



Antagandehandling
Arkivnummer UA1159
Antagen 2024-05-23
Laga Kraft 2024-06-19



Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för Thorild 12 Uddevalla centrum

Uddevalla kommun
Västra Götalands Län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2024-04-25



Sammanfattning av planförslaget

- Ändrad användning inom fastigheten Thorild 12 från handel till centrum- och gymnasieverksamhet samt parkeringshus.
- Strandskyddet upphävs inom planområdet.
- Möjliggör för att parkering kan ske inom fastigheten.
- Utökad byggrätt, för att möjliggöra en byggnad om fem våningar.
- Tomtindelning 1485K-241/1964 upphävs.
- Dagvattenåtgärd säkerställs inom fastigheten.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	5
Detaljplanens syfte	5
Planförfarande	5
Plandata	7
Förenlighet med miljöbalken	9
Miljömål	12
Kommunala miljömål	13
Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
Tidigare ställningstagande	14
Övrigt beslutsunderlag	15
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	17
Bebyggelse	20
Genomförandebeskrivning	37
Medverkande tjänstemän	40



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag. De bifogas till planbeskrivningen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen **2020.07.09**
- Historisk inventering, Relement **2021.06.18**
- Miljöteknisk markutredning, Relement **2021.10.29**
- Bullerutredning, Akustikverkstan **2022.03.08**
- PM Geotekniskutredning, Bohusgeo **2022.10.20**
- PM Dagvattenutredning, COWI **2022.12.02**



Bakgrund

I gällande stadsplan laga kraftvunnen 1964-12-17 (14-UDD-231/1964), tillåts handel och parkering inom Thorild 12. Kvarteret Thorild innefattar en centrumbyggnad som är uppförd i slutet av 1960-talet med ändamålet "varuhus" där handel och parkering möjliggjordes. Under 1990-talet genomfördes vissa förändringar rörande exteriören samt att funktionen omvandlades från "varuhus" till galleria. Idag är gallerian fortsatt verksam och har kompletterats med kontorsverksamhet och restauranger.

Utifrån rådande samhällstrender med bland annat konkurrerande externhandel har befintlig fastighetsägare annonserat om behovet att skapa möjligheter för en större variation av verksamheter för att kunna innefatta centrum-, utbildnings- och kontorsverksamhet.

Kommunstyrelsen gav 2020-03-25 § 110 positivt planbesked för att ett detaljplaneförslag för Thorild 12 skulle upprättas.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökad byggrätt för centrum- och gymnasieverksamhet samt även parkeringshus. Den utökade byggrätten möjliggör för en påbyggnad, där nockhöjden är 30 meter ovanför gatuplanet jämfört med dagens detaljplan som tillåter 15,2 meter. Vidare så syftar planförslaget att tillskapa en bättre dagvattenhantering och upphäva gällande tomtindelning och strandskydd.

Planförslaget möjliggör för att den nya bebyggelsen kan skapa en ny årsring ovanpå den existerande byggnaden. Thorild 12 är viktig för landskapsbilden i Uddevalla centrum och det är därav av stor vikt att den nya bebyggelsen skapar ett mervärde som höjer kvalitén i närmiljön. Planförslaget möjliggör även att fler hållbara val kan tas, med tanke på att området har närhet till kollektivtrafik, service och att redan ianspråktagen mark utvecklas.

Planförfarande

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

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

Planprocess för standardförfarande

Detaljplanen har fått laga kraft. Detaljplanen har under samråds och granskningstid varit föremål för synpunkter från berörda sakägare, allmänheten samt berörda myndigheter och aktörer.

Kommunen har bemött synpunkterna från samrådskedet i en samlad samrådsredogörelse, samt under granskningsskedet i en samlad granskningsutlåtande. Dessa handlingar kompletterar antagandehandlingarna. I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet redovisas vilka synpunkter som har tillmötesgått och vilka som inte beaktats samt skälen till det.

Planhandlingarna har kompletterats och revideras i enlighet med kommunens kommentarer. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen har haft möjlighet att överpröva planförslaget vid ett antagande.

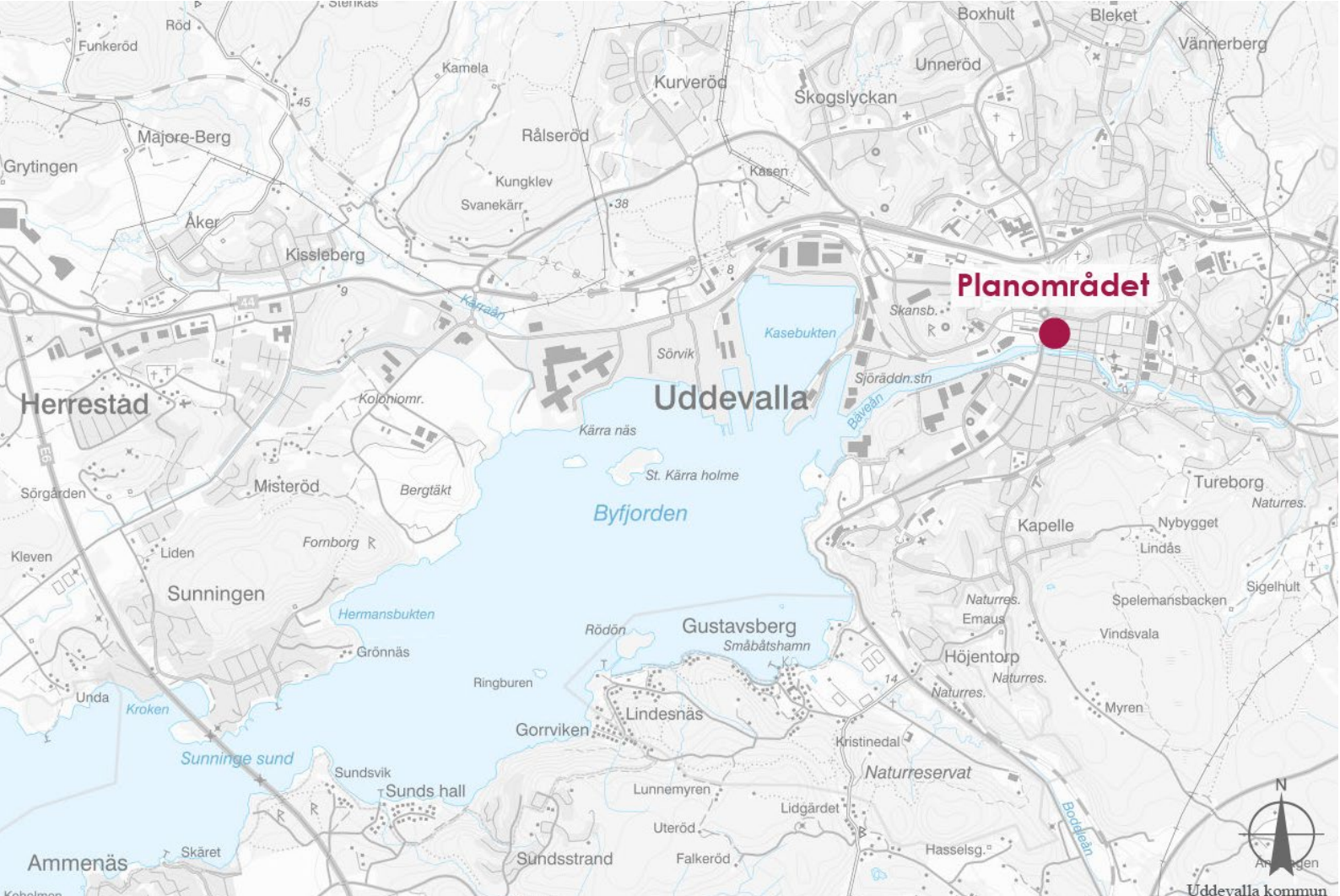


Figur 1. Detaljplanens läge i planprocessen. Bockar redovisar färdigställda steg och helmarkerad cirkel redovisar gällande läge i planprocessen.

Tidplan

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

Planskeden	
Planbesked	25.03.20
Uppstart	07.10.20
Samråd	2022.05.04-2022.05.25
Granskning	2024.03.14-2024.04.11
Beslut om antagande	2024.05.26



Figur 1. Översiktskarta.

Plandata

Lokalisering

Planområdet är beläget i centrala Uddevalla, cirka 100 meter norr om Bäveån, i korsningen mellan Kungsgatan och Västerlånggatan. Planförslaget avgränsas av Kungsgatan i söder, Västerlånggatan i väst, Norra Drottninggatan i öst samt Hultmans gräns i norr. På andra sidan av Västerlånggatan är Kampenhof lokaliserad som är en regionbussnod och skapar goda möjligheter för ett hållbart resande till och från planområdet.

Markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Thorild 12 som är i enskilt ägo samt tre kommunala fastigheter.

Planförslaget innehåller

Kvartersmark ca 5100 kvadratmeter samt allmän platsmark på omkring 1100 kvadratmeter.



Figur 2. Karta över planområdets ungefärliga utbredning & fastigheter.

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

Thorild 12

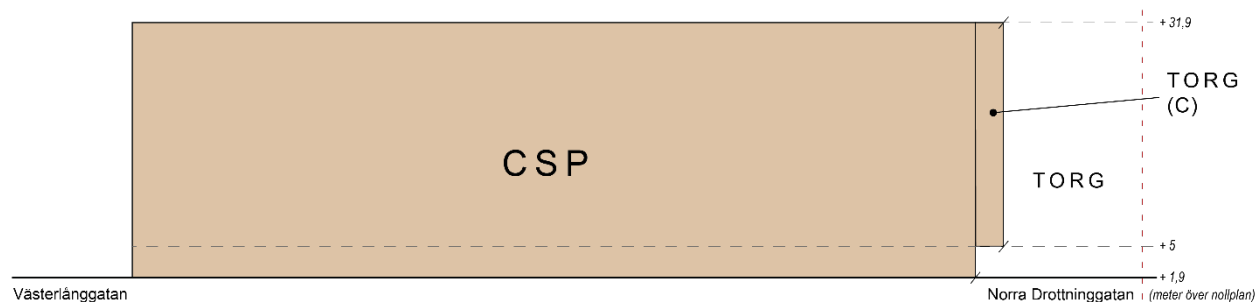
Stadskärnan 1:195

Stadskärnan 1:196

Stadskärnan 1:173

Motiv till detaljplanens reglering

Nedan följer en beskrivning av planbestämmelserna och en motivering till planbestämmelserna samt vad planbestämmelserna innefattar. Motiven är uppdelade mellan användnings- och egenskapsområden.



Figur 4. Sektion över detaljplanens avgränsning. Källa: Uddevalla kommun 2024-04-25

Användning av allmän platsmark

TORG – Torg: Användningen Torg reglerar att marken ges en liknande funktion som råder idag.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att gatans funktion och att marken kan inrymma fler funktioner. Torg inrymmer handel, utskänkning, allmän kommunikation och servering.

Användning av kvartersmark

C – Centrumverksamheter: Användningen C reglerar att centrumverksamheter får upphöras inom området, vilket är huvudsyftet med planuppdraget.

Centrumverksamheter är en flexibel användning som exempelvis inrymmer kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet.

(C) – Centrumverksamheter: Användningen (C) reglerar att den befintlig byggnaden förblir planenlig och bestämmelsen gäller från plan **5 meter ovanför nollplanet**. Motivet till bestämmelsen är att tillskapa planförutsättningar för att genomföra syftet med detaljplanen.

S₁ – Gymnasium: Användningen S₁ medger möjligheten för en gymnasiumskola. Motiven till bestämmelsen är att fastigheten ligger centralt och att det finns goda möjligheter till en hållbar pendling till och från området. Gymnasium har inga krav på friyta som exempelvis för- och grundskolor vilket medför att användningen lämpar sig väl i centrala områden. Användning möjliggör även att Thorild 12 inte enbart blir en kommersiellverksamhet utan att fler har möjligheten att nyttja kvarterets lokaler.

P₁ – Parkeringshus: Användningen P₁ medger parkeringshus. Motivet till användningen är möjliggöra att befintliga parkeringsplatser inte är planstridiga samt att ge möjlighet till att uppfylla kommunens parkeringspolicy.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ – Högsta nockhöjd är 30 meter: För hela byggnadsverket inom planområdet anges en högsta nockhöjd till 30 meter. Motivet till bestämmelsen är att nockhöjden behöver passa in i landskapsmiljön och ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen. Planförslaget möjliggör ett

totalt våningsantal om högst 5 våningar, vilket samspelar med den befintliga bebyggelsen längs Norra Drottninggatan samt att en högre bebyggelse mot Västerlånggatan anses lämpligt.

e₁ – Största bruttoarea är 16 000 m²: Den befintliga bebyggelsen innefattar ca. 8 700 m². För att uppfylla syftet med planen, att tillskapa en påbyggnad, höjs den totala BTA. Syftet med bestämmelsen är att påbyggnaden ska ta inspiration av den befintliga byggnadens variation i höjdsättning. Det medges ej möjlighet till att bygga på byggnaden med en solid byggnad om totalt 5 våningar.

a₁ – Strandskyddet är upphävt: För att möjliga syftet med planuppdraget krävs det att strandskyddet upphävs inom planområdet. Motivering till att upphäva strandskyddet beror på att fastigheten är anspråkstagen i sin helhet och det föreligger inga risker att detaljplanen förvanskar strandskyddets syfte.

f₁ – Minst 15% av takytan ska vara beklädd med sedum eller annan vegetation: För att förbättra den befintliga dagvattensituationen och öka andel vegetation inom planområdet så föreslås det att 15% av takytorna ska vara beklädda med sedum eller annan vegetation.

b₁ – Ventilationen ska utföras med friskluftsintag placerat bort från Västerlånggatan: Västerlånggatan är en hårt belastad väg och för att säkerställa en god luftkvalitén inom byggnaden ska friskluftsintaget vara vänd bort från Västerlånggatan.

Genomförandetid – Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft: Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad och för att säkerställa att utbyggnaden sker innan genomförandetiden är slut föreslås en genomförandetid på 120 månader.

Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 2 kap. ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljökvalitetsnormer i miljöbalkens 5 kap. ska tillämpas.

Hushållningsbestämmelser

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 en påbyggnad av en redan exploaterad yta.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de miljö kvalitetsnormer som påverkas utav detaljplanen.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

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

Dagvatten som uppkommer inom planområdet och som inte infiltreras har Bäveån som slutrecipient. Bäveån är klassad som *måttlig status* och den kemiska ytvattenstatusen uppnår *ej god status*. Enligt VISS ska god ekologisk potential uppnås 2033. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2027, bortsett från kvicksilver och polybromerade difenyleter (PBDE).

Planområdet är kopplad till Uddevalla kommuns dagvattenledningssystem. Detaljplanens begränsande storlek påverkar även möjligheten att förbättra slutrecipientens ekologiska och kemiska status, dock ska en detaljplan inte försämra arbetet med MKN. Utredningen fastställde att arbetet med MKN för vatten förbättras med planförslaget, en mer utförlig beskrivning kan läsas under avsnittet *dagvatten* längre ner i denna handling.

Områdesskydd

Områdesskyddet stöds av miljöbalken 7 kap. med dess olika bestämmelser om skydd av områden. Det används för att skydda bevarandevärda resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet.

Strandskydd

1975 inträdde generellt strandskydd om 100 meter kring sjöar och hav. Syftet var att bevaka allmänhetens friluftsintrasse. 1994 förstärktes skyddet för att även bevaka biologiska värden kopplade till vattenområden.

Söder om planområdet rinner Bäveån som omfattas av ett generellt strandskydd. Planförslaget berörs av det inträdande strandskyddet. Enligt planförslaget kompletteras den befintliga bebyggelsen med centrumverksamheter som går i linje med Uddevalla kommuns styrdokument.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § får strandskydd upphävas genom detaljplan om det finns särskilda skäl och det är förenligt med strandskyddets syften.

Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

- Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- Genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinje,
- Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller,
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet föreslås att upphävas inom planområdet med hänvisning till punkt 1, marken har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. En förtätning inom planområdet anses inte påverka strandskyddets syften.

Upphävandet av strandskyddet hänvisas även till punkt 2, Genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinje.

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 plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.

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.

Planförslaget syftar till att omvandla och utöka användningen av en redan existerande byggnad vilket minskar risken att oexploaterad mark behöver tas i anspråk, något som i förlängningen även minskar klimatpåverkan.



Giffri 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.

Planförslaget har genomfört en miljöteknisk undersökning för att analysera hur de befintliga förhållandena ser ut angående gifter och andra ohälsosamma ämnen. Undersökningen påvisade att det förekom giftiga ämnen som är skadliga för människor och djur. Dessa farliga ämnen har sanerats, vilket innebär att planförslaget bidrar till att det skapas en mer giftfri miljö.

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.

Genom planförslaget kan den befintliga byggnaden fortsättas att nyttjas. I och med samhällstrender som inneburit att handel till viss del flyttar från centrum till externa handelsområden innebär planförslaget att byggnaden kan användas för andra verksamheter än just handel vilket kan bidra till ökat liv i centrala Uddevalla.

Kommunala miljömål

Uddevalla kommun har upprättat en lokal miljöstrategi (2013-03-14) för att samordna och vägleda miljöarbetet med syfte att nå ett hållbart Uddevalla. Denna strategi utgår från de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den lokala miljöstrategin har dessa mål översatts till 6 kommunala miljömål och åtgärder för Uddevalla kommun.



Skapa förutsättningar

Målet grundar sig att möjliggöra en hållbar livsstil genom som inte äventyrar kommande generationer. Planförslaget möjliggör att en befintlig byggnad omvandlas och skapar en flexibilitet som är mer resilient inför framtidens utmaningar, vilket samspelar med målsättningen.

Planera hållbarhet

Genom att planera hållbart inkluderas ett brett perspektiv som innefattar sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Nyttjandet och omvandlingen av den befintliga byggnad kan ses som en hållbar planering, eftersom den drar nytta och utvecklar redan befintliga strukturer i staden. Således krävs ingen ny infrastruktur etc. som kan äventyra en hållbar planering.

Tänk på hur du reser

Målets syfte är att minska miljöpåverkan av resor och transporter. Planförslaget är lokaliserat i centrala Uddevalla stad och bidrar till att de som nyttjar fastigheten har goda möjligheter att resa hållbart.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. samt PBL (2010:900) 5 kap 11.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, **inte** kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att den tänkta markanvändningen **inte** utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2021-05-06.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan.

Fördjupad Översiktsplan Uddevalla tätort

Planområdet är centralt beläget i Uddevalla tätort och omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort. Däremot är fastigheten Thorild 12 som planområdet innefattar inte specifikt utpekad i dokumentet. Den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort listar olika ställningstaganden för stadsförnyelse. Däribland listas målet att förtäta centrala Uddevalla genom påbyggnad på befintliga hus, vilket detta planförslag föreslår. Utöver det är målet att stadskärnan ska stärkas för att skapa bättre underlag för bostäder, service, handel, kultur och en mångfald av

funktioner. Planförslaget möjliggör för en större variation av funktioner inom centrum användning vilket innefattar ovan nämnda funktioner.

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner

Den gällande detaljplan laga kraftvunnen 1964-10-16, Ändring av stadsplanen för del av Uddevalla (Kv. Thorild), 14-UDD-231/1964, medger handels- och garageändamål. Byggrättens höjd regleras av byggnadshöjden 15,2 meter.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-25 § 110 att godkänna att ett detaljplaneförslag för fastigheten Thorild 12 skulle upprättas.

Tomtindelning

Inom planområdet finns en gällande tomtindelning, 1485K-241/1964. Äldre tomtindelning gäller idag som fastighetsindelingsbestämmelser till detaljplan och vid upprättandet av en ny detaljplan upphör tomtindelningen att gälla. Detaljplanen inkluderar hela den gällande tomtindelningen.

Övrigt beslutsunderlag

Kulturmiljöprogram

Ett kulturmiljöprogram finns för Uddevalla stad. Kvarteret Thorild, som omfattar planförslaget, omnämns endast en gång i sammanhanget att det ingår i Uddevalla centrum. Vidare ges inga andra rekommenderade åtgärder.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet.

Samhällsbyggnadsstrategi

Uddevalla kommun har antagit en samhällsbyggnadsstrategi, 2015-09-09 § 198. Strategins målsättning är att utveckla samhället hållbart genom att dra nytta av befintliga strukturer, stärk stadens attraktionskraft och samla utvecklingskraft i samma riktning.

Planförslaget möjliggör att skapa en mer flexibel användning för den befintliga fastigheten och nyttja befintliga strukturer genom en påbyggnad med en ytterligare användning än vad som den gällande detaljplanen avser. Bedömningen är att planförslaget går i linje med strategin.

Riktlinjer för parkering och parkeringstal

Uddevalla kommun har nyligen tagit beslut om nya riktlinjer för parkering och parkeringstal, antagen 2021-06-10 § 131. Riktlinjerna strävar åt att uppfylla kommunens trafik- och parkeringsstrategier. Några målsättningar som tas upp är att öka andelen resor med gång, cykel och kollektivtrafik, utveckla förutsättningarna för kommunala parkeringsköp och uppmuntra mobilitetsåtgärder.

Vid bygglovsprövning ska de gällande parkeringstalen följas. Planförslaget möjliggör för att rådande riktlinjer kan följas.

Dagvattenstrategi

Som del av Uddevalla kommuns VA-plan har ett dokument angående dagvattenhanteringen upprättats, antaget 2015-12-09. Dagvattenhandlednings syfte är att skapa hållbara dagvattenhanteringar, detta görs genom att uppfylla olika målsättningar som framgår i dokumentet. Några av dessa mål är att VA-försörjningen ska planeras med hänsyn till översvämningsrisker och förhöjda vattennivåer, dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt för att minska belastningen på ledningssystemet och föroreningar i dagvatten ska avskiljas innan dessa når recipienten.

Rådande dagvattenstrategi ska tillämpas inom fastigheten. Planförslagets påverkan utifrån ett dagvattenperspektiv beskrivs mer utförligt under avsnittet *dagvatten*.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning

Förutsättning

Planområdet ligger centralt i Uddevalla tätort och består av en redan i anspråkstagen fastighet samt en del av Norra Drottninggatan. Den befintliga fastigheten Thorild 12, består av en byggnad som varierar mellan en till tre våningar och inrymmer kontor, parkeringsgarage och handelsfunktioner. Byggnaden uppfördes i slutet av 1967 och innehöll liknande funktion som i dagsläget.

Västerlånggatan som är en vältrafikerad gata ligger väster om planområdet och knyter ihop Uddevalla tätort i nordsydligriktning. I nordligriktning ligger Hultmans gränd (tidigare Kilbäcksgatan) som i dagsläget fungerar som en tillfartsgata och som förser fastigheten med gods- och avfallstransporter. Norra Drottninggatan ligger öster om planområdet och är en av de mest besökta gågatorna i Uddevalla centrum med diverse detaljhandels- och restaurangverksamheter. Kungsgatan ligger söder om planområdet och är den längsta gågatan i Uddevalla med liknande funktion som Norra Drottninggatan.

Runt planområdet finns andra betydelsefulla verksamheter, exempelvis Kampenhof som är Uddevalla kommuns kollektivtrafiksnod med regionala- och stadsbussar. Vidare återfinns Uddevalla sjukhus, vårdcentral, grund-, gymnasie- och förskolor inom ett gångavstånd från planområdet.

Bäveån ligger cirka 100 meter söder om planområdet och har goda tillgångar till promenadstråk och parkmiljöer.



Figur 5. Befintlig markanvändning i och kring planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att komplettera den befintliga bebyggelsen med en påbyggnad som genererar en totalt våningshöjd om 5 våningar. Användningen kommer att kompletteras med centrumverksamheter och gymnasium, bortsett från de befintliga användningarna. En förhoppning med planförslaget är att det skapas möjligheter för en mer flexibel användning som bidrar till att kvarteret Thorild 12 är konkurrenskraftig över tid. En möjlig konsekvens av planförslaget är att det upplåts verksamheter som är enbart är verksamma under arbetstid, vilket medför att det kan skapa otrygga miljöer nattetid, därav förespråkas det verksamheter som kan inrymma kvällsaktiviteter, vilket centrumändamål tillgodoser.

Naturmiljö

Natur och rekreation

Förutsättning

I närheten till planområdet finns det goda tillgångar till naturmiljö. Kålgårdsberget och Skansberget ligger inom ett gångavstånd och erbjuder utsiktsplatser, vandringsleder och goda naturmiljöer. Söder om planområdet rinner Bäveån som tillhandahåller vackra miljöer och en strandpromenad som sträcker sig till Gustafsberg. Intill planområdet återfinns parken Museiparken.

Planförslag och konsekvenser

Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför någon påverkan för de befintliga natur- och rekreationsområdena.

Kulturmiljö

Arkeologi

Förutsättning

Planområdet omfattas av fornlämningen *Stadslager* med RAÄ-nummer: *Uddevalla 191:1*. Fynd från medeltiden och 1500-, 1600-talet kan förväntas att påträffas. Fornlämningen innefattar majoriteten av Uddevalla centrum.

Planförslag och konsekvenser

Då planförslaget inte föreslår att ta någon jungfruligmark i anspråk bedöms fornlämningen inte påverkas av planförslaget.

Kulturmiljövård

Förutsättning

Fastigheten Thorild 12, som planområdet avser, finns med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister där den tillmäts "*Särskilt kulturhistoriskt värde*". Motiveringen anger bland annat att byggnaden har genomfört många ombyggnationer genom åren men att mycket av det ursprungliga arkitektoniska uttrycket ännu finns kvar. Byggnaden har en karaktäristisk utformning som kan härledas till brutalismen, som är en arkitekturörelse från 1960-talet och tidigt 1970-talet.

Uddevalla kommun har tagit fram ett kulturmiljöprogram, antaget 2002, som ska vara vägledande inom kulturhistoriska miljöer och byggnader. Enligt detta strategiska dokument nämns kvarteret



Thorild, som innefattar planområdet, endast i sammanhanget att kvarteret är en del av Uddevalla centrum. vidare ges inga restriktion eller rekommenderade åtgärder huruvida byggnaden anses ha ett betydande kulturhistoriskt värde eller ej.

Genom åren har det genomförts en del exteriöra förändringar. Thorild 12 färdigställdes 1968 och innehöll då ett varuhus med parkeringsgarage som nåddes via en ramp längs Hultmans gränd. Under 1980-talet färdigställdes bron som förbinder parkeringsgarage med kvarteret Gyldenlöve norr om planområdet och rampen från Hultmans gränd stängdes igen. Vid invigningen av varuhuset återfanns en terrass på det andra våningsplanet längs Norra Drottninggatan och var utsmyckad med liknande fasadmaterial, betongelement, som resterande del av fastigheten. Under senare tid har denna terrass byggts igen och innefattas idag av kontor och handelsändamål i vitfärgade trädetaljer och stora glaspazier.

Ytterligare exteriöra förändringar är att entréplan längs Kungsgatan och den södra delen av Västerlånggatan kompletterades med skyltfönster under 1990-talet och därefter anlades en gångbro över Kungsgatan som förbinder planområdet med det södra kvarteret Koch.

Sammanfattningsvis har det genom åren varit en del förändringar, dock har det befintliga formspråket inte ändrats nämnvärt. Det befintliga formspråket är tidstypiskt i sitt synliggörande av tekniska och funktionella detaljer samt att betong är det framträdande fasadmaterial.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en påbyggnad med centrum, parkering och gymnasium samt en större flexibilitet för verksamheterna i den redan existerande byggnaden.

Planförslaget medför konsekvenser för den befintliga fastigheten, dels i form av det visuella intrycket av byggnaden, dels att användningen förändras. Likt det som nämnts ovan har det genomförts förändringar av Thorild 12 som präglat hur byggnaden uppfattas idag, dock har formspråket varit relativt intakt. Hänsynen till formspråket är något som har beaktas i detaljplaneförslaget för att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas.

Exteriört har det genom åren genomförts en rad olika förändringar som redovisats ovan, dessa förändringar tillsammans med att det inte finns några kommunala strategiska dokument som föreslår skyddsåtgärder ligger till grund för kommunens bedömning att byggnaden ej anses ha ett särskilt betydande kulturhistoriskt värde för att en skydds- eller varsamhetsbestämmelse ska upprättas. Detta medför inte induktivt att planförslaget förvanskar byggnadens kulturhistoriska värde, utan påbyggnaden bör respektera den befintliga byggnaden i sin utformning och framtida restaureringar av fasaden bör genomföras med största omsorg. Påbyggnaden ska kunna ses som en ny årsring för kvarteret Thorild och en kontrast mot den existerande byggnaden kan synliggöra skillnader och höja varandra i sitt uttryck.



Kommunens bedömning är att planförslaget inte riskerar att förvanska den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde och att ett genomförande av planförslaget kan medföra positiva effekter för kvarteret Thorild.

Landskapsbild

Förutsättning

Området ligger i utkanten av Uddevallas centrumkärnan och är planerat enligt rutnätsidealet, som är ett planeringsideal där gatorna är genomgående tvärs över stadsrummet och skärs i räta vinklar. Ur ett landskapsbildsperspektiv skapar rutnätsidealet långa siktlinjer från gatan vilket medför att ökade byggrätter skapar ändringar i stadslandskapet. Planområdets fasad som vetter mot Västerlånggatan möter Kampenhof, som är en lägre byggnad och som inte ligger intill gaturummet. Detta medger längre siktlinjer väster om planområdet.

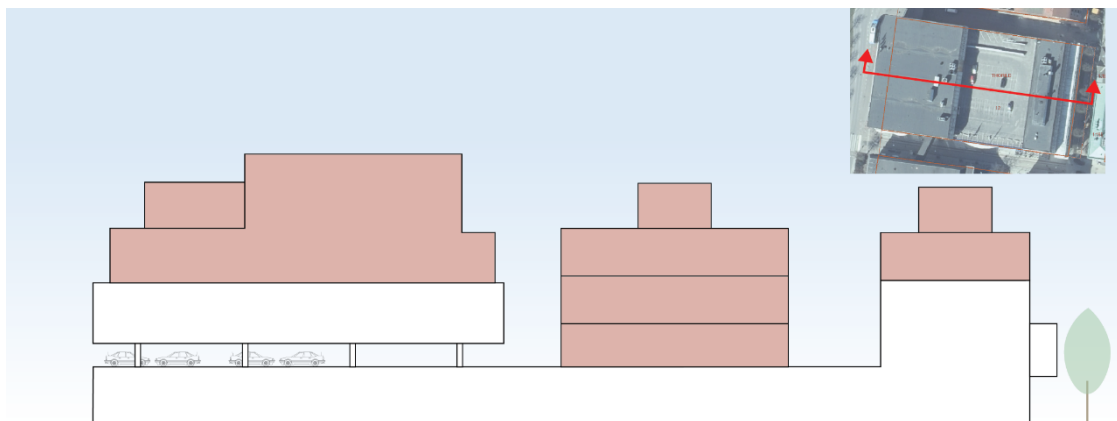
Uddevalla centrum har en del karaktäristiska landmärken som exempelvis kyrktornet, Skansberget och Hotell Carlia. Bebyggelsen runt planområdet har en mer homogen byggnadshöjd som varierar mellan tre och sex våningar som smälter in i stadslandskapet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår en påbyggnad med centrum-, gymnasium- och parkeringsändamål.

Påbyggnaden medför att landskapsbilden kommer att förändras. Högsta nockhöjd som möjliggörs är 30 meter ovanför angränsade gata. Höjdsättning möjliggör högst 5 våningar. För att säkerställa att påbyggnaden inte sker på ett sådant sätt att det tillskapas en solid bebyggelse där 100% av fastigheten förses med 5 våningsplan har nockhöjden kompletterats med en bruttoarea på 16 000 m² och där den befintliga byggnadens BTA är cirka 8 700 m². För att nyttja den högsta nockhöjden krävs det då lägre våningsplan för påbyggnaden, sett till ytan, vilket i praktiken innebär att påbyggnaden skapar en variation i landskapsbilden.

Kommunen bedömer att planförslaget är väl anpassat till den omkringliggande bebyggelsen och de viktiga siktlinjer som återfinns i den centrala staden. Planförslaget kommer att smälta in i stadslandskapet längs Norra Drottninggatan samtidigt som stadslandskapet förändras mer sett från Västerlånggatan där skillnaden blir mer påtaglig. Vidare kan planförslaget skapa en brygga mellan den befintliga stadskärnan och den eventuella utvecklingen av Västra centrum.



Figur 6. Sektion över möjlig utveckling, västostlig. källa: Uddevalla kommun, 2024-04-24.

Bebyggelse

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Befintlig handelsbyggnad Thorild invigdes år 1968. Tidigare låg en drivmedelshantering tillsammans med tätare bostads- och centrumverksamheter på platsen som revs efter 1964.

Byggnadens ursprungliga utseende är tidstypiskt och kan härledas till brutalismen. Byggnaden har ett varierat fasaduttryck med en mer sluten fasad mot Västerlånggatan och Hultmans gränd och större glaspartier med entréer längs Norra Drottninggatan och Kungsgatan. Genomgående för fastigheten är betongelementen som återfinns på det andra våningsplanet och även det tredje våningsplanet vid Västerlånggatan. I dagsläget är fasaden försedd med en ljusgrå kulör tillsammans med vita trädetaljer som kan ses längs Norra Drottninggatan.

Planförslag och konsekvenser

Planen syftar till att pröva lämpligheten för en påbyggnad av den befintliga fastigheten. Planförslaget ämnar inte åt att förändra eller restaurerar den befintliga byggnaden mer än att det kan krävs konstruktionsmässiga justeringar. Planförslaget är försedd med en högsta nockhöjd om 30 meter och en BTA på 16 000 m². Bruttoarean tillsammans med nockhöjden möjliggör en påbyggnad som har inspiration i den befintliga bebyggelsens variation i höjdsättning. Planförslaget möjliggör att öppna upp bottenvåningen längs Västerlånggatan och Hultmans gränd, vilket möjliggör för en mer trivsam och trygg miljö som lämpar sig bättre för centrumbebyggelse. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag för hur den framtida bebyggelsen kan gestaltas, påbyggnaden är försedd med glaspartier. Glaspartierna är ämnade åt att skapa en brygga mellan den befintliga byggnaden som skapar en ny årsring för kvarteret Thorild. Nedan följer några illustrationsbilder som visar hur den tänkte påbyggnaden kan se ut, dock är det endast illustrationsbilder och det är inte säkerställt hur den exakta utformningen ska se ut.



Figur 7. Illustration över en möjlig påbyggnad. källa: EHF AB, 2024-03-08.



Figur 8. Illustration över en möjlig påbyggnad från Kungsgatan. källa: EHF AB, 2024-03-08.



Figur 9. Illustration över en möjlig påbyggnad från Västerlånggatan. källa: EHF AB, 2024-03-08.

Exploateringsgrad

Förutsättning

Planområdet omges av fastigheten Thorild 12 som uppgår till 5 100 m². Resterande yta består av allmän platsmark och avses ej bebyggas. Thorild 12 är försedd med bebyggelse och den totala bruttoarean uppgår till cirka 8 700 m².

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför en utökad byggrätt. Detaljplanen är reglerad med en bruttoarea på 16 000 m², vilket innebär en utökad byggrätt på ca 45%. Tillsammans med nockhöjden 30 meter innebär detta ett totalt våningsantal om max 5 våningar. Kommunens bedömning är att exploateringsgraden är förenlig med syftet av planuppdraget.

Solljusförhållanden

Förutsättning

Den befintliga bebyggelsen har en byggnadshöjd på cirka 15 meter ovanför gatunivån. En avgörande faktor för påbyggnaders och förtätningars framtida höjd styrs av gatubreddens samt vilken typ av funktion som närliggande byggnad har. Hultmans gränd är den smalaste gatan idag och varierar

mellan 10 och 11 meter. Gyldenlöve som är fastigheten norr om Hultmans gränd har idag bostäder längsmed Norra Drottninggatan, dock förekommer inga bostäder i anslutning till fasaden som vetter mot Thorild 12. Norra Drottninggatan har en gatubredd som är mer vanlig i rutnätsstäder som är 18 meter. Kungsgatan är något smalare och har en generellt sett lägre byggnadshöjd längs med gatan. För Västerlånggatan antas det inte medföra någon betydande olägenhet avseende solljusförhållandet mot befintliga förhållanden.



Figur 10. Gatornas bredd runt planområdet. källa: Uddevalla kommun.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför en högsta nockhöjd från gatan på 30 meter. I praktiken innebär detta ett totalt våningsantal om upp till 5 våningar. Enligt analyser i jämförelse med den planerade bebyggelsen framgår det att det sker en viss påverkan för de omkringliggande fastigheterna. Främsta påverkan sker för Gyldenlöve, som skuggas mer av påbyggnaden. Enligt figur 10 framgår det att Hultmans gränd är en smal gata som ges ett begränsat ljusinsläpp i nuläget. En påbyggnad kommer att minska andelen solljus för den fasaddel som idag används för verksamheter, inga bostäder bedöms påverkas i någon större utsträckning.

Längs Norra Drottninggatan sker det en mindre påverkan totaltsett. Norra Drottninggatan är en bredare gata och påverkan sker senare under dagen. Under höstdagjämning sker ingen förändring jämfört med idag. Längs Kungsgatan förblir det samma förhållanden som det är idag, då den ligger i söderläge. Västerlånggatan har ingen bebyggelse på andra sidan av gatan.

Generellt sker en liten skuggpåverkan för de omkringliggande gatorna och byggnaderna. Dock sker det en viss påverkan för Hultmans gränd och Norra Drottninggatan. Denna påverkan anses å andra

sidan vara av den mindre karaktären och ett genomförande av planförslaget bedöms inte åligga några större risker för verksamhetsutövare eller boende.

Offentliga rum

Förutsättning

Uddevalla centrum har under de senaste åren restaurerat Kungsgatan och Norra Drottninggatan för att stärka det offentliga rummet i Uddevalla centrum. Kungsgatan har försetts med ny markbeläggning, sittmöjligheter och offentlig konst. Norra Drottninggatan har genomfört liknande upprustning. Utöver detta återfinns goda gröna- och blåmiljöer med parker och Bäveåns promenadstråk.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för det offentliga rummet med en öppnare fasad längsmed Västerlånggatan och Hultmans gränd samt att centrumhandeln förstärks.

Offentlig service

Förutsättning

Planförslaget är beläget i Uddevalla centrum med närhet till den samhällsviktiga servicen. Inom ett gångavstånd från planförslaget nås skolor för alla olika åldrar. Likaså finns äldreboende och sjukhus även det inom ett gångavstånd.

Planförslag och konsekvenser

De goda förutsättningarna utifrån den offentliga servicen gynnar planförslaget. Planförslaget möjliggör även för användningen gymnasium. Bedömningen är att planförslaget medför en positiv konsekvens för den offentliga servicen.

Kommersiell service

Förutsättning

Planområdet omfattas av gallerian Gallionen som är en viktig del av centrumets handelsverksamhet. Vidare är det främst två gator som tillhandahåller denna handel, Kungsgatan och Norra Drottninggatan som båda angränsar planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att den kommersiella servicen kan utökas och inneha flera olika verksamheter än vad dagens byggnad medger. Detta bidrar till att Uddevallas centrum kan stärkas och att kvarteret Thorild blir mer flexibel som kan tillhandahålla flertalet funktioner som är viktiga för att centrumverksamheterna kan vidareutvecklas. Kommunens bedömning är att planförslaget är positivt ur den kommersiella servicens synvinkel.

Avfall

Förutsättning

I dagsläget hanteras all gods- och avfallshantering för Thorild 12 i ett miljörum som är på hörnet av Västerlånggatan och Hultmans gränd.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ingen större förändring för avfallshanteringen. Hultmans gränd är den enda gatan i anslutning till planområdet som hanteringen av gods- och avfallshantering kan omhändertas.

Geoteknik

Markförhållanden

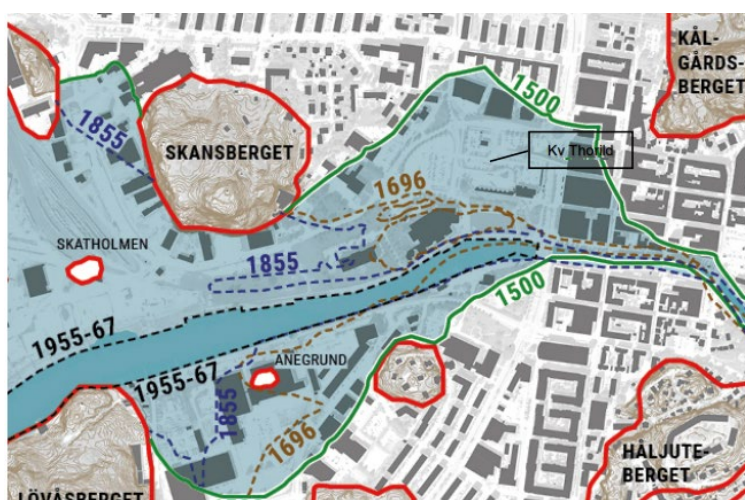
Förutsättning

Området kring Bäveån har tidigare varit en havsvik (se figur 11) med uppstickande öar och bergpartier. Den mark som idag ansluter till Bäveån har genom åren succesivt fyllts ut. Sonderingsdjupet inom Thorild 12 uppmäts mellan ca 48 och ca 58 meter. Jordlagren består i huvudsak av fyllning, organisk jord, lera ställvis med skalgrussikt, friktionsjord samt berg, se figur 12 för en typisk jordlagerprofil.

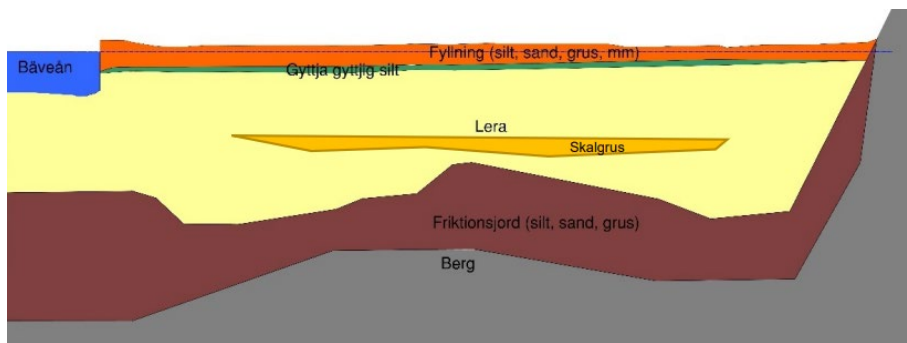
Fyllningsmassor samt organiska jordar uppmäts till en totalt tjocklek på ca 6–7 meter. Lera finns till ca djupet 36 meter som genomskärs av ett lager av skalgrussikt. Friktionsjorden under leran har en mäktighet på ca 15 till 25 meter.

Den befintliga byggnaden, Thorild 12, är uppförd under senare delen av 1960-talet och golvnivån i bottenplan ligger strax över gatunivån. Grundläggningen är utförd genom större pålgrupper, i regel är det mellan 10 och 16 pålar per grupp. Dessa pålgrupper hålls samman av grundbalkar.

Efter en enklare okulärbesiktning framgår det att marken snarare än byggnaden har satt sig. Exempelvis har ett trappsteg lagts till vid entrén längs Hultmans gränd. Utöver det går det inte att se tydliga tecken på att byggnaden har sättningsproblematik, dock har Kungsgatan och Norra Drottninggatan relativt nyligen iordningstälts vilket försvårar bedömningen.



Figur 11. Tolkade strandlinjer år 1500 till 1967. källa: Bohusgeo, 2022-10-20.



Figur 12. Ett typiskt exempel på jordlagerprofil. källa: Bohusgeo, 2022-10-20.

Planförslag och konsekvenser

Uddevalla kommun har gett Bohusgeo, 2022-10-20, i uppdrag att ta fram en geoteknisk utredning. Syftet med utredningen är påvisa att släntstabiliteten inte blir otillfredsställande med en utökad byggrätt inom planområdet. Vidare syftar utredningen till att ge övergripande råd om grundläggning, sättningar och förslag på fortsatta utredningar i ett genomförande skede. Utredningen bygger främst på redan utförda geotekniska undersökningar i området.

En överslagsberäkning har utförts för att bedöma släntstabiliteten inom planområdet. Beräkningen visar att glidytor som når in i detaljplaneområdet har en mycket hög säkerhetsfaktor även om en högre markbelastning skulle påföras markytan inom hela området. Lasterna på pålarna bedöms inte ge någon tillskottsbelastning på underliggande lera som påverkar släntstabiliteten så att denna blir otillfredsställande. Det bedöms inte heller finnas risk för bakåtgripande skred som kan påverka stabiliteten.

Geotekniska utredningen visar att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och de planerade åtgärderna bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Vidare så rekommenderas det att inga ytterligare belastningar påförs leran utanför detaljplaneområde, exempelvis längs Hultmans gränd. Sättningsförloppet kan förväntas pågå upp till 100 år för befintliga marknivåer och fyllningar. För den befintliga byggnaden rekommenderas det att en kompletterande undersökning och utredning av de befintliga pålarnas, grundbalkarnas och bottenplattans skick, utförs för att få en helhetsbild av grundläggningens kvarvarande livslängd. Ytterligare geotekniska utredningar rekommenderas för att säkerställa en framtida påbyggnad. Dessa bör omfatta ytterligare bestämningar av jordens skjuvhållfasthet och sättningsegenskaper.

Kommunens bedömning är att planförslaget visar på att släntstabiliteten är tillfredsställande och att marken är lämplig för ändamålet. Dock krävs det kompletterande geotekniska utredningar i ett genomförandeskede, men dessa ligger utanför denna detaljplans omfattning.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Förutsättning

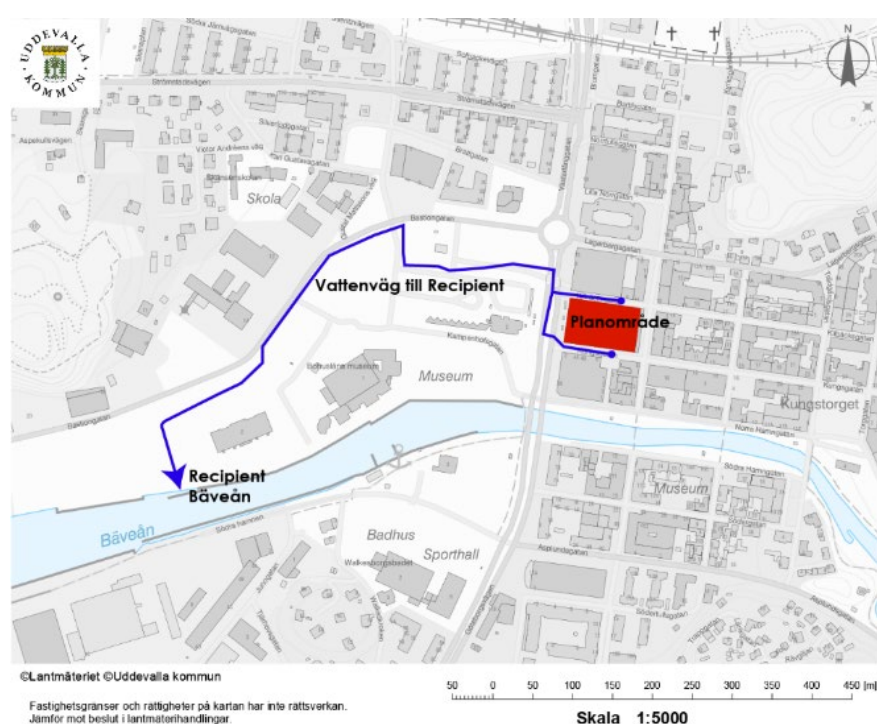
Dagvattnet från området tas omhand i dagvattenledning i Hultmans gränd och Norra Drottninggatan som är del av Uddevalla kommuns verksamhetsområde för centrala Uddevalla. Dagvattensystemet mynnar ut i Bäveån som utgör områdets recipient.

Planområdet omfattar hårdgjorda ytor, där majoriteten av dessa fungerar som parkeringsdäck eller gata. Av anledning till detta förekommer det svårigheter med att hantera dagvattnet på ett sätt som

inte innefattar tekniska lösningar. Det är därav av stor vikt att se dagvattensituationen i en större helhet för att gynna arbetet med miljö kvalitetsnormen för vatten samt skapa en hållbar dagvattensituation.

Den ekologiska potentialen för Bäveån är klassad som *måttlig status* och den kemiska ytvattenstatusen uppnår *ej god status*. Enligt VISS ska god ekologisk potential uppnås 2033. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2027, bortsett från kvicksilver och polybromerade difenyleter (PBDE).

För att undersöka hur planförslaget påverkar recipienten har Uddevalla kommun gett COWI (2022-12-02) i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning.



Figur 13. Karta över slutrecipient, källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget uppmäts till 0,6 ha och är en helt exploaterad yta som gör det svårt att tillskapa fördröjning och rening av dagvattnet. Enligt dagvattenutredningen så föreslås att del av takytan förses med gröna tak, exempelvis sedum. Ytterligare förslag är att en sedimentationstank ska uppföras för att kunna fördröja vattenmassorna som landar på taklandskapet. I utredningen så utgår föroreningsberäkningarna utifrån felaktiga grunder, då Byfjorden beskrivs som slutrecipient, då det i själva verket är Bäveån som är slutrecipient. Eftersom Byfjorden har ett högre reningskrav än Bäveån så anses kravet om sedimentationstank ej tillämpningsbart i detta fall. Plankartan har uppdaterats med planbestämmelsen f_1 – *minst 15% av takytan ska vara beklädd av sedum eller annan vegetation.*

Föroreningsberäkningen från utredningen visade att andelen gröna tak tillsammans med den mindre andelen parkeringsdäck lyckades minska alla värden utom PAH16 och fosfor jämfört med idag, dock förhåller sig fosfor under riktvärdena. Jämfört med recipienten, Bäveån, så förhåller sig majoriteten av värdena under riktvärdet för känslig recipienten. Notera att föroreningsvärdena utgår från den *känslig recipient* och inte *mycket känslig recipient*.

Sammantaget så planläggs ett mindre område som idag är helt hårdgjort och en tydligt förbättrad dagvattenhantering är svår att uppnå, då den befintliga bebyggelsen ämnas att bibehållas. Dock bidrar planförslaget till en förbättrad dagvattensituation med planbestämmelsen om gröna tak för delar av takytorna. Kommunens bedömning är att planförslaget bidrar till att skapa en förbättrad dagvattensituation än vad som råder idag samt att arbetet med MKN förbättras.

Översvämning

Förutsättning

I de fall som dagvattenbrunnar är översvämmade och vattenansamlingar påträffas på marken finns det en överhängande risk för översvämningar. Antingen sker detta via kraftigt skyfall eller stigande havsnivåer.

Uddevalla centrum har ett prekärt läge ur ett översvämningssperspektiv. Vid kraftiga skyfall förekommer ett stort avrinningsområde som rinner ut till Bäveån. Området ligger även inom ett riskområde för stigande havsnivåer och höga vattentillstånd i Bäveån.

Planområdet är begränsat i sin utsträckning och det krävs kommunövergripande åtgärder för att hantera översvämningssyftet. Just ett sådant arbete är pågående i form av ett översvämningsskydd, ÖS. I dagsläget är arbetet inne i en projekteringsfas och en genomförandefas kan förväntas pågå mellan åren 2023–2033. Översvämningsskyddet är planerat att klara av stigande havsnivåer och höga vattentillstånd i Bäveån upp till +2,3 meter som förväntas inträffa år 2070, dock finns det möjligheter att bygga på konstruktionen.

För att undersöka hur planområdet påverkas vid översvämning har en utredning tagits fram (COWI 2022).

Planförslag och konsekvenser

Planområdet angränsar till fyra gator, Hultmans gränd i norr, Norra Drottninggatan i öster, Västerlånggatan i väster samt Kungsgatan i söder. Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad av den befintliga byggnaden, således ämnas den befintliga byggnaden bibehållas i sin nuvarande utformning.

Vid händelse av ett klimatanpassat 100-årsregn ser förutsättningarna ut enligt figur 14, som redovisar områden som är djupare än 10 cm. Utifrån figuren kan slutsatsen dras att runt planområdet återfinns det två lågpunkter, Hultmans gränd och hörnet mellan Kungsgatan och Norra Drottninggatan. Vid händelse av ett 100-årsregn anses risken att entréplan översvämmas som liten,



detta eftersom bottenplattan är placerad högre än gatunivån längs Hultmans gränd (cirka 0,3 m, se figur 14) och vid hörnet mellan Kungsgatan och Norra Drottninggatan är det stående vattnet en bit från fasaden samt att det förekommer höjdskillnader jämt mot entrén vid Norra Drottninggatan och lågpunkten. Vid händelser av skyfall så krävs det trygga utrymningsvägar för att säkerställa framkomligheten och att det ska gå att evakuera byggnaden. Thorild 12 har tillgång till entréer runt samtliga gator som omgärdar planområdet. Vid händelser av skyfall så anses Kungsgatan och hörnet vid Hultmans gränd och Norra Drottninggatan vara de mest lämpande utrymningsvägarna. Bortsett från gatuplanet återfinns även tillgång för utrymning via två broförbindelser. Den ena bron förbinder planområdet med kvarteret Gyldenlöve, över Hultmans gränd och den andre ansluter till kvarteret Koch över Kungsgatan. Således förekommer det goda möjligheter att utrymma byggnaden vid händelser av översvämning från skyfall.



Figur 14. Karta över ett klimatanpassat 100-årsregn, källa: COWI, 2022



Figur 15. Sättning vid Hultmans gränd, källa: Bohusgeo, 2022

Vid händelse av översvämning från stigande havsnivåer eller höga flöden i Bäveån har Uddevalla kommun påbörjat ett kommunövergripande arbete att trygga innersta staden med ett översvämningsskydd. Likt ovan nämnt, under förutsättningar, ska översvämningsskyddet klara av stigande havsnivåer fram till år 2070 (skyddsnivå på +2,3 meter) med möjlighet till påbyggnad. Efter genomfört översvämningsskydd anses höga flöden eller stigande havsnivåer inte orsaka några negativa konsekvenser för detaljplaneområdet.

Fram till utbyggnaden behöver detaljplanen redogöra för eventuella konsekvenser kopplat till höga flöden eller stigande havsnivåer i Bäveån. Enligt dagvattenutredningen (COWI 2022), kommer Västerlånggatan och Hultmans gränd att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsflöde. Vid ett klimatanpassat 200-årsflöde kommer även Kungsgatan att översvämmas, detta framgår av figur 16 och 17. Sammantaget är Norra Drottninggatan den mest lämpade gatan att placera huvudentré eller att utrymma från, vilket samspelar med händelser av ett 100-årsregn.

Den mest utsatta gatan utifrån ett översvämningsskyddsperspektiv är Hultmans gränd som även är den gatan som har satt sig mest i förhållande till Thorilds grundplatta, distansen beräknas vara omkring 0,3 meter mellan grundplattan och Hultmans gränd. Vid händelser av ett 100-årsflöde kan det, enligt utredningen, förväntas vara ett djup omkring 0,2–0,3 m intill fasaden för Thorild 12 och 0,3–0,4 m i mitten av Hultmans gränd, se figur 16. För Västerlånggatan anses risken för inträngande vatten vara mindre, då vatten inte anträffas intill fasad.

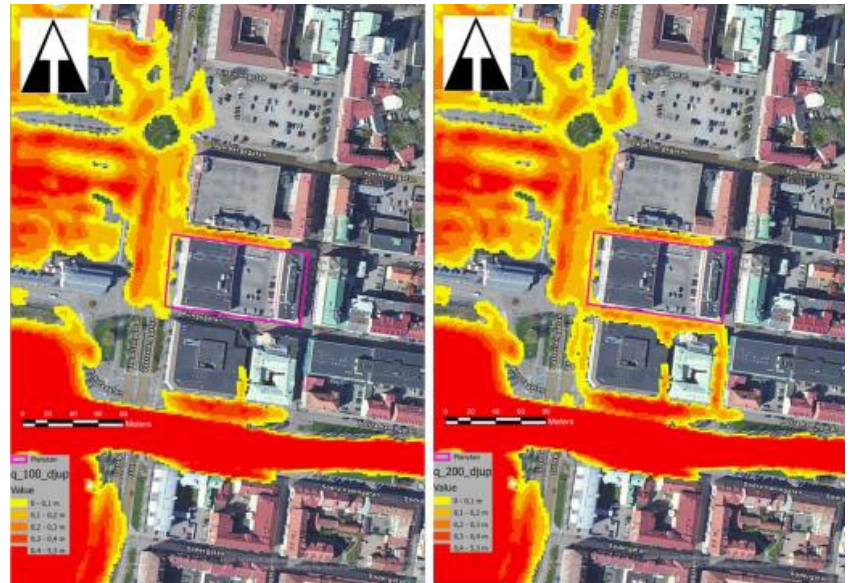
Konsekvenserna som översvämning av stigande havsnivåer/höga flöden medför innan ett utbyggt översvämningsskydd kan delas upp i två delar, en som är kopplat till människors hälsa och säkerhet samt en som är kopplad till fastighetens funktionalitet under detta förlopp. För den först nämnda delen anses det inte medför betydande konsekvenser som riskerar människors hälsa eller säkerhet, då det finns tillgång till trygga utrymningsvägar och att det anses osannolikt att vatten kommer tränga sig in i byggnaden. Således är inte detaljplanen avhängt ett genomförande av översvämningsskyddet. Utifrån byggnadens funktionalitet kan det behövas lokala åtgärder, dock anses det vara en liten risk att vatten kan tränga sig in i byggnaden. Utifrån MSB:s översvämningsskartering som redovisar ett 50-årsflöde framgår det att inga gator runt planområdet påverkas, se figur 18, vilket innebär att de eventuella konsekvenserna kan förväntas ske först vid ett 100-årsflöde.

Kommunens bedömning är att det finns risk att framförallt Hultmans gränd och Västerlånggatan påverkas vid händelser av översvämning av stigande havsnivåer och höga flöden i Bäveån. Detaljplaneområdet som angränsar till nämnda gator bedöms klara sig bättre. Utrymningsvägar kan säkerställas och det finns även möjlighet att utrymma till angränsande fastigheter i plan 2. För fastighetens vidkommande anses det mindre troligt att översvämning i entréplan kan ske. Efter utbyggt översvämningsskydd anses denna risk inte föreligga. Översvämningsskyddet tryggar planområdet från stigande havsnivåer och höga flöden i Bäveån. Vidare bedömer kommunen att planförslaget säkerställer människors hälsa och säkerhet vid händelser av skyfall.





Figur 16. Klimatanpassat 100-årsflöde. Källa: COWI



Figur 17. Klimatanpassat 100-årsflöde, visar vattendjup. Källa: COWI 2022



Figur 18. 50-årsflöde i Bäveån. Källa: MSB 2024

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

Idag består planområdet av en helt exploaterad yta som innehåller en galleria och varierade typer av verksamheter. Ingen barnkonsekvensanalys har genomförts i samband med detaljplanen. I närheten till planområdet finns parker, lekplatser och gågator som är mer lämpade för barn att kunna vistas på. Goda möjlighet att ta sig till och från planområdet återfinns.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger användningsbestämmelsen gymnasium och centrum, som kan bidra positivt utifrån ett barnperspektiv, beroende på vilken typ av verksamhet som upplåts.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför någon större påverkan avseende barnperspektivet.

Jämställdhet

Förutsättning

Uddevalla kommun har en strategi om att värna om mångfald samt social hållbarhet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget är centralt beläget och har goda kollektivtrafikförutsättningar vilket möjliggör för människor med olika socioekonomiska förutsättning kan ta sig till och från planområdet, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Inom användningen centrum inryms, bibliotek, café, restauranger, biosalong etc. verksamheter som inte enbart syftar utifrån ett kommersiellt syfte och kan bidra till att kvarteret Thorild 12 är verksamt och välkomnande under fler timmar under dygnet.

Uddevalla kommun har tecknat ett avtal med fastighetsägaren av Thorild 12 att Stadsbiblioteket ska flytta sin verksamhet in till fastigheten. Detta är en verksamhet som anses medföra positiva effekter utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Förutsättning

En historisk inventering, 2021-06-18, har genomförts för planområdet med anledning för att undersöka om det tidigare förekommit miljöstörande verksamheter som potentiellt kan ha förorenat marken. Utredningen visade att det inte förefaller ha bedrivits någon industriell verksamhet inom fastigheten men att det däremot har funnits en drivmedelsanläggning i anslutning till planområdet som teoretiskt sätt kan ha förorsakat markföroreningar inom fastigheten. Av anledning till detta har en miljöteknisk markutredning genomförts, 2021-10-29, som undersökte potentiella föroreningar. Mätningar och provtagningar av porluft, inomhusluft och omkringliggande träd påvisade mycket låga



halter som ligger långt under Naturvårdsverkets riktvärden för inandningsluft. Markföroreningarna bedömdes i utredningen inte påverka det planerade planförslaget.

Däremot gjorde även en kontroll av en tidigare utförd PCB-fogs sanering. Denna kontroll påvisade att det fortfarande förekommer mycket höga halter PCB i fog, som enligt Förordningen (2007:19) om PCB m.m. ska saneras omedelbart. Fastighetsägaren är informerad om PCB-fogarna och en kompletterande inventering ska utföras och saneringen av fogarna ska genomföras i början av 2022.

Planförslag och konsekvenser

Den miljötekniska undersökningen visade att det inte förekommer skadliga markföroreningar och halterna som uppmättes visade sig vara långt under Naturvårdsverkets riktlinjer. PCB-fogarna har sanerats. Kommunens bedömning är att markföroreningar inte förekommer inom planområdet.

Radon

Förutsättning

Planområdet består av mäktiga lermassor, vilket innebär att den utgörs som ett lågriskområde avseende markradon.

Buller

Förutsättning

Västerlånggatan passerar planområdet i västlig riktning och är en vältrafikerad gata. Resterande gator runt planområdet sker endast liten eller ingen trafik. En bullerutredning ligger till grund för detaljplanen, dock har planförslaget ändrats jämfört med bullerutredningen.

Planförslag och konsekvenser

Bullerutredningen (Akustikverkstan 2022) förutsatte att bostäder möjliggjordes inom planförslaget. Bostäder har tagits bort från syftet med detaljplanen. För användningarna som möjliggörs föreligger inga riktvärden överskrids för bullernivån invid fasad. Således anses detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser utifrån ett bullerperspektiv.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Planområdet angränsar till Västerlånggatan som är en av de mest trafikerade gatorna i Uddevalla tätort. Enligt Luft i väst som utreder luftkvaliteten i Uddevalla kommun, anses det finnas risker att Västerlånggatan överskrider halterna av kvävedioxid i den nedre utvärderingströskeln för dygnsmedelvärdet.

Planförslag och konsekvenser

För att motverka att eventuella luftföroreningar släpps in i byggnaden har planförslaget försetts med planbestämmelsen: *b₁ – Ventilationen ska utföras med friskluftsintag placerat bort från Västerlånggatan.*

Kommunens bedömning är att planförslaget säkerställer vart tilluften får tas in och bidrar till att luftkvaliteten är god inne i byggnaden.

Gator och Trafik

Biltrafik

Förutsättning

Västerlånggatan och Hultmans gränd är de anslutande gatorna där det tillåtet med biltrafik. Thorild 12 tillhandahåller ett befintligt parkeringshus. Parkeringshuset är placerat i fastighetens andra våningsplan och nås via Bastionsgatan och leder sedermera via en ramp ovanför Västerlånggatan till en vägbro som ansluter till Thorild 12. Körbroarna och vägbron ingår i gemensamhetsanläggningen Stadskärnan ga:3. Från kommunal gata nås Stadskärnan ga:3 med stöd av servitut 1485K-08/107.1. Hultmans gränd är försedd med en vändplats, då det inte är tillåtet att passera Norra Drottninggatan med motortrafik.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka biltrafiken i någon större utsträckning. Andelen parkeringsplatser inom fastigheten kommer minska, vilket kan ha en marginell påverkan för trafiken längs Bastionsgatan. Sammantaget försämrar inte planförslaget framkomligheten med bil och medför inga större förändringar jämfört med dagens förutsättningar.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Inom Uddevalla tätort förekommer det varierad kvalitet utifrån ett cykelperspektiv, somliga vägsträckningar har separata cykelbanor med ett sammanhängande vägsystem medan andra vägar slutar abrupt utan anvisad cykelbana och där cyklisterna tvingas ut i körbanan som främst är ämnad åt motordrivna fordon. Intill planområdet sträcker sig Västerlånggatan, som kopplar samman Uddevalla tätorts norra och södra delar, som erbjuder cykelbana längs vägens västra del.

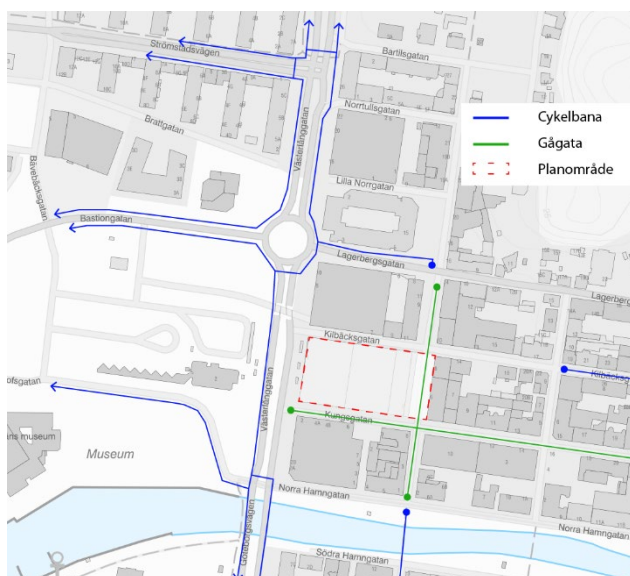
Hultmans gränd tillåter cykeltrafik i blandtrafik och Norra Drottninggatan tillåter cykeltrafik på de gåendes villkor. Kungsgatan å andra sidan tillåter ej cykeltrafik och är endast ämnad åt gångtrafikanter. Hultmans gränd fungerar som en passage främst mellan centrum och Kampenhof, denna passage är viktig på grund av att Kungsgatan inte tillåter cykeltrafik.

Ur ett gåendeperspektiv återfinns goda förutsättningar längs med Norra Drottninggatan och Kungsgatan som är gågator. Det förekommer även väl dimensionerade trottoarer på bägge sidor av Västerlånggatan och mer trivsamma gåendemiljöer som strandpromenaden längs Bäveån.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget anses inte påverka den befintliga gång- och cykeltrafiken i någon större omfattning. Eventuellt kan det befintliga trafiknätet nyttjas i större utsträckning då fler verksamheter möjliggörs inom fastigheten, dock anses trafiknätet vara dimensionerade för den ökande trafiken.





Figur 19. Illustration över gång- och cykelvägar runt planområdet. Källa: Uddevalla kommun

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet har goda tillgångar till kollektivtrafik, då Kampenhof som är Uddevalla kommuns kollektivtrafiksnod och tillhandahåller både region- och stadsbussar ligger i nära anslutning till planförslaget. Vidare finns två järnvägsstationer inom ett gångavstånd från planområdet som har goda förbindelse till Strömstad, Göteborg och Trollhättan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslagets goda kollektivtrafikförbindelser skapar möjligheter till ett mer hållbart resande och pendlande till viktiga målpunkter. Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för kollektivtrafiken utan ser de goda förutsättningarna som en tillgång för planförslaget möjliggörande av fler verksamheter.

Parkering

Förutsättningar

Thorild 12 består i dagsläget av diverse detaljhandels- och kontorsverksamheter vilket ställer varierade krav för antal bilparkeringsplatser. Planområdet har tillgång till cirka 140 bilparkeringsplatser inom den egna fastigheten som nås via bron nordväst om fastigheten. Generellt sätt finns det goda parkeringsmöjligheter i närheten av planområdet. Kampenhof erbjuder majoriteten av dessa parkeringsplatser och det totala antalet bilparkeringsplatser i närområdet uppmäts till drygt 1100 där majoriteten är av dessa är markparkeringsplatser (se bilden nedan).

Uddevalla kommun har tagit fram riktlinjer för parkering och parkeringstal, antagen 2021-06-10 § 131, som beskriver hur kommunens trafik- och parkeringsstrategimål ska uppfyllas. Planområdet ingår i zon 1 för parkeringsnormen. Andelen parkeringsplatser skiljer sig åt beroende på vilken

verksamhet som upplåts. Exempelvis har kontor ett parkeringstal på 11 parkeringsplatser per 1000m² BTA (bruttoarea) och detaljhandel/centrumhandel har 14 ppl per 1000m².

Det finns även andra lösningar att tillgå för att reducera kravet på bilparkeringar. Ett av dessa som redovisas i riktlinjer för parkering och parkeringstal är att samnyttja parkeringar. Behovet av parkeringar ser olika ut beroende på tid på dygnet och dag i veckan. Genom att samnyttja parkeringarna kan en mer effektiv parkeringssituation skapas för såväl parkeringsanläggningar som stadens mark. Ytterligare en åtgärd som kan tillämpas vid de fall där fastigheten är för liten eller om det inte finns något intresse av att lösa parkeringar inom fastigheten är att genomföra ett parkeringsköp. Parkeringsköp innebär att ett avtal upprättas som avser att fastigheten har rätten till att nyttja parkeringar som är lokaliserade i en parkeringsanläggning eller närliggande fastighet. En viktig aspekt är att parkeringsköpet inte får lokaliseras för långt från den egna fastigheten för att kunna tillgodoräkna dessa parkeringar.



Figur 20. Illustration över andelen bilparkeringar runt planområdet, källa: Uddevalla kommun

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en utökad byggrätt och de illustrationsförslag som inkommit redovisar att en del av det befintliga parkeringsdäcket byggs över. Planförslaget möjliggör för användningen P₁ – Parkeringshus. Hur parkeringskravet förhåller sig till parkeringsnormen behöver utredas inför ett bygglovsskede. Parkeringsnormen ger möjlighet till parkeringsköp om inte parkeringsbehovet uppfylls, dock ger planförslaget planförutsättningar för att parkeringsbehovet kan uppfyllas.

Kommunens bedömning är att parkeringsbehovet går att lösas inom fastigheten. En mer utförlig redogörelse av behovet av parkeringsplatser hänvisas till bygglovsprövningen, då det finns en detaljerad planritning med tillhörande verksamheter.

Genomförandebeskrivning

Organisation och Administration

Handläggning

Handläggningen av planförslaget sker på samhällsbyggnadsförvaltningen, Uddevalla kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter utsatt genomförandetid fortsätter detaljplanen att gälla fram tills den dag då beslut om ny, ändring eller upphävning av detaljplanen beslutats av kommunen. Efter genomförandetidens utgång garanteras inte längre fastighetsägarens byggrätt och kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Allmän plats

Som huvudman för allmän platsmark ansvarar kommunen för allmänna platser i planområdet.

Kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Torg

Användningsområdet Torg i plankarta är utbyggd och underhålls av Uddevalla kommun.

Vatten- och spillvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är redan utbyggda i planområdet och ingår i det kommunala verksamhetsområdet.

El-, fiber och teleledningar

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

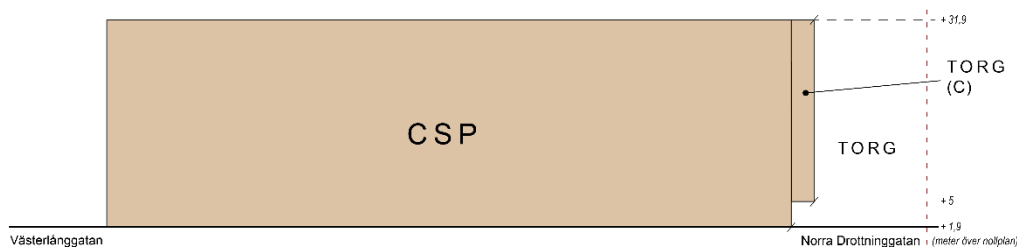
I Stads kärnan ga:3 (körbroar och väg till plan 2) deltar Thorild 12 och Gyldenlöve 16. Fastigheternas andelstal är baserade på antal parkeringsplatser. Vid exploatering kan det uppkomma behov av att ändra andelstalen. Detta kan göras via en överenskommelse om ändring av andelstal som behöver godkännas och registreras av lantmäterimyndigheten eller prövas i en lantmäteriförrättning.



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 Stads kärnan 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.

I nuläget har Thorild 12 ingen rättighet, ej inskrivet, för gångbron mellan Thorild 12 och Koch 7 för det avtalsservitut som belastar Stads kärnan 1:173. Gångbron tillhör Koch 7. Om berörda parter är överens kan rättigheter lösas med avtalsservitut.

För överbyggnaden längs Norra Drottninggatan finns idag ingen känd rättighet för Thorild 12. Området som berörs är i detaljplanen avgränsat som allmänplatsmark TORG samt kvartersmark med centrumändamål som gäller från planet **5 meter ovan nollplanet**. Planbestämmelsen TORG gäller även under markplan. Detaljplanen möjliggör en 3D-fastighetsbildning. 3D-fastighetsbildningen ska bekostas av fastighetsägaren för Thorild 12 och berör fastigheterna Thorild 12, Stads kärnan 1:195 och 1:196, där de två sistnämnda ägs av Uddevalla kommun. Lantmäteriet kan genomföra en värdebedömning av intrånget som 3D fastighetsbildningen innebär utifall att kommunen kräver ersättning i samband med fastighetsbildningen. Konsekvenserna av åtgärden bedöms vara den ekonomiska kostnaden i samband med 3D-fastighetsbildningen, då befintlig byggnad planeras att vara intakt.



Figur 21. Sektion över detaljplanens avgränsning. Källa: Uddevalla kommun 2024-04-25

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

I planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har upprättats mellan exploatör/fastighetsägare och kommunen.

Tekniska frågor

Vatten, spill- och dagvattenhantering

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet som hanteras av Västvatten. Befintliga anläggningar bedöms vara tillräckliga för planförslaget.

El-, fiber- och teleledning

Ledningsnät för el-, fiber och tele är utbyggt i planområdet bedöms vara tillräckliga för planförslaget.

Ekonomiska frågor

Exploatör/Fastighetsägare

Exploatören/fastighetsägaren svarar för kostnaderna för kommunens handläggning av detaljplanen samt de utredningar utöver bullerutredningen som uppkommer under planarbetet.

Exploatören/fastighetsägaren svarar även för andra kostnader som tillkommer för exploateringen genomförande samt uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och anläggningar inom fastigheten. Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa vilka åläggs exploatören/fastighetsägaren.

Uddevalla kommun

Kommunen handlägger detaljplanen och debiterar planansökanden enligt planavtal tecknat 2021-03-01.

VA-anläggningsavgift

Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är redan utbyggda i området och ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Eventuella kompletterande anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa, vilket åläggs exploatören/fastighetsägaren.

El- och fiberledning

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa. Plantaxa kommer ej att tas ut då det finns ett upprättat planavtal.

Medverkande tjänstepersoner

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Hugo Bennhage, ansvarig planarkitekt

Victoria Abrahamsson, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, plankoordinator

Andréa Zidek, enhetschef

Konsulter

MEXL AB

Gustaf Palmborg, uppdragsledande planeringsarkitekt

Referensgrupp

Anna Djärv, trafikingenjör

Dan Cardesjö, kultursamordnare

Henrik Noord, bygglovsarkitekt

Mattias Blixt, miljöinspektör

Roger Blom, förrättningslantmätare

Andréa Zidek
Enhetschef

Hugo Bennhage
Ansvarig planarkitekt

Uddevalla april 2024

