



Samrådshandling

Standardförfarande

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för Silentz 1

Uddevalla kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2023.04.26

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1 HANDLINGAR	4
1.1 PLANHANDLINGAR	4
1.2 PLANERINGSUNDERLAG.....	4
2 DETALJPLANENS SYFTE	6
2.1 DETALJPLANENS SYFTE	6
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
3.1 HELA DETALJPLANEN	7
3.2 GENOMFÖRANDETID	8
3.3 ALLMÄN PLATS.....	8
3.4 KVARTERSMARK	8
3.5 BEFINTLIGT.....	8
3.6 ÄRENDEINFORMATION.....	8
4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	10
5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
5.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV	12
5.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
5.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	12
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	13
5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14
5.6 KULTURVÄRDEN	14
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
6.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808)	15
6.2 REGIONALA	15
6.3 KOMMUNALA	15
6.4 RIKSINTRESSEN.....	17
6.5 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	18
6.6 MILJÖKVALITETSNORMER	18
6.7 MILJÖ	19
6.8 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	19
6.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	24
6.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	24
6.11 KULTURMILJÖ	24
6.12 FYSISK MILJÖ.....	25
6.13 SOCIALA.....	25
6.14 TEKNIK	25
6.15 SERVICE	26
6.16 TRAFIK.....	26
6.17 OMRÅDESSKYDD.....	29
7 KONSEKVENSER	30



7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	30
7.2 NATUR	30
7.3 MILJÖ	31
7.4 MILJÖKVALITETSNORMER	33
7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	33
7.6 SOCIALA.....	37
7.7 RIKSINTRESSE.....	37
7.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	37
7.9 TRAFIK.....	37
8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	40
8.1 SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN.....	40



1 HANDLINGAR

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

Plankarta

Till detaljplanen hör:

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

1.2 Planeringsunderlag

1.2.1 Kommunal

1.2.1.1 Detaljplan

För området gäller detaljplan för Kv. Solbacken m.m. som vann laga kraft 1988-01-18, plannummer 1002, arkivnummer 1485-P88/10. Inom området finns även en gällande tomtindelning med arkivnummer 1485K-113/1941.

1.2.1.2 Planprogram

För området finns inget planprogram. I områdets närhet pågår dock ett arbete med att ta fram ett planprogram under arbetsnamn Västra centrum. Syftet med planprogram Västra centrum är att utreda hur Uddevalla centrum kan växa västerut genom förtätning. Målet med planprogrammet är att identifiera och vägleda styrande planeringsförutsättningar för kommande detaljplaner inom Västra Centrum.

Denna detaljplan ligger inte inom programområdet för Västra centrum men syftar ändå till att pröva möjligheten att förtäta Uddevalla centrum västerut, på samma vis som planprogrammet.

1.2.1.3 Grundkarta

Grundkarta O228508, daterad 2023-04-17.

1.2.1.4 Översiktsplan

Översiktsplan 2022, vann laga 2022-07-08. För området gäller den fördjupade översiktsplanen från 2017.

1.2.1.5 Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort, antagen av kommunfullmäktige 2017-10-11.

1.2.1.6 Andra kommunala planeringsunderlag

Områdesplan för Bäveån, Uddevalla kommun, 2016.11.09



Stadsutveckling kring Bäveån, Uddevalla kommun, 2021.11.10

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2022.06.17

Undersökningssamråd, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2022.07.04

1.2.2 Utredningar

Utredningar som genomförts som använts i detaljplanearbetet:

Buller- och vibrationsutredning, Akustikverkstan, 2023.04.26, PLAN.2020.4705

Dagvatten och skyfallsutredning, Cowi, 2022.10.10, PLAN.2020.4705

Geoteknik, Bohusgeo, 2022.04.22, PLAN.2020.4705

Luftutredning, Ramböll, 2022.11.17, PLAN.2022.469

Miljöteknisk markundersökning, Relement, 2022.04.28, PLAN.2020.4705

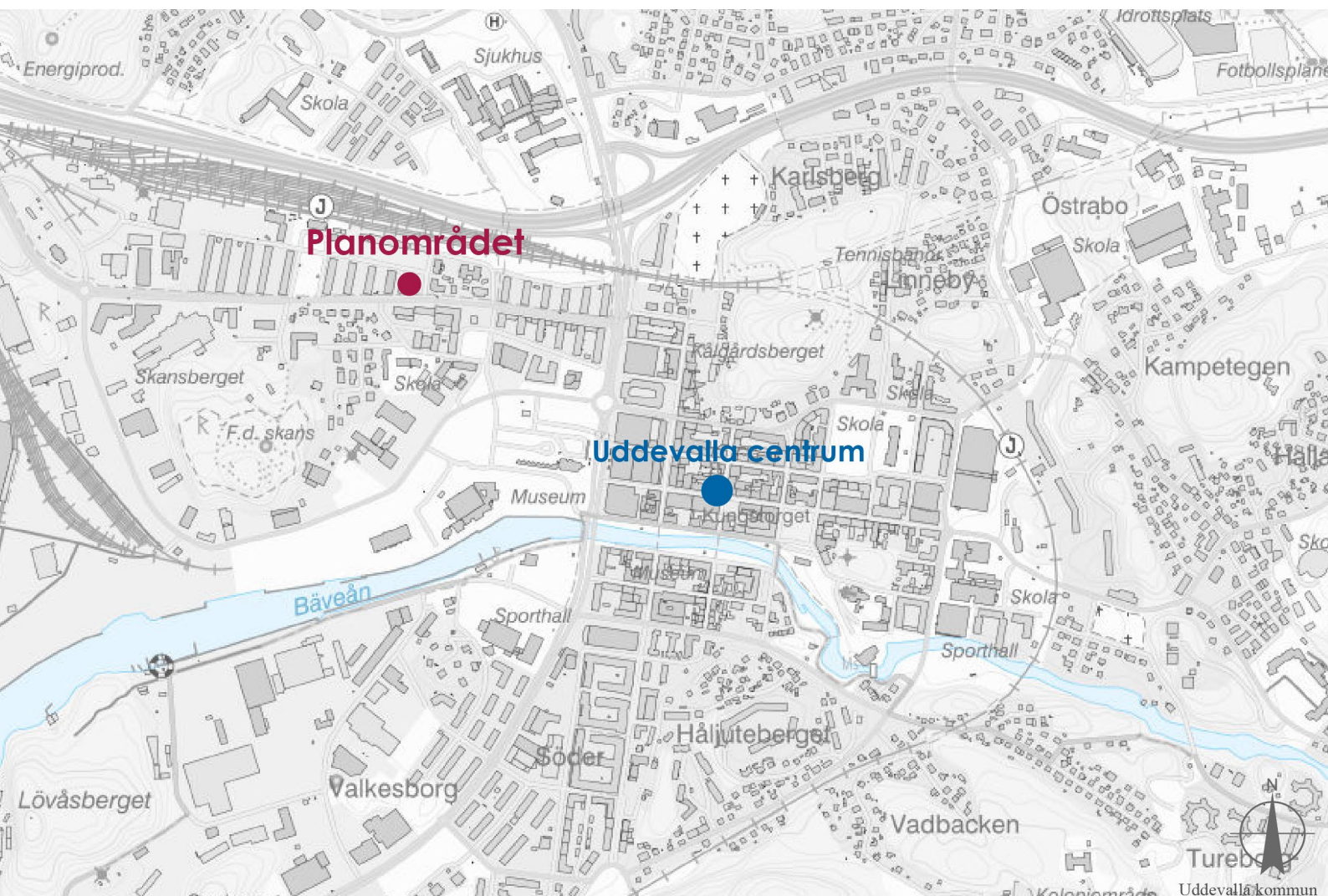
Miljöteknisk markundersökning, Sandström, 2009.11.25, PLAN.2020.4705

Riskutredning, Norconsult, 2023.03.07, PLAN.2020.4705

Trafikmätningar, Afry, 2022.06.14, PLAN.2020.4705

1.2.3 Annat

Efterbehandling av förorenad mark vid nedlagd bensinstation, Sandström, 2010.10.15, PLAN.2020.4705



2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för en byggnad om 16 våningar för bostads- och centrumändamål. För byggnaden möjliggörs även tillhörande parkeringsgarage och yta för verksamhetslokal i bottenplan.



3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Hela detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag är att uppföra ett flerbostadshus med möjlighet till parkeringsgarage i bottenvåning och verksamhetsyta i bottenvåning, med möjlighet för centrumverksamhet i övriga våningar. Totalt planeras cirka 10 000 kvadratmeter att tillskapas inom fastighet Silentz 1 i en byggnad som begränsas till en höjd om cirka 52 meter. Söder om byggnaden möjliggörs det för en torg yta som förbinder Strömstadsvägen med verksamhetslokalen i bottenvåningen.

Planområdet är beläget i centrala Uddevalla utmed norra sidan av Strömstadsvägen. Planområdet innefattar endast fastigheten Silentz 1.

Detaljplanen avgränsas i söder av Strömstadsvägen, i väster av fastigheten Silentz 2, i norr av Södra Järnvägsgatan och i öster av Silentzvägen. Planområdet innefattar endast fastigheten Silentz 1 och omfattar 1473 kvadratmeter.

3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen får laga kraft. I alla detaljplaner ska anges en genomförandetid, det vill säga den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras (4 kap. 21–24 §§ PBL).

Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt,

3.3 Allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Planområdet gränsar dock till allmänplats i form av gata i norr, öster och söder.

3.4 Kvartersmark

Planområdet omfattar 1473 kvadratmeter varav all yta planläggs som kvartersmark. På denna mark möjliggör detaljplanen för att uppföra en cirka 52 meter hög byggnad bestående primärt av lägenheter med verksamhetslokal i bottenvåning och garage i källarplan.

Utmed Strömstadsvägen finns idag ett flertal verksamhetslokaler med butiker, restauranger och kontor. I detaljplanen föreslås bottenvåningen primärt bestå av verksamhetslokal vilket ämnar komplettera Strömstadsvägen som ett östvästligt stråk genom denna del av centrum. Gatans genhet och verksamhetsutbud bidrar med fler besökare och därmed områdets vitalitet.

3.5 Befintligt

Området består idag av en envåningsbyggnad som inhyser en secondhandbutik och en mindre bilverkstad och som upptar cirka en tredjedel av fastighetsytan. Resterande yta är hårdgjord med större del bestående av parkeringsplatser och uppställningsytor för bilverkstaden.

Dessa verksamheter bidrar till att området stadskaraktär bestående av en blandning av verksamheter, kontor och bostäder i centrala Uddevalla.

3.6 Ärendelinformation

Detaljplanen för Silentz 1, Uddevalla kommun har diarienummer PLAN.2020.4705.

2020.12.16 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge planbesked för detaljplan Silentz 1. Datum för officiell planstart utgår från startmötet som hölls 2022.01.18 med tillhörande start-PM.

3.6.1 Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 §§ 6–7 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom:

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 §§ 6–7 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:



- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

3.6.2 Planprocess

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

3.6.3 Tidplan



Figur 1. Detaljplanens läge i planprocessen. Bockar redovisar färdigställda steg och helmarkerad cirkel redovisar gällande läge i planprocessen.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande. Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Planskede	
Planbesked	16.12.2020
Uppstart	18.01.2022
Samråd	24.05.2023
Granskning	Kvartal 4 2024
Beslut om antagande	Kvartal 2 2024

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 Användning av kvartersmark

B - Bostäder. Bostäder är inte tillåtet i bottenplan: Användningen B reglerar att bostäder får byggas vilket även är huvudsyftet med planen samt att bostäder inte är tillåtet i bottenplan. Motivet till bestämmelsen är att skapa centrala belägna bostäder vilket skapar ökad rörelse i närområdet. Denna täta form av bostadsbyggande bidrar med yteffektiviserad markanvändning i centralt läge främjar hållbar utveckling. Motivet till att bostäder inte tillåts i bottenvåning är att möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan.

C – Centrum: Användning C reglerar att centrumverksamhet får uppföras vilket även är syftet med detaljplanen. Motivet till bestämmelsen är skapa möjlighet för centrumverksamheter i närheten av centralstationen och verksamhettäta Strömstadsvägen. Endast centrumverksamhet får uppföras i bottenvåning och uppta hela egenskapsområdet.

(P)₁ – Underjordiskt parkeringsgarage får anordnas. Övre nivå för bestämmelse är 5,4 meter över angivet nollplan: Användningen (P)₁ n möjliggör att parkeringsgarage kan anordnas. Högsta tillåtna tak för garage är 5,4 meter över angivet nollplan. Motivet till bestämmelsen är skapa möjlighet till parkering för boende inom detaljplaneområdet inom egen fastighet.

4.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

b₁ - Lägsta tillåtna färdig golvhöjd för bostads- och centrumändamål är 5,4 meter över angivet nollplan: Egenskapsbestämmelsen reglerar höjd lägsta golvnivå för bostads- och centrumändamål. Motivet till bestämmelsen är att vattennivån i lågpunkten på Södra Järnväggsgatan, norr om planområdet, stiger upp till +5,2. Med en marginal om 0,2 meter, som rekommenderas i tillhörande dagvattenutredning, tillåts därför lägsta färdiga golvhöjd för bostads- och centrumändamål vara 5,4 meter över angivet nollplan.

e₁ – Största bruttoarea under mark är 2400 m² för underjordiskt parkeringsgarage: Egenskapsbestämmelsen reglerar att underjordiskt parkeringsgarage inte får överstiga 2400 kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för att täcka parkeringsbehovet för så väl bilar som cyklar med tillhörande faciliteter.

e₂ – Största byggnadsarea för huvudbyggnad utöver bottenvåning är 700 m²: Egenskapsbestämmelsen reglerar att huvudbyggnaden inte får överstiga 700 kvadratmeter byggnadsarea, bortsett från bottenvåningen. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadens volym och att detaljplanen ändå ska vara flexibel nog gällande den höga byggnadskroppens placering. Bestämmelsen möjliggör för en större sockel för centrumändamål i bottenplan och en smalare byggnad ovan.

h₁ – Högsta totalhöjd är 58 meter över angivet nollplan: Egenskapsbestämmelsen reglerar maximal totalhöjd för bebyggelse inom detaljplanen. Motivet till bestämmelsen är att det är detaljplanens

syfte att skapa möjlighet för att uppföra ett 16-våningshus. Maximal höjd på byggnaden är 52,6 meter då lägsta golvhöjd är reglerat till 5,4 meter över angivet nollplan.

m₁ – Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarean max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadstadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Vid anordning av uteplats ska minst en uteplats utformas så att ljudnivån högst ska vara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00: Egenskapsbestämmelsen reglerar maximala ekvivalenta ljudnivåer beroende på hur byggnaden kan komma att utformas. Motivet till bestämmelsen har sin grund i Trafikbullerförordningens regler kopplat till bostäders bullerpåverkan. Bestämmelsen bedöms nödvändig för att säkerställa att förordningens krav kan uppnås vid lovprövning.

m₂ - Fasader mot Bohusbanan och riksväg 44 ska utformas i lägst brandklass EI30:

Egenskapsbestämmelsen reglerar att fasader som är vända mot Bohusbanan och riksväg 44 ska utformas i brandklass EI30 som lägst. Motivet till bestämmelsen formuleras i tillhörande riskutredning och syftar minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

m₃ - Bebyggelse ska utformas så att utrymning är möjlig bort från Bohusbanan och riksväg 44, och så att entréer och varuintag inte placeras på fasad som är vänd mot Bohusbanan och riksväg 44:

Egenskapsbestämmelsen reglerar att utrymning inte ska ske i riktning mot norr mot Bohusbanan och Riksväg 44. Motivet till bestämmelsen formuleras i tillhörande riskutredning och syftar minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

m₄ - Ventilationsintag ska placeras högt och inte vara riktade mot Bohusbanan och riksväg 44:

Egenskapsbestämmelsen reglerar att ventilation inte ska placeras i riktning mot norr mot Bohusbanan och Riksväg 44. Motivet till bestämmelsen formuleras i tillhörande riskutredning och syftar minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

m₅ – Underjordisk anläggning för magasinering och rening av dagvatten ska anordnas:

Egenskapsbestämmelsen reglerar att underjordiska anläggningar får anläggas för att omhänderta områdets dagvatten upp till ett tioårsregn. Motivet är att möjliggöra de anläggningar som kan krävas inom kvartersmark för att säkerställa tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten från planområdet.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Egenskapsbestämmelsen reglerar att underjordiska ledningar får anläggas eller bevaras inom egenskapsområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet till marken för befintliga och/eller nya allmännyttiga ledningar.

ö₁ – Marken får inte förses med byggnad: Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att i de södra delarna av planområdet skapa möjlighet till omhändertagande av dagvatten och att möjliggöra för att ett torg ska kunna anordnas

mot Strömstadsvägen. I de nordöstra delarna av planområdet är motivet till planbestämmelsen att säkerställa att byggnad inte uppför där allmännyttiga underjordiska ledningar förekommer.

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I denna del beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras, de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska förverkligas på ett samordnat och ändamålsenligt sätt

5.1 Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheten, Silentz 1, som detaljplanen uteslutande berör är i sin helhet privatägd. Inga markförvärv eller markförsäljningar kommer behöva göras för att kunna genomföra detaljplanen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

Plangenomförande kräver ingen ny fastighetsbildning. Området berörs av en tomtindelning från 1941 som redovisar hur gränserna för fastigheten är fastslagna. När den aktuella detaljplanen antas upphör tomtindelningen inom planområdet.

5.2.1 Rättigheter

5.2.1.1 Ledningsrätt

I fastighetens nordöstra hörn finns en befintlig kommunal dagvattenledning. Denna dagvattenledning illustreras med grön linje i figur 2.

I detaljplanen har ett u-område upprättats för ledningsdragningen för att säkerställa att framtida byggnation inte sker inom området. U-området kan nyttjas vatten- och avloppsledningar. U-området ger möjlighet för ledningsägaren att söka ledningsrätt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

U-området mäter cirka 26 kvadratmeter och området är väl tilltaget för att kunna underlätta för eventuell framtida arbeten rörande dagvattenledningen.



Figur 2. Befintlig dagvattenledning är inringad.

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Tekniska åtgärder

5.3.1.1 Dagvattenanläggning:

Området är idag hårdgjort och dagvattenhanteringen är undermålig. Hela området består av asfalterade ytor eller byggnader vilket gör att området i stort sett helt saknar infiltrering. Inom planområdet finns idag ingen grönska. Med detaljplanen tillåts byggnation på norra delen av planområdet och torg på södra delen. I tillhörande dagvattenutredning har det föreslagits en trädrad mot Strömstadsvägen som är tänkt kunna fördröja och rena avrinning från planområdet. Detta

bidrar med växtlighet inom fastigheten där växtlighet i dagsläget inte förekommer. I den södra delen av planområdet ska dagvattenhantering ske. Detta regleras med planbestämmelsen m5 – Underjordisk anläggning för magasinering och rening av dagvatten ska anordnas. Anläggningen utförs och bekostas av fastighetsägaren.

5.3.1.2 Sanering:

Under 2009 respektive 2010 genomfördes en miljöundersökning och senare även saneringsåtgärder inom det aktuella planområdet. Av undersökningen 2009 framgår att marken var förorenad av alifatiska och aromatiska kolväten (petroleumprodukter).

Under 2022 genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Relement som visar på det fortfarande förekommer restförorening från tidigare drivmedelsanläggning över MKM (mindre känslig markanvändning) inom fastigheten. Föroreningshalterna är dock låga men indikerar på att det kan förekomma markföroreningar under befintlig byggnad. Vid en exploatering kommer restföroreningen samt kvarlämnade installationer så som oljeavskiljare, cisterner, ledningar behöva tas omhand. Vid den östra fasaden ligger bland annat en oljeavskiljare som vid provtagningstillfället var full av olja. Även byggnadsmaterial kommer sannolikt lokalt vara förorenat och därmed kräva särskilt omhändertagande vid en eventuell rivning.

Alla kostnader förenade med eventuellt tillkommande utredningar samt kostnader förenade med saneringsarbetet ansvarar fastighetsägaren för.

5.3.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen föranleder ingen ytterligare utbyggnad av ledningar inom planområdet. Allmänna vatten, -spill -och dagvattenledningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet och hantering av dagvatten får hanteras enskilt inom kvartersmark.

5.3.3 El-, fiber - och kommunikationsledningar

Ledningsnät för el-, fiber och kommunikation är utbyggt i planområdet. Eventuellt behöver elnätet utökas för att ha kapacitet för att klara av den nya byggnationen i planområdet.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med beslut om bygglov inom detaljplanen.

5.4.2 Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

5.4.3 Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.



Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
B ₁ - bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C - centrum	Fastighetsägare	Fastighetsägare
(P) ₁ – underjordiskt parkeringsgarage	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Övriga anläggningar		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar	Västvatten	Västvatten
Fiber	Ledningsägare	Ledningsägare
Elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Tele	Ledningsägare	Ledningsägare
Brandpost	Uddevalla kommun	Västvatten

Tabell 1. Tabellen illustrerar vilka parter som ansvarar för genomförande, drift och skötsel.

5.5 Organisatoriska frågor

5.5.1 Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan ska gälla för planarbetet och planens genomförande. Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Kommunstyrelsen fattade beslut 2020-12-16 om att godkänna planansökan. Planarbetet startades därefter 2022-01-18 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum. Samråd ska genomföras under tiden 2023-05-24 till 2023-06-14. Granskning förväntas hållas kvartal 2 2024 och antagande kvartal 4 2024.

5.6 Kulturvärden

Kommunen bedömer inte att det finns några kulturvärden inom planområdet. Ett kulturmiljöprogram för Uddevalla stad antogs under 2002. Fastigheten Silentz 1 nämns inte i detta dokument.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökningen ska utgöra underlag för beslut om huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte i samråd med berörda aktörer enligt 6 kap. Miljöbalken. Om undersökningsområdet leder till att planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras (enligt 4 kap 33 § Plan- och bygglagen) parallellt med den fortsatta planprocessen.

För att kunna avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas eller inte ska kommunen genomföra ett undersökningssamråd (Miljöbalken 6 kap 24 §). Som stöd för undersökningen har en checklista upprättats utifrån miljöbedömningsförordningen med stöd i Miljöbalken (1998:808) 6 kap 3–7 §§.

6.1.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

6.1.2 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i tillhörande undersökningssamråd daterad 2022.07.04. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

6.2 Regionala

6.2.1 Regionplan

För regionen finns ett antal regionalplaner som innefattar Uddevalla kommun. Dessa anses inte påverkas av utbyggnad enligt föreslagna detaljplan.

6.3 Kommunala

För de centrala delarna av staden finns ett antal styrdokument. Den 9:e november 2016 antog kommunfullmäktige "Områdesplan för Bäveån" som ett vägledande dokument. I denna områdesplan pekas fastigheten Silentz 1 ut som ett område för förtätning.

Cirka fem år senare, 2021.11.10, godkändes ett visionsarbete som går under namnet "Vision för stadsutveckling kring Bäveån" av kommunfullmäktige. Visionsområdet delas här upp i fem delar där fastigheten tillhör området som kallas Västra centrum. Dock nämns inget om byggnation norr om Strömstadsvägen i visionen och därmed heller inte för fastighet Silentz 1.

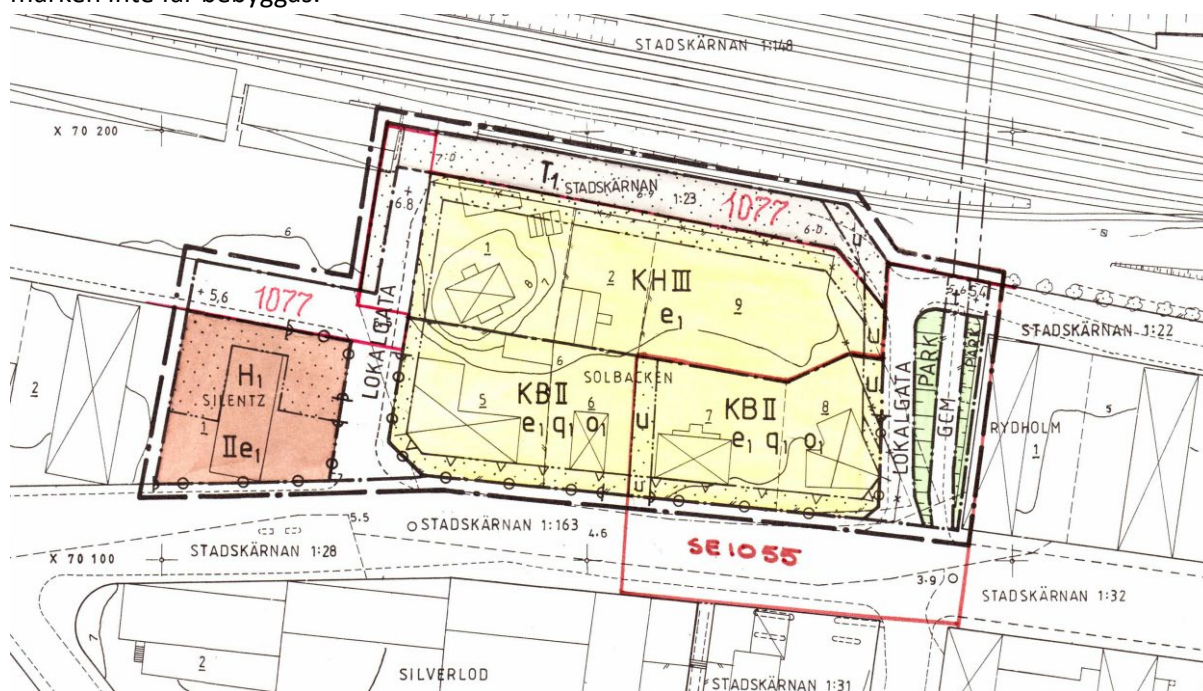
6.3.1 Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Kv. Solbacken mm. Detaljplanen har plannummer 1002 och arkivnummer 1485-P88/10. Planen fick laga kraft 1989.12.17.

Detaljplanens avgränsning sträcker sig längre österut och inkluderar även kvarteret Solbacken samt omkringliggande gator. Delar av detaljplan 1485-P88/10 är sedan tidigare upphävd då senare detaljplaner fått laga kraft.

För området som berör fastighet Silentz 1 tillåts handel, dock inte livsmedelsförsäljning. Största möjliga byggnadsarea är 1/3 av tomten och får utgöras av en tvåvåningsbyggnad. Förbud mot att anordna utfart finns längs med där fastigheten angränsar till Strömstadsvägen. Samma utfartsförbud finns även mellan fastighetsgräns och Silentzvägen med undantag för de mittre delarna (se figur 3). Utfartsförbud finns även mot de östra delarna av Södra Järnväggsgatan.

Markens nordligaste delar inom fastigheten är markerad med så kallad prickmark. Detta innebär att marken inte får bebyggas.



Figur 3. Detaljplan Kv. Solbacken mm. (1485-P88/10).

6.3.2 Planbesked

Den 2020.09.28 ansökte Kissleberg Fastighetsutveckling AB om planbesked för fastigheten Silentz 1. Den sextonde december 2020 § 384 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Silentz 1.

6.3.3 Planprogram

Just nu pågår ett arbete med att ta fram ett planprogram. Planprogrammet går under namnet "Västra centrum" och syftar till att utreda hur centrum kan utvecklas. Fastigheten Silentz 1 ingår inte i Västra centrum men planprogrammets avgränsning angränsar i till Strömstadsvägen i söder, Silentzvägen i öster och angränsar till Silentz 1 i norr.

6.3.4 Översiktsplan

Under våren 2022 antog Uddevalla kommun gällande översiktsplan. I översiktsplanen redogörs det för hur kommunen avser att använda, utveckla och bevara sina respektive mark- och vattenområden i hela kommunen i ett långsiktigt perspektiv.

Översiktsplanen exkluderar dock centrala Uddevalla då det sedan tidigare finns en fördjupad översiktsplan för de centrala delarna av Uddevalla som inkluderar Silentz 1. som antogs 2017-06-14 och går under namnet "Fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort". I denna fördjupade översiktsplan är samma område som Områdesplanen markerat med "omvandlingsområde". I detta område är fastigheten Silentz 1 lokaliserad.

6.3.5 Fördjupad översiktsplan

För centrala Uddevalla har det antagits en fördjupad översiktsplan 2017 under namnet "Fördjupad översiktsplan Uddevalla tätort". I denna fördjupade översiktsplan är området för detaljplanen markerat med "omvandlingsområde". I ett annat styrdokument som går under namnet "Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Uddevalla" beskrivs det att det finns behov av nya bostäder i centrala Uddevalla.

6.4 Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Nedan beskrivs dock hur närliggande riksintressen hanterats inom arbetet med detaljplanen.

6.4.1 Trafikkommunikation

Norr om planområdet sträcker sig Riksväg 44 samt järnvägarna Älvsborgsbanan och Bohusbanan. För varje anläggning av riksintresse listar Trafikverket en funktionsbeskrivning som beskriver de funktioner som riksintresseanspråket avser att skydda för anläggningen. Funktionsbeskrivningen innehåller information om vad funktionerna hos anläggningen innebär och vad som kan orsaka påtagligt försvårande för nyttjandet av anläggningen.

Nedan listas samtliga tre Trafikverkets riksintresseanspråk med tillhörande funktionsbeskrivning:

Älvsborgsbanan – Järnväg som trafikeras av godstrafik. Järnväg som trafikeras av långväga persontrafik. Omledningsbana. Station utmed järnväg av riksintresse.

Bohusbanan – Järnväg som trafikeras av godstrafik. Järnväg som trafikeras av långväga persontrafik. Järnväg som binder samman anläggningar av riksintresse.

Riksväg 44 – Funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter. Funktionellt prioriterat vägnät för långväga personresor. Rekommenderad färdväg för farligt gods. Vägar som binder samman anläggningar av riksintresse.

Detaljplanen anses inte vara av den beskaffenhet att ovan riksintressen påverkas negativt. Ett förtydligande gällande hur buller- och vibrationsutmaningar hanteras finns att läsa under kapitlet *Hälsa och säkerhet och Miljö kvalitetsnormer*.

6.4.2 Totalförsvaret



Planområdet berörs inte av riksintresse för totalförsvaret. Cirka 400 meter öster om planområdet omfattas dock av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt MB 3 kap 9§ - hinderfritt område kring Såtenäs flottiljflygplats och Råda övningsflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte påverkar riksintresset för totalförsvaret.

6.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Området är lokaliserat i närhet till riksintresse för trafikcommunication och totalförsvaret. I övrigt finns det inte några särskilda markanvändningsintressen eller riksintressen inom eller i närheten av området som bedöms påverkas av att området utvecklas enligt föreslagen detaljplan. En utbyggnad enligt föreslagen detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med bestämmelserna i 3 kapitlet Miljöbalken.

6.6 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel för att hantera situationer där flera olika källor bidrar till en gemensam påverkan. Syftet är att skapa förutsättningar för att styra och koordinera de åtgärder och den hänsyn som behövs för att MKN ska kunna följas. Samtidigt hanterar bara detaljplanen de åtgärder som blir möjliga genom ändring av plan inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer utgår från Miljöbalken och delas upp i luft, vatten och buller.

6.6.1 Luft

Luftkvalitetsförordningen innehåller miljökvalitetsnormer för en rad olika ämnen, bland annat kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Med utomhusluft avses i denna förordning utomhusluften med undantag av arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik.

För detaljplan för Pipfabriken 13 m.fl. genomfördes en luftutredning under 2022. I denna utredning framgår att fastigheten Silentz 1 inte påverkas av ämnen som omfattas av miljökvalitetsnormerna.

6.6.2 Vatten

MKN för vatten är bestämmelser om kvaliteten på miljön i vattenförekomsten och delas in i ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Den specifika miljökvalitetsnormen för ett vattendrag finns redovisat i VISS (vatteninformationssystem Sverige).

Dagvatten som uppkommer inom planområdet och som inte infiltreras har Bäveån, med tillrinning till Byfjorden, som slutrecipient. Bäveån har medelhög känslighet och beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytstatus med undantag för PFOS till 2027. Byfjorden har hög känslighet och miljökvalitetsnorm med kvalitetskravet god ekologisk status 2039. Befintlig status är måttlig baserat på miljökonsekvenstyperna övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet, flödesförändringar samt SFÄ (särskilda förorenande ämnen) som alla har måttlig status.



Planområdet består av enbart en fastighet, Silentz 1, och är kopplad till Uddevalla kommuns dagvattenledningssystem. Detaljplanens begränsade storlek påverkar även möjligheten att förbättra slutrecipientens ekologiska och kemiska status, dock ska en detaljplan inte försämra arbetet med MKN.

På fastigheten Silentz 1 har det dock tidigare huserat en drivmedelsstation. Under 2010 genomfördes en sanering av marken och merparten av markföroreningarna från drivmedelsstation avlägsnades. Då syftet med detaljplanen är att uppföra bostäder inom fastigheten Den nu genomförda undersökningen visar dock att det fortfarande förekommer förhöjda halter alifatiska och aromatiska ämnen (petroleumprodukter) lokalt som kan härledas till den tidigare verksamheten. Vid en exploatering kommer restföroreningen samt kvarlämnade installationer såsom oljeavskiljare, cisterner, ledningar behöva tas omhand.

6.6.3 Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller och omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Detaljplanens markanvändning ger inte upphov till buller och detaljplanen men möjliggör för bostadsändamål som innebär bullerkänslig markanvändning. I tät stadsmiljö finns det alltid en bullerproblematik kopplad till biltrafiken i närheten som kan påverka attraktiviteten i stadsmiljön. Till detaljplanen har trafikbullret studerats i en buller- och vibrationsutredning från Akustikverkstan.

6.7 Miljö

6.7.1 Strandskydd

Planområdet är lokaliserat cirka 440 meter från närmsta strandkant och är därmed utanför strandskydds zonen.

6.7.2 Dagvatten

Fastigheten utgörs idag av en asfalterad plan yta med en enplans byggnad som huserar handel och verkstad. Inom planområdet saknas det idag helt ytor för infiltration. Fastigheten Silentz 1 gränsar till gatumark och bilparkering samt ett flerbostadshus i väst. Fastigheten omfattas idag av en detaljplan från 1988 där markanvändningen anges till handel, dock ej livsmedel. Grundvattennivån bedöms vara belägen på cirka en meters djup under markytan för översta lerlagret. Infiltrationsmöjligheterna bedöms vara små på grund av låg hydraulisk konduktivitet i leran. Hela området avvattnas åt sydost.

6.8 Hälsa och säkerhet

6.8.1 Omgivningsbuller

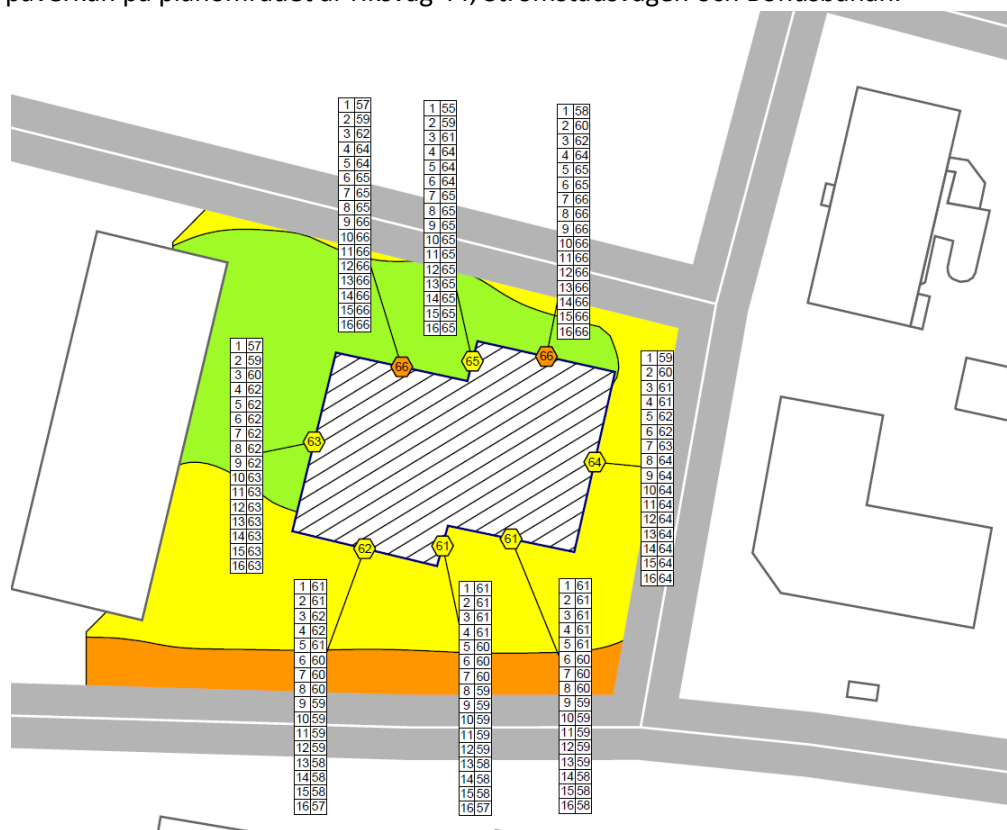
En bullerutredning har genomförts och färdigställt under 2023 som belyser trafik- och verksamhetsbuller.



6.8.1.1 Trafikbuller

För att kunna beräkna trafikbuller har ett PM för trafikmätningar genomförts av Afry under 2022 som ligger till grund för bullerutredningen. Bullerutredningen visar på att planområdets utomhusvärden ligger på 55–61 dbA ekvivalent utifrån en uppräknig till prognos för år 2040. Dessa värden är uppmätta i marknivå och värdena stiger generellt i relation till antal meter ovan mark i samtliga väderstreck förutom i sydlig riktning. Figur 4 visar på ekvivalent ljudnivå för prognos 2040. För varje fasadpunkt redovisas ljudnivån som frifältsvärde för varje våningsplan samt för det våningsplan där högst ljudnivå beräknats.

I bullerutredningen har ett tiotal vägar samt Bohusbanan ingått. De bullerkällor som har störst påverkan på planområdet är riksväg 44, Strömstadsvägen och Bohusbanan.



Figur 4. Karta över ekvivalent ljudnivå för prognos 2040. Kartan visar våningstal och hur hög ekvivalent ljudnivå.

6.8.1.2 Verksamhetsbuller

Två områden, bangården vid Uddevalla central och bangården vid Uddevalla hamn, har identifierats som möjliga risker för höga verksamhetsbullernivåer vid den nya byggnaden. Utifrån ljudnivåberäkningar från uppmätta ljudnivåer bedöms ljudbidrag från bangården vid Uddevalla hamn ha försumbar inverkan på bullernivåer vid den planerade byggnaden, på grund av avståndet till Silentz 1 och topografin däremellan. Verksamheten vid bangården i Uddevalla hamn behandlas därför inte vidare i detalj i tillhörande utredning.

Eftersom bangårdsarbetet vid Uddevalla central sker under korta perioder utspritt över dygnet med stor variation i läge över bangårdsområdet framgår det i tillhörande utredning att det är svårt att ta fram bullerutbredningskartor på samma sätt som för trafikbullerberäkningarna. En samlad bedömning har gjorts utifrån flera olika beräkningsfall och de verksamhetsbeskrivningar.

Boverket har allmänna råd om industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av nya bostäder i Boverkets författningssamling BFS 2020:2 (daterad: 2020-03-10).

I Tabell 2 och 3, tillsammans med följande punktlister, anges de riktvärden som bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller. Riktvärdena avser frifältsvärde.

- För verksamhetsbuller intill bostäder delas dessa in i tre zoner – För zon A, B och C gäller följande:
 - Zon A: Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.
 - Zon B: Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att berörda byggnader buller anpassas. Bulleranpassning innebär att bostadsbyggnadens placering och utformning tar hänsyn till bullerexponering samt att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en ljuddämpad sida. Riktvärden för ljuddämpad sida redovisas i Tabell 2.
 - Zon C: Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.

Tidsperiod	Zon A Leq (dBA)	Zon B Leq (dBA)	Zon C Leq (dBA)	Zon A, B & C LFmax (dBA)
Dagtid kl. 6 – 18	50	60	>60	-
Kvällstid kl. 18–22 samt lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06–22	45	55	>55	-
Nattetid kl. 22 – 06	45	50	>50	55

Tabell 2. Riktvärden för externt industri- och verksamhetsbuller buller angivna som ekvivalent och maximal ljudnivå i dB(A). Ljudnivåer i tabellen avser frifältsvärden utomhus vid den exponerade sidan.

Tidsperiod	Ljudnivå vid ljuddämpad sida och uteplats samt vid bedömning av ljudnivåer från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet.	
	Leq (dBA)	LFmax (dBA)
Dagtid kl. 6 – 18	45	-
Kvällstid kl. 18 – 22 samt lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06 – 22	45	-
Nattetid kl. 22 – 06	40	55

Tabell 3. Riktvärden för externt industri- och verksamhetsbuller buller angivna som ekvivalent och maximal ljudnivå i dB(A) på ljuddämpad sida och vid uteplats. Riktvärdena avser även buller från teknisk utrustning från annat än teknisk utrustning vid den exponerade sidan. Ljudnivåer i tabellen avser frifältsvärden utomhus.

- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av tidsperioderna, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår, dock minst en timme.

- Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid kl. 22 – 06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande.
- I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta förekommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- Om det finns betydande förekomst av lågfrekvent ljud bör detta beaktas vid lokalisering, placering och utformning av bostadsbyggnader.

6.8.2 Risk för olyckor

En riskutredning har tagits fram av Norconsult (2023-03-07). Enligt Länsstyrelsens riskpolicy ska riskfrågor beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportled för farligt gods och därför har Norconsult fått i uppdrag att genomföra denna riskutredning. Norr om Silentz 1, och inom ett avstånd från 150 meter från fastigheten, sträcker sig Bohusbanan och riksväg 44 i västöstlig riktning. På Bohusbanan sker bland annat transporter till och från Uddevalla hamn som hanterar farligt gods. Riksäg 44 är inte utpekad som en rekommenderad väg för transport av farligt gods, men enligt uppgifter från Räddningstjänsten förekommer ändå transporter av farligt gods på vägen.

Den kvantitativa riskanalysen visar att individrisken från både riksväg 44 och Bohusbanan är på en acceptabel nivå inom hela planområdet. I osäkerhetsanalysen, med 25 % fler transporter, ökar individrisken men ligger fortfarande på acceptabla nivåer inom hela planområdet.

Utifrån influensstudien är den sammanlagda bedömningen att avståndet mellan planområdet Silentz 1 och Uddevalla hamn är tillräckligt långt för att hamnen och dess verksamheter inte ska medföra någon ökning av risknivån.

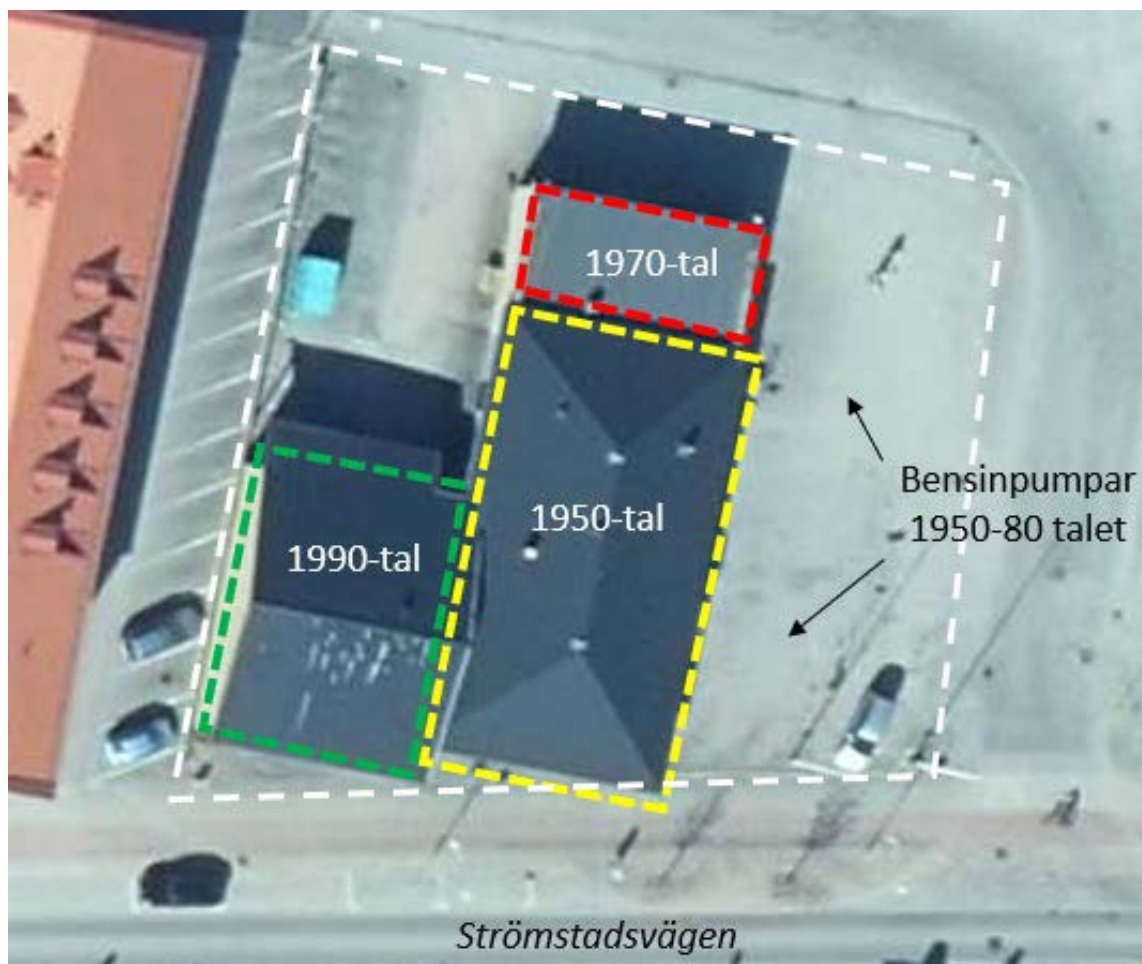
6.8.3 Risk för översvämning

Området kring Bäveån är känsligt både från översvämning från Bäveån och från större avrinningsområden vid skyfall. Uddevalla kommun ser översvämningensrisken som viktiga frågor som dels hanteras i den översiktliga och strategiska planeringen, dels lokalt i planprogrammet för Västra centrum, dels genom projekt Kajpromenad med översvämningsskydd. Planområdet ligger dock på cirka fem meter över havet och påverkas inte av tillfälliga högvatten i Bäveån.

Det största skyfallsflödet norr som passerar centrum passerar cirka 150 meter öster planområdet. Enligt tillhörande dagvattenutredningen påverkas dock området av att ett avrinningsområde om cirka 17 hektar stor yta som rinner via Järnväggsgatan norr om planområdet vidare österut och senare mot Bäveån.

6.8.4 Förorenad mark

Av tidigare historisk inventering framgår att bensinstationen uppfördes på 1950-talet. Under 1960–1970 talet byggdes byggnaden till norrut och senare på 1990-talet även västerut. Bensinstationen kom sedan att läggas ner 1982. I byggnaden har därefter bedrivits försäljning av bildelar (AD bildelar) och det finns nu också en secondhandaffär, verkstad och tvätthall. Se figur nedan.



Figur 5. De illustration av hur bygganden successivt byggts ut från 1950-talet fram till 1990-talet. De tidigare bensinpumparna har tagits bort och ytan är asfalterad.

Under 2009 respektive 2010 har det genomförts en undersökning och senare även saneringsåtgärder. Av undersökningen 2009 framgår att marken var förorenade av alifatiska och aromatiska kolväten (petroleumprodukter) i en av fyra analyserade jordprover. Av rapporten framgår att det kan förekomma ytterligare förorening i anslutning till cisterner där det är svårt att ta prover.

Under 2022 genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Relement som visar på det fortfarande förekommer restförorening från tidigare drivmedelsanläggning över MKM (mindre känslig markanvändning) inom fastigheten. Föroreningshalterna är dock låga men indikerar på att det an förekomma markföroreningar under befintlig byggnad.

Vid en exploatering kommer restföroreningen samt kvarlämnade installationer så som oljeavskiljare, cisterner, ledningar behöva tas omhand. Vid den östra fasaden ligger bland annat oljeavskiljare som

vid provtagningstillfället var full av olja. Även byggnadsmaterial kommer sannolikt lokalt vara förorenat och därmed kräva särskilt omhändertagande vid rivning.

Enligt den miljötekniska markundersökningen bedöms det sammantaget att markförorening inte är av sådan omfattning och karaktär att den utgör hinder för fortsatt arbete med detaljplanen.

6.9 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning genomfördes av Bohusgeo under 2022. Generellt bedöms jordlagren från markytan räknat i huvudsak utgöras av fyllning, gyttjig silt/lera, lera och friktionsjord vilande på berg.

Fyllningen utgörs i huvudsak av sandigt grus eller grusig siltig sand och tjockleken varierar i huvudsak mellan ca 1 och ca 2 m. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 5 och ca 10 %, men är ställvis högre, ca 30 %, där inslag av lera påträffats i fyllningen. Fyllningen bedöms till följd av siltinnehållet vara tjällyftande och flytbenägen.

Lera finns till mellan ca 4,5 och ca 18,5 m djup under markytan. Mäktigheten är störst inom områdets norra del och minst inom dess södra. Då inga slänter förekommer inom utredningsområdet och markytan är flack bedöms stabiliteten i dagsläget vara tillfredsställande. Då inget synligt berg förekommer inom eller i anslutning till planområdet bedöms ingen risk för bergras eller blocknedfall föreligga.

Mätningar med gammaspektrometer har utförts i fyra punkter inom undersökningsområdet. Mätningarna visar att marken inom området generellt bör klassas som högradonmark och om befintlig fyllning ska vara kvar under planerad byggnad bör byggnaden utföras radonsäker.

6.10 Hydrologiska förhållanden

Med nuvarande marknivåer inträffar mindre översvämningar norr om planområdet vid kraftiga skyfall. Generellt rör sig skyfallsvattnet från väster till öster, mestadels norr och öster om planområdet, men även till viss del inom planområdet.

Då hela området idag är hårdgjord i form av asfalterade ytor eller byggnader saknar området i stort sett helt infiltrering. Infiltrationsmöjligheterna bedöms även vara små på grund av låg hydraulisk konduktivitet i leran. Grundvattennivån bedöms vara belägen på ca 1 m djup under markytan för översta lerlagret.

6.11 Kulturmiljö

Ett kulturmiljöprogram för Uddevalla stad antogs under 2002. Fastigheten Silentz 1 nämns inte i detta dokument, men kringliggande bebyggelse utmed Strömstadsvägen i form av lamellhus, med gavlar vända mot gatan, är utformade i enlighet med stadens första funktionalistiska stadsplan år 1936.

Utmed Strömstadsvägen finns dock ett flertal andra byggnadsstilar och området har utvecklats i över hundra år. För fastigheten Silentz 1 ges inga rekommendationer och då byggnationen i närområdet

utvecklats under lång tid anses nybyggnation på platsen bidra med områdets diversifierade arkitektur från olika eror.

6.12 Fysisk miljö

Området består idag av en envåningsbyggnad med en secondhandbutik och en mindre bilverkstad och hyresgäster. Resterande yta är hårdgjord med större del bestående av parkeringsplatser och uppställningsytor för bilverkstaden.

Närområdet är en brokig skara med flerbostadshus, hotell, kontor, parkeringsplatser, barn- och ungdomspsykiatri och uppställningsytor för kringliggande bildverkstäder. Karaktären på de närmsta byggnaderna är lamell- och punkthus utöver de byggnader närmast järnvägen. De flesta byggnader är 2–5 våningar höga med undantag för fastigheten Solbacken 7, cirka 100 meter öster om planområdet, som är åtta våningar högt.

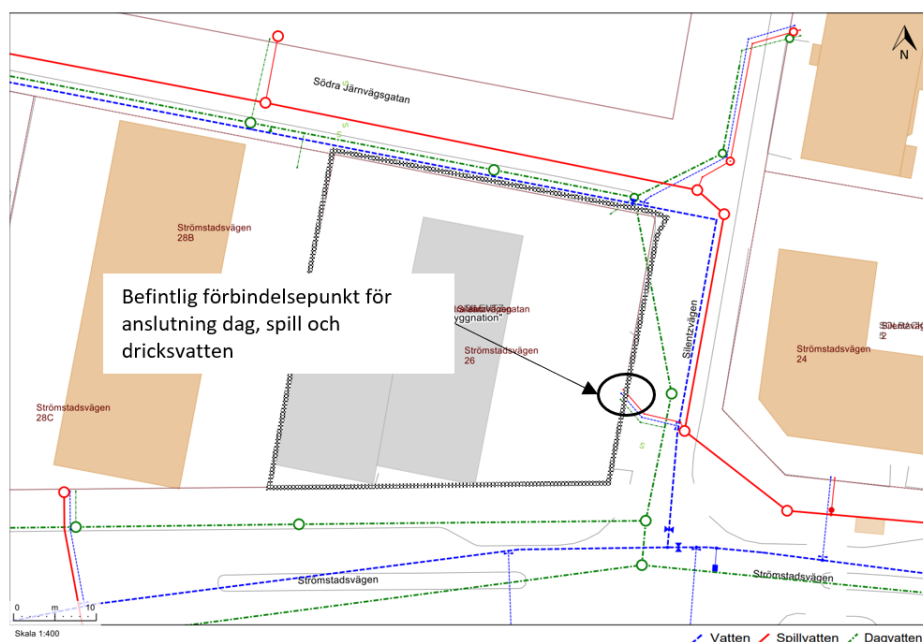
6.13 Sociala

Byggnaderna inom planområdet inhyser idag en secondhandbutik och en mindre bilverkstad som bidrar med viss rulljängs i området. Södra Järnvägsgatan norr om planområdet fungerar idag bland annat som en genväg för de som ska till eller från centralisationen och innerstaden. Området kan upplevas som otrygg och ödslig då stora ytor upptas av uppställda bilar för närliggande bilverkstäder.

6.14 Teknik

6.14.1 Vatten och avlopp

Befintliga dricksvatten-, spill- och dagvattenledningar sträcker sig primärt utmed Södra Järnvägsgatan, Silentzvägen och Strömstadsvägen. Förbindelsepunkt för dag-, spill och dricksvatten sker från öster, se figur 6. I fastighetens nordöstra hörn korsar även en dagvattenledning.



Figur 6. Befintliga VA-ledningar och förbindelsepunkten för Silentz 1. Röda sträck är spillvatten, gröna är dagvatten och blåa dricksvatten.

6.14.2 Elförsörjning

Till befintliga byggnader inom planområdet går idag en servisledning från Strömstadsvägen i söder.

6.14.3 Fiber

Fibernätet är väl utbyggt i området och möjlighet till att ansluta till dessa är goda.

6.14.4 Uppvärmning

Ledningsnätet för fjärrvärme är väl utbyggt i Uddevalla innerstad och det finns goda möjligheter att ansluta framtida byggnation till fjärrvärmenätet. Vad gäller flerbostadshus är fjärrvärme som värmekälla vanligast i Uddevalla kommun och i synnerhet i innerstaden, enligt Energiplan 2015–2019. I Energiplan 2015–2019 nämns även användning av solenergi som positivt och är framförallt kopplat till miljömålen *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning* och *God bebyggd miljö*.

6.14.5 Avfall

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av Uddevalla Energi. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, tidningar med mera.

Närmsta återvinningsstation finns vid strax sydväst om planområdet, strax norr om Kampenhofs bussterminal. Till fots är det cirka 350 meter till fots från planområdet till FTI-stationen.

6.15 Service

Då planområdet är centralt lokaliserat finns det gott om service i närområdet för såväl skola, vård och omsorg.

6.16 Trafik

6.16.1 Trafikflöden

Uddevalla kommun beställde under 2022 trafikmätningar på en stor mängd centrala gator för planprogram Västra centrum. Slangmätning har skett på bland annat Strömstadsvägen, Silentzvägen och Södra Järnvägsgatan. Bland dessa gator är det Strömstadsvägen som är den mer trafikerade gatan med 4100 fordon per dygn medan Silentzvägen och Södra Järnvägsgatan har 630, respektive 500, fordon per dygn. I trafikmätningen som genomförts ingår medelhastighet för de olika mätpunkterna. Trafikmätningarna utfördes under en veckas tid på våren 2022. Mätningarna har planerats med hänsyn till evenemang och helger för att få fram en representativ normalvecka.

Längs med Strömstadsvägen sträcker sig cykelbanor på båda sidor av vägen i västöstlig riktning. Områdets cykelbanor är väl utbyggda och kopplar samman väl till stadens övriga cykelvägnät. Hela Uddevalla tätort ligger inom 15 minuters cykelavstånd från det aktuella planområdet. Med elcykel kan restiderna kortas ytterligare. Det skapar goda förutsättningar för en ökad andel resor med cykel till och från planområdet.

6.16.2 Utformning av gator

Strömstadsvägen, i anslutning till planområdet, är utformad som en 1+1 väg med en separerad gång- och cykelbanor på vardera sida gatan. Stora delar av gatan är belagd med gatsten och filerna är smala vilket bidrar till att hålla nere hastigheten på gatan. På Strömstadsvägen tillåts en hastighet om 50 km/h. För Strömstadsvägen visar resultatet av dessa att hastigheten för förbipasserande motorfordon är markant lägre än hastighetsbegränsningen. Medelhastigheten på Strömstadsvägen var 24,2 km/h.

Silentzvägen och Södra Järnvägs-gatan är utformade på liknande vis med 1+1 fil med enkelsidig trottoar. Dess vägområden är förhållandevis breda men då korsningspunkterna är många understiger även dessa hastighetsbegränsningen om 50 km/h. För Silentzvägen var medelhastigheten 19,9 km/h medan det för Södra Järnvägs-gatan var 24 km/h.

6.16.3 Kollektivtrafik

Uddevalla Centralstation trafikeras av tåg mot bland annat Göteborg, Strömstad, Herrljunga och Borås. Tåg utan byten till Göteborg tar cirka 75 minuter. Tågen går en gång i timmen och stannar i bl.a. Ljungskile, Svenshög, Stenungssund och Stora Höga. Tåg till Göteborg via Trollhättan strax under 60 minuter och stannar bland annat i Trollhättan, Älvängen, Nödinge, Bohus och Gamlestaden.

Gångavståndet mellan planområdet och Uddevalla centralstation är cirka 200 meter vilket motsvarar en gångtid om ungefär två minuter. Kampenhof resecentrum är lokaliserad cirka 500 meter sydväst om planområdet vilket motsvarar en gångtid om cirka fyra minuter. Från Kampenhof går samtliga stadsbussar samt ett flertal expressbussar till bland annat Göteborg, Trollhättan och Vänersborg.

För mer lokala resor är det cirka 150 meter gångavstånd till närmsta busshållplats för lokal kollektivtrafik. Vid denna hållplats stannar linje 4 och 6 som i dagsläget tar dig till Torp och Kampenhof, respektive Sunningen och Kuröd.

6.16.4 Angöring och parkering

I dagsläget består delar av området av markparkering och inom fastigheten finns det idag 13 markparkeringar. Dessa parkeringar föreslås dock att framtiden försvinna till fördel för exploatering.

Enligt Uddevalla kommuns styrdokument *Riktlinjer för parkering och parkeringstal* (2021) så bör bilparkering anläggas på ett sätt som överensstämmer med stadsmiljön och som inte innebär större kostnad än vad som är rimligt att ta ut i avgift av användarna. I centrala Uddevalla ska parkeringshus med levande bottenvåningar förordas framför underjordiska garage eller markparkering. Dock är anledningen till att underjordisk parkering inte förordas till följd av att det riskerar att anläggningskostnaderna kan komma att bli höga.

Enligt Uddevalla kommuns riktlinjer för parkering ska ett visst antal parkeringar per 1 000 kvadratmeter flerbostadshus i centrala lägen upprättas. Dessa är 6,3 parkeringar per 1 000 kvadratmeter flerbostadshus och 1,3 parkeringar per besökande per 1 000 kvadratmeter flerbostadshus. Detta innebär att 7,6 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter flerbostadshus ska upprättas. Gällande detalj- och centrumhandel gäller samma princip som för bostad fast med andra parkeringstal. Per 1 000 kvadratmeter inom centrala Uddevalla appliceras ett minimum- och

maximumtal. Här beskrivs det att 3-5 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter för verksamma ska upprättas och 11-16 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter för besökande.

Enligt *Riktlinjer för parkering och parkeringstal* kan dock, vad som i rapporten kallas för, flexibla parkeringstal appliceras. Det som menas med flexibla parkeringstal är att det som efterfrågas genom efterfrågan på parkering inte i första hand är möjligheten att resa med bil eller att kunna ha en egen bil stående i närheten av bostaden. Istället är det främst tillgång till olika tjänster och utbud av butiker, fritidsaktiviteter med mera som efterfrågas.

Reduktion av parkeringstal för bostäder kan göras genom ett mindre eller ett större åtgärdspaket. I den mån en exploatör önskar genomföra andra åtgärder än de listade nedan avgör Uddevalla kommun utbytbarheten åtgärderna emellan.

Mindre åtgärdspaket (-25 procent):

- Information om möjligheterna att resa med kollektivtrafiken samt om bilpoolslösningen och dess fördelar ges i samband med marknadsföring av bostad
- Bilpool etablerad vid inflyttning, med uppställningsplatser för bilpoolsbilar. Godtagbart avstånd är samma som övrig parkering
- Antalet bilpoolsbilar är 5 procent av den oreducerade parkeringsefterfrågan (minst 2 st)
- Gratis medlemskap (månadsavgift) i bilpool erbjuds samtliga boende i fastigheten i minst 7 år från inflyttning
- Cykelparkeringen utformas med stor omsorg och med utökade utrymmen för lastcyklar och cykelkärror (10 procent av platserna eller mer) jämfört med minimikraven. Cykelplatser ligger närmare än bilparkering
- Startpaket med information om kollektivtrafik, bilpool och cykelfaciliteter med cykelkarta delas ut vid inflyttning
- Ett gratis prova-på-erbjudande med kollektivtrafiken i minst 30 dagar per bostad, delas ut i samband med inflytt
- Parkeringsavgift för bilplatser finns och särskiljs på från kostnaden för bostaden på hyresavin

Större åtgärdspaket (-40 procent):

- Samtliga åtgärder i det mindre åtgärdspaketet
- Fastigheten har en tydlig hållbart resande-profil, som tydliggörs i annonser och utskick i samband med marknadsföring och inflyttning
- Mer än 50 procent av cykelplatserna ligger inomhus eller under tak med vindskydd. Inomhusparkering för cyklar nås från markplan
- Utrymme för tvätt och underhåll av cyklar anordnas
- Tillgång till cykelpump och cykelverktyg anordnas
- Cykelpool med lastcyklar och elcyklar anordnas, med gratis medlemskap för de boende
- Bilparkeringsavgiften särskiljs från hyresavin och motsvarar den faktiska kostnaden för parkering
- Årlig uppföljning av bilinnehavet bland de boende i fastigheten under minst fem år efter inflyttning



Vad gäller cykelparkering beskrivs parkeringstal för bostäder i Uddevalla i dokumentet Riktlinjer för parkering och parkeringstal. För flerbostadshus ska 22 cykelparkeringar för boende och 6,5 cykelparkeringar för besökande upprättas per 1000 kvadratmeter flerbostadshus. För detalj- och centrumhandel är parkeringstalet för cykel 3,0 för verksamma och 3,5 för besökande per 1000 kvadratmeter. Enligt *Riktlinjer för parkering och parkeringstal* kräver en cykelparkering en bredd på minst 0,7 meter och för lådcyklar och cykelkärror 0,9 meter. Vid varje större parkering bör det finnas några platser för lådcyklar.

6.17 Områdesskydd

Området ligger inte i närheten av någon nationalpark, naturreservat eller kulturresevat. Inom

7 KONSEKVENSER

7.1 Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för bostäder och centrum på privat mark.

7.2 Natur

7.2.1 Grönområde

Inom planområdet finns idag ingen grönska. Med detaljplanen tillåts byggnation på norra delen av planområdet och torg på södra delen. I tillhörande dagvattenutredning har det föreslagits en trädrad mot Strömstadsvägen som är tänkt kunna fördröja och rena avrinning från planområdet. Detta bidrar med växtlighet inom fastigheten där växtlighet i dagsläget inte förekommer.

7.2.2 Landskapsbild

Detaljplanen möjliggör för en byggrätt om max 52,6 meter från angivet nollplan. Detta kommer att ha inverkan på landskaps- och stadsbilden då befintlig byggnad endast består av en byggnad om ett plan och valmattak på en sammanlagd höjd om cirka fem meter. En så pass hög byggnad på denna plats kommer att kunna bli ett landmärke för Uddevalla och tillsammans med Uddevalla sjukhus skapar de en siluett på var sida riksväg 44. Figur 7 illustrerar en volymskiss för området.



Figur 7. En skiss över en 52 meter hög byggnad inom fastigheten Silentz 1 med befintlig byggnation illustrerade som gråa volymer. Skissen är framtagen av Arkitektbyrån Design.

Längre österut på Strömstadsvägen, på fastigheten Solbacken 7, finns ett bostadshus lokaliserat om åtta våningar som idag utgör närområdets högsta byggnad.

Utvecklingen av fastigheten Silentz 1 är en i raden av byggprojekt i området. Längre västerut på Strömstadsvägen, på fastigheten Bastionen 31, har det nyligen färdigställts ett bostadskvarter om fyra våningar med sammanlagt 59 lägenheter. Det finns även planbesked för två högre byggnader på fastigheten Stadskärnan 1:31 och Pipfabriken 9. Utöver dessa fastigheter pågår även ett planprogram som innebär att stora delar av underutnyttjade tomter i närområdet i närtid kommer att bebyggas.

I dagsläget kommer en fullt utnyttjad byggrätt att ha stor effekt på stadsbilden. Tillsammans med övriga planarbeten kommer dock effekten av en solitär byggnad att minska i takt med att närliggande fastigheter utvecklas.

7.3 Miljö

7.3.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Det har inte tagits fram någon miljökonsekvensbeskrivning inför detaljplanens samråd.

7.3.2 Miljöbedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

Uddevalla kommun genomförde en undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplanen för fastigheten Silentz 1. Kommunens bedömning var att de förändringar som planförslaget ger möjlighet till inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Därmed har en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt länsstyrelsensamråd på undersökningen av betydande miljöpåverkan daterat 2022.07.04.

7.3.3 Ställningstaganden enligt 4 kap. 33 B § PBL (2010:900)

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

Till grund för ställningstagandet föreligger att:

- Planförslaget syftar inte till att ta området i anspråk för verksamheter som listas i 4 kap. 34§ PBL.
- Detaljplanen bedöms inte riskera att negativt påverka riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. MB.

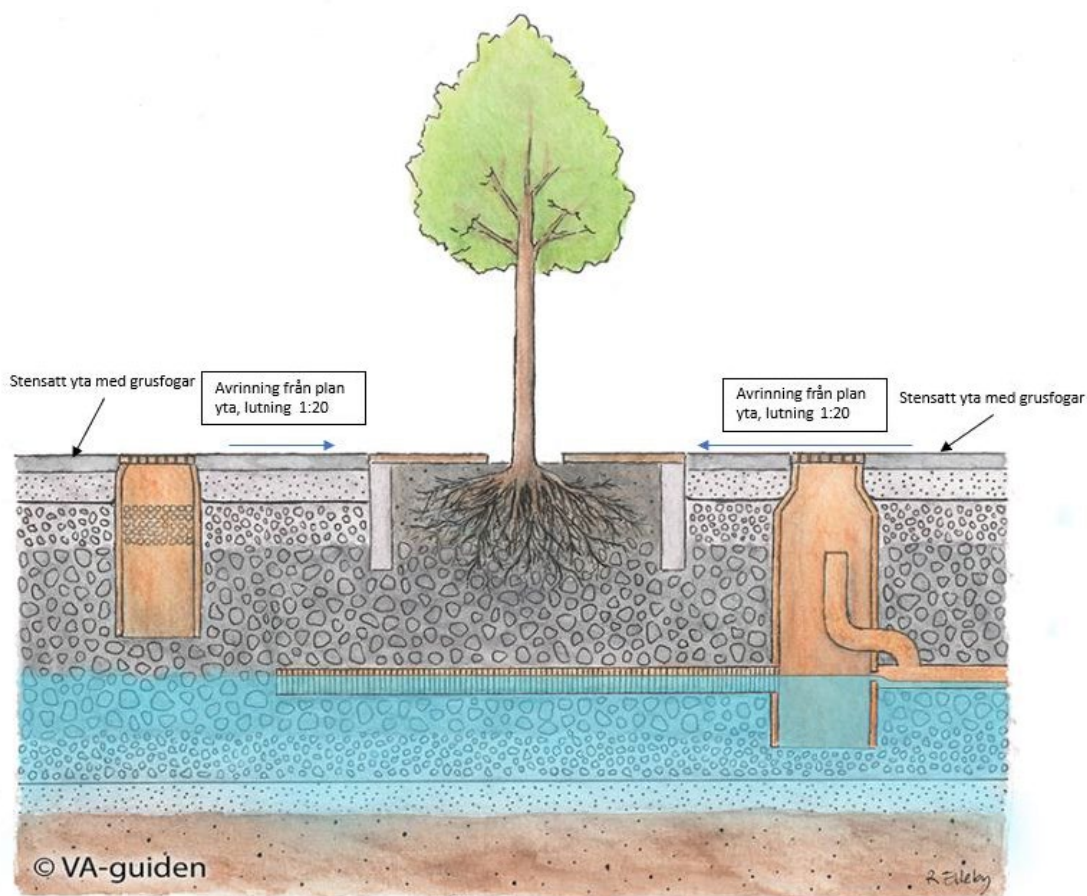
- Överlag bedöms inte förslag till markanvändning få en sådan betydelse att det finns risk för att skyddsvärda djur- och växtarter påverkas negativt eller att det föreligger risker för människors hälsa- och säkerhet.

Uddevalla kommun genomförde en undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplanen för fastigheten Silentz 1. Kommunens bedömning är att de förändringar som planförslaget ger möjlighet till inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Därmed har en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt länsstyrelsensamråd på undersökningen av betydande miljöpåverkan daterat 2022.07.04.

7.3.4 Dagvatten

Området är idag hårdgjort och dagvattenhanteringen är undermålig. Detaljplanen möjliggör för att framtida bebyggelse inte tar skada vid översvämning vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Vid ett klimatanpassat 10-årsregn förväntas flödet från planområdet öka från ca 28 l/s till 32 l/s. Detta beror främst på klimatförändringar som gör att i framtiden förväntas mer intensiva regn. Erforderlig fördröjningsvolym beräknad med rationella metoden blir fyra kubikmeter. I tillhörande dagvattenutredning föreslås att dagvattenhantering behöver ha tillräcklig kapacitet för att kunna rena dagvattnet tillräckligt.



Figur 8. Schematisk bild skelettjord. Källa: www.vaguiden.se

28 l/s (motsvarande avrinning vid 10-årsregn utan klimatfaktor) tillåts rinna till förbindelsepunkten för dagvatten. Allt dagvatten utöver detta, till exempel avrinning vid ett klimatanpassat 100-årsregn, antas kunna fördröjas i föreslagen skelettkonstruktion inom ytan med prickmark. Figur 8 redovisar en schematisk bild över funktion i en skelettkonstruktion.

I den södra delen av planområdet ska dagvattenhantering ske. Detta regleras med planbestämmelsen m_5 – Underjordisk anläggning för magasinering och rening av dagvatten ska anordnas.

I tillhörande dagvattenutredning föreslås en lägsta golvhöjd placeras på +5,4 vilket motsvarar vattenståndet i lågpunkten norr om planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn, plus 0,2m säkerhetsmarginal. I plankartan återspeglas denna rekommendationer i egenskapsbestämmelsen b_1 – Lägsta tillåtna färdig golvhöjd för bostads- och centrumändamål är 5,4 meter över angivet nollplan.

7.4 Miljökvalitetsnormer

7.4.1 Luft

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

7.4.2 Vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Bäveån som rinner ut i Byfjorden. Bäveån har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Föroreningshalterna i det framtida dagvattenflödet från planområdet kommer efter nybyggnationen inte att överstiga rekommenderade riktvärden. Hantering av dagvatten för området är beräknat för ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 min. Åtgärder gällande fördröjning av dagvatten samt hantering av föroreningar har föreslagits.

7.4.3 Buller

Detaljplanens markanvändning ger inte upphov till buller men möjliggör för bullerkänslig markanvändning i form av bostad. I tät stadsmiljö finns det alltid en bullerproblematik kopplad till biltrafiken i närheten som kan påverka attraktiviteten i stadsmiljön. Till detaljplanen har buller studerats i en utredning (Akustikverkstan, 2023-04-17). Mer om åtgärder i kapitlet *Åtgärder av omgivningsbuller*.

7.5 Hälsa och säkerhet

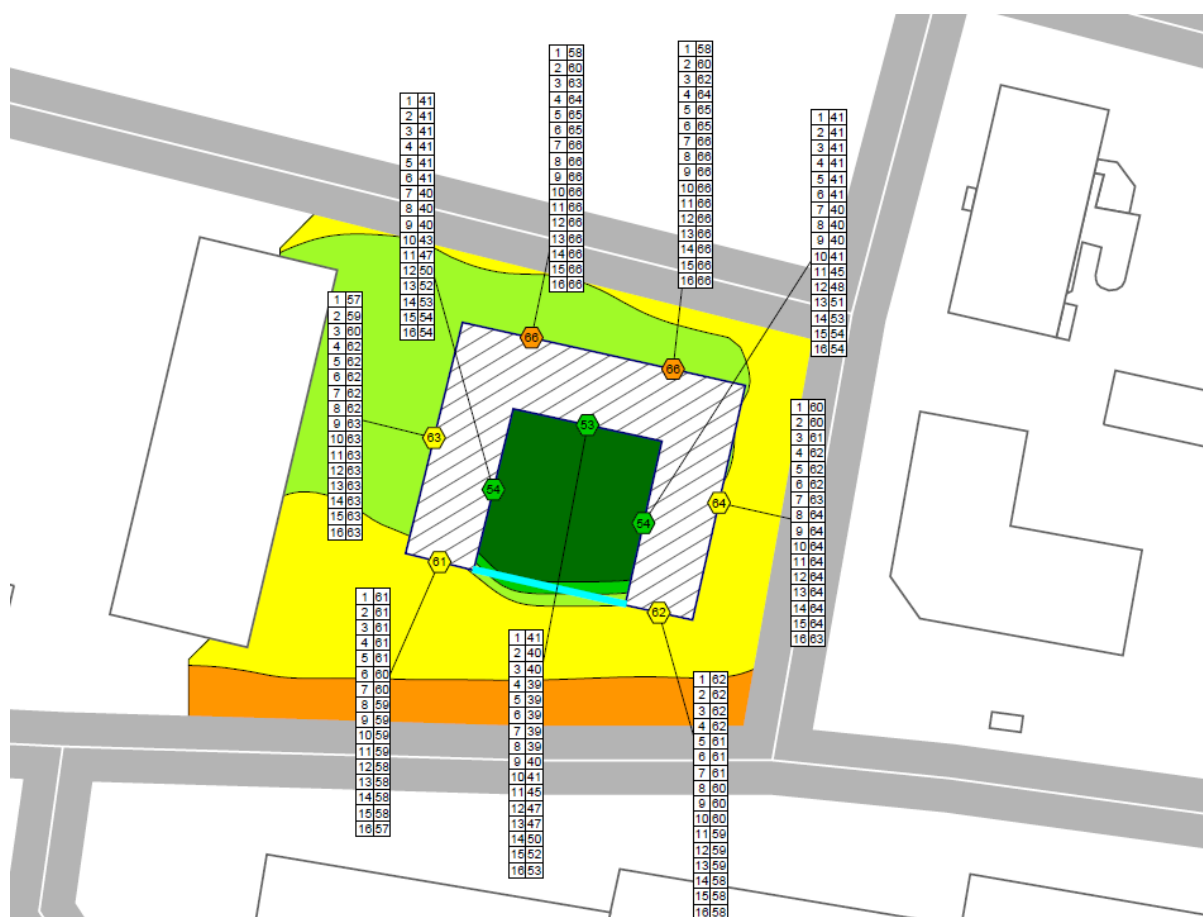
7.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

7.5.1.1 Trafikbuller

I detaljplanen används egenskapsbestämmelsen m_1 för att hantera rådande bullerutmaning. Denna bestämmelse är baserad på riktvärden från förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och ses nedan:

m_1 - Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarean max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadstadsens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Vid anordning av uteplats ska minst en uteplats utformas så att ljudnivån högst ska vara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00

I tillhörande bullerutredning visade det sig att bullernivåerna för ekvivalent ljudnivå vid byggnadsfasad överskrider 60 dBA, som även visas på i kapitlet *Omgivningsbuller*. För att säkerställa att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad understiger en viss ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av bostadsrummen finns en mängd olika tänkbara metoder för att uppnå detta. Några av dessa metoder redogörs det för i tillhörande bullerutredning och nedan figur är ett exempel från utredningen på hur bullersituationen kan omhändertas.



Figur 9. Exempel från tillhörande bullerutredning. I figuren visas en prognos för ekvivalent ljudnivån med prognos för år 2040.

Ovan figur ska endast ses som ett exempel på hur bullersituationen kan omhändertas. Dessa riktvärden bedöms uppfyllas med ny byggnad enligt exemplet med en u-formad byggnad med

bullerskärm mot söder. Det är möjligt att det finns andra tillvägagångssätt för att uppfylla riktvärdena, exempelvis genom andra byggnadsutformningar eller delvis inglasade balkonger.

Detaljplanen med tillhörande planbestämmelser är utformade för att bestå med flexibilitet gällande utformning så länge som dessa är inom ramen för vad detaljplanen medger. Beräkningarna för den en u-formad byggnad med bullerskärm visar på ett möjligt exempel för att uppfylla riktvärdena. Enligt tillhörande utredning är det möjligt att det finns andra tillvägagångssätt för att uppfylla riktvärdena, exempelvis genom andra byggnadsutformningar eller delvis inglasade balkonger. Dessa har dock inte detaljstuderats i tillhörande utredning.

7.5.1.2 Verksamhetsbuller

Bullernivåer vid den nya byggnadens fasad från verksamhet på Uddevalla C under nattetid beräknas (i värsta fall) överskrida 50 dBA.

I tabell 4 redovisas de högsta ljudnivåerna som beräknats vid den om ny byggnad placeras intill Silentz 1 norra fastighetsgräns, där bullernivån är som störst. Dessutom redovisar tabellen för värsta fallets placering av arbete på bangården (lok på tomgång för ekvivalent ljudnivå och rangering för maximal ljudnivå). Enligt tillhörande bullerutredning är det svårt att förutse hur ofta dessa värsta fall kan förekomma, och de faktiska ljudnivåerna vid den nya byggnaden kommer sannolikt att vara lägre i de flesta fall.

Tidsperiod	Leq (dBA) Värsta fall	LFmax (dBA) Värsta fall
Dagtid kl. 6 – 18	53	72
Kvälltid kl. 18 – 22 samt lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06 – 22	53	72
Nattetid kl. 22 – 06	53	72

Tabell 4. Riktvärden för externt industri- och verksamhetsbuller angivna som ekvivalent och maximal ljudnivå i dB(A). Ljudnivåer i tabellen avser frifältsvärden utomhus vid den exponerade sidan.

För att uppfylla riktvärdena behöver den nya byggnaden utformas på så sätt att en ljuddämpad sida med ekvivalent ljudnivå lägre eller lika med 55 dBA och maximal ljudnivå lägre eller lika med 70 dBA under nattetid (kl. 22 - 06) erhålls, samt att bostäder kan byggas så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot denna sida.

Bullernivåer vid den nya byggnadens fasad från verksamhet på Uddevalla C under nattetid beräknas (i värsta fall) överskrida 50 dBA, vilket medför en placering i Zon C enligt BFS 2020:2, och att bostadsbyggnader ej bör medges. För att nå bullernivåer under 50 dBA nattetid behövs någon form av åtgärd gällande lok på tomgång i närheten av den nya byggnaden. Om något av följande exempel på åtgärder genomförs bedöms risken vara låg för överskridande av 50 dBA ekvivalent ljudnivå under nattetid.

- Begränsa placering av lok på tomgång under nattetid till spår 3 eller högre spårnummer.
- Flytta den nya byggnaden minst 5 meter längre bort från bangården (gäller "grundutformning").
- Byt loktyp till mindre bullrande variant under nattetid, exempelvis med eldrift.

- Begränsa tidslängd som lok ställs på tomgång till max 15 minuter under nattetid (på spår 2).
- Skärma fasad och/eller fönsteröppningar till utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro mot bangården med helt eller delvis inglasade balkonger, eller nära stående bullerskärm. En glasfasad utanför byggnadens verkliga fasad är ett exempel på nära stående bullerskärm.

Den sista punkten föreslås med hänvisning till följande text från Boverkets hemsida (sista stycket under PBL Kunskapsbanken / Teman / Industribuller / Riktvärden för buller utomhus, avläst 2023-04-26):

”Utrymme för matlagning och personlig hygien samt korridorer, loftgångar, uterum, gemensamhetsutrymmen och förråd kan orienteras mot den bullerutsatta sidan. Genom att man utformar balkonger eller burspråk på ett sådant sätt att en bakomliggande fasaddel eller fönsteröppning skärmas, ökar möjligheterna till en tystare utevistelse på balkong eller att kunna öppna fönster utan inläpp av buller. Även andra typer av fasad- och fönsterutformningar enligt liknande principer kan användas i syfte att förbättra ljudmiljön vid en samlad bedömning. Om sådana avsteg från att uppfylla ljudnivån vid hela den aktuella fasaden tillämpas, bör det motiveras och tydligt framgå.”

I detta fall skulle ett avsteg från riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå under nattetid på delar av fasaden kunna motiveras med att riktvärdet vid fasad uppfylls utanför utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro. I beräkningen behöver det belysas att överskridelsen baseras på ett värsta fall som i praktiken är svårt att förutsäga hur ofta det kan förekomma. Om inglasade balkonger eller nära stående bullerskärm utförs för hela fasaden uppfylls riktvärdet 50 dBA under nattetid vid verklig fasad, och inget avsteg behöver då göras.

Med någon av åtgärderna i punktlistan ovan erhålls en placering i Zon B enligt BFS 2020:2 för samtliga tidsperioder. Detta innebär att bostäder bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att den nya byggnaden bulleranpassas.

7.5.2 Olyckor

För detaljplanen genomfördes en riskutredning som presenterar ett antal åtgärder som krävs för att minska framtida risk. Åtgärderna som föreslås består av att byggnaderna skall utformas så att de kan motstå eller fördröja konsekvenserna som de dimensionerande olyckorna kan leda till.

Åtgärder som ha sitt ursprung från tillhörande riskutredning:

- m₂ - Fasader mot Bohusbanan och riksväg 44 ska utformas i lägst brandklass EI30:
- m₃ - Bebyggelse ska utformas så att utrymning är möjlig bort från Bohusbanan och riksväg 44, och så att entréer och varuintag inte placeras på fasad som är vänd mot Bohusbanan och riksväg 44.
- m₄ - Ventilationsintag ska placeras högt och inte vara riktade mot Bohusbanan och riksväg 44.

7.6 Sociala

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Att förtäta på detta vis som detaljplanen medger innebär att fler personer, däribland barn och unga, får möjlighet att bo och leva i centrala delar av Uddevalla med närhet till allt vad det innebär.

7.7 Riksintresse

7.7.1 Yrkesfiske

Fiskeriverket har beslutat om riksintressen för yrkesfisket (Fiskeriverket 1991). Riksintressena pekar i första hand ut reproduktions-, uppväxt- och fångstområden för fisk och skaldjur av särskild betydelse för fiskenäringen. Byfjorden utgör riksintresse för yrkesfiske som lekområde. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på yrkesfisket.

7.7.2 Trafikkommunikation

Uddevalla hamn, farleden, järnvägen och riksväg 44 är utpekade som riksintresse för kommunikationer av Trafikverket. Detaljplanen bedöms inte påverka några av riksintressena.

7.7.3 Totalförsvaret

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte påverkar riksintresset för totalförsvaret.

7.8 Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken

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

Planförslaget bedöms sammantaget kunna bidra till en god hushållning av mark- och vattenområde då planen möjliggör för bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark.

7.9 Trafik

7.9.1 Motortrafik

En trafikanalys och trafikmätning färdigställdes under 2022 för plan program Västra centrum. Planförslaget kan leda till fler trafikerade gator på Strömstadsvägen, Silentzvägen och Södra Järnvägsgatan. Till följd av planförslaget kommer troligtvis trafiken på dessa tre gator att öka.

Gatorna Silentzvägen och Södra Järnvägsgatan är lågt trafikerade i dagsläget med 630, respektive 500, fordonsrörelser per dygn. En utveckling av planområdet enligt planförslaget tros bidra en ökad trafikmängd för gatorna, men då årsdygnstrafiken är så låg anser kommunen att dessa gator är tillräckliga för att hantera eventuell ökad trafikmängd.

För Strömstadsvägen är årsdygnstrafiken desto högre och ligger på 4 100 fordon per dygn i mätning som utfördes under 2022. Då tillfart till planområdet sker från norr eller öster sker dessa genom Silentzvägen och Södra Järnvägsgatan och därmed tillskapas inga ytterligare korsningar på Strömstadsvägen som annars hade kunnat försämra flödet på gatan. Flödet på Strömstadsvägen har de senaste åren minskat och under trafikmätningar som genomfördes 2011 var årsdygnstrafiken cirka 4 700.

Kommunen anser att Strömstadsvägen inte påverkas i den grad att åtgärder på Strömstadsvägen behöver genomföras och därför har heller inte en trafikutredning för denna specifika detaljplan framställts.

7.9.2 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer till viss del påverka den befintliga gång- och cykeltrafiken, men då dessa är väl tilltagna i närområdet bedöms befintliga trafiknät vara dimensionerade för den ökande trafiken.

7.9.3 Parkering

I kapitlet Angöring och parkering belyses styrdokumentet Riktlinjer för parkering och parkeringstal från 2021. Här redogörs det kortfattat för hur många parkeringsplatser som behövs baserat på ett räkneexempel som härstammar från det material som inkommit till kommunen från exploitören.

I exemplet nedan har ett 16-våningshus uppförts inom planområdet som har ett fotavtryck om 665 kvadratmeter. Bottenvåningen utgörs i exemplet av lokal för detalj- och centrumhandel medan resterande 15 våningar utgörs av bostadsändamål.

7.9.3.1 Bilparkering

Enligt styrdokumentet *Riktlinjer för parkering och parkeringstal* ska 7,6 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter flerbostadshus upprättas. Gällande detalj- och centrumhandel ska 14-21 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter anordnas.

I kapitlet *Angöring och parkering* redovisas två möjliga åtgärdspaket som kan nyttjas om det anses att fastigheten i fråga har god tillgång till kollektivtrafik, välutbyggda cykelleder, olika tjänster och utbud av butiker, fritidsaktiviteter etcetera. Med bättre tillgång till det som primärt efterfrågas av medborgare och alternativ till att resa med egen bil är det möjligt att reducera utbudet av bilparkering utan att reducera tillgången till varor, tjänster och aktiviteter. Kommunen anser att läget som Silentz 1 besitter uppfyller detta.

Mobilitetsåtgärder som motprestation för att få reducerat antal parkeringsplatser avtalas mellan kommunen och en exploitör. Fysiska, byggda åtgärder (exempelvis välutformad cykelparkering och utrymmen för cykelfaciliteter) inkluderas i bygglovsansökan, medan andra åtgärder (exempelvis bilpool och informationsinsatser) avtalas i civilrättsliga avtal.

För att kunna minska antalet parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter behöver samtliga punkter i det mindre och det större åtgärdspaketet uppfyllas. Tabell 2 illustrerar hur många parkeringsplatser som krävs baserat på ovan nämnda räkneexempel. Kortfattat innebär det att om samtliga punkter i de båda åtgärdspaketen genomförs behöver 55-60 parkeringsplatser upprättas.

	Antal parkeringar per 1 000 m ² flerbostadshus	665 m ³ * 15 våningar ≈ 10 000 m ³ flerbostadshus	665 m ³ detalj- eller centrumhandel	Antal parkeringsplatser som krävs
Ordinarie parkeringstal	7,6	76	9-14	85-90
Mindre åtgärds paketet	5,7	57	9-14	66-71
Större åtgärds paketet	4,56	46	9-14	55-60

Tabell 5. Tabellen illustrerar hur åtgärds paketet kan appliceras på Silentz 1 baserat på ovan beskrivet räkneexempel.

7.9.3.2 Cykelparkering

För flerbostadshus ska 28.5 cykelparkeringar för boende och besökande upprättas per 1000 kvadratmeter flerbostadshus. För detalj- och centrumhandel är parkeringstalet för cykel för verksamma och besökande 6,5 per 1000 kvadratmeter. Parkeringstalen för cykel vid bostäder är minimala som möjliggör ett cykelinnehav på en cykel per person, för boende i flerbostadshus.

Tabell 3 illustrerar hur många cykelplatser som krävs beräknat på samma räkneexempel som för bilparkering. Detta innebär att 290 cykelplatser upprättas för att täcka behovet från boende, besökande samt för detalj- eller centrumhandel. För att kunna applicera det större åtgärds paketet är ett av kraven att minst hälften av cykelplatserna vara placerade inomhus eller under tak med vindskydd.

Utöver det krävs det att utrymme för tvätt och underhåll av cykel, cykelpump, cykelverktyg med mera ska finnas tillgängligt där flertalet av cykelplatserna är lokaliserade.

	Antal cykelplatser per 1 000 m ² flerbostadshus	665 m ³ * 15 våningar ≈ 10 000 m ³ flerbostadshus	665 m ³ detalj- eller centrumhandel	Antal cykelplatser som krävs
Antal cykelplatser	28,5	285	5	290
Antal cykelplatser under tak	14,3	143	0	143

Tabell 6. Tabellen illustrerar hur cykelplatser som krävs enligt räkneexemplet och hur många av dessa som behöver vara under tak.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

8.1 Samhällsbyggnadsförvaltningen

8.1.1 Arbetsgrupp

Hampus Segerud, ansvarig planarkitekt
Dimitris Vassiliadis, biträdande planarkitekt
Jenny Nord, mark- och exploateringsingenjör
Pauline Rossödal, planadministratör

8.1.2 Referensgrupp

Roger Blom, förrättningslantmätare
Lena Ekman, trafikingenjör
Eva Gieryluk, miljöinspektör
Andreas Lord, nätplaneringsingenjör
Henrik Noord, bygglovsarkitekt
Alexander Nordin, byggnadsingenjör
Martin West, VA-ingenjör Västvatten
Jan Åkerblad, arkitekt

Joel Thölix
Tillförordnad enhetschef för plan- och exploatering

Hampus Segerud
Ansvarig planarkitekt

Uddevalla april 2023

