



## Start-PM för ny detaljplan

Ljungskile centrum, Tjöstelsröd 4:2 m.fl

**Samhällsbyggnad** Uddevalla Kommun

Kontakt [samhallsbyggnad@uddevalla.se](mailto:samhallsbyggnad@uddevalla.se)

Telefon 0522-69 00 00

### Uppdrag

Uddevalla kommun, genom samhällsbyggnadsförvaltningen, har den 2022-04-20 inlett planarbete vilket ska pröva förutsättningarna för bostäder, handel, kontor och parkeringshus inom fastigheterna Tjöstelsröd 4:2, Tjöstelsröd 2:61 och Simmersröd 1:81.

Syftet med detaljplanearbetet är att utreda förutsättningar och konsekvenser för en framtida exploatering av bostäder, kontor, parkeringshus med tillhörande infrastruktur, grönområden samt andra kompletterande funktioner.

### Bakgrund

Begäran om planbesked inom till Uddevalla kommun från fastighetsägare till Tjöstelsröd 4:2 med syfte om att utveckla befintlig samt närliggande fastigheter.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-28 om positivt planbesked vilket innebär att kommunen avser inleda planarbete och därmed utreda hur området kan utformas.

### Tidigare beslut

- Förprövningsrapport Tjöstelsröd 4:2, och del av Tjöstelsröd 2:61, upprättad 2019-12-12
- Kommunstyrelsen beslutade om *Begäran om planbesked berörande Tjöstelsröd 4:2, och del av Tjöstelsröd 2:61 samt direktanvisning av kommunal mark*, 2020-10-28 §306 Dnr KS 2010/00839

### Gällande planer

- Fördjupad översiktsplan för Ljungskile, antagen av kommunfullmäktige 2007-12-12
- Stadsplan 1972, 14-LJU-951
- Detaljplan 1992, 1485-P92/14
- Detaljplan 1993, 1485-P93/21
- Detaljplan 2001, 1485K-P2003/13
- Detaljplan 2006, 1485K-P2006/11

## Startmöte

Detaljplanearbetet inleddes 2022-04-20 med ett kommunövergripande startmöte med kallade tjänstepersoner. Syftet för startmötet var att sätta organisation, tidsplan samt att övergripande se över platsens förutsättningar och vidare arbete. Detta Start-PM sammanfattar de övergripande diskussionspunkter som framfördes under startmötet.

## Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900) och handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen då förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

## Organisation

Uddevalla kommuns samhällsbyggnadsförvaltning ges uppdrag att upprätta detaljplanen. Uppdragsledande planarkitekt tillsammans med tjänstepersoner från plan- och exploateringsenheten projektleder planarbetet inom arbetsgruppen. Under planens gång kommer interna- och externa aktörer, förtroendevalda och medborgare att involveras för att skapa möjlighet till insyn, dialog och möjlighet till att påverka.

## Medborgardialog

Uddevalla kommun kommer ge tillfälle till dialog med medborgare och intressenter i och omkring berört område i tidigt skede för att skapa möjlighet till informationsutbyte, insyn och ta del av planförslagets förutsättningar och konsekvenser. För att ta del av aktuella uppdateringar, vänligen prenumerera plansidan där dialogform och inbjudningar annonseras.

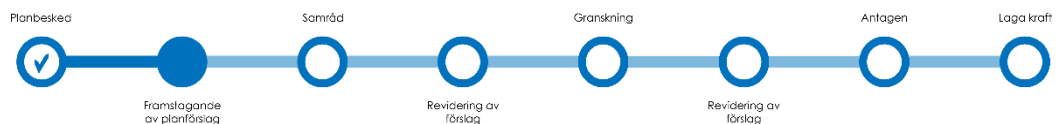
## När kan du påverka

Utöver kommunens initierade dialog-forum kan du som är berörd av detaljplaneförslaget påverka planens innehåll vid två formella tillfällen under detaljplaneprocessen. Tillfällen att lämna synpunkter på under de s.k samråd och granskning.

Förslaget kungörs på i lokala dagstidningar och på kommunens hemsida i samband med att det ställs ut för samråd eller granskning. Går även att följa detaljplanearbetet på kommunens hemsida där information ges löpande.

## Tidplan

Detaljplanearbetet fick planbesked den 2020-10-28. Detaljplanearbetet inledes 2022-04-20 med ett kommunövergripande startmöte där syftet för startmötet var att sätta organisation, tidsplan samt att övergripande se över detaljplaneringens förutsättningar och vidare arbete.



FIGUR 1. PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN

Den övergripande tidsplanen som togs fram inför planens uppstartsmöte redovisas nedan. Tiderna är preliminära och kan komma att ändras under planarbetets gång.

Uppstart, underlag samt utredningar	vår -sommar	2022
Dialogprocesser	höst -vinter	2022
Samråd	vår	2023
Granskning	vinter	2023
Antagande	vår	2024
Laga Kraft	sommar	2024

## Avgränsning

Planområdet avgränsas i initialt skede för att avgöra vilka fastigheter, aktörer och åtgärder som berörs av planens genomförande. Avgränsningen preliminär och kan under planarbetets gång förändras.

## Översiktliga frågor

Nedan listas frågor som i inledningen utredas initialt i planarbetet. Dessa frågor kommer tillsammans med de frågor som framkommer i behovsbedömningen att utredas inom ramen för detaljplanearbetet.

## Infrastruktur och trafik

Busshållplatserna inom planområdet kan komma att behöva flyttas till förmån för bostadsexploatering. En eventuell flytt av bussangöring samt områdets trafiksituationen i helhet kommer utredas vidare i planarbetet och kan komma att påverka planområdet avgränsningar.

## Parkeringsbehov

Detaljplaneområdet berör område som idag utgörs av besöks- och pendelparkering och kan i kommande förslag komma att ersättas av

bebyggelse. Inom planområdet föreslås även bostäder som kommer medföra ett ytterligare parkeringsbehov. Detaljplanen måste behandla parkeringsfrågan och säkerställa att parkeringsbehovet tillfredsställs. Förslag om parkeringshus kommer behandlas som en del i detaljplaneprocessen.

## Gestaltning

Sveriges riksdag har tagit fram propositionen Politik för gestaltad livsmiljö, för att på ett tydligt sätt belysa vikten av att skapa inkluderande, väl gestaltande och långsiktigt hållbara miljöer. I detaljplanearbetet finns det en ambition att låta karaktären över Ljungskile centrum förstärkas genom en variation av bebyggelse, fasaduttryck, innehåll och volymer.

I ett tidigt skede ska förutsättningarna och konsekvenserna för att skapa en väl gestaltad livsmiljö utredas.

## Utredningsområde och undersökning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning tas fram av kommunen och ligger till grund för vilka utredningar som är nödvändiga för planarbetet. Kommunens behovsbedömning kommer därefter att stämmas av med Länsstyrelsen som tar ställning i ett yttrande om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens förutsättningar är översiktligt kända och frågor som rör mark- och vattenanvändning kommer under detaljplanearbetet behöva ses över.

## Vidare arbete

Under 2022/2023 utreds planförutsättningarna och ett planförslag upprättas som redovisar planens förutsättningar och konsekvenser.

Dialoger med berörda aktörer och medborgare kommer att ske under andra halvåret av 2022, annonsering om dialogtillfällen ges främst på detaljplanens hemsida. Ett första planförslag kommer under 2023 ställas ut för samråd.

**Andréa Zidek**  
Planarkitekt

**Stefan Björling**  
Plan- och exploateringschef

**Gustaf Palmborg**  
Planarkitekt

Uddevalla april 2022