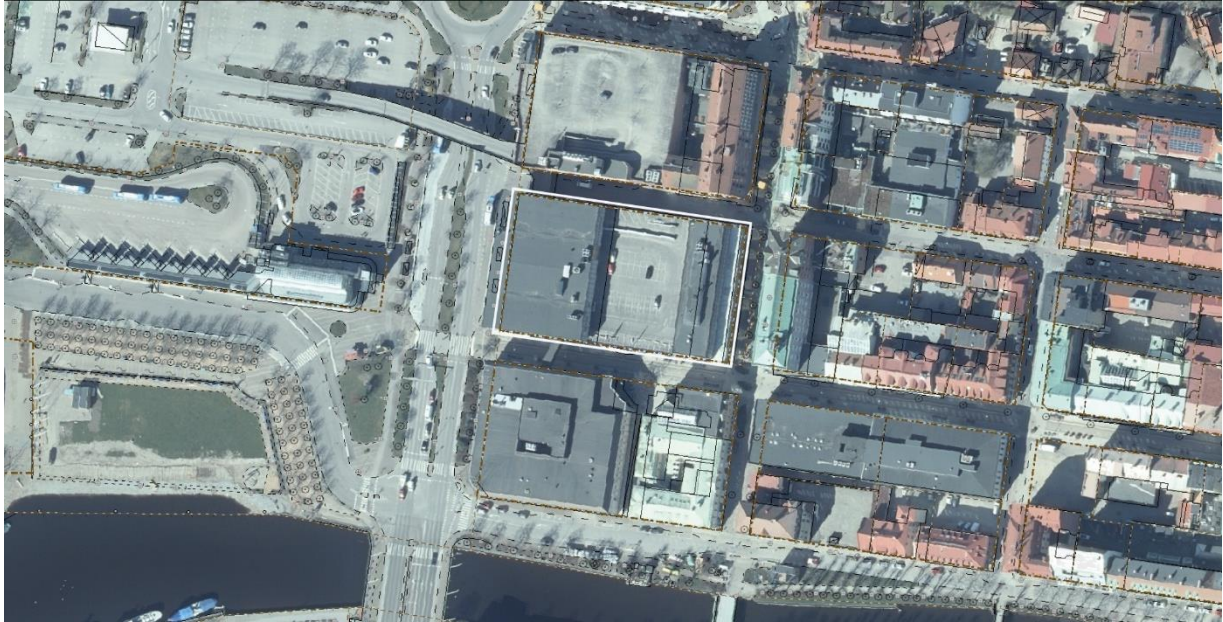




Samrådshandling
Dnr: PLAN.2020.2211
2022.03.31



Samrådshandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för **Thorild 12** **Uddevalla centrum**

Uddevalla kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Västra Götaland
31.03.2022



Sammanfattning av planförslaget

- Ändrad användning inom fastighet Thorild 12 från handel till kontor, parkering, centrum och bostäder.
- Befintligt parkeringsdäck byggs över.
- Möjliggör en påbyggnad av främst bostadsbebyggelse i 2 till 6 våningar.
- Innegård möjliggörs på takytorna.
- Strandskyddet upphävs inom planområdet.
- En bullerskärm upprättas som kan innehålla centrumverksamheter.
- 65 bilparkeringar återstår inom fastigheten.
- Parkeringsgarage möjliggörs.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	5
Detaljplanens syfte	5
Planförfarande	5
Plandata	7
Förenlighet med miljöbalken	8
Miljömål	11
Kommunala miljömål	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan	13
Tidigare ställningstagande	13
Övrigt beslutsunderlag	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
Bebyggelse	19
Genomförandebeskrivning	34
Medverkande tjänstemän	37



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta

Till detaljplanen hör:

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

Utredningar & övriga handlingar

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

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen **2020.07.09**
- Historisk inventering, Relement **2021.06.16**
- Miljöteknisk markutredning, Relement **2021.10.29**
- Bullerutredning, Akustikverkstan **2022.03.08**



Bakgrund

Kvarteret Thorild innefattar en centrumbyggnad som är uppförd i slutet av 1960-talet med ändamålet "varuhus" där handel och parkering möjliggjordes. Under 1990-talet genomfördes vissa förändringar rörande exteriören samt att funktionen omvandlades från "varuhus" till galleria. Idag är gallerian fortsatt verksam och har kompletterats med kontorsverksamhet och restauranger.

Utifrån rådande samhällstrender med bland annat konkurrerande externhandel och ett växande behov av centrala bostäder har befintlig fastighetsägare annonserat om behovet att skapa möjligheter för bostäder och en större variation av verksamheter för att kunna innefatta vård-, utbildnings-, kultur- och kontorsverksamhet.

Kommunstyrelsen gav 2020-03-25 § 110 positivt planbesked för att ett detaljplaneförslag för Thorild 12 skulle upprättas.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad med bostadsbebyggelse och centrumändamål i 2–6 våningar samt skapa en mer flexibel användning inom den befintliga fastigheten.

I gällande stadsplan laga kraftvunnen 1964-12-17 (14-UDD-231/1964), tillåts handel och parkering inom Thorild 12. Planförslaget prövar lämpligheten för centrumverksamhet som exempelvis kan innehålla biosalong, restaurang, gym, viss typ av vård och vuxenutbildning. Planförslaget prövar även lämpligheten att komplettera kvarteret Thorild med bostadsbebyggelse som byggs ovanpå den befintliga byggnaden. Bebyggelsen möjliggör cirka 100 nya lägenheter. Planförslaget möjliggör en innegård för utevistelse, lek och utsiktsplatser. Tillgängligheten till bostäderna kan nås via 4 olika trapphus, två längs Hultmans gränd, ett via Västerlånggatan och ett längs Kungsgatan.

Planförslaget möjliggör en varierad bebyggelse som tar inspiration av befintlig byggnads formspråk och variation i höjdsättning så att den nya bebyggelsen skapar en ny årsring ovanpå den existerande byggnaden. Kommunens utgångspunkt i planförslaget är att tillgängliggöra fler centrala verksamheter och bostäder som samspelar med den befintliga miljön men samtidigt tar hänsyn till den kommande exploateringen i Uddevalla. Planförslaget möjliggör att fler hållbara val kan tas, med tanke på att området har närhet till kollektivtrafik, service och att redan ianspråktagen mark utvecklas.

Planförfarande

Handläggning

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

Detta är **samrådet** som ämnar att presentera ett förslag till detaljplan som samtliga fastighetsägare inom planområdet, övriga berörda fastighetsägare samt berörda myndigheter och företag har möjlighet att lämna synpunkter på. Förslaget ställs ut och görs tillgängligt i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget.

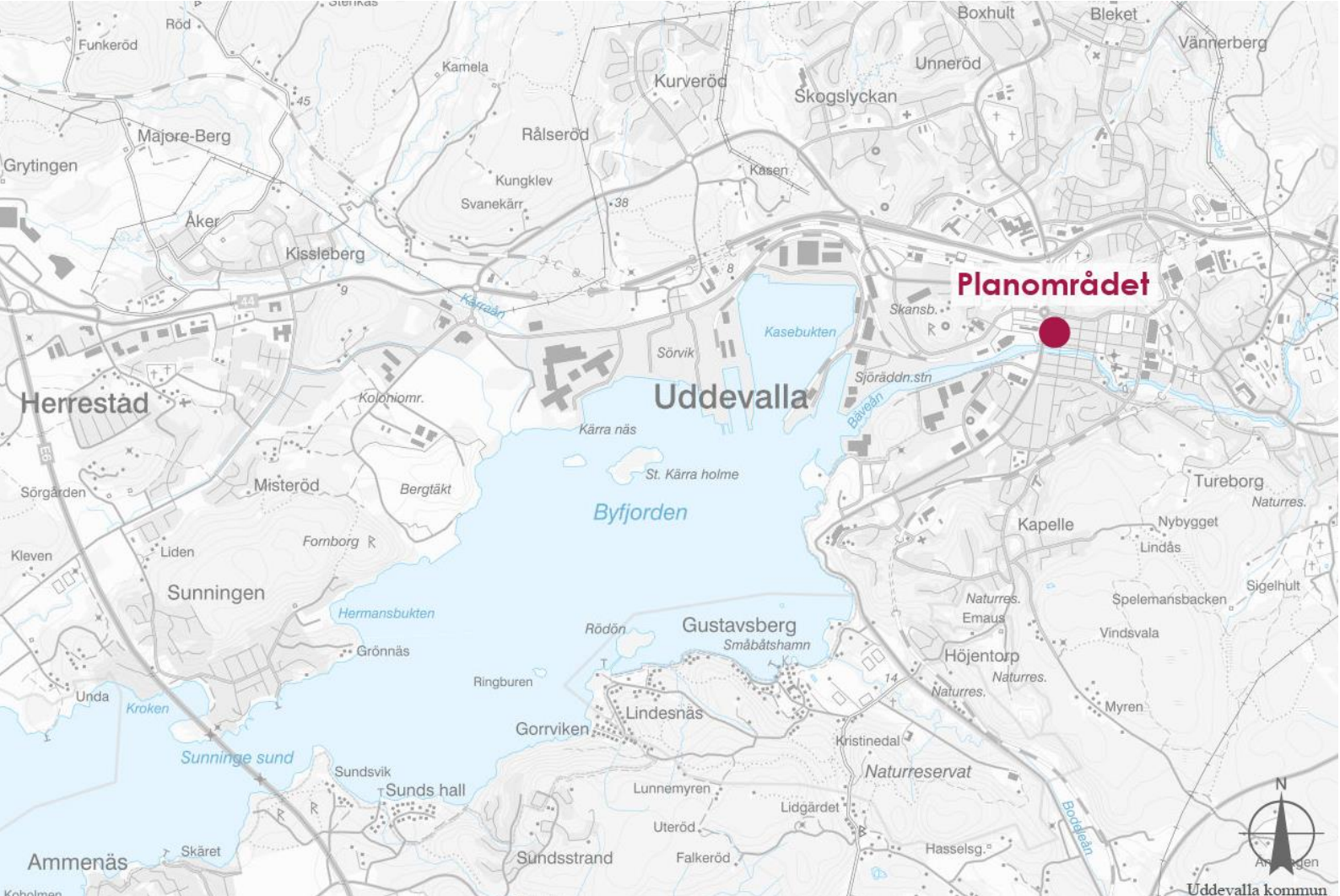
Tidplan



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	25.03.20
Uppstart	07.10.20
Samråd	XXXX-XXXX
Granskning	Kvartal 4 2022
Beslut om antagande	Kvartal 1 2023



Figur 2. Översiktskarta.

Plandata

Lokalisering

Planområdet är beläget i centrala Uddevalla, cirka 100 meter norr om Bäveån, i korsningen mellan Kungsgatan och Västerlånggatan. Planområdets areal uppgår till cirka 5100 kvadratmeter och avgränsas av fastighetsgräns för Thorild 12.

Markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Thorild 12 som är i enskilt ägo.

Planförslaget innehåller

Kvartersmark ca 5100 kvadratmeter.



Figur 3. Karta över planrådets ungefärliga utbredning & fastigheter.

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

Thorild 12

Förenlighet med miljöbalken

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

Hushållningsbestämmelser

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

Planförslaget bedöms sammantaget kunna bidra till en god hushållning av mark- och vattenområde då planen möjliggör en påbyggnad av en redan exploaterad yta.

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnorm för buller

Planförslaget är beläget nära Västerlånggatan som är en vältrafikerad gata. Thorilds fasad mot Västerlånggatan överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggandet § 3 bör buller inte överskrida denna ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om denna ska anordnas i anslutning till byggnaden. Av denna anledning har en bullerutredning tagits fram, som visar att det krävs bullerdämpande åtgärder för att uppfylla dessa krav och skapa en trivsam boendemiljö. Planförslaget visar exempel på hur bullerdämpande åtgärder kan utformas för att skapa en hållbar och trivsam boendemiljö.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet består av enbart hårdgjorda ytor och i nuläget leds dagvatten från planområdet ner i dagvattenledningen vid Hultmans gränd och som har Byfjorden som slutrecipient. Planförslaget föreslår en innegård ovanpå den befintliga byggnaden och detta möjliggör att dagvattnet kan infiltreras och fördröjas vilket i sin tur skapar bättre förutsättningar än dagens dagvattenhantering. Detta ligger till grund för att en dagvattenutredning ej har genomförts. Kommunens bedömning är att miljö kvalitetsnormen förbättras i och med planförslaget.

Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft

Planområdet har genomfört en miljö teknisk undersökning eftersom det tidigare har legat en drivmedelsstation inom området. Utredningen genomförde provtagningar och mätningar av bl.a. porluft som inte påvisade några föroreningar inom eller utanför planområdet. Däremot visade utredningen att det fanns höga halter av PCB i orginalfogarna. Enligt Förordning (2007:19) om PCB m.m. ska dessa saneras omedelbart. Kompletterande inventeringar ska genomföras i årsskiftet 2021–2022 för att säkerställa ytterligare förekomster av PCB-fog och saneringen av fogarna ska genomföras tätt därefter. Kommunens bedömning är att miljö kvalitetsnormen för luftkvalité förbättras i och med planförslaget.

Områdesskydd

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



Strandskydd

1975 inträdde generellt strandskydd om 100 meter kring sjöar och hav. Syftet var att bevaka allmänhetens friluftsintrasse. 1994 förstärktes skyddet för att även bevaka biologiska värden kopplade till vattenområden.

Söder om planområdet rinner Bäveån som omfattas av ett generellt strandskydd. Planförslaget berörs av det inträdande strandskyddet. Enligt planförslaget kompletteras den befintliga bebyggelsen med bostäder för att säkerställa fler bostäder i centrumnära lägen som går i linje med Uddevalla kommuns styrdokument.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § får strandskydd upphävas genom detaljplan om det finns särskilda skäl och det är förenligt med strandskyddets syften.

Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

- Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- Genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinje,
- Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller,
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet föreslås att upphävas inom planområdet med hänvisning till punkt 1, marken har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns ett stort behov av bostäder i centrala Uddevalla och en förtätning inom planområdet anses inte påverka strandskyddets syften.

Upphävandet av strandskyddet hänvisas även till punkt 2, Genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinje.



Miljömål

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

Begränsad klimatpåverkan



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

Planförslaget föreslår att omvandla delar av det befintliga parkeringsdäcket till en trivsam utemiljö för de boende. Detta skapar en synergieffekt där dagvattnet kan hanteras mer hållbart samt att det även skapar en mer attraktiv miljö för de boende.

Planförslaget syftar till att omvandla och utöka användningen av en redan existerande byggnad vilket minskar risken att oexploaterad mark behöver tas i anspråk, något som i förlängningen även minskar klimatpåverkan.

Gifrfri 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.

Planförslaget har genomfört en miljöteknisk undersökning för att analysera hur de befintliga förhållandena ser ut angående gifter och andra ohälsosamma ämnen. Undersökningen påvisade att det förekom giftiga ämnen som är skadliga för



människor och djur. Dessa farliga ämnen kommer att saneras, vilket innebär att planförslaget bidrar till att det skapas en mer giftfri miljö.

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.

Genom planförslaget kan den befintliga byggnaden som står på fastigheten fortsätta att nyttjas. I och med samhällstrender som inneburit att handel till viss del flyttar från centrum till externa handelsområden innebär planförslaget att byggnaden kan användas för andra verksamheter än just handel vilket kan bidra till ökat liv i centrala Uddevalla.

Kommunala miljömål

Uddevalla kommun har upprättat en lokal miljöstrategi (2013-03-14) för att samordna och vägleda miljöarbetet med syfte att nå ett hållbart Uddevalla. Denna strategi utgår från de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den lokala miljöstrategin har dessa mål översatts till 6 kommunala miljömål och åtgärder för Uddevalla kommun.

Skapa förutsättningar

Målet grundar sig att möjliggöra en hållbar livsstil genom som inte äventyrar kommande generationer. Planförslaget möjliggör att en befintlig byggnad omvandlas och skapar en flexibilitet som är mer resilient inför framtidens utmaningar, vilket samspelar med målsättningen.

Planera hållbarhet

Genom att planera hållbart inkluderas ett brett perspektiv som innefattar sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Nyttjandet och omvandlingen av den befintliga byggnad kan ses som en hållbar planering, eftersom den drar nytta och utvecklar redan befintliga strukturer i staden. Således krävs ingen ny infrastruktur etc. som kan äventyra en hållbar planering.

Tänk på hur du reser

Målets syfte är att minska miljöpåverkan av resor och transporter. Planförslaget är lokaliserat i centrala Uddevalla stad och bidrar till att de boende har goda möjligheter att resa hållbart.



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 den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, **inte** kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att den tänkta markanvändningen **inte** utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2021-05-06, sedan dess har syftet med detaljplanen ändrats och länsstyrelsens bedömning kommer att uppdateras efter samrådet.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan.

Fördjupad Översiktsplan Uddevalla tätort

Planområdet är centralt beläget i Uddevalla tätort och omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort. Däremot är fastigheten som planområdet innefattar inte specifikt utpekad i dokumentet. Den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort listar olika ställningstaganden för stadsförnyelse. Däribland listas målet att förtäta centrala Uddevalla genom påbyggnad på befintliga hus, vilket detta planförslag föreslår. Utöver det är målet att stadskärnan ska stärkas för att skapa bättre underlag för bostäder, service, handel, kultur och en mångfald av funktioner. Planförslaget möjliggör för en större variation av funktioner inom centrum användning vilket innefattar ovan nämnda funktioner.

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner

Den gällande detaljplan laga kraftvunnen 1964-10-16, Ändring av stadsplanen för del av Uddevalla (Kv. Thorild), 14-UDD-231/1964, medger handels- och garageändamål. Utöver det regleras endast byggnadshöjd och inte den totala nock- eller byggnadshöjden.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-25 § 110 att godkänna att ett detaljplaneförslag för fastigheten Thorild 12 skulle upprättas.

Övrigt beslutsunderlag

Kulturmiljöprogram

Ett kulturmiljöprogram finns för Uddevalla stad. Kvarteret Thorild, som omfattar planförslaget, omnämns endast en gång i sammanhanget att det ingår i Uddevalla centrum. Vidare ges inga andra rekommenderade åtgärder.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet.

Samhällsbyggnadsstrategi

Uddevalla kommun har antagit en samhällsbyggnadsstrategi, 2015-09-09 § 198. Strategins målsättning är att utveckla samhället hållbart genom att dra nytta av befintliga strukturer, stärk stadens attraktionskraft och samla utvecklingskraft i samma riktning.

Planförslaget möjliggör att skapa en mer flexibel användning för den befintliga fastigheten och nyttja befintliga strukturer genom en påbyggnad med bostadsbebyggelse. Bedömningen är att planförslaget går i linje med strategin.

Riktlinjer för parkering och parkeringstal

Uddevalla kommun har nyligen tagit beslut om nya riktlinjer för parkering och parkeringstal, antagen 2021-06-10 § 131. Riktlinjerna strävar åt att uppfylla kommunens trafik- och parkeringsstrategier. Några målsättningar som tas upp är att öka andelen resor med gång, cykel och kollektivtrafik, utveckla förutsättningarna för kommunala parkeringsköp och uppmuntra mobilitetsåtgärder.

Planförslaget föreslår en påbyggnad över det befintliga parkeringsdäcket. Vidare uppmuntras mobilitetslösningar för att reducera behovet av bilparkeringar. Bedömningen är att planförslaget går i linje med riktlinjerna för parkering. En mer utökad argumentation kan hittas under stycket "Parkering".

Dagvattenstrategi

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

Planförslaget föreslår att skapa möjligheter för en gemensam innegård som kan omhänderta och fördröja dagvattnet innan det når recipienten. Kommunens bedömning är att planförslaget uppfyller målsättningar som dagvattenstrategin har satt upp.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning

Förutsättning

Planområdet ligger centralt i Uddevalla tätort och består av en redan i anspråkstagen fastighet. Den befintliga fastigheten Thorild 12, består av en trevåningshög byggnad som inrymmer verksamheter som restauranger, kontor, parkeringsgarage och en galleria. Byggnaden uppfördes i slutet av 1967 och innehöll liknande funktion som i dagsläget.

Västerlånggatan som är en vältrafikerad gata ligger väster om planområdet och knyter ihop Uddevalla tätort i nordsydlig riktning. I nordlig riktning ligger Hultmans gränd (tidigare Kilbäcksgatan) som i dagsläget fungerar som en bakgata och som servar fastigheten med gods- och avfallstransporter. Norra Drottninggatan ligger öster om planområdet och är en av de mest populära gågatorna i Uddevalla centrum med diverse detaljhandels- och restaurangverksamheter. Kungsgatan ligger söder om planområdet och är den längsta gågatan i Uddevalla med liknande funktion som Norra Drottninggatan.

Runt planområdet finns andra betydelsefulla verksamheter, exempelvis Kampenhof som är Uddevalla kommuns kollektivtrafiksnod med regionala- och stadsbussar. Vidare återfinns Uddevalla sjukhus, vårdcentral, grund-, gymnasie- och förskolor inom ett gångavstånd från planområdet.

Bäveån ligger cirka 100 meter söder om planområdet och har goda tillgångar till promenadstråk och parkmiljöer.



Figur 4. Befintlig markanvändning i och kring planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att komplettera den befintliga bebyggelsen med en påbyggnad med bostadsbebyggelse upp till 5 våningar och möjliggör för cirka 100 nya boendeformer. Planförslaget medger även för en större variation av centrumverksamheter med planbestämmelsen C, centrum. I gällande detaljplan, 14-UDD-231/1964, begränsas planområdet endast till handelsändamål och parkering. För att möjliggöra att verksamheten kan hänga med eventuella trender och bidra till ett mer attraktivt stadsliv avser planförslaget att ersätta handelsändamålet med planbestämmelsen K, kontorsändamål och C, som möjliggör andra verksamheter som exempelvis, caféer, restauranger, biosalonger, vuxenutbildning och viss typ av vård.

Naturmiljö

Natur och rekreation

Förutsättning

I närheten till planområdet finns det goda tillgångar till naturmiljö. Kålgårdsberget och Skansberget ligger inom ett gångavstånd och erbjuder utsiktsplatser, vandringsleder och goda naturmiljöer. Söder om planområdet rinner Bäveån som tillhandahåller vackra miljöer och en strandpromenad som sträcker sig till Gustafsberg. Intill planområdet återfinns Museiparken med klippta gräsmattor, parkbänkar och trädplantering.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostäder och en större variation av verksamheter för en redan i anspråkstagen fastighet och berör inga befintliga naturmiljöer. En möjlig konsekvens kan vara ett större nyttjande av främst parkmiljöer i närområdet, dessa bedöms vara dimensionerade för ett ökat besökarantal. Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför några negativa konsekvenser för naturmiljön.

Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Planområdet omfattas av fornlämningen *Stadslager* med RAÄ-nummer: *Uddevalla 191:1*. Fynd från medeltiden och 1500-, 1600-talet kan förväntas att påträffas. Fornlämningen innefattar majoriteten av Uddevalla centrum.

Planförslag och konsekvenser

Då planförslaget inte föreslår att ta någon jungfruligmark i anspråk bedöms fornlämningen inte påverkas av planförslaget.

Kulturmiljövård

Förutsättning

Fastigheten Thorild 12, som planområdet avser, finns med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister där den tillmäts "*Särskilt kulturhistoriskt värde*". Motiveringen anger bland annat att byggnaden har genomfört många ombyggnationer genom åren men att mycket av det



ursprungliga arkitektoniska uttrycket ännu finns kvar. Byggnaden har en karaktäristisk utformning som kan härledas till brutalismen, som är en arkitekturrörelse från 1960-talet och tidigt 1970-talet.

Uddevalla kommun har tagit fram ett kulturmiljöprogram, antaget 2002, som ska vara vägledande inom kulturhistoriska miljöer och byggnader. Enligt detta strategiska dokument nämns kvarteret Thorild, som innefattar planområdet, endast i sammanhanget att kvarteret är en del av Uddevalla centrum. vidare ges inga restriktion eller rekommenderade åtgärder huruvida byggnaden anses ha ett betydande kulturhistoriskt värde eller ej.

Genom åren har det genomförts en del exteriöra förändringar. Thorild 12 färdigställdes 1968 och innehöll då ett varuhus med parkeringsgarage som nåddes via en ramp längs Hultmans gränd. Under 1980-talet färdigställdes bron som förbinder parkeringsgarage med kvarteret Gyldenlöve norr om planområdet och rampen från Hultmans gränd stängdes igen. Vid invigningen av varuhuset återfanns en terrass på det andra våningsplanet längs Norra Drottninggatan och var utsmyckad med liknande fasadmaterial, betongelement, som resterande del av fastigheten. Under senare tid har denna terrass byggts igen och innefattas idag av kontor och handelsändamål i vitfärgade trädetaljer och stora glaspartier.

Ytterligare exteriöra förändringar är att entréplan längs Kungsgatan och den södra delen av Västerlånggatan kompletterades med skyltfönster under 1990-talet och därefter anlades en gångbro över Kungsgatan som förbinder planområdet med det södra kvarteret Koch.

Sammanfattningsvis har det genom åren varit en del förändringar, dock har det befintliga formspråket inte ändrats nämnvärt. Det befintliga formspråket är tidstypiskt i sitt synliggörande av tekniska och funktionella detaljer samt att betong är det framträdande fasadmaterial.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en påbyggnad med kontor, centrum och bostadsbebyggelse samt en större flexibilitet för verksamheterna i den redan existerande byggnaden.

Planförslaget medför konsekvenserna för den befintliga fastigheten, dels i form av det visuella intrycket av byggnaden, dels att användningen förändras. Likt det som nämnts ovan har det genomförts förändringar av Thorild 12 som präglar hur byggnaden uppfattas idag, dock har formspråk varit relativt intakt. Hänsynen till formspråket är något som har beaktas i detaljplaneförslaget för att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas. Exempelvis föreslås det en sammanhållenbebyggelse som tar inspiration i den befintliga byggnadens variation av höjdsättning. En del platser har identifierats som mer värdefulla ur det kulturhistoriska perspektivet, på grund av att det är från dessa platser som gående rör sig och byggnaden hamnar mer i blickfånget än andra delar av byggnaden. En av dessa platser är längs Kungsgatan och planförslaget föreslår att ha en inskjutning från fasadkanten för att skapa en mindre visuell påverkan och att fokuset ska hamna på den befintliga byggnaden.



Exteriört har det genom åren genomförts en rad olika förändringar som redovisats ovan, dessa förändringar tillsammans med att det inte finns några kommunala strategiska dokument som föreslår skyddsåtgärder ligger till grund för att kommunens bedömning är att byggnaden ej anses ha ett särskilt betydande kulturhistoriskt värde för att en skydds- eller varsamhetsbestämmelse ska upprättas. Detta medför inte induktivt att planförslaget förvanskar byggnadens kulturhistoriska värde utan påbyggnaden bör respektera den befintliga byggnaden i sin utformning och framtida restaureringar av fasaden bör genomföras med största omsorg. Påbyggnaden ska kunna ses som en ny årsring för kvarteret Thorild och ska en kontrast mot den existerande byggnaden som kan synliggöra skillnader och höja varandra i sitt uttryck.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte riskerar att förvanska den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde och att ett genomförande av planförslaget kan medföra positiva effekter för kvarteret Thorild.

Landskapsbild

Förutsättning

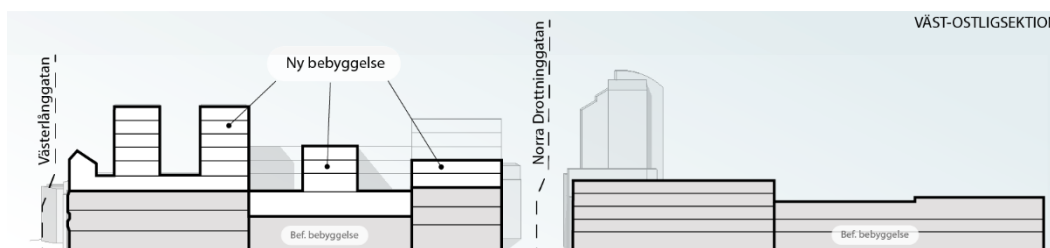
Området ligger i utkanten av Uddevallas centrumkärnan och är planerat enligt rutnätsidealet, som är ett planeringsideal där gatorna är genomgående tvärsöver stadsrummet och skärs i räta vinklar. Ur ett landskapsbildsperspektiv skapar rutnätsidealet långa siktlinjer från gatan vilket medför att ökade byggrätter skapar ändringar i stadslandskapet. Planområdets fasad som vetter mot Västerlånggatan möter Kampenhof, som är en lägre byggnad och som inte ligger intill gaturummet. Detta medger längre siktlinjer väster om planområdet.

Uddevalla centrum har en del karaktäristiska landmärken som exempelvis kyrktornet, Skansberget och Hotell Carlia. Bebyggelsen runt planområdet har en mer homogen byggnadshöjd som varierar mellan tre och sex våningar som smälter in i stadslandskapet.

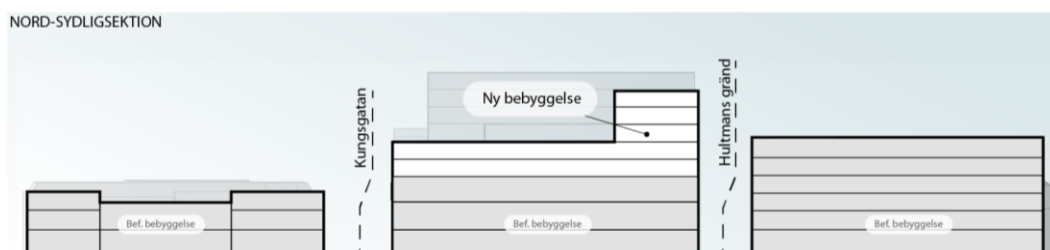
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en påbyggnad med kontor- och centrumverksamheter samt bostäder. Påbyggnaden medför att Uddevalla centrums landskapsbild kommer att förändras. Höjden på påbyggnaden varierar och är som allra högst längs Västerlånggatan där det möjliggörs sex våningar. Planförslagets byggnadshöjd innebär att ett nytt landmärke föreslås, vilket ställer krav på att utformningen av påbyggnaden ska genomföras med respekt för den omkringliggande bebyggelsen. Siktlinjerna längs Kungsgatan och Kilbäcksgatan har identifierats som betydelsefulla och planförslaget tar höjd för detta genom att anpassa nockhöjden till den omkringliggande bebyggelsen. Längs Kungsgatan har gaturummet en mer mänskligskalig skala, främst i anslutningen till Kochska gränden, vilket respekteras av planförslaget i form av att påbyggnaden är förskjutet 6 meter från den befintliga byggnadens fasadkant. I hörnet Norra Drottninggatan och Hultmansgränd som är förlängningen av Kilbäcksgatan återfinns en högre bebyggelse, se figur 6, som bedöms klara av en högre bebyggelse utifrån ett landskapsbildsperspektiv.

Kommunen bedömer att planförslaget är väl anpassat till den omkringliggande bebyggelsen och de viktiga siktlinjer som återfinns i den centrala staden. Planförslaget kommer även skapa ett nytt landmärke något som innebär att orienteringsmöjligheten i staden bli lättare. Vidare kan planförslaget skapa en brygga mellan den befintliga stadskärnan och den eventuella utvecklingen av Västra centrum.



Figur 5. Sektion i västostlig riktning, källa: Uddevalla kommun



Figur 6. Sektion i nordsydlig riktning, källa: Uddevalla kommun

Bebyggelse

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Befintlig handelsbyggnad Thorild invigdes år 1968. Tidigare låg en drivmedelshandling tillsammans med tätare bostads- och centrumverksamheter på platsen som revs efter 1964.

Byggnadens ursprungliga utseende är tidstypiskt och kan härledas till brutalismen. Byggnaden har ett varierat fasaduttryck med en mer sluten fasad mot Västerlånggatan och Hultmans gränd och större glaspartier med entréer längs Norra Drottninggatan och Kungsgatan. Genomgående för fastigheten är betongelementen som återfinns på det andra våningsplanet och även det tredje våningsplanet vid Västerlånggatan. I dagsläget är fasaden försedd med en ljusgrå kulör tillsammans med vita detaljer som kan ses längs Norra Drottninggatan, se figur 7.



Figur 7. Volymstudie, källa: Uddevalla kommun

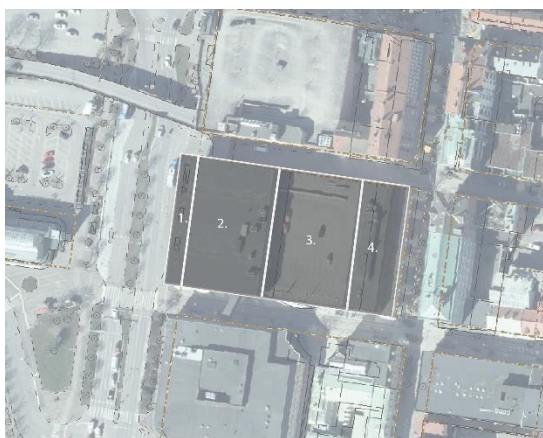
Planförslag och konsekvenser

Planen syftar till att pröva lämpligheten för en påbyggnad av den befintliga fastigheten. Planförslaget ämnar inte åt att förändra eller restaurerar den befintliga byggnaden mer än att det kan krävs konstruktionsmässiga justeringar. Påbyggnad i 6 våningsplan möjliggörs längs Västerlånggatan och där det sker en nedtrappning i mitten av fastigheten intill Hultmans gränd för att sedan trappas upp vid hörnet av Norra Drottninggatan och Hultmans gränd. En lägre påbyggnad möjliggörs i hörnet av Norra Drottninggatan och Kungsgatan med en påbyggnad på två våningar. Den större påbyggnaden är förskjuten 6 meter sett från Kungsgatan på grund av att inte förvanska den mänskliga skalan på platsen och att optimera solljusförhållandet inom fastigheten. Samtidigt skapar detta också möjligheterna för större gårds- och vistelseytor på det tredje våningsplanet, som aktiverar kvarterets takmiljöer mer än vad den befintliga bebyggelsen gör.

Exploateringsgrad

Förutsättning

Den befintliga byggnadens exploateringsgrad är 100% av fastigheten.



Figur 8. Indelning av olika exploateringsgrader, källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför en påbyggnad som kommer att variera i exploateringsgrad. Påbyggnaden är uppdelad i fyra olika delar, se figur 8. Den första delen av påbyggnaden är avsedd att fungera som bullerskärm, men kan nyttjas som restaurang, café eller något annan kommersiell verksamhet, där 100 % av BYA (byggnadsarean) föreslås att exploateras. Detta görs för att säkerställa att en mer hälsosam och trygg bullersituation för hela planområdet. Del 2 föreslås att förses med en BYA på 70% för bostäder, detta för att möjliggöra en innegård och genomgående lägenheter. De våningsplan som inte är avsedda att innehålla bostäder föreslås en BYA på 100% där möjliggörs parkering och centrum- och kontorsverksamheter. Del 3 har en lägre BYA för bostäder som uppmäts till 50% för att möjliggöra bättre solljusförhållanden och gårdsmiljöer för hela planområdet. Denna större yta som är ämnad åt gårdsmiljöer ska även de boende i del 4 kunna nyttja. Den sista delen möjliggörs 100% BYA och en exploatering som varierar mellan 2 och 5 våningar.

Totalt sett möjliggörs cirka 10 000 m² bostadsbebyggelse vilken kan översättas till cirka 100 bostäder och cirka 5 500 m² utökad detalj- och kontorsverksamhet.

Solljusförhållanden

Förutsättning

En solljusstudie har genomförts för att undersöka planförslagets möjliga konsekvenser för gatumiljön och omkringliggande bebyggelse.



Klockan: 12:00
Vårdagjämning
Utan påbyggnad

Figur 9. solstudie, bef. vårdagjämning
källa: Uddevalla kommun



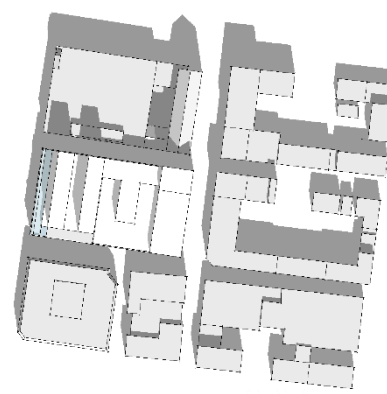
Klockan: 12:00
Vårdagjämning
Med påbyggnad

Figur 10. solstudie, påbyggnad, vårdagjämning
källa: Uddevalla kommun



Klockan: 12:00
Höstdagjämning
Utan påbyggnad

Figur 11. solstudie, bef. höstdagjämning
källa: Uddevalla kommun



Klockan: 12:00
Höstdagjämning
Med påbyggnad

Figur 12. solstudie, påbyggnad, höstdagjämning
källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

En solljusstudie har tagits fram av Uddevalla kommun som illustreras ovan. Studien visar solljusförhållandet innan och efter påbyggnaden.

Fastigheterna belägna norr om planområdet, på andra sidan av Hulmansgränd kommer skuggas upp till tre våningsplan från klockan 12 under perioden maj-september, detta innebär ingen större förändring från dagens förhållanden då majoriteten av byggnaden skuggas under denna period. Under perioden oktober-mars skuggas nästintill hela fastigheten av påbyggnaden och majoriteten av fastigheten skuggas utan påbyggnad. Enligt solstudien framgår det att under vårdagsjämning och höstdagjämning skuggas Hultmansgränd under större delen av dagen, med eller utan påbyggnaden. Norra Drottninggatan skuggas från 14:00 av påbyggnaden och 14:45 utan påbyggnaden.

Kommunens bedömning är att planförslaget medför en försämrad situation än vad som råder i dagsläget för de omkringliggande fastigheterna. Fastigheten som påverkas främst av planförslaget är fastigheten norr om planförslaget, kvarteret Gyldenlöve, som främst innehåller detaljhandel och parkeringsgarage. För de lägenheter som återfinns inom kvarteret gyldenlöve skuggas något mer än under rådande förhållande. Närmare solljusstudier behöver tas fram i och med bygglovsansökan där den exakta utbyggnaden är mer detaljerad än i detaljplaneskedet, för att säkerställa eventuella påverkningar av den framtida bebyggelsen.

Offentliga rum

Förutsättning

Uddevalla centrum har under de senaste åren restaurerat Kungsgatan och Norra Drottninggatan för att stärka det offentliga rummet i Uddevalla centrum. Kungsgatan har försetts med ny markbeläggning, sittmöjligheter och offentlig konst. Norra Drottninggatan har genomfört liknande upprustning. Utöver detta återfinns goda gröna- och blåmiljöer med parker och Båveåns promenadstråk.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka det offentliga rummet.

Offentlig service

Förutsättning

Planförslaget är beläget i Uddevalla centrum med närhet till den samhällsviktiga servicen. Inom ett gångavstånd från planförslaget nås skolor för alla olika åldrar. Likaså finns äldreboende och sjukhus även det inom ett gångavstånd.

Planförslag och konsekvenser

De goda förutsättningarna utifrån den offentliga servicen gynnar planförslaget och stärker motivet av att komplettera den befintliga bebyggelsen med bostäder. Bedömningen är att planförslaget inte försämrar den offentliga servicen.



Kommersiell service

Förutsättning

Planförslaget ingår i Uddevalla centrum där majoriteten av den kommersiella servicen återfinns. Planområdet omfattas av gallerian Gallionen som är en viktig del av centrums handelsverksamhet. Vidare är det främst två gator som tillhandahåller denna handel och det är Kungsgatan och Norra Drottninggatan som båda passerar planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att den kommersiella servicen kan utökas och inneha flera olika verksamheten än vad dagens byggnad gör. Detta bidrar till att Uddevallas centrum kan stärkas och att kvarteret Thorild blir mer flexibel som tillhandahåller flertalet funktion som är viktiga för att centrumverksamheterna ska vidareutvecklas. Kommunens bedömning är att planförslaget är positivt ur den kommersiella servicens synvinkel.

Avfall

Förutsättning

I dagsläget hanteras all gods- och avfallshantering för Thorild 12 i ett miljörum som är på hörnet av Västerlånggatan och Hultmans gränd.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostäder vilket ställer högre krav på avfallshantering. Enligt Uddevalla energi är den enda gatan runt planområdet som är lämplig att hantera avfallshantering är Hultmans gränd, där renhållningen sköts idag. En utökad användning av centrum- och kontorsverksamhet påverkar inte hanteringen av renhållningen för Uddevalla energi. Dock möjliggörs bostäder som ställer andra krav. Enligt Renhållningsordning för Uddevalla kommun, antagen av kommunfullmäktige 12/09-18, ska fastighetsinnehavaren sortera ut hushållsavfall som exempelvis matavfall, batterier, farligt avfall m.fl.. Detta innebär att dagens avfallshantering behöver kompletteras för att säkerställa en tillfredsställande avfallshantering. Uddevalla energi har inkommit med ett förslag att ett renhållningsrum som ska tillgodose 100 hushåll bör minst vara 40m² stort och inrymma följande sorteringskärl: restavfall, matavfall, tidningar, papp. förp, metallförp, glas färgat och ofärgat.

Vidare får detta kontrolleras under bygglovsansökan för att säkerställa att avfallshanteringen är tillgodosedd.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

Planområdet består av en redan ianspråktagen byggnad. Kvarteret Thorild har 1964 genomfört en geoteknisk utredning som påvisade ett 3 meters djup av fyllningsmassor följt av cirka 20 meter mäktigt lager lera och cirka 3 meter djupt lager med skalgrus. Enligt den geotekniska utredningen framkommer det att ner till berggrund är det cirka 50 meter. Vidare förespråkas det att byggnadens grundläggning bör nedföras till fast botten för att säkerställa lasterna.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte föreligga några hinder ur stabiliseringssynpunkt för den planerade påbyggnaden. Dock bör grundläggning och markens stabilitet beaktas mer detaljerat i samband med genomförandet av detaljplanen.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

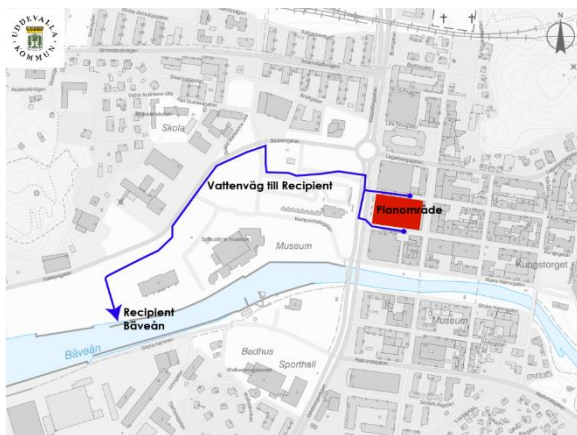
Förutsättning

Dagvattnet från området tas omhand i dagvattenledning i Hultmans gränd och Norra Drottninggatan som är del av Västvattens verksamhetsområde för centrala Uddevalla. Dagvattensystemet mynnar ut i Bäveån som utgör områdets recipient.

Den ekologiska potentialen för Bäveån är klassad som *måttlig status* och den kemiska ytvattenstatusen uppnår *ej god status*. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god ekologisk potential uppnås 2033. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2027, bortsett från kvicksilver och polybromerade difenyleter (PBDE).

I nuvarande tillstånd kan inte dagvattnet fördröjas eller omhändertas inom planområdet, vilket sätter ett extra tryck på ledningssystemen och recipienten. Enligt Uddevalla kommuns VA-strategier, antagen 2015-12-09 § 307, förespråkas det att dagvattnet fördröjas så nära källan som möjligt för att undvika det som nämns ovan.

En kartering har gjorts för att spegla det förhållande som sker när avloppsbrunnarna är fyllda och all avrinning sker i markplan. Figur 6 visar vattenvägen och slutrecipient när detta förhållande sker.



Figur 15. Karta över slutrecipient, källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör innegårdar och annan vegetation på den befintliga byggnadens takmiljöer. Detta innebär att dagvattnet som landar på fastigheten kan infiltreras och fördröjas innan den leds vidare ner till de befintliga dagvattenledningarna.



Kommunens bedömning är att dagvattenhantering blir bättre än vad den är idag och har således inte tagit fram någon mer detaljerad dagvattenutredning.

Översvämning

Förutsättning

Uddevalla centrum är påverkade av stora avrinningsområden vilket kan ses på figur X. Detta innebär att under skyfall rinner hela det markerade område förbi planområdet. Trots detta ansamlas det inga större vattenmängder runt planområdet, utan det djupaste vattentillståndet uppmäts till ett par decimeter.



Figur 14. Karta avrinningsområdet, källa: Scalgo, Uddevalla kommun



Figur 15. Karta avrinningsområdet, källa: Scalgo, Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planområdet inkluderar endast fastigheten Thorild 12 och ingen intill liggande gata. Planförslaget möjliggör en påbyggnad med bostäder och för att inte riskera att bostäder ska drabbas av högre vattentillstånd eller skyfall möjliggörs bostäder från det tredje våningsplanet. De verksamheter som kan tänkas att drabbas av skyfall är de i bottenplan och som består av centrumverksamheter.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför någon försämring för översvämningssituationen.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

Idag består planområdet av en helt exploaterad yta som innehåller en galleria och varierade typer av verksamheter. Byggnaden idag har ett tydligt fokus på kommersiellhandel som inte möjliggör att alla barn har möjligheten att vistas inom fastigheten. I närheten till planområdet finns parker, lekplatser och gågator som är mer lämpade för barn att kunna vistas på.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger att taktytor på den befintliga byggnaden aktiveras och att mer varierade typer av verksamheter kan uppföras. Detta möjliggör att det kan skapas mötesplatser för barn och unga

vuxna inom kvarteret. Vidare planeras gårdsmiljöer mellan bostadshusen på takytorna som möjliggör att lek och andra aktiviteter kan förekomma inom planområdet vilket är positivt då det inte kräver att det sker ur ett kommersiellt syfte. Dock kommer innegården upplevas som privat för de som är bosatta inom området och inte offentligt som lekplatser eller parkmiljöer.

Kommunens bedömning är att planförslaget bidrar till att barnperspektivet stärks men att större delen av fastigheten kommer att bibehålla syftet att inrymma kommersiellhandel.

Jämställdhet

Förutsättning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget är centralt beläget och har goda kollektivtrafikförutsättningar vilket möjliggör för människor med olika socioekonomiska förutsättning kan bosätta sig här, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Risken finns dock att verksamheterna som upplåtes är ur ett kommersiellt syfte. Detta riskerar att skapa en plats där de socioekonomiska svaga inte vistas på och att det skapar otrygga miljöer kvällstid efter stängning.

Kommunens bedömning är att verksamheter som kan fungera som mötesplatser eller har längre öppettider utan att vara ur ett kommersiellt syfte är att rekommendera. Tillsammans med att de kompletterande bostäderna kan då en mer tryggare och välkomnande miljö skapas.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Förutsättning

En historisk inventering, 2021-06-18, har genomförts för planområdet med anledning för att undersöka om det tidigare förekommit miljöstörande verksamheter som potentiellt kan ha förorenat marken. Utredningen visade att det inte förefaller ha bedrivits någon industriell verksamhet på fastigheten men att det däremot har funnits en drivmedelsanläggning som teoretiskt sätt kan ha förorsakat markföroreningar inom fastigheten. Av den anledningen genomfördes en miljöteknisk utredning, 2021-10-29, som undersökte potentiellt förorenade verksamheter inom fastigheten och i omgivningen kan ha gett upphov till. Mätningar och provtagningar av porluft, inomhusluft och omkringliggande träd påvisade mycket låga halter som ligger långt under Naturvårdsverkets riktvärden för inandningsluft. Markföroreningarna bedömdes i utredningen inte påverka det planerade planförslaget.

Däremot gjorde även en kontroll av en tidigare utförd PCB-fogs sanering. Denna kontroll påvisade att det fortfarande förekommer mycket höga halter PCB i fog, som enligt Förordningen (2007:19) om PCB m.m. ska saneras omedelbart. Fastighetsägaren är informerad om PCB-fogarna och en kompletterande inventering ska utföras och saneringen av fogarna ska genomföras i början av 2022.



Planförslag och konsekvenser

Den miljötekniska undersökningen visade att det inte förekommer skadliga markföroreningar och halterna som uppmättes visade sig vara långt under Naturvårdsverkets riktlinjer. PCB-fogarna behöver saneras innan ett framtida bygglov kan ges för att säkerställa en trygg och säker boendemiljö.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte är utsatt för markföroreningar som är skadlig för hälsan när en sanering av PCB-fogarna har genomförts.

Radon

Förutsättning

Planområdet består av mäktiga lermassor, vilket innebär att den utgörs som ett lågriskområde avseende markradon. Enligt kommunens jordartskarta framgår detta tydligare.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget anses inte påverkas av markradon.

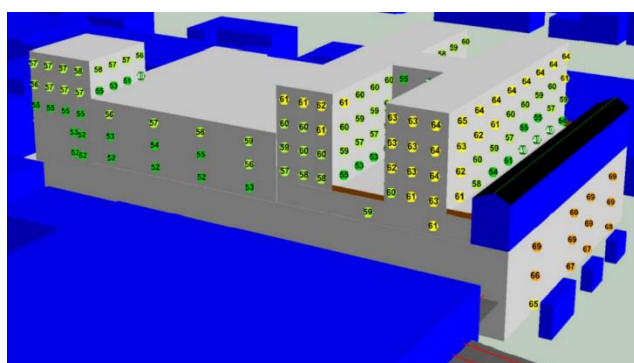
Buller

Förutsättning

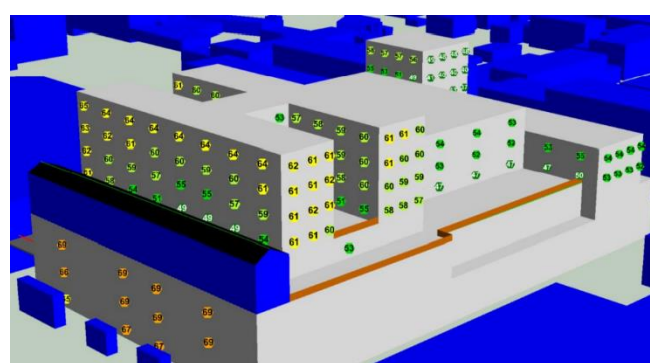
Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen. Enligt förordningen får följande riktvärden inte överstigas:

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

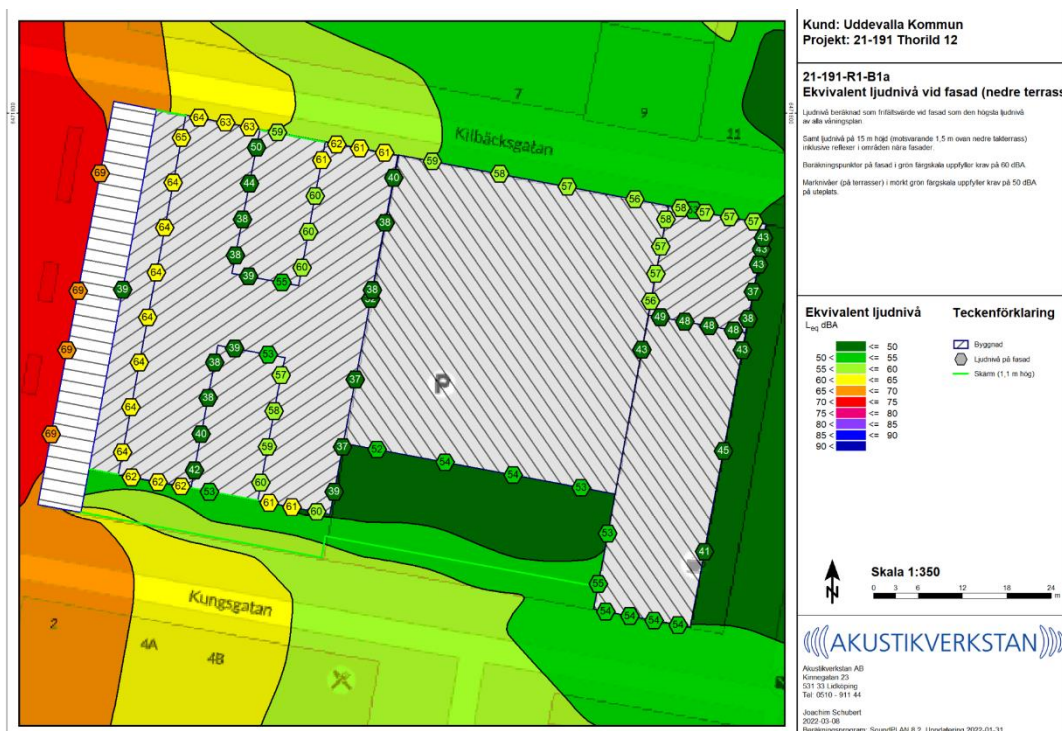
Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrider ska nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället 65 dBA ekvivalent ljudnivån vid fasad som inte bör överskridas.



Figur 16. Illustration över de Ekvivalenta ljudnivåerna på fasad, källa: Akustikverkstan, 2022-03-08



Figur 17. Illustration över de Ekvivalenta ljudnivåerna på fasad, källa: Akustikverkstan, 2022-03-08



Figur 18. Illustration över de Ekvivalenta ljudnivåerna på fasad, källa: Akustikverkstan, 2022-03-08

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har genomförts, 2022-03-08 av Akustikverkstan som redogör trafikbuller för omkringliggande gator om planområdet. Bullerutredningen bygger på trafikmätningar från Västerlånggatan från 2013 och har kompletterats från tre andra trafikmätningar på grund av ett avvikande värde.

Planområdets föreslagna bostadsbebyggelse berörs främst av ljudnivåerna som uppkommer längs Västerlånggatan. Bullerutredningen visar en modellerad 3D skiss som visar en påbyggnad som bygger på vad som möjliggörs av planförslaget. 3D skissen påvisar endast den tillåtna byggnadshöjden enligt detaljplanen och den slutliga utformningen kan inte antas gestaltas i enighet med denna. Extra notering bör göras i mitten av planområdet, då den visar en större exploatering än vad plankartan medger, detta innebär dock inga skillnader för bullervärdena.

Bullerutredningen påvisar att Västerlånggatan genererar höga bullervärden och för att skapa en trygg och hälsosam miljö för de boende planeras en bullerskärm som uppmäts till 8,5 meter ovan på den befintliga byggnaden. Bullerskärmen ska kunna verka som mer än endast bullerskärm och ska kunna inrymma centrumverksamheter som har lägre krav på ekvivalenta ljudnivåer än bostäder.

Resultatet av bullerutredningen visar att fasaden i väst, längs Västerlånggatan, uppfyller Bullerförordningens riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer i de fyra lägsta våningsplanerna med hjälp av bullerskärmen. De översta våningsplanerna överskrider dessa nivåer och ligger mellan 60 och 64 dBA. För de lägenheter som har högre ljudnivåer än Bullerförordningens riktvärden och vill

möjliggöra lägenheter större än 35m² krävs det genomgående lägenheter som har tillgång till en lugn sida för minst hälften av rummen i lägenheten. Skyddade sidor får inte överskrida 55 dBA och inom planområdet kan detta uppnås vilket framgår i figur 18, om det planeras genomgående lägenheter längs med Västerlånggatan. För att säkerställa att bullerskärmen upprättas kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommun och fastighetsägare/exploatör.

Östra delen av planområdet uppfyller kraven på samtliga plan.

Kommunens bedömning är att godkända bullernivåer kan uppnås med en bullerskärm och genomgående lägenheter längs Västerlånggatan.

Luftkvalitet

Förutsättningar

En miljöteknisk undersökning har genomförts för att säkerställa att luftkvaliteten går i linje med Naturvårdsverkets riktlinjer angående luftkvalité. Undersökningen påvisade att luftkvaliteten var långt under dessa riktlinjer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser av luftkvaliteten och de befintliga förutsättningarna påvisades vara godtyckliga.

Gator och Trafik

Biltrafik

Förutsättning

Planförslaget berörs framför allt av en gata som är ämnad för biltrafik och det är Västerlånggatan, biltrafik tillåts även längs Hultmansgränd men är i dagsläget en återvändsgränd i hörnet av Norra Drottninggatan. Västerlånggatan är en av de mest trafikerade gatorna inom Uddevalla tätort och leder trafik mellan norra och södra Uddevalla. Vägen bildar en naturlig avgränsning mellan Uddevallas befintliga centrum och Kampenhof, där västra centrum växer fram. Till planområdet återfinns även en brokoppling som nås via Bastiongatan och leder sedermera via en vägbro till planområdet i andra våningsplanet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan leda till fler trafikrörelser på Västerlånggatan. Till följd av planförslaget kommer dock det totala antalet parkeringsplatser att minska inom fastigheten vilket i sin tur påverkar trafikflödet. Planförslaget möjliggör för parkeringsgarage och en infart till dessa bör ske längs Hultmansgränd vilket skulle påverka Västerlånggatan med något högre trafikering. Kommunens bedömning är att planförslaget inte försämrar biltrafikens framkomlighet nämnvärt och att ett genomförande av planförslaget kan medföra större köbildning längs Västerlånggatan.



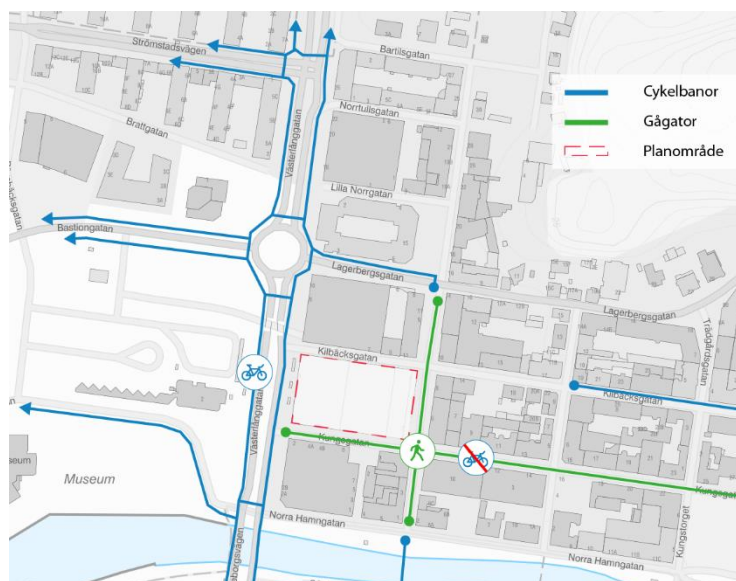
Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Inom Uddevalla tätort förekommer det varierad kvalitet utifrån ett cykelperspektiv, somliga vägsträckningar har separata cykelbanor med ett sammanhängande vägsystem medan andra vägar slutar abrupt utan anvisad cykelbana och där cyklister tvingas ut i körbanan som främst är ämnad åt motordrivna fordon. Intill planområdet sträcker sig Västerlånggatan, som kopplar samman Uddevalla tätorts norra och södra sida, som erbjuder separata cykelbanor på båda sidor av vägen.

Hultmans gränd och Norra Drottninggatan tillåter cykeltrafik i blandtrafik tillsammans med gående. Kungsgatan å andra sidan tillåter ej cykeltrafik och är endast ämnad åt gångtrafikanter. Hultmans gränd fungerar som en passage främst mellan centrum och Kampenhof, denna passage är viktig på grund av att Kungsgatan inte tillåter cykeltrafik.

Ur ett gåendeperspektiv återfinns goda förutsättningar med Norra Drottninggatan och Kungsgatan som är gågator. Det förekommer även goda trottoarer på bägge sidor av Västerlånggatan och mer trivsamma gåendemiljöer som strandpromenaden längs Bäveån.



Figur 19. Illustration över gång- och cykelvägar runt planområdet
Källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer till viss del påverka den befintliga gång- och cykeltrafiken, men dessa befintliga trafiknät bedöms vara dimensionerade för den ökande trafiken.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet har goda tillgångar till kollektivtrafik, då Kampenhof som är Uddevalla kommuns kollektivtrafiksnod och tillhandahåller både region- och stadsbussar ligger i nära anslutning till planförslaget. Vidare finns två järnvägsstationer inom ett gångavstånd från planområdet som har goda förbindelse till Göteborg och Oslo.

Planförslag och konsekvenser

Planförslagets goda kollektivtrafikförbindelser skapar möjligheter till ett mer hållbart resande och pendlande till viktiga målpunkter. Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för kollektivtrafiken utan ser de goda förutsättningarna som en tillgång för planförslaget möjliggörande av bostäder.

Parkering

Förutsättningar

Thorild 12 består i dagsläget av diverse detaljhandels- och kontorsverksamheter vilket ställer varierade krav på parkeringsplatser för bilar. Planområdet har tillgång till cirka 140 bilparkering inom den egna fastigheten som nås via bron nordväst om fastigheten. Generellt sätt finns det goda parkeringsmöjligheter i närheten av planområdet. Kampenhof erbjuder majoriteten av dessa parkeringsplatser och det totala antalet bilparkeringar i närområdet uppmäts till drygt 1100 där majoriteten är av dessa är markparkeringar (se bilden nedan).

Uddevalla kommun har tagit fram riktlinjer för parkering och parkeringstal, antagen 2021-06-10 § 131, som beskriver hur kommunens trafik- och parkeringsstrategimål ska uppfyllas. Parkeringspolicyn redovisar att det är önskvärt att det maximala avståndet till din bilparkering från ditt boende är 400 meter. Vid ny exploatering av bostäder finns ett parkeringstal för bil inom zon 1 (vilket planområdet ingår i) som är 7,6 för flerbostadshus per 1000m² BTA (boendeara). För verksamheter skiljer det sig beroende på funktion, för exempelvis kontor är parkeringstalet för bil 11 per 1000m² BTA och detaljhandel/centrumhandel 14 per 1000m². Nytt för parkeringspolicyn är att det redovisas flexibla parkeringstal vars syfte är att möjliggöra andra mobilitetslösningar som reducerar kravet på antal bilparkeringar. Exempel på mobilitetslösningar som behöver infrias för att få en reduktion av parkeringstal för bostäder är, *bilpoolsbilar, väl utformade cykelparkeringar, ett prova-på-erbjudande med kollektivtrafiken* och att fastigheten ska ha en tydlig *hållbart resande-profil*. Ett mindre åtgärds paket ger -25% av det totala bilparkeringstalet och ett större -40%. För verksamheter ser det lite annorlunda ut, där den maximala reduktionen uppgår till -20% av det totala bilparkeringstalet.

Det finns även andra lösningar att tillgå för att reducera kravet på bilparkeringar. Ett av dessa som redovisas i riktlinjer för parkering och parkeringstal är att samnyttja parkeringar. Behovet av parkeringar ser olika ut beroende på tid på dygnet och dag i veckan. Genom att samnyttja parkeringarna kan en mer effektiv parkeringssituation skapas för såväl parkeringsanläggningar som stadens mark. Vidare beskrivs en beläggningsgrad som redovisar att kontor har ett 100% behov av parkeringsplatser klockan 09–16 vardagar och endast 10% på helger och kvällar. Bostäder å andra sidan har ett 70% parkeringsbehov på vardagar och helger samt 100% på kvällen.



En ytterligare åtgärd som kan tillämpas vid de fall där fastigheten är för liten eller om det inte finns något intresse av att lösa parkeringar inom fastigheten är att genomföra ett parkeringsköp. Parkeringsköp innebär att ett avtal upprättas som avser att fastigheten har rätten till att nyttja parkeringar som är lokaliserade i en parkeringsanläggning eller närliggande fastighet. En viktig aspekt är att parkeringsköpet inte får lokaliseras för långt ifrån den egna fastigheten för att kunna tillgodoräkna dessa parkeringar.



Figur 20. Illustration över andelen bilparkeringar runt planområdet, källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att parkeringsdäcket byggs över med en påbyggnad med bostäder och centrumverksamheter. Parkeringsdäcket står för lite mer än hälften av fastighetens bilparkeringar i dagsläget, knappt 70 vilket innebär att 65 parkeringsplatser återstår. Resterande parkeringar kommer att kvarstå under kontorsverksamheten i andra våningsplanet längs Västerlånggatan. Planförslaget möjliggör även för att parkeringsgarage och parkeringar inne i fastigheten får upprättas upp till 10 meter över nollplanet.

I dagsläget är LOA (lokalarean) för detaljhandel cirka 4800m² och kontor 2700m². Detaljhandeln kan hänvisas till närliggande parkeringar och kontor ska kunna erbjudas i närheten av verksamheten. Bägge dessa verksamheter uppmäts till cirka 97 parkering.

Utifrån planförslaget möjliggörs cirka 5500 m² centrum- och kontorsverksamheter och cirka 10000m² avsedd för bostäder. Det totala parkeringsbehovet med planförslaget är 130 tillsammans med det befintliga behovet finns det ett krav att uppnå 227 parkeringsplatser.

Planförslagets parkeringslösning utgår från att antalet parkeringsplatsen kan reduceras till följd av planområdets centrala läge med närhet till andra färdmedel samt olika mobilitetslösningar. Ett reducerat parkeringstal för verksamheter på 20% ger i stället ett behov på 120 parkeringsplatser och ett större åtgärds paket för bostäder ger ett reducerat parkeringstal på 45 bilparkeringar. Genom de flexibla parkeringstalen reduceras parkeringsbehovet ner till 165 parkeringar.

De 65 bilparkeringarna som är inkluderade inom fastigheten återstår 100 bilparkeringar och för att lösa de återstående platserna hänvisas det till att antingen utöka andelen parkeringsplatser inom fastigheten eller att samnyttja parkeringsplatserna och i ett sista alternativ genom parkeringsköp.

Kommunens bedömning är att bilparkeringsfrågan anses tillgodosedd via de goda förutsättningarna till parkeringsytor intill planområdet och att de flexibla parkeringstalen kan reducera ner behovet av antalet bilparkeringar.

Genomförandebeskrivning

Organisation och Administration

Handläggning

Handläggningen av planförslaget sker på samhällsbyggnadsförvaltningen, Uddevalla kommun.

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/fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Allmän plats

Ingen allmän plats finns i planområdet.

Kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Vatten- och spillvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är redan utbyggda i planområdet 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

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att medföra förändringar av fastighetsindelning eller bildande av nya fastigheter. Nödvändiga rättigheter finns redan på plats och byggandet anses ur ett genomförandeperspektiv möjligt att genomföras så fort bygglov godkänts.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

I planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.



Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas mellan exploatör/fastighetsägare och kommunen för att reglera vilka åtaganden som förläggs på exploatören för att säkerställa genomförande av detaljplanen. Uppförande av bullerskärm mot Västerlånggatan i samband med byggnation är ett sådant åtagande som hanteras genom avtal som en följd av kommunala krav på bullernivå vid bostäder.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet som hanteras av Västvatten. Befintliga anläggningar bedöms vara tillräckliga för planförslaget.

El-, fiber- och teleledningar

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet bedöms vara tillräckliga för planförslaget.

Buller

BBR:s krav på ljudnivåer i inomhus samt för utemiljö ska uppfyllas vilket bevakas i samband med bygglov/byggnämnan. Bullerskärm mot Västerlånggatan ska uppföras. Ytterligare åtgärder kan komma att krävas av exploatören/fastighetsägaren om byggrätten utnyttjas till fullo.

Ekonomiska frågor

Exploatör/Fastighetsägare

Exploatören/fastighetsägaren svarar för kostnaderna för kommunens handläggning av detaljplanen samt de utredningar utöver bullerutredningen som uppkommer under planarbetet.

Exploatören/fastighetsägaren svarar även för andra kostnader som tillkommer för exploaterings genomförande samt uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och anläggningar inom fastigheten. Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa vilka åläggs exploatören/fastighetsägaren.

Uddevalla kommun

Kommunen handlägger detaljplanen och debiterar planansökanden enligt planavtal tecknat 2021-03-01. Kommunen står kostnaden för bullerutredning.

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 exploatören/fastighetsägaren.



El- och fiberledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Fortsatt planarbete

Efter samråd med länsstyrelse, berörda sakägare, myndigheter samt övriga som ingår i samrådsgruppen sammanställs synpunkter som återges i en samrådsredogörelse. Utformningen av planförslaget fortlöper sedan där synpunkter som inkommit beaktas. När det slutgiltiga planförslaget är färdigbetat ställs planhandlingarna åter ut för granskning.

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Gustaf Palmborg, uppdragsledande planarkitekt

Joel Thölix, biträdande planarkitekt

Jenny Nord, mark- och exploateringsingenjör

Ulrika Windh, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, plankoordinator

Stefan Björling, enhetschef

Referensgrupp

Anders Brunberg, projektledare

Anders Gillerstedt, renhållning

Anna Djärv, trafikingenjör

Carl Casimir, kultursamordnare

Henrik Noord, bygglovsarkitekt

Peter Jonasson, miljöinspektör

Therese Frick, förämningslantmätare

Stefan Björling
Enhetschef

Gustaf Palmborg
Planarkitekt

Uddevalla mars 2021

