



Antagandehandling

Planbeskrivning 1160
Antagandedatum 2024-11-21
Laga kraft 2024-12-18



Antagandehandling Standardförfarande

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för **Silentz 1**

Uddevalla kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2024.09.26



DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Antagandehandling (plankarta och planbeskrivning)
Förfarande	Standardförfarande
Handlingen förvaras	Castor
Diarienummer	PLAN.2020.4705
Handlingen publiceras	Uddevalla kommuns hemsida
Ansvar	Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden
Boverkets föreskrifter	Detaljplanen innehåller digital information enligt följande: - Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan - Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION.....	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
1 HANDLINGAR.....	5
1.1 Planhandlingar.....	5
1.2 Planeringsunderlag.....	5
2 DETALJPLANENS SYFTE.....	7
2.1 Detaljplanens syfte.....	7
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	8
3.1 Hela detaljplanen.....	8
3.2 Genomförandetid.....	9
3.3 Allmän plats.....	9
3.4 Kvartersmark.....	9
3.5 Befintligt.....	9
3.6 Ärendeinformation.....	10
4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
4.1 Motiv till regleringar.....	12
5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	17
5.1 Huvudmannaskap.....	17
5.2 Mark- och utrymmesförvärv.....	17
5.3 Fastighetsrättsliga frågor.....	17
5.4 Tekniska frågor.....	18
5.5 Ekonomiska frågor.....	19
5.6 Organisatoriska frågor.....	20
5.7 Kulturvärden.....	20
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	21
6.1 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).....	21
6.2 Regionala.....	21
6.3 Kommunala.....	21
6.4 Riksentressen.....	23
6.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	24
6.6 Miljö kvalitetsnormer.....	24
6.7 Miljö.....	25
6.8 Hälsa och säkerhet.....	27
6.9 Geotekniska förhållanden.....	39
6.10 Hydrologiska förhållanden.....	39
6.11 Kulturmiljö.....	40
6.12 Fysisk miljö.....	40
6.13 Sociala.....	40
6.14 Teknik.....	40
6.15 Service.....	42
6.16 Trafik.....	42



6.17 Områdesskydd.....	44
7 KONSEKVENSER.....	45
7.1 Fastigheter och rättigheter.....	45
7.2 Natur.....	45
7.3 Miljö.....	47
7.4 Miljökvalitetsnormer.....	50
7.5 Hälsa och säkerhet.....	50
7.6 Sociala.....	53
7.7 Riksintresse.....	53
7.8 Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken.....	53
7.9 Trafik.....	53
8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	57
8.1 Samhällsbyggnadsförvaltningen.....	57

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 Kommunala

1.2.1.1 Detaljplan

För området gäller huvudsakligen 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. Detaljplanen för Kv. Silverlod som vann laga kraft 1950 omfattar planområdets södra del (Strömstadsvägen).

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 2024-08-12.

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, 2023.12.22, PLAN.2020.4705

Dagvatten och skyfallsutredning, Cowi, 2022.10.10, PLAN.2020.4705

Geoteknik, Bohusgeo, 2022.04.22, PLAN.2020.4705

Luftutredning, Ramböll, 2022.09.09, PLAN.2022.469

Miljöteknisk markundersökning, Relement, 2022.04.28, PLAN.2020.4705

Miljöteknisk markundersökning, Sandström, 2009.11.25, PLAN.2020.4705

Riskutredning, Norconsult, 2024.08.27, version 1.3, PLAN.2020.4705

Trafikmätningar, Afry, 2022.06.14, PLAN.2020.4705

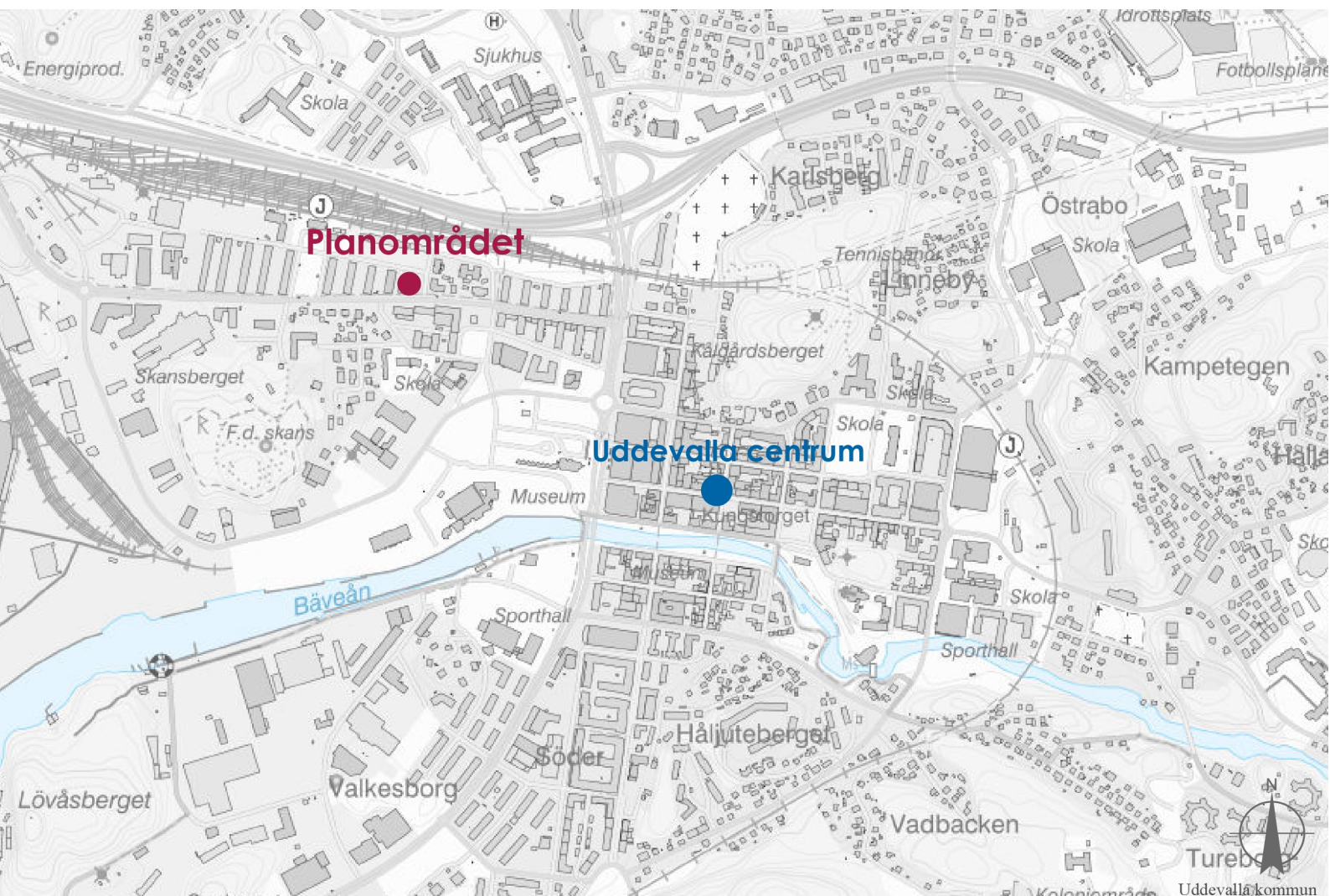
Solstudie, Arkitektbyrå Design, 2024.07.01, PLAN 2020-4705

1.2.3 Annat

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

Uppskattning av merkostnad på grund av förorenad mark vid nybyggnation inom fastigheten

Silentz 1, Relement, 2023.12.08, PLAN.2020.4705

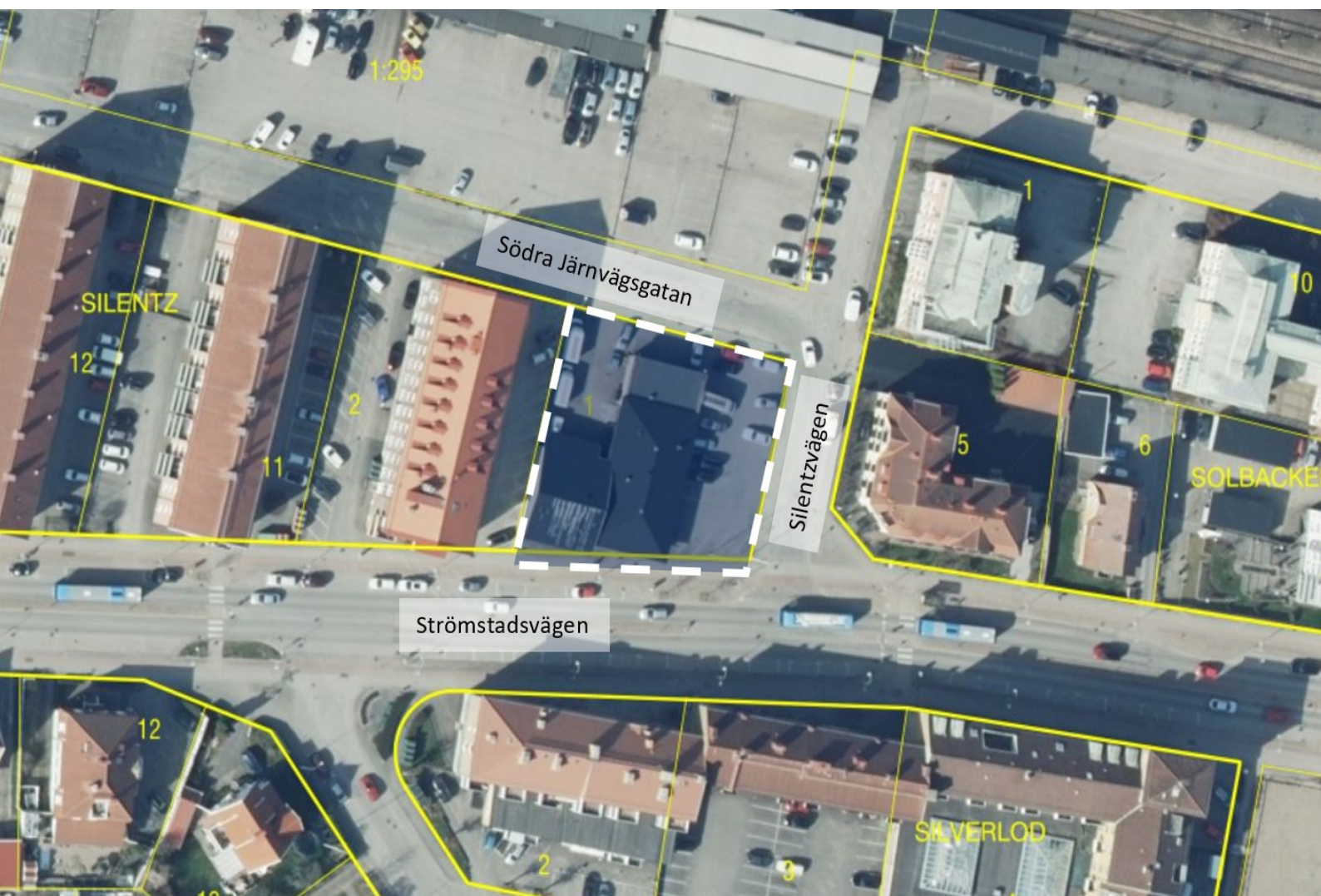


Figur 1. Planområdets lokalisering.

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 underjordiskt parkeringsgarage och yta för verksamhetslokal i bottenplan.



Figur 2. Ortofoto med planområdet markerat med vitstreckad linje. Planområdet utgörs av fastigheten Silentz 1 samt en mindre remsa mark mot Strömstadsvägen som är kommunalägd.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Hela detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra ett uppförande av en byggnad i upp till cirka 16 våningar med bostäder och/eller centrumverksamheter med ett underjordiskt parkeringsgarage inom fastigheten Silentz 1. Planen reglerar ingen fördelning mellan bostäder och centrumanvändningen. I entrévåningen tillåts dock inga bostäder, detta för att kunna skapa ett mer kommersiellt och publikt innehåll i markplan. Totalt tillskapas cirka 10 000 kvadratmeter byggrätt ovan mark. Söder om byggnaden möjliggörs det för en mindre torgliknande yta inom kvartersmark som förbinder Strömstadsvägen med de planerade verksamhetslokalerna i bottenvåningen.

Planområdet är beläget i centrala Uddevalla utmed norra sidan av Strömstadsvägen.

Detaljplanen avgränsas i söder av Strömstadsvägen, i väster av fastigheten Silentz 2, i norr av Södra Järnväggsgatan och i öster av Silentzvägen. Planområdet innefattar fastigheten Silentz 1 som är cirka 1500 kvadratmeter stor samt ett område på ca 50 kvadratmeter i söder inom den kommunala fastigheten Stadskärnan 1:163.

3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen får laga kraft. I alla detaljplaner ska det 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 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 allmän plats i form av GATA. Den allmänna platsen bekräftar nuvarande användning som befintlig gata och syftar till att möjliggöra utfartsförbud mot Strömstadsvägen. Planområdet gränsar också till allmän plats i form av gata i norr, öster och söder.

3.3.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen.

3.4 Kvartersmark

Planområdet utgörs främst av kvartersmark i form av den befintliga fastigheten Silentz 1 som är 1473 kvadratmeter stor. På denna mark möjliggör detaljplanen för att uppföra en cirka 52 meter hög byggnad (ca 16 våningar) bestående primärt av lägenheter och kontor eller andra centrumverksamheter med verksamhetslokal i bottenvåning och garage i källarplan. Begränsningar på hur stor byggnaden får vara per våningsplan, hur stor andel av verksamhetslokaler som får innehålla handel, att bostäder inte är tillåtet i bottenplan och att parkeringsgarage inte får anordnas i fasad mot Strömstadsvägen införs. Entréer till byggnaden placeras lämpligen främst mot Strömstadsvägen i söder.

Angöring till kvartersmarken styrs till att som idag ske från norr och öster, ett utfartsförbud införs mot Strömstadsvägen i söder. 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 en stadskaraktär bestående av en blandning av verksamheter, kontor och bostäder i centrala Uddevalla.



Figur 3. En volymskiss som visar en möjlig utbyggnad på fastigheten Silentz 1 enligt detaljplanen, i form av en 52 meter hög byggnad. Skissen är framtagen av Arkitektbyrån Design. Observera att ett flertal olika byggnadsutformningar är möjliga inom ramen för planens bestämmelser.

3.6 Ärendinformation

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 planen:

- 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

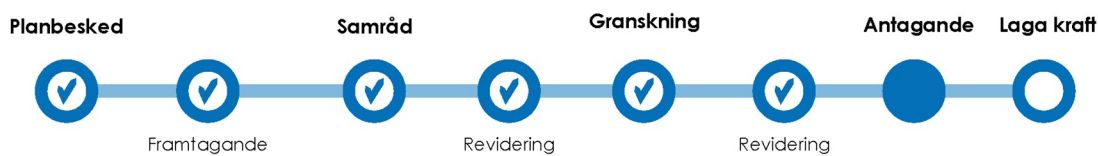
3.6.2 Planprocess

Detaljplanen är i **antagandeskedet** av planprocessen. Kommunen har bearbetat synpunkterna från både samrådet och granskningen och justerat detaljplanen och planbeskrivningen inför antagandet av planen.

Hur kommunen har förhållit sig till inkomna yttranden i samråd och granskning redovisas i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet.

En sammanställning av yttranden som inte blivit tillgodosedda under samråd eller granskning redovisas i granskningsutlåtandet. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt efter det är klart skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Berörda som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har rätt att överklaga kommunens antagandebeslut.

3.6.3 Tidplan



Figur 4. 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.

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

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 Användning av allmän plats

GATA: Användningen GATA och det område användningen omfattar inkluderas i planen för att möjliggöra utfartsförbud i fastighetsgräns och gränsen till kvartersmarken. Användningen bekräftar den befintliga användningen gata.

4.1.2 Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Användningen Bostäder reglerar att bostäder får byggas vilket även är huvudsyftet med planen. Motivet till bestämmelsen är att skapa centralt belägna bostäder vilket skapar ökad rörelse i närområdet. Denna täta form av bostadsbyggande bidrar med en yteffektiv markanvändning i centralt läge som främjar hållbar utveckling.

C - Centrum: Användningen Centrum reglerar att även centrumverksamhet får uppföras vilket även är syftet med detaljplanen. Centrumanvändningen kan inrymma verksamheter som exempelvis kontor, butiker, gym, service med mera. Motivet till bestämmelsen är skapa möjlighet för arbetsplatser och centrumverksamheter i närheten av centralstationen och verksamhetstäta Strömstadsvägen.

(P)₁ - Underjordiskt parkeringsgarage: Användningen (P)₁ möjliggör att ett underjordiskt parkeringsgarage kan anordnas. Motivet till bestämmelsen är skapa möjlighet till parkering för boende och verkande inom egen fastighet.

4.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Villkor för startbesked

a₁ - Startbesked får inte ges för byggnation förrän sanering till känslig markanvändning har genomförts. Egenskapsbestämmelsen reglerar att startbesked för byggnation inte får ges förrän sanering till känslig markanvändning genomförts. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att nödvändig sanering av marken ska ske innan byggnation påbörjas.

Utförande

b₁ - Lägsta tillåtna golvhöjd för bostads- och centrumändamål är 5,4 meter över angivet nollplan. Egenskapsbestämmelsen reglerar höjd för den lägsta tillåtna golvnivå för bostads- och centrumändamål. Enligt dagvattenutredningen bör golvnivån ligga minst 0,2 meter över vattennivån i lågpunkten på Södra Järnvägsgränd, norr om planområdet, som stiger upp till +5,2. Därför ska färdigt golvhöjd för bostads- och centrumändamål vara minst 5,4 meter över angivet nollplan.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största tillåtna bruttoarea per våningsplan, exklusive bottenvåningen och exklusive inglasade balkonger, är 700 m². Egenskapsbestämmelsen reglerar att huvudbyggnaden inte får överstiga 700 kvadratmeter bruttoarea per våning, 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 bas för centrumändamål på

bottenvåningen och en smalare byggnad ovanför. Inglasade balkonger exkluderas för att möjliggöra en flexibel utformning av balkonger för att göra det möjligt att uppnå tillräckligt låga bullervärden.

e₂ - Största tillåtna bruttoarea för handel är 1000 m². Egenskapsbestämmelsen styr hur stor andel handel som får finnas inom ramen för centrumanvändningen i planområdet. En begränsning är nödvändig för att motverka en hög trafikallströmning.

Utformning

f₁ - Bostäder är inte tillåtet i bottenplan. Egenskapsbestämmelsen förbjuder att lägenheter inryms i bottenplanen. Motivet till att bostäder inte tillåts i bottenplanen är att möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan.

f₂ - Högsta nivå för användningen (P₁) är 5,4 meter över angivet nollplan. Egenskapsbestämmelsen reglerar att det underjordiska parkeringsgaraget inte får uppföras till en nivå överstigande 5,4 meter över nollplanet, detta för att säkerställa att garaget lokaliseras helt under mark.

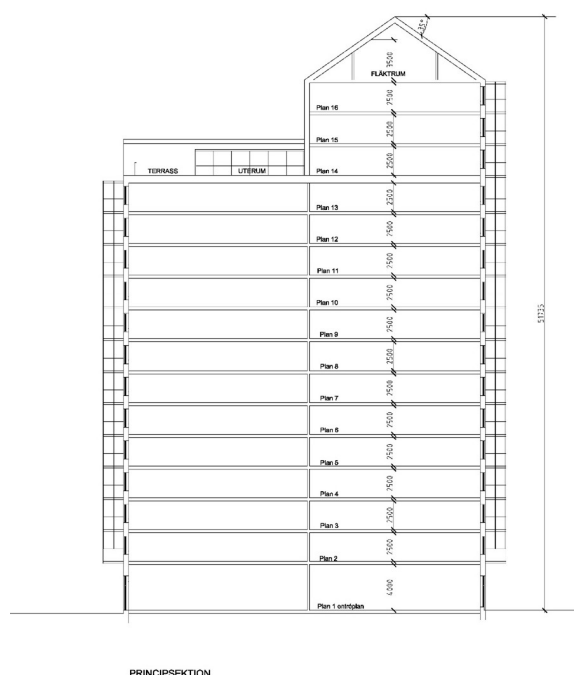
f₃ - Parkeringsgarage får inte anläggas i fasad mot söder. Användningen Bostäder innehåller möjligheter för att inrymma parkering. Dock är det viktigt att bottenplanet främst används för verksamheter och att invändig parkering riktad mot Strömstadsvägen i söder undviks helt då upplevelsen av bottenplanen ska vara inbjudande och publik i sitt uttryck.

f₄ - Balkong får utformas med en inglasning med upp till 3/4 utan att räknas som del av fasad. Bestämmelsen definierar att balkonger får inglasas till stor del, med syfte att kunna fungera som effektiv bullerdämpning för bakomliggande bostadsfasader. Om balkongen inte glasas in mer än 3/4 ska balkongen anses utgöra en balkong och därmed inte räknas som en del av fasaden vid beräkning av bullernivåer vid bostadsfasad. Bestämmelsen införs för att kunna skapa bostäder som uppfyller kraven i enlighet med bullerförordningen och införda planbestämmelser avseende buller.

Höjd på byggnadsverk

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.

Figur 5. Sektionsskiss som visar ett exempel på en möjlig byggnadsvolym enligt detaljplanens bestämmelser. Skissen är framtagen av Arkitektbyrån Design.



Skydd mot störningar

m₁ – Om ekvivalent ljudnivå från trafikbuller vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med största boarea 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadstadens fasad överskrider 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Egenskapsbestämmelsen reglerar ljudnivåer beroende på hur byggnaden kan komma att utformas. Motivet till bestämmelsen har sin grund i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bestämmelsen bedöms nödvändig för att säkerställa att förordningens krav uppnås vid lovprövning.

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. Egenskapsbestämmelsen säkerställer att minst en gemensam uteplats som uppfyller kraven på ljudnivå i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bestämmelsen bedöms nödvändig för att säkerställa att förordningens krav kan uppnås vid lovprövning.

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. Egenskapsbestämmelsen reglerar ljudnivåer beroende på hur byggnaden kan komma att utformas. Bestämmelsen bedöms nödvändig för att säkerställa en acceptabel ljudmiljö utifrån att Boverkets allmänna råd om industri- och verksamhetsbuller kan uppnås vid lovprövning.

m₄ - Fasader som vetter mot Bohusbanan och riksväg 44 ska utformas i lägst brandklass EI30, övriga fasader i svårantändligt material. Egenskapsbestämmelsen reglerar att fasader som är vända mot Bohusbanan och riksväg 44 ska utformas i brandklass EI30 som lägst medan övriga fasader ska utformas med svårantändligt material. Motivet till bestämmelsen formuleras i tillhörande riskutredning och syftar till att minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

m₅ - Utrymning ska vara möjlig bort från 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 till att minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

m₆ - Luftintag till byggnadens ventilationssystem ska placeras minst 5 meter över marknivån och riktas bort från väg 44. Egenskapsbestämmelsen reglerar att ventilation inte ska placeras i riktning mot norr mot Bohusbanan och Riksväg 44 samt på en höjd för att undvika att luft dras in i ventilationssystemet vid en olycka. Motivet till bestämmelsen formuleras i tillhörande riskutredning och syftar till att minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

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. Egenskapsbestämmelsen ställer krav på en byggnadsteknisk konstruktion som ska kunna stå emot tryck vid eventuell explosion. Motivet

till bestämmelsen formuleras i tillhörande riskutredning och syftar till att minska risknivåer vid händelse av olycka där farligt gods är involverat.

m₈ - Underjordisk dagvattenanläggning med en fördröjningskapacitet på minst 4 m³ ska anordnas. Egenskapsbestämmelsen reglerar att en underjordisk dagvattenanläggning ska anläggas för att omhänderta områdets dagvatten upp till ett tioårsregn. Motivet är att säkerställa de anläggningar som kan krävas inom kvartersmark för att åstadkomma tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten från planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar som får anläggas eller bevaras inom egenskapsområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet till marken för befintliga och/eller nya allmännyttiga ledningar.

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Endast byggnadsverk under mark. Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att i de södra delarna av planområdet skapa möjlighet till omhändertagande av dagvatten och att möjliggöra för att ett mindre torgliknande yta ska kunna anordnas mot Strömstadsvägen. Dock ska ett underjordiskt parkeringsgarage kunna anordnas under denna yta. I väster motiveras bestämmelsen av att hålla ett visst avstånd till intilliggande bostadsfastighet. I norr och öster finns ett något mindre ö₁-område som syftar till att möjliggöra underhåll av fasad från den egna fastigheten. Balkonger tillåts kraga ut över ö₁-området.

ö₂ - Marken får inte förses med byggnadsverk. Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet är att förbjuda all byggnation där allmännyttiga underjordiska ledningar förekommer.

Stängsel, utfart och annan utgång

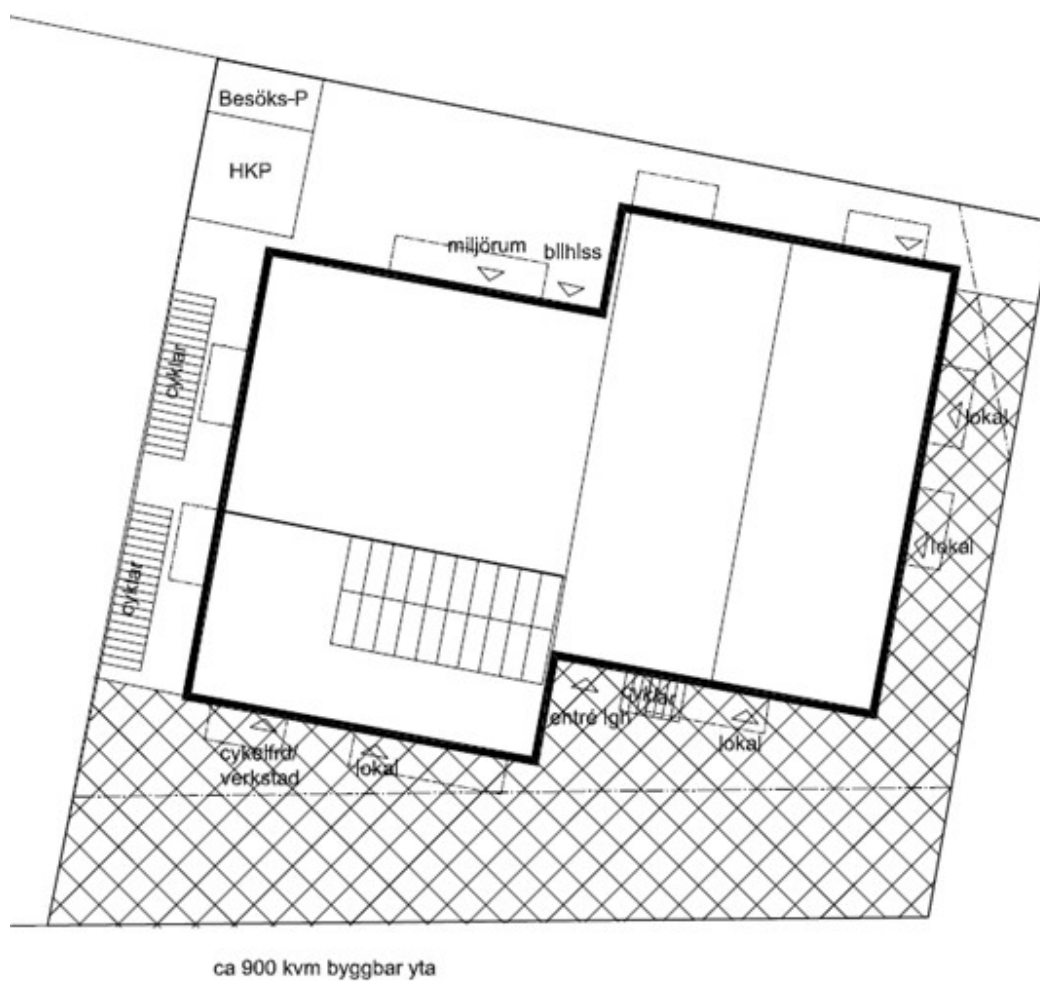
Utfartsförbud. Bestämmelsen införs för att förhindra att en ny infart tillskapas mot Strömstadsvägen, där det idag finns gatuparkering. Infart till planområdet får i stället ske från norr eller öster.

4.1.4 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen.

4.1.5 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen fått laga kraft.



Figur 6. Illustrationsplan som visar ett exempel på byggnadsutformning enligt detaljplanen. Skissen är framtagen av Arkitektbyrån Design.

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I denna del redovisas 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 beskrivs.

5.1 Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser inom planområdet.

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet, huvudmannaskapet är således kommunalt.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheten, Silentz 1, som utgör den största delen av detaljplanen, är i sin helhet privatägd. Inga markförvärv eller markförsäljningar kommer behöva göras för att kunna genomföra detaljplanen.

5.3 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 vinner laga kraft upphör tomtindelningen inom planområdet.

5.3.1 Rättigheter

5.3.1.1 Ledningsrätt

I fastighetens nordöstra hörn finns en befintlig kommunal dagvattenledning. Denna dagvattenledning illustreras med grön linje i figur 7.

I detaljplanen har ett u-område upprättats för ledningsdragningen för att säkerställa att framtida byggnation inte sker inom området. U-området kan nyttjas med hänsyn till vatten- och avloppsledningar. U-området ger möjlighet för ledningsägaren att söka ledningsrätt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ledningsägaren ansvarar för ansökan och bekostar förrättning hos lantmäterimyndigheten. Observera att ett underjordiskt garage planeras att anläggas under mark. Placering av ledningar, ledningsrätt och anordnande av garage förutsätts kunna lösas.

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



Figur 7. Befintlig dagvattenledning är inringad.

5.4 Tekniska frågor

5.4.1 Tekniska åtgärder

5.4.1.1 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 i den norra delen av planområdet och en mindre torgliknande yta i den södra delen möjliggörs som skulle kunna innehålla viss växtlighet, exempelvis i form av en trärad planterad i skelettjorden som ska fungera som fördröjning och magasinering av dagvatten. Detta regleras med planbestämmelsen m8 – Underjordisk dagvattenanläggning med en fördröjningskapacitet på minst 4 m³ ska anordnas. Anläggningen utförs och bekostas av fastighetsägaren.

5.4.1.2 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 att det fortfarande förekommer restföroreningar från tidigare drivmedelsanläggning över riktvärdet för 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 och 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.

Under 2023 tog Relement fram ett PM i form av en uppskattning av merkostnader på grund av förorenad mark vid nybyggnation inom fastigheten Silentz 1. PM:et innehåller en kostnadsuppskattning av merkostnaden vid en exploatering och utredningen ska användas i kommande plan- och exploateringsprocess. Beroende på utfallet av föroreningarna inom området bedöms kostnaden för sanering till ca 1,3 till 2,8 miljoner kronor.

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

5.4.1.3 Vattenverksamhet

Bortledning av grundvatten kan ske vid pålning och anläggande av byggnader under anläggningsskedet och driftskedet. Bortledning av grundvatten kan innebära vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Bortledning av grundvatten kan innebära tillståndsplikt och det är verksamhetsutövarnas ansvar att göra denna bedömning.

5.4.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen föranleder ingen ytterligare utbyggnad av ledningar inom planområdet, utöver att en tryckstegring kommer att behövas intill den planerade byggnaden, vilken är en enskild anläggning och bekostas av fastighetsägaren. Allmänna vatten, -spill -och dagvattenledningar ingår i det kommunala verksamhetsområdet.

5.4.3 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.

5.5 Ekonomiska frågor

5.5.1 Planavgift

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

5.5.2 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).

5.5.3 Ansvarsfördelning

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

Allmän platsmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
GATA - Gata	Fastighetsägare, Uddevalla kommun. Inget genomförande krävs.	Uddevalla kommun
Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
B - Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C - Centrum	Fastighetsägare	Fastighetsägare
(P1) - 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.

5.6 Organisatoriska frågor

5.6.1 Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan ska gälla för planarbetet och planens genomförande.

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. Samrådet genomfördes under tiden 2023-05-24 till 2023-06-14. Granskningen genomfördes under kvartal 2 2024 och antagandet är planerat att ske under kvartal 4 2024.

5.7 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 miljöbedömningsförordningen (2017:966) och 6 kapitlet miljöbalken (2017:955), 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. Kommunen beslutade 2023-05-16, i samband med beslut om att skicka planen på samråd, att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens instämde i kommunens bedömning under samrådet.

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 fastigheten Silentz 1.

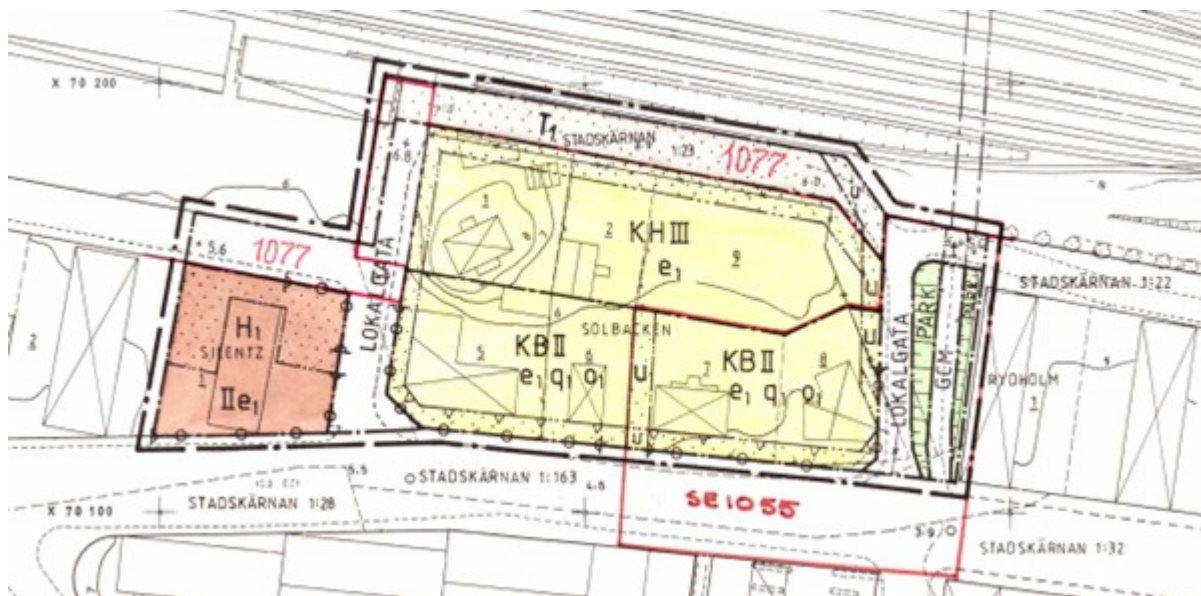
6.3.1 Detaljplan

För planområdet gäller huvudsakligen detaljplan Kv. Solbacken mm. Detaljplanen har plannummer 1002 och arkivnummer 1485-P88/10. Planen fick laga kraft 1988.01.18.

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 Strömstadsvägen. Samma utfartsförbud finns även mellan fastighetsgräns och Silentzvägen med undantag för de mittre delarna (se figur 8). Utfartsförbud finns även mot de östra delarna av Södra Järnvägsgränd.

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



Figur 8. Detaljplan Kv. Solbacken mm. (1485-P88/10).

En mindre del av planområdet, som omfattar en remsa av Strömstadsvägen i söder, ligger inom detaljplanen för Kv. Silverlod. I planen är Strömstadsvägen angiven som allmän plats: gata.

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 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".

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 kapitlen *Hälsa och säkerhet* och *Miljökvalitetsnormer*.

6.4.2 Totalförsvaret

Planområdet berörs inte av riksintresse för totalförsvaret. Ett område cirka 400 meter öster om planområdet omfattas dock av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt MB 3 kap 9§ - hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats 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 trafikkommunikation 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 miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytstatus med undantag för PFOS till 2027. Byfjorden har hög känslighet och miljö kvalitetsnorm 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 tidigare huserat en drivmedelsstation. Under 2010 genomfördes en sanering av marken och merparten av markföroreningarna från drivmedelsstation avlägsnades. Den nu genomförda undersökningen visar 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. Då huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra bostäder inom fastigheten kommer dock en sanering ned till riktvärden som understiger KM (känslig markanvändning) att krävas. En uppskattning av kostnaderna för saneringen har tagits fram.

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 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 trafik- och verksamhetsbuller studerats i en buller- och vibrationsutredning från Akustikverkstan.

6.7 Miljö

6.7.1 Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna detaljplan förklaras i korthet.

6.7.1.1 Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

6.7.1.2 Giftfri miljö

Miljömålet "giftfri miljö" grundar sig i problematiken med människor, djur och växter utsätts för farliga ämnen som sprids när varor, kemiska produkter och material tillverkas, används och blir till avfall. Miljömålet eftersträvar att förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället inte ska hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrunds nivåerna. För att skydda människors hälsa och den biologiska mångfalden behöver spridningen av farliga ämnen förebyggas och minska.

6.7.1.3 God bebyggd miljö

Miljömålet "god bebyggd miljö" grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

6.7.1.4 Levande sjöar och vattendrag

Miljömålet "levande sjöar och vattendrag" grundar sig i problematiken att sjöar och vattendrag utsätts för negativ påverkan från många håll, exempelvis från skogsbruk, jordbruk, industrier och vattenkraftverk. Utmaningarna ligger i att skydda och restaurera befintliga miljöer samtidigt som vi skapar möjlighet för nya att växa fram. Miljömålet eftersträvar att sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

6.7.1.5 Grundvatten av god kvalitet

Miljömålet "grundvatten av god kvalitet" grundar sig i problematiken med förorenat grundvatten som påverkar såväl människor som miljön eftersom den cirkulerar i kretslopp. Generellt ökar efterfrågan och därmed påverkan på grundvatten. Miljömålet eftersträvar att grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.

6.7.2 Strandskydd

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

6.7.3 Dagvatten

Fastigheten utgörs idag av en asfalterad plan yta med en enplansbyggnad 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. Grundvattennivån bedöms vara belägen på cirka 1 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 och vibrationer

En bullerutredning togs fram av Akustikverkstan i samrådsskedet och utredningen har inför granskningen reviderats. Den reviderade utredningen har bland annat uppdaterats med ny information om verksamheterna på Uddevalla C bangård. Utredningen belyser både trafik- och verksamhetsbuller samt vibrationer. I bullerutredningen har ett tiotal vägar samt Bohusbanan ingått. De bullerkällor som har störst påverkan på planområdet är riksväg 44, Strömstadsvägen och Bohusbanan. För mer information om bullersituationen hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

6.8.1.1 Trafikbuller

För bostäder gäller nedanstående riktvärden för buller från spår- och vägtrafik, i enlighet med 3-5 § i gällande Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

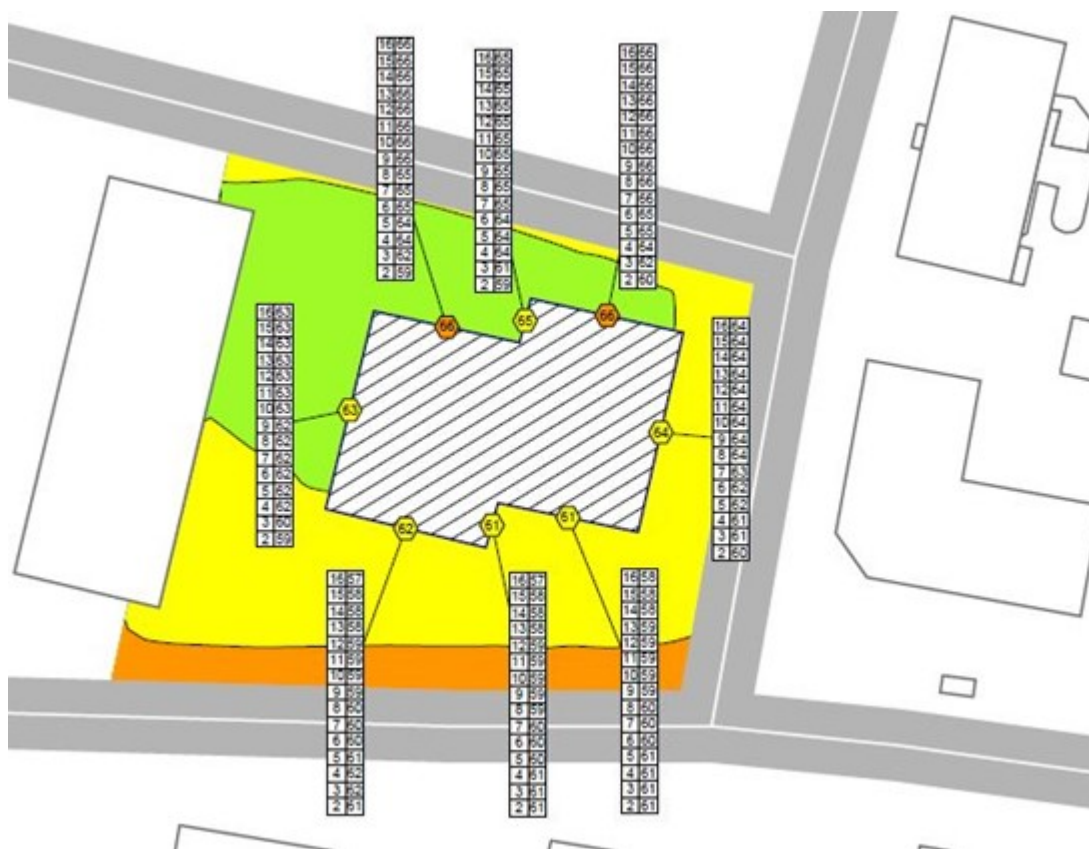
- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För att kunna beräkna trafikbuller har ett PM för trafikmätningar, som innehåller trafikmängder i nutid och trafikmängder uppräknade till år 2040, upprättats av Afry under 2022. De uppräknade trafikmängderna ligger till grund för bullerberäkningarna i bullerutredningen.

Beräkningarna är i grunden utförda på två olika exempelutformningar av en byggnad inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Ett alternativ är ett punkthus, det andra alternativet är en "U-form" slutet med en bullerskärm mot söder. Beräkningarna redovisar också beräkningar för åtgärder i form av balkonger på punkthuset samt för en uteplats på taket med skärm längs hela ytterkanten och längs halva ytterkanten norrut. En beräkning av hur fastigheten Silentz 2 påverkas av bullerreflexer från planerad byggnad redovisas även i utredningen.

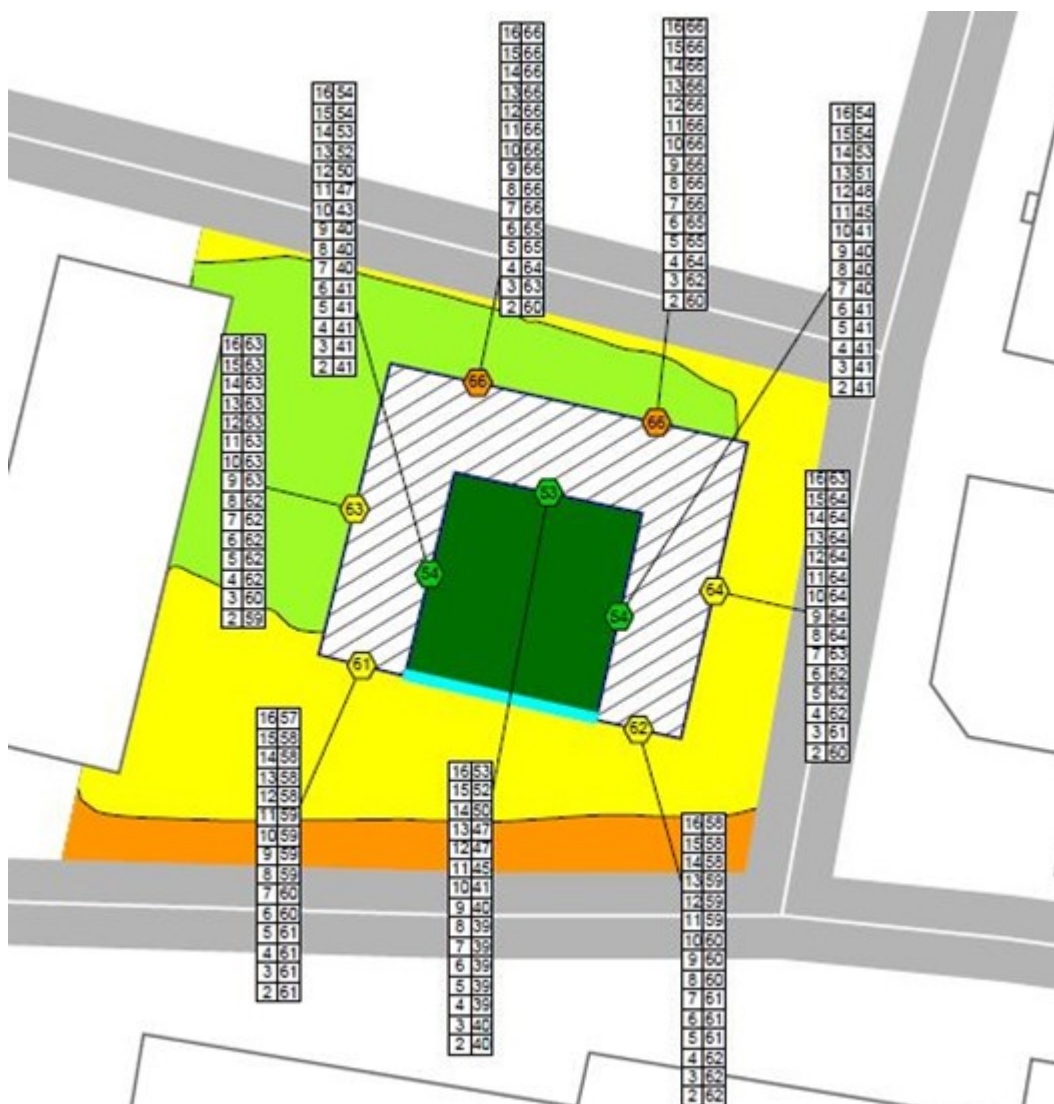
För alternativet med ett punkthus visar bullerberäkningarna att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA från våning 3-4 och uppåt för fasad norrut, västerut och österut, samt från våning 4-5 och nedåt för fasad söderut. Detta innebär att det inte går att förlägga bostäder större än 35 m² i byggnaden, annat än bostäder med fasad endast mot de sidor där 60 dBA ej överskrids (våning 5-6 och högre för fasad söderut, och de lägsta 2-3 våningarna för övriga väderstreck). Eftersom den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA för alla våningar i alla väderstreck kan bostäder inte förläggas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad blir vända mot en sida där ljudnivån är lägre eller lika med 55 dBA. Byggnaden kan inte heller vridas för att få till en sida med ekvivalent ljudnivå lägre eller lika med 55 dBA. Även den maximala ljudnivån överskrider krav (70 dBA) i alla väderstreck för så gott som alla våningsplan. Den ekvivalenta ljudnivån överskrider även 65 dBA vid fasader norrut från våning 7-9 och uppåt, vilket gör att krav ej heller kan uppfyllas med mindre lägenheter (mindre än eller lika med 35 m²) vid dessa fasader, se figur 9 nedan.



Figur 9. Karta över ljudutbredning för ekvivalenta trafikbullernivåer (prognos år 2040) för alternativet med ett punkthus. Decibeltal redovisas för varje våningsplan. Innergården innebär en möjlighet att vända bostäder mot en ljuddämpad sida.

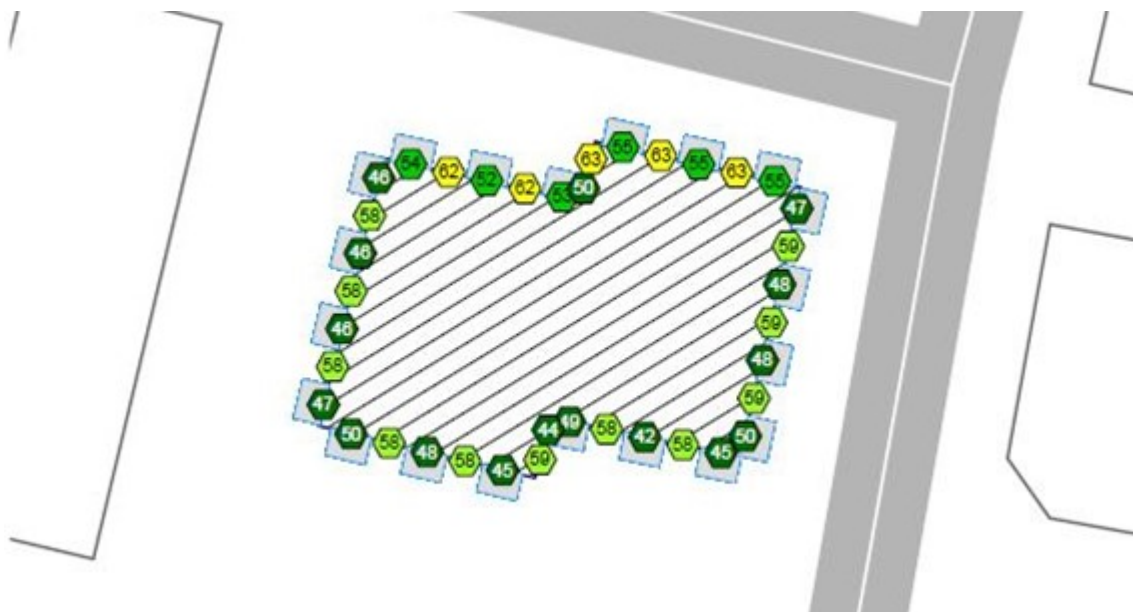
För alternativet med en byggnad i "U-form" visar bullerberäkningarna att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA i samtliga väderstreck på byggnadens yttresidor. Den ekvivalenta och maximala ljudnivån är däremot lägre eller lika med 55 dBA respektive 70 dBA för alla fasader som vetter mot byggnadens innergård, vilket innebär att bostäder större än 35 m² kan byggas så länge samtliga bostäder har minst hälften av bostadsrummen vända mot innergården.

Denna byggnadsutformning ger även möjlighet till anläggning av gemensam uteplats på innergården, där ekvivalent och maximal ljudnivå är lägre eller lika med 50 dBA respektive 70 dBA, se figur 10 nedan.

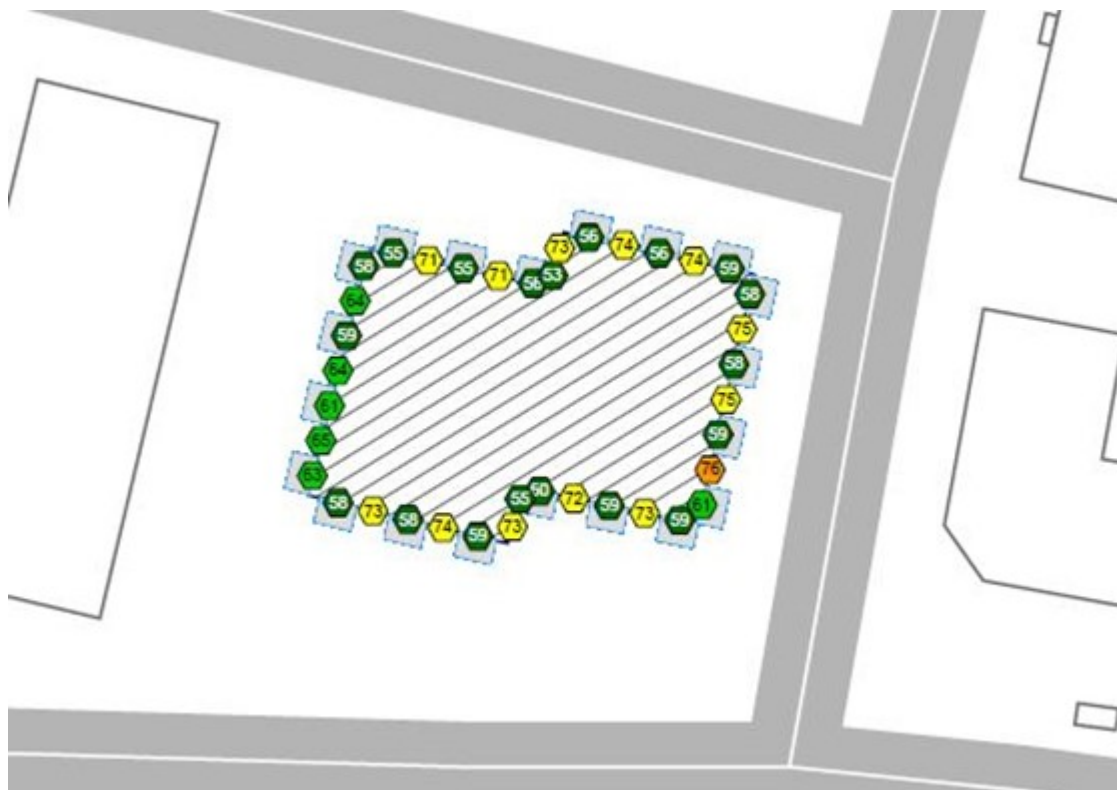


Figur 10. Karta över ljudutbredning för ekvivalenta trafikbullernivåer (prognos år 2040) för alternativet med en U-formad byggnad. Decibeltal redovisas för varje våningsplan. Innergården innebär en möjlighet att vända bostäder mot en ljuddämpad sida.

För alternativet med en åtgärd i form av balkonger på ett punkthus beräknas ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer lägre eller lika med 55 dBA respektive 70 dBA vid fasad inom varje balkong. Trafikbullerförordningens riktvärden kan då uppfyllas genom att bygga bostäder där minst hälften av bostadsrummen vetter mot dessa balkonger, se figur 11 och 12 på följande sida.

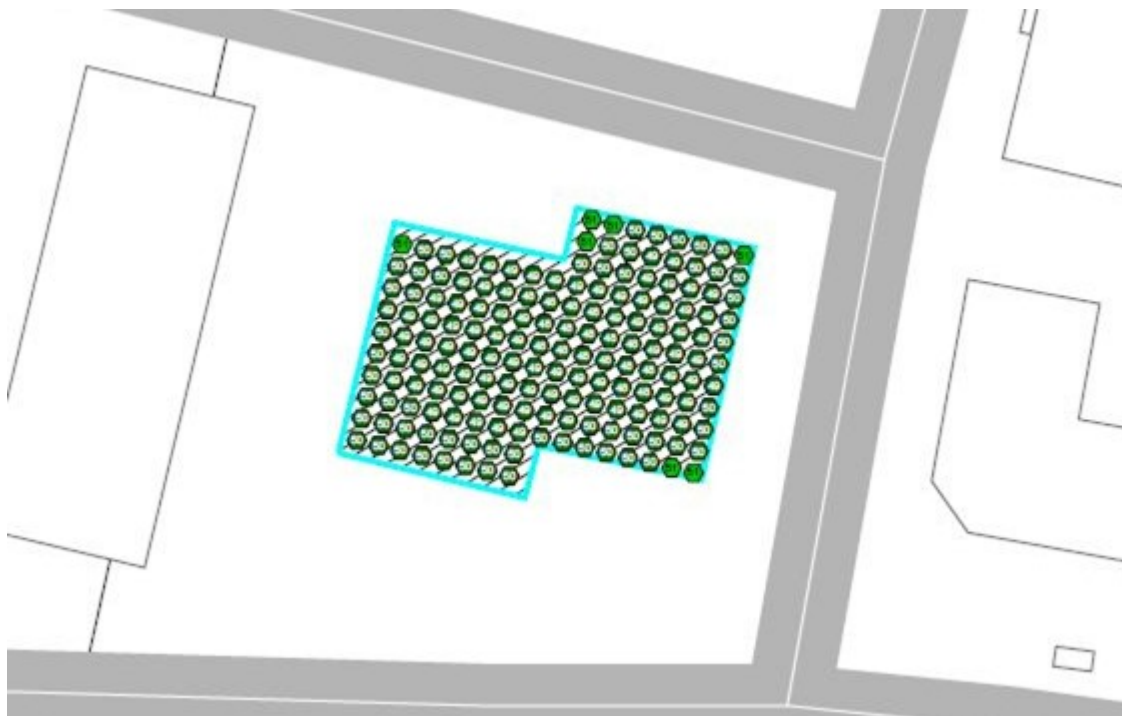


Figur 11. Karta över ljudutbredning för ekvivalenta trafikbullernivåer (prognos år 2040) för alternativet med ett punkthus med bullerdämpande balkonger.

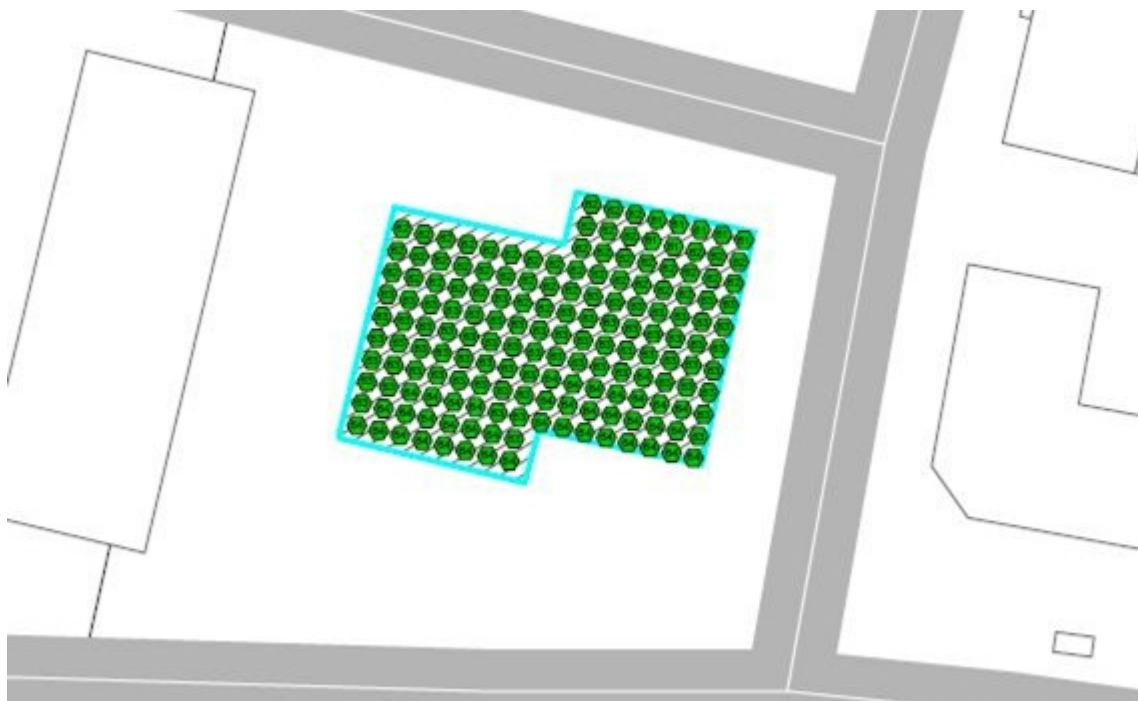


Figur 12. Karta över ljudutbredning för maximala trafikbullernivåer (prognos år 2040) för alternativet med ett punkthus med bullerdämpande balkonger.

Bullerberäkningarna visar även att det är möjligt att anordna en gemensam uteplats där ljudnivåerna uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) på hela eller delar av taket, se exempel nedan i figur 13 och 14.



Figur 13. Karta över ljudutbredning för ekvivalenta trafikbullernivåer (prognos år 2040) för alternativet med ett punkthus med uteplats på taket som skyddas av en skärm runt hela uteplatsen.



Figur 14. Karta över ljudutbredning för maximala trafikbullernivåer (prognos år 2040) för alternativet med ett punkthus med uteplats på taket som skyddas av en skärm runt hela uteplatsen.

Beräkningar av ljudnivåer för fasad för bostadshuset på den intilliggande fastigheten Silentz 2 kan man konstatera att ljudnivån inte förändras nämnvärt med avseende på reflexer från Silentz 1. Med den nya byggnaden på Silentz 1 ökar den ekvivalenta ljudnivån med som högst 1 dBA i ett fåtal punkter på östra fasadsidan. Den maximala ljudnivån från vägtrafik ökar också med som högst 1 dBA i ett fåtal punkter på östra fasadsidan, och minskar även i en del punkter på grund av tillförd skärmning. Den maximala ljudnivån från järnvägstrafik är oförändrad eller minskar med upp till 5 dBA.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas för bostäder på den tänkta fastigheten, så länge byggnaden utformas på så sätt att hälften av bostadsrummen för varje bostad är vänd mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån är lägre än eller lika med 55 dBA och den maximala ljudnivån är lägre än eller lika med 70 dBA under nattetid på samma fasadsida. I rapporten presenteras två exempel på hur man kan uppfylla riktvärdena för trafikbuller. Ett exempel är att forma byggnaden som ett U, vänt bort från väg 44 och slutet med en bullerskärm, med ljuddämpad sida och gemensam uteplats på innergården. Ett annat exempel är att förse byggnaden med delvis inglasade balkonger och att skapa en gemensam uteplats på hela eller del av taket, skärmad antingen med bullerskärm kring hela takets ytterkant, eller halva ytterkanten norrut.

6.8.1.2 Verksamhetsbuller

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 bulleranpassas. 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 och 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.

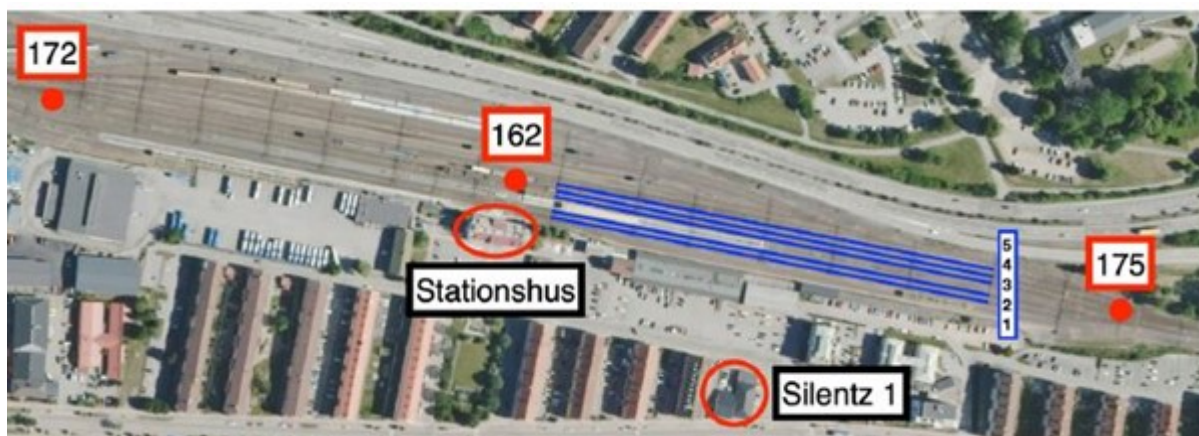
Tidsperiod	Ljudnivå vid luddämpad sida och uteplats samt vid bedömning av ljudnivåer från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet.	
	Leq (dBA)	LFmax (dBA)
Dagtid kl. 6 – 18	45	-
Kvällstid kl. 18 – 22 samt lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06 – 22	45	-
Nattetid kl. 22 – 06	40	55

Tabell 3. Riktvärden för externt industri- och verksamhetsbuller buller angivna som ekvivalent och maximal ljudnivå i dB(A) på luddämpad 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 luddämpad sida avser begränsningen i första hand den luddämpade 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.

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 utredningen.

På bangården vid Uddevalla C finns två bolag som bedriver godstågsverksamhet. Gemensamt för bolagen är att av de olika aktiviteter som förekommer på bangårdarna så dimensioneras den ekvivalenta ljudnivån av lok ställt på tomgång, medan den maximala ljudnivån dimensioneras av smällar från lok och godsvagnar som slås ihop vid rangering (även andra ljudhändelser såsom gnissel etc. är medtagna i bedömningen, men är ej dimensionerande).



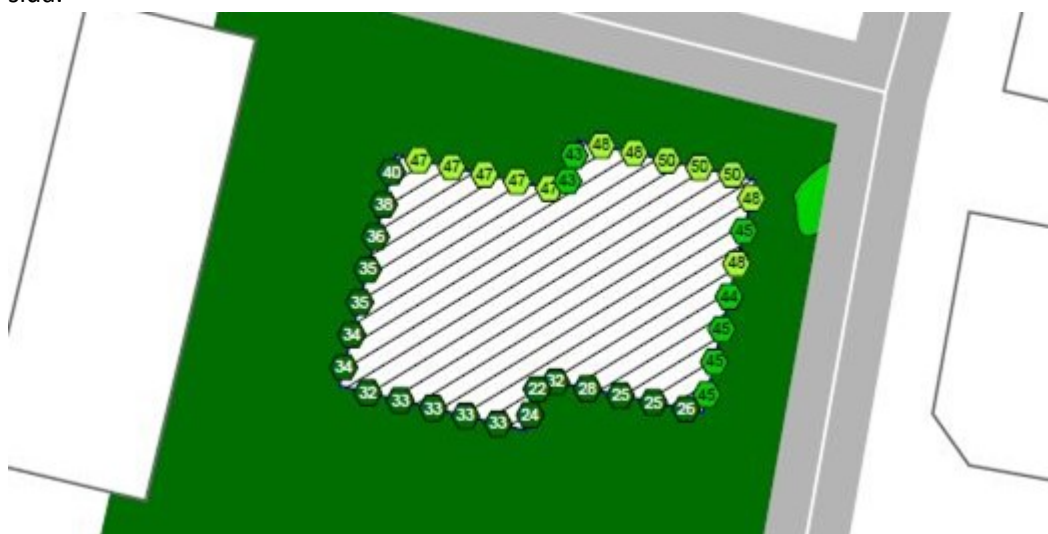
Figur 15. Förutsättning för beräkning av verksamhetsbuller. Spår 1-5 redovisas med blåa linjer. Röda prickar med numrering anger ungefärliga positioner för järnvägssignaler på Uddevalla C bangård.

Sammanfattningsvis kan lok på tomgång förekomma över hela bangården på spår 2 eller högre spårnummer under dagtid (kl. 06-18) i upp till en timme. Under kvälls- och nattetid (kl. 18-06) kan lok på tomgång förekomma på spår 2 eller högre spårnummer upp till en timme i bangårdens västra del, oftast vid signal 172 och i kortare perioder upp till ca 5 minuter i området närmast Silentz 1. Rangering kan förekomma över hela bangården på spår 4 eller högre spårnummer både dag-, kvälls- och nattetid. För beräkning av ekvivalent ljudnivå används två olika positioner för lok på tomgång. För de längre perioderna på upp till 1 timme i västra delen av bangården görs beräkning med lok på tomgång under 1 timme vid signal 162. För de kortare perioderna på upp till 5 minuter i området närmast Silentz 1 görs beräkning med lok på tomgång under 15 minuter på spår 2 rakt framför Silentz 1 (värsta möjliga placering med avseende på bullerpåverkan). Notera att placeringarna av lok för beräkning har valts närmre och under längre tid än enligt informationen från verksamheterna, vilket ger marginal för beräkningsresultaten. En tonalitetsanalys av bullret från lok på tomgång vid byggnadens fasad, med hänsyn till trafikbullerpåverkan nattetid, har utförts enligt metod i standarden ISO/PAS 20065:2016.

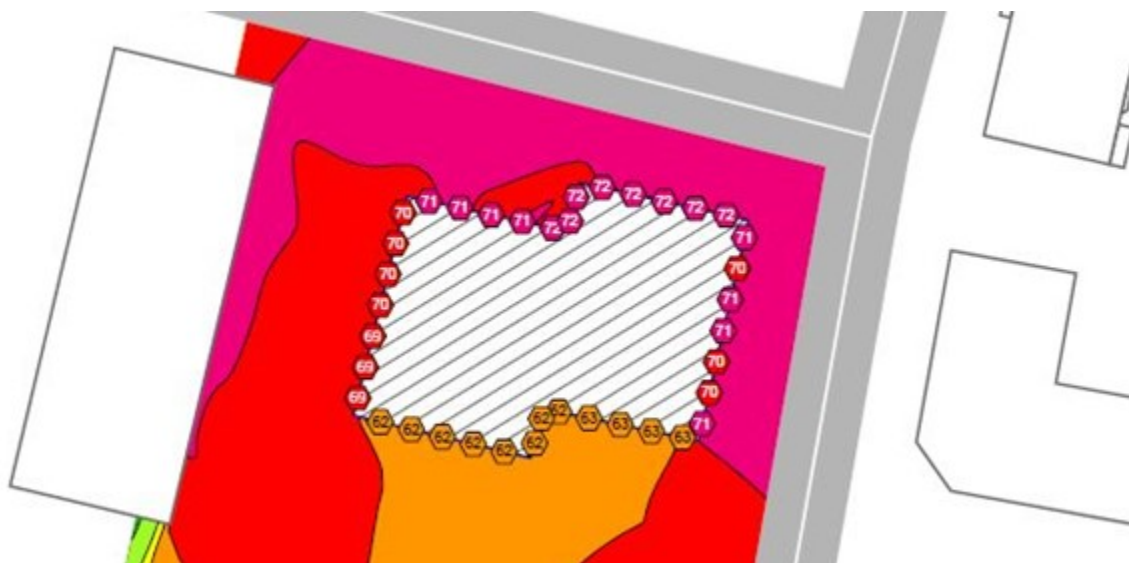
Enligt analysen urskiljs ingen tonalitet från lok på tomgång vid Silentz 1. Utifrån antalet smällar och gnisselljud från hopslagning av vagnar och inbromsningar bedöms det att verksamhetens buller inte karakteriseras av ofta förekommande impulser eller tydligt hörbara tonkomponenter.

Bullerberäkningar har även för verksamhetsbullret genomförts för olika utbyggnadsalternativ, i likhet med trafikbullerberäkningarna. För ekvivalent ljudnivå visas beräkningar med lok på tomgång dels placerat i värsta möjliga punkt (spår 2, rakt framför Silentz 1) under 15 minuter, samt vid signal 162 under 1 timme. För maximal ljudnivå visas beräkningar från rangering med värsta möjliga placering.

Vid en utformning med ett punkthus är den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA eller lägre vid samtliga fasader, för båda lokplaceringarna som använts. Man hamnar då i Zon A för dagtid, och i Zon B för kvällstid (samt lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06-22) och nattetid. Den maximala ljudnivån beräknas överskrida 55 dBA i samtliga väderstreck, med som högst 72 dBA mot bangården. Sammantaget erhålls en placering i Zon B enligt BFS 2020:2. Detta innebär att bostäder bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att den nya byggnaden bulleranpassas. 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.



Figur 16. Karta över ljudutbredning för ekvivalenta verksamhetsbullernivåer i ett scenario där lok på tomgång är placerat så nära byggnationen som möjligt



Figur 17. Karta över ljudutbredning för maximala verksamhetsbullernivåer i ett scenario där rangering sker så nära byggnationen som möjligt.

Vid en utformning med en u-formad byggnad och bullerskärm beräknas ekvivalenta ljudnivåer på innergården lägre än 40 dBA för båda lokplaceringarna, både vid fasad och 1,5 meter ovan mark, vilket uppfyller riktvärdena för ljustämplad sida och uteplats för alla tider på dygnet (45 dBA dag- och kvällstid, 40 dBA nattetid). Den maximala ljudnivån är lägre än 50 dBA på innergården, både vid fasad och 1,5 meter ovan mark, vilket uppfyller riktvärdet för ljustämplad sida och uteplats avseende maximal ljudnivå från verksamhetsbuller (55 dBA). För att bulleranpassa byggnaden behöver bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot innergården.

Genomgående för samtliga bebyggelsealternativ är att byggnaden måste utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot bullerdämpad sida för att tillåta bebyggelse inom Zon B.

På grund av bullersituationen har ett flertal planbestämmelser med avseende på buller införts i plankartan, läs mer under rubriken Hälsa och säkerhet i konsekvenskapitlet.

6.8.1.3 Vibrationer

Trafikverket har riktvärden för vibrationer i befintlig miljö och vid nybyggnation och väsentlig ombyggnad av infrastruktur i TDOK 2014:1021 (daterad: 2020-09-25). Trafikverket har i TDOK 2014:1021 konkretiserat vibrationsnivåer för vilka myndigheten anser vara en god eller i vissa fall godtagbar miljö. Riktvärdet på 0,4 mm/s RMA får överskridas maximalt 5 gånger per natt och gäller nybyggnation och ska vara ett stöd för Trafikverket vid bedömningar om behov av utredningar och genomförande av skyddsåtgärder mot höga vibrationsnivåer. Värdet motsvarar nedre gräns för måttlig störning enligt Svensk Standard SS 460 48 61.

Mätningar har genomförts mellan 2022-11-23 och 2022-11-30. Vibrationsnivåer på 0,09 mm/s uppmättes som maxvärde per timme i alla tre riktningar för nästan hela perioden, med upp till som högst 0,10 mm/s vid några enstaka mättimmar. Eftersom triggervärdet på 0,2 mm/s aldrig utlöstes under mätperioden har inga fullständiga tidsförlopp sparats, och det är därför omöjligt att veta om dessa maxvärden per timme har inträffat samtidigt för de tre mätriktningarna. I värsta fall, om det högsta uppmätta maxvärdet för varje mätriktning inträffar samtidigt, medför detta en total maximal vibrationshastighet på 0,17 mm/s. Detta ligger under Trafikverkets riktvärde på 0,4 mm/s för maximal vibrationsnivå inomhus.

6.8.2 Risk för olyckor

En riskutredning har tagits fram av Norconsult. Utredningen har reviderats inför granskningen. 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. Riksväg 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.

Beräkningarna av samhällsriskerna visar att risken ligger i övre delen av det riskområde där alla rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas både i ursprungsberäkningen och osäkerhetsanalysen. De dimensionerande olycksscenarioerna från både väg och järnväg är molnbrand samt gasexplosion. Med hänsyn till de dimensionerande olyckorna samt de platsspecifika förutsättningarna föreslås följande åtgärder:

- Fasader som vetter mot Bohusbanan och väg 44 ska utformas i minst brandklass EI30, övriga fasader i svårantändligt material.
- 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.
- Utrymning ska vara möjlig bort från Bohusbanan och väg 44.
- Luftintag till byggnadens ventilationssystem ska placeras minst 5 meter över marknivån och riktas bort från väg 44.

Med fasadåtgärder med brandklass EI30, svårantändligt material och explosionsskydd så beräknas risknivån sänkas från övre- till mittdelen av ALARP-området. Åtgärderna om utrymningsväg och ventilation är svårkvantifierade och inte med i beräkningen för samhällsrisk efter åtgärd men bedöms ge lägre risknivåer i praktiken. Om skyddsåtgärderna genomförs bedöms risknivåerna vara tolerabla enligt använda riskkriterier. En fasad i brandklass EI30 innebär ej öppningsbara fönster.

Uddevalla hamn är utpekad som riksintresse med hänsyn till dess funktion som bulkhamn. Inför Uddevalla kommuns ambition att förtäta centrum så har kommunen identifierat ett behov av att skapa en influensstudie till hamnen. 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.

På grund av risksituationen har ett flertal bestämmelser med avseende på risk införts i plankartan, läs mer under rubriken Hälsa och säkerhet i konsekvensavsnittet. Det är upp till exploitören att i bygglovsprocessen visa att konstruktionen klarar de krav som planbestämmelserna med avseende på risk utgör.

På grund av byggnadens höjd kommer brandsäkra trapphus att behöva användas.

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 översvämningsrisken som en viktig fråga 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 från norr som passerar centrum passerar cirka 150 meter öster om planområdet. Enligt tillhörande dagvattenutredning påverkas dock området av att ett

avrinningsområde om cirka 17 hektar stor yta som rinner via Järnvägsgratan 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 18 nedan.



Under 2009 respektive 2010 har det genomförts en undersökning och senare även saneringsåtgärder. Av undersökningen 2009 framgår att marken var förorenad 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 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 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.

Inför granskningen har ett PM i form av en uppskattning av merkostnader på grund av förorenad mark vid nybyggnation inom fastigheten Silentz 1 tagits fram. PM:et innehåller en kostnadsuppskattning av merkostnaden vid en exploatering och utredningen ska användas i kommande plan- och exploateringsprocess. Beroende på utfallet av föroreningarna inom området bedöms kostnaden för sanering till ca 1,3 till 2,8 miljoner kronor.

På grund av föroreningssituationen har en villkorsbestämmelse införts på plankartan, läs mer under rubriken Hälsa och säkerhet i konsekvensavsnittet.

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 bebyggelsen i närområdet utvecklats under lång tid anses nybyggnation på platsen bidra till områdets diversifierade arkitektur från olika eror.

6.12 Fysisk miljö

Området består idag i huvudsak av en envåningsbyggnad med en secondhandbutik och en mindre bilverkstad. 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 bilverkstäder. 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

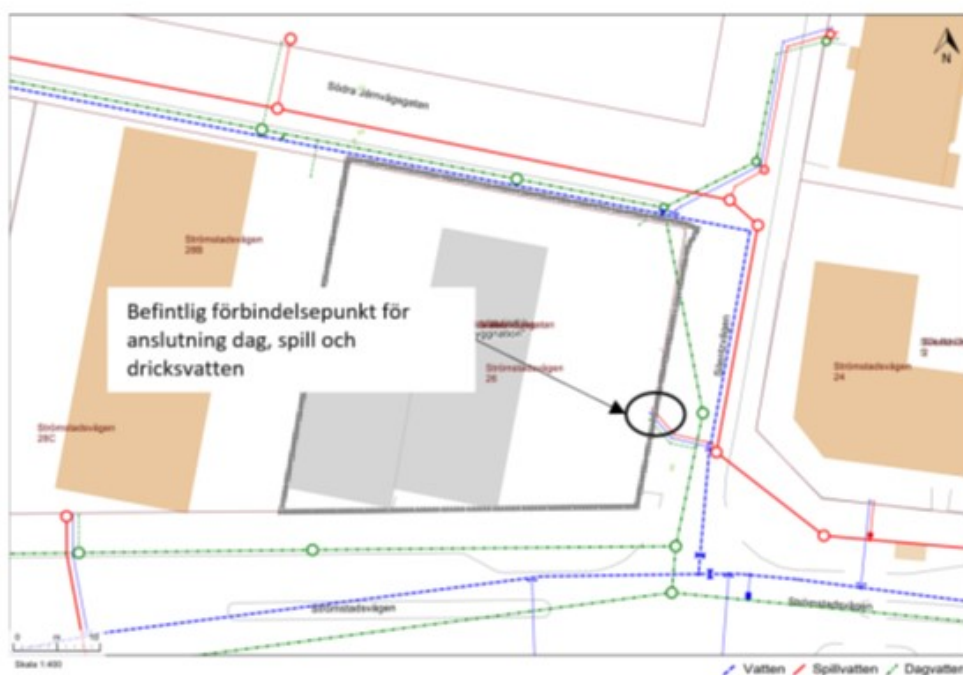
Byggnaderna inom planområdet inhyser idag en secondhandbutik och en mindre bilverkstad som bidrar med viss ruljängs i området.

Södra Järnväggsgatan norr om planområdet fungerar idag bland annat som en genväg för de som ska till eller från centralisationen och innerstaden. Området kan upplevas som otryggt och ödsligt 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 Järnväggsgatan, Silentzvägen och Strömstadsvägen. Förbindelsepunkt för dag-, spill och dricksvatten sker från öster, se figur 19 på följande sida. I fastighetens nordöstra hörn korsar även en dagvattenledning.



Figur 19. Befintliga VA-ledningar och förbindelsepunkten för Silentz 1. Röda streck 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 sydväst om planområdet, strax norr om Kampenhofs bussterminal. Till fots är det cirka 350 meter 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 mest 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 väst-östlig 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 separerade 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 vid den senaste mätningen.

Silentzvägen och Södra Järnvägsgatan är utformade på liknande vis med 1+1 fil med enkelsidig trottoar. Dessa vägområden är förhållandevis breda men då korsningspunkterna är många understiger fordonshastigheten även på dessa vägar hastighetsbegränsningen på 50 km/h. För Silentzvägen var medelhastigheten 19,9 km/h medan det för Södra Järnvägsgatan 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, Svenshögen, Stenungssund och Stora Höga. Tåg till Göteborg via Trollhättan tar 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 på ungefär två minuter. Kampenhof resecentrum är lokaliserat cirka 500 meter sydväst om planområdet vilket motsvarar en gångtid på 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. Kollektivtrafikmöjligheterna är med andra ord mycket goda.

6.16.4 Angöring och parkering

Angöring till planområdet sker idag från norr och öster. I dagsläget består delar av området av markparkering och inom fastigheten finns det idag 13 markparkeringar. Dessa parkeringar föreslås dock i 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 en följd av att det riskerar att innebära för höga anläggningskostnader.

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 åtgärds paket. I den mån en exploatör önskar genomföra andra åtgärder än de listade nedan avgör Uddevalla kommun utbytbarheten åtgärderna emellan.

Mindre åtgärds paket (-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 reducerade 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 inflyttning
- Parkeringsavgift för bilplatser finns och särskiljs på från kostnaden för bostaden på hyresavin

Större åtgärds paket (-40 procent):

- Samtliga åtgärder i det mindre åtgärds paketet
- 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.

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 en mindre torgliknande yta på södra delen, där viss grönska kan inrymmas.

7.2.2 Landskapsbild och skuggning

Detaljplanen möjliggör för en byggrätt med en maximal totalhöjd på 58 meter över angivet nollplan (bestämmelse h). Detta innebär att själva byggnaden kan bli cirka 52,6 meter över markens nivå. Detta kommer att ha inverkan på landskaps- och stadsbilden då befintlig byggnad endast består av en byggnad i ett plan och valmat tak 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 20 nedan illustrerar en volymskiss för området.



Figur 20. En skiss över en 52 meter hög byggnad inom fastigheten Silentz 1 med befintlig bebyggelse illustrerad som gråa volymer. Skissen är framtagen av Arkitektbyrån Design. Observera att ett flertal olika byggnadsutformningar är möjliga inom ramen för planens bestämmelser.

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

Utvecklingen av fastigheten Silentz 1 är ett 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.

En solstudie har tagits fram för att redovisa effekterna av den skuggning som ett uppförande av den tillåtna byggrätten inom planområdet innebär. Studien visar att de norra delarna av bostadsfastigheterna i väster, Silentz 2, 11 och 12, skuggas från morgonen fram till lunchtid under vårdagjämning och midsommartid. Från morgonen fram till ca klockan 15 skuggas delar av fastigheten Stadskärnan 1:295 i norr. Fastigheter lokaliserade öster om planområdet, Solbacken 1, 5, 6, 7 och 10 skuggas delvis från 14-tiden fram till 20-tiden.

Skuggan sträcker sig på grund av byggnadens höjd relativt långt från planområdet och får en relativt stor effekt på omkringliggande fastigheter.



Figur 21. Redovisning av skuggeffekt under morgontid vid vårdagjämning.



Figur 22. Redovisning av skuggeffekt vid lunchtid vid vårdagjämning.



Figur 23. Redovisning av skuggeffekt under eftermiddagstid vid vårdagjämning.



Figur 24. Redovisning av skuggeffekt under kvällstid vid vårdagjämning.

Skuggeffekten för bostadsfastigheterna i väster är relativt begränsad då den endast påverkar de norra delarna under en relativt kort tid under förmiddagen. Under resten av dagen är dessa fastigheter helt opåverkade av skuggor från den planerade byggnaden. Den fastighet som påverkas under längs tid av skuggverkan är Stads kärnan 1:295 som påverkas av skuggor under större delen av dagen. Fastigheten innehåller dock inga bostäder. Bostadsfastigheter i öster är helt opåverkade under morgon och dagtid, men skuggpelaren påverkar dessa fastigheter från cirka kl 1430 och framåt kvällen. Skuggpelaren påverkar fastigheterna mellan ca 2,5 timmar och 4 timmar under kvällstid.

Den planerade byggnaden får på grund av sitt relativt begränsade avtryck på marken och sin signifikanta höjd en relativt smal men lång skuggpelare som påverkar ett antal fastigheter i närområdet. Skuggbildningen bedöms dock som acceptabel.

7.3 Miljö

7.3.1 Miljömål

På följande sidor redogörs det för de miljömål som detaljplanen anses ha påverkan på.

7.3.1.1 Begränsad klimatpåverkan

Då området är centralt lokaliserat i direkt närhet till mycket god kollektivtrafik, både regionalt och kommunalt, anses en utbyggnad baserat på föreslagen detaljplan inte motverka miljömålet.

Byggskedet innebär dock en ökad klimatpåverkan.

7.3.1.2 Giftfri miljö

Utförd miljöteknisk markundersökning för detaljplanen visar på markföroreningar. Innan byggnation krävs det att sanering genomförs till känslig markanvändning. Detta innebär en positiv påverkan på miljön och bedöms därmed inte motverka möjligheten att uppnå miljömålet.

7.3.1.3 God bebyggd miljö

Byggnationen tillskapar cirka 100 bostäder alternativt verksamhetslokaler, exempelvis kontor, i ett läge där befintlig infrastruktur nyttjas. En ökad andel bostäder i området ökar underlaget för handel och service i ett attraktivt läge. I området finns det tillgång till Uddevallas kanske bästa kollektivtrafik i form av centralstationen på ett avstånd om cirka 100 meter och Kampenhof resecentrum på ett avstånd om cirka 500 meter. Närheten till god kollektivtrafik, handel och service ger goda förutsättningar för de som vill bo och leva med vardagens alla sysslor runt hörnet. Detta uppmanar även till lågt bilanvändande, alternativt möjligheten att bo och leva utan att äga en egen bil. Bestämmelser för att säkerställa en acceptabel bullernivå för bostäder säkerställs i planförslaget.

7.3.1.4 Levande sjöar och vattendrag

Genom ett bättre omhändertagande av dagvatten inom planområdet, samt en sanering av förorenad mark, främjas miljömålet levande sjöar och vattendrag.

7.3.1.5 Grundvatten av god kvalitet

Genom ett bättre omhändertagande av dagvatten från planområdet samt sanering av förorenad mark främjas miljömålet grundvatten av god kvalitet.

7.3.2 Miljökonsekvensbeskrivning

Det har inte tagits fram någon miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

7.3.3 Miljöbedömning

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 länsstyrelsesamråd för undersökningen av betydande miljöpåverkan daterat 2022.07.04, vilket även bekräftas i länsstyrelsens samrådsyttrande.

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

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, enligt bedömningskriterierna i miljöbedömningsförordningen (2017:966) och 6 kapitlet miljöbalken (2017:955), att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Till grund för ställningstagandet föreligger att:

- Planförslaget syftar inte till att ta området i anspråk för verksamheter som listas i 4 kap. 34§ PBL.

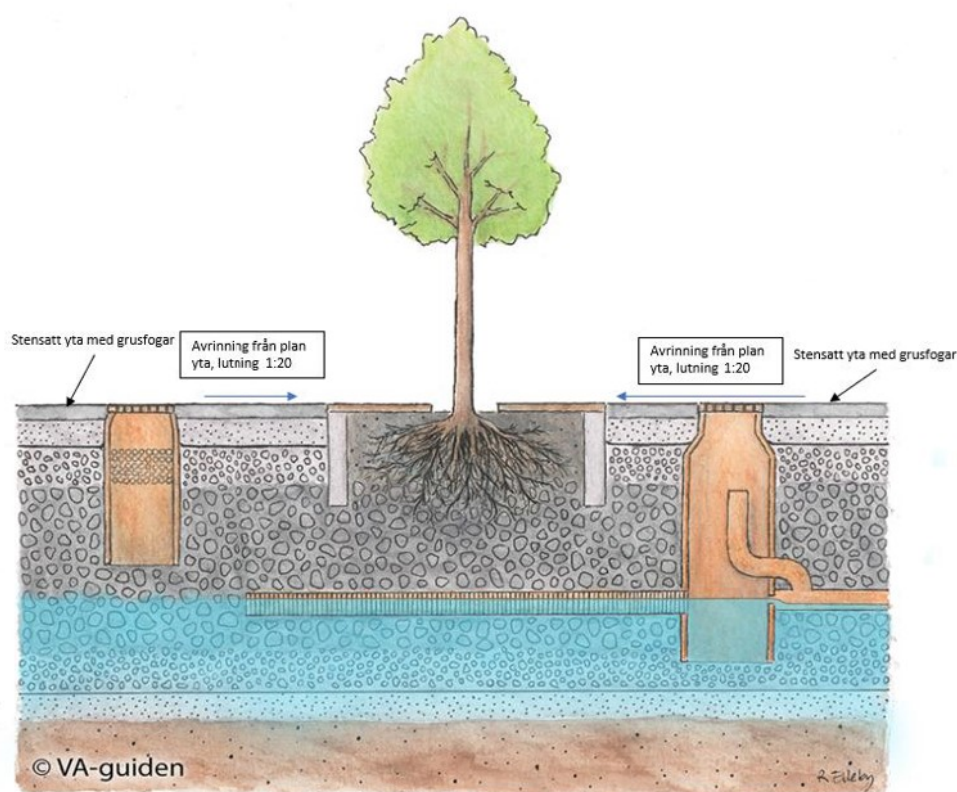
- Detaljplanen bedöms inte riskera att negativt påverka riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. MB.
- Över lag bedöms inte förslaget till markanvändningen få en sådan betydelse att det finns risk för att skyddsvärda djur- och växtarter påverkas negativt eller att det föreligger risker för människors hälsa- och säkerhet.

7.3.5 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 klimatkfaktor 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 det i framtiden förväntas mer intensiva regn. I tillhörande dagvattenutredning beräknas en fördröjningsvolym som behövs för att kunna fördröja och rena dagvattnet tillräckligt. Erforderlig fördröjningsvolym beräknad med rationella metoden blir 4 m³.

28 l/s (motsvarande avrinning vid 10-årsregn utan klimatkfaktor) tillåts rinna till förbindelsepunkten för dagvatten. Allt dagvatten utöver detta, till exempel avrinning vid ett klimatanpassat 100-årsregn, antas kunna fördröjas i en föreslagen dagvattenanläggning med skelettkonstruktion inom ytan med prickmark i söder. Figur 25 nedan redovisar en schematisk bild över funktionen i en skelettkonstruktion.



Figur 25. Schematisk bild av fördröjning i skelettkonstruktion. Källa: www.vaguiden.se

I den södra delen av planområdet ska dagvattenhantering ske. Detta regleras med planbestämmelsen m₈ – Underjordisk dagvattenanläggning med en fördröjningskapacitet på minst 4 m³ ska anordnas.

I tillhörande dagvattenutredning föreslås att lägsta golvhöjd placeras på +5,4 vilket motsvarar vattenståndet i lågpunkten norr om planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn, plus 0,2 meters säkerhetsmarginal. I plankartan återspeglas denna rekommendation i egenskapsbestämmelsen b – ”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.

7.5 Hälsa och säkerhet

7.5.1 Omgivningsbuller

7.5.1.1 Trafikbuller och verksamhetsbuller

På grund av rådande bullersituation har en omfattande bullerutredning med fokus på både trafik och verksamhetsbuller tagits fram samt reviderats inför granskningen.

Slutsatserna i bullerutredningen är att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas för bostäder på den tänkta fastigheten, så länge byggnaden utformas på så sätt att hälften av bostadsrummen för varje bostad är vänd mot en sida där den dygnsekvivalenta ljudnivån är lägre än eller lika med 55 dBA och den maximala ljudnivån är lägre än eller lika med 70 dBA under nattetid. Det behöver även anordnas en gemensam uteplats med ekvivalent och maximal ljudnivå lägre eller lika med 50 dBA respektive 70 dBA.

Beräknade ljudnivåer från verksamheten på Uddevalla C bangård placerar den nya byggnaden i Zon B utifrån Boverkets allmänna råd om industri- och verksamhetsbuller. Det innebär att bostäder bör

kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida (ekvivalent ljudnivå lägre eller lika med 45 dBA och 40 dBA för dag-/kvällstid respektive nattetid, och maximal ljudnivå lägre eller lika med 55 dBA nattetid) finns och att byggnaden bulleranpassas.

Byggnadsutformningen "U-form slutet med bullerskärm" utgör ett exempel på hur man kan uppfylla riktvärdena både gällande trafik- och verksamhetsbuller, både med avseende på ljudnivåer vid fasad och möjliggörande för anläggning av en gemensam uteplats. För detta exempel behöver bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot innergården.

Att förse byggnaden med delvis inglasade balkonger i kombination med anläggning av gemensam uteplats på taket med bullerskärm antingen längs hela takets ytterkant, eller längs halva ytterkanten norrut utgör ytterligare ett exempel på hur man kan uppfylla riktvärdena för både trafik- och verksamhetsbuller. För detta exempel behöver bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot balkonger antingen på västra, östra eller södra fasaden, eller på våningsplan 9 samt 11 och uppåt på den norra fasaden.

Bullersituationen på Silentz 1 domineras av trafikbuller. Bullerbidrag från verksamheterna beräknas inte påverka den totala ekvivalenta ljudnivån nämnvärt, varken vid bullerutsatt sida, ljuddämpad sida, eller uteplats. Även de maximala ljudnivåerna domineras av trafikbuller.

För att säkerställa att acceptabla ljudnivåer från trafik- och verksamhetsbuller uppnås vid fasad på bostäder så införs planbestämmelser med krav på att minst hälften av bostadsrummen i bostäderna ska uppföras mot ljuddämpad sida om bullernivåerna överskrider riktvärdena i gällande bullerförordning (2015:216) och Boverkets allmänna råd.

Följande bestämmelser införs:

m₁ – Om ekvivalent ljudnivå från trafikbuller vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med största boarea 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadstadsfasad överskrider 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

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.

Detaljplanen med tillhörande planbestämmelser är utformad för att bestå med flexibilitet gällande utformning så länge som dessa är inom ramen för vad detaljplanen medger. Beräkningarna i utredningen visar på 2 olika sätt att lösa bullerproblematiken som uppfyller riktvärdena för bostäder. Genom att införa ovanstående planbestämmelser säkerställs att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås i ett bullerutsatt läge.

Planförslaget innebär att centrumändamål är möjligt att inrymma inom byggrätten. Exploatören kan välja var i den föreslagna byggnaden som bostäder och kontor ska uppföras. Vid bostadsetablering krävs att planbestämmelserna avseende bullernivåer följs i bygglovsprövningen.

De balkonger som kan behöva användas för att skydda fasaden från bullernivåer överstigande planens bestämmelser kan inglasas till maximalt 3/4. Balkongerna kommer troligtvis att få en mycket stor del inglasning och kommer därför inte att ha en känsla av uteplats på samma sätt som en traditionell balkong. Dock så är en gemensam uteplats säkerställd genom planbestämmelser. De inglasade balkongerna ska inte betraktas som en del av fasaden utan ska anses utgöra uteplatser som kan användas för att skydda fasaden från för höga bullernivåer.

7.5.2 Risk för olyckor

För detaljplanen har en riskutredning tagits fram 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.

Åtgärderna som införs som planbestämmelser är:

m₄ - Fasader som vetter mot Bohusbanan och riksväg 44 ska utformas i lägst brandklass EI30, övriga fasader i svårantändligt material.

m₅ - Utrymning ska vara möjlig bort från Bohusbanan och riksväg 44.

m₆ – Luftintag till byggnadens ventilationssystem ska placeras minst 5 meter över marknivån och riktas bort från väg 44.

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.

Med dessa åtgärder beräknas risknivån sänkas från övre- till mittdelen av ALARP-området. Åtgärderna om utrymningsväg och ventilation är svårkvantifierade och inte med i beräkningen för samhällsrisk efter åtgärd men bedöms ge lägre risknivåer i praktiken. Om skyddsåtgärderna genomförs bedöms risknivåerna vara tolerabla enligt använda riskkriterier.

7.5.3 Förorenad mark

Framtagna utredningar visar på restföroreningar samt att kvarlämnade installationer så som oljeavskiljare, cisterner, ledningar etcetera finns kvar i marken då det på fastigheten tidigare huserats av en drivmedelsanläggning. Planbestämmelsen a i tillhörande plankarta tillstryker att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering till känslig markanvändning har genomförts.

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 planprogram Västra centrum. Planförslaget kan leda till fler trafikrörelser på Strömstadsvägen, Silentzvägen och Södra Järnväggsgatan. Till följd av planförslaget kommer troligtvis trafiken på dessa tre gator att öka.

Gatorna Silentzvägen och Södra Järnväggsgatan 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.

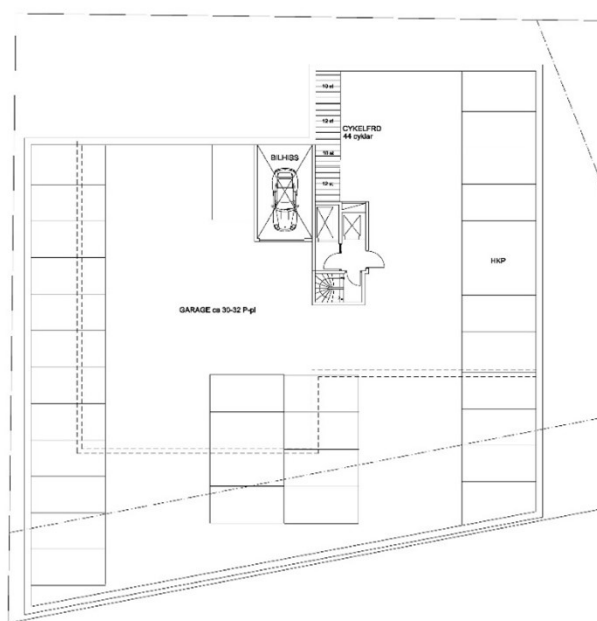
7.9.2 Gång- och cykeltrafik

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.



EXEMPEL PÅ GARAGEPLAN

Figur 26. Illustrationen visar ett exempel på garageplan under mark för föreslagen byggnad. Skissen är endast ett exempel och annan utformning är möjlig enligt detaljplanen. Skissen är framtagen av Arkitektbyrån Design.

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 åtgärds paket 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 exploatör. 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 åtgärds paketet uppfyllas. Tabell 4 illustrerar hur många parkeringsplatser som krävs baserat på ovan nämnda räkneexempel. Kortfattat innebär det att om samtliga punkter i de båda åtgärds paketen 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 4. 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 verksamhet 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 5 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 vindsydd.

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 m² flerbostadshus	665 m³ * 15 våningar ≈ 10 000 m³ flerbostadshus	665 m³ detalj- eller centrumhandel	Antal cykelplatser som krävs
Antal cykelplatser	28,5	285	5	290
Antal cykelplatser under tak	14,3	143	0	143

Tabell 5. 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

Olcay Gök, ansvarig planarkitekt

Victoria Abrahamsson, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, planadministratör

8.1.2 Konsulter

Rådhuset Arkitekter AB:

Kalle Gustafsson, uppdragsledande planeringsarkitekt

Hanna Persson, handläggande arkitekt

Hampus Segerud, handläggande arkitekt

8.1.3 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

Andrea Zidek
Enhetschef

Olcay Gök
Ansvarig planarkitekt

Uddevalla oktober 2024