

DETALJPLAN Upprättad 2014 10 06 Rev 2014 12 03  
Del av Anfasteröd 2:14  
*ANTAGANDEHANDLING*

Detaljplan för del av  
**ANFASTERÖD 2:14**  
Ljungskile, Uddevalla kommun

Antagen: 2014-12-11  
Lagakraft: 2015-01-08

*ANTAGANDEHANDLING*



**Nybyggnad av flerbostadshus  
LYCKORNA GOLFKLUBB**

Upprättat 2014-10-06, reviderad 2014-12-03  
Miljö och Stadsbyggnad

(Efter handlingar upprättade av  
KL- Projektteknik AB)

## **PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för del av ANFASTERÖD 2:14**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning (Denna handling)

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Geoteknisk PM detaljplanen, GEO-gruppen 2010-11-08

Geoteknisk PM klubbhuset, inkl markradon; Bohusgeo 2003-09-24

Bullerutredning, Norconsult 2009-12-15

Historisk inventering MIFO fas 1, (Markföreningar) SWECO 2014-11-19

### **Förutsättningar**

#### **Bakgrund**

Detaljplanen var utställd för granskning i början av år 2011 men fördes inte fram till antagande. Eftersom planförslaget har justerats och ganska lång tid har förflutit ställs planen ut på nytt. Efter utställning nr 1 har planområdet tillförts ett område som möjliggör en utökning av villafastigheten Anfasteröd 1:130. Vidare anges att denna fastighets befintliga tillfart över Golfklubbens mark ska få säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

#### **Detaljplanens syfte**

Detaljplanen ska pröva lämpligheten av att bilda en fastighet för flerbostadshus inom Anfasteröd 2:14. Syftet är att kunna uppföra flerbostadshus med tillsammans 25 till 30 bostadslägenheter. Detaljplanen ligger i anslutning till klubbhuset för Lyckorna Golfklubb.

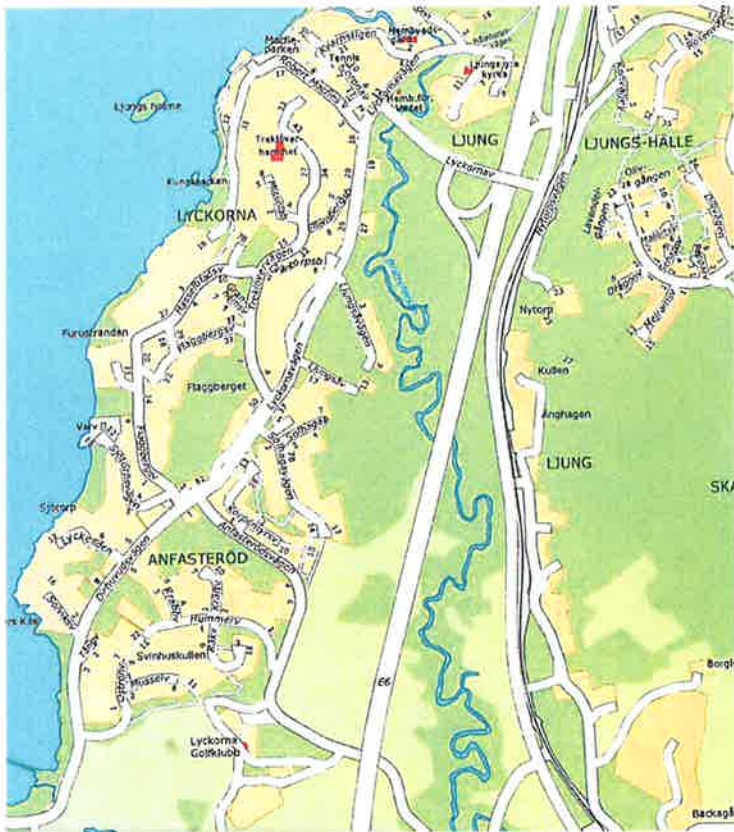
Fastigheten Anfasteröd 2:14 ägs av Lyckorna Golfklubb och byggnationen kommer att ske inom det område som i dag är bebyggt med maskinhall och förråd. Dessa kommer att rivras och ny maskinhall och förråd ska uppföras på en annan plats, där positivt förhandsbesked redan är lämnat. Avsikten är att stärka golfklubbens ekonomi och genom ett nära, attraktivt boende göra golfklubbens verksamhet mer närhetsinriktad.

#### **Planområdets läge och areal, detaljplaner**

Det föreslagna planområdet är beläget inom Lyckorna, ca 3 km sydväst om Ljungskile centrum. I norr gränsar planen till villabebyggelsen på Svinhuskullen och plangränsen går delvis inom befintligt område för en befintlig mindre väg.

I höjd med Anfasteröd 1:130 föreslås att denna får utökas med mark som i praktiken redan utnyttjas som trädgård.

Planområdets areal är ca 4000 m<sup>2</sup>.



### **Områdesbeskrivning**

Lyckorna är ett attraktivt område för boende och rekreation. Här finns närheten till Ljungskile centrum med allsidig utbyggd samhällsservice och kommersiell service samt ett väl utbyggt kommunikationsnät med tåg och bussförbindelser till Uddevalla och Göteborg.

Lyckorna Golfklubbs anläggning avgränsar Lyckornaområdet mot söder. I öster finns motorvägen ca 350 meter från planområdet. Ca 400 meter mot väster finns havsviken Åkers kile. Planområdet är lättillgängligt i nära anslutning till väg som utgör trafikmatning till befintliga bostadsområden och ansluter till motorvägen och Ljungskile centrum.

Utbyggnadsmöjligheter i Lyckorna är begränsade. Det föreslagna planområdet är en möjlighet att tillskapa mark för boende.

### **Bakgrund och tidigare ställningstagande**

#### **Översiktsplan**

Ljungskile översiktsplan antogs 2007-12-12. Planområdet gränsar till detaljplan för bostadsbebyggelse och ingår i ett större område betecknat med R1, vilket innebär ett område med stort rekreativvärde. Aktuell mark är dock ianspråktagen för förråd och maskinhall och den föreslagna detaljplanen strider inte mot översiktsplanens syfte.

### **Riksintresse**

Kustzonen väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt MB 4:1 och 4:4. Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planområdet utgör en del av Ljungskile tätort. Det är beläget minst 450 meter från Bratteforsån, som är ett NATURA 2000-område. Terrängen faller från planområdet mot havet, varför dagvatten från planområdet inte kommer att beröra Bratteforsån.

### **Detaljplan**

Huvuddelen av planområdet saknar detaljplan. I norr överlappar dock plangränsen gällande detaljplan för Svinhuskullen LJ 27, 14-LJU1010, fastställd 1980-03-04. Berörd del anger "allmän plats park". Det området har dock aldrig varit iordningställt och tillgängligt för allmänheten. Planen saknar genomförandetid.

### **Tidigare kommunala ställningstagande**

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-11-13 att den är beredd att pröva program till detaljplan.

Programsamråd skedde under våren 2009. Programsamrådsredogörelse upprättades av Miljö och Stadsbyggnad 2009-06-02.

Nämnden beslutade 2009-08-20 bl a att den är beredd att pröva detaljplan och att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Nämnden beslutade 2010-01-21 att plansamråd ska verkställas.

Plansamrådshandlingar daterade 2010-01-22 var föremål för plansamråd under våren 2010.

Samrådsredogörelse upprättades av Miljö och Stadsbyggnad 2010-05-17.

Nämnden godkände 2010-05-20 samrådsredogörelsen och beslutade om utställning

Granskningsutställning (nr 1) skedde i februari-mars 2011.

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-09-18 att låta ställa ut detaljplanen för (ny) granskning.

Detaljplaneavtal finns mellan Uddevalla kommun och Lyckornas Golfklubb. Avtalet reglerar planens upprättande, kostnader under planprocessen, dokumentleveranser och planavgifter.

### **Miljöbedömning mm**

Planen berör inte något Natura 2000-område. Den avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-08-20 att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

## Förenlighet med Miljöbalken

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor översvämning eller erosion. (Länsstyrelsens yttrande 2011-03-16)

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte innebär någon konflikt med Miljöbalkens allmänna bestämmelser eller hushållningsbestämmelser.

## Samhällsservice och kommunikationer

Planområdet är beläget ca 2,5 km från Ljungskile centrum.

I Ljungskile centrum finns en väl utbyggd kommersiell service samt buss- och tågterminal. Lokala kommunikationer finns utbyggda och centrum nås lätt från planområdet med busslinje 826 som når Ljungskile centrum på ca 10 minuter. Bussen angör även Hälle. Hållplats finns vid Anfasterödsvägen i samband med korsningen Hummervägen ca 100 m öster om planområdet.

Barnomsorg för åldrarna 1 – 6 år finns i Hälleområdet där också platser finns för barn med särskilt stöd. Barnomsorg finns även i Kärrs förskola.

Ljungskile skolan som också är belägen i Hälleområdet har ca 400 elever i åldrarna 6-12 år. I anslutning till skolan finns ett fritidshem. Högstadium finns i Linneaskolan som ligger vid Ljungskile Folkhögskola. Idrottshall finns i anslutning till skolorna

## Trafik



*Busshållplats vid Hummervägen*

Med bil når man planområdet via Anfasterödsvägen som ansluter till gamla E6, med möjlighet att nå motorvägen och Ljungskile centrum. Alternativt kan man via



Anfasterödsvägen och vidare till Lyckornavägen nå motorvägen och Ljungskile centrum.  
Vägsträckan blir i stort lika vilket val man gör.



*Lyckornavägen*

Ljungskileområdet har ett utbyggt cykelvägnät som redovisas på Uddevalla kommuns cykelkarta. Närmaste gång- och cykelväg finns längs Lyckornavägen med anslutning till Ljungskile centrum.



*Uddevalla kommuns cykelkarta*

Från planområdet tar man sig via Anfasterödsvägen ca 900 m till gång och cykelvägen vid Lyckornavägen. Anfasterödsvägen har skyltad hastighet 50 km/tim och trafikeringen bedöms till 500 bilar per dygn



*Anfasterödsvägen*

## **Detaljplanens innehåll**

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består huvudsakligen av mark som är bebyggd med förrådsbyggnader och i övrigt används som trafik- och kommunikationsyta. Byggnaderna kommer att rivas vid detaljplanens genomförande.

Planområdet sluttar mot väster. Tillkommande bebyggelse är tänkt att anpassa till rådande terräng vilket innebär att avrinningen från området inte förändras.

Vegetation inom planområdet består i huvudsak av några större lövträd i den västra delen av planområdet och inom angränsande område i slänt mot väster. Mot norr finns utanför planområdet ett lövträdsbestånd i den branta stigningen mot Svinhuskullen. Befintliga större träd inom planområdet är avsett att behållas och friska ekar kommer som regel inte att avverkas. För att säkerställa att befintligt trädbestånd inte äventyras eller tas bort införs en planbestämmelse om att marklov skall sökas för avverkning av lövträd med en diameter större än 200 mm. 1,3 m över marknivån.

I norr överlappar plangränsen befintlig detaljplan Svinhuskullen. I höjd med Anfasteröd 1:130 föreslås att denna får utökas med mark som i praktiken redan utnyttjas som trädgård.



*Väganslutning till Anfasterödsvägen*

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Planområdet innehåller inga byggnadsminnen och inga kända fornlämningar.

### **Geoteknik**

Geoteknisk utredning för planområdet har genomförts av GEO gruppen 2010-11-08 Redovisas i bilaga 1. (Tidigare har Bohusgeo gjort en utredning inför byggandet av klubbhuset).

GEO-gruppens utredning anger att släntstabiliteten har tillfredsställande säkerhetsfaktor. Beroende på planerade byggnaders storlek och placering kan dessa eventuellt grundläggas direkt i den naturliga jorden under förutsättning att all mullhaltig jord och befintlig fyllning schaktas bort. Alternativt kan byggnader grundläggas direkt på berggrunden och/eller på pålar/plintar nedförda till berggrunden. I samband med detaljprojekteringen, när byggnadernas läge i plan och höjd har bestämts, bör kompletterande undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållandena närmare.

Stabiliteten är tillfredsställande för en markbelastning som motsvarar högst 50 kPa. En särskild planbestämmelse har införts som säkerställer detta.



### **Radon**

Radonutredning ingår i Bohusgeos geoutredning för klubbhuset, 2003-09-24. Marken kan klassas som normalradonmark, varför byggnaderna bör utföras radonskyddade. I samband med projektering av byggnaderna utförs kompletterande markradonmätning för att fastställa radonskydd.

### **Markföroreningar**

För att bedöma om marken kan innehålla föroreningar har exploatören låtit en konsult utföra en s k MIFO fas 1-utredning. SWECO 2014- 11-19. Efter att ha tagit del av utredningen beslutade Miljöavdelningen 2014-11-27 att fortsätta miljötekniska undersökningar inte anses vara motiverade.

Miljöavdelningen förelägger dock om följande försiktighetsmått:

”Om det under gräv- och schaktningsarbeten på fastigheten skulle påträffas massor som misstänks vara förorenade ska detta omedelbart anmälas till Miljö- och Stadsbyggnadskontoret.”

### **Buller och bullerpåverkan**

Bullerutredning har utförts av Norconsult AB 2009-12-15. Bebyggelsen kan enligt utredningen utföras i tre plan om placeringen sker i förhållande till i utredningen angivna förutsättningar. Bullerutredningens slutsats visar att bullerbelastningen är låg i byggnadernas markplan för att öka i takt med byggnadshöjden. Bullerbelastningen på fasad i plan tre understiger riktvärdet 55 dBA både för vägtrafikbuller och järnvägsbuller. Sammantaget kan väg- och järnvägsbuller komma att tangera 55 dBA i plan tre i det mest utsatta läget. I samband med projekteringen ska bebyggelsen anpassas så att riktvärden för buller för bostäder inte överskrids.

Trafikverket påtalar att det är viktigt att kommunen i bygglovskedet säkerställer att riktvärdena för buller inte överskrids. Om bullernivåer överskrider riktvärdena kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder i framtiden.

### **Nuvarande markanvändning**

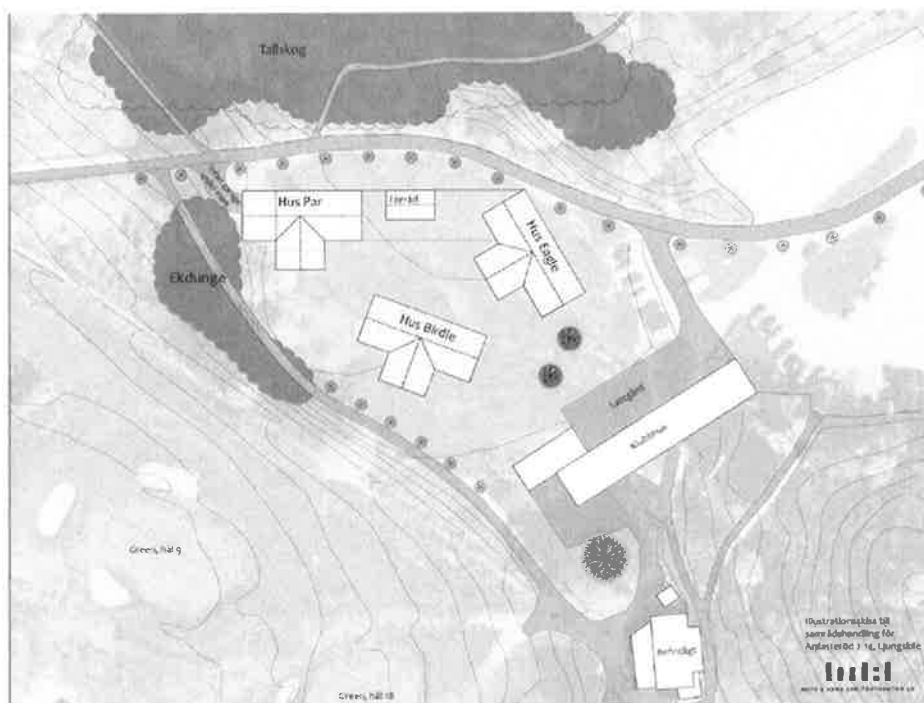


*Förrådsbyggnad som rivs*

Området är bebyggt med förrådsbyggnader och uthus. Marken har i stor utsträckning nyttjats till trafikytor för golfklubbens drift. Befintliga byggnader inom det föreslagna planområdet är avsett att rivas. Befintlig förrådsbyggnads nockhöjd är + 41,1 m. Klubbhuset har nockhöjden + 43,3 m.

### **Föreslagen markanvändning**

Området föreslås bebyggas med flerbostadshus i två till tre plan, och eventuellt suterrängvåning i lämpliga lägen. Totalt kommer planområdet att innehålla ca 25 till 30 lägenheter i flerbostadshus. Största bruttoarea för bostadshusen är 3300 kvm. Planområdet kommer att avstyckas från Golfklubbens fastighet 2:14. Huvudtanken är att det bildas **en** bostadsfastighet men det kan bli två eller tre bostadsfastigheter eller så kan det bli ägarlägenheter. Planen kan inte styra bostädernas upplåtelseformer och det kan således bli bostadsrätt, hyresrätt eller ägarlägenheter. Inom huvuddelen av byggrätten är högsta nockhöjd satt till + 44,6 meter och högsta byggnadshöjd + 43,6 m. Inom den sydvästra delen av byggrätten är högsta nockhöjd satt till + 43,1 meter och högsta byggnadshöjd till + 42,1 meter.



*Illustration med exempel på huslägen. Parkeringslösningen är nu tänkt något annorlunda än vad denna bild visar.*

### **Allmän plats**

Planförslaget i sig innehåller ingen allmän-plats-mark, men däremot föreslås att två mindre områden inom detaljplanen Svinhuskullen omvandlas från allmän plats till tomtmark. Vägnätet och parkmarken inom Svinhuskullen har kommunalt huvudmannaskap. Biltillfarten till Golfklubben är inte detaljplanelagd.

### **Trafikförsörjning**

Trafikförsörjning till området sker via Anfasterödsvägen som ansluter till Gamla E6 öster om motorvägen och till Lyckornavägen i norr. Anfasterödsvägen saknar gång- och cykelbana. Hastighetsbegränsning är satt till 50 km/tim. Planområdet trafikförsörjs genom att befintlig gemensam tillfart med Anfasteröd 2:14 och Anfasteröd 2:1 används. Vägsträckningen får delvis nytt läge i områdets nordöstra del, både utanför och inom planområdet. Gång- och cykelväg med anslutning till centrum finns vid Lyckornavägen ca 1 km från planområdet. Gång- och cykel vägen nås via Anfasterödsvägen.

Kollektivtrafik med busslinje 826 trafikerar Anfasterödsvägen närmaste hållplats, Hummervägen, ca 150 m från planområdet.

Parkering för hela planområdet kommer att anordnas i planområdets östra del. Parkering kan komma att ske i två plan anpassat till befintliga markhöjder.

### **Teknisk försörjning, dagvatten samt miljö kvalitetsnormer vatten**

Kommunen är huvudman för vatten- och avlopps- och dagvattenledningar. Anslutningspunkt finns ca 80 m väst om planområdet. Befintliga VA ledningar till Anfasteröd 2:14 finns i anslutning till planområdets gräns.

Vattenförekomsten Ljungs Kile har otillfredsställande ekologisk status och tillfredsställande kemisk status, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte uppnås. Den ekologiska statusen beror på förhöjda kvävehalter från bl a jord- och skogsbruk, men även vägtrafik. Kvävet når kilen genom vattendrag och i viss utsträckning via urlakning ur regn. De nya bostadshusen innebär att takytor och grusytor vid nuvarande maskinhallar och förråd ersätts av flerbostadshus med gräsytor, buskage, mindre blomsterrabatter samt hårdgjorda ytor i form av hustak och parkeringsytor. Dagvatten från planområdet rinner redan i dag via öppna diken med långa rinningsvägar ner mot havet. Där sker således en inte obetydlig naturlig rening, vilken kommer att bestå även när de nya husen har uppförts. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att de nya husen inte skulle kunna innebära någon påvisbar ökning av kvävehalterna i kilen. För att inte ”sila mygg och svälja kameler” är det angeläget att stat och kommun m fl snarast försöker vidta åtgärder för att minska kvävetillförseln till Ljungs Kile, förslagsvis med fokus på de dominerande källorna. Det är förbjudet att använda fasad- och takmaterial som utsöndra miljöskadliga ämnen, såsom t ex kopparplåt, blyplåt. Därför kommer inte den nya bebyggelsen att innebära utsläpp av skadliga ämnen till havet. Sammanfattningsvis kommer exploateringen inte att frösvåra ett uppnående av miljö kvalitetsnormerna. Övriga miljö kvalitetsnormer, såsom miljö kvalitetsnormer för luft, är inte aktuella att diskutera i denna detaljplan.

Vid framtida klimatförändringar med ökad och intensivare nederbörd kommer ingen befintlig eller blivande bebyggelse att påverkas. Dagvattnet rinner i långa öppna diken som ger naturlig fördröjning. Om något dike skulle fyllas vid framtida intensiva skyfall kommer intilliggande naturmark eller golfbanor att tillfälligt få ta emot bräddande vatten, vilket kan ge små, tillfälliga olägenheter.

Området omfattas av kommunals sophämtning. Källsortering av avfall kan komma att ske i komplementbyggnad placerad inom kvartersmark. Uddevalla Energi är huvudman för elnätet. Möjlighet till anslutning finns i planområdets gräns.

### **Energi**

Byggnaderna anpassas till BBR:s krav. Uppvärmning ska ske med vattenburen värme för att uppnå bästa flexibilitet beträffande användande av alternativa energikällor såsom pelletspanna, värmepump, solenergi eller annan långsiktig hållbar energikälla.

**Tillgänglighet**

Anpassning av fysisk miljö för rörelsehindrade ska beaktas inom planområdet. Vid placering av byggnader och markanläggningar ska höjder, marklutningar och terränganordningar anpassas så att gällande regelverk följs. BBR. Även inomhusmiljön ska givetvis anpassas så att entréfunktioner, planlösningar, hygienutrymmen, hissar mm följer BBR.

-----

Planen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad efter handlingar upprättade av  
KL Projektteknik AB



Mats Windmark  
planarkitekt