



Handläggare
Olcay Gök
Telefon 0522-697371
olcay.gok@uddevalla.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen är upprättad av Samhällsbyggnad 2024-03-15 tillhörande förslag till detaljplan för

Silentz 1, Uddevalla kommun

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

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2023-04-26, 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. Planarbetet påbörjades 2022-04-18 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum.

Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-05-16, § 132 att detaljplanen skulle bli föremål för samråd. Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget under samrådstiden 2023-05-24 – 2023-06-14. Handlingarna har funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt varit digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

På följande sidor 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 OCH REGIONALA INSTANSER

1. Försvarsmakten, 2023-06-07

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar

Noteras.

2. Länsstyrelsen, 2023-06-14

Riksintresse för kommunikation

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande daterat, 2023-06-09 som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Trafikverket ser att riktvärden enligt bullerförordningen kan uppfyllas under förutsättning att vissa utformningskrav ställs på hur byggnaden uppförs. Det kvarstår dock en risk för överskridanden av ekvivalent ljudnivå under nattetid från lok på tomgång inom Uddevalla C bangård. För att klara bullernivåer under 50 dBA föreslår bullerutredningen ett antal åtgärder. Åtgärder föreslås i form av justeringar avseende placering av lok på spår, byte av lok till en mindre bullrande variant eller tidsbegränsa tomgång för lok till max 15 min. Dessa åtgärder anser Trafikverket inte är genomförbara.

Trafikverket tillåter inte att åtgärder genomförs inom järnvägsfastigheten som innebär en begränsning för hur nyttjandet och trafikeringen av järnvägsanläggningen sker idag. Begränsning och reglering av trafikeringen på Uddevalla C anser Trafikverket är en direkt påverkan på riksintresset för kommunikationer. Åtgärderna som föreslås inom planområdet har Trafikverket inga synpunkter på så länge det säkerställs att bullernivåerna klaras.

Kommentar

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningen. Nya beräkningar av verksamhetsbullret utifrån befintliga omständigheter har utförts som visar att de ekvivalenta nivåerna inte överstiger 50 dBA.

En planbestämmelse med avseende på verksamhetsbuller har införts på plankartan vilket ställer krav på exploitören att åstadkomma en ljuddämpad sida för att uppnå värden i linje med riktvärdena angivna i det allmänna rådet.



Hälsa och säkerhet

Trafik- och verksamhetsbuller

Länsstyrelsen anser att bestämmelser om buller inte endast kan utgå ifrån Trafikbullerförordningens nivåer utan behöver även utgå ifrån vad som framgår av Boverkets allmänna råd om industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av nya bostäder i Boverkets författningssamling BFS 2020:2 (daterad: 2020-03-10).

Enligt bullerutredningen framgår att ekvivalent ljudnivå nattetid (kl 22-06) kan uppgå till 53 dBA och det överskrider därmed bullernivåerna som anges för Zon B om lämplig plats för uppförande av bostäder. I planbeskrivningen resonerar kommunen att man bör kunna göra avsteg från bullernivåerna bland annat med hänvisning till att man uppfyller riktvärdet vid fasad utanför utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro.

Kommunen har inte helt utrett konsekvenserna i planbeskrivningen för hur planbestämmelser och byggnadens placering behöver utformas för att uppfylla bestämmelser och riktvärden gällande bullernivåer. Det finns några förslag till åtgärder men Länsstyrelsen anser att dessa åtgärder kan behöva beskrivas tydligare. På vilket sätt går det att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida (dvs ekvivalent ljudnivå om 40 dBA nattetid). Alternativ behöver det redovisas förslag till utformning av inglasade partier på fasad där ekvivalent ljudnivå överskrider 50 dBA nattetid. Planbestämmelsen om buller m1 bör ses över i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd.

Länsstyrelsen anser planbeskrivningen och planbestämmelser om buller i nuläget inte tillräckligt säkerställer bullerdämpande åtgärder och tyst sida. Länsstyrelsen anser att det behöver tydligare beräkningar och beskrivningar över lämpliga åtgärder för att uppfylla så väl trafikbullerförordningen som riktvärden för industri och verksamhetsbuller. Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets hemsida där det framgår hur man ska gå till väga när ett område exponeras för flera bullerkällor samtidigt. [Bullerutredningar - PBL kunskapsbanken](#) - *Boverket Där framgår att vid samtidig exponering från källor av olika ljudkaraktär, exempelvis industri och trafik eller väg- och flygtrafik, är det inte möjligt att redovisa ett sammanvägt ekvivalentnivåvärde. I dessa fall redovisas de beräknade värdena för de olika bullerkällorna separat tillsammans med en samlad bedömning av ljudförhållandena. Det vill säga en analys av vad de olika bullernivåerna kombinerat kan få för total bullerpåverkan. I dessa fall behöver de separata värdena klara respektive riktvärde men hänsyn måste också tas till den samlade bedömningen av omgivningsbullret för att avgöra om platsen är lämplig.*

Det är viktigt utifrån verksamhetsutövaren att kommunen utreder bullerfrågan från verksamheten noggrant. De värden som redovisas ska beräknas med utgångspunkt från både befintliga bullerförhållanden och en bedömning av den



framtida situationen. Det kan därför finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid. Se även Trafikverkets synpunkter ovan under rubrik "riksintresse för kommunikation." Läs gärna mer om omgivningsbuller: [Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/omgivningsbuller)

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser i plankartan med utgångspunkt i Boverkets författningssamling avseende verksamhetsbuller. Utredningen visar att det finns lösningar för att uppnå riktvärden både i bullerförordningen och de allmänna råden.

Ett flertal planbestämmelser har införts i plankartan för att säkerställa att ljudnivåer i både trafikbullerförordningen och det allmänna rådet om verksamhetsbuller ska uppfyllas för bostäder vid bygglovsprövningen.

Möjliga åtgärder och utformningar för att uppnå förordningens krav på ljudnivåer samt de allmänna råden för verksamhetsbuller har redovisats i den reviderade bullerutredningen.

Som framgår i bullerutredningen är trafikbuller den tydliga dimensionerande faktorn i det aktuella läget. Verksamhetsbullret har en liten påverkan på bullersituationen.

Kommunen har gjort en sammanvägd bedömning av bullersituationen för det aktuella området. Med bakgrund i den framtagna bullerutredningen gör kommunen bedömningen att det är möjligt att tillskapa bostäder med en acceptabel ljudnivå med föreslagna åtgärder. Bullersituationen i området är svår att lösa och det är därför viktigt att säkerställa att kommande bostäder uppfyller de krav som finns för trafik- respektive verksamhetsbuller. Kommunen har gjort detta genom att införa planbestämmelser med utgångspunkt i gällande bullerförordning och allmänt råd om verksamhetsbuller.

Farligt gods

Planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet 150 meter från Bohusbanan samt riksväg 44 på vilka det förekommer transporter med farligt gods. Riskanalysen visar att individrisken är på en acceptabel nivå inom hela planområdet. Beräkningar av samhällsriskerna visar dock att risken ligger i den övre delen av ALARP-området, planbeskrivningen behöver även innehålla en beskrivning av samhällsriskerna för planområdet. I beräkningarna av samhällsriskerna har en skalning av områdets längd längs med transportlederna gjorts från 1 km till 45 m. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till att använda sig av denna metodik vid beräkning av samhällsrisk, man missar exempelvis effekterna av en olycka i randområdena till planområdet.

**Kommentar**

Riskutredningen har uppdaterats inför granskningen. Utredningen har bland annat reviderats för att tydliggöra den metodik som har använts.

De dimensionerande olycksscenarierna från både väg och järnväg är molnbrand samt gasexplosion. I riskanalysen ges förslag på ett antal åtgärder för att sänka risknivån för planområdet. En del av åtgärderna finns fastställda som planbestämmelser, vilket är bra. Men riskutredningen tar också exempelvis upp att byggnaderna ska dimensioneras för att motstå påfrestningar som en gasexplosion kan leda till samt att övriga fasader som inte vetter mot Bohusbanan och väg 44 ska utföras i svårantändligt material. Planbeskrivningen behöver kompletteras med information om dessa åtgärder. Det behöver också finnas en planbestämmelse med vilken last som bygganden ska dimensioneras för till följd av en gasexplosion.

Kommentar

Plankartan har till granskningsskedet reviderats och innefattar nu egenskapsbestämmelsen m7 avseende explosionslast.

Planbeskrivningen har kompletterats utefter den uppdaterade utredningen.

Förorenad mark

Det framkommer av samrådshandlingen att den marktekniska undersökningen visar på att det fortfarande förekommer restförorening från tidigare drivmedelsanläggning över MKM (mindre känslig markanvändning) inom fastigheten. Det beskrivs även att restföroreningar och installationer kommer att behöva tas om hand och att kommunen bedömer att markföroreningarna inte är av sådan omfattning och karaktär att den utgör hinder för fortsatt arbete med detaljplanen.

Länsstyrelsen anser dock att det behöver finnas en planbestämmelse som säkerställer sanering av marken till nivå KM (känslig markanvändning). Länsstyrelsen vill även påminna om att det finns en skyldighet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att anmäla avhjälpandeåtgärd till tillsynsmyndigheten.

Kommentar

Till granskningen har ett kompletterande PM för en kostnadsbedömning av saneringen tagits fram.

Planhandlingarna har till granskningsskedet reviderats och planbestämmelse a har införts i plankartan, vilken ställer krav på sanering för att underskrida riktvärden för känslig markanvändning innan startbesked får beviljas.



Skyfall

Kommunen har beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. Planområdet är idag hårdgjort, vilket medför att planerad exploatering inte förväntas bidra till en försämring vid ett skyfall för intilliggande områden. Skyfallsutredningen ger förslag på åtgärder för att hantera konsekvenserna vid ett skyfall, bland annat ges en rekommendation om höjdsättning av byggnad, vilken också finns fastställd som planbestämmelse, vilket är bra. I skyfallsutredningen finns också rekommendationer om placering av entréer vilket är viktigt att beakta i den fortsatta planeringen av området och som kan kompletteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat översvämningsrisken vid ett skyfall på ett godtagbart sätt.

Kommentar

Noteras. Planbeskrivningen har till granskningsskedet reviderats för att förtydliga rekommendationer om placering av entréer.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att risken för att MKN för vatten ska påverkas negativt är mycket liten. Det är positivt att yta för dagvattenanordningar är säkerställt i plankartan.

Kommentar

Noteras. Inför granskningen så har, utöver en säkerställd yta för dagvattenhantering, även fördröjningskapaciteten säkerställts via en planbestämmelse.

Digitala detaljplaner

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Exempelvis vad gäller planbestämmelsen m1 skydd mot störningar. Redovisningen i planbeskrivningen ska även följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Kommentar

Planhandlingarna har setts över för att ligga i linje med ovan nämnda föreskrifter och allmänna råd.



Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas i planbeskrivningen, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt och bör kompletteras i planbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen har till granskningsskedet reviderats och inkluderar nu planförslagets konsekvenser på relevanta miljömål.

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar

Noteras. Planbeskrivningen, närmare bestämt under rubriken Genomförandefrågor, har till granskningsskedet reviderats. Denna del inkluderar nu ett stycke gällande verksamhetsutövarens ansvar att grundläggning kan komma att innebära vattenverksamhet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsen noterar att man i planbeskrivningen hänvisar till kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 på sid. 31. Planer som har påbörjats från och med 2018-01-01 ska hanteras i enligt ändringarna av 6 kapitlet miljöbalken (2017:955) och miljöbedömningsförordningen (2017:966).



Kommentar

Planbeskrivningen har till granskningsskedet reviderats avseende hänvisningen till miljöbalken och miljöbedömningsförordningen.

3. SGI, Statens geotekniska institut, 2023-06-09

Stabiliteten för planområdet har bedömts i framtagna utredning. Baserat på resultat från fält- och laboratorieundersökningar och topografiska förhållanden bedöms stabiliteten för planområdet vara tillfredsställande. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har heller inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noteras.

4. Skanova Telia, 2023-06-01

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar

Noteras.

5. Svenska kraftnät, 2023-06-05

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar

Noteras.

6. Trafikverket, 2023-06-09

Trafikverket noterar att riktvärdena för vibrationer inte överskrids. Vidare noteras den riskutredning som gjorts avseende närhet till farligt godsled, Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens synpunkter. Trafikverket kan också konstatera att kommunikationssystemet för järnvägsanläggningen inte påverkas av den föreslagna byggnaden.

Kommentar

Noteras



Trafikverket ser att riktvärden enligt bullerförordningen kan uppfyllas under förutsättning att vissa utformningskrav ställs på hur byggnaden uppförs. Det kvarstår dock en risk för överskridanden av ekvivalent ljudnivå under nattetid från lok på tomgång inom Uddevalla C bangård. För att klara bullernivåer under 50 dBA föreslår bullerutredningen ett antal åtgärder. Åtgärder föreslås i form av justeringar avseende placering av lok på spår, byte av lok till en mindre bullrande variant eller tidsbegränsa tomgång för lok till max 15 min. Dessa åtgärder anser Trafikverket inte är genomförbara. Kommunen behöver redovisa att föreslagen detaljplan är lämplig utifrån befintlig omgivningspåverkan, hälsa och säkerhet. Trafikverket tillåter inte att åtgärder genomförs inom järnvägsfastigheten som innebär en begränsning för hur nyttjandet och trafikeringen av järnvägsanläggningen sker idag. Begränsning och reglering av trafikeringen på Uddevalla C anser Trafikverket är en direkt påverkan på riksintresset för kommunikationer. Åtgärderna som föreslås inom planområdet har Trafikverket inga synpunkter på så länge de säkerställer att en bullernivåerna klaras.

Trafikverket anser att ovanstående synpunkter måste beaktas av kommunen i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningen. Nya beräkningar av verksamhetsbullret utifrån befintliga omständigheter har utförts som visar att de ekvivalenta nivåerna inte överstiger 50 dBA.

En planbestämmelse med avseende på verksamhetsbuller har införts på plankartan vilket ställer krav på exploatören att åstadkomma en ljuddämpad sida för att uppnå värden i linje med riktvärdena angivna i det allmänna rådet.

7. Vattenfall, 2023-06-08

Vattenfall Elddistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende "Samrådshandlingar för yttrande, Silentz 1, UddevallaPLAN.2020.4705".

Kommentar

Noteras.

8. Västtrafik, 2023-06-08

Planområdet ligger i nära anslutning till viktiga kollektivtrafiknoder i staden, såväl Centralstationen som bussterminalen Kampenhof. Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges goda förutsättningar för hållbara resval vilket bidrar till en hållbar samhällsutveckling. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa orienterbarhet och tydliga gång- och cykelstråk som innebär att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till



och från kollektivtrafiken och andra viktiga målpunkter. För planer som denna som ligger i ett centralt läge behöver det säkerställas att det som planeras bidrar positivt till möjligheten för hållbara resval, inte bara för de som kommer att bo och verka i den nybyggda fastigheten utan även för området i stort. Planen behöver säkerställa att förutsättningarna för gena gång-, cykel och kollektivtrafikstråken med god framkomlighet bibehålls alternativt förbättras. I övrigt har Västtrafik inget att erinra mot planen.

Kommentar

Planområdet är förhållandevis litet och frågor som berör stråk, gena gång-, cykel och kollektivtrafikstråken etcetera ligger till större del utanför planområdets gränser. Då planområdet huvudsakligen endast innefattar en befintlig, till ytan, mindre fastighet där stråk eller liknande inte korsar påverkas inte dessa frågor i den dignitet att det förväntas försämrats.

Parallellt med planarbetet för Silentz 1 pågår ett arbete med att ta fram ett planprogram under arbetsnamn Västra centrum. I detta arbete läggs mycket tid och fokus på framkomlighet, stråk och kollektivtrafik. Här förs även tät dialog med bland annat Västtrafik, trafikutredare, fastighetsägare med mera för att utarbeta ett förslag som sträcker sig längre än enstaka fastigheter.

KOMMUNALA INSTANSER

1. Kommunstyrelsen, 2023-06-28

Kommunstyrelsen vill upplysa om den nya parkeringsnorm som Samhällsbyggnadsnämnden ska utarbeta med ett högre parkeringstal.

Kommentar

Noteras. Då ingen ny parkeringsnorm ännu är framtagen och beslutad kan planbeskrivningen endast förhålla sig till gällande riktlinjer. Enligt plankartan tillåts det att bygga parkeringsgarage i flera våningar under mark som möjliggör för fler parkeringsplatser än vad de räkneexempel som beskrivs i tillhörande planbeskrivning redovisar. Detta möjliggör för eventuella förändringar av kommunens framtagna parkeringsnorm.

2. Kultur och fritid Uddevalla kommun, 2023-06-29

Kultur och fritid anser att den tilltänkta skalan inte förhåller sig till skalan på den omkringliggande bebyggelsen. Kommunen behöver ha en strategi för var man ska bygga den här typen av höga hus för att inte påverka Uddevallas skala och landskapsbild på ett oåterkalleligt sätt och därmed påverka kulturmiljön i Uddevalla på ett negativt sätt i förlängningen.



Även om det inom själva planområdet inte finns några påtagliga kulturhistoriska värden så finns det en kulturhistoriskt värdefull kontext runtom planområdet med lamellhus i tegel placerade längs med Strömstadsvägen (Silverlod 1, 2 och 3 samt Silentz 2) Nybyggnation skall inte vara någon imitation av befintlig bebyggelse men modern arkitektur kan knyta an till och lyfta omgivande kontext genom rätt materialval och små detaljer i gestaltningen såsom fasadmateriäl, fönstersättning etcetera.

Kultur och fritid anser att det är lämpligare att verka för kvartersmiljö med en lägre huskropp som nyttjar en större del av fastighetsytan. Detta ger ett bibehållet antal lägenheter utan att bygga ett högt punkthus med en massa öppen yta runtom byggnaden. Den öppna torgytan hade kunnat bibehållas genom en innergård med öppning mot Strömstadsvägen så att yta i stället omfamnas av byggnadskroppar och därmed definieras bättre.

Kultur och fritid anser att den tilltänkta skalan och volymskissen kommer ha en negativ inverkan på landskapsbilden i nuläget. Visionen om att skapa en portal tillsammans med sjukhuset anser kultur och fritid vara vilseledande då de inte är jämförbara med varandra vilket kan leda till att det kommer se mer abrupt ut än som en inbjudande portal.

Kultur och fritid vill även påpeka att om avsikten är att skapa ett landmärke bör detta sättas i första rummet och då bör det arkitektoniska vara vägledande och inte enkom yttrande höjden på byggnaden. Därmed bör en arkitektutävling genomföras, eller flera förslag på arkitektoniska lösningar presenteras för synpunkter.

Beslut

Kultur och fritidsnämnden anser att:

- Byggnadsvolymen bör sänkas
- Nybyggnation skall knyta an till och lyfta den kulturhistoriskt värdefulla kontexten runt planområdet
- Vid tillskapande av en ny hög identitetsskapande byggnad skall arkitektutävling genomföras

Kommentar

En strategi för var högre hus kan tillåtas är en fråga som inte kan behandlas i det enskilda detaljplanearbetet.

Att kunna inrymma ett lika stort antal lägenheter i en lägre byggnadskropp bedöms inte möjligt. Byggnadsvolymen föreslås vara oförändrad.

Den föreslagna byggnaden kommer att ha en tydlig påverkan på stadsbilden och kommer att kunna utgöra ett nytt landmärke i staden. Tillsammans med övriga planarbeten kommer effekten av en hög solitär byggnad att minska i takt med att



närliggande fastigheter utvecklas. Påverkan på stadsbilden bedöms som acceptabel.

Önskingen om att anordna arkitekttävlingar noteras.

3. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2023-06-13

Planbeskrivningen

- Uppge att planen har digital information samt vilka föreskrifter och allmänna råd som planen följer.

Kommentar

Planhandlingarna har till granskningsskedet reviderats och innehåller nu ovanstående information.

Plankartan

- Redovisa några befintliga plushöjder på gatumark i nära anslutning till planområdet för att lättare få en uppfattning om vad höjdbegränsningarna i planbestämmelserna innebär.

Kommentar

Grundkartan har till granskningsskedet uppdaterats för att tydliggöra närområdets plushöjder i plankartan.

- Tidigare regleringar av utfartsförbud försvinner i och med den nya planen. Om utfartsförbud fortsatt ska regleras åt något håll så behöver en del av gatan tas med i den nya detaljplanen, eftersom det inte kan regleras i plangräns.

Kommentar

Plankartan har korrigerats på så sätt att en mindre remsa med allmän platsmark har inkluderats samtidigt som ett utfartsförbud längs med Strömstadsvägen har införts med syfte att behålla befintligt utfartsförbud.

4. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2023-06-14

Hälsoskydd

Fastigheten Silentz 1 blir kraftigt störd av trafikbuller från vägtrafik och tågtrafik samt verksamhetsbuller från bangården.

För att bostäder ska kunna byggas behöver man kunna följa Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) och Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2).



En bullerutredning har gjorts. Bullerutredningen behöver tydligare visa att det går att få en ljuddämpad sida och att de maximala ljudnivåerna nattetid kan innehållas enligt BFS 2020:2. Enligt BFS 2020:2 bör maximala ljudnivåer över 55 dBA inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Miljökontoret efterfrågar en redovisning över hur ofta samt hur mycket verksamhetsbullret från bangården kan förväntas överstiga 55 dB.

Om verksamhetsbullret är av särskilt störande karaktär, t ex ofta återkommande impulser eller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i BFS 2020:2 sänkas med 5 dBA.

Miljökontoret har tidigare fått in klagomål på verksamhetsbullret nattetid från boende i närområdet. Den boende har då blivit störd av skrikande ljud från godstågens inbromsning. Miljökontoret efterfrågar en beskrivning av verksamhetsbullret från bangården och ett resonemang om ljudet är av sådan karaktär att 5 dB lägre värden bör tillämpas.

Kommentar

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningen. Nya beräkningar av verksamhetsbullret utifrån befintliga omständigheter har utförts. De störningar som kan förekomma inom bangårdsområdet är främst ljud från lok på tomgång samt smällar från lok och godsvagnar som slås ihop vid rängering. Utifrån antalet smällar och gnisselljud av vagnar och inbromsningar bedöms det att verksamhetens buller inte karaktäriseras av ofta förekommande impulser eller tydligt hörbara tonkomponenter.

En planbestämmelse med avseende på verksamhetsbuller har införts på plankartan vilket ställer krav på exploatören att åstadkomma en ljuddämpad sida för att uppnå värden i linje med riktvärdena angivna i det allmänna rådet.

Företagen som bedriver verksamhet på bangården samt de aktuella tågoperatörerna behöver få tillfälle att yttra sig över detaljplanen, eftersom detaljplanen kan medföra framtida begränsningar för deras verksamhet.

Kommentar

De företag som bedriver sin verksamhet inom området har ingått i samrådsgruppen och har därmed haft möjlighet att skicka in eventuella yttranden.

Förorenade områden

Drivmedelsverksamhet har tidigare bedrivits på fastigheten. Miljökontoret konstaterar att det finns dokumentation (Sandström Miljö & Säkerhetskonsult 2010-10-20, Relement Miljö Väst AB 2022-04-28) som visar att det finns kvar restföroreningar på fastigheten. Miljökontoret bedömer att fastigheten behöver saneras ned till nivåer motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för



känslig markanvändning (KM) för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.

Miljökontoret rekommenderar att plankontoret utreder hur mycket det skulle kosta att sanera fastigheten Silentz 1 för att göra marken lämplig för bostadsändamål. Om kommunen därefter vill gå vidare i planarbetet rekommenderar miljökontoret att det i detaljplanen införs ett villkor om att startbesked för nybyggnation får inte ges innan fastigheten har sanerats och åtgärds målet på fastigheten har uppfyllts. Ett sådant villkor kan införas med stöd av 4 kap. 14 § 4 punkten i plan- och bygglagen. Åtgärds målet bestäms av kommunens miljökontor i samband med att exploatören inkommer med en anmälan om efterbehandling, men miljökontorets utgångspunkt är att fastigheten behöver saneras ned till KM.

Miljökontoret tillstyrker detaljplanen med avseende på föroreningsfrågan förutsatt att det införs ett sådant villkor. Miljökontoret önskar att ni meddelar undertecknad om detaljplanen blir antagen.

Kommentar

Till granskningsskedet har en uppskattning av kostnaden för sanering till KM tagits fram.

Plankartan har till granskningsskedet reviderats och inkluderar nu en planbestämmelse som innebär att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering till känslig markanvändning har genomförts.

Dagvatten

Rekommendationerna som framkommit i dagvattenutredningen är rimliga. Att få ner dagvattnet i skelettjord och att överflödigt vatten därifrån sedan går till dagvattenledning är ett bra sätt att fördröja och till viss mån rena dagvattnet. Önskvärt är också att få till det gröna taket så att man både kan hjälpa till med luftrening och minska fenomenet Urban heat Island.

Kommentar

Noteras. Gällande gröna tak är det något som till granskningshandlingarna inte reviderats då det anses för styrande eftersom önskan om vad taket ska ha för funktioner är många. Bland annat uteplats, solceller, nödvändig teknik etcetera.

5. Uddevalla energi, 2023-06-12

Uddevalla Energi Elnät AB vill informera om att nämnd servisledning för el som ansluter fastigheten från söder är av för klen dimension för att klara av att förse ett 16-våningars hus med el.

Elinfrastrukturen är dock väl utbyggd i området och möjlighet finns att ansluta en ny servisledning från befintligt kabelskåp i tomtgräns alternativt direkt till transformatorstationen 40m nordväst om fastigheten.



I övrigt har vi inget att yttra oss om rörande detaljplanen.

Kommentar

Noteras

6. Västvatten, 2023-06-13

Planbeskrivning

Kap 5.3.2 *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.~~*

Kommentar

Planbeskrivningen har till granskningsskedet reviderats för att rätta till ovan nämna fel.

Dricksvatten

Det finns tillräcklig kapacitet i befintligt dricksvattennät för planerad plan. En tryckstegring kommer att behövas för flerbostadshuset, vilken är en enskild anläggning och bekostas av fastighetsägaren.

Kommentar

Planbeskrivningen har till granskningsskedet reviderats för att addera information om gällande tryckstegring och att fastighetsägaren bekostar denna.

Spillvatten

Det finns tillräcklig kapacitet i befintligt spillvattennät för planerad plan.

Kommentar

Noteras.

Dagvatten

Det finns tillräcklig kapacitet i det allmänna dagvattenledningsnätet för befintligt flöde. Vid ökat flöde från planområdet ska dagvattnet fördröjas enligt, för planen, upprättad Dag- och skyfallsutredning.

I övrigt har Uddevalla Vatten ingen erinran.



Kommentar

Planförslaget innebär att dagvattenhantering i form av fördröjning inom fastigheten säkerställs i plankartan.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Apelmans fastigheter, 2023-06-20

Synpunkter angående Silentz 1:

Byggnaden bör inte vara närmare tomtgräns till Silentz 2 än 4 meter på grund av avståndet till byggnaden på Silentz

Kommentar

Planbestämmelser som reglerar att minsta avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad är 4 meter har lagts in mot fastigheten Silentz 2 i den västra delen av planområdet. Ett minsta avstånd på 3 meter har lagt in mot fastighetsgräns i norr och öster.

Hur kommer buller mellan fastigheterna att bli? Idag är det verksamheter i Silentz 2 som kan bli påverkade ifall ljudet studsar mellan fastigheterna.

Kommentar

Framtagen bullerutredning har kompletterats med en beräkning och bedömning kring planförslagets påverkan på fastigheten Silentz 2. Utredningen visar att ljudnivåer vid fasad för bostadsbyggnaden på Silentz 2 inte beräknas bli nämnvärt högre (som högst 1 db högre) till följd av reflexer från ny byggnad på Silentz 1 vilket kommunen bedömer är acceptabelt.

En annan tanke är hur befintliga hyresgäster samt verksamheter blir påverkade av tiden under byggnationen? Finns det någon plan för hur detta hanteras?

Kommentar

Eventuella störningar under byggnationen regleras inte i detaljplanprocessen.

2. Grenland Rail, 2023-06-27

Vi tackar för informationen och har inget att tillägga till detta.

Kommentar

Noteras.



3. Sköna Rum, 2023-06-29

Med anledning av projekt Silentzvägen 1 vill vi uppmärksamma att vi inte har sett en utredning om potentiella skador på kringliggande fastigheter. I vårt fall Hotell Uddevalla, Solbacken 5.

Då vår byggnad är uppförd 1929 och står på lergrund är den mycket känslig för vibrationer. Ni har tidigare gjort vibrations utredning avseende tung trafik och farthinder utanför vårt hotell, med konklusionen att ni tog bort farthindren eftersom det uppstod skador på vår fastighet.

Vi ställer oss positiva till utvecklingen av Uddevalla, men önskar att en utredning tillsätts inklusive besiktning och riskanalys för intilliggande fastigheter.

Kommentar

Eventuella skador på berörda fastigheter på grund av ett genomförande av projektet ansvarar byggherren för och detta ansvar regleras inte i detaljplanen.

4. Privat sakägare 1, 2023-06-09

Positivt med uppförande av flerbostadshus på fastigheten Silentz 1. Utrymmet där är idag "dött" med trist utformning. Skräpytor. Dock är det obegripligt att detaljplanen möjliggör höghusbyggnad om max. 52 m från nollplan.

En så pass hög byggnad harmonierar ej med befintlig bebyggelse. Det borde ej vara svårt att utforma en plan över ett område med både grönytor och bostäder som skapar trivsel och attraherar människor till Uddevalla centrum.

Uddevalla behöver ej "ta efter" andra städers skrytfulla höghusmonster.

Låt oss slippa se halvtomma, tomma lokaler. Det har staden nog av redan idag. Det kan väl knappast vara meningen att "bygga" för stadsbilden och skapa landmärke för Uddevalla med ett enstaka höghus – lasaretsbyggnaden räcker väl till.

Kommentar

Den föreslagna byggnaden kommer att ha en tydlig påverkan på stadsbilden och kommer att kunna utgöra ett nytt landmärke i staden. Tillsammans med övriga planarbeten kommer effekten av en hög solitär byggnad att minska i takt med att närliggande fastigheter utvecklas. Påverkan på stadsbilden bedöms som acceptabel.



SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs för nedan. Ingen av de föreslagna förändringarna bedöms innebära en väsentlig förändring av planförslaget.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Plankarta

- Ett område med allmän platsmark, gata har lagts in i söder och en bestämmelse om utfartsförbud i söder har införts för att säkerställa att nuvarande utfartsförbud mot Strömstadsvägen kvarstår.
- Planbestämmelsen a har lagts till för att säkerställa att sanering till känslig markanvändning genomförs innan byggnation tillåts
- Planbestämmelser om utnyttjandegrad har korrigerats: begränsningen av bruttoarea under mark har tagits bort, bestämmelsen som begränsar bruttoarea per våning har formulerats om exkluderar nu inglasade balkonger
- En bestämmelse som begränsar andelen handel till högst 1000 kvm har lagts till.
- Prickmark har införts för att säkerställa ett avstånd mellan fastighetsgräns och ny bebyggelse. Avståndet är 4 meter mot väster och 3 meter mot norr och öster.
- Tre nya utformningsbestämmelser har lagts till:
 - f₁ - Bostäder är inte tillåtet i bottenplan
 - f₂ - Högsta nivå för användningen (P₁) är 5,4 meter över angivet nollplan
 - f₃ - Parkeringsgarage får inte anläggas i fasad mot söder
- Bestämmelser för skydd mot störningar och risker har förtydligats och fler har lagts till. Följande bestämmelser har lagts till:
 - m₂ - Minst en gemensam uteplats ska anordnas och 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.
 - m₃ - Om ekvivalent ljudnivå från verksamhetsbuller vid bostadens fasad överstiger 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid eller 45 dBA nattetid ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Med en ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 45 DBA under dags- och kvällstid och



högst 40 dBA nattetid och en maximal ljudnivå på högst 55 dBA nattetid.

- m7 - Byggnader ska dimensioneras för att fortskridande ras inte inträffar vid en explosion med 2,5 kPa i reflekterat tryck och 737 Pas i reflekterad impulstäthet.
- Bestämmelsen om underjordisk dagvattenanläggning har förtydligats.
- Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande har preciserats och delats i två. Den nya bestämmelsen anger att endast byggnadsverk under mark tillåts.
- Att huvudmannskapet för planen är kommunalt anges nu i planakartan.
- Redaktionella ändringar i form av t.ex. justering av bestämmelsers numrering.

Planbeskrivning

- Ett stycke gällande detaljplanens konsekvenser beträffande markföroreningar och sanering har lagts till
- Ett stycke gällande entréplacering har lagts till
- En rubrik gällande hur en utbyggnad enligt detaljplanen kan komma att påverka miljömålen har lagts till
- I kapitlet *Genomförandefrågor* belyses nu även att vattenverksamhet kan komma att krävas vid anläggnings- eller driftskede
- En utökad beskrivning av bullerförhållanden enligt den reviderade bullerutredningen och möjlig utformning för att uppnå riktvärden i trafikbullerförordningen och de allmänna råden om industri- och verksamhetsbuller har lagts till. Beskrivningen innehåller också redogörande för vibrationer samt reflexpåverkan på den intilliggande fastigheten Silentz 2. Bullerförhållandena beskrivs under *Förutsättningar* och *Konsekvenser*
- En beskrivning av samhällsriskerna har tillkommit i både kapitlet *Förutsättningar* och *Konsekvenser*
- Kapitlet *Motiv till regleringar* har justerats utefter de ändrade och tillagda planbestämmelserna
- Utöver dessa justeringar så har mindre förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts

SAMHÄLLSBYGGNAD

Olcay Gök
Planarkitekt