvattentäkter. Har du andra frågor kring vattenskyddsområdet eller föreskrifterna kan du vända dig till miljöavdelningen på kommunen.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR*Markanvändning*

Den del av planområdet som idag inte är planlagd med industriändamål är planlagd som

- Allmän plats, park eller plantering. Parkmarken är delvis kraftigt kuperad och bevuxen med träd och annan lägre vegetation.



Arkeologi

Det finns en registrerad övrig kulturhistorisk lämning, RAÄ- nummer Uddevalla 72:2, vilket är en fyndplats för stenåldersredskap.

Länsstyrelsen beslutade 24 september 2015 om en särskild arkeologisk utredning inom Björbäck 3:3. Bohusläns museum utförde utredningen under oktober månad 2015.

Den arkeologiska utredningen resulterade i att inga fornlämningar påträffades inom det aktuella området. Länsstyrelsen meddelade 2015-10-29 att de inte har något att invända emot att området tas i anspråk för avsett ändamål.

Geoteknik

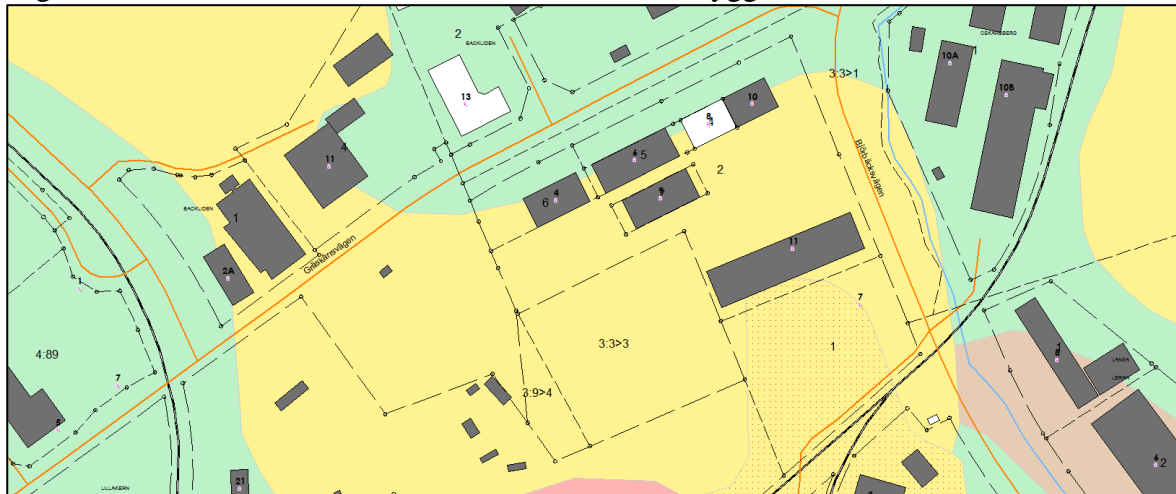
Enligt jordartskartan så ligger i stort sätt hela planområdet på urberg. Området som utökas för industriändamål är bitvis rejält kuperat och en plansprängning kommer att bli nödvändig Vid plansprängning ska kvartstående slänter besiktigas. Vid behov ska bergsslänter förstärkas så att bergras/blocknedfall förhindras.



Utdrag ur jordartskartan

Radon

De föreslagna utökningarna av industrimark ligger på mellanriskområde för radon. Åtgärder mot radon bestäms i det tekniska samrådet i bygglovsskedet.



Radonkarta över planområdet. Grön färg är lågriskområde och gult är mellanriskområde

Bebyggelse och service

Ett antal industrier och andra verksamheter finns i området, bebyggelsen består till stor del av stora industrierhallar.

Biltrafik

Gatunätet är utbyggt i området och det är kommunal skötsel. Biltrafik inom planområdet är endast tillfarter till de olika fastigheterna och sker på kvartersmark.

Parkering

Parkering sker idag inom planområdet. Flertalet av fastigheterna, har servitut för parkering på fastigheten Smedvallen 2. Detta innebär att de ha rättighet att använda den mark som i servitutet är utpekad som parkering för att tillgodose deras verksamhets parkeringsbehov.

Smedvallen 7 har rättighet att inom servitutsområdet parkera 20 stycken fordon för att tillgodose deras verksamhets behov.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg byggd utmed Gräskärrsvägen samt från korsningen från Gräskärrsvägen till infart till planområdet utmed Björbäcksvägen. Efter infarten upphör den anlagda gång och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats i närheten av planområdet ”Oskarsbergsvägen” med halvtimmestrafik större delen av dagen.

Dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten . Läs mer om hantering av dagvatten på sida 17.

DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Bebyggelsens utformning

Kompletterande industribyggelse kommer att ha likvärdiga bestämmelser som gällande detaljplan UA 260 (laga kraft 14 september 1978).

Planerad industri regleras via plankartan av följande bestämmelser:

- Högst 1/3 av fastigheterna får bebyggas
- Högsta byggnadshöjd är 10 meter
- Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Utöver dessa bestämmelser råder in- och utfartsförbud till allmänplats förutom vid redan byggda in- och utfarter till planområdet.

Det finns fastigheter inom planområdet som är avstyckade i stort sätt runt själva industribyggnaden. Dessa har fortsatt byggrätt för den utnyttjande grad de har vid antagandet av planen. Samt rätten att lägga byggnaden närmre fastighetsgräns än bestämmelsen 4 meter.

Det är inte preciserat i detaljplanen vilken typ av industri som är tillåten inom planområdet. Vilken typ av industri som är lämplig regleras till viss del av *Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Köperödssjöarnas vattentäkt i Uddevalla* som trädde i kraft den 1 januari 2010. Skyddsföreskrifterna, som inte är en del av detaljplanen, reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som är förbjudna inom den primära, sekundära och tertiära skyddszonen. Planområdet ligger främst i den sekundära skyddszonen och en liten del i den primära. Skyddsföreskrifterna för kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet (läs mer om skyddsföreskrifterna på sida 12).

Grönområden

Planområdet innefattas ej av något grönområde.

Gator och trafik

Befintligt vägnät är tänkt att användas för att angöra till befintlig och planerad industrimark. Beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig kommer trafikalstringen se olika ut. Trafikökningen bedöms i det stora hela bli försumbar. Trafikverket och kommunen kommer tillsammans att arbeta för att tung trafik ska välja Ramserödsmotet i mer ökad grad än idag. Ramserödsmotet är närmsta på-/avfart från planområdet till 44:an, och här finns det god kapacitet med utrymme för mer trafik.

Parkering

Nya verksamheter inom området ska lösa sin parkering inom egen fastighet. Detta säkerställs i samband med bygglovsprövningen.

Fastigheterna Smedvallen 4, 5, 6 och 7 som har servitut för parkering på Smedvallen 2 (se sida 19-20) har fortsatt sin rättighet att nyttja marken kvar. Detta regleras ej i detaljplan.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvattnet från nytillkommen industrimark ska tas omhand via kommunens dagvattenledningar. Detta eftersom planområdet ligger inom skyddsområdet för Köperödssjöarnas vattentäkt.

Dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och enligt uppgift från Uddevalla Vatten AB regleras att bara rent dagvatten tas emot till det kommunala dagvattennätet.

Hantering av dagvatten

Med den framtida ökningen av nederbörd är det viktigt att planera för omhändertagande av dagvatten på sin fastighet. Kapacitet behöver finnas inte bara för dagens nederbördsmängder och skyfall utan även för framtida ökning.

Kommunens dagvattensystem i området är av idag av god dimension, men en fördröjning och rening av dagvattnet bör ske lokalt på tomtmark innan det går vidare till det kommunala dagvattennätet.

Inom planområdet finns det utrymme för omändertagande av dagvatten. Endast en tredjedel av varje fastighet får bebyggas. Inga exakta ytor är markerad utan i samband med markberedning av den nya tomtmarken får exploatören lösa det på lämplig plats.

I samband med schaktning i området är det bra att tänka på att höjdsättning av markytor bör utföras så att hårdgjorda ytor ligger högre än grönytor om så är möjligt.

Avrinnande dagvatten från hårdgjorda ytor som inte går att avleda till vegetationsklädda ytor kan fördröjas på annat sätt innan det avleds till allmän dagvattenledning.

Där det inte finns utrymme för öppna fördröjningsmagasin kan underjordiska magasin anläggas under till exempel parkeringsytor. Det finns flera olika typer av underjordiska magasin för dagvatten, tex stenkista, dagvattenkassetter m.m.

Även där så är möjligt kan olika typer av genomsläppliga ytmaterial (exempelvis armerat gräs vid parkeringsytor och gröna tak) väljas för att öka infiltration.

Rening av dagvatten

VästVatten tar ej emot något smutsigt dagvatten till sitt ledningssystem. Varje fastighetsägare har därav ett ansvar att ej släpa ut smutsigt dagvatten i systemet.

Vid anmälan om visa typer av verksamheter till miljöavdelningen kan direkta krav ställas på att man inom fastigheten kan visa på omhändertagande och rening av sitt dagvatten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 5

år. Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare om t ex en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattas endast av kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Allmänt

Fastighetsindelningens bestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen. Marken som enligt detaljplanen är avsedd för kvartersmark fastighetsregleras förslagsvis enligt nedan:

Del av fastigheten Kuröd 4:35 tillförs Smedsvallen 6 och Smedsvallen 2 och Smedsvallen 3

Del av fastigheten Björbäck 3:3 tillförs Smedsvallen 2

Del av fastigheten Björbäck 3:9 tillförs Smedsvallen 2 och Smedsvallen 3

Huvudmannaskap, ansvarfördelning, gemensamhetsanläggningar mm

Planområdet omfattas endast av kvartersmark. Samhällsbyggnad – mark och exploateringskontoret ansvarar för att initiera fastighetsregleringen av industrifastigheterna. I det köpeavtal som kommer att upprättas av kommunen kommer fastighetsregleringarna och kostnaderna beskrivas. Lantmäteriförrättningen bekostas av fastighetsägarna till de utökade fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning för dagvatten

Om gemensamma lösningar för rening eller fördröjning av dagvatten fodras inom planområdet, innan det går vidare till kommunal anslutningspunkt, får frågan om upplåtelse av rättighet prövas i en eventuell lantmäteriförrättning. En ev. lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägarna

Servitut

Det finns sju stycken servitut inom planområdet. Ändamålen är väg, parkering och VA-ledningar.

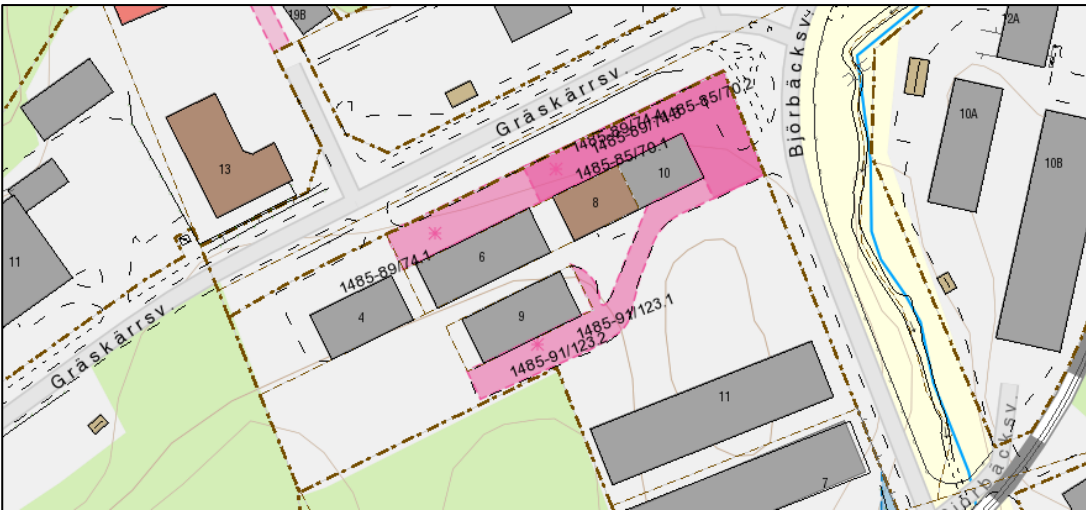
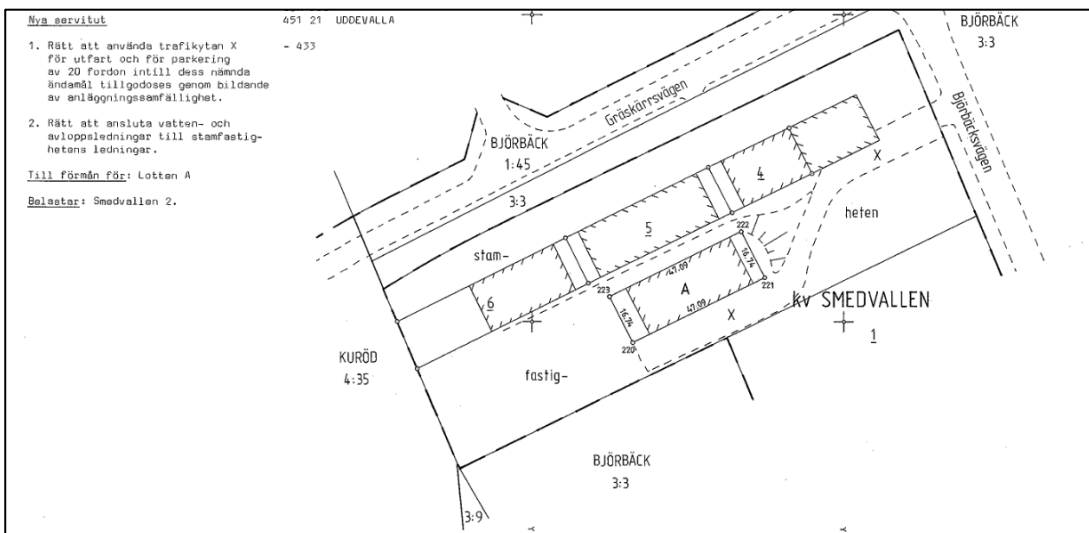
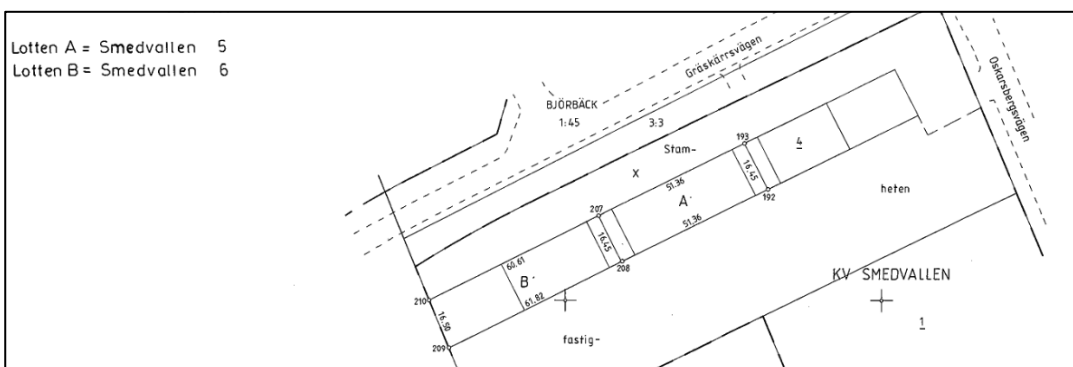


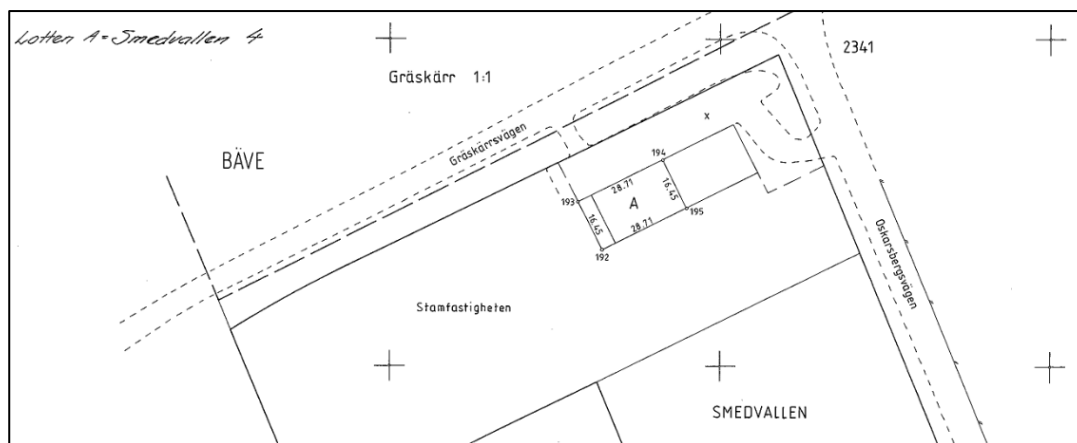
Fig 1, Det finns flera servitut inom planområdet. Servituten ger bl.a. rättighet för Smedvallen 4,5 och 7 att använda trafikytor (rosa yta på illustrationen) för utfart och parkering över stamfastigheten (Smedvallen 2), samt att ansluta till stamfastighetens vatten och avloppsledningar.



Avstyckningskarta från 1991, denna visar att Smedvallen 7 har rätt att använda ytan X på Fastigheten Smedvallen 2 för utfart och parkering av 20 fordon.



Avstyckningskarta från 1989 som visar att Smedvallen 5 och 6 har rätt att använda yta X på stamfastigheten Smedvallen 2 för utfart och parkering av 20 fordon vardera. Smedvallen 6 har dock på senare tid (2012) köpt loss marken framför sin fastighet och löser numera sin parkering inom egen fastighet (se figur 1).



Avstyckningskarat från 1985 som visar att Smedvallen 4 har rätt att använda ytan x på Smedvallen 2 för utfart och parkering av 15 fordon.

Väg och parkeringsytor bör inrättas som en gemensamhetsanläggning. De befintliga servituten för väg och parkering inom planområdet bör upphävas i samband med en eventuell framtida anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning med samma ändamål. Detta löses ej i detaljplanen utan får lösas i ett annat sammanhang i en framtida anläggningsförrättning. En lantmäteriförrättning sökes och bekostas av berörda fastighetsägare.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas så att föreskrifterna för vattenskyddsområdet för Köperödssjöarna följs.

Planavgift

I samband med startbesked ska full planavgift betalas enligt kommunfullmäktiges taxa. Planfaktorn i den här planen är 1.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan berörda fastighetsägare samt Mark och exploateringskontoret begära fastighetsbildning i enlighet med plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Maria Åkerkvist, Samhällsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Samhällsbyggnad
Fastighetsförteckning:	Camia Karlsson, Samhällsbyggnad
Exp mm:	Eva Schröder, Samhällsbyggnad
Exploateringsfrågor:	Jeanette Norgren, Samhällsbyggnad
VA-frågor:	Elisabeth Nejdmo, Väst Vatten

SAMHÄLLSBYGGNAD

Charles Hörnstein

Tf Planchef

Maria Åkerkvist

Planarkitekt