

Antagen: 11 september 2013
Lagakraft: 26 maj 2014

UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE tillhörande
Detaljplan för fastigheten

TJÖSTELSRÖD 2:21, Arendalsvägen 8 i Ljungskile, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB
Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2013-06-12

HANDLÄGGNING

Detaljplan upprättad 2013-01-14 har varit utställd för granskning i Ljungskile bibliotek, på Medborgarkontoret, samt vid Miljö och Stadsbyggnads expedition under tiden 2013-02-07 t o m 2013-03-07. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2013-02-07. Kopia av kungörelsen skickades 2013-02-06 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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-11 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen, 2013-03-13

1 A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa/säkerhet, miljö kvalitetsnormer och risken för olyckor, översvämning och erosion behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan, för att ett antagande inte ska 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.

Däremot befarar Länsstyrelsen att miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte följs, att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet och till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: Se nedan.

I B Det ska framgå tydligt att avstegsprinciperna för buller tillämpas och att Uddevalla kommun anser att Ljungskile betraktas som en större tätort och att planområdet anses beläget i en central del med bebyggelse av stadskaraktär. Vidare behöver bullernivåerna på tysta sidan - klarläggas. Planbestämmelsen b1 behöver överensstämma med Boverkets avstegsprinciper.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad anser att kriterierna för att tillämpa avstegsprinciperna är uppfyllda. 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 ganska kort avstånd till bussterminalen. Det är även kort gångavstånd till service såsom dagligvarubutiker och andra butiker, vårdcentral, bibliotek, kulturlokaler mm.

Bullerutredningen har uppdaterats efter utställningen. Den visar att de sammanlagda ekvivalentnivåerna från tåg och vägtrafik i entreplan uppgår till 56-57 dB(A), på plan 2 är de 57 dB(A), på plan 3 är de 57-58, på plan 4 är de 58-59 och på plan 5 är de 59 dB(A) med viss osäkerhet. Överskridande kan hanteras genom att minst hälften av bostadsrummen förläggs mot tyst sida, där ekvivalentnivån klarar kriterierna för ljustämplad sida.

Maxnivåer från vägtrafik på uteplats underskrider riktvärdet 70 dB(A), medan maxnivåerna från godståg överskrider riktvärdet på uteplatser/balkonger. Dock är det så få godståg per dygn, max 7 st, att ingen oacceptabel störning anses uppstå enligt Boverkets anvisningar. Riktvärdena för trafikbuller inomhus innehålls.

Planbestämmelsen b1 ändras till "Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst eller ljudämplad sida". Riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå vid tyst och ljudämplad sida (45 dBA resp 45-50 dBA vid fasad) anges i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med sammanfattning av buller och vibrationsutredningens rekommendationer.

I C Planbestämmelsen b2 bör justeras så att det tydligt framgår att det är 0,4 mm/s vägd RMS som avses.

Kommentar: Planbestämmelsen b2 kompletteras så att det framgår att det är 0,4 mm/s vägd RMS som avses.

I D Även om riskerna bedöms som låga och tolerabla bör de hanteras om de med rimliga åtgärder går att reducera ytterligare. Länsstyrel-

sen anser att friskluftsintag och minst en utrymningsväg ska placeras vända bort från järnvägen. Anser även att uteplatser och balkonger, ur ett riskperspektiv, inte bör anordnas åt exponerad sida mot järnvägen.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad vill betona att enligt riskutredningen är såväl individrisken som samhällsrisken acceptabla med god marginal inom planområdet avseende transporter av farligt på Bohusbanan, utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Att inte kunna ha balkong och uteplatser i väster, mot kvällssolen och utsikten, bedöms vara helt orimligt med tanke på den låga eller mycket låga risknivån. Friskluftsintag och utrymningsvägar kan dock mycket väl placeras mot öster, bort från Bohusbanan.

1 E Beskrivning av dagvattenhanteringen ska utföras och eventuell översvämningsproblematik utredas. Om det finns behov av fördröjning av dagvattnet bör en lämplig placering av ett fördröjningsmagasin visas. Planens påverkan på miljökvalitetsnormer behöver behandlas utförligare.

Kommentar: En dagvattenutredning har utförts av BBK 2013-04-16. Den ökning av dagvattenflödet som utbyggnaden inom planområdet medför bör kunna inrymmas i nuvarande dagvattenanläggningar för regn med återkomsttiden 20 år. Ännu större nederbörds mängder, t ex ett 100-årsregn, kommer däremot ej att rymmas i ledningssystemet oavsett om det aktuella planområdet byggs ut eller ej. Ett 100-årsregn kan medföra flöden från ovan framräknade ytor till ca 350-400 l/s. Riskerna för nedströms liggande anläggningar vid ett 100-årsregn där dagvatten troligen kommer att flöda fram längs gator och övriga öppna ytor är naturligtvis att räkna med, men kommer ej särskilt att kunna härledas till uppförandet av ett flerbostadshus inom Tjöstelsröd 2:21. Västvatten har 2013-03-22 svarat att fastigheten är ansluten till det kommunala dricks-, spill-, och dagvattennätet. Dagvatten kommer att tas omhand av kommunalt dagvattensystem. Historiskt finns det inget som tyder på att denna marginella ökningen av dagvattenflödet skulle utgöra någon risk för ökade översvämningsproblem nedströms i systemet. VA-huvudmannen kan inte kräva fördröjning av dagvatten på fastigheten.

Vattenförekomsten Ljungs Kile har otillfredsställande ekologisk status och tillfredsställande kemisk status, vilket innebär att Miljökvalitetsnormerna 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 tennisbanorna med sina grus- och gräsytor ersätts av ett flerbostadshus med gräsytor, buskage, träd, mindre blomsterrabatter samt hårdgjorda ytor. Miljö och Stadsbygg-

nad bedömer att förändringen från tennisbanor 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.

1 F Predikationen att inga skadliga ämnen kommer att utsöndras från takbeläggningarna behöver underbyggas så att en bedömning av ställningstagandet är möjligt.

Kommentar: Beskrivningen var måhända otydlig. Det skrivs i stället in att ”skadliga ämnen som kan utsöndras från takbeläggning eller fasadmateriäl får inte förekomma”.

1 G Plattformövergången vid stationen är inte ämnad för allmän gång- och cykeltrafik. Länsstyrelsen anser att trafiken ska ledas till rätt korsningar. Kommunen bör överväga om det finns behov av ombyggnad av plattformövergången framöver.

Kommentar: Det finns servitut till förmån för kommunala stamfastigheter som anger rätt till överfart för gång- och cykeltrafik över Trafikverkets järnvägsfastigheter. Servituten är till förmån för Simmersröd 1:101 resp Tjöstelsröd 2:61 och belastar Simmersröd 1:2 resp Tjöstelsröd 2:5. Servituten tillkom när Bohusbanan byggdes i början av 1900-talet och ändrades 1998 till att enbart gälla gång- och cykeltrafik.

Innan Miljö och Stadsbyggnad fick reda på servitutens existens utfördes en särskild utredning om plankorsningen och alternativa sätt att gå mellan det nya bostadshuset öster om Bohusbanan och Ljungskile Centrum väster om Bohusbanan. Utredningen får anses vara mindre intressant i och med vetenskapen om servitutens existens.

1 H Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att den biotopskyddade allén ska skyddas och att den saknar skydd genom bestämmelse på plankartan.

Kommentar: Planbeskrivningen ses över. Det är dock olämpligt att ha en planbestämmelse om något som redan är reglerat i annat beslut eller enligt annan lagstiftning än PBL.

2 Trafikverket, 2013-03-07

2 A Planbestämmelser avseende buller och vibrationer ska justeras och kompletteras i enlighet med Trafikverkets yttrande.

Kommentarer: Se kommentarerna 1 B och 1 C ovan.

2 B Plattformövergången vid stationen är inte dimensionerad eller utformad för allmän gång- och cykeltrafik.

Kommentar: Se kommentar 1 G ovan

3 Miljö och Stadsbyggnads miljöavdelning 2013-03-07

Tennisbanorna finns på område där det finns risk för att bekämpningsmedel har använts. Prover har tagits kring banorna, men prover bör även tas på planerna.

Kommentarer: Kring banorna visade det sig inte vara några problem med förorenade massor. I ett kommande byggsamråd bör frågan om provtagning i massorna under banorna behandlas, samt hur ev förorenade massor ska tas om hand.

4 Anny och Martin Robertsson, Tjöstelsröd 2:69, 2013-03-07

Ann-Margret Mossberg Tjöstelsröd 2:11, 2013-03-07

4 A Motsätter sig starkt den föreslagna byggnationen.

Kommentar: Noteras. Se även nedan.

4 B Motsätter sig inte i princip att det byggs flerbostadshus på denna plats, men anser att förslaget har stora estetiska brister och förändrar dramatiskt ett område mitt i samhället. Planområdet utgör ett område med värdefull miljö. Detta måste anses betyda att ingen bebyggelse tillåts som så kraftigt kommer satt avvika mot den omgivande bebyggelsen. Krav finns på enhetlighet. Ny bebyggelse bör inte avvika från den befintliga villabebyggelsen. Fel att bygga höghus i Ljungskile som mest består av villor. Om denna plan träder i kraft kommer framtida hus att få samma höjd.

Kommentar: Det är riktigt att bebyggelsen i området öster om Arendalsvägen domineras av villor och hänsyn till områdets karaktär bör iaktas vid planering. Utefter Arendalsvägen är bebyggelsen emellertid blandad och utgör en övergång från villabebyggelsen på sluttningarna i öster till den mer stadsmässiga bebyggelsen i centrum. Miljö och Stadsbyggnad ser inga estetiska eller stadsbildsmässiga problem med att nu aktuellt hus blir något högre än närliggande flerbostadshus. Planförslaget anger en indragen femte våning. För att säkerställa detta föreslås att planbestämmelsen avseende våningsantal kompletteras med att den femte våningen ”skall vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot gata”. Varje nytt ärende ska givetvis prövas för sig så det är inte givet att denna plan banar vägen för flera höga hus i Ljungskile.

4 C Exploateringen, byggnadsarea om 700 m², är oerhört mycket och passar bättre i en större stad.

Kommentar: I planförslaget har parkmarken öster om planområdet lämnats helt intakt för att lämna orörd natur mot den bakomliggande befintliga bebyggelsen i öster. Parkområdet bör dock kunna fungera som estetiskt friområde för de planerade bostäderna och tillgodoräknas vid en bedömning av exploateringsgraden. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att den föreslagna exploateringsgraden är godtagbar.

4 D Byggnaden är för hög och kommer att påverka ljusförhållandena för den kringliggande bebyggelsen negativt.

Kommentar: De närmast belägna villorna ligger söder om den planerade bebyggelsen och torde därför inte komma att skuggas. Villorna

öster om den tänkta bebyggelsen ligger på något högre mark, men kan få viss skuggning under del av dygnet under vintertid/ icke lövsäsong. Under lövsäsongen skymmer de mycket stora och tätbevuxna träden i naturmarken sikten mellan de tänkta nya husen och villorna i öster. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att inget bostadshus kommer att få betydande olägenhet av den planerade bebyggelsen.

4 E *Det är inte acceptabelt att exploatörens ekonomiska kalkyl får styra områdets boendemiljö.*

Kommentar: Det finns inga sådana påtryckningar eller signaler från exploatören. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att den föreslagna bebyggelsen blir godtagbar.

5 Mia och Lars Hedner, Tjöstelsröd 2:20, 2013-03-06

5 A *Motsätter sig i princip inte att det byggs flerfamiljshus på den mark som i dag utgörs av tennisplaner. Anser dock fortfarande att förslaget har stora olägenheter och estetiska brister. Det vore klart lämpligare att bygga på ett sätt som tar hänsyn till den omgivande bebyggelsen.*

Kommentar: Noteras. Se även nedan.

5B *Stadsbilden utefter Arendalsvägen skulle förändras negativt genom en "höghusbebyggelse" mitt i samhället. Planområdet utgör ett område med värdefull miljö. Detta måste anses betyda att ingen bebyggelse tillåts som så kraftigt kommer satt avvika mot den omgivande bebyggelsen, framför allt genom sin höjd.*

Krav på enhetlighet har tidigare ställts i området. Så bör rimligen ske även nu.

Kommentar: Se 4 B ovan

5 C *Byggnationens höjd kommer att på ett negativt sätt påverka ljusförhållandena i området.*

Kommentar: Se 4 D ovan.

5 D *Det är inte acceptabelt att tillåta att exploatörens ekonomiska kalkyl får styra områdets boendemiljö.*

Kommentar: Se 4 E ovan.

5 E *Det måste fastställas som ett ovillkorligt krav att ingen påverkan får ske på vattenflödena i området som kan ge påverkan på godkända bergvärmeanläggningar.*

Kommentar: Byggnaden som sådan kan inte påverka grannars djupborrade bergvärme. Däremot kan nya bergvärmehål ev påverka grannarnas bergvärme, vilket måste observeras. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och kan också få solfångare eller solceller på taket.

5 F Resonemanget om ljudnivåer utomhus och inomhus är mycket tveksamt liksom att ev farliga transporter har nedgraderats så att det blir möjligt att förlägga balkonger och uteplatser mot väster och kvällssol.

Kommentar: Se 1 B och 1D ovan.

**6 Stellan Nilsson och Ellinor Hjärtstam, Tjöstelsröd 2:17,
2013-03-07**

6 A Motsätter sig bestämt den föreslagna byggnationen.

Kommentar: Se nedan.

6 B Motsätter sig inte i princip att det byggs flerbostadshus på denna plats, men anser att förslaget har stora estetiska brister och förändrar dramatiskt ett område mitt i samhället. Planområdet utgör ett område med värdefull miljö. Detta måste anses betyda att ingen bebyggelse tillåts som så kraftigt kommer satt avvika mot den omgivande bebyggelsen. Krav finns på enhetlighet – ny bebyggelse bör inte avvika från den befintliga villabebyggelsen. Fel att bygga höghus i Ljungskile som mest består av villor. Om denna plan träder i kraft kommer framtida hus att få samma höjd.

Kommentar: Se 4 B ovan

6 C Byggnaden är för hög och kommer att påverka ljusförhållandena för den kringliggande bebyggelsen negativt. Höjden är unik. Förutsätter att räddningstjänstens och gällande BBR-krav ställs.

Kommentar: Se 4 D ovan. Dessa frågor bevakas noga i bygglov och byggsamråd.

6 D Det är inte acceptabelt att exploatörens ekonomiska kalkyl får styra områdets boendemiljö.

Kommentar: Se 4 E ovan.

**7 Per Andersson och Maria Carlgren, Tjöstelsröd 2:43,
2013-03-07**

7 A Ifrågasätter inte projektets syfte och ändamål, men reserverar sig mot dess nuvarande utformning. Trots att 2.34 ligger relativt långt ifrån kommer man indirekt av påverkas genom husets stora höjd.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att påverkan blir mycket liten på det stora avståndet.

7 B Flytta Arendalsvägen 15 meter mot tågspåret. Det skulle ge bättre plats för en lägre byggnad och bilhastigheterna skulle minska.

Kommentar: En flyttning av den planerade bebyggelsen mot tågspåret är inte önskvärd ur bl a ljud- och säkerhetssynpunkt. Den obebbyggda marken mellan järnvägsspåren och Arendalsvägen behövs som skyddszon.

8 Anna Eklund och Bo Larses, Övre Allén 14 B, 2013-03-07

Ifrågasätter lämpligheten att tillåta en femvåningsbyggnad på denna tomt. Planförslaget är dåligt anpassat till den omgivande bebyggelsen. Förvånande att inga solstudier har gjorts gentemot bl a intilliggande förskola och parkmark

Kommentar: Övre allén 14 B ligger så långt bort från planområdet, drygt 300 meter, att påverkan bedöms bli minimal. Se även ovan. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att ingen oacceptabel skuggning kommer att ske.

9 Kultur och Fritid, 2013-03-04, Kultur och Fritidsnämnden 2013-03-20

Kvarstår i sin uppfattning att förslagen detaljplan kan antas under förutsättning att planerad bebyggelsehöjd sänks till åtminstone fyra våningar och att ny placering av tennisbanor godkänts av Ljungskile tennisklubb.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad vidhåller att förslagen bebyggelse är lämplig på platsen. Förvaltningen är inte ansvarig för hanteringen av tennisbanorna och arrendatorn, Ljungskile Tennisklubb. Miljö och Stadsbyggnad förutsätter att tennisklubben behandlas på ett korrekt sätt av kommunen/markägaren, som representeras av Tekniska Nämnden. Det diskuteras åtminstone två olika placeringar av nya tennisbanor.

SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Planbestämmelse om våningsantal kompletteras med indragen femte våning med 1,5 meter från fasad mot gata.

Planbestämmelsen b1 ändras till "Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst eller luddämpad sida". Riktvärden för dygnsekivalent ljudnivå vid tyst och luddämpad sida (45 dBA resp 45-50 dBA vid fasad) anges i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen b2 kompletteras så att det framgår att det är 0,4 mm/s vägd RMS som avses.

Planbeskrivningen kompletteras med sammanfattning av buller och vibrationsutredningens rekommendationer.

Planbeskrivningen kompletteras med text att "skadliga ämnen som kan utsöndras från takbeläggning får inte förekomma".

Planbeskrivningen kompletteras med rekommendation att skylt sätts upp i anslutning till plattformsovergången vid järnvägen som leder trafikanter till rätt korsning.

Planbeskrivningen kompletteras med information att allén är biotopskyddad

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att planförslaget efter ovanstående revideringar kommer att innebära en rimlig avvägning mellan delvis motstående intressen.

REVIDERINGAR

Planhandlingarna kompletteras enligt ovan. Revideringen är godkänd av exploatören och erfordrar inte någon ny utställning eller godkännande av sakägare.

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåtandet översänds för kännedom till:

Anny och Martin Robertsson, Tjöstelsröd 2:69
Ann-Margret Mossberg Tjöstelsröd 2:11,
Mia och Lars Hedner, Tjöstelsröd 2:20,
Stellan Nilsson och Ellinor Hjærtstam, Tjöstelsröd 2:17,
Wackfelt, Pilvägen 7, Tjöstelsröd 1:33
Karlfelt, Pilvägen 9, Tjöstelsröd 1:34
Ekre, Nedre Allén 4, Tjöstelsröd 2:39
Berglund, Nedre Allén 10, Tjöstelsröd 2:42
Per Andersson och Maria Carlgren, Tjöstelsröd 2:43,
Anna Eklund och Bo Larses, Övre Allén 14 B,

Samt till Länsstyrelsen

VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT PLANANTAGANDE?

Om planen antas sänds överklagandehänvisning till:

Anny och Martin Robertsson, Tjöstelsröd 2:69
Ann-Margret Mossberg Tjöstelsröd 2:11,
Mia och Lars Hedner, Tjöstelsröd 2:20,
Stellan Nilsson och Ellinor Hjærtstam, Tjöstelsröd 2:17,
Wackfelt, Pilvägen 7, Tjöstelsröd 1:33
Karlfelt, Pilvägen 9, Tjöstelsröd 1:34
Ekre, Nedre Allén 4, Tjöstelsröd 2:39
Berglund, Nedre Allén 10, Tjöstelsröd 2:42

Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning enligt ÄPBL 12:1

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef


Mats Windmark
planarkitekt