



Detaljplan för del av fastigheten Herrnhut 2 inom kv Herrnhut, Uddevalla kommun

Parkeringshus/centrumlokaler

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING
Normalt planförfarande

21 mars 2013

Arkivnr: 1133

Beslutsdatum:

Antagande 21 mars 2013

Lagkraftvinnande 19 april 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	2
SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
BAKGRUND	3
PLANDATA	3
Planområdets läge och areal.....	3
Markägare	3
Tidplan.....	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan.....	4
Riksintressen	4
Befintliga detaljplaner.....	4
Planprogram.....	5
Övrig kommunal planering.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Mark och vegetation	5
Fornlämningar	7
Bebyggelse	7
Geotekniska förhållanden	9
Kulturmiljö.....	10
Gator, biltrafik.....	10
Störningar, hälsa och säkerhet.....	11
Teknisk försörjning.....	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Kortfattad bedömning av miljökonsekvenser	15
Miljökvalitetsnormer.....	16
Övriga konsekvenser	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	17
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	18
REVIDERINGAR.....	19
HANDLÄGGNING	19

Detaljplan för del av fastigheten Herrnhut 2 inom Kv Herrnhut Parkeringshus/centrumlokaler Uddevalla kommun

Antagandehandling
21 mars 2013

Arkivnr: 1133
Beslutsdatum:
Antagande 21 mars 2013
Lagakraftvinnande 19 april 2013

PLANBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

(grundkarta)
(fastighetsförteckning)
plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
illustrationskarta

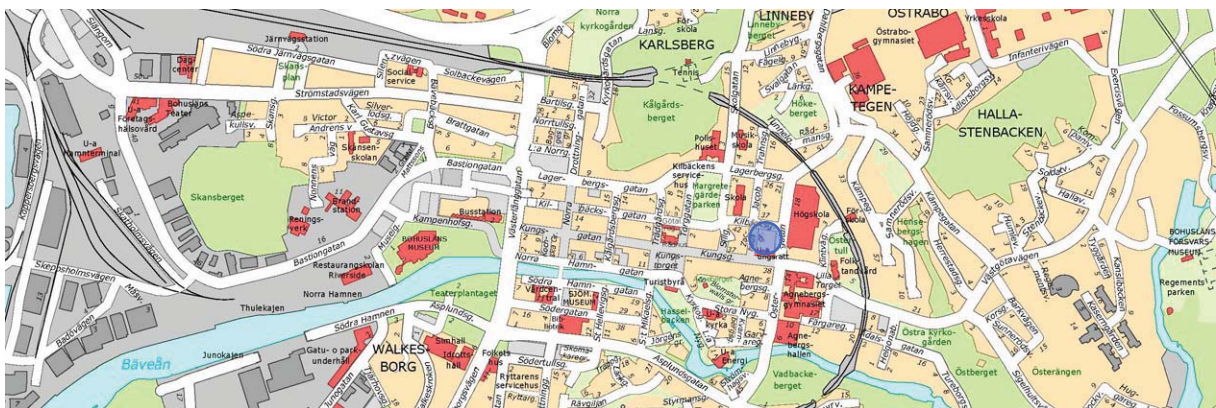
samrådsredogörelse
granskningsutlåtande

Övrig handling:
miljöteknisk markundersökning

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uddevalla Tingsrätt har genom omorganisation behov av större lokaler. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Uddevalla Tingsrätt, som har sina lokaler i fastigheten Herrnhut 3. Utbyggnad och ombyggnad föreslås ske inom en begränsad del av det angränsande parkeringshuset i kv Herrnhut. Planen innebär ändrad användning inom parkeringshuset från enbart parkering till parkering och centrumverksamhet med ett i plankartan säkerställt minsta antal p-platser som ska finnas. En mindre del av Zachaus gränd tas i anspråk för utbyggda entréer.

Kvarteret har ett centralt läge med bostäder, handel, kontor och skolor/högskoleutbildningar i närområdet. Parkeringshuset har idag låg utnyttjandegrad. I oktober 2011 uppskattades beläggningen till ca 40 % dagtid och 30 % nattetid. Det finns därför utrymme för att ta delar av parkeringshuset i anspråk för att tillgodose det utökade lokalbehovet. Samtidigt kvarstår huvuddelen av parkeringarna för att täcka nuvarande behov och vara en reserv för framtiden.



Kvarteret Herrnhuts läge i Uddevalla (blå markering)

Kartunderlag: Uddevalla kommun

BAKGRUND

Fastighetsägaren önskar tillgodose Tingsrättens behov av utökade lokaler och samtidigt åstadkomma ett effektivare nyttjande av fastigheten. Beslut om plantillstånd för att pröva en ändrad användning av en del av parkeringshuset till utökade kontors-/centrumlokaler fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i februari 2012.

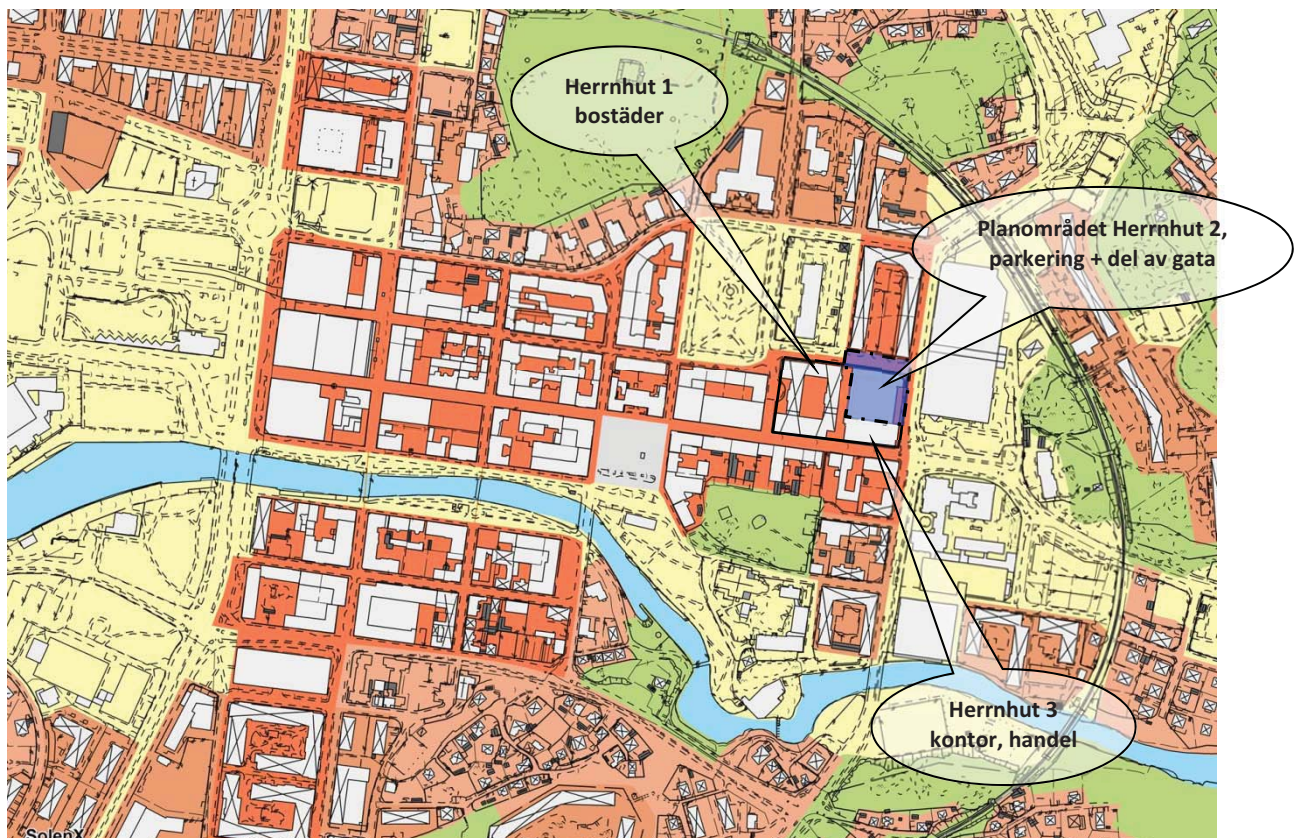
Planen handläggs enligt nya PBL, efter 2 maj 2011, vilket bland annat innebär att genomförande-frågor ingår i planbeskrivningen och inte är en särskild handling. I denna planbeskrivning integreras genomförandefrågorna delvis med den övriga texten. För en enklare orientering visas text av genomförandekaraktär högerställd med streckmarkering i vänsterkanten.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Detaljplaneområdet ligger i Uddevalla centrum, cirka 200 m öster om Kungstorget och avgränsas i norr av kv Von Braun/Kilbäcksgatan, i öster av Östergatan, i söder av Kungsgatan, och i väster av Zachaus gränd. Planområdets areal är ca 3.500 m².

Kvarteret Herrnhut består av tre fastigheter med olika användning. Herrnhut 1 utgörs av ett flerbostadshus, Herrnhut 2 av ett parkeringshus samt Zachaus gränd (gångpassage) och Herrnhut 3 är en byggnad för centrumverksamhet (kontor och handel).



Karta med kv Herrnhut och planområdets läge i de centrala delarna av Uddevalla.

Markägare

Kvarteret Herrnhut ägs och förvaltas i sin helhet av Severinssons Fastighetsförvaltning AB. Gatumark ägs av Uddevalla kommun. Gång- och cykelpassage genom kvarteret (Zachaus gränd) ingår i kvartersmark, denna ska vara allmänt tillgänglig enligt gällande detaljplan.

Tidplan

Detaljplanen beräknas ha samrådstitid under 4:e kvartalet 2012, för att sedan ställas ut för granskning runt årsskiftet och antas under 1:a kvartalet 2013.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt kapitel 3 och 4 Miljöbalken. Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i Miljöbalken kommer inte att överskridas till följd av planens innehåll.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande ska motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten och på lokal nivå och det den föreslår omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Motiven redovisas kortfattat under rubriken KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget bedöms vara i överensstämmelse med fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrala Uddevalla från 2000 där användningen anges till centrum/parkering för fastigheterna Herrnhut 2 och 3. Användningen är idag parkering för Herrnhut 2 medan Herrnhut 3 innehåller centrumverksamhet (handel och kontor).

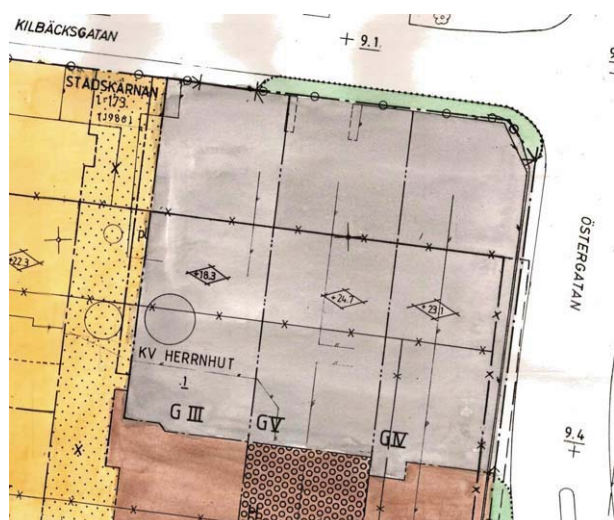
Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Befintliga detaljplaner

Gällande detaljplan inom planområdet är:

- Stadsplan för kv Herrnhut, detaljplan 297, fastställd i sept 1988.



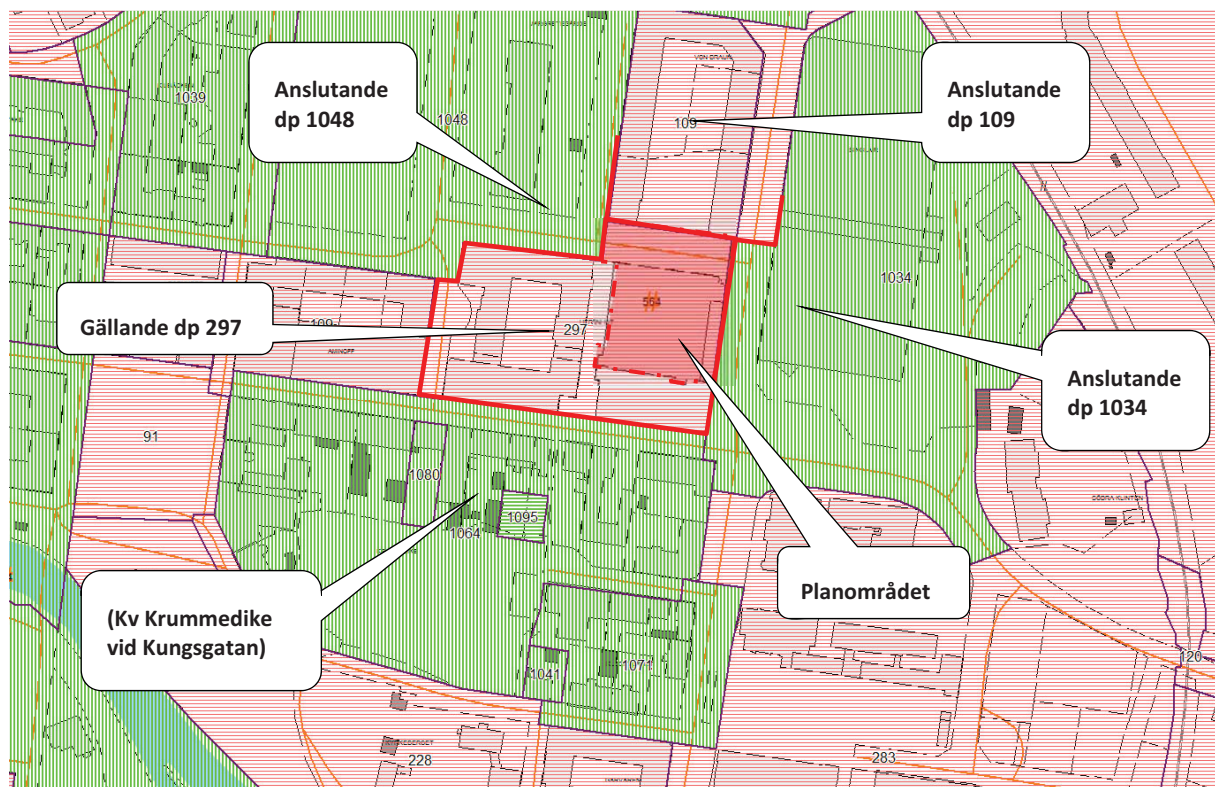
Befintlig detaljplan (stadspan) från 1988

Denna plan ersätter del av stadsplan fastställd 1988. Den befintliga planen medger för Herrnhut 2 enbart användning för parkering. Våningshöjden begränsas enligt stadsplanen varierande inom fastigheten till mellan 3 och 5 våningar.

Tre gällande detaljplaner ansluter mot planområdet:

- Stadsplan för kv Margretegårde m fl, detaljplan 1048.
- Stadsplan för kv von Braun m fl, detaljplan 109.
- Stadsplan för kv Sinclair m fl, detaljplan 1034.

Lägen och omfattning enligt nedanstående karta.



Planområdet och angränsande detaljplaner

Planprogram

Program för detaljplanen har inte bedömts vara nödvändigt.

Övrig kommunal planering

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet ingår i kulturmiljövårdsprogrammet som område III, *centrala staden – handelskvarteren*, från 2002. Kv Herrnhut utgör inget specifikt intresseområde ur kulturmiljösynpunkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets utvändiga miljö utgörs av Kilbäcksgatan med en smal gräsyta utmed parkeringshuset och gågatan Zachaus gränd. Längs p-husets fasad i Zachaus gränd finns en planteringsyta, huvudsakligen med låg buskvegetation och en ramp mot en gångdörr till parkeringsgaraget. Gränden har en beläggning med rödbrun marksten och vidgar sig till ett mindre torgrum mot Kungsgatan. Mot Kilbäcksgatan finns in- och utfarten för parkeringshuset.

Tingsrätten har idag tillsammans med husets övriga kontor sin personalentré i ett trapphus mot Zachaus gränd. Åtskilt men i samma trapphus finns Tingsrättens publika entré. I samband med ombyggnaden planeras en ny publik entré för Tingsrätten i ett nytt trapphus i direkt anslutning till det befintliga mitt i Zachaus gränd, samt en separat entré för p-huset. Vid hörnet Zachaus gränd/Kilbäcksgatan kan enligt planen en ny utrymningstrappa/alternativ entré uppföras. För den nu aktuella första etappen kommer det trapphuset troligen inte att krävas, marken där ska utformas som vegetationsyta tills den eventuellt bebyggs.

Gränden/gågatan har en bredd mellan de motstående fasaderna på mellan 8 och 10 meter. Gränden omfattas i huvudsak inte av planområdet utan ska utformas med planteringar m m enligt gällande detaljplan. En liten del av gränden tas dock i anspråk för de utbyggda entréfunktionerna och för det eventuella utrymningstrapphuset mot Kilbäcksgatan enligt ovan. Befintlig detaljplan ersätts i dessa delar av den nya detaljplanen.

Markens skötsel inom gränden ingår i en gemensamhetsanläggning. Se vidare under FASTIGHETS-RÄTTSLIGA FRÅGOR nedan.

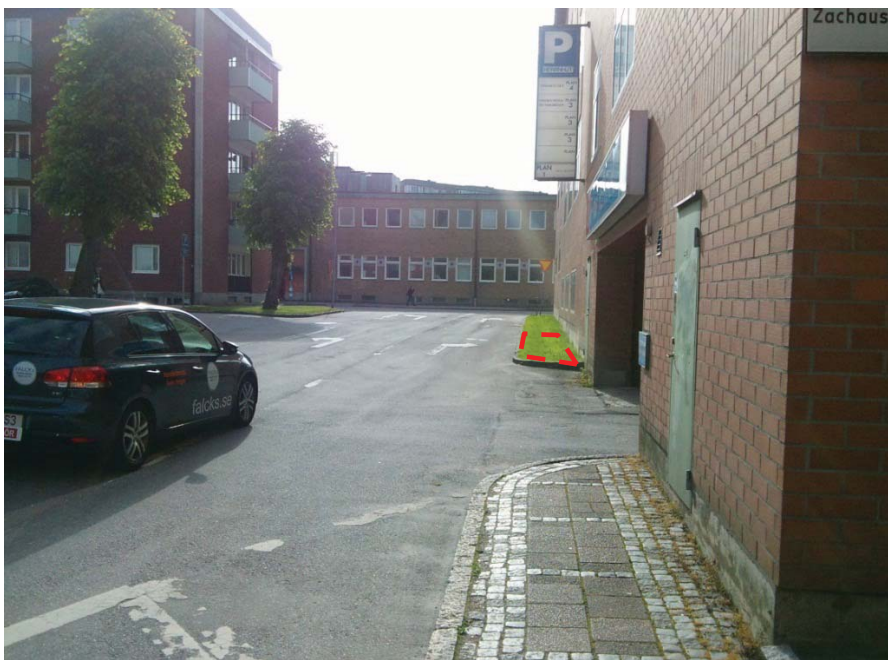


Zachaus gränd med planteringar ner mot Kilbäcksgatan



Gränden med Kungsgatan i fonden. T v entréer till parkeringshuset, tingsrätten m fl.

Utanför det nya soprummet, utmed Kilbäcksgatan, kommer marken att delvis hårdgöras, se foto:



Kilbäcksgatan med P-husets utfart. Befintlig gräsyta utanför tänkt soprum markerad.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet eller i dess närhet. Planområdet ligger strax utanför gränsen för ett fornlämningsområde för den äldre stadskärnan.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Kvarteret är uppdelat i tre fastigheter benämnda Herrnhut 1, 2 och 3. Mellan nr 1 och nr 2-3 löper gågatan Zachaus gränd som förbinder Kungsgatan och Kilbäcksgatan. Herrnhut 1 är bebyggt med bostäder i 4 våningar ovan mark medan Herrnhut 2 består av ett parkeringshus, uppfört som tre byggnadsskepp med olika höjd och med öppen takparkering på det översta bjälklaget (taket). Det västra skeppet är 3 våningar högt medan de övriga skeppen av parkeringshuset har 5 våningar (mittskeppet) respektive 4 våningar (östra skeppet). Detta innebär att det i praktiken är 4, 6 respektive 5 parkeringsplan inom fastigheten.

Fastigheten Herrnhut 3 är en butiks- och kontorsbyggnad i 4 våningar som huvudsakligen vänder sig mot Kungsgatan och bakåt är sammanbyggd med parkeringshuset. Tingsrätten har sina lokaler i de två översta våningarna och personalutrymmen i ett inrett vindsplan. Lantmäteriet har lokaler på våning 2. I gatuplanet mot Kungsgatan finns en handelslokal, idag inredd för en möbelbutik.

Kvarterens byggnader är utförda i tegel. Det gäller även p-huset i Herrnhut 2, som har en utformning liknande grannbyggnadernas slutna fasader med fönsterliknande öppningar och där ytterväggar avslutas med en takfotsanvisning i form av en snedställd skärm som barriär på de översta öppna parkeringsplanen.



P-huset med de tre byggnadsskeppen mot Kilbäcksgatan.

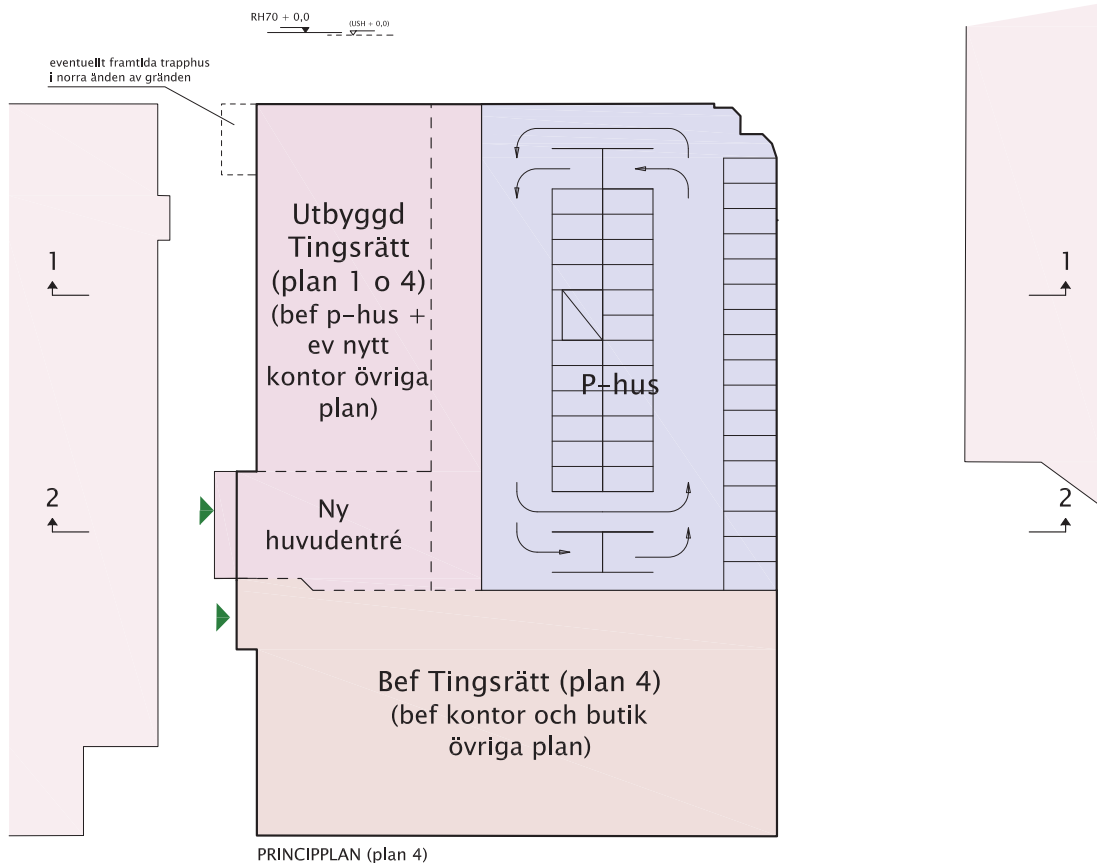
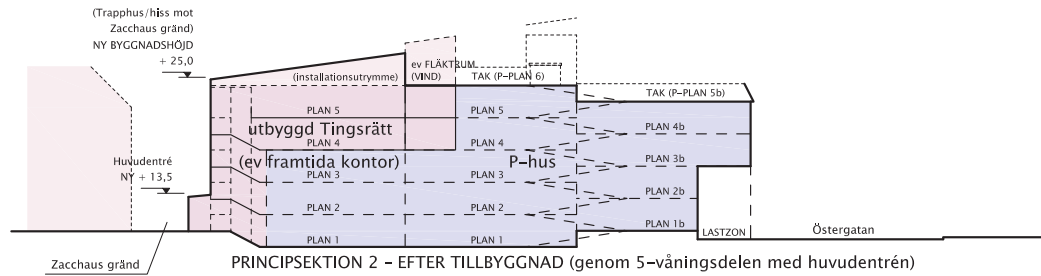
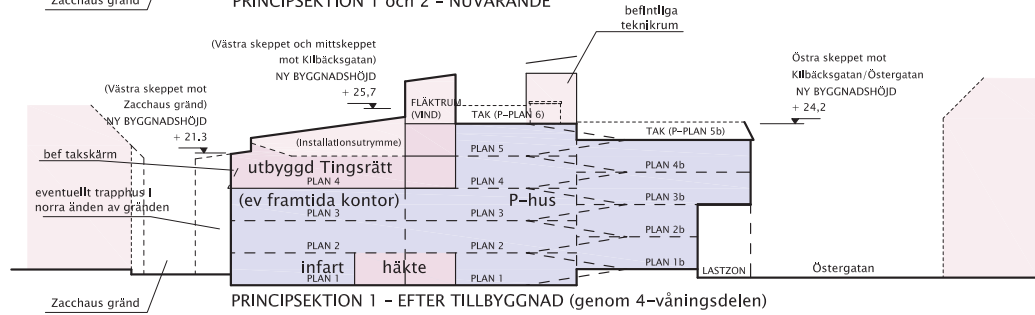
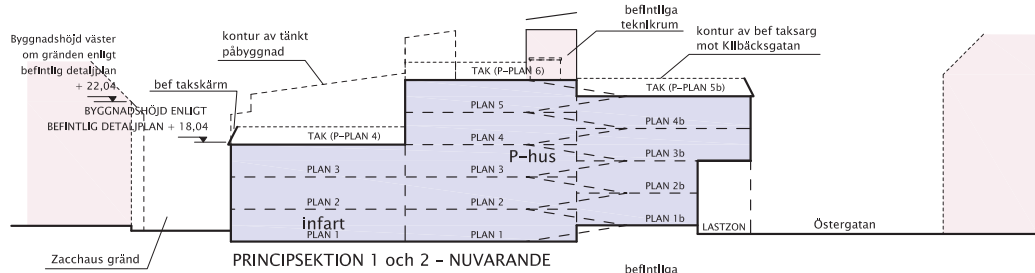


Zachaus gränd vid Kilbäcksgatan. Till vänster i bild p-huset, till höger bostadshuset i Herrnhut 1.

Planförändringarna möjliggör en påbyggnad med en våning i det västra skeppet, det vill säga att nuvarande takparkering får byggas in. Samtidigt ges möjlighet för en något utökad entré-/trapphusfunktion i Zachaus gränd samt möjlighet för ett alternativt trapphus för entré eller utrymningsbehov i den norra delen av Zachaus gränd, invid Kilbäcksgatan. Användningen inom hela det nuvarande p-huset ändras från parkeringsändamål till både parkering och centrumverksamhet.

Största byggnadshöjd för de övriga två skeppen justeras till ca 0,7 m högre höjd för att stämma med befintlig byggnad. Höjdsystemet i Uddevalla kommun är ändrat sedan den befintliga planen antogs, därför skiljer sig höjdangivelserna mellan befintlig plankarta (höjdsystem USH) och den nya plankartan (höjdsystem RH70) -0,26 m (höjdvärdena blir lägre i RH70 eftersom 0-planet i RH70 ligger högre än i USH).

Ombyggnadsförslag



Tänkt om- och tillbyggnad – exempel på förändringar som planen medger

Förslagsskisserna och beskrivningen här baseras på lokalprogram och dispositionsritningar från Domstolsverket. Utbyggnad och ombyggnad sker huvudsakligen i den del (skepp) av parkeringshuset som vänder sig mot Zachaus gränd. Utbyggnaden tar i anspråk ca hälften av bottenvåningen (i nivå med Kilbäcksgatan) med häktesintag för åtalade samt en påbyggd våning (plan 4) i detta skepp. Resterande del av bottenvåningen samt i huvudsak de två östra skeppen bibehålls för parkering. Infart till p-hus och häktesintag sker via befintlig p-husinfart från Kilbäcksgatan.

På plan 2 (i nivå med Zachaus gränd) anordnas en ny entré för Tingsrätten, huvudsakligen genom en mindre entrétillbyggnad med hiss ungefär mitt i Zachaus gränd invid befintlig personalentré (vilken bibehålls). Härigenom åstadkoms en större entré-/receptionsfunktion och bättre invändiga samband – med fortsatt god tillgänglighet och god koppling mot Kungsgatan och centrum i övrigt. Entré till p-huset sker separat vid sidan av den nya huvudentrén.

På plan 3 kommer det västra skeppet att vara kvar som parkering i ett första skede. Detta plan kan komma att användas till kontor i framtiden. Eftersom planförslaget medger både centrum- och parkeringsanvändning inom hela fastigheten Herrnhut 2 införs en begränsning av arean för kontorsutbyggnad med en planbestämmelse om minsta antal parkeringsplatser som ska finnas. Därmed medger planen en viss flexibilitet när det gäller hur ytorna fördelas.

Reception, tingssalar, förhandlingslokaler m m skapas på plan 4, det vill säga på det öppna parkeringsplanet högst upp, som byggs in och förses med yttertak som ansluter mot det högre belägna mittskeppet av parkeringshuset. Den nya tänkta byggnadshöjden är ca 1,5-2 m högre än den befintliga takskärm som finns utmed p-däcket mot Zachaus gränd idag (se illustration nedan).

I fastighetens nordvästra hörn, i norra änden av Zachaus gränd, ges i plankartan en möjlighet att i framtiden bygga en ny separat entréfunktion eller utrymningstrappa utanför befintligt husliv (vid sådan ändring av byggnaden behöver läget för befintlig vattenservis till Herrnhut 2 beaktas). I nu tänkt tillbyggnad kommer denna möjlighet inte att behöva utnyttjas.

Ombyggnadens utformning ska studeras väl för att skapa en stadsmässig gestaltning som tar hänsyn till bostadshusen i grannkvarteren och i övrigt ger ett positivt tillskott i den befintliga miljön.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionsnedsättning. För tomtmark och utformning av arbetsplatser bevakas detta även i bygglovsfasen. Det finns en nivåskillnad inom planområdet mellan framförallt Kungsgatan och Kilbäcksgatan som innebär att Zachaus gräns sluttar ner mot Kilbäcksgatan i sin norra ända. Den nya huvudentrén ligger i gatunivå mot Zachaus gränd/Kungsgatan. Invändigt ordnas hiss till alla plan inklusive p-huset. Entrén från Zachaus gränd till p-huset kan ske via utvändiga eller invändiga ramper – vid behov i kombination med hiss. Med bil kan parkering liksom idag ske i p-huset med god invändig tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning direkt från bilen via hiss till bland annat Tingsrätten.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning från 1981, som låg till grund för gällande detaljplan avseende hela kv Herrnhut, visade att det i kvarterets östra del finns lösa jordlager, sannolikt lera, till mellan 12 och 18 meters djup. Detta motsvarar ungefär läget för denna detaljplan (Herrnhut 2). Vidare säger undersökningen att i den västra delen av kvarteret minskar lerdjupet lokalt och i ett läge går berget i dagen.

Planförslaget innebär delvis ökade laster inom de ombyggda delarna. I bygglovskedet bevakas att erforderliga undersökningar för p-husets grundläggning utförs utifrån de tillförda laster påbyggnaden innebär. En upplysning om att detta ska ske införs på plankartan.

Nivåskillnaderna inom området är förhållandevis små varför det inte bedöms finnas problem med stabiliteten inom området som helhet. SGI (Statens geotekniska institut) är enligt samrådsyttrandet av samma uppfattning beträffande stabiliteten och kompletterar bedömningen med noteringen att avståndet till Bäveån är mer än 200 m och att det delvis finns berg i dagen mellan planområdet och ån. SGI bedömer därmed att även totalstabiliteten mot ån är betryggande. Grundvattennivåer enligt nedan ska säkerställas.

Grundvattennivå

I gällande plan uttalas risk för sättningar av husen i kv Krummedike vid en sänkning av grundvattennivån. Förutsättningarna med relativt hög grundvattennivå vid Kungsgatan kvarstår sannolikt idag och kan även beröra andra omgivande kvarter. Eventuella åtgärder för grundläggning ska ta därför ta hänsyn till detta. Detta bevakas också i bygglovskedet. På plankartan införs en upplysning om att grundläggning och andra markarbeten ska utföras med hänsyn till befintlig grundvattennivå.

Kulturmiljö

Miljön inom planområdet utgör inget specifikt intresseområde ur kulturmiljösynpunkt enligt kommunens kulturmiljövårdsprogram

Gator, biltrafik

Planområdet ligger i ett relativt centralt kvarter som på centrumsidan omges av i huvudsak bilfria gågator. Biltrafik finns på Östergatan och Kilbäcksgatan. Aktuell ombyggnad sker mot en av gågatorna samt mot Kilbäcksgatan, som är lokalgata för omkringliggande bostäder men även är in- och utfartsgata för parkeringshuset. Östergatan, som ingår i ett system av gator som leder trafiken runt centrum, är relativt tät trafikerad. Östergatan ligger på motsatta sidan av kvarteret i förhållande till de föreslagna nya lokalerna.

Tillkommande lokalyta bedöms inte alstra väsentligt fler fordonsrörelser än vad ett fullbelagt p-hus skulle skapa enligt gällande plan, eftersom antalet p-platser samtidigt minskar med 15-25 %, se nedan. In- och utfart räcker till för både häktesintag och p-husfunktion.

Gång- och cykeltrafik

Kungsgatan är idag trafikområde för både gång- och cykeltrafik. Zachaus gränd är däremot endast tillgänglig för gångtrafik genom kvarteret, enligt gällande plan. Den nya planen föreslår inget tillägg eller ändrat förhållande i dessa avseenden.

Under planarbetet har möjligheten att skapa en trottoar för gångtrafik på kvarterets norra och östra sida längs Kilbäcksgatan/Östergatan undersökts, med avsikt att skapa större tillgänglighet för gående runt kvarteret och till p-husets eventuella nya entré i det nordöstra hörnet. Tidigt samråd kring dessa möjligheter har hållits med kommunens tekniska kontor. En sådan förändring förutsätter att en trafiksäkrare lösning kan ordnas för mötet mellan gående och biltrafiken vid p-husinfarten, vilket kan ske bland annat genom ett minskat eller borttaget högersvängningsfält på Kilbäcksgatan mot Östergatan och en gångbana längre ut från fasaden. Tills vidare avvaktas dock dessa förändringar då de i dagsläget kräver större investeringar än den förväntade nyttan för p-huset kan bära. Enligt gällande plan ska det finnas en grönyta utmed Kilbäcksgatan, med förmodat syfte att förhindra gående nära p-husinfarten. Denna styrning tas bort i den nya planen för att enklare möjliggöra dessa förändringar i framtiden, om så blir aktuellt.

Gatubelysning

Kommunal gatubelysning finns längs omkringliggande gator. I Zachaus gränd har gemensamhetsanläggningen (ga:1) ansvar för belysningen. Denna är nyligen utbytt med nya armaturer.

Kollektivtrafik

Lokalstation för tågtrafiken finns vid gymnasie- och högskolecentrum, ca 300 m nordost om planområdet. Busstation med lokal- och regiontrafik finns på Kampenhof, ca 600 m väster om planområdet.

Parkering

P-huset består idag av en korttidsdel (plan 1) som är öppen för allmän parkering och en inhägnad stängd del med hyresparkering. Genom om- och tillbyggnaden försvinner ett antal befintliga p-platser, såväl korttidsparkering som långtidsparkering. En beräkning utifrån aktuella förslagsskisser för Tingsrättens utbyggnad innebär att det blir som mest ca 100 färre p-platser av de idag totalt ca 410 p-platserna. Om även plan 3 i ett senare skede tas i anspråk för kontorsverksamhet försvinner ytterligare ca 30 p-platser.

Kvarteret har ett centralt läge med boende, centrumhandel och kontor i närområdet. Beläggningen är dock låg i parkeringshuset. I oktober 2011 bedömdes den vara ca 40 % dagtid och 30 % nattetid. Det bör därför finnas utrymme för att ta vissa delar av parkeringshuset i anspråk för att tillgodose det utökade lokalbehovet. Huvuddelen av parkeringarna kommer att kvarstå för att täcka nuvarande behov och för att vara en reserv för framtiden.

Parkeringsnormen för centrala staden bör enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) kontinuerligt studeras, delvis med tanke på konsekvenser av exploatering vid Kampenhof och bebyggande av centrala rivningstomter som idag används för parkering. I FÖP uttalas ingen entydig p-norm gällande centrumverksamheter.

Eftersom planförslaget medger en viss expansion av centrumverksamhet in i befintligt p-hus utan att styra vilka ytor som tas i anspråk, anges med en bestämmelse på plankartan antalet p-platser som minst ska finnas på kvartersmark inom Herrnhut 2 till 280 st. Det motsvarar en största framtida minskning med ca 32 %. Enligt föreslagen ombyggnad kommer antalet p-platser i ett första skede att minska med ca 24 %. P-platserna är idag över lag linjerade till ca 2,2-2,3 m breda p-platser, det är befintlig bredd bestämmelsen ska utgå från.

I förhållande till dagens parkeringsbeläggning på ca 40 % (ca 165 platser) finns det även med föreslagna 280 p-platser en reserv för en framtida ökning på ca 40 %. Av dessa kommer en mindre del troligen att utnyttjas av de utökade verksamheterna.

På sikt kan en entré till p-huset åstadkommas även i hörnet Kilbäcksgatan/Östergatan, via p-husets befintliga utrymningstrappa, i syfte att förbättra tillgängligheten mot den delen av den centrala staden. Via denna trappa, alternativt via den hiss som finns lite längre in i p-huset, når man alla p-plan. En sådan förändring skulle innebära behov av viss ombyggnad av gator och trottoarer och är inte aktuell i dagsläget, men kan vid behov genomföras i framtiden. Se även *Gång- och cykeltrafik* ovan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Vid nybyggnation av verksamhetslokaler får riktvärden inte överskridas när det gäller buller från vägtrafik. Enligt Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för arbetslokaler ska den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiga 40 dBA vid nybyggnad. Trafikbuller från omgivande gator förväntas inte innebära några problem för den föreslagna kontorsutbyggnaden, med hänsyn till den låga trafikbelastningen på Kilbäcksgatan och det relativt långa avståndet till Östergatan.

Normerande bullerkrav mellan p-hus och kontor bevakas i bygglovskedet.

Enligt de buller- och avgasberäkningar som låg till grund för utformningen av den befintliga detaljplanen optimerades förhållandena för p-husventilation och buller från p-huset till omgivningen genom utformningen av p-husets fasader med öppen sida mot Östergatan och slutna väggar på övriga sidor.

Mark- och byggnadsföreningar

Angränsande fastighet Herrnhut 3 (även Herrnhut 1) har inventerats av Länsstyrelsen med avseende på verksamheter som kan ha förorenat mark och byggnader. På Herrnhut 3 och 1 har verksamhet med kemtvätt tidigare bedrivits. Den historiska bakgrunden är otydlig men det finns vissa uppgifter om att det under cirka 10 år har legat minst en kemtvätt i närområdet som använt trikloretylen. Även den exakta placeringen av denna/dessa kemtvättar är okänd. Efter samrådet, parallellt med granskningen av detaljplanen, har en markundersökning genomförts av Cowi AB, *MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING HERRNHUT UDDEVALLA*, mars 2013. Denna visar att marken innehåller små mängder av trikloretylen i marken/vattnet i anslutning till p-huset. Omfattningen är dock okänd. Samtliga uppmätta halter i porluften ligger under WHO:s riktvärden vid inandning. I detta sammanhang är dock inte risk för människors hälsa via inandning av störst intresse, utan risk för spridning av trikloretylen med grundvattnet på grund av pålning. Även triklormetan påvisades i små mängder i samtliga prover, dessa värden är liknande som för undersökta kemtvättar på andra platser, riktvärden saknas dock för triklormetan.

Det finns en risk för att pålningen kan orsaka miljöskada om inte kompensande åtgärder vidtas. Den förväntade naturliga grundvattenströmning är sydväst mot Bäveån. Dock är det troligare att dräneringar och kabelgravar i stor omfattning styr grundvattenflödet i de övre jordlagren (aktifären).

Klorerade lösningsmedel är tyngre än vatten och är svårösliga i vatten. De kan transporteras som en separat (fri) fas genom jordlager och grundvatten och bromsas först upp när kapillära krafter binder vätskan eller när den hindras av ett tätt lager. Denna transport av fri fas kan ske mycket snabbt och nå stora djup. Klorerade alifatiska kolväten binder relativt dåligt till jordpartiklar. Nedbrytningen i grundvatten är vanligtvis mycket långsam. Trots att lösligheten i vatten är låg kan påverkan på grundvatten bli betydande och spridningen täcka stora ytor.

Föreslagna försiktighetsåtgärder enligt rapporten:

Eftersom porluftsprovtagningen visat förekomst av trikloretylen bör man även om de uppmätta halterna är låga, vid planering av arbeten på fastigheten enligt försiktighetsprincipen utgå ifrån att marken och grundvattnet är förorenad med trikloretylen. Grundvillkoret bör vara att pålningen inte medför att kanaler skapas i anslutning till pålarna så att trikloretylen eller eventuella andra lösningsmedel kan spridas. Leran måste alltså kunna sluta tätt mot pålarna. Om en rad förutsättningar uppfylls och en rad försiktighetsåtgärder vidtas för att motverka en risk för spridning av trikloretylen bedöms pålning på fastigheten vara möjlig. Dessa åtgärder omfattar följande:

Lerans egenskaper: Leran behöver vara relativt lös och relativt homogen så att den kan sluta tätt mot pålarna. Växellagrad lera (med silt- och sandskikt) vars lager stupar, eller torrskorpelera är inte lämplig eftersom kanaler för förorenings-spridning kan skapas.

Pålarnas utformning: Pålarna bör vara runda och släta för att lerskiktet ska störas så lite som möjligt. Dessutom bör pålarna vara massiva (eller fyllda) för att inte luftfickor ska skapas om pålarna rostar. Ihåliga pålar kan användas om de försluts i botten och tätas med exempelvis bentonitlera så att inte luckor skapas om rören skulle rosta sönder.

Pålningensarbete: Pålarna bör inte sättas med hjälp av schaktning, utan tryckas ner i leran så att leran snabbt kan sluta tätt mot pålen. För att undvika att det övre makadamlagret

följer med pålen ner i leran, och därmed kan medföra att leran inte sluter tätt mot pålen, bör makadammet först avlägsnas från den punkt där stålroret ska tryckas ner.

Byggnadsteknisk planbestämmelse införs om att pålning ska ske minst utifrån de försiktighetsåtgärder som beskrivs i ovanstående utdrag ur rapporten. Dock kan lägre krav medges om ny utredning visar att så är möjligt, antingen för att andra slutsatser om lämplig grundläggning kan dras i framtiden, eller om problemen kan komma att vara avhjälpta.

I en geoteknisk undersökning från Bohusgeo "Geoteknik – PM Jordlager, Grundläggning m m (1988-02-08) finns markens beskaffenhet på fastigheten beskriven. Bland annat finns siltig lera i området med en mäktighet på mellan 10-15 m. På flera ställen finns idag pålar (av betong eller trä) som står på berg.

Enligt uppgift från entreprenören planerar man att använda pålar av trögrostande rostfritt stål. Dessa pålar är runda och släta på utsidan (saknar yttermuff) och är ihåliga med gängor på insidan. Som neddrivningsmetod ska korta slag användas (ej vibration) och spolning med vatten används inte. Genom den planbestämmelse som införs ställs alltså bland annat krav på att de ihåliga pålar som föreslås, efter vibrationsfri neddrivning fylls med exempelvis bentonitlera och att övre tätskikt återförsluts minst motsvarande nuvarande täthet genom asfaltbeläggningen.

Någon undersökning av lerans lokala beskaffenhet finns inte utförd i tidigare geotekniska utredningar. För lera gäller dock generellt att torrskorpelera, om den förekommer, bara finns ytligt i ett högst 2-3 meter tjockt lager. Därunder är leran fuktig, i detta fall upp till ett 10-tal meter. På västkusten, där den siltiga leran skapats i saltvatten, har man i regel inte varvig lera med synliga skiktningar utan mer homogen lera. På ostkusten, där leran skapats i bräckt eller sött vatten, är det vanligare med varvig lera, med skiktning mellan lera och ibland ren silt. Med tanke på den relativt stora mäktigheten hos leran och att den hålls fuktig av den relativt höga grundvattennivån i området, och eftersom lera på västkusten normalt inte är varvig utan mer homogen, bör förutsättningarna för föreslagen pålningsmetod vara tillfredsställande för att minimera risken för kanalbildning och därmed orsakad spridning av markföroreningar. Det kan nämnas att det inom fastigheten redan idag finns ett stort antal betongpålar nedslagna under nuvarande byggnad, det som nu sker är viss kompletteringspålning.

Även om risk för människors hälsa genom inandning via luften inte bedöms föreligga kompletteras användningsbestämmelsen CP enligt plankartan som en försiktighetsåtgärd med att bottenplan inte får användas för hotell, vandrarhem, skola eller förskola.

Genom angivna försiktighetsåtgärder bedöms risken för ökad exponering i miljön av de funna markföroreningarna inom fastigheten vara liten. Alternativa åtgärder, exempelvis grundläggning som inte förutsätter pålning, bedöms inte möjlig ur konstruktionshänseende.

Luftföroreningar

Utifrån de små trafikförändringar som sker inom planområdet (teoretiskt minskad maxbelastning genom det minskade antalet p-platser, å andra sidan utökad verksamhet) bedöms inte heller luftmiljön förändras nämnvärt. Miljökvalitetsnormer för luftföroreningar kommer således inte att överskridas till följd av planen. Se även under *Buller* ovan avseende buller i förhållande till öppna fasader för p-husventilation.

Översvämning

Det bedöms inte finnas någon förhöjd risk för översvämning inom planområdet.

Klimatanpassning

Föreslagna åtgärder ökar eller minskar inte väsentligt planområdets tålighet mot klimatförändringar. Fastigheten är belägen ca +8,2 m över stadens nollplan (RH 70) med sin lägsta våning (bottenvåning) och ligger därför inte heller inom zon med förhöjd risk för stigande havs- eller inlandsvatten.

Solljus och solskugga

Redan i planskedet har hänsyn tagits till att minimera förändringar av sol- och skuggförhållanden för omgivande bebyggelse. Bostadskvarteret i väster på andra sidan Zachaus gränd (8–10 meters avstånd) kommer dock att påverkas av den tillkommande byggnadsvolymen (påbyggnaden) genom en viss utökad skuggning på fasaden under morgon- och förmiddagstimmarna, framförallt sommartid då solen går upp som längst i nordost. I praktiken innebär detta att solen efter tillbyggnad av Tingsrätten kommer att nå bostadshusets fasad vid en lite senare tidpunkt på morgonen/förmiddagen. Vid middagstid faller solljuset in längs med Zachaus gränd oavsett årstid och påverkas inte av tillbyggnaden. Påverkan på bostäderna norr om Kilbäcksgatan är marginell.

Gränden kan komma att upplevas aningen mörkare dagtid eftersom den nya något förhöjda fasaden i viss mån minskar mängden infallande himmelsljus.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens fordon för brandbekämpning bedöms kunna komma intill byggnaden på alla dess sidor. I övrigt behandlas brandsäkerhetsfrågor i bygglovskedet.

Häktestransporter

Det är viktigt att transporter mellan polisen och häktet kan ske på ett betryggande och säkert sätt både under bruksskede och byggnadsskede.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad utbyggnad ansluts till befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp. Kapaciteten på VA-ledningar är tillräcklig i området för utbyggnadens behov.

Vid ändringar av byggnad eller mark bör man där det är möjligt se över så att bräddat dagvatten inte leds till kommunens avloppsnät.

Befintlig vattenservis till Herrnhut 2 ansluter i fastighetens nordvästra hörn, i norra änden av Zachaus gränd, där plankartan medger en mindre tillbyggnad. Sådan tillbyggnad planeras inte i den nu tänkta ombyggnaden men läget för vattenservisen behöver beaktas om så sker i framtiden.

Dagvatten

Den totala mängden dagvatten förväntas inte öka eftersom nya taktytor ersätter ett öppet parkeringsplan. Dagvattnet omhändertas på motsvarande sätt som idag, sannolikt via infiltration i befintliga dagvattenmagasin inom kvarteret med bräddning till det kommunala nätet. Under parkeringshuset (och i södra änden av Zachaus gränd, utanför planområdet) finns dagvattenmagasin. Dessa ingår i en gemensamhetsanläggning, ga:1, vars tillgänglighet för detta ändamål säkerställs på plankartan med g-bestämmelse under p-huset. Se vidare under FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.

Vid ändringar av byggnad eller mark bör man där det är möjligt se över så att bräddat dagvatten inte leds till kommunens avloppsnät.

EI

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintlig undercentral inom planområdet. Nyligen har fastighetens elanläggning byggts om och effektiviserats. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att

täcka de elbehov ombyggnaden förorsakar eftersom ingen avsevärd ökad belastning förväntas och bruttoarean endast ökar marginellt.

Ansvarig för elnätet är Uddevalla Energi.

Tele, bredband

Den planerade bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintliga ledningar för tele och bredband.

Skanova ansvarar för tele- och bredbandsledningar till fastigheten. Inom fastigheten ansvarar respektive hyresgäst för sin anläggning.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns utbyggt i området och inom fastigheten. Uppvärmning ska huvudsakligen utföras med fjärrvärme.

Uddevalla energi ansvarar för fjärrvärmeledning fram till undercentral.

Sophantering

Nya utrymmen för hushållsavfall och grovsopor kommer att byggas på plan 1 (gatuplanet mot Kilbäcksgatan) och vara tillräckliga för den ökning av verksamhetsytan som planförslaget innehåller. Ny dörr planeras mot Kilbäcksgatan, området utanför dörren, som idag är en gräsyta, kommer att hårdgöras, se illustrationskartan.

Innan planen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Tekniska kontoret avseende hårdgjord mark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kortfattad bedömning av miljökonsekvenser

Avgränsning

Stadsbild och trafik bedöms vara de mest relevanta frågorna.

Platsen

Platsen bedöms vara lämplig för ändamålet med en förtätning i närhet till allmänna kommunikationer och service. Planen föreslår att delar av inte helt effektiva ytor för parkering omvandlas till ny efterfrågad lokalyta. Platsens förutsättningar bedöms därmed fördelas på ett lämpligare sätt med en bibehållen men mindre reserv för framtida ökade parkeringsplatsbehov i närområdet.

Planens karaktär

Planen ansluter till befintligt bebyggelsemönster med byggnader i 4–5 våningar i grannkvarteren. Planen medför en förtätning av verksamhetslokaler i centrumläge.

Påverkan

Mot bakgrund att parkeringshuset idag fasadmässigt är utformat som ett centrum-/bostadshus bedöms stadsbilden endast förändras marginellt med den tänkta påbyggnaden och det nya utanpåliggande trapphuset med entré mot gågatan.

Byggnaden bedöms kunna passa in väl i stadsbilden och genom en välstuderad utformning även berika den.

Trafikbelastningen bedöms bli marginellt förändrad i och med planförslaget, vilket innebär mycket små eventuella effekter med avseende på buller och luftmiljö.

Markföroreningar förekommer i mycket små uppmätta nivåer som i sig inte är hälsofarliga enligt WHO:s riktvärden. Det kan dock inte uteslutas att det finns högre ansamlingar av föroreningar i djupare jordlager med viss risk för spridning med grundvattnet på grund av pålning. Ytterligare provtagning medför risk för att eventuella kapslade koncentrationer frigörs och bedöms olämpligt. Vid pålning behöver försiktighetsmått vidtas för att minimera risken för kanalbildning som kan föra eventuella föroreningar till djupare jordlager och därmed större spridning. Sådana försiktighetsåtgärder som beskrivits ovan bedöms rimligt genomförbara och i bör i godtagbar grad säkerställa att ytterligare spridning inte uppstår till följd av pålningsarbeten.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis är påverkan av detaljplanen liten och föranleder inte behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Särskild hänsyn behöver iakttas vid pålning för att inte skapa onödigt vertikal kanalbildning som kan föra ner eventuell förekomst av föroreningar djupare.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer med avseende på utomhusluft och buller bedöms vara de mest relevanta. Varken dessa eller några övriga gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas till följd av planen.

Övriga konsekvenser

Konsekvenser för omgivningen

Passagen genom Zachaus gränd kommer att förändras i och med den nya entrén för Tingsrätten, med tillbyggt inglasat trapphus och erforderlig utvändigt markanpassning. Trapphuset/entrén kommer dock inte att försämra möjligheterna att passera genom gränden.



Foto före



3D-montage efter (Anders Andén Arkitektkontor)

Genom att den nya takfotshöjden begränsas till endast ca 1,5–2 meter högre än befintligt utförande och genom att taklutningarna hålls flacka (ca 10° lutning), kommer påbyggnaden att ha begränsad omgivningspåverkan, den högre takfotshöjden har dock en viss påverkan på fastigheterna i söder och väster, Herrnhut 1 och von Braun 12.

Insynsmöjligheter till/från tingssalar/bostäder ska begränsas genom lämpligt utformade och placerade fönster/partier i den tillbyggda delen, så att påverkan på bostäderna blir liten.

Stadsbild

Trapphuset/entrén bör utformas transparent med stor andel glasytor, i principiell överensstämmelse med illustrationen ovan. Detta för att inte ge ett avgränsande intryck utan bidra till att Zachaus gränd upplevs öppen och genomblickbar.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Sveriges riksdag har fastställt 16 nationella miljömål. Av dessa är 15 utpekade som relevanta för Uddevalla kommun och 6 pekas ut som särskilt betydelsefulla i kommunens översiktsplan från 2010. Av dessa bedöms följande ha störst betydelse för planen:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med dessa miljömål:

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft:

- + Centrumnära verksamhet möjliggör större tillgång till allmänna kommunikationer.
- + Utnyttjande av befintlig infrastruktur (fjärrvärme, VA m m).
- +/- Oförändrad trafikmängd

Giftfri miljö:

- +/- Kunskapen om lokala markföroreningar har ökat, viss förekomst i mycket låga halter
- + Det finns lämplig byggnadsteknik och vissa gynnsamma markförhållanden som tillsammans kan minimera eventuell risk för spridning vid pålning
- Viss risk för högre koncentrationer i djupare jordlager kan inte uteslutas
- +/- Ytterligare undersökningar bedöms olämpligt då undersökningar i sig medför risk för spridning

God bebyggd miljö:

- + Långsiktigt hållbar planering i tätortsområde.
- + Utnyttjande av tillgänglig central mark med tillgång till säkra gång- och cykelvägar.
- Något minskad solinstrålning i Zachaus gränd.
- + Anpassning till befintlig bebyggelsestruktur och våningshöjder.
- + God tillgänglighet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

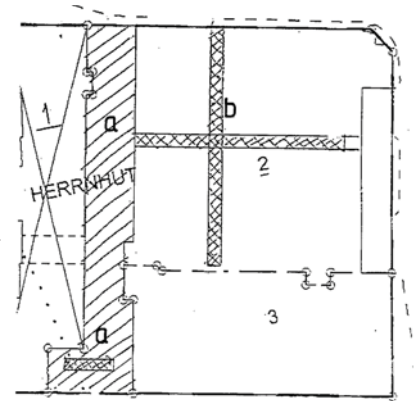
Fastigheter

All markareal inom planområdet ägs av Severinssons Fastighetsförvaltning AB (kvartersmark) respektive Uddevalla kommun (lokalgata).

Gemensamhetsanläggning

Inom och gränsande till planområdet finns gemensamhetsanläggningen Herrnhut ga:1 bestående av mark och planteringar (snedstreckat område) och dagvattenmagasin (kryssmarkerade områden), se skiss nedan. Ingående fastigheter är Herrnhut 1, 2 och 3. Idag är samtliga fastigheter under samma ägare. Zachaus gränd, som är kvartersmark och ingår i gemensamhetsanläggningen, ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

En omprövning behöver ske av gemensamhetsanläggningen ga:1 eftersom den omfattar förändrade entréområden i område markerat med a (Zachaus gränd). I samband med detta behöver bl a belysning och standard på väg förtydligas.



Gemensamhetsanläggningen Herrnhut ga:1 med underhåll och skötsel för mark och planteringar i Zachaus gränd, enligt littera a, samt ett mindre dagvattenmagasin där gränden möter Kungsgatan, också enligt littera a. Littera b anger dagvattenmagasin under p-huset. Samtliga angivna ytor ligger inom fastigheten Herrnhut 2.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planen föranleder ingen minskad eller ökad bygglovplikt.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och antagande sker i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Anläggning	Genomförandeansvar	Driftansvar
Allmänna platser		
LOKALGATA	Uddevalla kommun*	Uddevalla kommun
Trottoarer	(inga förändringar)	Uddevalla kommun
Gatubelysning	(inga förändringar)	Uddevalla kommun
Fjärrvärme till undercentral	(inga förändringar)	Uddevalla Energi
Vatten och avlopp	(inga förändringar)	Uddevalla kommun
El	(inga förändringar)	Uddevalla Energi
Tele/bredband	(inga förändringar)	Skanova

* Avser hårdgjord mark vid soprum. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren.

Anläggning	Genomförandeansvar	Driftansvar
Kvartersmark		
CP	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Gatubelysning	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Planteringar, belägg	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Dagvattenanläggning	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Respektive ledningsägare ansvarar för ledningar inom planområdet.

REVIDERINGAR

Efter granskningskedet har undersökningsresultat visat att det förekommer mycket små halter av markföroreningar, större förekomster i djupare jordlager kan inte uteslutas varför pålningsarbeten behöver utföras i kombination med vissa försiktighetsåtgärder. Bestämmelse på plankartan tillkommer och beskrivningstexten s 12 under *Mark- och byggnadsföroreningar* kompletteras med sammanfattning av och hänvisning till rapporten.

HANDLÄGGNING

Planförslaget har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB i samarbete med Uddevalla kommun. Medverkande utöver undertecknad har varit Per-Yngve Johansson på Contekton Arkitekter och Henrik Olsson på Uddevalla kommun. Från Tekniska kontoret har Karin Westman deltagit i tidigt samråd kring möjlig gatuutformning.

Uddevalla, 21 mars 2013

Mattias Öhlin

Arkitekt/Planarkitekt

Contekton Arkitekter Fyrstad AB