



## ANTAGANDEHANDLING

---

# PLANBESKRIVNING tillhörande

---

Ändring av detaljplan för del av

## **Aminoff 15**

Uddevalla kommun

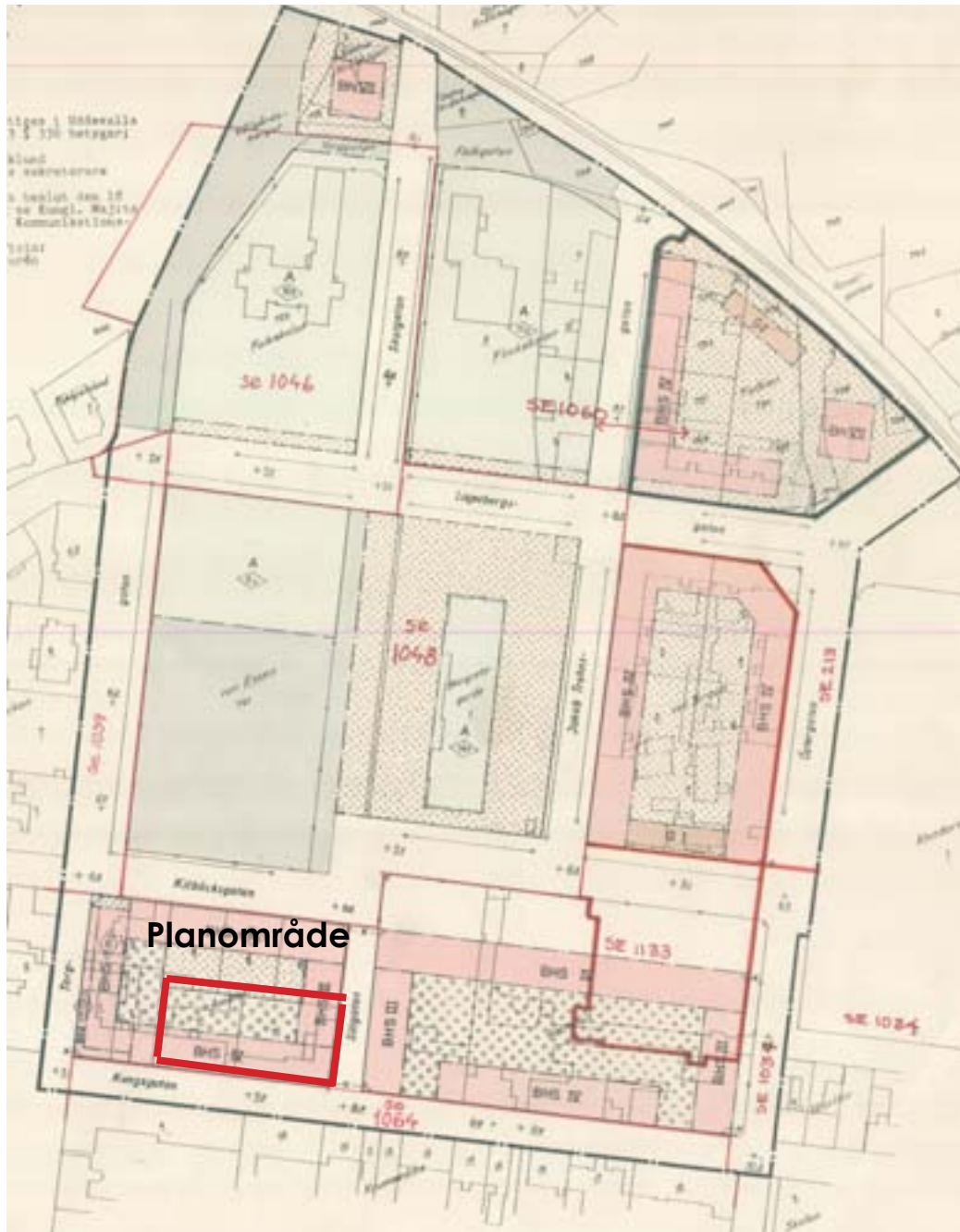
Samhällsbyggnadsförvaltningen, 27 februari 2018  
Reviderad 2018-09-04

### Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:500 A2 format

### Till detaljplanen hör följande handlingar

- [X] Planbeskrivning
- [X] Samrådsredogörelse
- [X] Granskningsutlåtande
- [X] Fastighetsförteckning



Gällande detaljplan fastställd 1953-12-19

## Bakgrund, syfte och huvuddrag

Att bo i staden var förr naturligt. Idag är det näst intill ovanligt att bo i centrala staden. Stadscentrum har fått en annan funktion. Men den befintliga stadsstrukturen är bärare av egenskaper ingen ny stadbildning kan ge. Att bygga vidare på den existerande stadsmiljön och låta boendet återerövra staden är en mycket viktig utgångspunkt. En av de grundläggande faktorerna för ett komplett stadsliv är boendet.  
*(Utdrag från fördjupning av centrala Uddevalla)*

Fastighetsägaren till Aminoff 15 önskar att göra en påbyggnad av huset med en femte våning, innehållande fem bostadslägenheter.  
Gällande detaljplan anger max fyra våningar.  
För området gäller stadsplan 109, lantmäteriets nummer 14-UDD-23/1955.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten till en påbyggnad av bostäder.

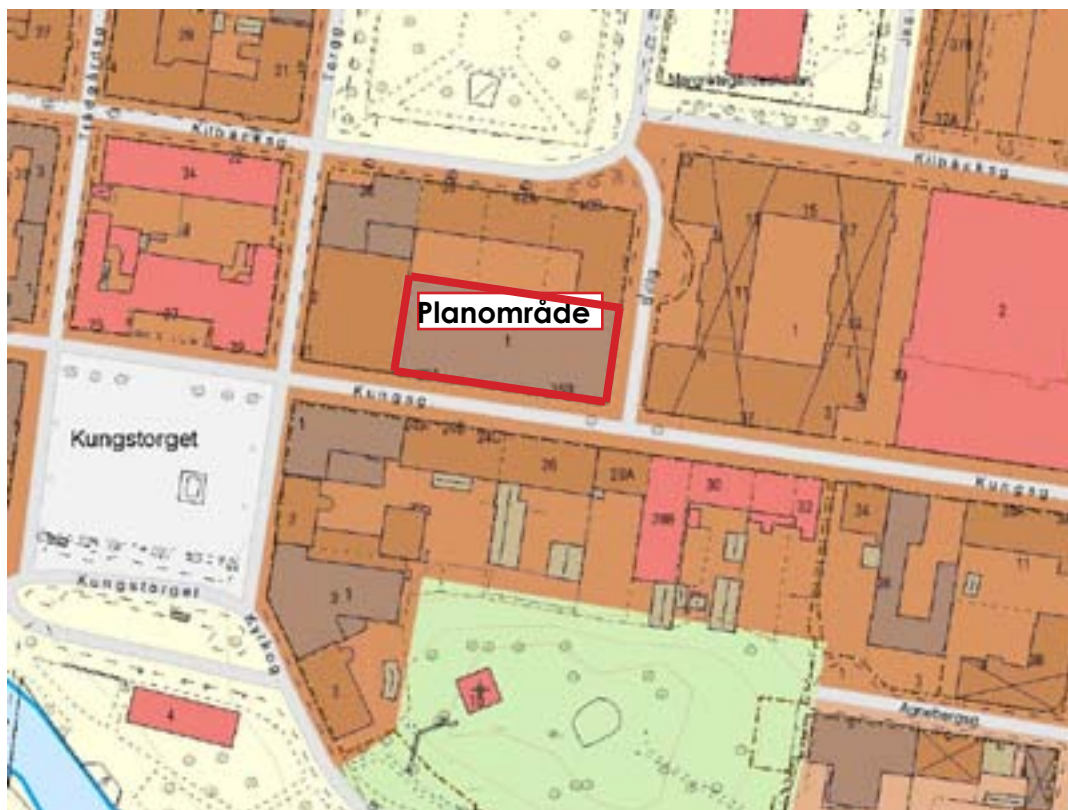
Förvaltningen anser att förslaget har stöd i den fördjupade översiktplan för centrala Uddevalla.

## Planförfarande

Planen upprättas med standard förfarande och enligt reglerna i PBL kap 5 § 11, 12 (PBL 2010:900).

## Planområdet

Planområdet ligger i övre delen på Kungsgatan vid Sillgatan i centrala Uddevalla. Planområdet omfattar cirka 1.600 m<sup>2</sup>.  
Fastigheten är privat ägd.



## Behovsbedömning av miljöbedömning

Förslaget innebär ett upphävande inom ett befintligt bebyggelseområde. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Kommunen bedömer att ändring av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning 2017-11-28. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Reglerna om detta finns i Plan- och Bygglagen samt i Miljöbalken.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Ändring av del av detaljplanen påverkar varken riksintressen i 3 och 4 kap. eller miljökonsekvensnormerna 5 kap. MB.

## Förorenad mark

En eller flera kemptvåtsverksamheter har bedrivits inom det närliggande kvarteret Herrnhut. Det finns risk att klorerade lösningsmedel kan spridas med grundvattnet från detta området och spridas till de planerade bostäderna på Aminoff 15 genom ånginträngning till lägenheterna. 2013 genomförde Cowi AB på uppdrag av Severinssons Fastighetsförvaltning AB en miljöteknisk markundersökning av porluft på fastigheten Herrnhut. Utförd provtagning visade på att det förekom halter av tetraklormetan, trikloretylen samt tetrakloretylen i porluften på fastigheten.

På närliggande fastighet Krummedike 31 finns en genomförd historisk inventering samt genomförda mätningar m a p inomhusluft och dricksvatten. Utdrag från den historiska inventeringen (Översiktlig miljöteknisk undersökning av fastigheten Krummedike 31, Uddevalla. Geosigma AB, daterad den 26 augusti 2016) visar på nedanstående:

### ”1.2.2 Närliggande fastigheter

Ca 100 meter öst om den aktuella fastigheten ligger fastigheten Krummedike 17 som i Länsstyrelsens MIFO arbete tilldelats MIFO-klass 2. Här bedrev Uddevalla Förkromningsverk ytbehandling av metaller. Verksamheten bedrevs troligtvis från tidigt 1940-tal till sent 1960-tal. Verksamheten bedrevs i en verkstad inne på gården på adressen Kungsgatan 36. Utrustningen i verksamheten bestod främst av ett antal bad av olika slag. Baden var anpassade efter de saker som man förkromade i verksamheten. Där fanns troligtvis avnicklingsbad, koppar-, nickel-, krom- och kopparavfettningsbad. Baden innehöll miljö- och hälsofarliga kemikalier, varav vissa av dem har benämnts som ”gift” i handlingar från Yrkesinspektionen. Från förkromningsbaden utvecklades dessutom giftiga gaser som avlägsnades från verkstaden med en kraftig fläkt. Karen var av trä med blybeklädning inuti. Sannolikt fanns det fem till sex kar, vilka var omkring fem meter långa, en halv meter breda och en meter höga. Det är oklart hur avfall som uppstod i verksamheten hanterades, t.ex. förbrukad vätska från karen, samt vilka kemikalier som använts.

Kvarteret Herrnhut ligger snett mittemot den aktuella fastigheten på andra sidan om Kungsgatan (ca 25 meter åt nordöst). Det finns uppgifter om att det i kvarteret tidigare funnits minst en kemtvätt. 2013 utfördes porgasmätningar på fastigheten Herrnhut 2. Vidare finns det uppgifter om att kemtvättar ska ha bedrivit verksamhet i minst 10 års tid. Trikloret ska troligtvis ha använts i kemtvättsverksamheten, men det är oklart i vilken omfattning. Den exakta placeringen av denna/dessa kemtvättar är okänd. Vid undersökningen påvisades trikloret i låga halter i porluften i tre av sex provpunkter. I ett av proverna påvisades en halt över detektionsnivå av tetrakloret. I samtliga prover påvisades halter av tetraklormetan.

I kvarteret Herrnhut låg det under drygt 60 år en tändsticksfabrik. Tändsticksfabriken var i drift från 1874 till och med 1938. Under 1920-talet togs fabriken över av STAB (Svenska Tändsticksaktiebolaget) och då byggdes även kompletterande fabrik med en fullt ut automatiserad fabrik i kvarteret Sinclair, på andra sidan av Östergatan från kvarteret Herrnhut sett. Byggnaden som hade inhyst den gamla tändsticksfabriken i kvarteret Herrnhut brann ner 19”.

Vid mätningarna vilka genomfördes under 2016 samt 2017 för Krummedike 31 detekterades låga halter av triklormetan i inomhusluften samt i dricksvattnet. Kontrollprogrammet löper fortfarande.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden, gav 2017-01-25 § 19 förvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplanen för Aminoff 15.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom stadens fornlämningsområde. Fastigheten Aminoff 15 är uppförd på 1980 talet efter ritningar av arkitekt Ernst Torulf . Marken är redan i anspråkstagen för bostäder och affärslokaler. Fastigheten inrymde tidigare postverksamhet.

Fastigheten finns med i kulturmiljövårdsprogrammet antagen av kommunfullmäktige 2002.

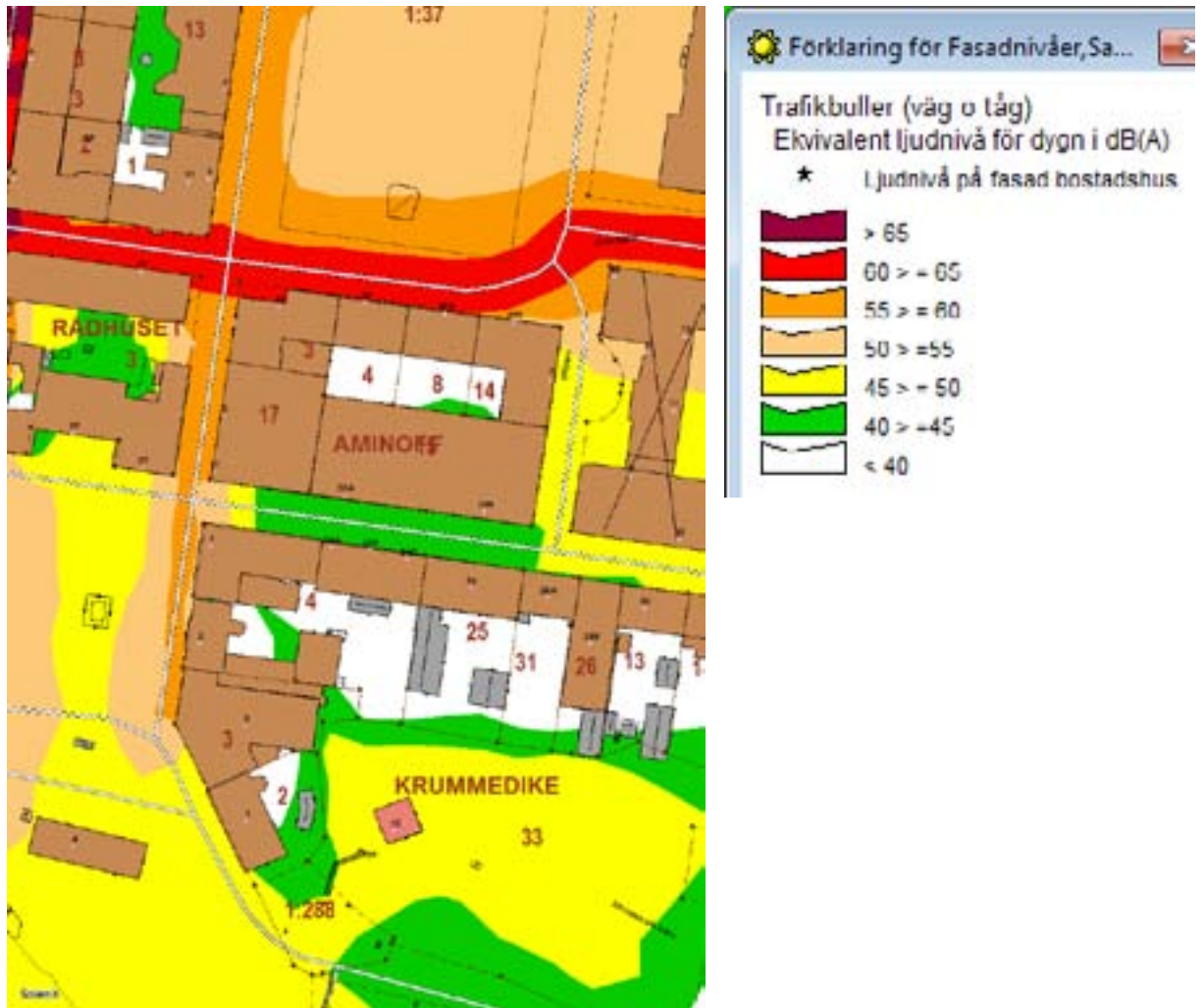
”Bedömningen säger att kvarterets fastigheter utgör del av den värdefulla miljön inom den centrala kvartersstaden ut med Kungsgatan samt kring Rådhuset. Såväl bebyggelsens skala, strukturella uppbyggnad samt artikulation inverkar visuellt i kulturmiljön. Den f.d. postfastigheten åskådliggör sin tids storskaliga struktur i kontrast till den äldre bebyggelsen”.

*(Utdrag från kulturmiljövårdsprogrammet antaget av kommunfullmäktige 9 april 2002)*

Tomtindelning

Tomtindelningen för Aminoff 15 (1485K-119/1959) upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Upphävandet i sig innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgränser.

## Störningar



Planområdets södra del vänder mot Kungsgatan som är gågata. Den östra delen vänder mot Sillgatan som är en återvändsgata. Buller är inget problem.

### Teknisk försörjning

I det fall lägenheterna upplåts som ägarlägenheter tillhör de gemensamma utrymmena i byggnaden en samfällighet där ägarlägenheterna och ev stamfastigheten har del i . En eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för vissa gemensamma funktioner för ägarlägenheterna och ev. stamfastigheten såsom vatten- och avloppsledningar, trapphus, etc. Gemensamhetsanläggningarna och samfälligheten ska förvaltas av en samfällighetsförening. Ägarna i samfälligheten och gemensamhetsanläggningen är medlemmar i föreningen. Kostnaderna för driften av de gemensamma utrymmena och anläggningarna fördelas mellan delägarna.

Ägaren av Aminoff 15 bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

### Ekonomiska frågor

- Eventuella lantmäteriförrättningskostnader betalas av fastighetsägaren.
- Kostnader för bygglov debiteras i enlighet med bygglovstaxa beslutat i kommunfullmäktige.
- Anslutningskostnader för el, VA, värme mm enligt gällande taxor och avser endast ny anslutning.

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Martin Hellström  
Enhetschef

Jane Bensow  
Plantekniker