



Samrådsredogörelse

2024-03-11

1 (7)

Dnr:2020.2211

ARB:663

Handläggare

Hugo Bennhage

Telefon 0522-69 73 65

E-post hugo.bennhage@uddevalla.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen är upprättad av Samhällsbyggnad 2024-03-11 tillhörande förslag till detaljplan för

Detaljplan för Thorild 12, Uddevalla kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökad byggrätt för centrum-, kontors-, gymnasium- samt parkeringsändamål. Den utökade byggrätten möjliggör för en påbyggnad, där nockhöjden är 30 meter över gatuplanet. Vidare så syftar planförslaget att tillskapa en bättre dagvattenhantering och upphäva gällande tomtindelning och strandskydd.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2022-03-31, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Samrådshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun.

Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-21, § 126 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2022-05-04 –2022-05-25. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, stadsbiblioteket i Uddevalla, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sammanfattad form tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer, inkomna yttranden i sin helhet återfinns i separat dokument.



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

STATLIGA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, 2022-05-25

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Kommunen har beskrivit risken för översvämning till följd av skyfall. Dock saknas en beskrivning av hur planområdet förhåller sig till höga flöden i Bäveån och höga havsnivåer. Det saknas också en beskrivning av hur tillgängligheten för området vid översvämning och hur teknisk försörjning som t.ex. avlopp säkerställs vid översvämning. Detta gäller både vid översvämning till följd av skyfall samt vid översvämning till följd av höga flöden/nivåer i vattendrag och hav.

Kommunen skriver att verksamheter i bottenplan kan tänkas drabbas av översvämning. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna vid översvämning för de verksamheter som ligger i bottenplan, vilka värden som kan behöva skyddas och vad som krävs för att begränsa skadorna i form av konsekvens- och/eller sannolikhetsreducerande åtgärder. I samband med detta bör kommunen fråga sig om lokaler för centrum/kontor är attraktiva om de riskerar att drabbas av översvämning och hur försäkringsmöjligheterna ser ut för verksamheterna. Om åtgärder som t.ex. vattentålig konstruktion används kan det regleras i plankartan så att det gäller om befintliga byggnader ersätts.

Kommentar:

Till följd av kommentarer gällande stigande havsnivåer och högre flöden i Bäveån har kommunen tagit fram en dagvattenutredning samt redogjort för översvämningsskyddet som är en kommunövergripande åtgärd åt höga flöden i Bäveån.

Angående översvämning så har det kompletterats med en beskrivning av eventuella konsekvenser när översvämning infaller. Efter genomförd dagvatten- och skyfallsutredning visade det sig att konsekvenser av en översvämning inte skulle ge så stora konsekvenser som först befarades. Risken att lokaler i bottenplan drabbas av översvämning anses liten och fastigheten har tillgång till flertalet säkra utrymningsvägar. Sammanfattningsvis har planförslaget tagit bort användningen bostäder och tydligare redogjort för konsekvenserna kopplat till översvämning. Ett framtida översvämningsskydd kommer trygga fastigheten mot översvämning från höga flöden och stigande havsnivåer, dock kommer byggnaden att fungera väl fram till genomförandet.

Planbestämmelsen vattentålig konstruktion kan inte nyttjas då befintligbyggnad är tänkt att stå kvar och det finns svårigheter att nyttja en planbestämmelse i syfte om den befintlig byggnaden ersätts.



Buller

Länsstyrelsen anser att den planerade bullerskärmen bör villkoras i planbestämmelserna, att bostäder inte får komma till stånd innan bullerskärmen har uppförts.

Kommunen har på sid. 9 i planbeskrivningen angett rubriken miljö kvalitetsnorm för buller. Detta blir missvisande då det anges i förordning (2004:675) om omgivningsbuller att det endast är kommuner med över 100 000 invånare och Trafikverket som är skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram.

Kommentar:

Detaljplanens syfte har ändrat jämfört med samrådshandlingarna och ändamålet bostäder är inte längre aktuellt. Upprättandet av en bullerskärm anses inte längre aktuellt med det nya syftet. Planbeskrivningen har reviderat avsnittet om miljö kvalitetsnormen för buller.

Hälsa - Luft

Trafiken på Västerlånggatan är stor och enligt trafikbullerutredningen kan den bli upp till 30 000 fordon per dygn. Länsstyrelsen anser att det behöver finnas bestämmelser om var tilluft får tas in i husen. Dels med anledning av stort trafikflöde utanför byggnaden men också med tanke på att det finns P-hus inom planområdet.

Kommentar:

Plankartan har reviderats utifrån Länsstyrelsens yttrande och planbestämmelsen b₁ – Ventilation ska utföras med friskluftsintag placerat bort från Västerlånggatan.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

Länsstyrelsen vill påpeka att bedömningen om miljö kvalitetsnorm (MKN) för luft utgår ifrån felaktiga bedömningsgrunder. Miljö kvalitetsnormerna för luft finns i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I förordningen anges både gräns- och målvärden för luftkvaliteten. Det finns alltså både normer för hur hög koncentrationen av olika ämnen och partiklar i luften får vara som högst och normer för vilken koncentration av olika ämnen och partiklar som ska eftersträvas. Kommunen behöver därmed arbeta om bedömningen om planens påverkan enligt MKN för luft.

Kommentar:

Bedömningen av MKN för luft har reviderats.

Strandskydd

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att särskilt skäl finns för upphävande av strandskydd, platsen är ianspråktagen.

Kommentar: Noterat.

Naturmiljö

Länsstyrelsen rekommenderar att vid planteringar av växter bör pollinatörer gynnas.

Kommentar: Noterat.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet och Bohusläns museum har inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.



2. SGI, Statens geotekniska institut, 2022-05-19

SGI granskar inte grundläggningstekniska frågor och gör därför ingen bedömning av de grundläggningstekniska effekterna av planerad påbyggnad. Även om planområdet ligger på relativt långt avstånd från Bäveån rekommenderar vi att ytterligare utredning görs av den befintliga grundläggningen i detaljplaneskedet för att verifiera att inte stabiliteten inom området påverkas av planerade belastningsökningar. Denna utredning ger även underlag för att kunna bedöma om den befintliga grundläggningen klarar de tillkommande lasterna eller om grundförstärkning erfordras.

Kommentar: Planförslaget har reviderats utifrån samrådsförslaget och föreslår nu en lägre bebyggelse som minskar lasterna inom fastigheten. Ytterligare utredningar har genomförts som säkerställer att stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande, även med en ökad belastning.

3. Vattenfall eldistribution, 2022-05-17

Området ingår inte i Vattenfalls eldistributionsområde och har därmed ingen erinran i ärendet.

Kommentar: Noterat.

4. Trafikverket, 2022-05-13

Trafikverket har ingen erinran i detta skede.

Kommentar: Noterat.

5. Svenska kraftnät, 2022-05-31

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

KOMMUNALA INSTANSER

1. Barn och utbildning, Uddevalla kommun, 2022-05-19

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

2. Kommunstyrelsen, Uddevalla kommun, 2022-05-05

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.



3. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2022-05-10

Planbeskrivning

Tidigare ställningstagande – Detaljplaner Inom planområdet finns även tomtindelning för Thorild med akt 1485K-241/1964. Tomtindelningen behöver upphävas om man i framtiden tänker dela upp fastigheten. Genomförandebeskrivning – Fastighetsrättsliga frågor – Fastigheter... Även om att det inte är tanken att dela upp Thorild 12 idag så borde det stå att detaljplanen ger möjlighet att dela fastigheten efter användning. Samt att skapa rättigheter till fastighetsbildningen.

Planbeskrivning

Traktnamn/kvartersnamn saknas på plankartan. Bör redovisas att tomtindelningen 1485K-241/1964 ska upphävas.

Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan har reviderats utifrån kommentarerna ovan.

4. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2022-05-25

Hälsoskydd

I planbeskrivningen sidan 27 står det "Planförslaget anses inte påverkas av markradon" men alla byggnader som står på jord eller berg påverkas av radon. I planbeskrivningen på sidan 28 visas figur 18 Ekvivalent ljudnivå vid fasad (nedre terrass) som inte stämmer överens med figur 16 och 17 på sidan 27. Även i trafikbullerutredningen för detaljplanen visas figurer som inte stämmer överens. De ekvivalenta ljudnivåerna på fasad på nedre terrass och övre terrass är samma enligt bilaga 1a och 1b, men ska vara olika enligt figur 2 och 3. Det som visas i bilagorna synkar inte med det som står under rubriken Resultat på sidan 3. Även de Maximala ljudnivåerna vid uteplats på nedre terrasser och övre terrass är samma enligt bilaga 2a och 2b, men även här borde det skilja sig när det finns en bullerskärm.

Förorenad mark

Har inga ytterligare synpunkter. Sanering av PCB pågår våren 2022.

Kommentar: Planförslaget kommer att uppdatera planbeskrivningen angående markradon. Användningen bostäder har utgått från planförslaget och således anses det inte nödvändigt att komplettera genomförd bullerutredning.

5. Socialtjänsten, Uddevalla kommun, 2022-05-10

Socialtjänsten har inte några synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noterat.

6. Uddevalla Energi Elnät AB, 2022-05-09

Uddevalla Energi Elnät har inget att motsätta sig.

Kommentar: Noterat.



7. Uddevalla Energi Värme AB, 2022-05-12

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

8. Västvatten, 2022-05-25

Västvatten ingen erinran i ärendet.

Kommentar: Noterat.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Bohusläns museum, 2022-05-18

Vi har inget att invända mot planförslaget. Motivering: Det innebär en stor förändring av stadsbilden i Uddevallas centrala rutnätsstad men vi bedömer det mer som en stadsbyggnads- än en direkt kulturhistorisk fråga. Kvarteret ingår i en grupp affärskomplex (t.ex. i kv. Koch, Thorild och Gyldenlöve) på östra sidan av Västerlånggatan som tillkom i slutet av 1900-talet med avvikande storlek och form från Uddevallas i övrigt varierade och låga bebyggelse. Varuhuset Gallionens formspråk har inte lovprisats för sin skönhet utan mer som en representant för sin tillkomsttid under det expansiva 1960-talet. Vi bedömer dock att Planförslaget ger möjlighet att bevara dess karaktär och form bl.a. genom att påbyggnaderna dras in från fasadliven. Vi har även tagit hänsyn till de stora förändringar vilka förväntas i det pågående arbetet Planprogram i samråd som samtidigt pågår för Uddevallas västra centrum.

Kommentar: Noterat.

2. Räddningstjänsten Mitt Bohuslän, 2022-05-25

Med den höjd som tillåts för tillkommande bostadsbebyggelse och centrumändamål kan inte räddningstjänsten utgöra den alternativa utrymningsvägen från byggnaden. Byggnaden behöver därför vid påbyggnad utföras med brandsäkra trapphus.

Kommentar: Förslaget har reviderat och nu avses en lägre bebyggelse med en högsta nockhöjd om 30 meter. Brandsäkra trapphus kan bli aktuellt i bygglovsprövningen, dock ligger frågan utanför denna detaljplan.



SAMMANFATTNING

Det har under granskningen framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget har reviderat planbeskrivningen och plankartan utefter de yttranden som inkommit under samrådsskedet.

Plankarta

Plankartan har reviderat jämfört med samrådsförslag och användningen bostäder har utgått.

Bestämmelser om dagvattenåtgärd och luftkvalitén har kompletterats plankartan.

Planbeskrivning

Stora delar av avsnitten har omarbetats och en tydligare redogörelse om konsekvenserna kopplat till översvämning har kompletterats handlingen. Vidare så har även mindre fel reviderats.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Hugo Bennhage

Planarkitekt