Detaljplan för Kv Eol 2

Uddevalla kommun

Flerbostadshus och kontor

Dnr SBN 2015/00702
Dnr EDP 2015/0489
ARB 595

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING
Normalt planförfarande

2015-03-03, Rev 2015-09-30, 2016-01-29

CONTEKTON
Arkitekter Fyrstad AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING *1*
1. INLEDNING *3*
PLANHANDLINGAR **3**
SYFTE OCH HUVUDDRAG **3**
BAKGRUND **4**
PLANDATA **4**
Gällande lagstiftning *4*
Planområdets läge och areal *4*
Markägare *4*
Tidplan *4*
2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN OCH LAGSTIFTNING *5*
Översiktsplan (ÖP) *5*
Fördjupad översiktsplan (FÖP) *5*
Detaljplaner *5*
Planprogram *6*
Kulturmiljövårdsprogram *6*
Dagvattenpolicy *6*
Kommunala beslut *6*
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAP 3, 4 och 5 ..... **6**
Riksintressen *6*
Miljökvalitetsnormer MKN *6*
FÖRORDNINGAR **8**
MILJÖBEDÖMNING **8**
MILJÖMÅL **8**
Förenlighet med nationella och lokala miljömål *8*
3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG *9*
MARK OCH VEGETATION **9**
Geotekniska förhållanden *10*
Markmiljö *11*
Grundvattennivå *11*
Radon *12*
Fornlämningar *12*
BEBYGGELSE **12**
Befintlig bebyggelse *12*
Ny bebyggelse *12*
Stadsbild *14*
Byggnadskultur, kulturmiljö *15*
Tillgänglighet *15*
Service *15*
Skola och förskola *15*
Friytor, rekreation *15*
GATOR, BILTRAFIK **15**
Gator *15*
Gång- och cykeltrafik *16*
Gatubelysning *16*
Kollektivtrafik *17*
Parkering *17*
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET **18**
Buller *18*
Markföroreningar *20*
Markvibrationer *21*

Luftföroreningar *21*
Stigande vatten *21*
Extrem nederbörd *22*
Räddningstjänst *23*
Närhet till farlig verksamhet *23*
Närhet till va-verk *24*
Solljus och solskugga *24*
4. KONSEKVENSER *25*
KORTFATTAD BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER **25**
Hållbar utveckling och hushållning med naturresurser *25*
Miljökvalitetsnormer *25*
Naturvärden *25*
Miljömål *25*
ÖVRIGA PLANKONSEKVENSER **25**
Konsekvenser för hälsa och säkerhet *26*
Konsekvenser för närområdet och kringboende inklusive direkt angränsande fastigheter *26*
Konsekvenser för direkt angränsande fastigheter *26*
5. GENOMFÖRANDE *27*
ORGANISATORISKA FRÅGOR **27**
Planförfarande *27*
Tidplan *27*
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap *27*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR **27**
Fastigheter *27*
Rättigheter *28*
TEKNISKA FRÅGOR – TEKNISK FÖRSÖRJNING **28**
Vatten och avlopp *28*
Dagvatten *28*
El *29*
Tele, bredband *29*
Uppvärmning *29*
Avfallshantering *29*
Markföroreningar *30*
Radon *30*
Markvibrationer *30*
Grundvattennivå *30*
Geoteknik. grundläggning *31*
Gång- och cykeltrafik *31*
Buller *31*
EKONOMISKA FRÅGOR **31**
Exploateringsavtal, sammanfattning *31*
ADMINISTRATIVA FRÅGOR **32**
Planavgift *32*
Bygglovplikt *32*
Anmälan/Tillstånd *32*
Dispenser *32*
Genomförandetid *32*
HANDLÄGGNING, MEDVERKANDE **32**
REVIDERINGAR **32**

Detaljplan för fastigheten Eol 2, Uddevalla kommun

Flerbostadshus och kontor

Antagandehandling – normalt planförfarande

2015-03-03, Rev 2015-09-30, 2016-01-29

PLANBESKRIVNING

1. INLEDNING

PLANHANDLINGAR

***Samrådshandlingarna består av*:**

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationskarta
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
(Grundkarta)
(Fastighetsförteckning)

Övriga handlingar:

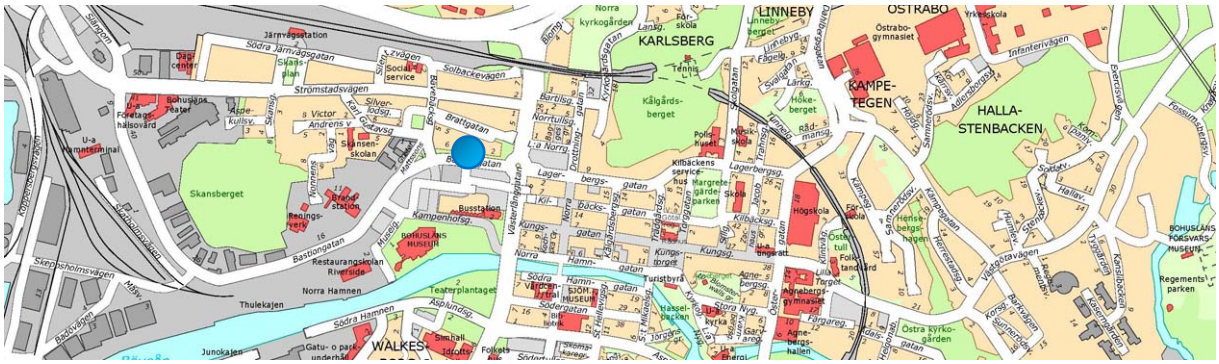
Geoteknisk utredning
Markmiljöutredning, översiktlig + kompletterande
PM Dagvattenhantering
Bullerutredning med tillhörande 3 st PM dat: 2015-06-24, 2015-09-23, 2015-09-30

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder på den centrala obebyggda fastigheten Eol 2 med ca 60 lägenheter och ca 1000 m² verksamhetsyta för kontors-/centrumändmål. För fastigheten finns en befintlig detaljplan som medger kontor i tre våningar. Fastigheten används idag som parkeringsplats.

Planförslaget medger två delvis separerade byggnadskroppar i 5 våningar plus takvåning och källare (sammanlagt sju våningar). De två byggnadskropparna sammanbinds i en sammanhängande bottenvåning med kontor och bostadsentréer samt ett underliggande garage. Mellan de två högre byggnaderna bildas en central terrasserad gårdsmiljö i två olika nivåer ovanför kontorsvåningen och garaget. För att medge en flexibilitet för framtiden får byggnaderna i sin helhet användas för bostäder, kontor eller centrumanknuten verksamhet, eller kombinationer av dessa.

Den planerade bebyggelsen har, med sitt centrala läge och sin närhet till bussterminalen Kampenhof och tågstationen, goda förutsättningar för att bidra till en önskvärd förtätning av staden med attraktiva lägenheter och arbetsplatser.



Planområdets läge i Uddevalla (blå markering) *Kartunderlag: Uddevalla kommun*

BAKGRUND

Miljö-och stadsbyggnadsnämnden gav 2014-05-15 plantillstånd för Uddevallahem att pröva en exploatering med bostäder och verksamhet på fastigheten Eol 2. Fastigheten ägs av Länsförsäkringar som genom ett samarbetsavtal med Uddevallahem önskar planlägga Eol 2 för en utökad användning med bostäder, med syfte att fastigheten senare övergår i Uddevallahems ägo.

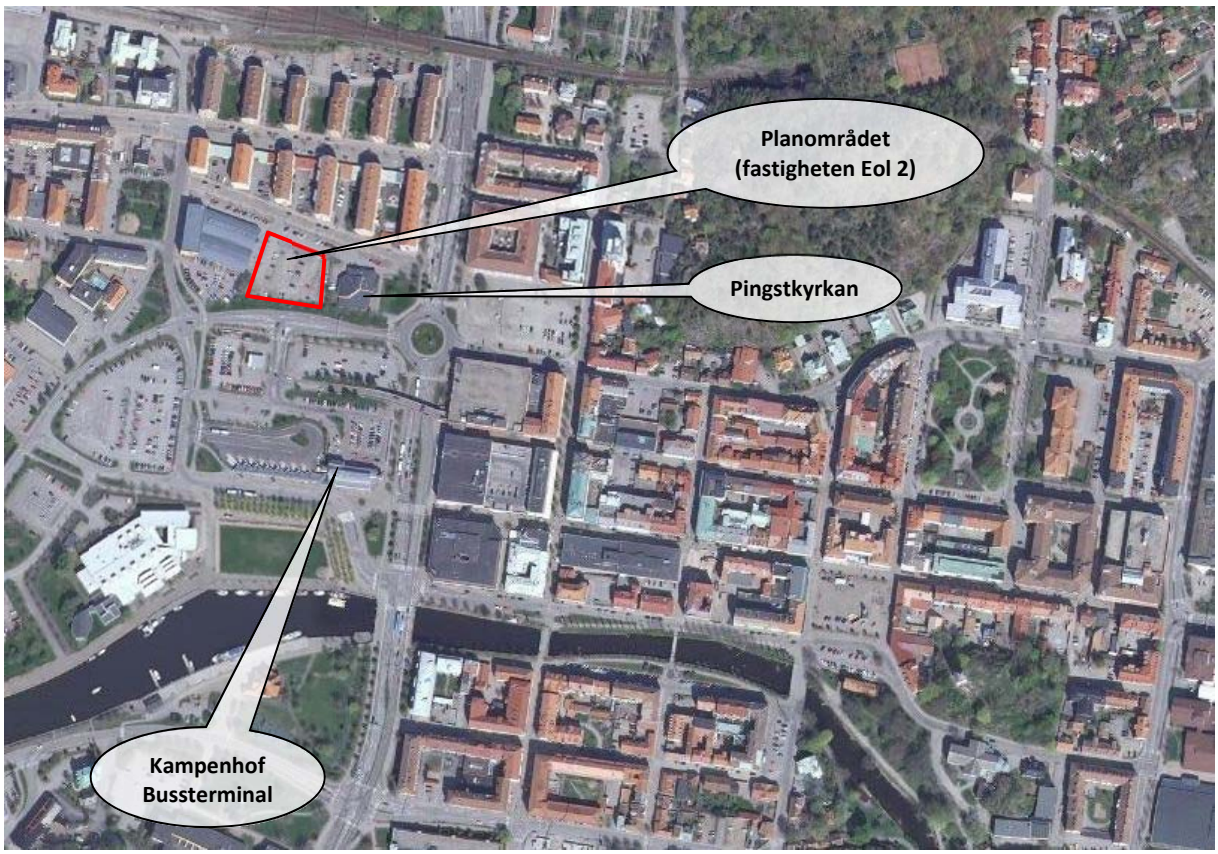
PLANDATA

Gällande lagstiftning

Detaljplanen ansluter till PBL 2010:900.

Planområdets läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Eol 2 som ligger i Uddevalla centrum, cirka 150 m norr om Kampenhofs busstation och avgränsas i norr av Brattgatan och i söder av ett smalt parkområde utmed Bastiongatan. På fastigheten åt öster ligger en kyrka (Pingstkyrkan) och åt väster en större byggnad för sällanköpshandel, bl a en färghandel. Planområdets areal är ca 3 000 m².



Planområdets läge i Uddevalla centrum. *Bild: Lantmäteriet/Metria*

Markägare

Fastigheten Eol 2 ägs av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB. Angränsande fastighet i öster, Stadskärnan 1:280, ägs av Uddevalla kommun med Pingstförsamlingen i Uddevalla som tomträttshavare. Anslutande gatu- och parkmark ägs av Uddevalla kommun. Övriga anslutande fastigheter utanför planområdet är i enskild ägo.

Tidplan

Bearbetning av detaljplanen har skett under hösten 2015 med ledning av inkomna synpunkter från samrådet. Detaljplanen har varit utställd för granskning under november-december och beräknas bli antagen under våren 2016.

2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN OCH LAGSTIFTNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

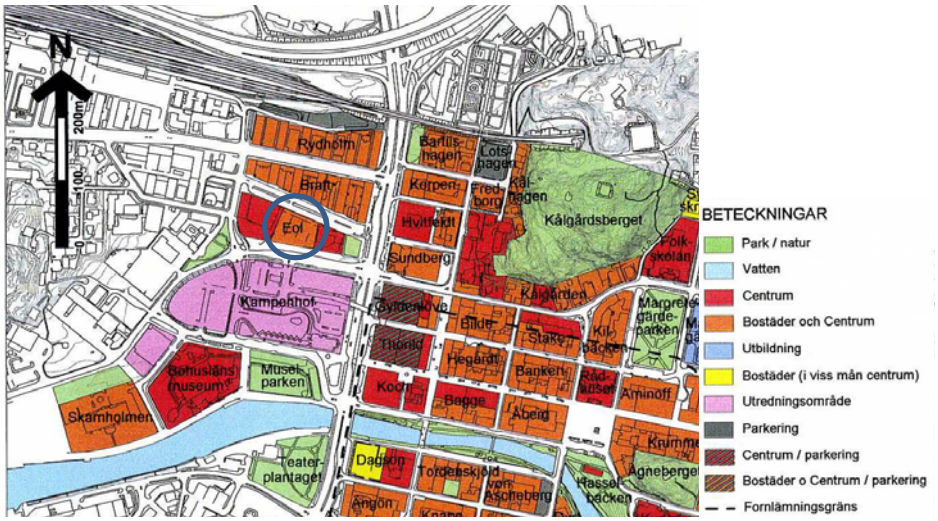
Översiktsplan (ÖP)

Översiktsplanen för Uddevalla kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-09-08, hänvisar till fördjupad översiktsplan för Uddevalla tätort, som är gällande för de centrala delarna av Uddevalla.

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för *Centrala Uddevalla* där fastigheten Eol 2 redovisas med användning för bostäder och centrumfunktioner.

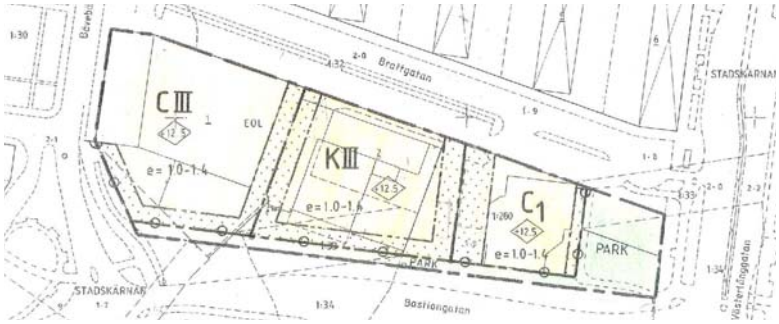
Ny fördjupad översiktsplan för Uddevalla stad är under arbete och kommer troligen att antas under 2016. Denna behandlar hela tätorten och bygger på konkreta strategier för centralortens utveckling. I arbetsskedet för samråd uttrycks att staden ska förtätas med bostäder och arbetsplatser och därigenom stärka stadskärnan för att skapa bättre underlag för service, butiksutbud och befintlig infrastruktur. Ny bebyggelse bör lokaliseras i bra kollektivtrafiklägen och förstärka underlaget för kollektivtrafiken i befintlig bebyggelse. Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma väl med dessa strategier.



Del av markanvändningskartan i FÖP 2000 – centrala Uddevalla. Planområdet markerat med blå ring.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (1485-P91/9) omfattar hela kvarteret Eol, fastigheterna Eol 1, Eol 2 och Stadskärnan 1:280 (Pingstkyrkan) samt ett smalt stråk med parkmark utmed Bastiongatan och en något större parkyta längst i öster. Planen vann laga kraft 1991-04-24 och anger för Eol 2 kontor (K) i tre våningar. Den nya planen ersätter den del som motsvarar fastigheten Eol 2, det vill säga all parkmark och övriga fastigheter ligger kvar i den befintliga detaljplanen.



Utdrag ur befintlig detaljplan

Omkringliggande och anslutande planer:

- Detaljplan 14-UDD-10/1959 norr om fastigheten (Brattgatan), fastställd 1959-02-06
- Detaljplan 14-UDD-8/1983 söder om fastigheten (Bastiongatan), fastställd 1983-05-03
- Detaljplan 1485-P89/7 sydväst om fastigheten (Bastiongatan, delar av Kampenhof), laga kraft 1989-04-21

Befintliga detaljplaner

Planprogram

Program för detaljplanen har inte bedömts vara nödvändigt.

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet ingår inte i kommunens kulturmiljövårdsprogram, *centrala staden – handelskvarteren*, från 2002.

Dagvattenpolicy

Riktlinjer för dagvattenhantering i Uddevalla kommun är antagen av kommunfullmäktige 2008-11-12.

Kommunala beslut

Efter begärt planbesked beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2014-05-15 att pröva ny detaljplan för fastigheten Eol 2. Nämndens beslut utgör planbesked enligt PBL 5:2.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAP 3, 4 och 5

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt kapitel 3 och 4 miljöbalken.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Närmaste riksintressen är Bohusbanans sträckning genom centrala Uddevalla samt Uddevalla hamn.

Miljökvalitetsnormer MKN

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken kap 5 bedöms inte komma att överskridas till följd av planens innehåll. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön inom ett geografiskt område.

MKN för Utomhusluft

Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i förbundet Luft i Väst, som genomför bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar att inga miljökvalitetsnormer överskrids i Uddevalla. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte förändra detta.

MKN för buller

Människors hälsa kan påverkas negativt av buller. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller infördes därför år 2004 (SFS 2004:675), men även som en följd av EU:s direktiv för bedömning och hantering av omgivningsbuller (dir 2002/49/EG) med krav på kartering för städer med fler än 100 000 invånare. För Uddevalla kommun finns inget sådant kartläggningskrav. Bullerfrågan hanteras i övrigt i planhandlingen.

MKN för fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor ska kunna tillåtas. I Uddevalla kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet. Faktorer som kan påverka miljökvalitetsnormerna för fisk och musselvatten är t ex gemensamma och enskilda avloppsanläggningar. Motsvarande bedömning görs som för MKN för vatten, se nedan.

MKN för vatten

Det kommunala nätet i området leder dagvattnet till Byfjorden som är belägen sydväst om fastigheten Eol 2. För vattenförekomsten Byfjorden finns det en fastställd miljökvalitetsnorm från 2009:

Ekologisk status 2009:	Kvalitetskrav 2021:
Otillfredställande ekologisk status	*God ekologisk status*
Kemisk ytvattenstatus 2009 (exkl kvicksilver):	Kvalitetskrav 2015:
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	*God kemisk ytvattenstatus*

Miljöproblemen i Byfjorden är övergödning och miljögifter och anledningen till att den ekologiska statusen klassas som *Otillfredsställande* är övergödning.

En del av dagvattnet infiltreras på fastigheten och når den preliminära vattenförekomsten ”Bäveån – Fossums kvarn till mynningen”. Där finns ett förslag till Miljökvalitetsnorm:

Ekologisk status 2015:	Kvalitetskrav 2021:
Måttlig ekologisk status	*God ekologisk status*
Kemisk ytvattenstatus 2015:	Kvalitetskrav:
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	*God kemisk ytvattenstatus*

Miljöproblemen i vattenförekomsten Bäveån är miljögifter och förändring av habitat genom fysisk påverkan.

För att man ska kunna uppnå miljökvalitetsnormerna kommer det behövas olika former av åtgärdsprogram, på olika nivåer, sådan planering pågår. Miljöproblemen är övergödning och miljögifter. Planområdet avvattnas till vattenförekomsterna Byfjorden via kommunens dagvattenledning och Bäveån via infiltration. Med föreslagna åtgärder för att avhjälpa markföroreningar inom planområdet samt föreslagna lösningar för avlopp och dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna inte försämras till följd av ett genomförande av planen. Se även PM Dagvattenhantering.

FÖRORDNINGAR

Planområdet berörs inte av strandskydd eller andra förordningar.

MILJÖBEDÖMNING

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. Till plan-handlingarna hör en behovsbedömning där detta ställningstagande motiveras. Sammanfattningsvis:

Planområdet har i denna del inga biologiska värden eller andra naturvärden. En biotopskyddad allé finns dock omedelbart söder om planområdet, där en gc-väg planeras, eventuellt kan en dispensansökan bli aktuell. Riksintressen är inte berörda. Ny etablering bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa. Miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas inte i nämnvärd omfattning.

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

Miljöbedömning med krav på miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att göras. Föreslagen detaljplan främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

MILJÖMÅL

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

Planen bedöms sammantaget ansluta väl till dessa mål, se *4. KONSEKVENSER* nedan.

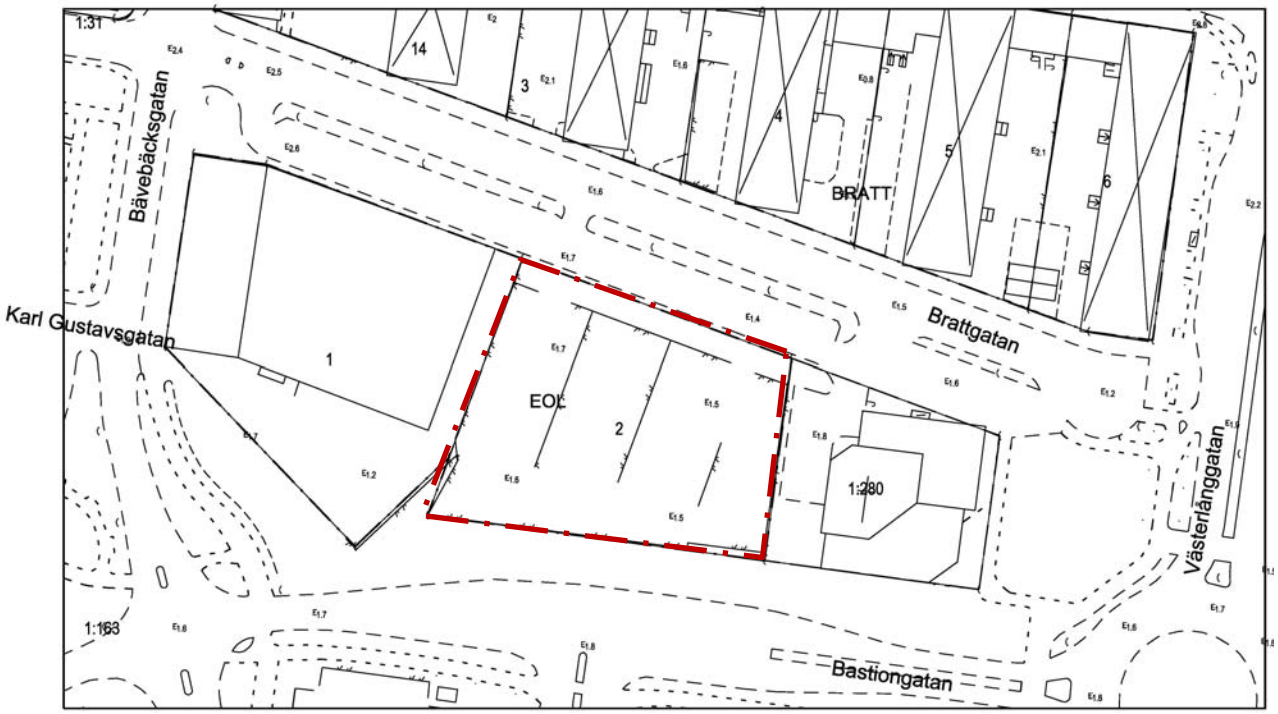
3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

MARK OCH VEGETATION

Planområdet utgörs idag av en grusad plan yta för parkering samt en mindre asfalterad yta i norr som ingår i parkeringar utmed/på Brattgatan. En smal gräsyta (söder om planområdet) med en enkelradig trädallé (biotopskyddad) gränsar i söder mot Bastiongatan och utgör tillsammans med några träd och buskar vid fastighetens gräns åt öster och i det sydvästra hörnet den enda vegetationen inom och kring fastigheten. Marken inom fastigheten lutar något från nordväst mot sydost, marknivåer varierar mellan +1.8 m och +1,3 m (RH70).

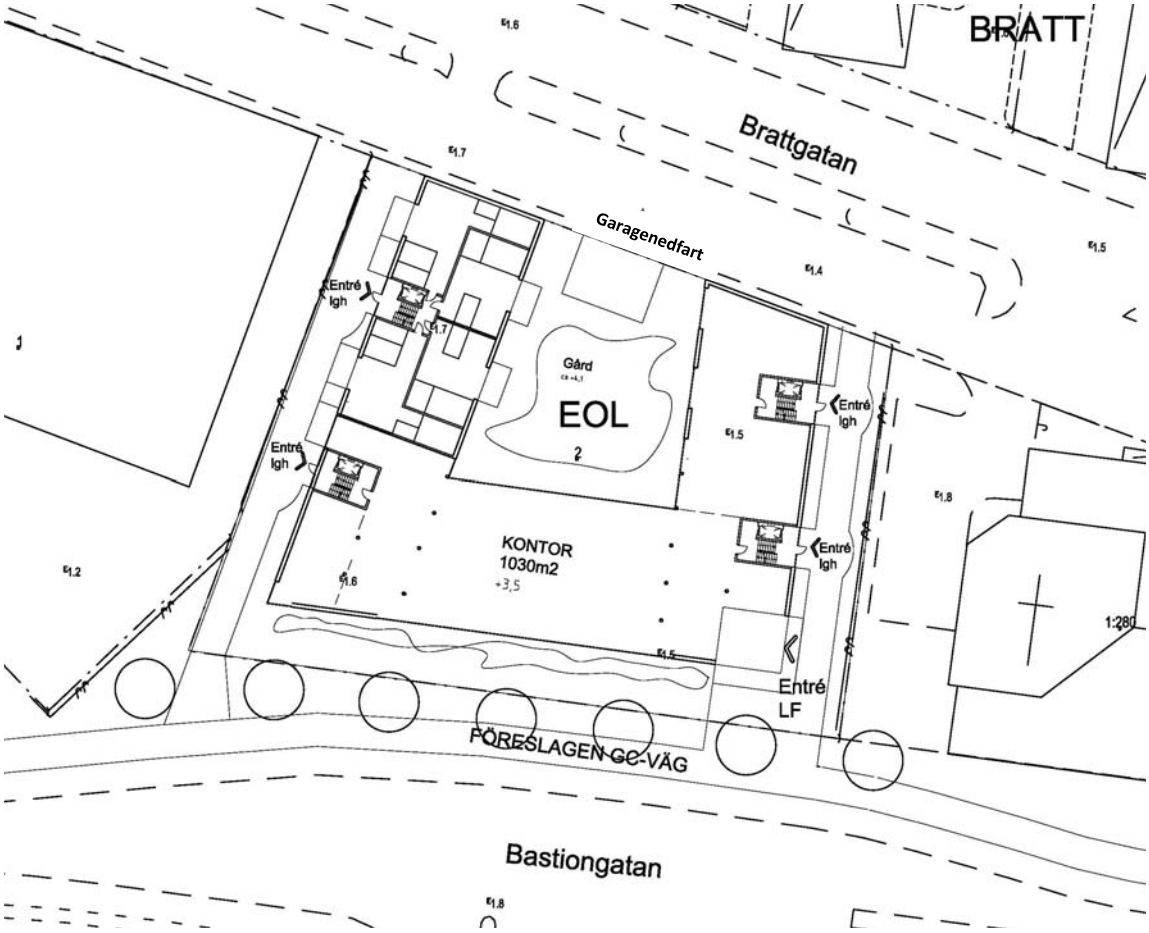
Kvarteret sett från Brattgatan. I bakgrunden huset med färghandel och träd vid fastighetens sydvästra hörn.

Från parkeringen vid Brattgatan. Pingstkyrkans byggnad till vänster och del av vegetationen vid östra fastighetsgränsen.



Grundkarta som visar befintlig markparkering inom fastigheten Eol 2. Planområdet visas med röd linje.

Tillkommande husvolymer upptar större delen av fastigheten men lämnar en obebyggd zon mot öster, väster och söder. Den södra markzonen ansluter till kommunal parkmark söder om planområdet, medan fastigheten kan bebyggas norrut ända fram till den kommunala gatumarken norr om planområdet. På sidorna ansluter området till grannfastigheterna. Lägre stödmurar/kantstöd kan bli nödvändiga i anlutning till fastighetsgränser där mindre markupphöjningar sker.



Skiss kontorsplan +3,5 – bostadsplan +4,9 med trapphus mot "entrégränderna" samt den bakre/nedre gården. Skala 1:1000

Geotekniska förhållanden

Tidigare utförda geotekniska undersökningar i området är utförda av Bohusläns Geoteknik AB (numera Bohusgeo AB), *Geoteknisk utredning för planerad kyrka inom Kv Kampenhov 3, Uddevalla – PM Beträffande jordlagerförhållanden, grundläggning m.m.,* daterad 1986-08-01 samt av K-Konsult, *Utlåtande över geoteknisk undersökning för Pingstkyrkan i Uddevalla,* daterad 1985-05-29.

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för den nya detaljplanen under juni 2014 av WSP Samhällsbyggnad Göteborg, med syfte att bedöma markens beskaffenhet och byggbarhet samt ge råd om grundläggning. Resultatet av undersökningen redovisas i *Markteknisk undersökningsrapport, 2014-08-13* samt i *PM Planeringsunderlag, 2014-08-13.*

Marken består av en befintlig grusad parkeringsyta där markytans nivå ligger på ca +1,5 (RH 70). Marken sluttar svagt mot söder. Jordlagren består överst av fyllning ovan ett lager av lera/gyttja/silt och därunder av lera som underlagras av friktionsjord på berg. I nordöstra delen av fastigheten har fyllningen och leran en stark bensindoft ned till ca 2 m djup. Utförda sonderingar har stoppat på mellan ca 30 och 40 m djup.

Då marken i området är plan och Eol 2 befinner sig ca 250 m från Bäveån bedöms stabilitetsförhållandena som tillfredsställande.

Leran bedöms vara normalkonsoliderad med pågående sättningar ned till ca 20 m djup.

- Fyllningen består mestadels av siltig grusig sand och innehåller lera, skal-, kol-, tegel-, asfalt och trärester. Fyllningens mäktighet varierar mellan ca 1 m och 1,6 m.
- Leran/gyttjan/silten har en mäktighet på mellan 1,5 och 2 m. Den översta delen av lagret, ned till ca 2 m djup, består av siltig lera med sandskikt. Därunder, mellan ca 2 och 3 m djup

består lagret av gyttja och silt med skikt av lera och sand samt skalrester. Silten förekommer mest i norra delen av fastigheten och gyttjan i södra delen av fastigheten.

- Leran är grå och har en mäktighet av ca 36 m. På ca 31-32 m djup finns i lerlagret ett ca 0,7 m tjockt skikt av friktionsjord. I en av sonderingspunkterna har sonderingen stoppat i detta skikt och skiktet kan eventuellt innehålla block.
- Friktionsjordens sammansättning och mäktighet har inte undersökts närmare. I en av undersökningspunkterna har sonderingen stoppat ca 3 m ner i friktionsjorden. Enligt äldre undersökningar i närområdet kan friktionsjorden ha en mäktighet på mellan 10 och 15 m.

I geotekniska rekommendationer ur PM konstateras avseende marken att leran i området är normalkonsoliderad med pågående sättningar och ytterligare markbelastningar bör därför undvikas i möjligaste mån för att accelererande sättningar inte ska uppstå. Bland annat bör nuvarande höjdsättning av mark försöka behållas och åtgärder som kan ge permanenta grundvattensänkningar bör undvikas. Eventuella uppfyllningar kan lastkompenseras med lättfyllning för att undvika tillskottsbelastningar.

Vid entréer och dylikt bör länkplattor läggas för att undvika sättningsskillnader mellan byggnader och mark. Vidare bör ledningar och kablar utformas för att kunna ta sättningsskillnader i övergångarna till pålade konstruktioner.

Med hänsyn till lerans låga bärförmåga och pågående sättningar bör byggnaderna grundläggas på stödpålar och med anledning av de pågående sättningarna behöver pålarna dimensioneras för påhängslaster. Ytterligare undersökningar rekommenderas i samband med fortsatt projektering bland annat för bestämning av pålstopp. Om grundläggningsnivån innebär vattenupptryck mot bottenplattan kan dragförstärkning av plattan i den lägre delen av byggnaden behöva övervägas för att minska påkänningar och sprickbildning.

Några särskilda planbestämmelser för grundläggningen av husen bedöms inte nödvändiga utan kan hanteras i samband med fortsatt projektering av bebyggelsen och bevakas i bygglovskedet.

I samband med spont- och pålningsarbeten kan vibrationsskador eller störning av känslig utrustning uppstå i närområdet varför en riskanalys med tillhörande föreskrifter bör tas fram i samband med markarbeten.

Markmiljö

Se under STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET nedan.

Grundvattennivå

I samband med utförd markmiljöundersökning har en fri vattenyta i den överliggande fyllningen uppmätts i tre olika rör på mellan 2,7 och 3,6 m djup. Vattenytan låg vid mättillfället i juni 2014 på mellan 1,21 och 1,32 m djup under markytan, vilket motsvarande nivåer över nollplanet på mellan +0,1 och +0,4 (RH 70). Den fria vattenytan i fyllningen bedöms generellt följa vattenståndet i Bäveån.

På den intilliggande fastigheten Stadskärnan 1:280 i öster (Pingstkyrkan) har K-Konsult enligt äldre utredningar år 1986 utfört portrycksmätningar på 3 m, 6 m och 9 m djup i leran. Nolltrycksnivån har vid dessa mätningar legat på mellan 0,1 m under och 1 m över dåvarande markyta. Detta kan tyda på att det finns eller har funnits ett porövertryck mot djupet, vilket kan indikera att det pågår sättningar i lerlagret.

Det innebär att grundläggning och ytterväggar i källarplan, huvudsakligen innehållande parkering, behöver utföras vattentäta.

Grundläggning och andra markarbeten ska utföras med hänsyn till befintlig grundvattennivå så att permanenta grundvattensänkningar inte uppstår. I angränsande kvarter förekommer enligt uppgift

från fastighetsägare (Bratt 3) rustbäddar av timmer som del av grundläggningen, vilket understryker vikten av att permanenta grundvattensänkningar inte uppstår.

Radon

Inga undersökningar av markfyllningen har utförts avseende markradon då befintlig fyllning under byggnad ska schaktas bort. Byggnaden ska normalt uppföras lägst i radonskyddat utförande, om inte platsspecifika mätningar visar att byggnadens radonsäkerhet kan utföras i lägre klassning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet. Området ligger utanför gränsen för centrala stadens fornlämningsområde för den äldre stadskärnan. Arkeologisk utredning krävs enligt samråd med länsstyrelsen inte.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Det finns idag ingen bebyggelse på fastigheten Eol 2. Omkringliggande fastighet innehåller en modernt utformad kyrkobyggnad omedelbart åt öster och en låg industriliknande byggnad åt väster. Norr om fastigheten, utmed Brattgatan, ligger flerbostadshus i 5 våningar med butiker/verksamheter i bottenvåningen. Dessa är utformade som lamellhus orienterade i nord-sydlig riktning.

Befintlig bebyggelse utmed Brattgatan, planområdet till vänster i bild

Ny bebyggelse

Planförslaget karaktäriseras främst genom två parallella byggnadskroppar orienterade i nord-sydlig riktning enligt det bebyggelsemönster med genomsikt mot söder som finns norr om kvarteret Eol, i kvarteret Bratt.

Husen uppförs enligt ett framtaget förslag i fem våningar plus en takvåning (innanför en neddragen takfot), samt ett källarplan med parkering. Källarplanet inkluderar i förslaget bostadsförråd och teknikutrymmen och byggs som en sammanhängande källarvåning även mellan huskropparna. Över källargaraget planeras mot söder och öster en sammanhängande kontorsvåning som åt söder sammanbinder huskropparna även i detta plan. På de inre lägre takbjälklagen mellan de högre huskropparna (taken för kontor/ garage) föreslås gårdsterrasser. Gårdsmiljöerna kan bilda lugna uterum med en vegetation av buskar och växter med grunda planteringsdjup. Gårdarna bör kunna nås dels från kontor och angränsande bostäder, dels via trapphus för övriga bostäder.

För att kunna åstadkomma en lämplig ljudmiljö inne på gårdarna möjliggörs i planen en hög i huvudsak genomsiktlig skärm åt söder. Byggnadshöjd för denna medges till en höjd som motsvarar högsta byggnadshöjd för bostadshusen. Denna skärm är dock inte ett krav utan en möjlighet som en delåtgärd för att åstadkomma önskvärd ljudnivå.

Bostäderna når man via trapphusentréer från sidostråken i östra respektive västra sidan av Eol 2. Infart till parkeringaraget sker direkt från Brattgatan i norra delen av fastigheten. Entré till verksamhetslokalerna sker enligt förslaget från en entré i fastighetens sydöstra hörn, mot Bastiongatan, samt via ett trapphus från respektive sidostråk. Det får enligt planbestämmelse inte ligga bostäder i bottenvåningen mot Bastiongatan.

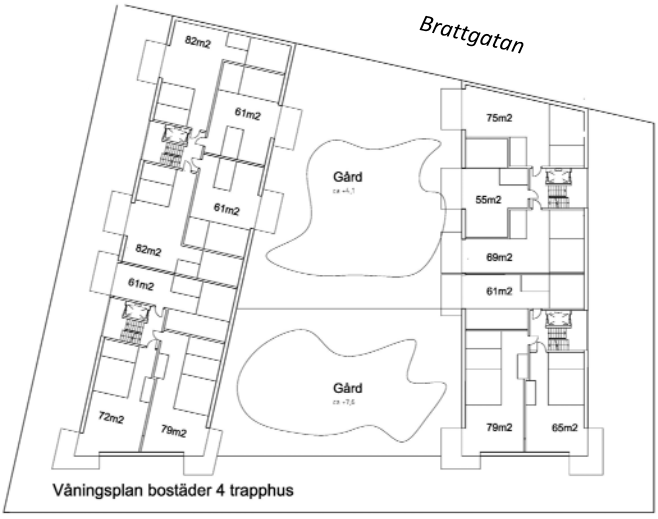
Bostäderna utgörs i de föreslagna byggnaderna av lägenheter med storlekar på 2-4 RoK, totalt ca 60 lägenheter motsvarande en area av ca 6 050 m^2 (BTA). Verksamhetsytan är ca 1000 m² (BTA).

Föreslagen höjdsättning avser plushöjder över nollplanet i höjdsystem RH70. Källarplanet bedöms kunna grundläggas med en golvnivå på ca +0,7 m. Lägsta golvnivå som medges för verksamheter/bostäder är +3,5 m (anges med planbestämmelse). Byggnaden ska tåla översvämningar upp till +2,5 m utan att ta skada. Öppningar för entréer och garagenedfart får ligga lägre, men inte lägre än +2,0 m (anges med planbestämmelse). Marken utanför dessa öppningar bör utformas så att de kan invallas tillfälligt i händelse av extrema vattennivåer över +2,0 m.

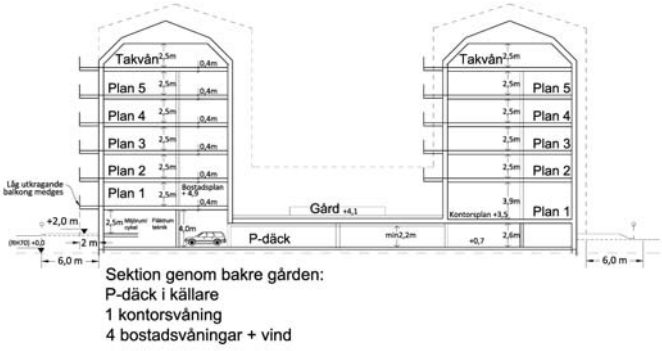
Högsta nockhöjd över nollplanet för de två högre huskropparna anges med bestämmelse på plankartan till +26 m. Med nockhöjd avses, i enlighet med Boverkets vägledning för plan- och bygglagen – ”kunskapsbanken”, den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och antenner, räknas inte in.

Högsta byggnadshöjd anges på plankartan till +23,5 m. Högsta våningsantal bestäms på plankartan för de högre huskropparna till 7 våningar (5 kontors-/bostadsvåningar plus tak- och källarvåning). Härutöver får vind inredas. För det inre markterrasserade bjälklaget bestäms högsta byggnadshöjd över nollplanet till +8,5 m och högsta antal våningar till 2 våningar (1 våning plus källarvåning). Motivet till att våningsantalet bestäms till 7 på plankartan (och inte t ex 5 våningar plus källare och inredningsbar vind) är att undvika otydligheter kring avsikten med takvåningen enligt förslaget samt eftersom källarplanet i vissa fall kan räknas som en våning, beroende på hur man beräknar.

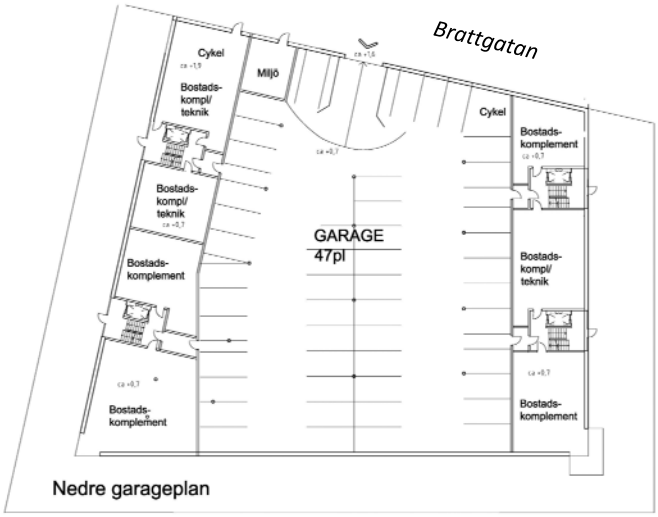
Största möjliga byggrätt avseende höjd och möjlig byggnadsvolym enligt plankartan är enligt principfigur i sektionerna nedan.



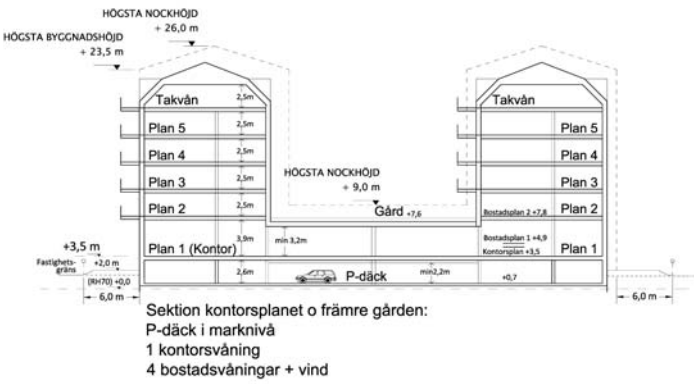
Exempel bostadplan i två byggnadsvolymer med mellanliggande gård i två nivåer. Skala ca 1:800



Exempelsektion genom gård i södra delen (mot Bastiongatan). Streckad kontur visar byggrätt enligt plankarta. Skala ca 1:800



Exempel garageplan med nedfartsramp från Brattgatan och ett halvplan högre belägna sidoentréer. Skala ca 1:800



Exempelsektion genom gård i norra delen (mot Brattgatan). Skala ca 1:800

Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsens ljusa utformning och uppdelade gestaltning bedöms ge ett positivt tillskott till den befintliga miljön utmed Bastiongatan, bland annat genom en tydligare fond och avgränsning för det öppna stadsrum som Kampenhofområdet utgör. Den nya bebyggelsen kompletterar även gaturummet utmed Brattgatan så att det blir tydligare definierat.

Verksamhetsentrén är planerad i sydöstra hörnet närmast centrum, det är dock viktigt att hela botten-/gatuvåningens fasad utmed Bastiongatan bearbetas och görs ”stadsmässig”. Kontorsfasaden kan exempelvis till stor del glasas upp eller förses med ytterligare entrépunkt för att göra den mindre anonym. Att arbeta med detaljer, god markplanering och gedigna material är också olika sätt att ge fasaden/byggnaden en mänskligare skala och identitet. Öppna passager på ömse sidor av fastigheten mellan Bastiongatan och Brattgatan är också viktigt för att minska eventuella barriäreffekter. Se även *4. KONSEKVENSER* nedan.

Illustration med föreslagna husvolymer utefter Bastiongatan österut, in mot Uddevalla centrum. (Se även bild tagen västerut på försättsbladet.)

Byggnadskultur, kulturmiljö

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

Tillgänglighet

Planområdet är flackt med förutsättningar för god tillgänglighet. Utformningen för tillgänglighet till och inom bostäder och arbetsplatser bevakas i bygglovskedet.

Service

Tillgång till offentlig och kommersiell service finns i de anslutande kvarteren samt i centrumkvarteren på östra sidan av Västerlånggatan.

Skola och förskola

Skansens förskola ligger närmast av de befintliga förskolorna, i kvarteret intill, därefter Karlbergs, Hönsebergets och Parkens förskolor. Ett par fristående alternativ finns, närmast är Kaprifolens och Fiskens förskolor utmed Strömstadsvägen. Unnerödsskolan är närmaste F-6-skola, Sommarhems-skolan närmaste F-9-skola och Västerskolan är den närmaste 6-9-skolan. Därtill finns ett par friskolor med F-9-klasser strax öster om centrum.

Erfarenhetsmässigt är det få barnfamiljer som initialt flyttar in i den här typen av centrala nyproducerade bostadslägenheter, även när det gäller hyresrätter, enligt Uddevallahem. Påverkan befolkningsmässigt inom stadsdelen för dessa åldersgrupper bedöms därför i ett kort perspektiv vara marginell. En uppskattning av denna nyproduktion genom omflyttning kan innebära att 10 % av lägenheterna kommer ha barnfamiljer, det vill säga cirka 6 st av lägenheterna, varav uppskattningsvis hälften har barn i förskoleålder. I siffror kan planerad byggnation beräknas ge ett behov av skola/förskola för ca 10 barn, varav ca 5 barn i förskoleålder. Även för det längre perspektivet är bedömningen att det normalt inte bor många barnfamiljer i denna typ av central bebyggelse. Eventuella framtida behov av ytterligare centrala skolor/förskolor bör kunna följas upp inom ramarna för kommunens övriga planering.

Friytor, rekreation

I närområdet, med ca 1 km radie, finns flera mindre frilufts- och naturområden, exempelvis Kålgårds-berget med tennisbanor och promenadstig. Bohusläns museum med museiparken ligger ca 200 m söder om planområdet och mitt över Bäveån ligger grönområdet Teaterplantaget med en stor kommunal lekplats samt sporthall och badhus.

Inom fastigheten kan lämpligen anläggas en mindre lekplats för små barn på någon av de upphöjda och skyddade gårdarna. Gårdsmiljön behöver göras möjlig att nå neutralt från alla bostäder.

GATOR, BILTRAFIK

Planområdet har tillfart från Brattgatan, som är en återvändsgata med lite trafik. Närliggande gator i söder (Bastionsgatan), i väster på andra sidan färghandelshuset (Bävebäcksgatan) och i öster på andra sidan kyrkan (Västerlånggatan) är trafikintensiva. Bastiongatan är tillfart för busstrafiken till Kampenhofs bussterminal.

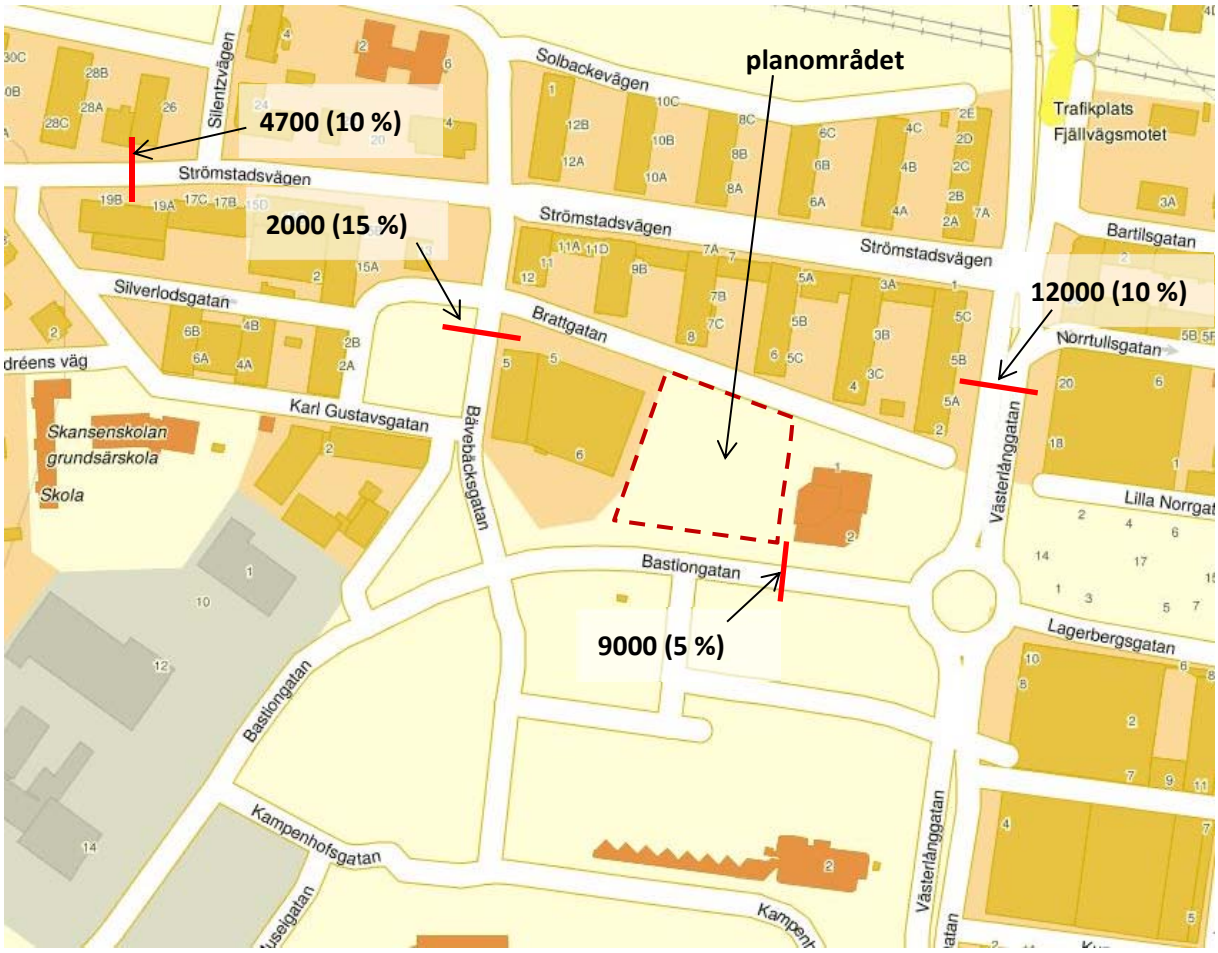
En trafikmätning i närområdet är gjord 2011 med trafikmängder enligt karta på nästa sida. Mätningen utgör underlag för den bullerutredning som WSP utfört hösten 2014.

Eol 2 (planområdet) används idag som markparkering med 100-120 platser för personbilar.

Gator

Brattgatan har utmed fastigheten Eol 2 en enkelriktade sidogata (parkeringsgata) parallell med den dubbelriktade huvudsakliga lokalgatan. Från denna parkeringsgata sker också angöring till fastighetens parkeringsgarage och till förgårdsmarken utmed husens entrésidor.

Vissa ändringar på Brattgatan kan bli aktuella, se exempel på illustrationskartan. Bland annat föreslås att befintlig parkering på den enkelriktade sidogatan ändras till enkelsidig sidoparkering. Viss anpassning av gatunivåer utanför garagenedfart m m kan därtill bli aktuellt, detta får ses över mer noggrant i samråd med gatukontoret. Se även under *Gång- och cykeltrafik* nedan.



Trafikmätning från 2011 med trafikuppgifter i ÅDT och procentandel tung trafik. Karta: Lantmäteriet/Metria.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk finns söder om Bastiongatan och leder både mot det kommersiella centrum som finns kring Kungsgatan och mot hamnen västerut med friluftsområden m m.

Mot Brattgatan föreslås en ny trottoar inom gatumark utmed fastigheten Eol 2, på illustrationskartan illustrerad 2,0 meter bred. Längs Bastiongatan utförs en gc-väg inom parkmarken på den norra sidan av Bastiongatan, som kopplar kontorsentrén tydligare till centrum, samt i gc-vägens förlängning inom södra delen av Eol 2 fram till den västra entrésidan av fastigheten. Dessa ändringar får ske i samverkan med gatukontoret, detta regleras i exploateringsavtalet.

Allén utmed Bastiongatan är en biotopskyddad enkelsidig allé. I första hand bör lösningar sökas där gc-vägen anpassas till de befintliga träden utan att skada dessa. För åtgärder vid föreslagen gc-väg som riskerar att skada allén krävs dispens av länsstyrelsen.

Gatubelysning

Kommunal gatubelysning finns längs omkringliggande gator. Befintlig gatubelysning längs Brattgatan bör kompletteras med fasadarmaturer vid garagenedfarten.

Gårds- och entrébelysning kan rätt utformad bidra till att miljön upplevs trygg.

Kollektivtrafik

Busstation med lokal- och regiontrafik finns på Kampenhof, ca 150 m söder om planområdet. Uddevalla centralstation, med tågtrafik på Bohusbanan (Göteborg-Strömstad) samt för tåg mot Herrljunga/Borås med vidare anknytningar till bl a Stockholm, finns ca 600 m gångväg nordost om planområdet.

Parkering

Parkeringssituationen för centrala staden bör enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP 2000) kontinuerligt studeras. Rivningstomter och lucktomter används idag i hög grad för parkering. När dessa tomter exploateras för sitt egentliga ändamål bör ambitionen vara att försöka skapa parkering för det egna behovet på fastigheten. I FÖP 2000 bedöms fördelarna med att den centrala stadens lucktomter bebyggs vida överstiga konsekvensen av att vissa tillfälliga parkeringsytor försvinner i samband med exploateringen.

Enligt Uddevalla parkeringsnorm från 1994 anges ett behov av 9 platser/1000 m^2 (BTA) för boende i flerbostadshus inom Uddevalla centrum. Motsvarande behov för kontorsverksamhet sätts till 18 platser/1000 m^2 (BTA) vid parkering på egen tomt.

Enligt Uddevalla parkeringsnorm blir för Eol 2 parkeringsbehovet 73-74 platser enligt det presenterade förslaget med dess kombination av 6 050 m² BTA bostadsyta (54,5 platser) och 1 050 m² BTA kontors-/centrumyta (19,0 platser). BTA-ytan för planerade bostäder enligt förslaget är väsentligt större än verksamhetsytan, ett fullt samutnyttjande enligt förslaget mellan boende- och verksamhetsparkering bör därför kunna uppnås. Med det resonemanget bör antalet parkeringsplatser kunna normeras enbart utifrån bostädernas behov (54,5 platser).

Framtida trafikstrategi och p-norm kommer troligen sträva efter lägre p-tal i centrum med ambitionen att öka antalet centrala bostäder och då på bekostnad av antalet tillgängliga parkeringsplatser, det vill säga att ytterligare väga över utnyttjandegraden av central mark från bilparkering till boende. Eftersom parkeringssituationen kontinuerligt bör studeras, och eftersom det generellt är önskvärt med en ökad förtätning av centrumkärnor, vilket kan gynna ett ökat kollektivresande och cykelanvändande, föreslås ett något lägre p-tal för bilparkering i kombination med ett större p-tal för cykelparkering.

Minsta antal *parkeringsplatser* inom kvartersmark föreslås därför vara:

8 per 1000 m² BTA bostadsyta (får fullt samutnyttjas med verksamheterna), samt
12 per 1000 m² BTA kontors-/centrumyta (får fullt samutnyttjas med bostäderna)

Därtill föreslås minsta antal *platser för cykel* inom kvartersmark vara:

1 per bostadslägenhet + 1 per bostadsrum över 2rok, samt
20 per 1000 m² BTA kontors-/centrumyta (ej samutnyttjade med bostäder).

Sådana platser för cykel ska vara i väderskyddat cykelgarage som är lättillgängligt från entré/ markplan och som inkluderar plats för ombyte. Dessa p-tal och beskrivning av cykelgarage införs som bestämmelser på plankartan. Laddplatser för elcykel bör därtill övervägas.

För fastighetens boende och verksamheter skapas därför enligt förslaget en parkeringsvåning i nedersta planet med totalt 49 platser för personbilar och upp till ca 150 platser för cykel. Planen bedöms sammantaget uppfylla det behov av parkeringsplatser som den centrala exploateringen innebär.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

En bullerutredning har utförts av WSP Sverige AB, *Rapport Bullerutredning Kv Eol 2, Uddevalla,* daterad 2014-12-12, reviderad 2015-01-28, där konstaterade ljudnivåer och rekommenderade kompenserande eller bullerdämpande åtgärder för nybebyggelsen redovisas. Rapporten har kompletterats med tre st PM med kompletterande beräkningar och förtydliganden, dels PM dat 2015-06-24 (WSP) med förtydligad tolkning av beräkningarna med hänsyn till yttranden i samrådet, dels PM dat 2015-09-23 (WSP) angående kompletterande beräkningar för tågtrafik, dels PM dat 2015-09-30 (WSP) med förtydligad sammanvägd slutsats av bullerfrågan avseende både väg- och tågtrafik.

Mot bakgrund av slutsatserna i PM 2015-09-30, under **Sammanfattning beräkningar från tåg- och vägtrafik**, och eftersom den föreslagna bebyggelsen ger en önskvärd central förtätning där vissa kompenserande åtgärder kan anses vara acceptabla, görs bedömningen att frågan är tillräckligt utredd och beaktad i detaljplanen och att den kan bevakas vidare i bygglovskedet för att säkerställa att godtagbara ljudnivåer enligt Riktvärden nedan uppnås. De åtgärder utredningen föreslår kallas nedan för ”Rekommenderade åtgärder”.

Sammanfattning av utredningen:

Riktvärden

Mål och riktvärden för trafikbuller enligt Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik *(Boverket februari 2008).* Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om *Infrastrukturinriktning för framtida transporter* (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller – riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder:

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Förutsättningar för beräkningarna*:*

Den nya bostadsbyggnaden uppförs som två huskroppar med gemensam gård. Byggnadshöjden är 6 våningar där översta våningen är indragen. Mot Bastiongatan uppförs en glasskärm som skärmar den mellanliggande gården från trafikbuller. Glasskärmens höjd når till och med våning 2. Placering av omgivande hus och dess höjder enligt Eniro. Ingen terräng eller höjdskillnader är medtagna i beräkningarna.

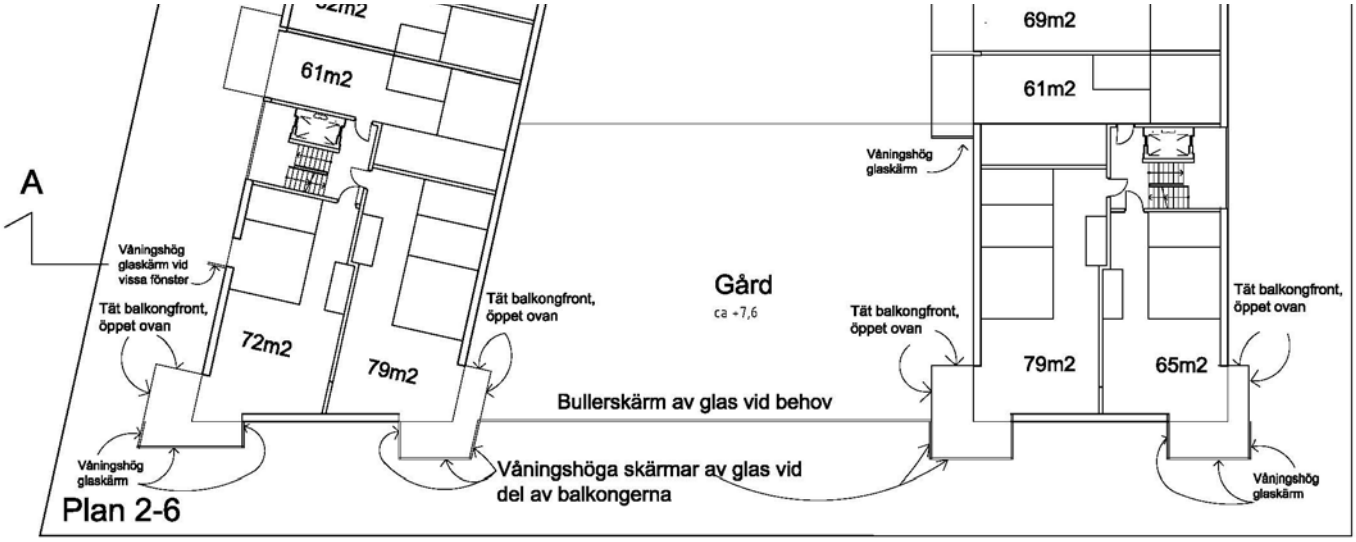
Vägtrafikuppgifter är inlagda i beräkningen enligt kartfigur under **GATOR/BILTRAFIK** och beräknade med årlig trafikökning om 1,5 % för år 2020. För Brattgatan har antagits 250 fordon/åmd varav 5 % tung trafik.

*Tågtrafik*uppgifter är inlagda i beräkningen enligt Trafikdata från TRV för år 2030 vid Uddevalla station (se PM dat 2015-09-23).

Resultat av beräkningar från tåg- och vägtrafik:

- Med glasskärmar och övriga åtgärder beräknas riktvärden innehållas utomhus vid fönster för bostäder.
- Fönster ska alltid dimensioneras så att riktvärde inomhus klaras.
- *Ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik:*
  - Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik är dimensionerande. Ekvivalent ljudnivå från tåg beräknas ha marginell inverkan på ljudnivåer vid bostäders fasad.
- *Maximal ljudnivå tågtrafik:*
  - 70 dBA maximalnivå vid uteplats (gård och balkong) i anslutning till bostad får överskridas högst 5 ggr per timme. Endast godståg bidrar med maximal ljudnivå över 70 dBA. Enligt epost från TRV 2015-09-18 är det inte troligt att det passerar mer än 5 godståg i timmen.
  - Persontåg beräknas bidra med maximal ljudnivå under 70 dBA.
- *Maximal ljudnivå från vägtrafik:*
  - 70 dBA maximal ljudnivå utanför lokaler mot Bastiongatan.

Rekommenderade åtgärder (bostäder):



Principexempel på bullerkompenserande åtgärder för fasader och uteplatser närmast utmed Bastiongatan (skala ca 1:400).

- *Inomhus:*

  Riktvärden inomhus ska alltid klaras. Det innebär att fönster, fasad och eventuella friskluftventiler ska ha tillräcklig ljudisolering så att riktvärden inomhus innehålls.

- *Fasad mot söder (Bastiongatan):*

  Fönster för lägenheter mot Bastiongatan förses med skärmar som är täta och når från balkonggolv till balkongtak i utsträckning enligt principexempel ovan. Halv eller i enstaka fall upp till tre fjärdedels inglasning av balkong medges (avser balkong som ska utgöra bostadsnära uteplats och därmed erbjuda utevistelse). Balkongfronter ska vara täta och balkongtak ska förses med ljudabsorption.

Bullerskärm vid gård i exempelvis 1-2 våningars höjd får lov att utföras för att skapa bättre gårdsmiljö, men är i sig inget krav för att klara riktvärdena för bostäderna (mot bakgrund av bedömningen att godtagbara bullernivåer kan uppnås på de delvis skärmade balkongerna som primär uteplats).

- *Fasad mot öster – fönster närmast Bastiongatan:*
  Täta balkongfronter och ljudabsorbent i balkongtak.
- *Fasad mot öster – fönster på plan 5 utan balkong:*
  Beräkning visar endast 1 dB överskridande. Ljudnivån reduceras förslagsvis med ett extraglas framför fönster. Alternativt förses lägenhetens balkong mot gård med glasskärm för att skapa en ljuddämpad sida.

Alternativ

Där riktvärdet 55 dBA för ekvivalent ljudnivå överskrids kan detta alternativt kompenseras med att minst hälften av bostadsrummen vänds mot tyst eller ljuddämpad sida, se bullerutredningen, vilket bör vara möjligt åtminstone för den västra byggnadskroppen. Detta förutsätter andra planlösningar än den skisserade i byggnadsförslaget och troligen en stor bullerskärm av glas som avskärmar gården. Om denna lösning ska kunna prövas i bygglovskedet krävs en kompletterande bullerutredning som visar att godtagbara värden enligt avstegsprinciperna (se buller-rapporten) kan uppnås.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom fastigheten Eol 2 av WSP Environmental under juni/juli 2014: *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Eol 2, Uddevalla kommun*, 2014-08-18. En kompletterande undersökning har utförts under hösten 2015 med ytterligare provtagning på fastigheten Eol 2 och inom delar av angränsande fastighet Stadskärnan 1:163: *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Detaljplanearbete för fastigheten EOL 2, Uddevalla kommun,* 2015-10-30, WSP (uppdragsnr: 10215513). Den kompletterande undersökningen baserar sig på en provtagningsplan, framtagen i samråd med länsstyrelsen och kommunens miljöavdelning, samt innefattar en riskbedömning för föreslagen ändrad markanvändning inom planområdet.

De uppgifter som finns om fastigheten Eol 2 är att den använts för upplag (gasverk) och numera parkeringsplats. Till området har fyllnadsmaterial förts av okänt ursprung, tidigare byggnader har rivits och syftet med utfyllnaden antas ha varit markförbättrande åtgärder och höjning av området. På närliggande områden inom grannfastigheten Stadskärnan 1:280 (Pingstkyrkans tomt) samt mot Västerlånggatan och Kampenhof inom Stadskärnan 1:163 har det tidigare funnits verksamheter som hanterat miljöfarliga ämnen, bland annat ett gasverk och en bensinstation. I omkringliggande kvarter, på varierande avstånd ifrån planområdet, har det även förekommit tre kemtvättar och en textilfabrik (på Kampenhof), vilka har hanterat klorerade lösningsmedel.

Resultatet av undersökningarna och riskbedömningen visar att det finns halter av föroreningar inom och i angränsning till planområdet, men att dessa är låga och inte utgör någon hälsorisk för tänkt användning. Området är relativt väl undersökt. Det kan finnas en risk för lukt om marken bebyggs. Om marken dock bebyggs enligt illustrerat planförslag med källargarage inom större delen av fastigheten, vilket innebär att befintliga jordmassor till motsvarande djup bortforslas, elimineras risken för lukt. Ytterligare åtgärder krävs inte för att uppnå syftet med denna detaljplan, vare sig inom Eol 2, eller på angränsande fastigheter.

Angående infiltration av dagvatten bedömer WSP i *PM Dagvatten* (10215513, 2015-09-28) att det inte orsakar någon oacceptabel spridning av föroreningar, under förutsättning att förorenade fyllnadsmassor schaktas bort.

En särskild administrativ bestämmelse om utökad bygglovplikt anges för att säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas för att avhjälpa förekommande markföroreningar innan bygglov kan beviljas.

De åtgärder som krävs avser enligt ovan bortforsling av massor motsvarande källargaraget enligt illustrerat planförslag. Bestämmelsen motiveras med att detta varit en förutsättning för utförd risk-bedömning.

Ytterligare riskreduktion med krav på ytterligare åtgärder kan enligt kommunens miljöavdelning bli aktuellt i den fortsatta hanteringen av ärendet för att kunna säkerställa att förekommande markföroreningar är avhjälpta i enlighet med planbestämmelsen.

Även om markmiljöfrågan nu kan betraktas som tillräckligt utredd i planskedet utesluter det inte att vissa kompletteringar kan behöva hanteras i efterkommande anmälans- och bygglovsskede.

Fastigheten Eol 2 är numera ett tillsynsobjekt för samhällsbyggnadsnämnden. Innan någon schakt-ning påbörjas ska anmälan göras i god tid till miljöförvaltningen. Avseende rekommendationer för hantering av schaktmassor, se under *5. GENOMFÖRANDE*.

Markvibrationer

I samband med spont och pålningsarbeten kan vibrationsskador eller störning av känslig utrustning uppstå varför en riskanalys med tillhörande föreskrifter bör tas fram i samband med markarbeten, detta anges även under geoteknik ovan.

Luftföroreningar

Mätning av luftföroreningar har inte utförts i närområdet. Tidigare har mätningar gjorts inom tätorten. Där har då uppmätts halter som ligger under angivna gränsvärden för partiklar m m.

Kvarterets intag för friskluft bör inte placeras mot eller i höjd med Bastiongatan, som är den mest trafikerade gatan i planområdets närhet. Detta anges som en upplysning på plankartan.

Stigande vatten

Stora delar av centrala Uddevalla ligger i låglänt område och det är nödvändigt att ta till tekniska lösningar för att skydda bebyggelsen mot framtida stigande vatten. Det högsta kända högvattenståndet i anslutning till stadområdet är +1,74 m (i höjdsystemet RH70). Det uppmättes 1981. Inom det nu aktuella planområdet ligger dagens marknivå på +1,4-1,7 m, det vill säga i nuläget i sin helhet inom översvämningszon 4 enligt länsstyrelsens handbok Stigande vatten, vilket förutsätter riskreducerande åtgärder för att säkerställa markens lämplighet. Beräknat framtida högsta högvatten är +2,42 m enligt PM från SMHI 2014-12-01, *Karakteristiskt havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat i Uddevalla* (Dnr: 2014/2221/9.5).

Uddevalla kommun har tagit fram en översvämningsstrategi för att bemästra de översvämningar som tidvis förekommer i anslutning till Bäveån. Översvämningsstrategin har godkänts av kommun-styrelsens översiktsplaneringsutskott 2014-02-05 (§1). Strategin redovisar att översvämningsskydd byggs (i princip) utmed Bäveån till en höjd av +2,5 m (i RH70). Skyddet kan ha olika utformning på olika ställen beroende på den lokala platsens förutsättningar och ska vara möjligt att bygga på om en framtida ytterligare havsnivåhöjning blir aktuell. Skyddet ska tillsammans med skydd i angränsande områden komma att utgöra en del av ett sammanhängande system som tillsammans ska utgöra översvämningsskydd för delar av Uddevalla tätort, inklusive området för kv Eol.

Kommunens uppfattning är att den föreslagna höjden bör säkra området från översvämningar i, åtminstone, ett femtioårigt perspektiv. Med tanke på osäkerheter i dagens prognoser om framtida havsnivåhöjning och effekter på dagens stadsbild bedömer kommunen att den i nuläget föreslagna höjden på invallningen är rimlig. Som en följd av översvämningsstrategins förslag kommer kommunen att arbeta vidare med frågan om översvämningsskyddets utformning, teknik och genomförande då det är av väsentlig betydelse för stadskärnans utveckling.

Som en konsekvenslindrande åtgärd, och som ett komplement till ovan beskrivna åtgärder för att minska sannolikheten för en översvämning, bestäms med en generell planbestämmelse att lägsta

golvnivå för kontors- och bostadsdelar ska vara +3,5 m över nollplanet (RH70). Härigenom säkras i stor utsträckning dessa mindre robusta delar av byggnaderna (jämfört med källare och entréer) på en nivå över säkerhetsmarginal 2 i *Stigande vatten* (grön zon).

Byggnadernas grundläggning och omslutande ytterväggar ska utformas och konstrueras för att inte ta skada av naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,5 m över nollplanet. Detta anges med en generell bestämmelse på plankartan.

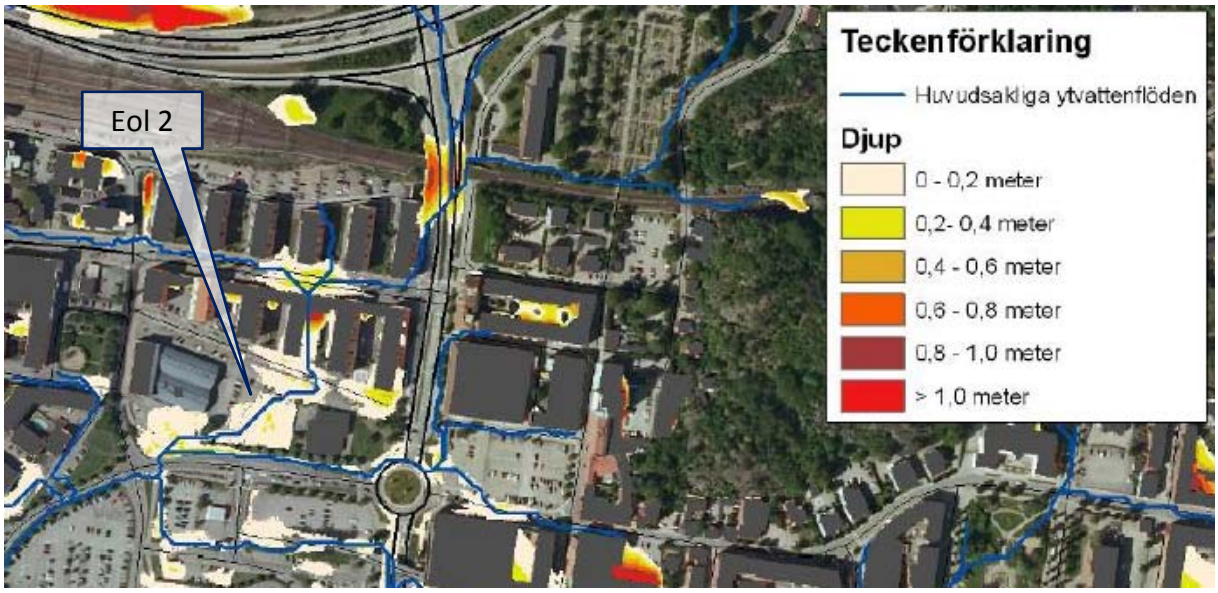
Lägsta golvnivå i entréer och lägsta krönnivå för garagenedfart sätts till +2,0 m, dvs minst upp till denna nivå ska byggnader utformas med täthet mot naturligt översvämmande vatten.

Genom dessa planbestämmelser skapas en ökad robusthet fram tills invallningen enligt ovan har kommit till stånd.

Med anledning av ovanstående redovisning görs bedömningen att frågan har blivit tillräckligt belyst och beaktad i det här planärendet.

Extrem nederbörd

Även givet att den pågående invallningen av Bäveån enligt *Stigande vatten* ovan är tagen i bruk, kan planområdet, med sina lokalt relativt låga marknivåer, vid extrema skyfall (100-årsregn) blir översvämmat, se kartbild nedan ur *Utredning om principåtgärder för att förhindra översvämningar i centrala Uddevalla*, 2011-01-24 (Sweco).



Områden som kommer att utsättas för översvämning vid extrem nederbörd (Ur Swecos översvämningsrapport 2011-01-24)

Denna typ av extrem nederbörd, så kallade 100-årsregn, ger enligt beräkningarna i rapporten upphov till 1-2 dm högt vatten på delar av Brattgatans nedre del utanför Eol 2.

Markområdet inom Eol 2 kommer att höjas till +1,8-2,0 m inom stora delar av planområdet inklusive entréområden och större delen av fastigheten kommer att upptas av byggnader. Funktionen boende inklusive tillgänglighet bedöms kunna vidmakthållas godtagbart. Sannolikheten för att sådana tillstånd ska inträffa är mycket liten. Vid de tillfällen de ändå skulle kunna uppstå är effekterna troligen kortvariga och problemen hanterbara, med hänsyn till de relativt låga nivåerna. Man kan tillfälligt få lägga ut en låg spång om vattennivån kvarstår. Materiella skador på byggnaden är säkrade till +2,0 enligt planbestämmelsen vilket överskrider dessa vattennivåer med god marginal.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens fordon för brandbekämpning bör i markplan komma intill byggnaderna från alla sidor (utom gårdssidan). Översta våningens golvnivå ligger enligt skisserna ca 17,5 m över gatunivån vid entréerna.

Närhet till farlig verksamhet

En automatstation för drivmedel ligger på motsatta sidan av Bastiongatan, ca 50 m från planområdet, se bild 1 nedan.

Bild 1 Avstånd till bensinstation (Google Maps).

Bild 2 Avstånd till lossningsplats för drivmedel (Google Maps)

Enligt *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* (Handbok, Räddningsverket, maj 2008) är det minsta skyddsavstånd som krävs från lossningsplats för tankbil till omgivande kontors- och bostadsbebyggelse 25 m. Detta är det största skyddsavstånd från funktioner inom en bensinstation som anges, övriga angivna skyddsavstånd är kortare.

För aktuell station antas lossningsplatsen vara belägen på västra sidan, se foto nedan. Avståndet mellan närmaste hörn på ny byggrätt och denna punkt är ca 60 m, se bild 2 ovan.

Befintlig automatstation för drivmedel (Google Maps). Bastiongatan till höger i bild, belägen norr om bensinstationen.

Enligt riktlinjer i *Bättre plats för arbete* (Boverket) rekommenderas ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäder. Avståndet är större eftersom även andra faktorer än direkta olyckseffekter ingår i boverkets bedömning, bland annat buller, lukt, avgaser, strålkastarljus. Dessa effekter ger som regel upphov till ett större påverkansområde än direkta olyckseffekter.

Påverkan på planområdet av buller, strålkastare och avgaser är mycket liten i förhållande till påverkan från övrig trafik. Risken för påverkan av lukt från bensinstationen bedöms i sammanhanget som liten, stationen är liten och befinner sig på ett öppet område.

Avståndet till den befintliga automatiska drivmedelsstationen bedöms sammantaget vara godtagbart.

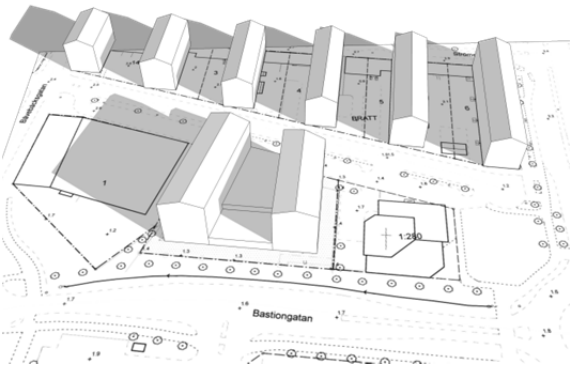
Närhet till va-verk

I Skansberget ligger kommunens reningsverk. Avståndet är relativt stort och inga aktuella problem med lukt föreligger.

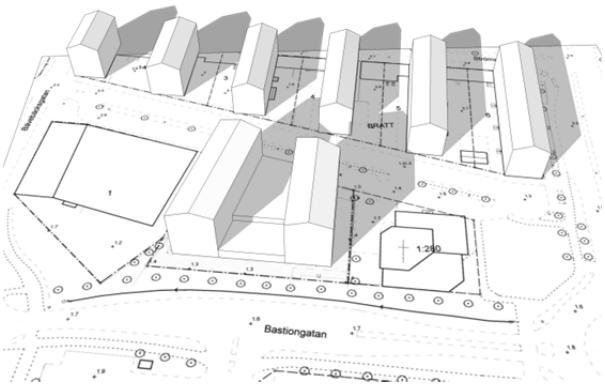
Solljus och solskugga

De föreslagna två bostadshusen inom Eol 2 är ca 25 m höga och har ett inbördes avstånd mellan byggnadsvolymerna på mellan 14 m i norra delen och 23 m i södra. De befintliga bostadshusen i kv Bratt norr om Brattgatan ligger ca 25 m norr om kv Eol.

De två nya byggnaderna kommer att till viss del skugga varandra under kvälls- respektive morgon-timmar. Alla lägenheter, som i förslaget är tänkta som genomgående lägenheter, kommer att ha tillgång till solljus under stor del av dagen. De befintliga bostadshusen norr om Brattgatan kommer att påverkas i någon mån av de tillkommande byggnadsvolymerna genom en skuggning på vissa delar av fasaderna som ligger närmast Brattgatan, främst under vinterhalvåret. Se modellstudie nedan som visar skuggpåverkan vid vår-/höstdagjämning kl 9 respektive kl 15, då skuggbilden i princip inte träffar husen. Volymerna i modellen motsvarar byggrätternas maximala höjd.



Vår-/höstdagjämning kl 9



Vår-/höstdagjämning kl 15

Uppdelningen i två nord-/sydorienterade byggnadsvolymer gör att effekten av skuggningen blir mindre än andra placeringar. Avståndet till befintlig bebyggelse är relativt stort. Den nedersta våningen i de befintliga husen norr om Brattgatan innehåller inte bostäder. Under vintern blir skuggbilden längre medan den mitt på sommaren inte kommer att nå fram alls till norra sidan av Brattgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Se **TEKNISKA FRÅGOR – TEKNISK FÖRSÖRJNING** under *5. GENOMFÖRANDE*

4. KONSEKVENSER

KORTFATTAD BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER

Hållbar utveckling och hushållning med naturresurser

+ Långsiktigt hållbar stadsutveckling genom förtätning på en lämplig plats med bostäder och arbetsplatser.

+/– Utförd behovsbedömning inklusive checklista visar att inga större miljöeffekter förväntas och en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte utföras. Bedömningen har skett i samråd med länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer

+ Miljökvalitetsnormer med avseende på utomhusluft, vattenförekomster och fisk-/musselvatten kommer inte att överskridas till följd av planen. Övriga miljökvalitetsnormer är inte berörda.

Naturvärden

+/– Biotopskyddad enradig allé strax utanför planområdet kan bli föremål för dispensprövning i samband med utförande av gc-väg. Skador bör försöka undvikas.

Miljömål

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med de mest relevanta kommunala och nationella miljömålen:

<u>Begränsad klimatpåverkan</u> *och* <u>Frisk luft:</u>

+ Centrumnära bostäder och verksamheter underlättar för människor att åka kollektivt.

+ Utnyttjande av befintlig infrastruktur (fjärrvärme, VA m m).

+/– Oförändrad/minskad trafikmängd (tillkommande trafik balanserad mot trafik till befintlig parkering).

<u>Giftfri miljö:</u>

+ Lokala markföroreningar tas bort inom fastigheten. (Detta skulle rimligen ha skett även med befintlig detaljplan, vilken dock inte genomförts.)

+/– Ingen nämnvärd ökning av biltrafik.

– Viss närhet till automatstation för drivmedel och högt trafikerade gator i närområdet.

<u>God bebyggd miljö:</u>

+ Förtätning i ett centralt och lämpligt läge.

+ Eol 2 kan kopplas till befintliga säkra gång- och cykelvägar.

+ Goda förutsättningar för tillgänglighet för funktionshindrade samt närhet till centrum/service

+ Anpassning till befintlig bebyggelsestruktur med lamellhus.

+ Grönområden/planteringar föreslås inom sidostråken utanför byggnaderna och på den bildade centrala gårdsmiljön (idag övervägande grusad markyta).

+ Visst lokalt omhändertagande av dagvatten kan berika utformningen av utomhusmiljön.

ÖVRIGA PLANKONSEKVENSER

Här anges övriga konsekvenser av planförslaget med en avgränsning till de viktigaste frågorna: konsekvenser för hälsa och säkerhet, konsekvenser för boende närområdet och konsekvenser för direkt angränsande fastigheter. Se även miljökonsekvenser ovan för en mer samlad bild. (Konsekvenser beskrivs även under respektive rubrik i planbeskrivningen.)

Befintlig detaljplan antas som nollalternativ, jämförelser sker mot den.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

+/– Ingen större förändring avseende trygghet, exteriör belysning bör utföras för tryggare utemiljöer kvällstid.

– Påverkan av buller på grund av det centrala läget med trafikerade gator i närområdet (bostäder finns inte i gällande detaljplan).

+/– Angivna riktvärden för buller kan klaras genom anpassning av byggnadernas utformning.

+/– Markmiljön har inga eller låga halter av föroreningar och utgör inte risk för människors hälsa vid föreslagen användning av marken.

+/– Gällande säkerhetsavstånd för farliga ämnen klaras med god marginal.

+ Större robusthet mot höga vattennivåer genom bestämmelser på plankartan för bl a lägsta golvnivå (jämfört med befintlig detaljplan).

Konsekvenser för närområdet och kringboende inklusive direkt angränsande fastigheter

+/– Markanvändningen för kontor enligt befintlig detaljplan kompletteras med användning för bostäder och centrumfunktioner, ingen särskild påverkan förväntas.

+/– Högre byggnadshöjder ger viss utökad påverkan på intilliggande bostadskvarter (kv Bratt) i norr (utblickar). Dock skulle även ett genomförande av gällande detaljplan med det trevåningshus som där medges ha en påverkan. Det nya förslaget innebär fler våningar än gällande detaljplan i de två sidobyggnaderna, dock lägre byggnadshöjd än gällande detaljplan i den centrala delen. Det innebär att även om möjligheten till utblick från bakomliggande flerbostadshus påverkas något mer i sidozonerna, underlättas den samtidigt i den centrala zonen jämfört med nuvarande detaljplan.

– Viss skuggning uppstår för de sydligaste delarna av bostadskvarteret norr om Brattgatan, dock ej på sommaren, och under begränsad tid på dagen under övriga året.

+/– Viss anpassning av Brattgatan kan bli aktuell, vissa störningar kan uppstå under byggskedet. Störningar skulle dock uppstå även vid genomförande av nuvarande detaljplan.

Konsekvenser för direkt angränsande fastigheter

+/– Marknivåer inom Eol 2 kan komma att höjas vid fastighetsgränsen mot omgivande fastigheter, med kantstöd i betong eller liknande i fastighetsgränsen.

5. GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och antagande sker i kommunfullmäktige.

Tidplan

Bearbetning av detaljplanen har skett under hösten 2015 med ledning av inkomna synpunkter från samrådet. Detaljplanen har varit utställd för granskning under november-december 2015 och beräknas bli antagen i april 2016.

Förslag till tidplan:

2015	jan	behovsbedömning, förhandskopia detaljplan
	feb	samrådshandlingar, MSN beslutar om samråd
	mar-apr	samråd
	maj-okt	samrådsredogörelse, granskningshandlingar
	okt	MSN (numera SBN) beslut om granskning
	nov-dec	utställt för granskning
2016	jan	utlåtande
	feb	SBN beslut om antagande
	mar	KS beslut om antagande
	apr	KF antagande av detaljplan

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer. Exploateringsavtal ska tecknas mellan Uddevalla kommun och exploatör innan detaljplanen antas.

Bygglov är planerat att söka i samband med att planen vinner laga kraft.

Eventuellt kommer marklov att sökas innan planen vinner laga kraft för att avhjälpa markföroreningar, inklusive anmälan till miljöavdelningen i god tid före schaktarbeten.

Byggnadsarbeten är planerade att inledas i direkt samband med att bygglov meddelas. Byggstart för kvartersmark beräknas ske under hösten 2016.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats. Åtgärder som föranleds av planen inom angränsande gatu- och parkmark och övriga kommunägda fastigheter (Stadskärnan 1:280) ska regleras i exploateringsavtalet.

Respektive ledningsägare ansvarar för ledningar i anslutning till planområdet/kvartersmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter

Fastigheten Eol 2 ägs av Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän. Genom avtal om överlåtelse ska fastigheten övergå i Bostadsstiftelsen Uddevallahems ägo när planen vinner laga kraft. All markareal inom planområdet upptas av Eol 2.

Kommunen äger omgivande gatu- och parkmark utanför planområdet.

Rättigheter

Inga kända servitut belastar fastigheten.

Skanova har en ledning inom fastigheten som ska tryggas genom avtal eller ledningsrätt. Förrättning för ledningsrätt ska ledningshavaren ansöka om och bekosta.

TEKNISKA FRÅGOR – TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Västvatten, genom Uddevalla Vatten AB, är huvudman för kommunalt VA i Uddevalla kommun.

Fastigheten ansluts till kommunens ledningar. Anslutningspunkt för dricksvatten finns vid Brattgatan och vid fastighetens sydöstra hörn, utmed Bastiongatan, finns anslutningspunkt för spillvatten. Ansvarig för nätet är Västvatten. Uppdämningsnivån för de senast byggda husen i centrum har varit +2,8 m över nollplanet, denna nivå gäller tills vidare även för Eol 2 enligt uppgift från Västvatten.

Dagvatten

Västvatten, genom Uddevalla Vatten AB, är huvudman för kommunalt dagvatten i Uddevalla kommun.

Som stöd för delar av denna beskrivning av dagvattenfrågan har WSP tagit fram *PM Dagvattenhantering* (10215513, 2015-09-28), beskrivningen grundar sig även på muntliga samråd med Västvatten och på kommunens *Riktlinjer för dagvattenhantering i Uddevalla kommun* (2008-11-12).

Fastigheten ansluts till kommunens ledningar i gata. Anslutningspunkt för dagvatten finns i Bastiongatan.

Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt. Samtidigt bör den kunna synliggöras som en resurs för närmiljön där så är möjligt och motiverat. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Tillförseln av dagvatten i ledningssystem ska om möjligt minska och förorening av dagvatten begränsas.

Teknisk lösning avseende marken kan inkludera dagvattenkassetter, makadammagasin (t ex i de förhöjda entréområdena) och parallella makadamdiken kombinerat med infiltration. Bräddning av dagvatten ska därtill i möjlig mån ytterligare minskas, utformning sker i samråd med Västvatten.

På plankartan anges dels under Mark och vegetation att minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten, dels under Byggnadsteknik att minst 50 % av överbyggd mark (terrassbjälklag och tak) ska utföras med fördröjande material/teknik. En sådan teknik avseende gård/tak kan exempelvis vara takbeläggningar av sedum.

De kommunala dagvattenledningarna i det aktuella läget har enligt uppgift från Västvatten kapacitet för att klara 10-årsregn. Nuvarande förutsättningar med dagvattenbrunnar inom en hård grusyta med relativt hög avrinningskoefficient innebär att de bestämmelser om infiltration och fördröjning som anges på plankartan kan antas ge en åtminstone motsvarande effekt som nuvarande utformning.

Dagvatten som rinner in från omgivande gata/parkmark och från angränsande fastigheter ska omhändertas eller avledas genom exploatörens försorg, detta regleras i exploateringsavtalet. För att förhindra dagvatten att tränga in på fastigheten över mark finns olika lösningar. Enklaste sättet är att höjdsätta lämpliga ytor på den egna fastigheten så att dagvattnet från omgivningen inte tillåts rinna

in, i kombination med att rännsten placeras runt delar av fastigheten, vilket kan leda dagvattnet till en brunn och det kommunala nätet.

Där så är lämpligt kan dagvattenhanteringen med fördel synliggöras som en del av utformningen av närmiljön på gårdsbjälklagen och i entrézonerna utanför byggnaderna, t ex med svackdiken.

I den mån det är möjligt/rimligt att inom fastigheten dimensionera fördröjningssystemen för större regn än 10-årsregn bör det kunna ske i samråd med Västvatten (Uddevalla vatten) och i enlighet med ambitionerna i riktlinjerna för dagvattenhantering inom Uddevalla kommun. I det sammanhanget bör det i likhet med andra av kommunens detaljplaner eftersträvas att dagvattensystemet dimensioneras för en ökning med 25 % av dagens 50-årsnederbörd.

Avseende p-ytor innebär det föreslagna huvudalternativet att källargaraget inte kopplas till dagvattenledning utan förses med en uppsamlingsränna för smältvatten m m, utan bräddning. Denna kan rensas vid behov under liknande förutsättningar som gäller för en oljeavskiljare.

Utformning och dimensionering av dagvattenhanteringen bör lösas i ett tidigt skede.

El

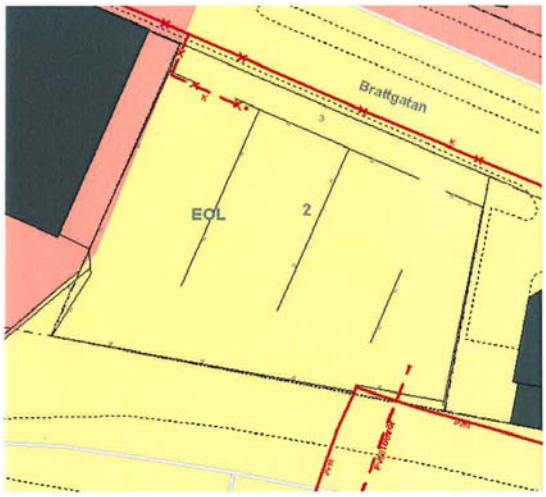
Enligt Uddevalla Energi Elnät AB, som är ansvarig för elnätet, behövs för den planerade bebyggelsen en ny transformatorstation. Utredning om placering och kapacitet utreds av nätansvarig, som i ett tidigt planskede har meddelat att ny nätstation kommer att vara klar när planen antas.

Tele, bredband

Skanova ansvarar för tele- och bredbandsledningar till fastigheten. Den planerade bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintliga ledningar i gata inklusive fiber för bredband.

Delar av de anläggningar som Skanova har inom och intill aktuellt område, se karta nedan, är inte i bruk. Kablarna i nordvästra delen av planområdet samt i Brattgatan kan tas bort i samband med exploatering. Det är dock blykablar som kräver speciellt handhavande. Hänvisning till e-post respektive websida för beställning/utsättning av Skanovas anläggningar.

U-område skapas för befintlig passerande ledning i sydöstra hörnet av Eol 2. Se FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR/*Rättigheter* avseende ledningsrätt.



Karta Skanovas anläggningar

Uppvärmning

Fjärrvärme finns utbyggt i området och fastighetens uppvärmning kan ske med fjärrvärme. Fastigheten ligger inom fjärrvärmeområde med anslutning från Brattgatan i nordöstra hörnet av tomten. Uddevalla Energi Värme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar fram till undercentral i fastigheten.

Avfallshantering

För hämtning av hushållsavfall i området ansvarar Uddevalla Kraft AB . Utrymmen för hushållsavfall kan ordnas på fastigheten, avfallsutrymmen ska normalt även innehålla källsortering. Hushållens lämning av grovsopor (skrymmande avfall, möbler etc) och miljöavfall sker på miljöstation/ återvinningscentral på Havskurentippen. . Hantering av bygg- och verksamhetsavfall ska ske i samråd med kommunen.

Markföroreningar

Halter av vissa markföroreningar inom Eol 2 har påträffats huvudsakligen i ytlagren ner till 1 meter under befintlig marknivå. Dessa ska avhjälpas i enlighet med administrativ planbestämmelse. Innan efterbehandling påbörjas ska anmälan göras i god tid till miljöförvaltningen.

Komplettering av utförda utredningar kan behöva hanteras i efterkommande anmälans- och bygglovsskede och ytterligare riskreduktion med krav på ytterligare åtgärder kan bli aktuellt i den fortsatta hanteringen av ärendet för att kunna säkerställa att förekommande markföroreningar är avhjälpta i enlighet med planbestämmelsen.

Marken har provtagits i två olika undersökningar, alla mätresultat från dessa två undersökningar redovisas i *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Detaljplanearbete för fastigheten EOL 2, Uddevalla kommun,* 2015-10-30, WSP (uppdragsnr: 10215513).

Rekommendationer avseende schakter ur rapporten:

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Anmälan ska lämnas in till den tillsynsmyndighet som bedriver tillsynen för fastigheten. Detta bör ske i god tid innan arbetet påbörjas. Planerade och beskrivna schaktarbeten i anmälan syftar till att minimera hälso- och spridningsrisker vid markarbeten och ge information om hur bl.a. kontroll, hantering, transport och eventuell deponering av förorenad jord ska utföras.

Detaljerade åtgärdsmål för området föreslås i anmälan inför markarbetet (accepterade kvarlämnade föroreningshalter etc.). Efter att anläggningstekniska schaktarbeten genomförts sker förslagsvis en kontrollprovtagning genom samlingsprover för att säkerställa att representativa åtgärdsmål uppnåtts i hela området för fastigheten EOL 2.

Uppmätta halter är måttliga och det kan vara aktuellt med alternativa omhändertaganden och återanvändning. Lämplighet av eventuellt återbruk beaktas dock separat och i enlighet med Naturvårdsverket vägledningsmaterial för återvinning av avfall i anläggningsändamål (2010:1).

Rekommendationer från miljöavdelningen avseende anmälan om efterbehandling:

Anmälan om efterbehandling bör inkomma i god tid innan åtgärder vidtas. I anmälan bör redovisning ske av hur eventuellt uppkommet markvatten och länsvatten bör hanteras då grundvattennivån ligger på 1-1,5 m.u.m.y. Anmälan bör även innefatta en bedömning av om åtgärder behöver vidtas för att förhindra att närliggande föroreningar kan återkontaminera fastigheten, alternativt medföra några hälsorisker framförallt avseende ångor i byggnader från PAHM. Anmälan bör även innefatta hur föroreningarna ska avgränsas i djupled.

Radon

Byggnaden ska normalt uppföras lägst i radonskyddat utförande, alternativt kan radonhalt kontrolleras med platsspecifika mätningar och byggnadens radonskydd utföras enligt resulterande klassning.

Radonhalt i fyllnadsmassor får därmed högst motsvara normalradonmark. Detta bör följas upp i konttrollplan.

Markvibrationer

I samband med spont- och pålningsarbeten kan vibrationsskador eller störning av känslig utrustning uppstå varför en riskanalys med tillhörande föreskrifter bör tas fram i samband med markarbeten.

Se även geoteknisk utredning, *PM Planeringsunderlag, 2014-08-13* (WSP).

Grundvattennivå

I samband med utförd markmiljöundersökning har en fri vattenyta i den överliggande fyllningen uppmätts. Grundläggning och andra markarbeten ska utföras med hänsyn till befintlig grundvattennivå så att permanenta grundvattensänkningar inte uppstår. I angränsande kvarter

förekommer enligt uppgift från fastighetsägare (Bratt 3) rustbäddar av timmer som del av grundläggningen, vilket understryker vikten av att permanenta grundvattensänkningar inte uppstår.

Se även geoteknisk utredning, *PM Planeringsunderlag, 2014-08-13* (WSP).

Geoteknik. grundläggning

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för den nya detaljplanen under juni 2014 av WSP Samhällsbyggnad Göteborg, med syfte att bedöma markens beskaffenhet och byggbarhet samt ge råd om grundläggning. Resultatet av undersökningen redovisas i *Markteknisk undersökningsrapport, 2014-08-13* samt i *PM Planeringsunderlag, 2014-08-13.*

Gång- och cykeltrafik

Viss ombyggnad av Brattgatan (bland annat delvis ny trottoar inom gatumark) och inom parkmarken (ny gc-väg) planeras ske i samverkan med gatukontoret och kommer att ingå exploateringsavtalet. Utformning och omfattning kommer att studeras vidare.

Buller

En bullerutredning har utförts av WSP Sverige AB, *Rapport Bullerutredning Kv Eol 2, Uddevalla,* daterad 2014-12-12, reviderad 2015-01-28. Rapporten har kompletterats med tre st PM med kompletterande beräkningar och förtydliganden, PM dat 2015-06-24 PM dat 2015-09-23 och PM dat 2015-09-30 (WSP).

Se även under STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET/Buller.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett exploateringsavtal (se sammanfattning nedan) tas fram där kostnader i samband med åtgärder inom allmän platsmark och kommunägd kvartersmark regleras. Kommunen äger omkringliggande allmän platsmark samt Stadskärnan 1:280 (kvartersmark).

Anläggningsavgiften för VA är delvis betald, det vill säga den del av avgiften som är kopplad till fastighetsarean är betald liksom en avgift motsvarande 1*qn 2,5 (mätarstorlek). Troligen behövs 3*qn 2,5. Det innebär en tillkommande avgift motsvarande ca 463 000 kr inkl moms i anläggningsavgift (enligt 2014 års taxa).

Exploateringsavtal, sammanfattning

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att belysa exploatörens ansvar i samband med genomförandet av detaljplanen, främst när det gäller omhändertagande av dagvatten inom fastigheten Eol 2 samt kostnadsansvar för grönområden, gång- och cykelväg utmed Bastiongatan (både inom och utanför Eol 2) och höjning av Brattgatan. De punkter som regleras i avtalet är sammanfattningsvis:

- Kostnadsansvar för exploatören avseende plan, lov, tillstånd, åtgärder inom kvartersmark, fastighetsrättsliga åtgärder, skador, dagvattenhantering, anläggande av gång- och cykelväg, anpassning av Brattgatan, VA-anslutning, el-/teleanslutning, fiberanslutning.

- Ansvar för exploatören avseende inhämtande av nödvändiga lov och tillstånd från myndigheter eller annan och ansökan om fastighetsbildningsåtgärder till lantmäterimyndigheten. Detta avser även tillstånd för eventuell uppställning av bodar och upplag utanför Eol 2, m m.

- Utförandeansvar för exploatören avseende anläggningar och andra åtgärder inom kvartersmark enligt detaljplanens ändamål, inklusive att grundläggning utförs så att inga skadliga sättningar uppkommer, att det säkerställs att jorden inte blir vattenmättad vid kraftig nederbörd, att fördröjningsmagasin i erforderlig omfattning anordnas samt att dagvatten både inom Eol 2 och inrinnande till Eol 2 från omgivande fastigheter omhändertas och/eller avleds.

- Ansvar för exploatören avseende att nödvändiga avtal träffas med de berörda nätägarna för el-, tele- och fibertjänster.
- Regler för överlåtelse, bland annat att avtalet inte kan överlåtas på annan utan kommunens godkännande, och vid godkänd överlåtselse att exploatören ska förbinda den nye ägaren att följa detta avtal.
- Regler för att exploatören inte kan kräva ersättning från kommunen eller någon annan part i händelse av att planen inte antas eller vid antagen plan att denna upphävs eller ändras efter överklagande.
- En bankgaranti ska lämnas av exploatören om kommunen begär det.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift är reglerat i detaljplaneavtalet.

Bygglovplikt

Planen föranleder ökad bygglovplikt avseende avhjälpning av markföroreningar innan bygglov får meddelas, i enlighet med administrativ bestämmelse på plankartan.

Anmälan/Tillstånd

Innan schaktning påbörjas ska anmälan göras i god tid till miljöförvaltningen.

Vid behov av utrymme inom kommunens gatufastighet vid byggnation (och vid framtida underhåll) behöver tillstånd inhämtas från Tekniska kontoret.

Dispenser

Allén utmed Bastionsgatan är biotopskyddad. För åtgärder som riskerar att skada allén (gäller även rötter) krävs dispens av Länsstyrelsen.

Genomförandetid

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

HANDLÄGGNING, MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB, i samarbete med Uddevalla kommun. Medverkande har varit Mattias Öhlin och Per-Yngve Johansson på Contekton Arkitekter, Margaretha Johnsson och Ronny Bohm på Bostadsstiftelsen Uddevallahem och Charles Hörnstein på samhällsbyggnadskontoret Uddevalla kommun.

REVIDERINGAR

Planbestämmelse om utnyttjandegrad angående minsta antal parkeringsplatser har reviderats. Upplysningar om hantering av dagvatten, buller och radon har införts på plankartan. Se för övrigt *Granskningsutlåtande dat 2016-01-29*. Tillkommande/justerade stycken i planbeskrivningen (utöver redigeringar av redaktionell karaktär) markeras med linje i kanten lika detta stycke.

Vänersborg, 2015-03-03, Rev 2015-09-30 och 2016-01-29

Mattias Öhlin
Arkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB