



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Antagen: 9 oktober 2013
Lagakraft: 12 april 2014

ANTAGANDEHANDLING

ARB 528

UTLÅTANDE över detaljplan för

SKÄLLÄCKERÖD 1:18 m fl

Hälle Lider Ljungskile, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB
Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2013-09-10

HANDLÄGGNING

Planförslag upprättat 2013-01-14 har varit utställt för granskning på Medborgarkontoret, Ljungskile bibliotek samt i Stadshuset under tiden 2013-01-24 – 02-21. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2013-01-24. Kopia av kungörelsen skickades 2013-01-23 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2013-01-14. Programsamrådet sammanfattades och kommenterades i en programsamrådsredogörelse daterad 2012-01-02. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-19 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 2013-02-21

I A Länsstyrelsen befarar med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa/säkerhet och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan, för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig eller att strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befarar däremot att miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte följs samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion”

Kommentar: Se nedan.

I B MKN, dagvatten och översvämningssituation

Miljö kvalitetsnormer för vatten ska hanteras i planen. Dagvattenhantering behöver redovisas utförligare och hänsyn bör tas till de dränerande åtgärder som föreslås. Möjlighet till rening av dagvatten, omhändertagande av ev utsläpp och anläggande av fördröjningsmagasin bör utredas närmare.

Kommentar: Vattenförekomsten i 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 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).

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 kvävehalter 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. Vidare ska fördröjningsmagasin som också renar anläggas i anslutning till byggnader (stenkistor) och parkeringsplatser. Utsläpp av giftiga eller farliga ämnen från bostadsbebyggelsen bedöms som osannolik. Ytterligare reningsanordningar för dagvatten bedöms inte vara nödvändigt. Därmed är det ingen risk att exploateringen kommer att försvåra ett uppnående av miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen kompletteras.

I C Bäckens nuvarande översvämningssituation behöver redovisas samt hur ett plangenomförande förväntas påverka den. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att frågan om översvämningssituation utreds innan planen antas.

Kommentar: 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, på 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.

1 D Trafik

Trafikutredningen behöver kompletteras med text under rubriken "angöring till de nya bostäderna". Planerade utfarters förhållande till skolan behöver beskrivas och tillfarterna till bostadsområdet regleras på plankartan.

Kommentar: 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.

1 E Geoteknik

Planbeskrivningen behöver kompletteras avseende bedömningen att kontroll av stabiliteten krävs vid ev. uppfyllnader.

Kommentar: Stabiliteten bör som påpekats av SGI, kontrolleras om släntens geometri förändras vid områdets bebyggande. Planbeskrivningen kompletteras.

1 F Planbestämmelser hänvisar till två geotekniska dokument vilket är olämpligt. Hänvisningen måste bli mer precis genom att ange den sida och stycke som avses.

Kommentar Planbestämmelsen är justerad.

1 G Bedömningen av erosionsförhållandena och eventuella behov av erosionsskydd behöver redovisas i beskrivningen

Kommentar: Bäckfåran har besiktigats och den består av fast berg eller mycket stora stenblock. Risken för erosion föreligger därför inte. Beskrivningen är kompletterad.

1 H Buller

Förutsätter att hänsyn tas till gällande riktvärden för buller och vibrationer med anledning av planområdets närhet till Bohusbanan:

Kommentar: Enligt kommunens trafikbullerkartläggning ligger ekvivalentnivån i kvartersmarken delvis i intervallet 45 – 50 dB(A) och ställvis i intervallet 50-55 dB(A). Område med 55- 60 dB(A) ligger närmare Bohusbanan. Även med prognosticerade trafikökningar på väg och järnväg bedöms nivå inte komma att överstiga riktvärdet 55 dB(A). ohusbanan 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.

1 I Naturmiljö

Det är viktigt att försiktighet råder vid projekterings, entreprenad- och driftsskedet för att undvika skador i den värdefulla bäckravinen. Länsstyrelsen förutsätter att naturvädessiventeringens direktiv följs i samtliga skeden och att detta regleras i avtal.

Kommentar: Planbeskrivningen betonar att intentionerna i naturvärdesinventeringen bör följas. Se dock även 10 nedan.

1 J Upplysningar

I den geotekniska utredningen rekommenderas dränerande åtgärder vilket betraktas som vattenverksamhet och kan kräva tillstånd eller dispens

Kommentar: Syftet med dräneringen i detta fall är att förhindra förhöjda grundvattennivåer (utöver normala grundvattennivåer) och omfattas av begränsat område vid slänten i planområdets norra del. Eftersom Länsstyrelsen anser att åtgärden räknas som vattenverksamhet kompletteras beskrivningen med att tillstånd eller dispens krävs.

2 Statens geotekniska institut, 2013-02-20

2 A. Stabiliteten måste kontrolleras om exploateringen kommer att innebära att slänternas geometri förändras genom t.ex. uppfyllnader.

Kommentar: Se 1 E ovan

2 B. Bohusgeo rekommenderar att någon form av dränering installeras i slänten för att förhindra att jorden inte blir vattenmättad vid kraftig nederbörd.

Kommentar: Bohusgeo föreslår i sitt PM att ex.vis makadamfyllda diken s.k. slitsar installeras i slänten. Dessa bör utformas så att grundvattenytan inte stiger högre än 1 meter under markytan. Under förutsättning att restriktioner angående belastning på släntrön följs bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande. Användningsgränsen för bostäder har i planförslaget justerats i enlighet med detta. Det är viktigt att notera att denna rekommendation är till för att förhindra att grundvattnet inte överstiger normala nivåer. Rekommendationen avs. slitsar införs i planbeskrivningen.

2 C. Planbestämmelse som hänvisar till ”anvisningar i geoteknisk utredning skall följas. Bohusgeo AB 20120329 och 20120330 ska följas. SGI frågar sig om det är en tillåten formulering av planbestämmelse

Kommentar: Se 1 F ovan

2 D. Frågor om rådande erosionsförhållande i bäckravinen och ev. behov av erosionsskydd bör redovisas och värderas innan planen antas. Även frågan om ev. översvänningsrisk vid bäckens nedre kulvert bör redovisas

Kommentar: Se 1 G ovan.

3 Trafikverket 2013-02-13

Trafikverket förutsätter att det i detaljplanen tas hänsyn till gällande riktvärden för buller och vibrationer med anledning av planområdets närhet till Bohusbanan.

Kommentarer: Se 1 H ovan

4. Barn- och utbildningsnämnden, 2013-02-21

Tillstyrker förslaget under förutsättning att trafiksituationen vid Ljungskile skolan inte försämras.

Kommentar: Enligt trafikutredningen innebär planen ingen försämring för trafiksituationen vid Ljungskile skolan. Trafikmängderna är idag låga och kommer att så förbli även efter utbyggnad enligt planförslaget. För att tillförsäkra vänd- och avstigningsmöjlighet har en vänd- och biluppställningsplats införlivats med planområdet i anslutning till kulturens hus med beteckningen lokalgata. Tillkomsten av en vändslinga blir enligt Miljö och Stadsbyggnad en påtaglig förbättring jämfört med dagens situation där "föräldrabil" backvänder på en grusyta resp vid skolbespisningens lastintag.

5. Kultur och fritidsnämnden, 2013-02-28

Anser att bebyggelsen bör minskas något i höjd

Kommentar: I utställningshandlingen har plankartans bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea ersatts med bestämmelse om största tillåtna bruttoarea för bostäder vilket innebär att samtliga våningsplan inräknas i den totala tillåtna arean. Detta innebär att husets storlek på marken minskar ju högre byggnaden blir och störningen på omgivande bebyggelse därmed mildras. Kultur och fritidsnämndens önskemål får därmed i någon mån anses ha tillmötesgått. Det bör i sammanhanget påpekas att den högst belägna femte våningen skall vara indragen 1,5 meter från fasadliv. Miljö och Stadsbyggnad anser att den nya bebyggelsen kommer att bli godtagbar.

6. Björn Kilenstam, Själläckerösvägen 7, 2013-02-21

6A. Man borde ha experimenterat med avstängning av vägar runt centralortens skolor.

Kommentar: Enligt Tekniska Kontorets gata/parkavdelning och skolan är dagens lösning godtagbar med en vägbom som under skoltid är fälld över Hälle Lider i anslutning till skolan. När bommen är fälld finns det en annan väg att ta sig fram. Uddevalla skolor har inte liknande förutsättningar.

6B. Varför föreskrivs inte sadeltak i anslutning till kulturmiljön?

Kommentar: Sadeltak med högsta lutning på 30 grader är möjlig och lämplig på de mindre husen områdets södra del vilket även framgår av illustrationen i planbeskrivningen. Det är däremot tveksamt om sadeltak passar på de högre byggnaderna i områdets norra del. Bl.a. genom att sadeltak om sådana föreskrivs kommer att öka byggnadernas totalhöjd. Platta tak är väl förankrade och representerade i omgivningen genom förekomsten av "funkisvillor". Miljö och Stadsbyggnad bedömer att planen möjliggör bebyggelse av god estetisk kvalitet.

7 Barn, 2013-02-21

Skrivelsen innehåller ett antal korta dikter/meningar vilka undertecknats av barn i åldrarna 7-15 år. Andemeningen i skrivelsen är att denna plats borde vara kvar som naturmark

Kommentar: Namnen i brevet är inte åtföljda av adresser. Miljö och Stadsbyggnad anser att denna plats är lämplig att bebygga så som den förslagna detaljplanen anger.

8 Jan Lindgren, Liljevägen 3, 2013-02-12

Det finns ett stort behov av att kunna angöra skolan med bil söderifrån på ett säkert sätt och detta behov kan antas öka eftersom många av de planerade bostäderna ligger på bilavstånd söder om skolan.

Kommentar: Vändplats och angöringsparkering anordnas inom planområdet. Miljö och Stadsbyggnad ser inget problem om bilarna står och väntar vid kantstenen mot gångbanan. Se även kommentar 4 ovan.

9 Inger och Christer Widén, Hälle Lider 22

Ida och Daniel Popa, Hälle Lider 24

Maj och Bo Ivarsson, Hälle Lider 25

Gun-Britt Hallgren, Hälle Lider 27

Margareta och Rune Löfving, Hälle Lider 31

Gemensam skrivelse, 2013-02-20

9 A. Fastighetsägarna har svårigheter att komma ut från sina fastigheter på grund av den intensiva trafiken som orsakas av att föräldrar lämnar och hämtar sina barn vid skolan. Gällande trafikregler ex.vis högerregeln praktiseras ofta inte av stressade fordonsförare. Den planerade bebyggelsen medför också ökad olycksrisk.

Kommentar: Utfarter från bostadsfastigheterna kan kanske störas vid några tillfällen på skoldygnet om bilförarna inte iakttar gällande trafikregler. Enligt trafikutredningen är trafiken på Hälle Lider att betrakta som låg. Biltrafiken till och från skolan, vilket enligt yttrandet är det stora problemet, påverkas knappast av den planerade bebyggelsen som dels ligger på gångavstånd från skolan och dels i första hand är tänkt som seniorbostäder.

9B. Genom en vändplan vid bommen uppmuntras flera att lämna sina barn via Rosenvägen/Hälle Lider vilket anses olämpligt då detta medför ökad trafik och ökade olycksfallrisker.

Kommentar: Ett syfte med vändplanen är att föräldrar ska kunna lämna av sina barn intill skolan på ett säkert sätt. Utan vändplanen och angöringsparkeringen ökar olycksrisken enligt vår uppfattning.

9C. Man föreslår i yttrandet att ett alternativt förslag utreds; matning till skola via Arendalsvägen – Pilvägen – Poppelvägen.

Kommentar: Detta, i och för sig intressanta förslag ligger utanför det aktuella planärendet.

10 Johan Magnusson, Hälle Lider 19, 2013-02-20

Plankartan tar inte hänsyn till Naturvårdsinventeringen och byggrätten stämmer inte överens med gränserna i naturvårdsinventeringen.

Kommentarer: Naturvårdsinventeringen är i första hand att betrakta som rådgivande och inventeringen har haft stor betydelse vid utformningen av förslaget till detaljplan. Det är emellertid upp till kommunen att med hjälp av framtaget underlag fatta de avgörande besluten. Efter samrådet har kommunen låtit sätta ut de i samrådshandlingarna förslagna bygg-

rättsgränserna i naturen och efter bedömning på plats beslutat om ändring av gränserna för planerad bebyggelse. Dessa gränser har sedan tillämpats i utställningshandlingarna.

11 Margareta Johnsson, Hälle Lider 8, 2013-02-19

I yttrandet föreslås att den planerade byggnationen istället förläggs på förskolans plats vid Krokusvägen och att förskolan förläggs öster om Kulturens Hus.

Kommentarer: Utställningen avser det föreslagna förslaget till detaljplan och omfattar inte förändrad lokalisering av förskoleverksamheten.

12 Magnus Olsson, Maria Olsson, Skarsjövägen 3

Thony Kärnfors, Skarsjövägen 2

Claudia A Meder, Hans Andersson, Skarsjövägen 1

Sten Johannesson, Elisabet Nilsson, Hälle Lider 23

Lennart Johnsson, Elisabeth Svenning Johnsson, Skarsjövägen 5

Johan Magnusson, Åsa Magnusson, Hälle Lider 19

Bengt Enander, Ewa Adam, Hälle Lider 17

Erik Forsström, Hälle Lider 21

Gemensam skrivelse, 2013-02-16

Den föreslagna bebyggelsen är för hög och kommer att dominera området och utgöra en allvarlig försämring och störning för närliggande befintliga bostäder. Man kräver att husens höjd sänks till två våningar för att harmonisera med övrig bebyggelse. I yttrandet ges exempel och sammanställning på hushöjder i Ljungskile.

Kommentarer: Antalet våningar och byggnadens höjd och hur detta påverkar omgivningen är beroende på hur dessa placeras i förhållande till befintlig bebyggelse. Planområdet, särskilt i områdets norra del där ett större flerbostadshus är planerat är dels lågt beläget i förhållande till omgivande hus, dels starkt lutande. I planen har hushöjderna varierats inom byggrätten för detta hus och anpassats till terrängen. Det närmast belägna bostadshuset Skälläckeröd 1:44, på andra sidan om Hälle Lider har takfoten på ca 37 möh och taknocken på ca 39 möh. Dessa beräkningar har gjorts utifrån den 3-dimensionella grundkartan för området. Det största planerade bostadshusets nockhöjd är föreslagen till mellan 37 och 39,5 möh i dess södra del. Det planerade bostadshusets tak kommer därmed att ligga i nivå eller marginellt högre än det befintliga huset på Skälläckeröd 1:44.

Det bör i sammanhanget nämnas att antalet våningar i sig saknar praktisk betydelse för påverkan på omgivande bebyggelse genom att bebyggelsens höjd begränsats genom högsta tillåtna nockhöjd dvs högsta takhöjd.

Innehållet i och användning av planerad bebyggelse är viktig för hur omgivningen kan påverkas och utsättas för störningar. I detta fall planeras byggande av bostäder för i första hand "seniorer". Tillskapandet av attraktiva, lättsköta och tillgängliga bostäder har ansetts viktigt som komplement till bostadsutbudet i Ljungskile, inte minst för att erbjuda möjlighet till kvarboende. Verksamheten kan inte betecknas som störande. Även om den planerade bebyggelsen kommer att, som all nybebyggelse, påverka omgivande bebyggelse är det mot denna bakgrund inte troligt att denna påverkan kan anses utgöra en allvarlig försämring.

Hänvisning även till pkt 5 ovan, kommentar till yttrande från Kultur och fritidsnämnden.

REVIDERINGAR

Beskrivningen kompletteras enligt ovan.

Revideringen berör enbart exploatören och erfordrar inte någon ny utställning eller godkännande av sakägare.

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåtandet skickas för kännedom till:

Björn Kilenstam

Jan Lindgren

Linnea Åström

Matilda o Jonas Linhage

Inger och Christer Widén, Hälle Lider 22

Ida och Daniel Popa, Hälle Lider 24

Maj och Bo Ivarsson, Hälle Lider 25

Gun-Britt Hallgren, Hälle Lider 27

Margareta och Rune Löfving, Hälle Lider 31

Johan Magnusson, Hälle Lider 19

Margareta Johnson, Hälle Lider 8

Magnus Olsson o Maria Olsson, Skarsjövägen 3

Thony o Britt-Marie Kärfors, Skarsjövägen 2

Claudia A Meder o Hans Andersson, Skarsjövägen 1

Sten Johannesson o Elisabet Nilsson, Hälle Lider 23

Lennart Johnsson o Elisabeth Svenning Johnsson, Skarsjövägen 5

Johan Magnusson o Åsa Magnusson, Hälle Lider 19

Bengt Enander o Ewa Adam, Hälle Lider 17

Erik Forsström, Hälle Lider 21

Jenny Leonardson, Kaprifolvägen 2

Irene Leonardsson, Ljungs- Hälle 1:163

Länsstyrelsen

VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT PLANANTAGANDE?

Följande ska få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas:

Inger och Christer Widén, Hälle Lider 22
Maj och Bo Ivarsson, Hälle Lider 25
Gun-Britt Hallgren, Hälle Lider 27
Johan Magnusson, Hälle Lider 19
Magnus Olsson, Maria Olsson, Skarsjövägen 3
Thony o Britt-Marie Kärfors, Skarsjövägen 2
Claudia A Meder o Hans Andersson, Skarsjövägen 1
Sten Johannesson o Elisabet Nilsson, Hälle Lider 23
Lennart Johnsson o Elisabeth Svenning Johnsson, Skarsjövägen 5
Johan Magnusson o Åsa Magnusson, Hälle Lider 19
Bengt Enander o Ewa Adam, Hälle Lider 17
Erik Forsström, Hälle Lider 21
Jenny Leonardsson, Kaprifolvägen 2
Irene Leonardsson, Ljungs- Hälle 1:163

Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning om detaljplanen antas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Mats Windmark
planarkitekt