

**PLANBESKRIVNING**

Tillhörande detaljplan för fastigheten

**SKÄLLÄCKERÖD 1:18 m fl**

Ljungskile

Uddevalla kommun

Upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB 2013-01-14, Reviderad 2013-08-21



**HANDLINGAR**

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Naturvärdesinventering med förtydligande 2011-11-11
- Trafikutredning 2012-05-15
- Geoteknisk undersökning 2012-03-29 samt PM 2012-03-30
- Planprogram
- Samrådsredogörelse 2013-01-14

## **DETALJPLANENS SYFTE**

Planen syftar till att medge byggrätt för bostäder, ca 35-40 lägenheter.

Planen skall också så långt som möjligt undvika intrång i värdefull naturmark med höga naturvärden i anslutning till Skälläckerödsbäckens ravin.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget omedelbart väster om Hälle Lider, söder om Ljungskileskolan och omfattar delar av fastigheterna Skälläckeröd 1:15, 1:18, 1:21 och 1:23 samt Ljungs-Hälle 1:288.

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till ca 9000 m<sup>2</sup>.

### **Markägoförhållanden**

All berörd mark ägs av Uddevalla kommun

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplaner/riksintressen**

Detaljplanen strider inte mot Ljungskile översiktsplan, fastställd 2007. Inga Natura 2000-områden berörs.

### **Miljöbedömning**

Detaljplanen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.

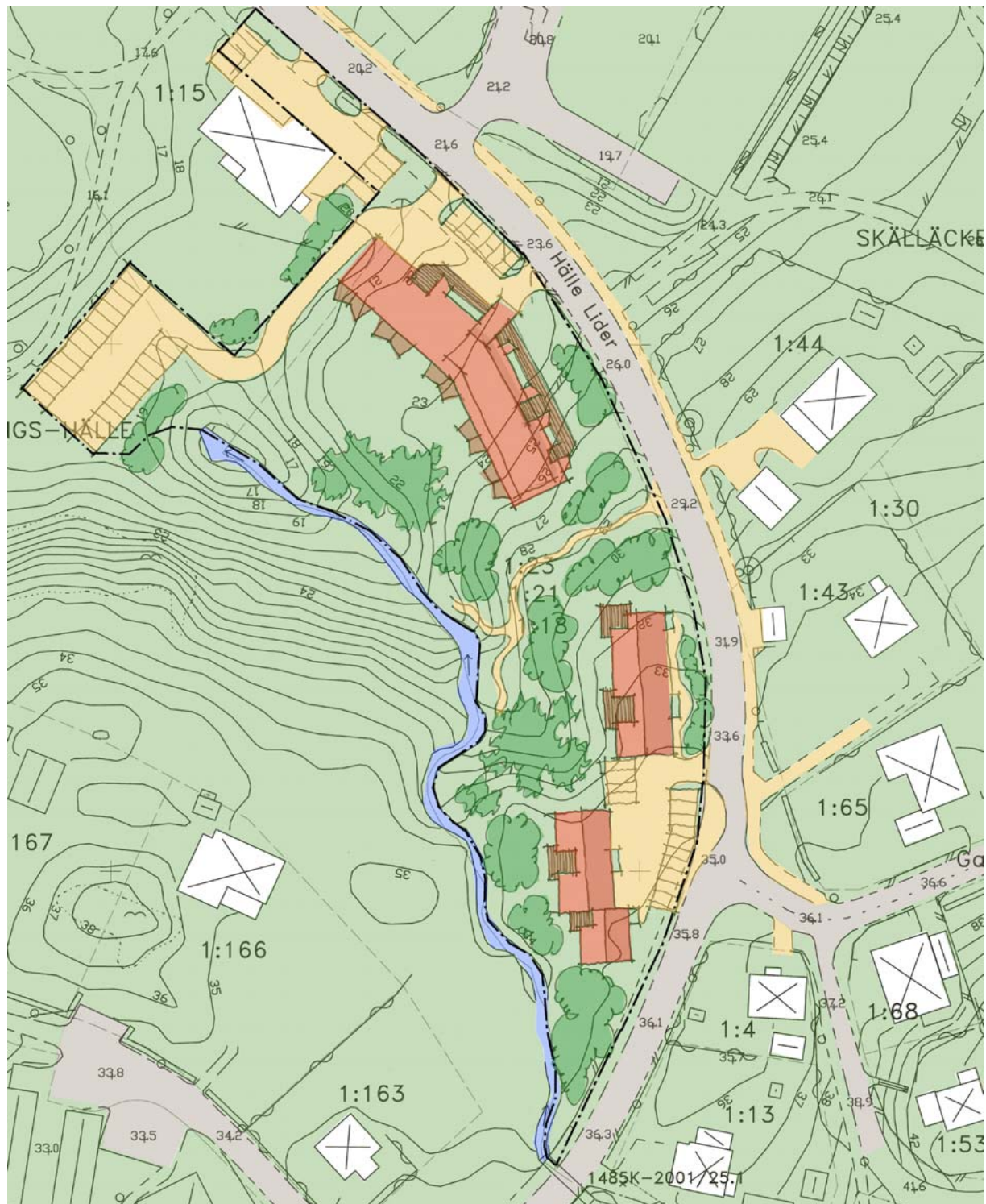
### **Detaljplaner**

Planområdet ingår gällande detaljplan LJ 21 (14-LJU-939), fastställd 1975-10-06 och laga kraft 1975-11-24. Planen omfattar mark för ”allmän plats park”, ”bostadsändamål” och ”allmänt ändamål”.

### **Planprogram**

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram och programsamråd har genomförts. Programsamrådsredogörelse har upprättats daterad 2012-01-02.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



### Mark och vegetation

Planområdet är beläget i området väster om Hälle Lider och öster om Skälläckerödsbäckens ravin. Området är starkt kuperat, mellan + 19 i norr och + 36 i söder. Bäckravinen är i huvudsak bevuxen med lövskog och inom ett begränsat område med höga thujor.



Skälläckerödsbäcken löper med forsar med små vattenfall från områdets högsta del till områdets lägsta del i norr där bäcken går genom kulvert.

## **Naturvärden**

För att belysa naturvärden i anslutning till Skälläckerödsbäcken har en naturvärdesinventering genomförts som stöd för utformning av detaljplanen, daterad 2010-11-22 med förtydligande 2011-11-11. I naturvärdesinventeringen redovisas vilka områden som kan bebyggas utan att skada naturvärden samt områden med höga naturvärden som inte bör bebyggas.

Naturvärdesinventeringens resultat har legat till grund för planens utformning och ska beaktas vid projekterings-, entreprenad och driftsskedet för att undvika skador i den värdefulla bäckravinen.

## **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk undersökning har upprättats av Bohusgeo AB, 2012-03-29 samt PM 2012-03-30. Undersökningen ger bl.a. följande resultat: Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande förutsatt att ingen belastning eller bebyggelse sker inom ett område i planområdets nordvästra del.

Grundläggning inom områdets nordligaste del bör ske med spetsbärande pålar eller fullständigt kompenserad grundläggning för att undvika att skadliga sättningar uppkommer. Grundvattennivån i friktionsjorden bedöms vara lågt belägen. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande men man rekommenderar att dränering, exempelvis slitsar installeras i slänten för att säkerställa att jorden inte blir vattenmättad vid kraftig nederbörd. Dräneringen bör utformas så att grundvattennivån inte tillåts stiga mer än 1 meter under markytan. Enligt Länsstyrelsen är de dränerande åtgärder som anges i geoutredningen vattenverksamhet som kan kräva tillstånd eller dispens.

Stabiliteten måste kontrollberäknas av geotekniker om släntens geometri är tänkt att förändras vid områdets bebyggande.

Följande planbestämmelser finns på plankartan: ”Anvisningar avseende geoteknik i PM 2012-03-30 skall följas. Särskilt hänvisas till avsnitt om sättningar, släntstabilitet och grundläggning.”

Skälläckerödsbäckens bäckfåra har besiktigats och den består av fast berg eller stora stenblock varför ingen erosionsrisk föreligger.

## **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

## **Bebyggelse, tillgänglighet**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Mot norr gränsar området till Kulturens hus och Ljungskile skolan. Övrig omgivande bebyggelse utgörs av villabebyggelse.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus i fyra våningar samt en indragen femte våning i områdets norra del samt mindre flerbostadshus i två plan längs Hälle Lider i

områdets mellersta och södra delar. Lägenheterna i det norra flerbostadshuset är i första hand tänkt som s.k. ”seniorbostäder” med högt ställda krav på tillgänglighet och bekvämlighet.

Möjlighet finns att förlägga parkeringsgarage i källarvåning. Möjlighet finns även att uppföra mindre kompletteringsbyggnader i anslutning till flerbostadshuset.

## **Service**

Planområdet är beläget på gångavstånd ca 300 meter från Ljungskile centrum och nära Ljungskileskolan, bibliotek, vårdcentral och tandvård.

## **Natur, rekreation**

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns Skälläckerödsbäckens dalgång med tillgänglighet för allmänheten. Möjlighet finns att anordna lekplats i anslutning till flerbostadshuset men detta har inte redovisats på illustrationen på grund av bostädernas inriktning mot seniorboende.

## **Trafik, gator och parkering**

Gångavståndet till järnvägsstationen är 600 meter och till närmaste busshållplats 400 meter från de planerade bostäderna.

När bommen nordväst om planområdet är stängd under dagtid har området tillfart från Skafterödsvägen via Rosenvägen fram till planområdet söderifrån. Hälle Lider har gångbana på den nordösta sidan vilket innebär att trafik till och från planområdet inte kommer att korsa gångstråket till och förbi skolan. Trafiken till planområdet är av en ganska liten omfattning. Miljö och Stadsbyggnad ser ingen konfliktrisk mellan trafik till och från bostäderna kontra bil- resp gång och cykeltrafik till/från skolan. Det finns inget behov av utfartsförbud el dyl.

En trafikutredning har genomförts av Norconsult AB i syfte att i första hand belysa trafiksituationen i anslutning till Ljungskileskolan och infarten till de planerade bostäderna. Strax norr om Kulturens hus finns en vägbom som stänger av all biltrafik på Hälle Lider under måndag till fredag mellan kl 07 och 17. Under tider när bommen är stängd sker tillfart till planområdet söderifrån via Rosenvägen. Detaljplanen förväntas medföra en ökning av trafiken på Hälle Lider från 500-600 till 600-700 fordon per dag.

Trafikutredningen föreslår bl.a. följande;

- Möjlighet finns att gatans bredd minskas till 5 meter och ger plats för en gångbana på den västra sidan. Vägen ligger utanför planområdet.
- Mindre angöring med vägmöjlighet söder om bommen i anslutning till skolan ordnas lämpligen norr om planområdet på allmän plats mark i anslutning till Kulturens hus. Mark för detta ingår i planen som Allmän plats / Lokalgata.

Mark för bilparkering har avsatts i planområdets nordvästra del. Härutöver finns möjlighet att anordna parkeringsplatser för boende och besökande i anslutning till bostäderna. Parkeringsplatserna är beräknade efter Parkeringsnorm för Uddevalla kommun av 1994 för flerbostadshus i bl.a. Ljungskile tätort. Enligt denna norm ska 13 parkeringsplatser för boende + 1,3 för besökande anläggas per 1000 kvm BTA (bruttoarea).

En vändplats med tillhörande korttidsparkeringsplatser för hämtning och lämning av barn ska förläggas i anslutning till kulturens hus i enlighet med trafikutredningen.

Cykelparkering kan anordnas dels inom allmän plats/lokalgata i anslutning till Kulturens hus, dels i anslutning till bostadshusens entréer.

## Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har beslutat om sexton övergripande miljö kvalitetsmål som ska nås inom en generation, d.v.s. innan år 2020. Av de sexton målen har kommunen pekat ut sex mål som har särskilt stor betydelse för Uddevalla. Nedan beskrivs hur planförslaget förhåller sig till dessa mål.

**1. Begränsad klimatpåverkan:** Fjärrvärmenätet är under utbyggnad i nära anslutning till området och byggnader inom planområdet kan komma att anslutas. Byggnader uppförs med låg energianvändning. Möjlighet finns att komplettera med tekniska system som kan kopplas till förnybara energikällor. Planområdet ligger mycket centralt beläget med centrum och service och kollektiva kommunikationer (buss, tåg) inom gångavstånd vilket medför att de boende kan klara sig utan privat bil.

**2. Ingen övergödning:** Spillvattnet ansluts till kommunens högklassiga avloppsreningsverk.

**3. Levande sjöar och vattendrag:** Dagvatten tas om hand på ett miljömässigt riktigt vis. Spillvattnet ansluts till kommunens högklassiga avloppsreningsverk.

**4. Grundvatten av god kvalitet:** Anslutning ska ske till kommunens vattenledning vilket är positivt. Spillvattnet ansluts till kommunens högklassiga avloppsreningsverk.

**5. Hav i balans, levande kust och skärgård:** Ingen påverkan. Spillvattnet ansluts till kommunens högklassiga avloppsreningsverk.

## 6. God bebyggd miljö:

God bebyggelsemiljö kan erhållas genom följande sätt:

- Stärkt underlag för kollektivtrafik
- Service och butiker mm inom gångavstånd
- Stärkt underlag för fjärrvärme
- Föreslagen bebyggelse av tätortskaraktär centralt i Ljungskile centrum.
- Bebyggelsen tillgodoser ett behov av bostäder för seniorer
- Goda solförhållanden och goda förutsättningar för att utnyttja solenergi

## Trafikbuller och vibrationer

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning ligger ekvivalentnivån i kvartersmarken delvis i intervallet 45 – 50 dB(A) och delvis i intervallet 50-55 dB(A). Område med 55- 60 dB(A) ligger en bit därifrån. Även med prognosticerade trafikökningar på väg och järnväg bedöms nivån komma att inte överstiga riktvärdet 55 dB(A). Hälle Lider har för övrigt små trafikmängder och mycket låga fordonshastigheter. Bohusbanan är belägen mer än 200 meter från de närmaste planerade bostäderna.

Enligt kartläggningen är maximalnivån 65-70 dB(A). Riktvärdet 70 dB(A) vid uteplats bedöms inte överstigas.

Avståndet till Bohusbanan är så stort att vibrationer i planområdet är helt osannolikt. Vid besök i området när godståg passerat har inte märkts några vibrationer i marken.

Slutsatsen är att riktvärdena för buller och vibrationer inte överstigs.

## **Dagvatten och MKN**

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 kvävehalterna som torde bero på övergödning från bl a jord- och skogsbruk, men även vägtrafik. Kvävet når kilen via vattendragen och kanske i liten utsträckning via urlakning ur regn. När reningsverket i Ljungskile var i drift torde det också ha bidragit till kväveutsläpp i kilen. Driften upphörde när överföringsledningen till Uddevalla öppnades. (Det är för tveksamt om den senaste provtagningen gjordes efter det att stängningen av avloppsreningsverket i Ljungskile fått effekt i kilen). I Ljungskile finns det sammanlagt mycket stora hårdgjorda trafikytor som avvattas mot Kilen, och exploateringen tillskott blir försumbart.

Det nya bostadshuset innebär att naturmark ersätts av flerbostadshus med naturträdgård samt vissa hårdgjorda ytor. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förändringen till ett flerbostadshus 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.

Ändå föreslås att fördröjnings- och reningsfunktion av dagvatten ordnas genom att takytorna på bostäderna beläggs med sedum. Det är inte tillåtet med takmaterial som utsöndrar giftiga ämnen. Vidare ska fördröjningsmagasin som också renar anläggas i anslutning till byggnader (stenkistor) och parkeringsplatser. Utsläpp av giftiga eller farliga ämnen från bostadsbebyggelsen bedöms därmed som helt osannolik. Ytterligare reningsanordningar för dagvatten bedöms inte vara nödvändigt. Därmed är det ingen risk att exploateringen kommer att försvåra ett uppnående av miljö kvalitetsnormerna.

Dagvattenfrågan prövas regelmässigt i bygglov och tekniskt samråd.

Rent allmänt kan i framtiden kommunen komma att utöva strängare tillsyn över dagvatten från parkeringsplatser och gator än vad som sker i dag.

## **Teknisk försörjning**

Fastigheten skall anslutas till kommunens VA-nät

Telekablar ligger i gränsen mellan Hälle Lider och planområdet. Om ledningarna berörs av exploateringen ska Skanova informeras 0470-704326.

Planområdet ansluts till El-nät som ägs av Uddevalla Energi.

Byggnader inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet som nyligen är framdraget till Ljungskile skolan i nära anslutning till planområdet. Möjlighet finns att ev placera solfångare och solceller på byggnaders tak inom planområdet.

Området omfattas av kommunal sophämtning.

### **Översvänningsfrågor i Skälläckerödsbäcken**

Översvämningar har aldrig noterats och den föreslagna bebyggelsen ligger avsevärt högre än bäckfåran, vilket gör att bäckens vatten aldrig kan påverka bebyggelsen ens vid en betydande ökning av flödet.

De fördröjningsanordningar som anges ovan innebär dessutom att den nya bebyggelsen enbart kan ge högst obetydlig ökning av flödena i bäcken jämfört med situationen innan exploateringen. Om det skulle ske dämning vid trumman nedströms, p g a skräp i inloppet så finns det ingen koppling till exploateringen och den nya bebyggelsen kan inte skadas eftersom nivåskillnaden är så stor. Därmed är det allmänt sett viktigt att trummans inloppsgaller hålls fritt från skräp som kan hindra flödet.

### **Vattenverksamhet**

Enligt Länsstyrelsen är de dränerande åtgärder som anges i geoutredningen vattenverksamhet som kan kräva tillstånd eller dispens.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft

### **Medverkande i planarbetet**

Handläggare:

Mats Windmark,

Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun

451 81 Uddevalla

Mats.windmark@uddevalla.se

Planhandlingarna har upprättats av:

Christer Nordström Arkitektkontor AB,

Christer Nordström och Anna Nordström

Åsstigen 14

436 45 Askim

[cna@cna.se](mailto:cna@cna.se)

Christer Nordström

Anna Nordström

## **REVIDERINGAR**

Följande textavsnitt har bearbetats

Geoteknik samt planbestämmelsen.

Trafik, gator och parkering.

Dagvatten och MKN

Teknisk försörjning

Översvänningsfrågor i Skälläckerödsbäcken