



SAMHÄLLSBYGGNAD

2017-01-12

DNR: ARB 599

ARKIVNR LJ 147

ANTAGEN 2017-05-10

LAGA KRAFT 2018-01-19

HANDLÄGGARE

Daniel Andersson

TELEFON 0522-69 73 23

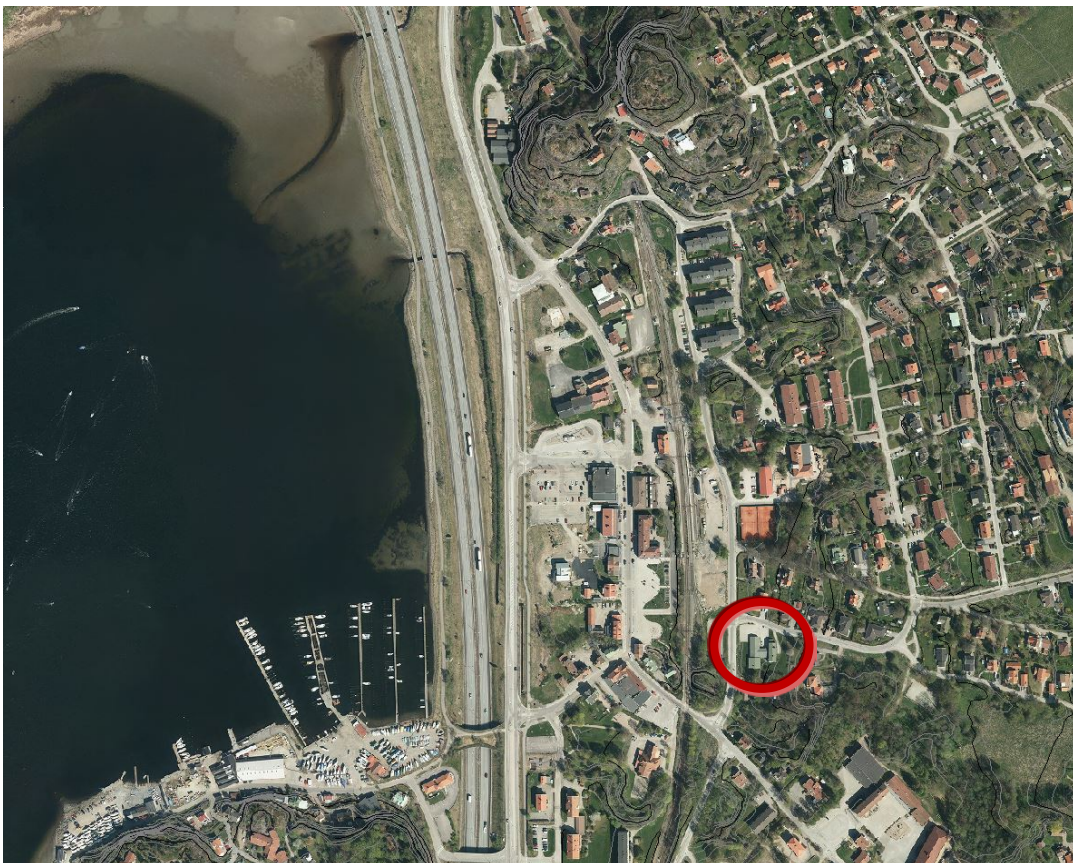
daniel.a.andersson@uddevalla.se

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning för

TJÖSTELSRÖD 1:14 LJUNGSKILE

Uddevalla kommun



Ljungskile, planområdets läge markerat i rött.

SYFTE

Avsikten är att ändra användning för marken och medge byggrätt för uppförande av centrumnära bostäder.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget omedelbart öster om Arendalsvägen och söder om Pilvägen i Ljungskile och omfattar fastigheten Tjöstelsröd 1:14. Väster om Arendalsvägen löper Bohusbanan.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2700 m².

Markägoförhållanden

All berörd mark ägs av Uddevalla kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/riksintressen

Detaljplanen strider ej mot Ljungskile översiktsplan antagen 2007. Inga Natura 2000-områden berörs. Bohusbanan väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer men störs ej av tänkt förändring. Området omfattas av Uddevalla kommuns Kulturmiljövårdsprogram antaget 2002 liksom större delarna av Ljungskile, dock har inte berörd fastighet/direkt närområde utpekats som särskilt skyddsvärt ur kulturmiljöaspekt.

Detaljplaner

Planområdet ingår i gällande detaljplan Lj 101, (1485-P88/26), antagen 1988-09-13. Den anger för Tjöstelsröd 1:14 mark för vårdcentral.

Beslut

Kommunstyrelsen har beslutat om positivt planbesked 2015-04-29, § 150. Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att planhandlingarna ska bli föremål för samråd 2016-03-17, § 102. Samt att planhandlingarna ska bli föremål för granskning 2016-09-15, § 359.

BEHOVSBEDÖMNING

Motiverat ställningstagande

Inom planområdet finns inga biologiska- eller större naturvärden. Riksintressen är inte berörda. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning.

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

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2015-05-26. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljöproblem nu och inte lämna över de till kommande generationer. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

Uddevalla kommun, har liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. I Uddevallas översiktsplan för 2010 pekas sex miljömål ut som är av särskild stor betydelse för Uddevalla. Av dessa sex är miljömålen Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö främst relevanta för planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan samt frisk luft: då tidigare verksamhet var vårdcentral med trafikflöden därefter bör trafikmängden stå sig relativt oförändrad alternativt minskas genom användningen bostäder. Närhet till tätort och kollektivtrafik som knyter till en central knutpunkt ger dock en balanserande verkan. Ny bebyggelse nära tätort uppmanar även utökad kollektivtrafik samt utökade gång-och cykelbanor.

Ett specifikt mål för kommunen är att stärka bussnätet och den lokala kollektivtrafiken genom lämplig bebyggelselokalisering vilket nås genom planområdet.

Fjärrvärme förespråkas av kommunen, planområdet är idag anslutet till det lokala fjärrvärmenätet.

God bebyggd miljö: det säkerställs i detaljplanen att boende inte kommer utsättas för störningar eller hälsorisker som överstiger lämpliga riktvärden med hänvisning till bland annat buller och riskutredning.

Det föreslagna området bedöms sammantaget väl överensstämma med de nationella och lokala miljömålen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Tjöstelsröd 1:14, området är beläget omedelbart öster om Arendalsvägen och söder om Pilvägen.

Inom planområdet finns idag Ljungskile vårdcentral, denna verksamhet har dock omlokaliseras vilket gör marken tillgänglig för annan användning.

Närmast öster och norr om planområdet återfinns villabebyggelse i 1,5 till 2 våningar, genom nivåskillnader befinner sig huvuddelen av närmast angränsande bebyggelse österut cirka åtta meter ovan den absoluta huvuddelen av planområdet



Befintlig bebyggelse, vy från Arendalsvägen.



Befintlig bebyggelse, vy från Pilvägen.



Befintlig bebyggelse, vy från Arendalsvägen.



Parkering i anslutning till planområdet, vy från Arendalsvägen.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av Ljungskile vårdcentral som huvudsakligen består av två huskroppar i en respektive två våningar, varav en i suterräng.

Inom fastigheten finns idag mycket hårdgjord yta genom den asfalterade parkeringsyta som brukas av besökande till vårdcentralen, i fastighetens södra och västra delar löper VA-ledningar. I anslutning till planområdet finns en parkeringsyta som huvudsakligen brukats av besökande till vårdcentralen.



Vy från Arendalsvägen



Vy från parkering.

Bebyggelse, stadsbild

Avsikten är att skapa möjlighet att uppföra flerbostadshus på fastigheten. Detta bör ses som en del av en strategi för förtätning i Ljungkile vilket förordas i Fördjupad översiktsplan för Ljungkile antagen 2007.

2014-05-26 vann detaljplan för Tjöstelsröd 2:21 (tidigare tennisbanor) Laga kraft, planen medger bostäder i fem våningar och tillåter en högsta nockhöjd på 25,5m, fastigheten har liknande förhållanden och läge i tätorten som Tjöstelsröd 1:14.

Längs Arendalsvägen norrut återfinns även fyra flerbostadshus i tre plan med sockelvåning, byggnation på Tjöstelsröd 1:14 bör stadsbildsmässigt ses som en fortsättning på de flerbostadshus som finns i anslutning till fastigheten.

I direkt anslutning till Tjöstelsröd 1:14 återfinns huvudsakligen villor i 1,5 eller 2 plan men genom det centrala läget och det stora behovet av bostäder anses det lämpligt att möjliggöra uppförande av bostäder i flerbostadshus på fastigheten.



Ortofoto, öst och väst om Arendalsvägen.

Befintlig bebyggelse, vårdcentralen, avviker idag från angränsande bebyggelse i utformning och användning, en exploatering av flerbostadshus bör ses i samband med detaljplan för Tjöstelsröd 2:21. Det stora behovet av bostäder och det centrumnära läget motiverar förtätning genom bostäder.



Flerbostadsbebyggelse på Arendalsvägen.



Tjöstelsröd 2:21, För nuvarande uppförs här ett flerbostadshus i fem våningar (Uddevallahem).



Ljungskile från ovan, planområdet markerad i rött, i bild syns kringliggande bebyggelse, bland annat flerbostadshuset längs Arendalsvägen till vänster samt tennisbanorna på Tjöstelsröd 2:21 där detaljplan för flerbostadshus i fem våningar vunnit Laga kraft.



Vy från Pilvägen över Ljungskile centrum och havet.



Vy från Ljungskile torg,

Service

Planområdet är beläget på gångavstånd ca 300 meter från Ljungskile centrum med tillhörande servicefunktioner, cirka 150 meter från planområdet återfinns även Ljungskileskolan. Närmaste kommunala förskola i anslutning till planområdet är Hälle förskola, närmaste kommunala grundskola är Ljungskileskolan.

Natur, rekreation

I anslutning till planområdet finns ett attraktivt natur 2000-område och på gångavstånd norrut finns stora arealer skog-och naturmark.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Dagvatten och infiltration

Det har i samråd med Västvatten konstaterats att fastigheten idag till stora delar utgörs av hårdgjorda ytor och är lokaliserat inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, och det bedöms som att det inte föreligger problematik med dagvatten, ny föreslagen markanvändning bör ej medföra betydande större andel hårdgjord ytan än i dagsläget. Bestämmelse i plankarta anger att minst 50% av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten samt att minst 50% av takytorna ska utgöras med fördröjande nybyggnadsmaterial/byggnadsteknik. Infiltration används för att inte minska grundvattenbildning, men dessa ytor kan också bidra till fördröjning av dagvatten. Att inte hårdgöra är ett första steg att fördröja dagvattnet utan direkta fördröjningssystem.

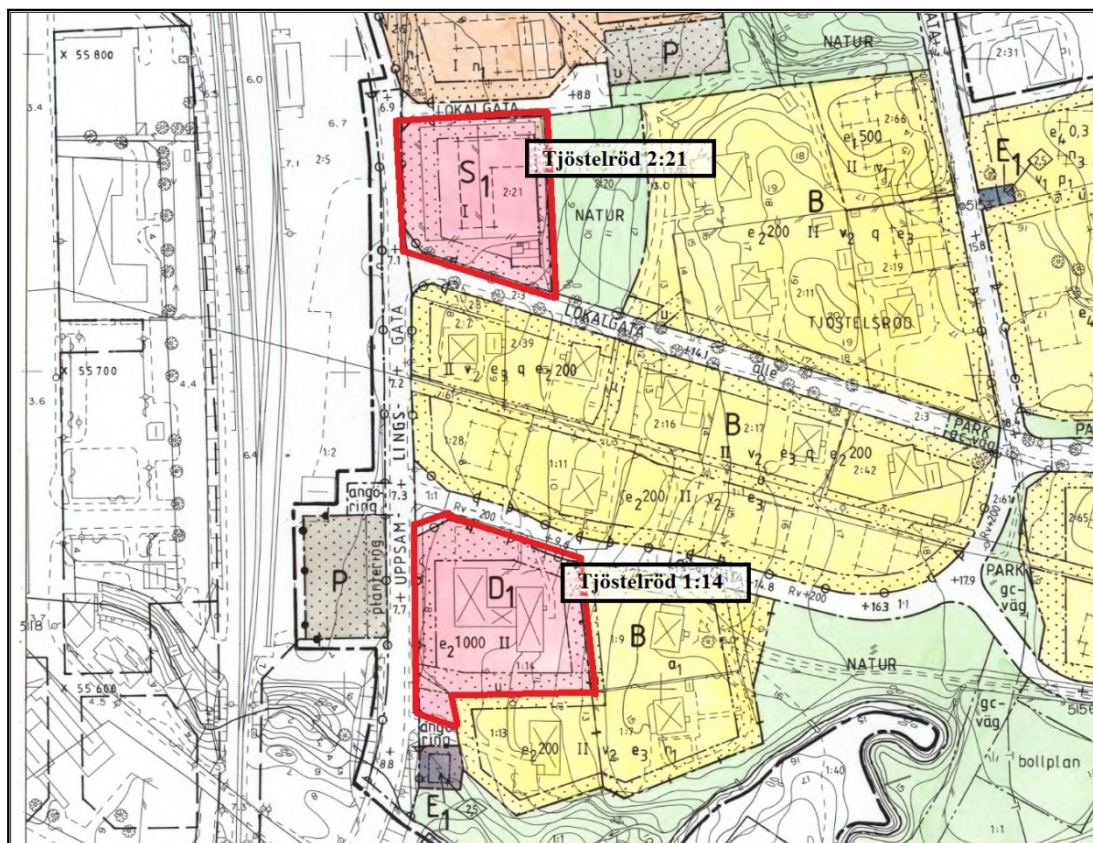
Trög avledning kan ske genom att ytvatten leds sakta över gräsbevuxen mark som faller sakta mot ett givet mål. För att få utökade magasineringseffekter och en avgränsning av vattnets väg kan grunda och gräsbevuxna svackdiken utföras. Dessa åtgärder innebär också en viss rening av dagvattnet. För att ytterligare förstärka flödesutjämning och reningseffekter kan makadamfyllda infiltrations-diken konstrueras. Några ytor för dagvattendammar och dylikt anses inte vara tillämpliga i detta projekt. Överskott på vatten efter den första fördröjningen leds till kommunens dagvattensystem.

En dagvattenutredning har upprättats av WSP 2016-09-06 där det konstateras att ett genomförande av detaljplanen ej bör medföra negativa konsekvenser för plan/kringsområdet.

Föreslagna tekniska lösningar har en magasineringseffekt vilket motverkar höga toppar i dagvattenflödet, och minskar därmed översvämningensrisken. Enligt samrådshandlingen kommer inte andelen hårdgjorda ytor öka jämfört med nuvarande markanvändning, vilket gör att avrinningen, flödestoppar samt föroreningsbelastning istället bör minska, jämfört med dagens nivåer. I dagsläget utgör vårdcentralens takyta ca 660 m² och enligt detaljplan får nybyggnationen endast ske på maximalt 700 m². Är dessutom 50 % av den nya takytan sedumtak bedöms avrinningen minska jämfört med dagens nivåer.

Risker

Riskutredning avseende transport av farligt gods på järnvägen har utförts av Norconsult 2011-11-10 för detaljplan för Tjöstelsröd 2:21, genom att 2:21 och 1:14 har snarlika förutsättningar sett till läge, avgränsning och närhet till järnväg har det bedömts att slutsatserna av denna utredning kan användas även för detaljplan för Tjöstelsröd 1:14, avstånd mellan spårmittpunkt och fastighetsgräns är ca 50 meter för både 2:21 och 1:14.



Tjöstelsröd 1:14 respektive 2:21 markerade i rött i detaljplan Lj 101 antagen 1988-09-13.

- Endast små mängder farligt gods transporteras på Bohusbanan
- Risknivåerna inom planområdet har beräknats vara acceptabla
- Osäkerhetsanalys visar att riskerna är acceptabla även om mängden transporterat farligt gods och antalet personer inom området skulle vara 25% större än vad som antagits i beräkningarna.
- En förutsättning är att farliga vätskor inte kan rinna från spårområdet till bostäderna vilket är omöjligt eftersom bostäderna ligger på högre nivå än spårområdet.

Av ovanstående dras slutsatsen att riskerna är försumbara. Friskluftsintag till lägenheterna bör ordnas i riktning bort från Bohusbanan vilket säkerställs i plankarta.

Buller

Bullerutredning har utförts av WSP akustik, nedan utdrag ur Trafikbuller från väg och järnväg Tjöstelsröd 1:14 2015-10-20, rev 2016-09-27. Utdrag ur denna nedan:

”Beräkningar visar att 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid byggnadens västra och norra fasad samt vid gavel mot söder. Då bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

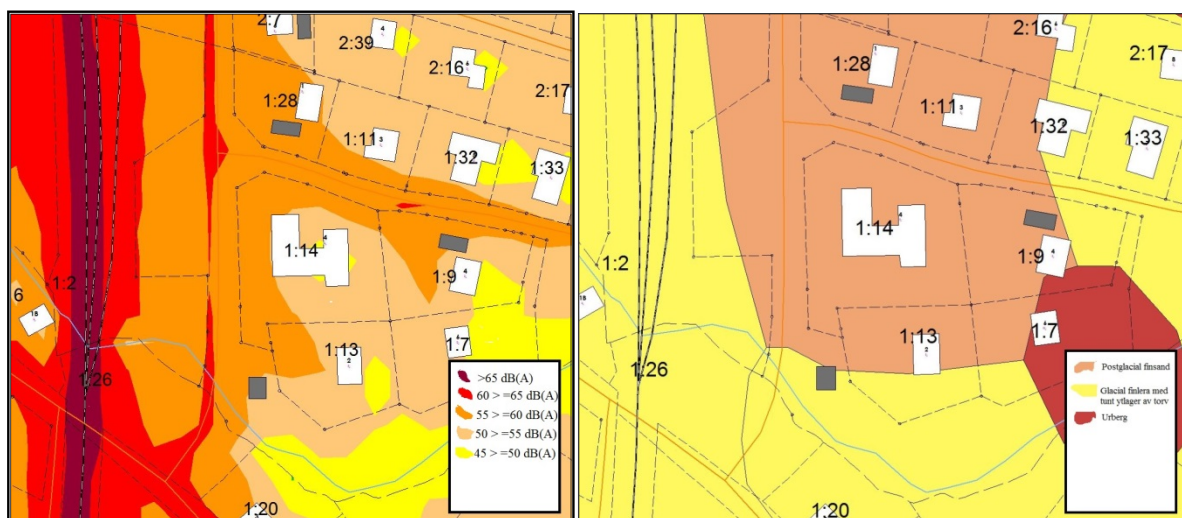
Förslag på åtgärder

- *Tillse att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot gården där ekvivalent ljudnivå är beräknad till under 55 dBA.*
- *Vid gavellägenheter mot söder och öster skall ett skärmande ytterglas tillse att ekvivalent ljudnivå blir under 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Detta underlättar också projektering av bostäders planlösning så att minst hälften av bostadsrummen blir vända mot gården.*
- *En gemensam uteplats skall anordnas vid gård.*
- *Ljudkrav inomhus hänvisas till BBR och/eller beställares krav på ljudklassning av byggnader. Notera att dessa ljudkrav alltid skall följas.*

Notera att det endast passerar 7 godståg per dygn. Sannolikheten för fem överskridanden per timme vid gård mellan kl. 06.00 och 22.00 bör anses som mycket liten.”

Kommunen betraktar Ljungskile som en större tätort med stadsstruktur, en av de två tätorter där en mycket stor del av kommunens bostadsbyggande ska ske. Planområdet ligger centralt och har mycket kort gångavstånd till goda allmänna kommunikationer i form av tåg och även kort avstånd till bussterminalen.

Det är även kort gångavstånd till service såsom dagligvarubutiker och andra butiker, vårdcentral, bibliotek, kulturlokaler mm. Överskridande kan hanteras genom att minst hälften av boningsrummen förläggs mot tyst sida, där ekvivalentnivån klarar kriterierna för ljuddämpad sida, detta säkerställs i plankarta.



Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo AB, nedan utdrag ur Projekterings-PM/Geoteknik 2015-09-04, rev 2017-01-16.

”Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande för detaljplaneområdet och ingen risk för sekundära effekter som kan påverka detaljplaneområdet bedöms föreligga.

Geometrin har visat sig vara betydligt mer gynnsam i den nu beräknade sektionen jämfört med de tidigare beräknade i området. De tidigare beräknade glidyterna kan inte påverka planområdet. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.”

Stabiliteten bedöms således vara tillfredsställande, dock föreslås det att byggnaden grundläggs med spetsbärande pålar och att golvet görs fribärande med bakgrund av eventuella differenssättningar.

KONSEKVENSER

Bebyggelse

Föreslagen detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus i upp till och med 19 meter över angivet nollplan och med en exploateringsgrad på 700 kvm byggnadsarea. Se Bebyggelse, stadsbild.

Det sätts i detaljplanen inga krav på utformning av byggnation. Området har sin definitiva arkitektoniska prägel men den anses inte vara av den starka enhetligt tidstypiska karaktär för den ska sätta restriktioner på framtida bebyggelse, den relativt enhetliga karaktär som fanns har brutits genom tillkomsten av byggnationen på Tjöstelsröd 2:21 och vidare stadsplanering i anslutning till den fastigheten bör harmonisera med den likaväl som tidigare bebyggelse, planen har i tidigare skede reviderats i avseende av högsta byggnadshöjd och antal våningar för att i någon högre grad hamninsera med kringliggande bebyggelse.

Trafik, gator och parkering

Gångavståndet till järnvägsstationen är 250 meter och busshållplats finns i direkt anslutning till den tänkta bebyggelsen. Gångpassagen över järnvägen har ljussignaler. Där kan man även leda cyklar. Alternativt kan man gå och cykla i de stråk som anges nedan för biltrafik.

Parkeringsnorm för Ljungskile antagen av Kommunfullmäktige 1994-04-12 anger 13 parkeringsplatser plus 1,3 för besökande per 1000 kvm BTA (bruttoarea).

Bilparkering finns i god utsträckning i anslutning till planområdet, väst om Arendalsvägen återfinns en parkeringsyta med plats för 29 bilar. Denna parkeringsyta täcker parkeringsbehovet för tänkt exploatering men kan omstruktureras för att rymma fler platser inom samma yta. Parkering avses även anordnas inom fastigheten.

Därtill föreslås minsta antal *platser för cykel* inom kvartersmark vara 1 per bostadslägenhet. Sådana platser för cykel ska vara i väderskyddat cykelgarage som är lättillgängligt från entré/markplan. Dessa p-tal och beskrivning av cykelgarage införs som bestämmelser på plankartan. Laddplatser för elcykel bör därtill övervägas.

Angöring med bil sker från Pilvägen norr om planområdet likt befintlig verksamhet, utfartsförbud gäller mot Arendalsvägen. Förbindelsen med Ljungskile centrum och Uddevallavägen kan ske över en viadukt norr om stationsområdet eller via en plankorsning i Hälle Lider söder om stationsområdet.

Det har uppmärksammats att Arendalsvägen/Pilvägen idag trafikmässigt uppfattas som hårt ansatt, bland annat genom att det huvudsakligen är dessa vägar som används av boende och besökande till Ljungskile folkhögskola.

Trafiksituationen gällande Ljungskile folkhögskola och Ljungskile i stort berörs ej i detta planförslag, dock bör den dagliga trafiken i området minskas något genom ett genomförande av detaljplaneförslag, då vårdcentralens verksamheter omlokaliseras och den trafik som verksamheten medför ersätts av mindre intensiv trafik som huvudsakligen utgörs av nya boende i området.

Det har även uppmärksammats att trafiksäkerheten över Arendalsvägen generellt uppfattas som bristande, förbättringar i trafikmiljön, genom till exempel farthinder, kan vara lämpliga, detta regleras dock ej i plan men behovet bör beaktas och förmedlas till kommunens gatu- och parkavdelningen.

Det finns möjlighet att bredda befintlig trottoar i anslutning till Tjöstelsröd 1:14, plangräns sätts i fastighetsgräns för att möjliggöra breddning. De gräsbevuxna ytor i anslutning till fastighetsgräns angränsande Arendalsvägen och Pilvägen kan och bör tas i anspråk för en bredare gångbana.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna mellan gata och husets bottenplan anordnas så att det möjliggör tillträde för rörelsehindrade. Tillgänglighet styrs inte med planbestämmelse, höjdskillnader mellan gata och husets entré och ska beaktas vid bygglovsprövning. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet.

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Fastigheten och angränsande marken är idag i kommunal ägo, inga förändringar vad gäller fastigheten.

Inom u-området finns det idag ledningsrätt för VA-ledningar, rättighetsnummer 1485-89/148.1.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät, området omfattas av kommunal sophämtning.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för den allmänna plats som omger planområdet. Ingen allmän platsmark ingår i själva planområdet.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten-, spillvatten- och dagvattenhantering. Uddevalla Vatten AB står således för drift av VA-ledningar fram till förbindelsepunkt.

Avtal

Markanvisningsavtal har skrivits med bostadsstiftelsen Uddevallahem.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vunnit laga kraft, under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt, planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen. Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (2010:900) ändrad t.o.m. SFS 2015:235 och tillämpar utökat planförfarande.

TIDPLAN OCH FÖRFARANDE

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande vilket bland annat innebär att förslag till detaljplan skall samrådats med sakägare och berörda myndigheter.

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Beslut om Samråd i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	mars 2016
Beslut om granskning i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	september 2016
Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden	februari 2017
Laga kraft, tidigast	mars 2017

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Daniel Andersson Planarkitekt	Samhällsbyggnad
Jane Bensow Plantekniker	Samhällsbyggnad
Elisabeth Nejdmo VA-ingenjör	Västvatten
Karin Westman Trafikingenjör	Samhällsbyggnad
Petter Larsson Exploateringsingenjör	Samhällsbyggnad
Marie Arvidsson Kommunekolog	Samhällsbyggnad
Eva Schröder Planadministratör	Samhällsbyggnad
Margareta Holmström Kart- o mättningsingenjör	Samhällsbyggnad