



## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 19 april 2017, reviderad 12 juni 2017

Planbeskrivning för

**Skälläckeröd 1:45 o 1:12,**

**Vällebergsvägen 5 i Ljungskile**

Detaljplan för bostäder och verksamheter

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Werner Arkitekter AB

Arkivnr: **LJ 146**

Antagande: 2017-06-15

Laga Kraft: 2017-07-13

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR .....	3
DETALJPLANENS SYFTE & HUVUDDRAG .....	3
PLANPROCESSEN .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN (MB) .....	5
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB .....	5
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB .....	5
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB .....	5
Områdesskydd, 7 kap MB .....	6
Miljömål .....	7
Behovsbedömning för Miljökonsekvensbeskrivning, 6 KAP MB .....	7
Miljöpåverkan i korthet .....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	9
Översiktliga planer .....	9
Detaljplaner, områdesbestämmelser & förordnanden .....	9
Kulturmiljövårdsprogrammet .....	11
Kommunala beslut i övrigt .....	11
Detaljplanens skeden .....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER .....	12
Natur .....	12
Bebyggelseområden .....	16
Friytor .....	22
Gator & trafik .....	22
Störningar & risker .....	24
GENOMFÖRANDE FRÅGOR .....	31
Organisatoriska frågor .....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Ekonomiska frågor .....	33
Administrativa frågor .....	33
MEDVERKANDE .....	34
Revideringar .....	34

## HANDLINGAR

Planhandlingar utgörs av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:500 i A2

Till planen hör också:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta, 2017-03-29
- Fastighetsförteckning, 2017-03-29
- Trafikbulerutredning, Gärdhagen Akustik AB, 2016-10-19
- Riskutredning avseende transporter av farligt gods, Norconsult AB, 2016-11-04
- Vibrations- och komfortutredning, Abesiktning AB, 2016-01-28
- Markteknisk undersökningstapport, Bohusgeo AB, 2015-05-22
- Geotekniska utvärderingar, beräkningar och bedömningar, Bohusgeo AB, 2016-10-12
- Miljöteknisk markundersökning, Clean Water Engineering Sweden AB, 2017-03-30

## DETALJPLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en nybyggnation av bostäder och verksamheter inom fastigheterna Skälläckeröd 1:45 och 1:12 inom Ljungskile tätort samt skydda befintliga bevarandevärda byggnader.

För närvarande finns det cirka fyra bostäder och tre butiker/verksamheter inom området uppdelade på två hus. Området ligger centralt och är omgivet av en blandning av bostäder och verksamheter. Området angränsar till en av infarterna till Ljungskile centrum från väg 680 och bidrar starkt till det intryck man får vid entrén till Ljungskile.

Föreslaget i detaljplanen är två byggnader i två plan för bostäder och med möjlighet för butiker i bottenvåningen mot Vällebergsvägen. Cirka 24 lägenheter kan inrymmas i byggnaderna. Inredd vind är tillåten och kan rymma ytterligare några lägenheter. Befintliga skyddsvärda byggnader utmed Vällebergsvägen säkras mot rivning och ges skyddsbestämmelser samt förhöjd lovplikt. Del av befintligt hus som inte ligger mot gata och inte omfattas av skyddsbestämmelser rivs.

Avsikten är att utveckla och förlänga Ljungskile centrum mot söder och samtidigt bidra till ett portmotiv vid infarten till centrum. Målet är att skapa en mer levande centrumgata i Ljungskile för mindre näringsidkare och boende.

Planområdet införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten och hanteringen kommer ske enligt kommunens riktlinjer. Åtgärder beträffande risker från transport av farligt gods på E6 har utvärderats och vissa åtgärder ska vidtas. Risker med stigande vatten hanteras genom skyddsbestämmelser. Området har studerats enligt principer i Länsstyrelsens handbok "Stigande vatten, 2011" och lämplig konsekvenslindring har föreslagits.

Föreslagen bygggrätt ligger mycket nära Tjöstelsrödsbäcken som rinner igenom planområdet och är utpekad som ekologiskt känsligt område. Lämplig hänsyn till vattenmiljön, förekomsten av lax och havsöring samt Natura-2000 området som finns uppströms måste vidtas. Åtgärder som skyddar vattendraget mot skada på naturmiljön har föreslagits och säkras i plankartan.

Strandskydd inträder i hela planområdet. Mark närmast Tjöstelsrödsbäcken behålls skyddad för att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För övriga delar av planområdet föreslås strandskyddet att upphävas med motivering av särskilda skäl ur miljöbalken. Det bedöms att ett upphävande av strandskydd inom dessa områden inte kommer att påverka strandskyddet negativt.

Buller har varit en betydande faktor vid planering av bebyggelsen på fastigheterna och en bullerutredning baserat på bullerförordning SFS 2015:216 har tagits fram. Trafik- och järnvägsbuller bedöms öka inom framtida prognoser vilket innebär att riktvärden för buller kan överstigas för vissa bostäder ifall åtgärder inte vidtas. Åtgärder som tillämpas inom planområdet för att uppfylla riktvärden är skyddad sida, uppförande av en bullerskärm mot E6 och delvis inglasade balkonger mot järnvägen. Bullerskyddsåtgärdernas genomförande har säkerställts med planbestämmelser.

De geotekniska förutsättningarna har studerats för planområdet. Uppfyllningar över befintliga marknivåer bör minimeras med hänsyn till risken för skadliga marksättningar. Lämpliga bestämmelser har införts i plankartan. Byggnader ska grundläggas på spetsbärande pålar. Släntsabiliteten för slänt mot Tjöstelsrödsbäcken bedöms vara tillfredsställande.



Marken inom planområdet överstiger Naturvårdsverkets riktvärde som är lämpligt för bostadsbebyggelse. Förorenad mark kommer hanteras enligt lagstiftning och planbestämmelser har införts för att säkerställa genomförande av åtgärder.

## PLANPROCESSEN



### Detaljplanens skeden.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 (med ändringar från 2015-01-01). Nuvarande skede är antagandeskede och myndigheter, fastighetsägare samt andra berörda parter har haft möjlighet att lämna synpunkter under tidigare skeden.

Detaljplanen kan antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen vinner Laga Kraft tre veckor efter att antagandeprotokollet är justerat såvida inte någon överklagar den. Sedan kan hela eller delar av detaljplanen genomföras.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger inom södra delen av Ljungskile tätort. Uddevalla centrum ligger ca 15 kilometer norrut. Området ligger mellan E6 och Bohusbanan, med kusten (Ljungs kile viken) ca 150 meter åt sydväst. Planområdet omfattar fastigheterna Skälläckeröd 1:45 och 1:12 och ligger utmed Vällebergsvägen. Detaljplanens avgränsning är baserat på närliggande fastighetsgränser. Inom detaljplanelhandlingarna har planområdet i alla illustrationer ungefärligt markerats med röd färg.



Planområdets fastigheter.



Översiktlig karta över Uddevalla och Ljungskile.

### Areal

Planområdets totala areal är cirka 0,3 hektar.

### Markägoförhållanden

Skälläckeröd 1:45 är privatägd. Skälläckeröd 1:12 ägs av Uddevalla kommun. Ett upprättat markanvisningsavtal möjliggör för ägare av Skälläckeröd 1:45 att förvärva fastighet Skälläckeröd 1:12.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken (1998:808), förkortat till MB, består av lagstiftningen inom miljöområdet och är till för att "vi och kommande generationer ska tillförsäkras en god miljö".

Det föreslagna planområdet berörs av följande ur miljöbalken:

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel står att mark och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Användning av området i Ljungskile Översiktsplan (FÖP 2007) uppges till centrumområde: butiker, bostäder med mera. Vid ett plangenomförande kommer användningen att stämma väl överens med kommunens översiktsplan.

Detaljplan LJ 133 har bestämmelser för del av planområdet som är bostäder med centrumverksamheter i bottenvåningen. Ett plangenomförande skulle ge en fortsatt snarlik användning och stämma väl med kommunens planering angående hushållning med mark och vatten.

Detaljplan LJ 108 för del av planområdet anger handel och kontor. Ett plangenomförande skulle ge en något ändrad användning med bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen.

Då området i stor del följer den befintliga planeringen för användningsområden av mark bör påståendet att "användningen av mark för bostäder medför en från allmän synpunkt god hushållning med markområde" stämma väl.

Kring planområdet finns närliggande riksintressen som omfattas av 3 kap MB. Dessa är väg E6, lokalväg 680, Bohusbanan samt riksintresse friluftsliv. Planområdet omfattas inte av dessa riksintressen men ny bebyggelse får inte äventyra riksintressenas funktion.

I övrigt omfattas inte planområdet av några bestämmelser enligt 3 kap MB.

### Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Planområdet ligger nära men ingår inte i kustzon som är av riksintresse för natur- och kulturvärden (högexploaterad kust) enligt 4 kap MB samt ett Natura 2000-område.

Cirka 130 meter uppströms från planområdet omfattas Tjöstelsrödsbäcken (som även rinner igenom planområdet) av Natura-2000 område. Tillståndsplikt enligt MB krävs för alla verksamheter och åtgärder, även utanför Natura 2000-områdets gränser, som på ett betydande sätt kan påverka de arter eller livsmiljöer som är listade i beslutet för det skyddade området. Dag- och spillvatten eller byggnation får inte beröra det närliggande Natura-2000 området.

Tjöstelsrödsbäcken är havsöringsförande och utpekad som ekologiskt känsligt område. Enligt MB ska mark och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Bäckens är även en vattenförekomst med beslutade miljö kvalitetsnormer.

### Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKB) är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet för luft, buller och vattenkvalitet i ett område. Normerna reglerar den miljö kvaliteten som ska finnas eller uppnås och måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Kommuner och statliga myndigheter har en skyldighet att följa miljö kvalitetsnormer vid tillämpning av bland annat bestämmelser i miljöbalken samt plan- och bygglagen.

De normer som är relevanta för Ljungskile gäller föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Trafik på E6 medför utsläpp av olika luftföroreningar varav flera ämnen omfattas av miljö kvalitetsnormer. Trafikmängden på motorvägen är hög men den goda luftomsättningen i området bidrar till att avgashalterna inte överskrider rekommenderade gränsvärden.

E6 samt Bohusbanan utgör två närliggande bullerridåer. De värden som anges i bullerförordning 2015:216 ska uppfyllas inom planområdet, en bullerutredning har genomförts för att visa att bullernivåer för bostäderna kan ligga inom godkända värden efter vidtagande av åtgärder.

Ljungs kile omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Provtagning genomförs regelbundet för att kontrollera att normerna inte överskrids. Ljungs kile omfattas även av miljö kvalitetsnormer för

ekologisk och kemisk ytvattenstatus. Fastställda krav är att uppnå god ekologisk status till år 2021 och att uppnå god kemisk ytvattenstatus till år 2015.

I senaste statusklassningen anges att ekologisk status är ej tillfredsställande och att god kemisk ytvattenstatus inte uppnås. Miljöproblem som kan beröra Ljungs kile är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter.

Tjöstelsrödsbäcken är också en vattenförekomst med beslutade miljökvalitetsnormer. Bäckens fastställda kvalitetskrav är att god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus ska ha uppnåtts 2015.

Vid senaste statusklassningen uppnådde bäckens vatten god ekologisk status men god kemisk ytvattenstatus har inte uppnåtts. Miljöproblem som kan beröra bäcken är miljögifter och försurning.

Att ta bort skuggande träd eller att genomföra eventuella stabilitetsåtgärder vid bäcken kan ha en negativ påverkan på vattenmiljön och den fisk som vandrar där.

Det föreslagna planområdet kommer genom bland annat god dagvattenhantering, tillfredsställande släntstabilitet mot Tjöstelsrödsbäcken, inträdande av strandskydd mot Tjöstelsrödsbäcken samt införda planbestämmelser inte bidra till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

### **Områdesskydd, 7 kap MB**

Miljöbalken och förordande om strandskydd, Uddevalla kommun med beslut 2016-09-09 och diarienummer 511-7325-2016 anger att när den tidigare detaljplanen som omfattar planområdet ersätts med en ny detaljplan (denna detaljplan) inträder strandskydd inom 100 meter från havets och bland annat Tjöstelsrödsbäckens strandlinjer. Om man vill upphäva skyddet måste det prövas mot nu gällande regler.

Planområdet ligger mer än 100 meter från havet men inom 100 meter från bland annat Tjöstelsrödsbäcken vilket innebär att hela planområdet omfattas av strandskydd.

Strandskyddets syften ska alltid beaktas och säkerställas i så stor utsträckning som det är möjligt. På marken närmast Tjöstelsrödsbäcken på både fastighet Skälläckeröd 1:45 och 1:12 inträder strandskyddet för att skydda den naturmiljö som omgärdar bäcken. På detta sätt säkerställs strandskyddets viktigaste syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Övrigt strandskydd inom planområdet föreslås upphävas då kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för detta tillsammans med att marken är av mindre värde för strandskyddets syften. Den mark som har höga värden behåller strandskyddet. Kommunens bedömning är att en utveckling av planområdet inte kommer att inverka negativt på strandskyddet.

Mark inom fastighet Skälläckeröd 1:45 som inte ligger närmast Tjöstelsrödsbäcken är redan ianspråktagen av befintlig bebyggelse och strandskydd föreslås upphävas med motivering av det särskilda skälet punkt 1 ur MB 7 kap 18 c §. Markområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För mark inom fastighet Skälläckeröd 1:12 som inte ligger närmast Tjöstelsrödsbäcken föreslås strandskyddet att upphävas med motivering av det särskilda skälet punkt 5 ut MB 7 kap 18 c §. Markområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det angelägna intresset består av att planområdet är den enda placeringen i anslutning till Ljungskile centrum med utvecklingsmöjlighet för handel och verksamheter. Utöver detta finns endast ett fåtal med möjliga utrymmen av vidare tätortsutveckling i form av bostäder i centrala Ljungskile. Fastigheten har varit bebyggd under större delen av 1900-talet men byggnader är nu nedtagna. Byggrätt för nya byggnader har funnits inom fastigheten sedan 1940-talet och finns även i den senaste detaljplanen som denna detaljplan kommer att ersätta.

För mark som ligger närmast Tjöstelsrödsbäcken har tillsynsmyndigheten för förorenad mark i Uddevalla kommun gjort bedömningen att en markmiljösanering behöver ske. Arbeten med markmiljösanering kräver dispens från strandskydd. Beslut om dispens från strandskydd innebär att man får tillstånd att genomföra en åtgärd men att strandskydd fortfarande gäller på platsen. Dispens kan sökas med motivering av följande särskilda skäl ur MB 7 kap 18 c §, punkt 6: Markområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse. Detta intresse är borttagande av gifter ur marken vilket ökar sannolikheten för att Tjöstelsrödsbäcken inte kommer att skadas av gifter som lakas ur marken.

Planområdet omfattas inte av andra skydd. Tjöstelsrödsbäckens naturreservat finns cirka 770 meter uppströms.

## Miljömål

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, målens 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 övergripande målen 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 kommuns övergripande miljömål är ett långsiktigt och uthålligt samhälle. Områdenas bebyggelse, hav, sjöar, grundvatten, övergödning samt att begränsa klimatpåverkan prioriteras.

Följande nationella miljömål kan påverkas vid en utveckling av planområdet ifall åtgärder inte vidtas:

- Begränsad klimatpåverkan samt frisk luft: en något ökad biltrafik kan påverka målet negativt. 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 cykelbanor.
- Ingen övergödning: spillvattnet ansluts till kommunens avloppsreningsverk och påverkan minimeras.
- Säker strålmiljö: ny bebyggelse uppförs inom område som klassas som lågradonmark vilket innebär att hälsorisker inte bedöms uppstå.
- Levande sjöar och vattendrag: vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer bevaras. Mot Tjöstelsrödsbäcken läggs planbestämmelse som innebär att träd- och buskbård ska bibehållas eller återplanteras. Strandskydd inträder utmed bäcken.
- Grundvatten av god kvalitet: planområdet ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten ska tillämpas.
- God bebyggd miljö: genom utredningar och studier i detaljplanen kan man påvisa att boende inte kommer utsättas för störningar eller hälsorisker som överstiger fastställda riktvärden.

Följande lokala miljömål kan påverkas vid en utveckling av planområdet:

- Ett stärkt bussnät genom lämplig bebyggelselokalisering: Målet påverkas positivt då det finns god tillgång till en större knutpunkt för kollektivtrafik.
- Förespråkad koppling till fjärrvärmenät: Planområdet förespråkas ansluta till fjärrvärmenätet.

Det föreslagna området bedöms sammantaget inte påverka de nationella och lokala miljömålen på ett betydande negativt sätt.

## Behovsbedömning för Miljökonsekvensbeskrivning, 6 KAP MB

### Allmänt

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) bedöma ifall en detaljplan som upprättas kan antas medföra betydande miljöpåverkan vid genomförande. En så kallad behovsbedömning för behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Denna bedömning ska göras tidigt under planprocessen och har som syfte att avgöra ifall planen kommer medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Nedan följande behovsbedömning har gjorts för att bedöma detta. Om genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

### Sammanfattning av miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i MB och Uddevalla ÖP 2010. Föreslagen utformning bidrar till en ny sammanhållen bebyggelse med verksamheter och bostäder i Ljungskile tätort.

Området bedöms inte medföra en betydande påverkan på natur-, kultur-, miljö- och rekreativvärden i området. Förslaget bedöms inte bidra till ett överskridande av fastslagna miljö kvalitetsnormer.

### Ställningstagande

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

## Miljöpåverkan i korthet

### Riksintressen

I närheten av planområdet finns ett flertal riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Planområdet omfattas inte av dessa riksintressen.

### **Naturmiljö, växt- & djurliv**

Föreslagen bebyggelse innebär att sedan tidigare exploaterad mark tas i anspråk, även mindre del av tidigare inte ianspråktagen mark berörs. Båda fastigheterna har varit bebyggda tidigare. Planen förutsätter att en del av befintlig byggnad tas ned.

I planområdet ingår en del av Tjöstelsrödsbäcken med fiskbestånd. Kringliggande trädbård skuggar bäcken och ger ett gott levnadsklimat för fisken. Vid ett plangenomförande behålls skuggande träd med hjälp av planbestämmelse och att strandskydd inträder utmed bäcken. Planbestämmelsen innebär att träd- och buskbård ska bibehållas eller återplanteras. Åtgärder som skyddar vattnet både inom, uppströms och nedströms planområdet mot skada på naturmiljö har studerats och föreslagits. Åtgärder innebär bland annat att byggrätt anläggs så långt från bäcken som är möjligt och att rent dagvatten omhändertas inom planområdet genom att påföras antingen på Tjöstelsrödsbäcken eller eventuellt på kommunens dagvattensystem efter fördröjning. Utöver detta föreslås specifika åtgärder för byggnations- och vidare underhållsskeden.

En genomförd geoteknisk utredning visar att det inte finns tecken på pågående sättningar vid befintliga fasader. Uppfyllningar över befintliga marknivåer ska dock hållas till ett minimum för att inte orsaka skadliga marksättningar. Bestämmelser har lagts till i plankartan som säkerställer att mängd uppfyllnad som tillåts i respektive fastighet begränsas. Släntstabiliteten har beräknats inom planområdet och ned mot E6 samt för slänten vid Tjöstelsrödsbäcken. På samtliga plaster där beräkningar har gjorts bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande.

Enligt nu gällande regler inträder strandskydd inom hela planområdet vid ett upprättande av en ny detaljplan. Mark närmast Tjöstelsrödsbäcken behålls skyddad. Inom mark för resterande planområde föreslås ett upphävande av strandskyddet med motivering av särskilda skäl förenliga med miljöbalken.

### **Friluftsliv**

Ljungskile har god tillgång till friluftsliv med natur, strandområde och centrumområde i närheten. Det bedöms att negativ påverkan på friluftslivet inte kommer att uppstå vid ett plangenomförande.

### **Landskapsbild & kulturmiljö**

Inom planområdet kommer två befintliga hus som är skyddsvärda att ges rivningsförbud (enligt nya PBL), då de har betydande kulturvärden för området. Detta säkerställs i plankartan med bestämmelser.

Stor vikt kommer att läggas vid att ny bebyggelse anpassas till Ljungskile centrumskilens kulturmiljö enligt kulturmiljövårdsprogrammet. Bullerskärmen som vid ett genomförande blir ett stort inslag i miljön utformas för anpassning till Ljungskile centrum och övrig arkitektur i området.

Den planerade bebyggelsen kan komma att bli en förlängning av tätorten och skapa en förtätning av infarten till centrum.

### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft anses inte överskridas vid genomförande av planförslaget. Riktvärden för buller bedöms inte heller överskridas baserat på genomförd bullerutredning och åtgärder som säkerställs med planbestämmelser.

God dagvattenhantering enligt kommunens riktlinjer skall tillämpas för att inte orsaka av överskridanden av miljökvalitetsnormer i Tjöstelsrödsbäcken och Ljungs kile. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till att de fastställda miljökvalitetsnormerna för ekologisk status och kemisk ytvattenstatus för Tjöstelsrödsbäcken och Ljungs kile inte kan uppnås.

### **Trafik & kommunikation**

Planområdet bidrar till en ökad trafikmängd i närområdet. Ny infart till området planeras i söder. Trafikmängden på Vällebergsvägen beräknas öka med upp till 75 fordon per dygn alstrat av planområdet.

### **Hälsa & säkerhet**

Risker beträffande transport av farligt gods på leder i närheten av planområdet har studerats i en utredning. Tolerabla risker beräknas finnas på individ- och samhällsnivå beträffande explosion på grund av brandfarlig gas från E6. Risken har beräknats vara tolerabel och det har införts en upplysning i plankartan beträffande vilket explosionstryck byggnadernas konstruktion ska tåla. För att ytterligare sänka riskerna kommer den mark inom planområdet som ligger närmast E6 utformas för att minimera möjlighet för vistelse.

En bullerutredning visar att det genom tillämpning av utpekade åtgärder går att uppfylla riktvärden i bullerförordning SFS 2015:216 för den förslagna bebyggelsen.



Bestämmelser har införts där bostäder enbart får placeras över nivå +3,3 meter och centrumverksamheter enbart får placeras över nivå +3,0 meter. Detta innebär att både bostäder och centrumverksamheter föreslås ligga inom zon 2 beträffande riskgrad för översvämning i Uddevalla kommun. Området har studerats enligt principer i Länsstyrelsens handbok "Stigande vatten, 2011" och lämpliga skyddsbestämmelser har införts för det fall bostäder eller centrumverksamhet uppförs under nivå +3,5 meter. Motsvarande skyddsbestämmelse har införts för all övrig byggnation som uppförs under nivå +2,5 meter. Utöver bestämmelserna beskrivs konsekvenslindrande åtgärder i rubrik "Störningar & risker - Risk för höga vattenstånd". E6 med tillhörande vall som är av riksintresse utgör också ett viss skydd mot stigande vatten i Ljungskile.

En vibrations- och komfortmätning har genomförts som visar att vibrationsnivåerna från bland annat trafik inte orsakar någon negativ påverkan eller olägenheter för bostäder.

Halter av metall och PAH har påträffats inom planområdet som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Förorenad mark ska hanteras enligt lagstiftning och planbestämmelser har införts som inte tillåter att bygglov ges förrän marken har sanerats för att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

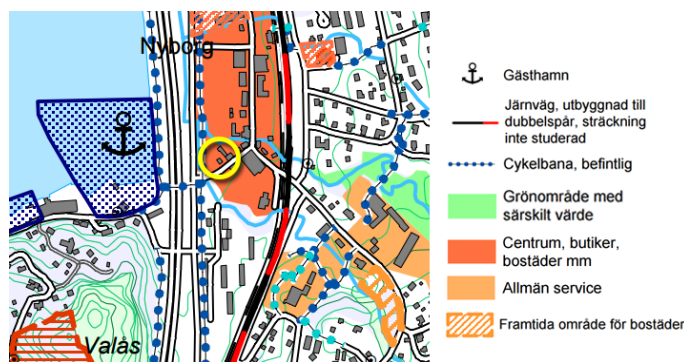
### Översiktliga planer

För Uddevalla kommun finns en Översiktsplan som vann laga kraft 5 oktober 2010 (ÖP 2010). I den presenteras huvuddrag för Uddevalla kommuns strategier för hållbar utveckling. Strategier som berör planområdet är "Vi ska möjliggöra en mångfald av boenden i attraktiva, goda livsmiljöer med hänsyn tagen till hållbar utveckling" och "Vi ska medverka till blomstrande turism och näringsliv".

Rekommendationen angående placering av ny bostadsbebyggelse är att den övervägande delen av "ny sammanhållen bebyggelse" ska etableras i tätorterna Uddevalla och Ljungskile vilket inte är i konflikt med de allmänna ingresserna. Ljungskile är angiven som serviceort.

Tjöstelsrödsbäcken nämns som havsöringsförändring och utpekad som ekologiskt känsligt område.

För Ljungskile har Ljungskile översiktsplan, fördjupning av Uddevalla kommuns översiktsplan (FÖP 2007), upprättats. Den fördjupade översiktsplanen vann laga kraft 12 december 2007.



FÖP 2007, föreslagna markanvändningsområden.



Del av detaljplan LJ 108.

I FÖP 2007 finns ställningstagandet att både handel och bostäder ska kunna utvecklas inom centrumområdet. Bestämmelser och rekommendationer för planområdet är "områden för framtida bebyggelse eller förändring av befintlig bebyggelse".

Det framgår också att möjliga åtgärder för att minska bullerstörningar från väg E6 har diskuterats. Det föreslås bland annat ny beläggning med tyst asfalt och avskärmningar. I dagsläget finns tyst asfalt från Aröd i Norr fram till Lyckornamotet i söder.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser & förordnanden

### LJ 108, antogs 1991-04-09 och vann laga kraft 1992-03-26

Genomförandetid saknas. Denna detaljplan upprättades för en stor del av södra Ljungskile centrum och motorvägen förbi Ljungskile. Södra delen av planområdet ingår i denna detaljplan. Skälläckeröd 1:12 uppges i denna detaljplan ha användningen handel, service och kontor i två våningar med högsta tillåtna bruttoarea 1500 kvm.

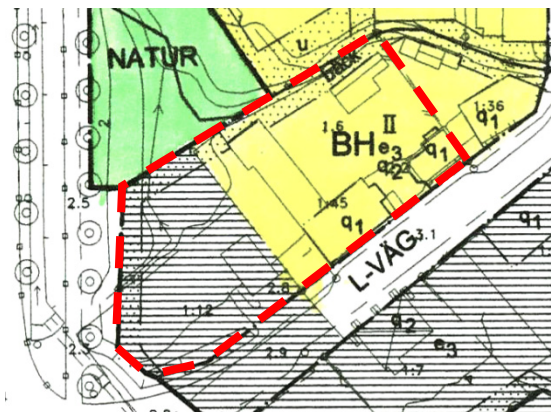
### **LJ 133, antogs 2006-04-12 och vann laga kraft 2006-05-11**

Genomförandetid saknas. Detaljplanen omfattar södra delen av Ljungskile centrum, bland andra Skälläckeröd 1:45 med omkringliggande fastigheter, naturområden, och bäck.

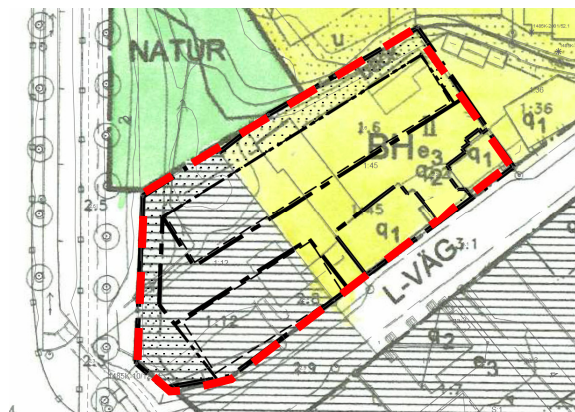
Den berörda fastighetens huvudsakliga användning uppges till bostäder och handel i två våningar där högst en tredjedel av tomtens yta får bebyggas.

Skyddsbestämmelser finns för byggnader utefter Vällebergsvägen, byggnader får inte rivras och detaljerade anvisningar finns för utseende och underhåll. Resterande yta på fastigheten har bestämmelsen att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär och att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningen.

I detaljplanen ligger den del av Tjöstelsrödsbäcken som passerar utmed och inom de berörda fastigheterna på prickmark.



Del av detaljplan LJ 133



Förhållande mellan detaljplan LJ 133 och gränser föreslagna i denna detaljplan.

### **Ändringar från tidigare detaljplan LJ 108**

- Användningsområde handel, service och kontor ändras till bostäder och centrumverksamhet.
- Garage tillåts under bostäder och centrumverksamhet.
- Prickmark mot Tjöstelsrödsbäcken och planens nordvästra gräns utökas.
- Prickmark utökas mot planens sydvästra gräns.
- Prickmark utökas mot planens nordöstra gräns.
- Höjder på byggnader regleras med maximal byggnadshöjd och nockhöjd.
- Tillåten yta för byggrätt justeras.
- Korsmark läggs på gård mellan byggnader.
- Ledningsområde säkras i väster.

I övrigt anpassas detaljplanen till dagens situation utifrån buller, markföroreningar, strandskydd, risk och översvämningar. Tidigare bestämmelser uppdateras till dagens plan- och bygglag.

### **Ändringar från tidigare detaljplan LJ 133**

- Användningsområde bostäder och handel byts till bostäder och centrumverksamhet.
- Garage tillåts under bostäder och centrumverksamhet.
- Prickmark mot Tjöstelsrödsbäcken och planens nordvästra gräns utökas något.
- Prickmark läggs till utmed en kort sträcka av Vällebergsvägen.
- Prickmark läggs till utmed planens nordöstra gräns.
- Höjder på byggnader regleras med maximal byggnadshöjd och nockhöjd.
- Korsmark läggs på gård mellan byggnader.
- En större tillåten yta för byggrätt medges.
- Ledningsområde säkras i öster.

I övrigt anpassas detaljplanen till dagens situation utifrån buller, markföroreningar, strandskydd, risk och översvämningar. Tidigare bestämmelser uppdateras till dagens plan- och bygglag.

## Kulturmiljövårdsprogrammet

Tätorten Ljungskile och planområdet omfattas av ett Kulturmiljövårdsprogram för Uddevalla kommun, april 2002 (KMVP 2002). KMVP 2002 syftar till att verka som ett redskap för att integrera kulturmiljövärden i den fysiska planeringen och därmed bidra till att skydda bebyggelse och kulturmiljöer som speglar kommunens utveckling.

Enligt KMVP 2002 är miljön i Ljungskile centrum bedömd som område av allmänt intresse för kultur- och naturmiljö. Det anges att gårdsbildningar utmed vägen i samhället bevarar den äldre skalan tillsammans med resterande ekonomibyggnader och uthus. Det anges att enskilda byggnader samt speciella karaktärsdrag i centrumområdet bör skyddas genom skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Åtgärdsförslaget i KMVP 2002 är att bevara helhetskaraktär genom anpassning till äldre strukturell uppbyggnad och visuell karaktär. Vid framtida ombyggnad bör återställande av ursprungliga fasadmaterial övervägas. Eventuell ny bebyggelse bör utformas i anslutning till den äldre bebyggelsens karaktär. Det föreslås att Tjöstelsröds naturreservat bör utökas så att Tjöstelsrödsbäckens ravin, ända till havet, omfattas.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2012-01-19 ett beslut att vara beredd att pröva detaljplan under förutsättning av att då bifogad tjänsteskrivelse beaktades. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2013-08-22 ett beslut att vara beredd att pröva detaljplan som skulle inledas med ett programskede. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2014-03-11 ett beslut att pröva detaljplan baserat på inkomna förslag till programhandlingar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2014-03-20 ett beslut att programsamråd skulle verkställas.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2016-06-09 ett beslut att godkänna att ett förslag till detaljplan skulle upprättas. Beslutet innebar att planarbetet påbörjades på nytt utan ett programskede. I tjänsteskrivelsen framgick att avtal om försäljning av fastigheten 1:12 har upprättats med ägaren av fastigheten 1:45 och det bedömdes att planrådets trafikbullenfrågor skulle hanteras enligt bullerförordning SFS 2015:216. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2016-11-10 ett beslut att plansamråd skulle genomföras.

## Detaljplanens skeden

I samrådsskedet upprättades handlingar och en byggrätt för nya bostadshus föreslogs baserat på planrådets beskaffenhet och förutsättningar.

Mellan samrådsskedet och granskningsskedet har planhandlingar setts över och justerats samt förtydligats baserat på inkomna synpunkter. Frågor som behandlats ytterligare är buller, markföroreningar, farligt gods, genomförande frågor, trädbård längst Tjöstelsrödsbäcken, säkerställande av vattenmiljö i Tjöstelsrödsbäcken, kulturmiljö, plankartans bestämmelser med mera.

Inom granskningsskedet har dagvattenfrågan studerats ytterligare. Att koppla all dagvatten till kommunens dagvattensystem är inte möjligt med hänsyn till ledningarnas och fastigheternas höjdläge. Det bedöms även att dagvatten från taktytor och terrassbjälklag kommer vara fritt från föroreningar och att förorenad mark i planområdet inte heller riskerar att sprida föroreningar till grundvattnet. En något annorlunda dagvattenhantering förordas, se rubrik "Störningar & risker - Vatten & avlopp samt dagvatten".

En övergång från höjdsystem RH 70 till höjdsystem RH 2000 har skett mellan samråd och granskning. Höjder i detaljplanen har uppdaterats på lämpligt sätt.

Det har konstaterats att markreserv för transformatorstation inte längre behövs inom planområdet på grund av att ICA butiken som tidigare fanns i närheten har flyttat.

Inför antagandeskedet har handlingar uppdaterats beträffande hantering av strandskydd och reviderats ytterligare i mindre omfattning. Revideringarna erfordrar inte någon ny utställning eller godkännande av sakägare.



## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark & vegetation



*Obebyggd del av planområdet med gräsmatta, häckar och buskage.*



*Del av planområdet innanför de befintliga byggnaderna, kullersten och grusyta.*

Planområdet ligger i utkanten av bebyggelsen i Ljungskile centrum, vid en av infarterna till samhället. Fastighet Skälläckeröd 1:12 är idag obebyggd och på Skälläckeröd 1:45 finns två träbyggnader mot Vällebergsvägen. Marken mellan och kring byggnaderna består av delvis hårdgjorda ytor (grus, asfalt och kullersten) och dels av gräsmatta. Några häckar med buskar och mindre planteringar finns mellan och kring husen.

Planområdet sluttar från Vällebergsvägen i söder mot Tjöstelsrödsbäcken i norr. Planområdet varierar i nivå mellan cirka +1,7 meter till +2,9 meter.

Tjöstelsrödsbäcken rinner delvis inom planområdet, bäcken omfattas av naturvärden både uppströms och nedströms, se rubrik "Natur - Vatten". Utmed bäckens norra strandkant växer större träd i olika storlekar (bland annat lönn och bok). Strandkanten är även beväxt med sly. Stödmurar håller upp strandkanten på respektive sida om bäcken förbi planområdet.



*Tjöstelsrödsbäcken och stödmur.*



*Sly och träd på strandkanten av Tjöstelsrödsbäcken.*

De träd och buskar med lövverk som finns utmed Tjöstelsrödsbäcken utgör en positiv verkan på vattenlevande organismer och fiskar i bäcken genom bland annat sin skuggning. De gynnar även fisk och smådjur genom att löv och grenar faller ned i bäcken och bidrar till död ved i vattendraget.

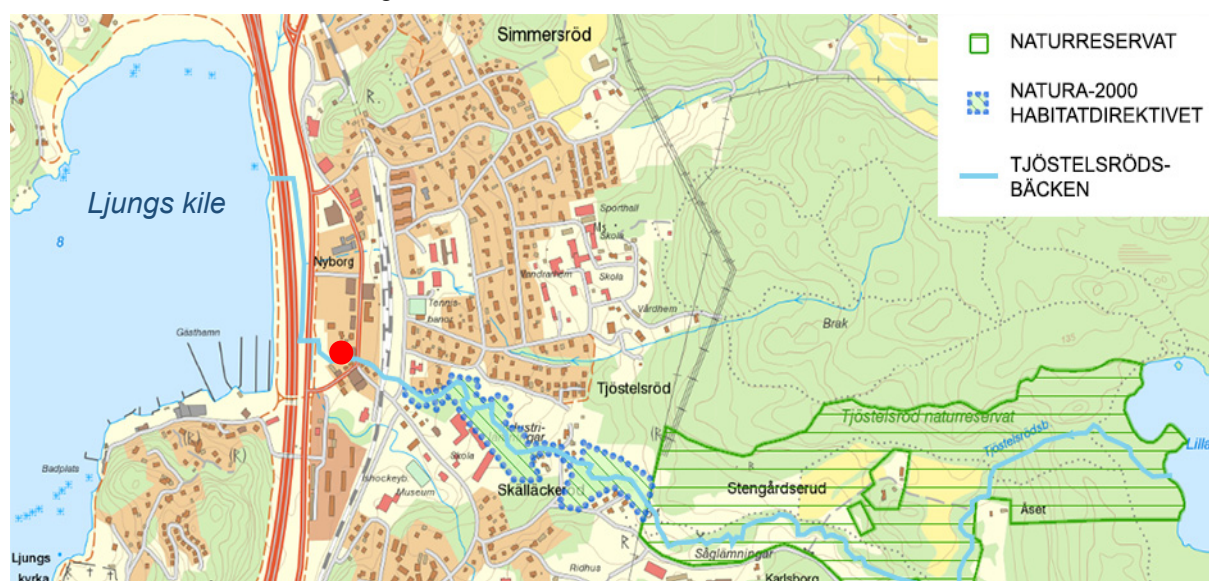
I den dispens från strandskydd som söks för markmiljösanering närmast Tjöstelsrödsbäcken kan man skriva in krav på en återplantering av en lövbärande träd- och buskbård som kommer hänga ut över bäcken för både fastighet Skälläckeröd 1:45 och Tjöstelsröd 2:61. Återplanteringen ska även behandlas i kontrollplan och i tekniskt samråd innan bygglov kan ges. För att säkerställa detta ytterligare har en planbestämmelse införts för fastighet Skälläckeröd 1:45 och en överenskommelse mellan kommun och exploitör träffas för fastighet Tjöstelsröd 2:61. Dessa åtgärder innebär att träd och buskar med lövverk behålls eller återplanteras kring bäcken och att en negativ inverkan på bäcken inte uppstår.

Hänsyn till Tjöstelsrödsbäcken har tagits vid utformning av byggrätt. Ytterligare hänsyn och åtgärder föreslås beträffande byggskedet, framtida underhållsskeden och vattenavrinning från fasad, se rubrik "Natur - Vatten". Bäcken omfattas av prickmark och skyddsbestämmelse och byggnad får inte placeras närmare än 4 meter till bäckfåran. Fördelaktigt är att byggnad placeras så långt från bäckfåran som är möjligt inom byggrätt. Prickmark mot bäcken har utökats en aning jämför med detaljplan LJ 133. Utsträckning av gångstråk och vistelse vid bäcken planeras vara ungefär densamma som i dagsläget.

### Vatten

Tjöstelsrödsbäcken omfattas av naturskydd i olika sträckningar. Långt uppströms där bäcken avvattnar Skarsjöarna ingår den i naturvårdsområde Tjöstelsrödsområdet i Uddevalla kommun (Tjöstelsröd naturreservat). Bäcken utgör här en miljö för ett rikt fågelliv och en värdefull öringstam. Naturvärdena är skyddade genom ett antal föreskrifter och förbud.

Längre nedströms men fortfarande uppströms planområdet omfattas bäcken av Natura 2000-område, habitatdirektivet (SE0520178). Natura-2000 områden innebär särskilda bestämmelser för de arter och miljöer som återfinns där. Den art som förekommer och är skyddsvärd inom detta Natura-2000 område är Brynia (en mosstyp) och livsmiljöer som är listade är högartssamhällen, lövsumpskogar och tidvis översvämmade alluviala lövskogar.



*Tjöstelsrödsbäckens rinnsträcka (bredare ljusblå linje) tillsammans med markeringar för Natura 2000-område och Tjöstelsröds naturreservat.*

Tjöstelsrödsbäcken är en vandringssträcka för havsöringen. Slutrecipient för Tjöstelsrödsbäcken är Ljungs kile.

Mark och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Detta innebär att vatten i bäcken inte får påverkas på ett negativt sätt varken nedströms eller uppströms, både under och efter ett genomförande av detaljplanen.

För att inte medföra skada på höga naturvärden vid en förslagen exploatering krävs en god hantering av dagvatten och ytavrinning tillsammans med ett bevarande eller återplantering av träd- och buskbård längst vattendraget. Krav på åtgärd skrivs in i det beslut om dispens från strandskydd gällande markmiljösanering i mark närmast Tjöstelsrödsbäcken som har bedömts nödvändig av tillsynsmyndigheten. Utöver detta säkras träd- och buskbård genom bestämmelse i plankartan.

Beträffande dagvattenhantering har det införts upplysningar i plankartan tillsammans med Samhällsbyggnadsnämndens krav på att dagvattenhanteringen ska vara fastställd innan startbesked för bygglov kan ges.

Moment då en miljöpåverkan på vatten kan uppstå är under byggnationsfasen, vid målning och underhåll av fasad, vid fasadavvattning, vid övrig avrinning av dagvatten och vid markarbeten eller eventuella stabilitetshöjande åtgärder vid bäckkant. Det är nödvändigt att åtgärder vidtas så att exploatering och framtida underhåll inte skadar bäckens naturvärden.



Förslag på skyddsåtgärder har tagits fram för att skydda Tjöstelsrödsbäcken från påverkan. Förhöjd bygglovsplikt för yttre underhåll av byggnad och en informationsbubbla i plankartan har införts för att säkerställa att lämpliga skyddsåtgärder tillämpas även vid framtida renoveringar och ommålningar samt att brott mot miljöbalkens regler inte uppstår.

Bäckens vatten kan skyddas mot åtgärder som kan orsaka skada på naturmiljön genom att:

- Byggrätten har placerats så långt från bäckfåran som möjligt (minst 4 meter). Placering åt sydost styrs av brandteknik mot befintlig byggnad och möjlig bredd för föreslagen byggnad.
- Under byggnationsfasen bör ett tätt staket eller avskärmning anordnas mot bäcken i sådan omfattning att byggmaterial inte faller ned i eller påverkar vattnet med grumling. Byggnationsområdet bör minimeras för att lämna en så stor skyddszon mot bäck som möjligt.
- Vid vidare underhåll och målning av fasad bör samma typ av avskärmning tillämpas.
- Vid byggnation kan färdiga element, till exempel färdigmålade träfasader, lyftas på plats för att undvika för stor påverkan från till exempel målning.
- Fasadfärg och behandlingar bör väljas med stor omsorg och färger som innehåller mögelbekämpningsmedel, mjukgörare, konserveringsmedel, filmbildare, konsistensgivare, tensider och skumdämpare bör undvikas. Färgen bör heller inte innehålla skadliga konserveringsmedel eller ytspänningsmedel. I entreprenadskedet bör en databas för giftfritt byggande och medvetna materialval tillämpas i arbetet (till exempel BASTA eller SUNDA HUS) för att säkerställa att färg som väljs inte är farlig för miljö och människors hälsa. Ytterligare en god vägledning vid val av fasadfärg kan vara att välja produkter utvärderade enligt ISO 14024, med till exempel Svanenmärkning.
- Vid lämpligt val av fasadfärg och andra byggmaterial och då avvattning inte kommer ske från parkering eller annan förorenad yta (garage avvattnas inte) bedöms det att dagvatten inte kommer att förorenas inom planområdet och därmed inte påverka naturmiljön negativt.
- Mängden markarbeten i närheten minskas genom att möjlig mängd uppfyllnad inom 5 meter från bäcken har begränsats genom planbestämmelse.
- Bäckens släntstabilitet bedöms vara tillfredsställande vilket innebär att stabilitetshöjande åtgärder inte behövs.
- Sanering av förorenad mark närmast bäcken kräver dispens från strandskydd. Sanering ökar sannolikheten för att bäcken inte kommer skadas av gifter som lakas ur marken.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har genomförts av Bohusgeo AB under 2016 för att klarlägga släntstabiliteten inom planområdet och ge ett preliminärt underlag för bedömning av lämplig grundläggningsmetod.

I undersökningspunkt inom planområdet anges det totala sonderingsdjupet vara cirka 32 meter, djupet minskar mot väst. Jordlagren bedöms bestå av: överst fyllning, sedan torrskorpelera, lera och friktionsjord vilande på berg. Lerdjupen varierar mellan cirka 8 och 28 meter. Grundvattennivån har beräknats finnas cirka 0,5 till 1 meter under markytan.

Befintliga byggnader är grundlagda med kallmurar, sannolikt direkt på mark. Det bedöms att det inte finns pågående sättningar vid de befintliga byggnadernas fasader.

Färdigt golv i entréplanet för föreslagna byggnader är satt till som lägst +3,3 meter. Preliminär nivå på färdigt golv i källare planeras bli cirka +0,6 meter. Med hänsyn till översvämningensrisken kommer källaren troligtvis uppföras i vattentät konstruktion. Föreslagna byggnader föreslås utföras med spetsbärande pålar med hänsyn till sättningsrisken.

Uppfyllningar över befintliga marknivåer bör hållas till ett minimum med hänsyn till risken för skadliga marksättningar. Inom Skälläckeröd 1:12 begränsas uppfyllningar med normala "tung" massor till högst nivån +3,1 meter (konverterat från RH 70). Ur sättningsynpunkt bör dock uppfyllningar över befintliga nivåer göras betydligt mindre eller kompenseras med lätta fyllningar. Inom Skälläckeröd 1:45 begränsas uppfyllningar med normala "tung" massor, till högst nivån +1,6 meter (konverterat från RH 70), inom ett avstånd av 5 meter från Tjöstelsrödsbäcken.

Släntstabiliteten har beräknats inom planområdet och ned mot E6 samt för slänten vid Tjöstelsrödsbäcken. På samtliga plaster där beräkningar har gjorts bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande.

Risken för upptryckning av undermarkskonstruktioner bör beaktas.

Ledningar som ligger djupt i marken måste troligen förses med tätskärmar för att förhindra en grundvattensänkning.

### **Radon**

I den geotekniska undersökningen, Bohusgeo AB, 2016, bedöms det att marken ska kunna klassas som lågradonmark. Detta innebär att inga särskilda byggnadstekniska åtgärder erfordras med hänsyn till risken för markradon.

### **Förorenad mark**

Clean Water Engineering Sweden AB har genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning för fastigheten Skälläckeröd 1:12 under 2014 och därefter en miljöteknisk markundersökning för fastigheter Skälläckeröd 1:12 och 1:45 under 2017. Syftet med undersökningen har varit att dokumentera miljöstatus i mark inför att bostäder ska byggas på området. Analyser har genomförts för jordprover och grundvattenprover.

Analyser från jordprovtagningen har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för "känslig markanvändning" (KM) och "mindre känslig markanvändning" (MKM) samt Avfall Sveriges riktvärden för "farligt avfall". För att kunna uppföra bostäder måste mark motsvara riktvärden för kategorin "känslig markanvändning" (KM).

Grundvattenprover har jämförts med riktvärden för grundvatten som SPI har utarbetat tillsammans med Naturvårdsverket för bedömning av förorenade bensinstationer och med gränsvärden för dricksvatten i Sverige och USA.

Slutsatsen är att fyllnadsmassor som finns överst i jordlagerföljden innehåller halter av främst metaller och PAH som överstiger riktvärdet för KM, även låga halter av PCB som överstiger riktvärdet för KM har påträffats i en jordprovtagningsspunkt. PCB har återfunnits i grundvattnet i samma provtagningsspunkt men halterna av PAH och PCB i grundvattnet kan härröra från finmaterial från omgivande jordlager som kommit med i vattenprovet.

Undersökningen har inriktats på fyllnadsmassorna och av de föroreningar som har påträffats så har det inte konstaterats några som lätt sprider sig via grundvattnet till omgivningen. Den underliggande leran är mycket tät och bör därför vara relativt opåverkad av föroreningar som påträffats i fyllnadsmassorna.

Åtgärd behövs för att marken ska kunna bebyggas med bostäder. Tillsynsmyndigheten har gjort bedömningen att hela planområdet förutom mark under befintliga bevarandevärda byggnader behöver saneringsåtgärder. En planbestämmelse har införts för motsvarande mark i plankartan som innebär att bygglov inte får medges för nybyggnation förrän markföroreningar har sanerats för att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Vid kommande byggnation kommer befintliga fyllnadsmassor schaktas bort vid anläggning av källare, ledningar med mera. Dessa massor ska betraktas som förorenade och ska omhändertas av en godkänd mottagare.

Mark närmast Tjöstelsrödsbäcken omfattas av strandskydd och bestämmelse kring att träd- och buskbård som skyddar bäckens naturvärden ska bibehållas eller återplanteras. För sanering av denna mark krävs ansökan om dispens från strandskydd, återplantering av träd- och buskbård kan även föras in som ett krav i dispensbeslutet.

Eventuella VA-schakt måste utföras med försiktighet och med beredskap att hantera förorenad jord.

Vid schaktningsarbeten kan länshållning av schaktvatten bli nödvändigt. Den miljötekniska markundersökningen rekommenderar att länshållningsvatten bör renas som skyddsåtgärd genom till exempel ett sedimenteringssteg fram tills att alla fyllnadsmassor är bortschaktade. En upplysning har förts in i plankartan för att uppmärksamma frågan.

Alla schaktningsarbeten på de aktuella fastigheterna måste anmälas till tillsynsmyndigheten enligt förordningen av miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:988, 28 §).

En bensinstation med drivmedelshantering och efterföljande markföroreningar har tidigare funnits på den närliggande fastigheten Skälläckeröd 2:1. Sanering av den nedlagda bensinstationen utfördes år 2000.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet. Tillsammans med att området ligger lågt i terrängen är området redan delvis bebyggt. Detta möjliggör bedömningen att fornlämningar inte kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Närmsta kända fornlämning (Ljung 135:1) finns cirka 350 meter åt sydväst.

## Bebyggelseområden

### Befintliga bostäder

I befintliga byggnader finns idag fyra lägenheter. Vid byggnation kommer några lägenheter ändras för att passa i sammanhanget då bland annat en del av sydvästra byggnaden och en mindre ekonomibygnad inne på gården av Skälläckeröd 1:45 planeras att rivas.

De ytor som inrymmer bostäder i dagsläget föreslås få samma användning även vid ett genomförande av detaljplan med undantag för en lägenhet som försvinner då den sydvästra byggnaden rivs.

Byggnaderna i och kring planområdet är av villakarakter med två till tre våningar med sadel- och mansardtak. Karaktäristiska kulörer i tätorten är gult, vitt och rött. Inom planområdet används i huvudsak tegelpannor som takmaterial.



Vänster: Bodar direkt nordost om planområdet. Mitten: Byggnad som skall bevaras inom planområdet. Höger: Helhet av planområdet sett från söder.

### Befintliga verksamheter

Befintliga verksamheter inom planområdet består av butik Ljungskile El & Fritid och en Pizzeria (Pizzeria Marinella) i det större befintliga huset. Ett café finns i det mindre huset.

De ytor som i nuläget inrymmer handel föreslås få möjlighet till samma ändvändning även vid ett genomförande av detaljplanen.



Byggnad på andra sidan Vällebergsvägen från planområdet.

Inom gångavstånd från planområdet finns dagligvaruhandeln på Ljungskiles torg.



Caféverksamhet.

Före detta ICA supermarket.



### Rivning av befintliga byggnader

Några byggnader och byggnadsdelar inom planområdet behöver tas ned för att skapa möjlighet för föreslagen bebyggelse. Byggnader och byggnadsdel omfattas inte av några skyddsbestämmelser i befintlig detaljplan.



Föreslagen rivning är markerad med rött och bevarande av byggnader är markerat med gult.

Del av byggnad som planeras att rivas vid ett genomförande av detaljplan, markerat med rött.

### Befintliga bevarandevärda byggnader i kulturmiljö

Ljungskile har en traditionell karaktär med gårdar byggda huvudsakligen under 1700-talets senare hälft och 1800-talet. Helhetsmiljön präglas av villor med detaljarbeten i nationalromantik och jugend. Ett flertal funktionalistiska villor ansluter också i miljön. Många byggnader har en traditionell träarkitektur.

Befintliga hus som finns inom planområdet är skyddsvärda. Byggnadskropparna som riktas mot gatan ges skyddsbestämmelser i plankartan och kompletteras med rivningsförbud. Utöver detta införs förhöjd bygglovsplikt för att säkerställa att skyddsbestämmelserna efterföljs. Hänsyn tas till att ny bebyggelse anpassas till Ljungskile centrumskiljövård enligt Kulturmiljövårdsprogrammet i så stor utsträckning som är möjligt.

I tidigare plankarta tillhörande detaljplan för Ljungskile centrum, 2006, har dessa byggnader haft bestämmelsen q1. Detta innebär att byggnaden inte får rivas. Befintliga byggnaders fasader, fönster, dörrar och takbeläggning ska bibehållas eller återställas till ursprungligt skick. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetsteknik. Byggnaderna kommer fortsatt att ha rivningsförbud och motsvarande skyddsbestämmelser i ny plankarta.



**Karaktärsdrag byggnad:**  
Träfasad i ljus kulör  
Röda tegelpannor och mansardtak  
Tidstypiska foder runt dörrar och fönster  
Byggnadens volym mot Vällebergsvägen



**Karaktärsdrag byggnad:**  
Husets volym och skala  
Stående träfasad i ljus kulör  
Tegelpannor på sadeltak  
Tidstypiska foder kring dörrar och fönster

Bevarandevärda och viktiga ursprungliga karaktärsdrag hos byggnaden längst åt öster inom planområdet är husets volym och skala, den stående träfasaden i ljus kulör, röda tegelpannor på sadeltak, tidstypiska foder kring dörrar och fönster och stengrunden.

Motsvarande karaktärsdrag för den befintliga byggnaden intill är träfasaden i ljus kulör, röda tegelpannor på mansardtak, tidstypiska foder runt dörrar och fönster samt stengrunden. Den del av byggnaden som vänder sig mot Vällebergsvägen har en volym och skala som är bevarandevärd. Den senare tillbyggnaden på denna byggnad som sträcker sig mot nordväst är inte skyddsvärd och planeras att rivas.

För båda byggnaderna är det viktigast att bevara utseendet på de fasader som är vända mot Vällebergsvägen och att helhetskaraktären bevaras. Båda byggnaderna har två våningar och innehåller likartad karaktär som byggnaderna på motsatt sida av vägen och utmed Vällebergsvägen. Båda byggnaderna har även verksamheter i bottenvåningen och bostäder på övre plan vilket också är ett återkommande karaktärsdrag för denna del av Ljungskile.

### **Föreslagen bebyggelse**

Ett behov av butikslokaler och lägenheter bedöms finnas i Ljungskile centrum. Befintliga byggnader/fasader utmed Vällebergsvägen är kvar med mindre förändringar.

Inom detaljplanen tillåts två byggnadsvolymer i två våningar med inredd vind som skapar en gårdsbildning. Husvolymen intill Vällebergsvägen ges möjlighet att användas för centrumverksamhetsändamål i bottenvåning med till exempel nyetablering av butiker eller företag mot gatan. Det kan även anläggas enbart bostäder inom detaljplanens byggrätter.

Byggnadsvolym mot Vällebergsvägen tillåts uppföras inom given byggrätt i plankarta. Byggnad som kan uppföras inom byggrätten beräknas kunna ha en byggnadsarea om cirka 350 kvadratmeter. Källare med parkeringsgarage tillåts under byggnadsvolymen. Byggnad utformas med hänsyn till omgivningens egenart med träfasader och takkupor tillåts. Byggnadsvolymen kan rymma cirka 8 lägenheter eller cirka 4 lägenheter och en våning med centrumverksamheter.

Byggnadsvolym mot norr/Tjöstelsrödsbäcken tillåts också uppföras inom given byggrätt i plankartan. Byggnad som kan uppföras inom byggrätten beräknas kunna ha en byggnadsarea om cirka 650 kvadratmeter. Källare med parkeringsgarage tillåts under byggnadsvolymen. Fasader kan utformas mer fritt och takkupor tillåts. Byggnadsvolymen kan rymma cirka 16 lägenheter. Byggrätten tillåter en lång huskropp vilken avskärmar bostädernas innergård från buller som alstras av E6 och järnvägen.

Byggnader tillåts att uppföras med två våningar och inredd vind samt brant takvinkel. Bestämmelser ges i detaljplanen för att fastställa högsta mängd våningar. Maximal nockhöjd är satt till +16,1 meter över nollplanet och maximal byggnadshöjd är +10 meter vilket ger utrymme för branta takvinklar och rymmer invändiga våningshöjder om 2,9 meter för centrumverksamhet och 2,5 meter för bostäder.

Gårdsbjälklag/terrassbjälklag mellan bostäder och eventuell centrumverksamhet planeras att uppföras med färdigt golv på nivå +3,3 meter. Bestämmelser tillåter att terrassbjälklag kan byggas upp till nivå +3,5 meter. Anpassning till befintliga byggnader mot gårdsbjälklaget löses med till exempel nedtrappning av trädäck intill byggnader och ramper för tillgänglighet. Ramper och nedtrappningar anläggs på kvartersmark.

Styrt av risker för översvämning får färdigt golv för bostäder inte uppföras under +3,3 meter. Färdigt golv för centrumverksamheter får inte uppföras under +3,0 meter (översvämningsskyddad konstruktion behövs om färdigt golv för centrumverksamheter eller bostäder uppförs under +3,5 meter). Alla övrig byggnation som uppförs under +2,5 meter ska uppföras översvämningsskyddad upp till denna höjd.

Inom detaljplanen tillåts komplementbyggnader på innergården för att inrymma möjlighet för eventuella förräds- eller sopherteringsbyggnader eller separata hiss- och trapphus.

Byggnaderna föreslås ha balkonger i viss utsträckning, flera av balkongerna mot innergården måste uppföras och måste då också förses med bullerskyddande inglasning för att skydda lägenheter från buller från järnvägen. För att uppfylla riktvärden i bullerförordning ska lägenheter utföras med tillgång till skyddad sida, se rubrik "Störningar & risker - Buller". En gemensam skyddad uteplats uppförs på områdets innergård, skyddad av en bullerskärm och den långa huskroppen i nordväst.

Bullerskärm uppförs mellan de två byggnadsvolymer mot E6. Bullerskärm anpassas för att stämma överens med de nya byggnadernas arkitektur. I det fall bulleravskärmning mellan hus utförs i genomskinligt material bör det studeras hur man kan förhindra att fåglar råkar flyga in i skärmen.

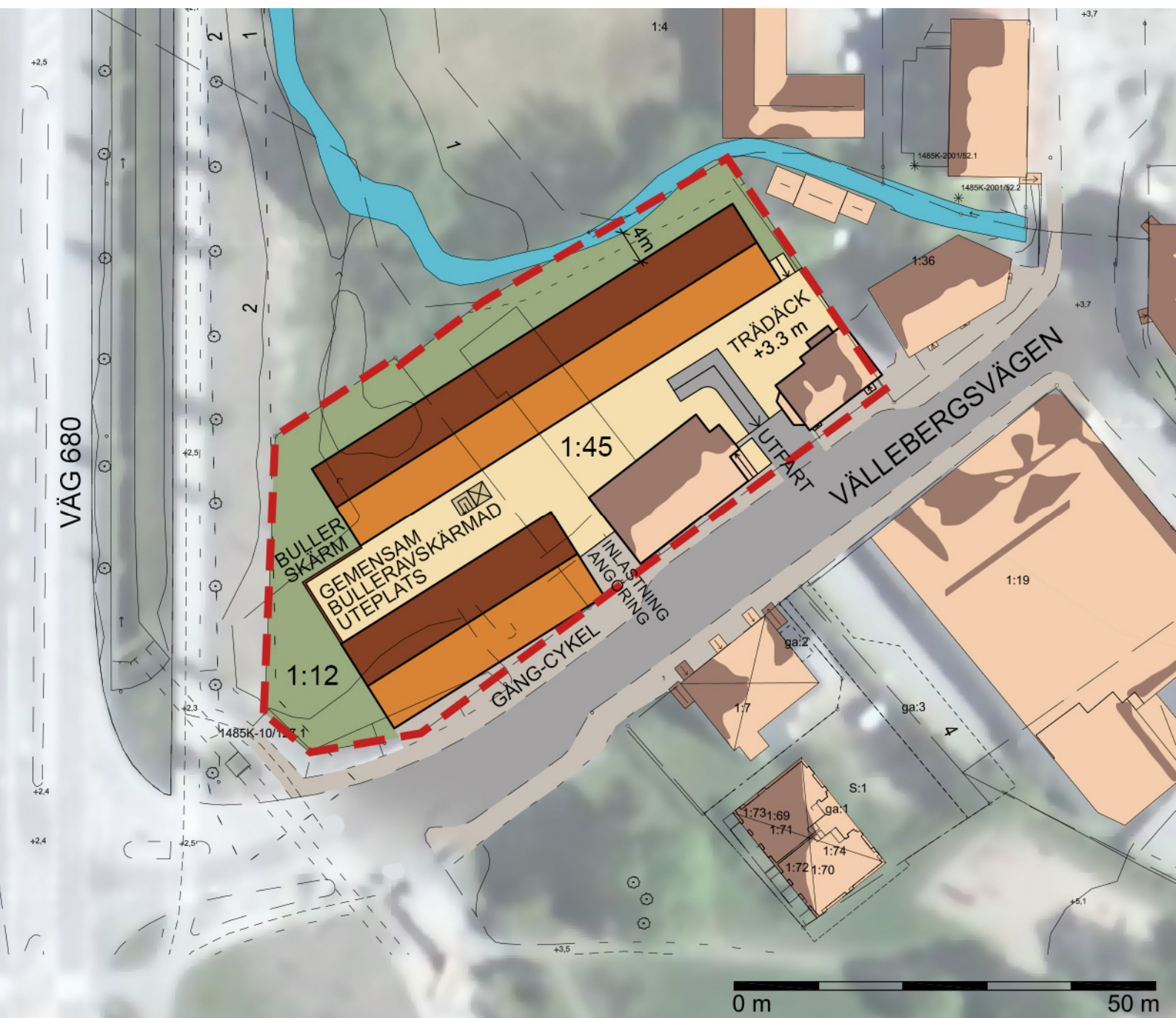
I det fall lägenheter uppförs på vindsvåning behövs hissförberedelse. Hiss behövs även för att funktionshinder ska kunna ta sig till källar-/parkeringsvåning. Hiss utförs för att motstå risker från stigande vatten och placeras antingen invändigt i byggnaderna eller utvändigt mot eller på innergård.

Terrassbjälklaget med föreslagen överkant +3,3 meter anläggs för kommunikation och utevistelse (samt för gemensam bulleravskärmad uteplats).



Byggnadernas utformning eftersträvar att sammanbinda samhället och berika miljön. För att ansluta till övrig kulturmiljö följer utseendet den kringliggande bebyggelsens prägel för att bevara en helhetskaraktär. Byggnader har även getts moderna och Bohuslänska inslag för att knyta an till nutida arkitektur. Den planerade bebyggelsen föreslås få traditionell träfasad samt ett traditionellt sadeltak som speglas i området.

På efterföljande sidor finns planillustration, sektion och fotomontage som visar hur man kan nyttja detaljplanens byggrätter.



Planillustration, ett exempel på hur man kan nyttja detaljplanens byggrätter.



*Fotomontage över infart till Ljungskile, från väster, med exempel på möjlig bebyggelse inom byggrätt. Byggnader som visas är utförda med två våningar och inredd vind.*

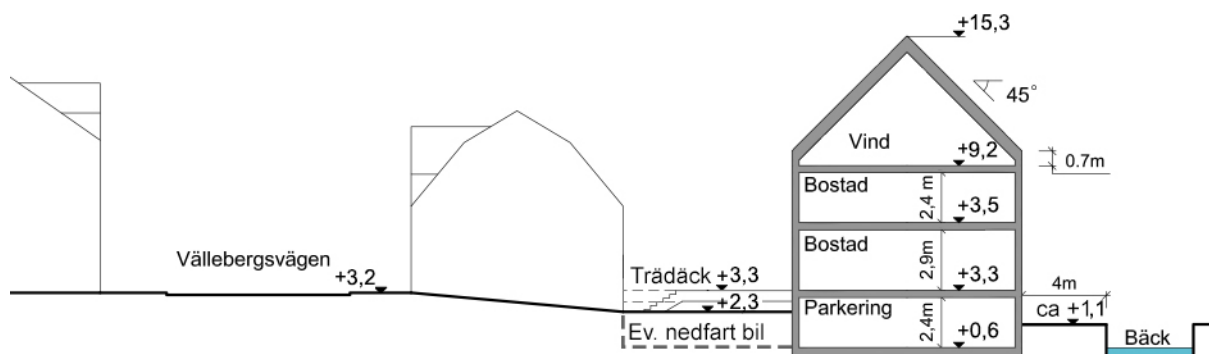


*Fotomontage från sydväst med exempel på möjlig bebyggelse inom detaljplanens byggrätt. Byggnader som visas är utförda med två våningar och inredd vind.*



*Fotomontage från nordöst, korsning Vällebergsvägen - Hälle Lider, med exempel på möjlig bebyggelse inom detaljplanens byggrätt. Byggnader som visas är utförda med två våningar och inredd vind.*





Exempel på möjlig utformning av byggnader och trädäck inom detaljplanens byggrätt.

### Den föreslagna bebyggelsens påverkan på befintlig bebyggelse

Den planerade bebyggelsen är utformad med åtanke att inte orsaka betydande påverkan på den befintliga, kringliggande bebyggelsen. Då marken tidigare varit ianspråktagen har den kringliggande bebyggelsen tidigare redan varit påverkad av till exempel skuggning.

Den föreslagna norra byggnaden (längre byggnad) kommer att ge skugga på befintlig byggnad nordost om planområdet (café Flora) under vinterhalvåret. Den föreslagna södra byggnaden (kortare byggnad) kommer att avge en skugga på befintligt hus inom planområdet (pizzerian) under vinterhalvåret. I övrigt skuggas bara del av väg och grönområde kring planområdet.

Då planerade nya byggnader tillkommer kommer utblickarna från befintliga kringliggande byggnader att ändras. I befintlig byggnad söder om planområdet (charkuteri) kommer vyn att reduceras från andra våningen.

### Service och skola

Planområdet har ett centralt läge i Ljungskile tätort med mycket god tillgänglighet och bra förbindelser till befintlig service. Planområdet ligger på gångavstånd till närliggande restauranger, caféer, postombud, blomsterbutiker samt träningsanläggning.

Inom Ljungskile finns totalt fem förskolor. En av dessa finns i Kärr och en på nedre Hälle i anslutning till grundskola.

Inom Ljungskile finns en kommunal grundskola årskurs 0 till 6, en fristående grundskola, Hällebergsskolan, årskurs 6 till 9 samt den kommunala Linneaskolan, årskurs 7 till 9.

Ljungskile Folkhögskola ligger på promenadavstånd. Närmaste Gymnasieutbildning finns i Uddevalla centrum.

Vid ett plangenomförande kan befolkningsmängden i Ljungskile öka med upp till cirka 72 personer, en del av dessa förutsätts kunna vara i skolålder. Närmaste skola som kan bli mottagande för tillkommande skolbarn och ungdomar i planområdet kan bli Ljungskile skolan som ligger cirka 300 meter från planområdet.

Vårdcentral, två stycken tandläkarmottagningar och äldreboende finns i centrum.

Det centrala läget innebär närhet till en matvarubutik och närbutik på Vällebergsvägen. Ljungskile centrum ger ett stort utbud av lokaler och anläggningar för kultur- och fritidsverksamheter, bland andra bibliotek i grundskolan, Ljungskilegården, Kulturens hus på Hälle lider med flera.

### Tillgänglighet

Det är av stor betydelse att miljöer och funktioner i samhället, både offentliga och privata görs tillgängliga för funktionshindrade i alla åldrar.

Bostäder, butiker och gångvägar tillsammans med mark runt om ska vara tillgänglighetsanpassade. Hiss till garage/källarvåning utförs för att motstå risker med stigande vatten.

Små höjdskillnader inom planområdet och den plana gemensamma innergården innebär att området enkelt kan göras tillgängligt för alla.

Entréer till butiker ska utföras tillgängliga och höjdskillnader mellan Vällebergsvägen och tillgängligheten för entré uppfylls genom lämplig ramp på kvartersmark eller tillgänglig entré mot innergård.

Tillgänglighetsanpassning invändigt i bostäder och butiker och för mark kring bostäder och butiker bevakas vid bygglovsgivning enligt PBL och BBR.

## Friytor

### **Lek, rekreation och naturupplevelser**

Kustlandskapet erbjuder stora möjligheter till fritid, rekreation och naturupplevelser. Rekreationsområden i form av skogs- och strandområden finns i närheten. Flera badmöjligheter finns samt småbåtshamn och gästhamn. Det finns en stor idrotts- och fritidsanläggning med ridhus och stall och utmed Skarsjövägen finns tennisbanor. Skarsjövallen med fotbollsplaner med mått för allsvenskan ligger ca 1 km öster om Ljungskile.

Söderut finns Lyckorna Golfbana, en 18 håls golfbana tillsammans med en korthålsbana. Bland föreningar i Ljungskile kan nämnas LJSS, ett aktiv segelsällskap som bland annat har anordnat VM i folkbåt, Ljungskile orienteringsklubb som ordnar Fräknefejden Friluftsförbundet, Kajakcenter i gamla kallbadhuset och Jazzklubben Ljazz som håller till i Ljungskilegården.

Cirka 200 meter väster om planområdet finns Ljungskiles gästhamn och ytterligare 400 meter väster ut återfinns en badplats samt Ljungskiles Kallbadhus.

Större anlagd lekplats (Ljungskilegårdens lekplats) finns 50 meter sydost om planområdet. Behovet av lekplats kan uppfyllas där och eventuellt med en mindre anläggning på innergården.

Tillgång till friyta inom 50 meter från nya bostadsentréer är god.

Kuststigen (som är en vandringsled mellan Uddevalla och Ljungskile) och strandpromenaden passerar utmed strandområdet. Leden går även till Backamo lägerplats där den ansluter till Bohusleden som sedan passerar på fjället öster om Ljungskile.

Bredfjället är obebyggt och ger möjligheter till fritt strövande och naturupplevelser. Utlöpare av Bredfjället som går mot samhället är område av riksintresse för friluftslivet.

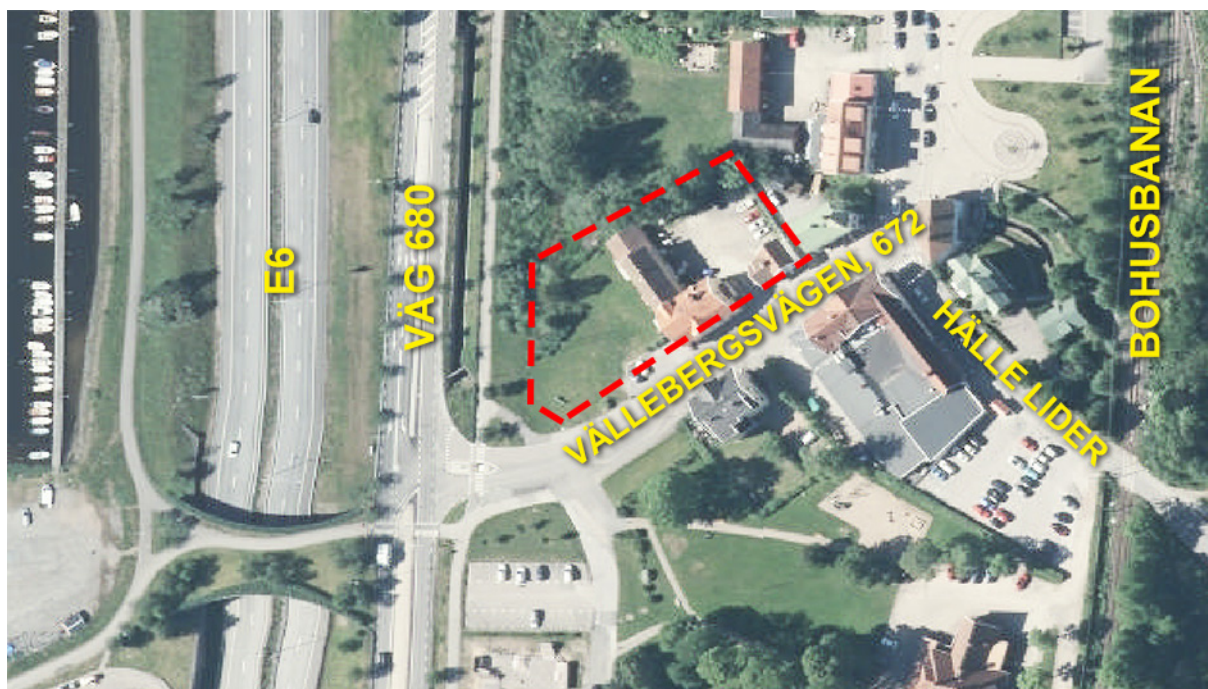
Detaljplanen är inte i konflikt med Ljungskiles grönstruktur.

## Gator & trafik

### **Gatunät**

E6 har i dag en tillåten hastighet av 110 km/h och passerar cirka 50 meter väster om planområdet. E6 ligger cirka 5,5 meter längre ned än planområdet och flera vallar och släntar skiljer av planområdet från E6. Bohusbanan, en tågled, passerar cirka 90 meter öster om planområdet. Väg 680 (statlig) som har en hastighetsbegränsning av 50 km/h passerar cirka 25 meter väster om planområdet.

Utmed planområdet passerar Vällebergsvägen, 672 (kommunal) som har hastighetsbegränsningen 50km/h. Hälle Lider (kommunal) har hastighetsbegränsningen 50 km/h och möter Vällebergsvägen i en trevägskorsning strax öster om planområdet.



Gatunätet kring planområdet.

### Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge i Ljungskile tätort ger goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik. Förutom detta är det lätt att ta sig runt Ljungskile centrum och närliggande områden till fots.

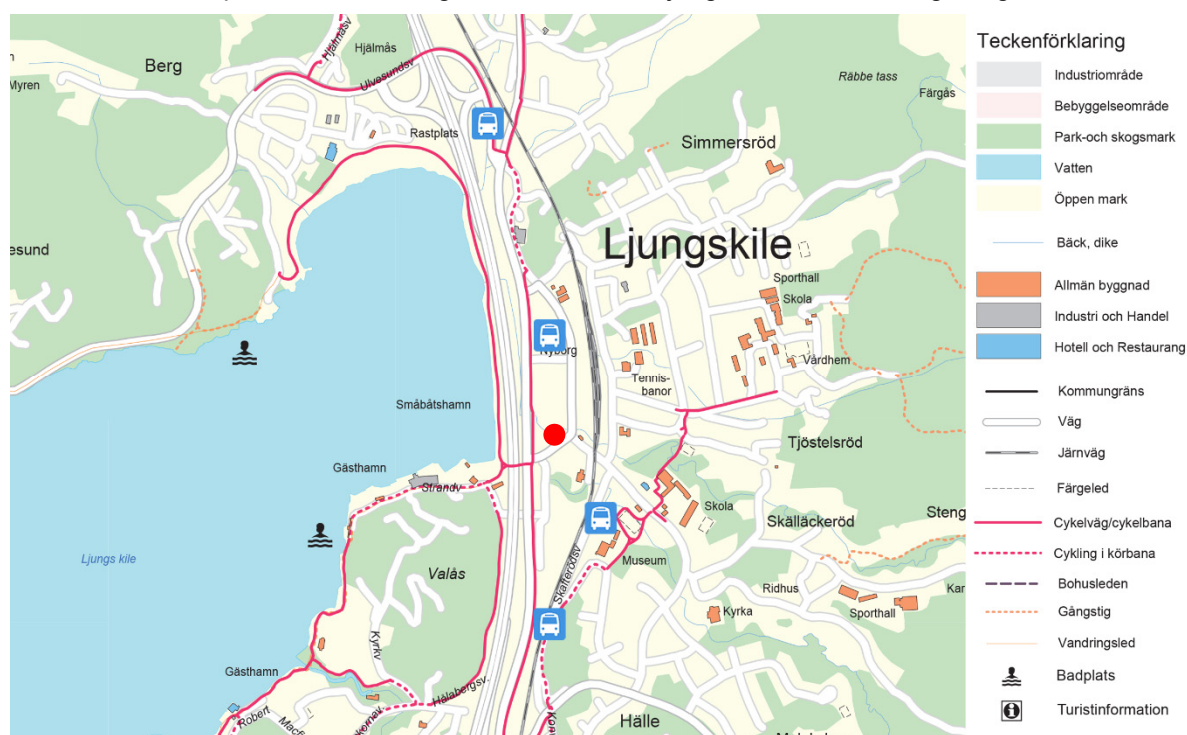
Planområdet ligger längs ett kollektivtrafikstråk och har god tillgång kollektivtrafikknutpunkten Ljungskile station, som ligger cirka 250 meter norrut. Tågstationen trafikeras av Västtågen med täta avgångar mot Göteborg och Uddevalla och Ljungskile busstation har täta avgångar till kringliggande orter, Uddevalla och Göteborg.

För en överblick över hållplatsplacering inom Ljungskile centrum se illustration under rubrik "Gång- & cykelväg".

### Gång- & cykelväg

Inom Ljungskile centrum finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät. Enligt FÖP 2007 ska kommunen verka för anläggande av ett sammanhängande gång- och cykelvägnät.

Gångvägar finns förbi planområdet på varsin sida om Vällebergsvägen, delvis utförda i kullersten och delvis i asfalt. Det är korta avstånd med säkra gångvägar till flera målpunkter som skolor, butiker och kollektivtrafik från planområdet. Gångbanorna till och i Ljungskile centrum har godtagbar säkerhet.



Uddevallas trafiknät med redovisade cykelvägar. Busshållplatser är markerade.

### Parkering, varumottagning och utfarter

Inga nya in/utfarter föreslås för planområdet utan en av de befintliga infarterna föreslås fortsätta att användas som bilinfart till parkering i garageplan. Parkeringsfickor utmed Vällebergsvägen kan komma i konflikt med uteservering för pizzerian samt utfart för planerat p-däck genom att skymma sikt. Parkeringsfickorna är kommunala och ligger utanför planområdet. En diskussion kan eventuellt föras med kommunen beträffande parkeringsfickornas placering.

Parkeringar finns även utmed gatorna inom hela Ljungskile centrum. Vällebergsvägens gångfartsområde har korttidsparkering utmed hela sträckan på bägge sidor. Dessa parkeringar är viktiga för butiker, handel och verksamheter i Ljungskile centrum.

Inlastningsplats för verksamheter föreslås i gatuplan i anslutning till butiker. Det bedöms att en sådan inlastning kan fungera under förutsättning att inlastningens omfattning är av begränsad omfattning (ej matvarubutik). Det får inte planeras för frekventa inbackningar/utbackningar av fordon över trottoar.



### **Parkeringar inom planområdet**

Parkeringsnorm för Uddevalla kommun (1994) som omfattar Ljungskile tätort är:

- Boende i flerbostadshus: 13 bilplatser/1000 kvm bruttoarea (BTA)
- Besökande till flerbostadshus: 1,3 bilplatser/1000 kvm BTA
- Butiker: 40 bilplatser/1000 kvm BTA.

Inom denna detaljplan förutsätts att tillkommande butiker kan utnyttja det samutnyttjande av bilplatser för olika lokaler som omnämns i parkeringsnormen. En minskning av parkeringsbehovet kan tillämpas då alla lokaltyper inte har sina maximala parkeringsbehov samtidigt. Samutnyttjande ger en antagen reduktion av bilplatsbehovet för butiker med cirka 30 %.

Vid föreslaget utnyttjande av byggrätter i detaljplanen (650 kvadratmeter BTA i två våningar och 350 kvadratmeter BTA i två våningar) kommer parkeringsbehovet inom planområdet att bli:

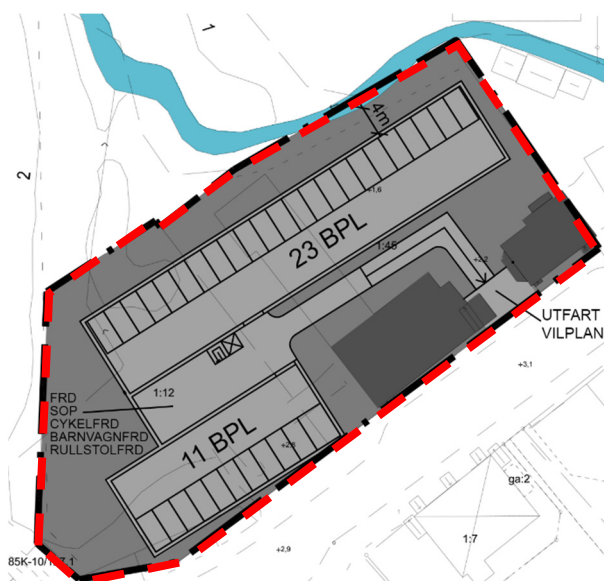
- 29 BPL vid byggnation av lägenheter i 2 våningar.
- 34 BPL vid byggnation av lägenheter i 2 våningar och butiker (parkeringsbehov för butik reduceras med 30 %).

Parkeringsbehov för både bostäder och butiker kan lösas inom planområdet om man uppför parkeringsgarage under byggnader. 34 bilplatser behöver då anläggas. Utrymme finns att tillgodose hela parkeringsbehovet inom planområdet. Det finns även möjligt utrymme för ytterligare parkeringsplatser i det fall vindslägenheter uppförs i planområdet. Om garage inte byggs i tillräcklig omfattning kan det bli aktuellt att lösa parkeringsbehovet genom avtal och parkeringsplatser i närområdet.

Det finns utöver parkeringsplatser i garage goda möjligheter att parkera runt omkring i samhället på allmänna parkeringsplatser.

Angöringsplats och tillgänglighetsparkering ska finnas inom planområdet. Angöringsplats anläggs i anslutning till planområdet till exempel i samband med inlastning, maximalt 25 meter från entréer.

Utfart från garage under bostadsbyggnader som föreslås ske mellan de två befintliga skyddsvärda byggnaderna ska utformas så fordon står relativt plant innan de kör ut över gång- cykelbanan för att undvika olyckor på grund av skymd sikt. Utfart och vilplan ska anordnas på kvartersmark.



*Ett exempel på parkeringslösning i garage som inrymmer hela parkeringsbehovet.*

## **Störningar & risker**

### **Vibrationer**

En vibrations- och komfortutredning beträffande bland annat trafikvibrationer har genomförts av Abesiktning AB, 2016-01-28. De uppmätta och beräknade komfortnivåerna understiger Trafikverkets riktlinjer med god marginal samt även nivån för måttlig störning, 0,4mm/s vägd RMS, enligt Svensk Standard SS 460 48 61. Vibrationsnivåerna kommer inte orsaka någon negativ påverkan på planerade bostäder.

### **Buller**

Ett flertal bullerutredningar har genomförts för området. De senaste två utredningarna har genomförts av Gärdhagen Akustik AB och behandlar planområdets bullersituation i förhållande till bullerförordning SFS 2015:216. Ett nystartsbeslut har tagits för detaljplanen efter att bullerförordningen började gälla.

Trafikbullerutredning 2016-05-02 visar beräkningar genomförda på byggnader i två plan. Trafikbullerutredning 2016-10-19 visar beräkningar genomförda på byggnader i tre plan och med en placering som motsvarar plankartans bestämmelser.

Förordning om trafikbuller vid bostäder, SFS 2015:216 anger följande riktvärden för ljudnivå utomhus från trafik i 3 §:

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

- För uteplatser i anslutning till byggnad gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att buller inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

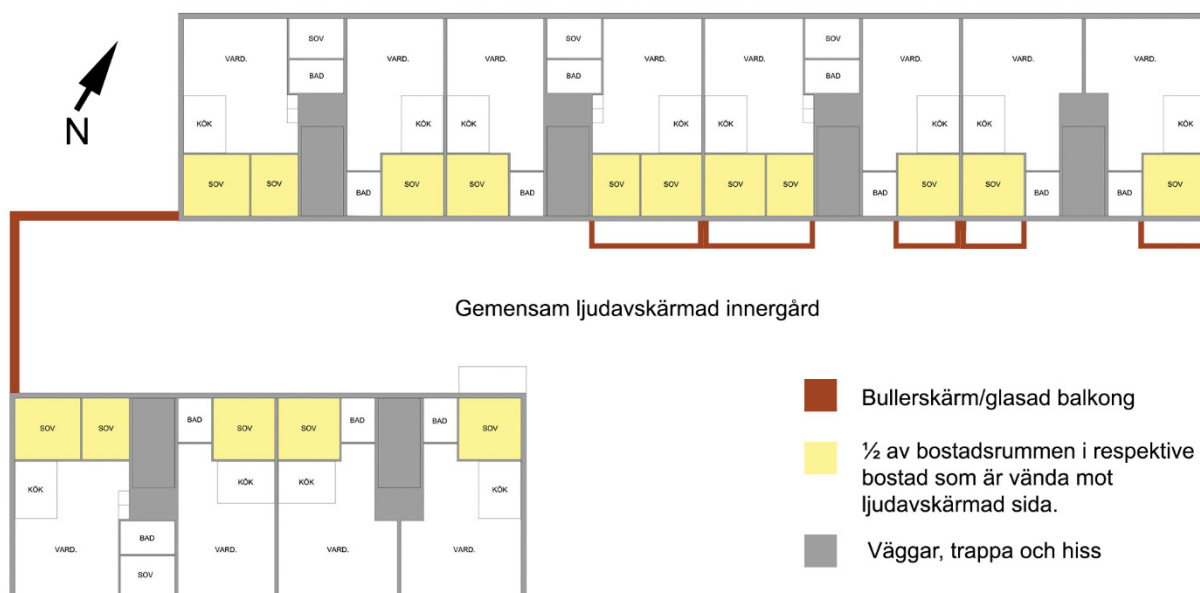
Det anges sedan i 4 § att följande ska tillämpas ifall ljudnivå ändå överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad:

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider.
- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22:00 och 06:00.

BBR reglerar riktvärden för buller inomhus som inte får överstigas.

Trafikuppgifter för väg E6 och väg 680 som använts i bullerberäkningarna har räknats upp till prognosår 2030 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstat. Nuvarande hastigheter har används för vägarna. Trafikuppgifter för Vällebergsvägen och Hälle Lider är skattningar som angetts av Tekniska kontoret på Uddevalla kommun. Prognostiserad/dimensionerande uppgift om tågtrafik har angetts av Trafikverket.

Planområdet är idag bullerutsatt, för att kunna uppnå riktvärden i bullerförordningen krävs åtgärder.



*Planlösningar och innergård med åtgärder som krävs för att klara nivåer i trafikbullerförordning. Genomförandet av åtgärderna har säkrats med planbestämmelser.*

Trafikbullerberäkningen visar att ekvivalenta ljudnivåer för den norra byggnadens bullerutsatta fasader mot E6 ligger mellan 57 dBA och som högst 68 dBA. Motsvarande ljudnivåer för den södra byggnadens bullerutsatta fasader mot E6 och Vällebergsvägen ligger mellan 56 dBA upp till 66 dBA. Fasader riktade mot innergården riskerar också att få bullervärden som överstigen riktvärden i bullerförordningen.

Åtgärder som behöver genomföras för att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppnås är att föreslagna placering av byggnader tillämpas och att en tillräckligt dimensionerad bullerskärm uppförs mellan byggnadernas västra gavlar vilket skapar en innergård med god ljudmiljö. Bullerskärmens ska vara så hög att den ansluter till respektive byggnads takfot. Byggnadernas planlösningar anpassas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot innergården. Vid den norra byggnadens södra fasad (mot innergården) behöver några balkonger och altaner förses med delvis inglasningar (25 till 50 %) för att uppfylla villkor för ljudskärmad sida. Alla nödvändiga bullerskyddsåtgärder säkras med planbestämmelser.

Med föreslagna åtgärder kommer ekvivalenta ljudnivåer för den norra byggnadens fasad mot innergården ligga mellan 45 dBA och 53 dBA. Den södra byggnadens fasad mot innergården kommer att ha värden mellan 44 dBA och 55 dBA. Riktvärden i bullerförordningens 4 § kan därför uppnås för båda byggnaderna och alla bostäder.

Med samma föreslagna åtgärder kommer innergården inte beröras av ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA och en stor del av innergården kommer inte att beröras av maximala ljudnivåer över 70 dBA. Detta

ger goda förutsättningar att åstadkomma gemensamma uteplatser som klarar förordningens riktvärden (3 §). Även ljudnivå på de balkonger och uteplatser mot innergården som modellerats i beräkningen uppfyller förordningens riktvärden.

Beräkningar visar att trafikbullerförordningens riktvärden för ljudnivå vid fasad klaras vid samtliga lägenheter om föreslagna åtgärder som säkrats med planbestämmelser genomförs.

Riktvärdena för ljudnivåer inomhus kan klaras. Det rekommenderas att fasadernas ljudisolering mot buller utomhus dimensioneras för att uppnå kraven för ljudklass B och det anges att dimensionering av ljudisolering hos fönster och fasad behöver utföras av sakkunnig.

### **Farligt Gods**

En riskutredning avseende transporter av farligt gods har genomförts av Norconsult AB, 2016 då planområdet ligger cirka 50 meter från E6 och cirka 80 meter från Bohusbanan. Beräkningar visar att individrisken och samhällsrisken till följd av transporter på Bohusbanan är acceptabla för planområdet. Transporter på E6 har varit dimensionerande vid beräkningarna och skyddsåtgärder riktas därför på att skydda planområdet från olyckor på E6. Beräkningarna har tagit hänsyn till att E6 ligger cirka 4 meter lägre än planområdet vilket innebär att det skapas en skyddande vall mellan vägen och planområdet.

En olycka av tankbil med brandfarlig gas på E6 med explosion som följd innebär de största riskerna men de risknivåer som uppstår är tolerabla. Skyddsåtgärder som är kostnadsmässigt rimliga och praktiskt genomförbara ska tillämpas. Åtgärder som bedöms vara aktuella för planområdet är att byggnadernas konstruktioner ska vara utformade för att ge skydd mot fortskridande ras vid ett infallande dimensionerande exploateringsstryck. Det dimensionerande explosionstrycket har uppskattats till 5 kPa vilket med det reflekterande trycket ger 10 kPa. Impulstätheten är 2,08 kPas. En skyddsåtgärd är också att säkerställa att inga människor vistas utomhus under längre tidsperioder väster om byggnaderna. Upplysningar har införts i plankartan som informerar om detta.

Ytterligare en åtgärd är att friskluftsintag ska placeras högt och orienteras från riskkällor, denna åtgärd har säkerställts med planbestämmelse.

Byggnadens motstånd mot dimensionerande explosionstryck är beroende av vilken konstruktion som väljs för berörda fasader. Det kan troligtvis behövas att byggnaden eller delar av byggnaden måste utföras i någon form av betongfasad, detta fastställs i entreprenadskedet i samråd med konstruktör eller sakkunnig.

Med föreslagna åtgärder bedöms risknivåer inom området vara godtagbara. De gränser som tillämpats inom utredningen har hämtats från rapporten "Värdering av risk" genomförd av dåvarande Räddningsverket, nuvarande Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

### **Risk för höga vattenstånd**

Vid tidigare extrema vattenstånd har det i Ljungskile vid några tillfällen uppstått problematik med översvämningar av E6. Vid extrema väderförhållanden kan även vattennivån i Tjöstelsrödsbäcken stiga.

Väg E6 tillsammans med dess vall skapar en viss skyddande barriär mot översvämningar från havet för delar av Ljungskile, bland annat för planområdet. Översvämning inom planområdet och Tjöstelsrödsbäcken kan ändå orsakas av en stigande vattennivå och ökad tryck från havet då bäcken rinner i en kulvert under E6.

På grund av framtida effekter vid ett förändrat klimat behöver lämplig hänsyn tas vid planering av nya områden. Länsstyrelsens handbok "Stigande vatten, 2011" och SMHIs dokument "Karakteristiskt havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat i Uddevalla, 2014-12-01" har använts vid bedömning av risk och säkerhetsåtgärder inom detaljplanen.

Höjdsystem	Zon 4	Zon 3	Zon 2	Zon 1
RH 2000	upp till +2,5	+2,5 till +3,0	+ 3,0 till +3,5	+ 3,5 och över

*Zonindelning beträffande riskgrad som tillämpas för Uddevalla kommun där inte något inströmningsskydd är aktuellt.*

Inom planområdet har bestämmelser införts för att skydda byggnader och dess funktioner från risker med stigande vatten. Färdigt golv för bostäder tillåts att uppföras på lägst +3,3 meter och färdigt golv för centrumverksamheter tillåts att uppföras på lägst +3,0 meter. I det fall bostäder uppförs under höjd +3,5 meter behöver konstruktion utföras översvämningsskyddad upp till denna höjd. Motsvarande gäller för centrumverksamheter upp till +3,5 meters höjd. All annan byggnation (till exempel källare och parkeringsgarage) som uppförs under nivå +2,5 meter ska uppföras med översvämningsskyddad konstruktion upp till denna höjd.

För att funktioner i samhället ska få uppföras inom områden där det finns risk för översvämning krävs det riskreducerande åtgärder. Riskreducering innebär en minskning av sannolikheten för att en översvämning ska inträffa och en lindring av konsekvenserna som kan uppstå.

Då Ljungskile är ett område där det i framtiden kan bli aktuellt med översvämningar på grund av stigande vattennivåer i havet kommer det troligtvis ske en gradvis sannolikhetsreducering i större skala inom samhället. För denna detaljplan bedöms det att konsekvenslindring i lämplig omfattning tillgodoser behovet för skydd.

För skydda bostäder som uppförs inom zon 2 i planområdet planeras det för att fasader utförs med översvämningsskyddad konstruktion upp till +3,5 meter (zon 1). Detta sker med till exempel vattentät konstruktion eller motsvarande konstruktion som klarar att översvämmas och sedan torka upp. Fönsteröppningar förläggs ovan +3,5 meter och dörröppningar förbereds för temporära tekniska skydd i form av skenor som kan hålla cirka 30 - 40 centimeter höga vattentäta trösklar vilka tillämpas vid en översvämning (se Länsstyrelsens handbok "Stigande vatten, 2011", sida 45, figur 52). Utrymning kan ske genom de skyddade dörröppningarna mot gårdsbjälklaget (+3,3 meter) och vidare mot högre marknivåer i nordost och Vällebergsvägen utanför planområdet. Tillgänglig utrymning kan lösas genom att kombinera de tekniska skyddslösningarna för dörrar med tillfälliga ramper.

För att skydda handel som tillåts uppföras inom zon 2 inom planområdet (ny byggnad mot söder) planeras det för samma konsekvenslindrande åtgärder som för bostäder med inriktning på att det ska gå att överge funktionen tillfälligt om en översvämning uppstår. Entréer mot Vällebergsvägen uppförs på högsta möjliga höjd och förses med ramper från gata i det mån det är möjligt. Ramper placeras på kvartersmark. Kompletterande tillgängliga entréer/dörröppningar kan förläggas mot gårdsbjälklag eller byggnadens östra gavel och förbereds för tekniska skyddslösningar och tillfälliga ramper.

Garage och källare kan utrymmas via ramp mot Vällebergsvägen (markhöjd cirka +3,2 meter) och vidare till högre marknivåer i nordost.

		ÖVERSVÄMNINGSZON			
		1	2	3	4
MARKANVÄNDNING - KATEGORI	Grönytor, vegetation och våtmarker som översvämningshantering	ok	ok	ok	ok
	Enklare byggnader, funktioner av mindre vikt; uthus, förråd, garage etc.	ok	ok	ok	konsekvenslindring
	Parkeringsplatser, uppställningsytor, vägar med alternativa förbifartsmöjligheter etc.	ok	ok	konsekvenslindring	konsekvenslindring
	Service; restauranger, caféer, kultur etc.	ok	sannolikhetsreducering + konsekvenslindring	sannolikhetsreducering + konsekvenslindring	undvik
	Sällanköpsvaruhandel och volymhandel; övrig handel	ok	sannolikhetsreducering + konsekvenslindring	sannolikhetsreducering + konsekvenslindring	undvik
	Helårsboende	ok	sannolikhetsreducering + konsekvenslindring	undvik	undvik

*Möjlig markanvändning inom motsvarande zoner från Handbok Stigande vatten.*

Byggnadernas placering bidrar i viss del till att fördröja en översvämning från Tjöstelsrödsbäcken/havet. Även bullerskärmen i områdets södra del utgör viss skydd mot stigande vatten på gårdsbjälklaget.

Effekter av en översvämning och tillämpande av skydd innebär att vatten flödar runt byggnader. Efter en viss tid kan garaget översvämmas. Människor kan antingen överge eller ta sig till och från funktioner inom planområdet på ett säkert sätt och vidare till högre marknivåer. Byggnader fortsätter att kunna användas utan att ta skada.

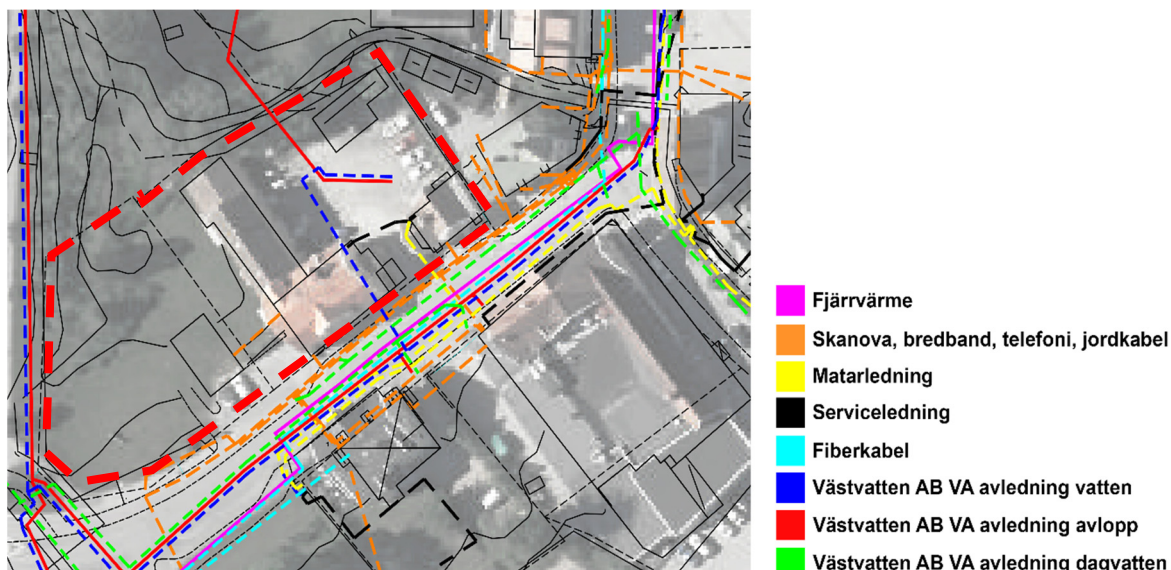
Vid utvärdering av föreslagna riskreducerande åtgärder har det bedömts att människor som vistas i området inte utsätts för en oacceptabelt hög risk och att översvämningens åtgärder inte kommer att öka översvämningens risken utanför planområdet.

De skyddsbestämmelser som införts i plankartan säkerställer även att ett 100-årsregn inte orsakar skada på området.



### Teknisk försörjning

En studie av befintliga ledningar har genomförts för planområdet genom Ledningskollen.se. Följande karta visar vilka sträckningar ledningarna har för respektive leverantör.



Ledningssystemet i och kring planområdet.

### Vatten, avlopp & dagvatten

Kommunalt ledningsnät finns utbyggt för försörjning med dricksvatten och för avledning av spillvatten för större delen av bebyggelsen i Ljungskile. För närvarande finns VA-ledningar och andra VA-anordningar inom fastighet Skälläckeröd 1:45. Hantering och ansvar kring ledningar och ledningsrätter beskrivs i rubrik "Genomförande frågor".

Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering är att dagvatten främst bör tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och fördröjning i magasin för vidare avledning till allmän dagvattenledning eller dike. I avrinningsområdena till Natura-2000 områden (Tjöstelsrödsbäcken, uppströms) inom Uddevalla kommun får man inte införa lösningar som ökar nettoutsläppet till vattnet (ÖP 2010). Man får inte heller påverka de arter eller livsmiljöer som finns inom det skyddade området.

Befintliga förutsättningar för planområdet är att den idag ligger delvis inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Hela planområdet ska införlivas i verksamhetsområde gällande vatten, spillvatten och dagvatten.

Kommunala dagvattenledningar finns idag i närheten av planområdet. Befintlig avrinning från planområdet mynnar ut i Tjöstelsrödsbäcken.

Mark inom fastighet Skälläckeröd 1:12 och 1:45 innehåller föroreningar som måste hanteras enligt lagstiftning innan bygglov kan ges. I den Miljötekniska markundersökningen bedöms det att föroreningar som hittats i marken inte är av sådan art som lätt kan sprida sig till grundvatten eller ytvatten.

Hantering av dagvatten har setts över inom granskningskedet och en något förändrad hantering föreslås.

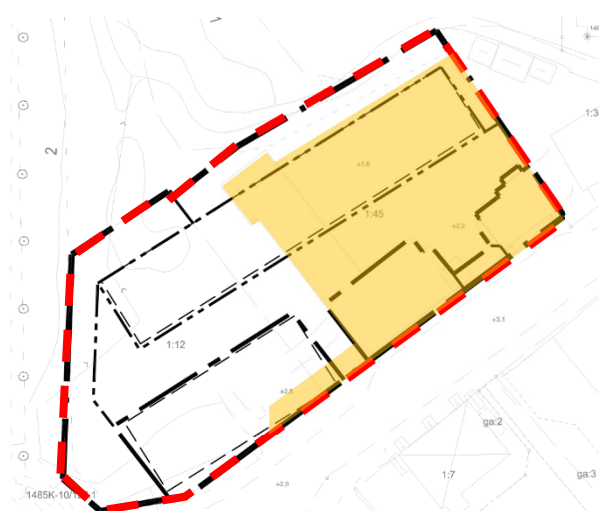
Dagvatten som avledas från taktytor och terrassbjälklag samt grundvatten bedöms vara fritt från föroreningar då parkering eller garage inte avvattnas inom planområdet. Rent dagvatten från planområdet bedöms kunna släppas på Tjöstelsrödsbäcken. En anordning som eliminerar risken för grumling av vatten i Tjöstelsrödsbäcken behöver uppföras inom planområdet. Vid en sådan hantering försvåras inte möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Tjöstelsrödsbäcken och det uppstår ingen negativ påverkan på Natura-2000 området. Tjöstelsrödsbäcken bedöms ha tillräcklig kapacitet att ta hand om ett påfört flöde från planområdet.

Information om att dagvatten ska tas omhand enligt kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten och att länshållningsvatten inte får släppas direkt på Tjöstelsrödsbäcken utan är i behov av rening har införts som upplysning i plankartan för att uppmärksamma dessa frågor. Förhöjd bygglovsplikt för yttre underhåll av utpekad ny byggnad samt upplysning i plankartan innebär också att lämplig fasadfärg samt byggmaterial som inte orsakar påverkan på naturmiljö och Tjöstelsrödsbäcken kan tillämpas, även vid senare ommålning och ombyggnation.

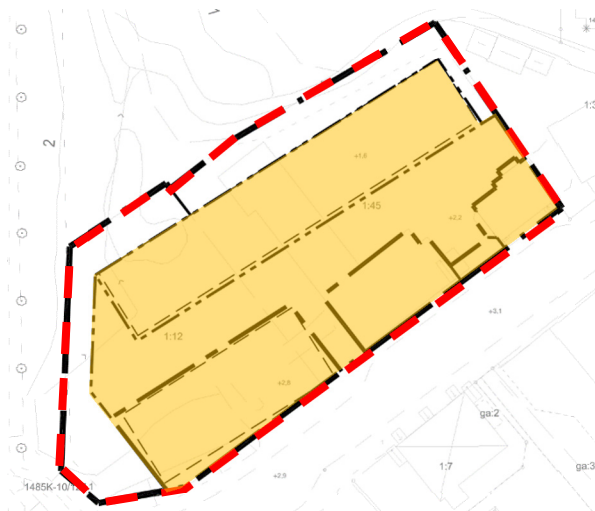


I enlighet med Miljöavdelningens synpunkter kommer Samhällsbyggnad kräva att dagvattenhanteringen bearbetas inom kontrollplan och tekniskt samråd och ska vara fastställd innan startbesked för bygglov ges.

Ett alternativt sätt att hantera dagvatten kan vara att koppla dagvatten som avleds från takytor och terrasbjällklag till det kommunala dagvattensystemet. Vid detta alternativ behövs en fördröjning av dagvatten för en utjämning av flöden i kommunens system. Då allmänna dagvattenledningar ligger högt upp i Vällebergsvägen behöver fördröjningsmagasin förläggas grunt under marknivå, möjligheterna för detta undersöks inom entreprenadskedet. Marken består mestadels av lera vilket innebär att infiltrationsmöjligheterna utan åtgärd i form av dagvattenmagasin är mindre goda. Därför har yta för fördröjning av dagvatten reserverats i detaljplanen.



Befintliga hårdgjorda ytor, cirka 1200 kvm.  
Hårdgjorda ytor är markerade med orange.



Föreslagna hårdgjorda ytor, cirka 2200 kvm.  
Hårdgjorda ytor är markerade med orange.



Flödesriktningar och höjdförhållanden för nuvarande mark.



Yta avsatt för dagvattenmagasin i detaljplan, cirka 310 kvm. Ytan är markerad med orange.

Överslagsberäkningar har genomförts för dagvattenflöden baserat på uppskattning av mängd hårdgjorda ytor inom planområdet. Beräkningar har genomförts för att identifiera ifall dagvatten i tillräcklig grad kan fördröjas inom planområdet för att jämna ut flöden av dagvatten innan man eventuellt påför ett nytt flöde på kommunens ledningar. Beräkningen har genomförts för hela planområdet.

Dimensionerande regn har varit ett 10 minuters, 10 årsregn. Nuvarande dagvattenflöden vid avrinningskoefficient 0,8 beräknas vara cirka 22,08 l/s. Vid ett plangenomförande beräknas dagvattenflöden bli cirka 40,48 l/s från hårdgjorda ytor. Vid tillämpande av klimateffekter kan det totala flödet bli upp till cirka 50,6 l/s. Tillkommande flöden att fördröja och sedan släppa på befintliga kommunala dagvattenledningar vid ett plangenomförande blir 18,4 l/s till 28,52 l/s.

Vid ett 10-års regn kan vattenvolymen bli upp till cirka 30,36 kubikmeter. Yta som finns tillgänglig för dagvattenmagasin i planområdets västra del är cirka 310 kvadratmeter, del av fördröjning kan samnyttja yta för ledningsrätt. Grundvattennivån i planområdet ligger på ca 0,5 till 1 meter under marknivå.

Baserat på beräkningen bedöms det att tillräcklig vattenutjämning kan vid behov uppnås inom planområdet i det fall vatten ska påföras på kommunens dagvattenledningar i Vällebergsvägen.

Ett 100-års regn kan ge konsekvenser i form av dagvatten som flödar fram längs gator och öppna ytor samt att vattennivån i Tjöstelsrödsbäcken kan stiga och Tjöstelsrödsbäcken kan även översvämmas. Denna ökning av dagvattenflöden bedöms inte ge skada på nedströms liggande dagvattensystem och inte heller på ett betydande sätt bidra till att miljö kvalitetsnormer i Tjöstelsrödsbäcken eller Ljungs kile inte kan uppnås. Föreslagen bebyggelse är skyddad från höga vattennivåer genom lämpliga bestämmelser.

#### **Värme & El**

BBR ska följas vid uppvärmning av bostäder. Uddevalla Energi levererar fjärrvärme i Ljungskile tätort.

Planområdet ansluts med fördel till fjärrvärmenätet. Anslutande ledningar finns under Vällebergsvägen precis utanför planområdet.

Uddevalla Energi är ansvariga för elnätet i området.

Tidigare har plats för ny transformatorstation som skulle ligga i anslutning till och försörja föreslagen bebyggelse efterfrågats inom planområdet. Efter att ICA butiken som tidigare låg i närheten flyttat till annan plats bedöms det inte längre vara nödvändigt med markreservat för transformatorstation.

#### **Tele & Bredband**

Inom planområdet finns befintliga telefon- och bredbandsledningar från Skanova. Möjlighet finns för bostäderna att ansluta till fiber då befintlig fiberkabel finns under Vällebergsvägen.

#### **Avfall**

Uddevalla Energi har hand om renhållningen i Uddevalla Kommun. Närmsta återvinningscentral finns i Aröd, cirka 2 kilometer norr om planområdet. Det finns även två återvinningsstationer i Ljungskile, en finns i Aröd och ytterligare en söder om Ljungskile centrum.

Inom planområdet går det att lösa avfallshanteringen med ett soprum för verksamheter respektive bostäder i garageplan alternativt inom mindre byggnad på innergård. Placering sker i samråd med Uddevalla Energi. Kärll kan behöva dras fram till för sophämningsfordon farbar väg av till exempel fastighetsskötare.

Sophämningsbil kommer att stanna utmed Vällebergsvägen och kommer då inte behöva vända eller backa i anslutning till planområdet.

## GENOMFÖRANDE FRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

- Samråd 4:e kvartalet 2016
- Granskning 2:a kvartalet 2017
- Antagande 2:a kvartalet 2017

Om kommunens beslut att anta detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandeprotokollet är justerat.

Om detaljplanen överklagas inom tre veckor efter antagandet följer en överklagandetid medan mark- och miljödomstolen och eventuellt mark- och miljööverdomstolen hanterar ärendet.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området. Väljer kommunen att upprätta en ny eller upphäva detaljplanen, krävs en ny planprocess, då fastighetsägare får möjlighet till insyn och att lämna synpunkter.

#### Huvudmannaskap

Allmän plats finns inte inom planområdet. Kommunen är huvudman för den allmän plats som är närliggande till planområdet.

#### Ansvarsfördelning kvartersmark inom planområdet

Anläggning	Ägare	Genomförande	Driftsansvarig
B (bostäder)	Exploator	Exploator	Exploator
C (centrumverksamheter)	Exploator	Exploator	Exploator
P (parkering/källare)	Exploator	Exploator	Exploator
Bullerskyddsåtgärder	Exploator	Exploator	Exploator
Översvämningsåtgärder	Exploator	Exploator	Exploator
Avfallshantering	Exploator	Exploator	Uddevalla Energi
Geoteknik	Exploator	Exploator	Exploator
VA & dagvatten	Exploator	Delvis exploator och resp. ledningsägare	Resp. ledningsägare
Dagvattenanläggning	Exploator	Exploator	Exploator
Elförsörjning	Resp. ledningsägare	Resp. Ledningsägare	Resp. ledningsägare
Bredband, Tele	Resp. ledningsägare	Resp. ledningsägare	Resp. ledningsägare
Förorenad mark	Enligt avtal	Enligt avtal	Enligt avtal
Säkerställande av vattenmiljö i Tjöstelsrödsbäcken	Enligt avtal	Enligt avtal	Enligt avtal

Planområdet införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten kommunala bolaget Västvatten ansvarar för VA-ledningar fram till förbindelsepunkt.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploator och Uddevalla kommun.

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan Uddevalla kommun och Strandala fastighets AB (exploator) innan detaljplanens antagande och innan fastighetsbildning. I avtalet regleras aktuella frågor för projektet, marköverlåtelse med mera.

I avtalet kan bland annat ingå:

- Kostnader och ansökan om fastighetsreglering och fastighetsbildning.
- Ansvar- och konstadsfördelning för bullerskyddsåtgärder.



- Ansvar beträffande skyddsvärda byggnader inom planområdet.
- Ansvars- och kostnadsfördelning gällande byggnation och underhåll av dagvattenhantering.
- Ansvars- och kostnadsfördelning gällande förorenad mark på Skälläckeröd 1:12 och 1:45.
- Anslutning till det kommunala nätet för VA och dagvatten och övertagande av ledningar.
- Ansvar- och kostnadsfördelning för geotekniska åtgärder.
- Överenskommelse beträffande träd- och buskbård för fastighet Tjöstelsröd 2:61.
- Övrig kostnadsfördelning och ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören har ingått ett markanvisningsavtal med Uddevalla kommun som godkändes 2012-12-13.

### **Bygglov**

Fastighetsägaren har ansvar för att söka erforderliga bygglov.

### **Markförvärv**

Exploatören avser förvärva Skälläckeröd 1:12 från kommunen vilket behöver ske innan detaljplanen genomförs.

### **VA & dagvatten**

Inom nuvarande fastighet Skälläckeröd 1:45 finns VA-ledningar och andra VA-anordningar som är i konflikt med tänkt byggnation.

Förslag är att efter sammanslagning av fastigheter förse den nya fastigheten med en förbindelsepunkt strax utanför fastighetsgräns och att ledningar och VA-anordningar övertas av fastighetsägaren. Om planområdet i framtiden styckas av ska varje ny fastighet förse med egen förbindelsepunkt. Fastighet Skälläckeröd 1:36 ska förse med ny förbindelsepunkt. Fastighetens spillvatten pumpas till spillvattenledning i Vällebergsvägen. Ett markreservat för underjordiska ledningar har i plankartan.

Ifall det finns en möjlighet för ett lokalt omhändertagande av dagvatten behövs inte en dagvattenservis. Ifall fastigheten behöver avleda dagvatten till det kommunala dagvattennätet ska fastigheten förse med en dagvattenservis. Dagvatten får inte släppas ut på spillvattennätet.

Den exakta placeringen av anslutningspunkter för planområdet gällande vatten och spillvatten och eventuellt dagvatten kommer att efter en ansökan om anslutning att förmedlas i en VA-uppgift från Västvatten. Dagvattnets hantering ska fastställas innan startbesked kan ges.

### **Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, servitut & ledningsrätter**

I nuläget finns följande servitut och ledningsrätter inom planområdet:

- Servitut 1 (Aktnr 1485-95/8.1) för gångväg till förmån för Skälläckeröd 2:1 (kommun) belastar Skälläckeröd 1:45 (privat).
- Servitut 2 (Aktnr 14-IM4-57/116.1) för ledning till förmån för Ljungs-Kärr 1:110 (kommun) belastar Skälläckeröd 1:45 (privat).
- Servitut 3 (Aktnr 14-IM4-57/406.1) för ledning med mera till förmån för Ljungs-Kärr 1:110 (kommun) belastar Skälläckeröd 1:12 (kommun).
- Ledningsrätt 1 (Aktnr 1485K-10/127.1) servitut, vatten- och avloppsledningar. Till förmån för Uddevalla kommun belastar bland annat Skälläckeröd 1:12 (kommun).

Nuvarande sträckning för Ledningsrätt 1 är väster och inom planområdet, ledningsrätt har säkrats som markreservat för underjordiska ledningar i plankartan.

Servitut 1 är en gångväg längst bäckfåran och ligger inom prickad mark med avstånd till bygggrätt.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighet	Förändringar & konsekvenser
Skälläckeröd 1:45	Privat ägo. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastigheten Skälläckeröd 1:12 ska genom fastighetsreglering överföras till Skälläckeröd 1:45.</li> <li>• Del av befintlig byggnad rivs.</li> <li>• Befintliga byggnader utmed Vällebergsvägen säkras med skyddsbestämmelse och förhöjd bygglovsplikt.</li> <li>• Bygggrätt ges för nya byggnader.</li> <li>• Mängden prickmark ökar något.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frågan kring eventuell ersättning vid rivningsförbud har hanteras enligt PBL 5:26. Vid svarstidens utgång hade det inte inkommit några ersättningsanspråk.</li> </ul>
Skälläckeröd 1:12	<p>Ägare är Uddevalla kommun.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastigheten Skälläckeröd 1:12 ska genom fastighetsreglering överföras till Skälläckeröd 1:45.</li> <li>• Byggrätt ges för nya byggnader.</li> <li>• Mängden prickmark ökar något.</li> <li>• Ny byggnad mot Tjöstelsrödsbäcken förses med förhöjd bygglovsplikt.</li> </ul>

I plankartan har det inte införts några planbestämmelser som reglerar framtida fastighetsindelning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Mark**

Kostnader uppkommer i samband med anläggande av byggnader och parkeringsgarage. Även bullerskydd och inlösen av fastighet 1:12 är förenat med kostnader för exploatören.

### **Jordningställande av kvartermark**

Exploatören ansvarar för skötsel av all mark inom planområdet.

### **El, tele & fjärrvärme**

Västvatten, Skanova och Telenor har anläggningar inom planområdet. Eventuell flytt av dessa bekostas av exploatören.

### **Fastighetsreglering**

Kostnader uppkommer i samband med fastighetsreglering. Lantmäteriavgifter bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för ansökan om lantmäteriförrättning.

### **Bygglovsavgift**

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa.

### **VA & dagvatten**

Den nybildade fastigheten får ansöka om anslutning till det kommunala VA-nätet hos Västvatten. Anslutningskostnader och tilläggsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att uttas enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Anslutning till kommunalt VA- och dagvattensystem, omläggning av VA-ledningar som betjänar fastighet Skälläckeröd 1:36, övertagande av VA-ledningar och VA-anordningar samt eventuella dagvattenanläggningar bekostas av exploatören.

### **Geoteknik**

Åtgärder beträffande uppfyllnader och andra geotekniska åtgärder inom planområdet bekostas av exploatör.

### **Stigande vatten**

Åtgärder för att skydda byggnader mot översvämning inom planområdet bekostas av exploatören.

### **Förorenad mark**

Åtgärder och kostnader beträffande bortforsling/sanering av förorenad mark från fastighet 1:12 avtalas i samband med exploateringsavtal.

### **Rivningsförbud**

Frågan beträffande eventuell ersättning vid rivningsförbud kommer att hanteras enligt PBL 5:26.

## **Administrativa frågor**

Dispens från strandskydd behöver sökas för markmiljösanering av mark närmast Tjöstelsrödsbäcken. Beslut om dispens fattas av Uddevalla kommun. En dispens från strandskydd upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Förhöjd bygglovsplikt för yttre underhåll av byggnad gäller för utpekade byggnader.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 (med ändringar från 2015-01-01).

## MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingar har upprättat av Werner Arkitekter AB på uppdrag av exploatören.

Detaljplanen har handlagts av Mats Windmark, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Uddevalla kommun.

Anna Kulginova & Caroline Ropel  
Planförfattare

## REVIDERINGAR

Här följer en lista av de revideringar som genomfördes inför antagandeskedet.

### **Planbeskrivning**

- Text under rubrik *Detaljplanens syfte & huvuddrag* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Planprocessen* med tillhörande illustration har uppdaterats.
- Text under rubrik *Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Områdesskydd, 7 kap MB* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Miljömål* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Miljöpåverkan i korthet, Riksintressen* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Miljöpåverkan i korthet, Naturmiljö, växt- & djurliv* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Detaljplanens skeden* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Natur, Mark & vegetation* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Natur, Vatten* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Natur, Föreningad mark* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Bebyggelseområden, Befintliga bevarandevärda byggnader i kulturmiljö* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Störningar & risker, Vatten, avlopp & dagvatten* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Störningar & risker, Avfall* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Organisatoriska frågor, Tidplan* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Organisatoriska frågor, Avtal* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Organisatoriska frågor, VA & dagvatten* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Fastighetsrättsliga frågor* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Ekonomiska frågor, Mark* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Ekonomiska frågor, VA & dagvatten* har uppdaterats.
- Text under rubrik *Administrativa frågor* har uppdaterats.
- Rubrik *Revideringar* med tillhörande text har lagts till.

### **Plankarta & planillustration**

- Utbredning av planbestämmelse a1 samt dess administrativa gränser har justerats.
- Planbestämmelse f1 har justerats med hänsyn till formulering.
- Planbestämmelse e1 har justerats med hänsyn till formulering.
- Planbestämmelse n2 har justerats med hänsyn till formulering.
- Planbestämmelser under rubrik *Utförande* har förtydligats.
- Planbestämmelser för prickmark och korsmark har förtydligats.
- Planbestämmelser för upphävande av strandskydd a2 har lagts till.
- Upplysningar beträffande länshållningsvatten och dagvattenhantering har lagts till.
- Förhöjd bygglovsplikt, bestämmelse a3 för berörda byggnader har lagts till.
- En upplysning beträffande yttre underhåll för byggrätt i norr har lagts till.