



Granskningsutlåtande

2024-04-25

1 (8)

Dnr:2020.2211

ARB:663

Handläggare

Hugo Bennhage

Telefon 0522-69 73 65

E-post hugo.bennhage@uddevalla.se

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningsutlåtandet är upprättad av Samhällsbyggnad 2024-04-25 tillhörande förslag till detaljplan för Thorild 12.

Detaljplan för Thorild 12, Uddevalla kommun

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

HANDLÄGGNING GRANSKNING

Planförslaget, upprättat 2024-03-14, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

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

Granskning

Planförslaget skickades på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2024-03-14 – 2024-04-11. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, stadsbiblioteket i Uddevalla/biblioteket i Ljungskile, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

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



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

STATLIGA INSTANSER

1. Försvarsmakten, 2024-03-14

Försvarsmakten har ingen erinran.

Kommentarer: Noterat.

2. Länsstyrelsen, 2024-04-09

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Översvämningsrisk

Kommunen skriver att efter utbyggt översvämningskydd anses inte risk för översvämning från Bäveån eller havet föreligga. Vid händelse av ett 100-års regn anses risken att entréplan översvämmas som liten eftersom bottenplattan är placerad högre än gatunivå. Med tanke på att detaljplanen möjliggör för en påbyggnad av den befintliga byggnaden och att utrymningsvägar finns via broförbindelser samt att det planeras för ett översvämningskydd så har kommunen hanterat riskerna vid en översvämning.

Buller

Bostäder har tagits bort från syftet med detaljplanen. För användningarna som möjliggörs föreligger inga riktvärden för bullernivån invid fasad. Således anses detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser utifrån ett bullerperspektiv.

Kommentarer: Noteras.

3. SGI, Statens geotekniska institut, 2024-04-08

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2022-05-19 dnr 5.2-2205-0444) och då framfört ett behov av att verifiera att stabiliteten inom området inte påverkas av planerade belastningsökningar.

Tidigare framförda synpunkter har hanterats. SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget, men rekommenderar att genomförd stabilitetsberäkning bifogas handlingen [4].

Kommentarer: Noteras.



4. Svenska kraftnät, 2024-03-15

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentarer: Noteras.

5. Trafikverket, 2024-03-25

Trafikverket har ingen erinran.

Kommentarer: Noteras.

KOMMUNALA INSTANSER

1. Kultur och fritid Uddevalla kommun, 2024-04-10

Kultur och fritid är positiva till möjliggörandet av fler bostäder inom planområdet, då det medför mer liv och rörelse i centrum och tillgång till mötesplatser och kollektivtrafik. Gällande centrumändamålet är kultur och fritid positiva till att fler användningsområden möjliggörs, då det är viktigt att kulturhistoriskt värdefulla och i samhällsbilden karaktäristiska byggnader bevaras, vårdas och användas. Kommunfullmäktige godkände i november 2023 ett hyreskontrakt för Gallionen (Thorild 12) med syfte att inhysa Stadsbiblioteket i dessa lokaler vilket kultur och fritid ser som lämpligt utifrån byggnadens centrala placering.

Kultur och fritidsförvaltningen anser att en förutsättning för påbyggnaden är att den dras in minst 0,5 till 1 meter från samtliga håll, för att bibehålla skalan och störa vyn från gatorna så lite som möjligt. Det är också viktigt att påbyggnaden dras in för att tydligt markera vad som är nytillkommen bebyggelse. Kultur och fritidsförvaltningen anser också att indragningen ska regleras i plankartan. Detta eftersom byggnaden är uppförd i slutet av 1960-talet och ritad i en stil inspirerad av den internationella brutalismen och utgör i och med detta en historisk lämning. Kultur och fritid anser att byggnadens slutgiltiga gestaltning ska ta hänsyn till detta.

Kultur och fritid anser att en påbyggnad enligt planförslaget påverkar upplevelsen av de offentliga miljöerna i centrum för de som rör sig i staden i och med skuggpåverkan för Hultmans gränd och Norra Drottninggatan. Enligt planbeskrivningen ska bottenvåningen längs Västerlånggatan och Hultmans gränd kunna öppnas upp. Kultur och fritid anser detta vara positivt, dock är det viktigt att inte hela bottenvåningen glasas upp. Detta eftersom förändringen behöver göras på ett sätt som behåller byggnadens karaktär och uttryck, och känslan av hur byggnaden är förankrad i marken.



*Bygglov*et för Thorild 12 bör remitteras till kommunantikvarie och Bohusläns Museum.

Kommentarer: Planförslaget ämnar inte åt att möjliggöra för bostäder. Samhällsbyggnad ser positivt på kultur och fritids yttrande angående planförslagets flexibla användningar.

Utifrån nuvarande skiss planeras påbyggnaden att dras in jämfört med befintlig byggnad från samtliga håll bortsett från Norra Drottninggatan. Planförslaget avser inte åt att reglera en indragning av påbyggnaden, med anledning av att det dels förekommer svårigheter plantekniskt vid händelser av att befintlig byggnad ersätts, dels att en påbyggnad kan på andra sätt markera den befintliga bebyggelsen via exempelvis materialval. Bedömningen hur påbyggnaden förhåller sig till den befintliga byggnaden bör bedömas i en bygglovsprövning.

En skuggpåverkan är ofrånkomlig vid planering av utökad byggrätt i ett centralt läge. Under samrådskedet bedömdes planförslagets konsekvenser bli för påtaglig avseende skuggpåverkan, således har byggrätten minskat i förhållande till det dåvarande förslaget.

Bottenvåningarnas utformning är inget som styrs i detaljplanen utan hänvisas vidare till bygglovsprövningen.

2. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2024-04-02

Planbeskrivningen

Tomtindelning

- När den nya detaljplanen antas så upphör den befintliga tomtindelningen att gälla per automatik, eftersom den gäller som en planbestämmelse till den gamla stadsplanen. Något särskilt beslut om upphävande behöver inte tas, men bra att det informeras om att tomtindelningen upphör gälla.

Gator och Trafik

- Det bör framgå att körbroarna och vägen över Gyldenlöve 16 ingår i gemensamhetsanläggningen Stadskärnan ga:3, som Thorild 12 är deltagande i. Från kommunal gata nås Stadskärnan ga:3 med stöd av servitut 1485K-08/107.1.

Fastighetsrättsliga frågor

- I Stadskärnan ga:3 (körbroar och väg till plan 2) deltar Thorild 12 och Gyldenlöve 16. Fastigheternas andelstal är baserade på antal parkeringsplatser. Vid exploatering kan det uppkomma behov av att ändra andelstalen. Detta kan göras via en överenskommelse om ändring av andelstal som behöver godkännas och registreras av lantmäterimyndigheten. Eller så kan frågan om andelstal prövas i en lantmåteriförrättning gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen.

- Thorild 12 belastas av ett inskrivet avtalsservitut gällande ledningar för fjärrvärme och el till förmån för Brattåsverket 2 (89/11545) samt ett avtalsservitut



gällande belysningsanordningar till förmån för Stadskärnan 1:173 (D-2020-00363395:1). Om exploatering kräver flytt av dessa anordningar så behöver servituten ändras. Om berörda parter är överens så kan det enklast ske genom att de själva ändrar och skickar in för registrering hos Lantmäteriets Fastighetsinskrivning. Alternativt kan frågan prövas i en lantmäteriförrättning efter inkommen ansökan.

- För gångbron mellan Thorild 12 och Koch 7 finns ett, ej inskrivet, avtalsservitut som belastar Stadskärnan 1:173. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för gångbron har tidigare funnits hos lantmäterimyndigheten men ärendet ställdes in under 2017 efter att ansökan återkallades av de sökande. Enligt uppgift i förrättningen så tillhörde bron Koch 7 och det fanns ingen rättighet för Thorild 12 att nyttja den. Om berörda parter är överens kan rättigheter lösas med avtalsservitut. Det bör redovisas om det har något med genomförandet av detaljplanen att göra.

- För att genomföra detaljplanen i den del som har allmänplatsmark TORG på markplan respektive kvartersmark med centrumändamål i annat plan så behövs 3D-fastighetsbildning. Viktigt att avgränsningarna är anpassade till rätt nivåer eftersom kommande fastighetsbildning måste följa dessa. Det framgår inte om 3D-utrymme avses att överföras från Stadskärnan 1:195 och 1:196 till Thorild 12. Det behöver klargöras hur planen är tänkt att genomföras i denna del och vilka konsekvenser det får.

Exploateringsavtal

- I granskningskedet bör det vara klarlagt om exploateringsavtal avses att upprättas eller inte. Om avtal ska upprättas så ska dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av det framgå i planbeskrivningen.

Kommentarer: Planbeskrivningen kommer att revideras utifrån kommentarerna ovan.

Plankartan

- Grundkartan är från 2022. Den bör uppdateras inför antagande.

- För tydlighets skull bör gatunamn som planbestämmelser hänvisar till redovisas på kartan.

- Viktigt att tydligt avgränsa användning TORG och Centrum i höjdded inom den yta de båda bestämmelserna finns. Enligt planbeskrivningen så ska användningsbestämmelse (C) gälla 4 meter ovanför nollplanet. Det framgår inte av planbestämmelsen. Vad ska gälla under markplan?

- Finns det inte behov av att även upphäva strandskydd även inom den östra delen



med användningen TORG med tanke på de olika funktioner som användningen kan innebära?

- Informationen om att tomtindelningen upphör att gälla saknar delar av ordet "upphör". Rubriken bör ändras till upplysning eller information då det inte är något upphävande.

Kommentarer: Plankartan har uppdaterats med ny grundkarta, vägnamn, upphävande av strandskyddet inom användningsområdet TORG och informationen kring upphävandet av tomtindelningen.

Angående redovisningen av användningsbestämmelsen C – Centrum, kommer det inte ske några revideringar då detaljplanen ämnar att bli en digital produkt. Redovisningen av planbestämmelsen kommer att vara tydligare i NGP och det framgår även i planbeskrivningen i vilket plan som planbestämmelsen reglerar. Till antagandeskedet kommer en sektion komplettera handlingarna för att motverka eventuella oklarheter. Under markplan gäller planbestämmelsen TORG.

3. Samhällsbyggnad, Tekniska, Trafik och förvaltning, Uddevalla kommun, 2024-04-05

- *Vi har en liten fundering ang Hultmans gränd, som under 2023 byggdes om, vilket innebär att det som står i dok inte riktigt stämmer... Kanske enbart kan skriva en liten notis om det och ta bort figur 14, då den är missvisande. Borde kanske nämna att den byggts om hur den förändrats, Daniel, gatuingenjör, har koll på hur den förändrats i höjd. Gällande Hydrologiska förhållanden. Tex Figur 13 och 14.*
- *Under rubriken Gång- och cykeltrafik, står det att Västerlånggatan har cykelbanor på båda sidor. Det stämmer inte mellan Norra hamngatan och Willysrondden, där finns bara gc-bana på den västra sidan om Västerlånggatan. Innan fanns cykelfält på den östra sidan, cykelfältet togs bort under 2023. Gång- och cykeltrafik, andra stycket: Meningen "Hultmans gränd och Norra Drottninggatan tillåter cykeltrafik i blandtrafik tillsammans med gående." bör bytas ut till "Hultmans gränd tillåter cykeltrafik i blandtrafik och Norra Drottninggatan tillåter cykeltrafik på de gåendes villkor."*
- *Figur 18. Illustration över gång- och cykelvägar runt planområdet. Källa: Uddevalla kommun - finns ingen cykelbana utefter Västerlånggatan östra sida*
- *Figur 19. Illustration över andelen bilparkeringar runt planområdet, källa: Uddevalla kommun - Bör även parkeringen vid Lotsarna tas med då den kommer att försvinna i kommande dp? Blir inte det missvisande?*

Kommentarer: Trots ombyggnationer längs Hultmansgränd påverkar inte det utfallet att Thorild 12 entréplan är högre än den allmänna platsmarken. Ombyggnationen minskar endast Hultman gränds lågpunkt och det kan förväntas vara mindre stående vatten inom gatan när ett skyfall sker. Avsnittet gång- och



cykeltrafik har redigerats utifrån kommentarerna ovan. Parkeringsplatserna vid Lotsarna är inte en del av den kommande detaljplanen.

4. Uddevalla energi, 2024-04-09

Vi har inget att erinra i detta ärende.

Kommentarer: Noteras.

5. Västvatten, 2024-04-11

Planbeskrivning

s.38 Tekniska frågor

Underrubriken "Vatten, avlopp och dagvattenhantering." ändras till "Vatten, spill- och dagvattenhantering."

I övrigt har Uddevalla Vatten ingen erinran.

Kommentarer: Rubriksättningen kommer justeras enligt kommentar ovan.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Funktionsrätt Uddevalla, 2024-03-26

Vi har inget att erinra i nuläget men vi vill gärna vara med och få information och kunna ge synpunkter framöver i byggnationen.

Kommentarer: Vi kan inte garantera en återkoppling senare under byggprocessen såvida ni inte är remissinstans senare under bygglovsprövningen.

2. Bohusläns museum, 2024-04-04

Vi har inget att tillägga i ärendet och hänvisar till vårt yttrande i samrådsskedet.

Kommentarer: Noteras.



SAMMANFATTNING

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

STÄLLNINGSTAGANDEN

Plankarta

- Grundkartan kommer uppdateras.
- Gatunamn kompletteras till grundkartan.
- Strandskyddet kommer upphävas i användningsområdet TORG.
- Rubriken ”Upphävande av tomtindelning” ersätts med ”Upplysning”.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kommer att justeras utefter de kommentarer som att lämnats i granskningskedet.

Yttranden som inte tillgodosetts i detaljplanen

- Kultur och fritids yttrande om indragen byggrätt för påbyggnaden.
- Lantmäterimyndighetens yttrande om förtydligade för bestämmelserna TORG och Centrum.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Uddevalla kommun