

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för fastigheten

TJÖSTELSRÖD 2:21

Arendalsvägen i Ljungskile, Uddevalla kommun

Upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB den 14 januari 2013,
reviderad den 12 juni 2013



HANDLINGAR

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2013-02-28
- Buller- och vibrationsutredning, WSP 2011-12-16, rev 2013-04-25
- Dagvattenutredning, BBK 2013-04-16
- Geoteknisk undersökning, Norconsult 2011-12-02
- Riskutredning avseende transport av farligt gods, Norconsult 2011-12-15

- Bohusbanan vid Tjöstelsröd 2:21 och stationshuset i Ljungskile Utredning om trafiksäkerheten för fotgängare som korsar banan Miljö och Stadsbyggnad 2013-05-30

DETALJPLANENS SYFTE

Planen syftar till att medge byggrätt för uppförande av nytt flerbostadshus innehållande upp till ca 30 lägenheter.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget omedelbart öster om Arendalsvägen och söder om Ekhamravägen i Ljungskile och omfattar fastigheten Tjöstelsröd 2:21. Ca 40 meter väster om Arendalsvägen ligger Bohusbanan och Ljungskile station.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2200 m².

Markägoförhållanden

All berörd mark ägs av Uddevalla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner och riksintressen

Detaljplanen har stöd i Ljungskile översiktsplan antagen 2007. Inga Natura 2000- områden berörs. Bohusbanan och E6, båda väster om planområdet, utgör riksintresse för kommunikationer.

Miljöbedömning

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

Detaljplaner

Planområdet ingår i gällande detaljplan LJ 101 (1485-P88/26) antagen 1988-09-13, laga kraft 1989-03-16. Den anger mark för "barnstuga" (förskoleändamål). Öster om planområdet anges "Allmän plats natur" och söder om anges bostäder (villor). Genomförandetid saknas.

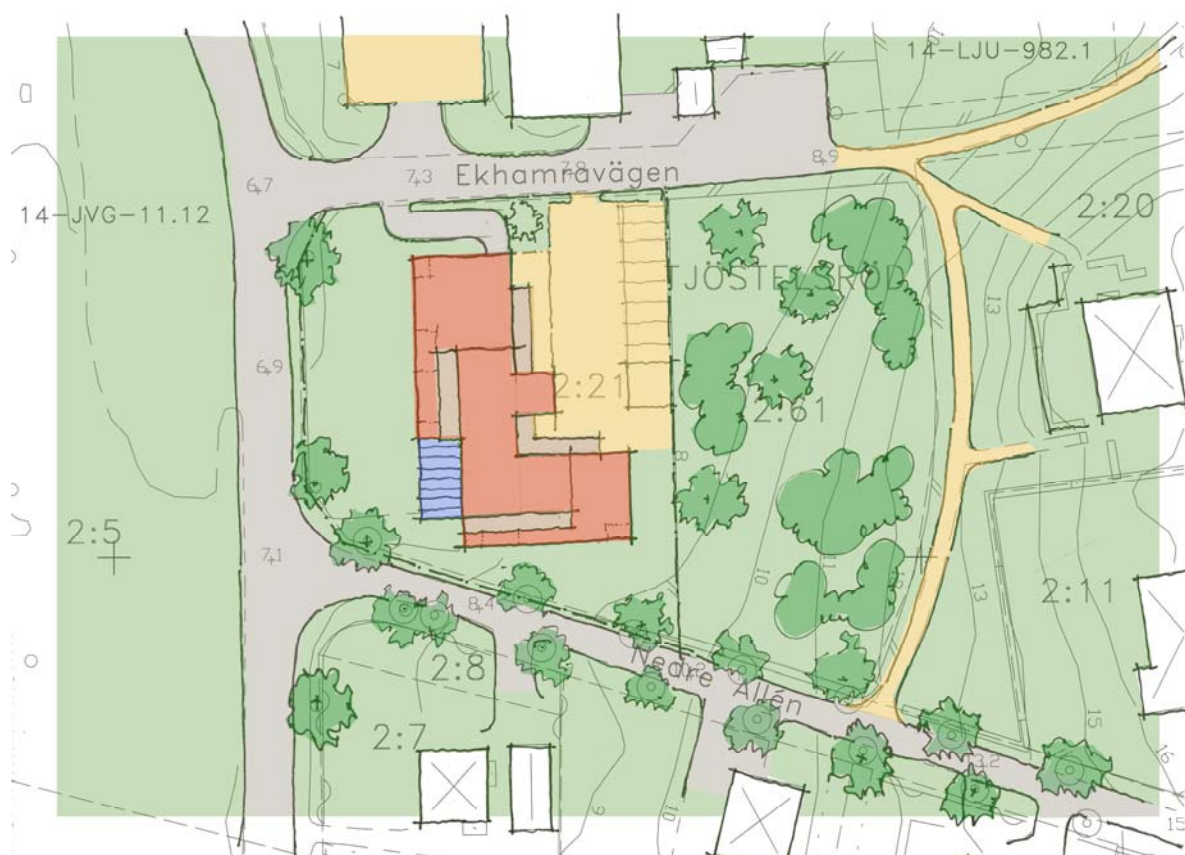
Norr om planområdet gäller detaljplan LJ 102 (1485-P90/2) antagen 1988-08-23. Planen anger parkeringsplats resp barnstuga. Genomförandetid saknas.

Väster om planområdet gäller detaljplan LJ 22, fastställd 1979-03-29 (14-LJU-951). Planen anger järnvägsändamål. Genomförandetid saknas.

Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram och programsamråd har genomförts. Programsamrådsredogörelsen är daterad 2011-05-11.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Mark och vegetation

Planområdet är beläget omedelbart öster om Arendalsvägen och söder om Ekhamråvägen. Mot norr och nordost gränsar en förskola, mot öster ett naturområde med en trädbevuxen sluttning och mot söder villabebyggelse.

Inom planområdet finns idag två tennisplaner med sidoområden samt en mindre förrådsbyggnad som arrenderas och används av Ljungskile tennisklubb. Marken ägs av Uddevalla kommun.

Naturvärden

Allén utefter gatan Nedre Allén är biotopskyddad och måste bevaras. Närmast alléträden finns ingen byggrätt. Ev kan vite behöva sättas så att entreprenören inte skadar något träd.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts Norconsult AB 2011-12-02. Utredningen visar området är tillfredsställande ur stabilitetssynpunkt både för befintliga förhållanden och med last motsvarande ca 1,5 meters uppfyllnad. En sådan belastning kan dock leda till sättningar i områden där lera förekommer. Inom områden med lera bedöms grundläggning ske med pålar och kompletterande undersökning bör utföras vid detaljprojektering för att bestämma lerans sättningsegenskaper samt djup till berg. För planerade byggnader bör befintlig marknivå i huvudsak följas och onödiga uppfyllnader undvikas. Vid ledningsdragning bör strömvaskiljande fyllnad utföras för att förhindra yttlig grundvattensänkning.

Fornlämningar

Inom eller i närheten av planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse, tillgänglighet

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett eller två flerbostadshus med upp till fem våningar. Lägenheterna i flerbostadshuset är i första hand tänkta som s.k. "seniorbostäder" med högt ställda krav på tillgänglighet och bekvämlighet. Planen i sig styr inte upplåtelseformerna.

Service

Planområdet är beläget på gångavstånd ca 250 meter från Ljungskile centrum och nära vårdcentral och tandvård.

Natur, rekreation

Direkt öster om planområdet finns ett mindre naturområde med tillgång för allmänheten. Möjlighet finns att anordna lekplats på flerbostadshusets gård, t ex söder om bostadshuset. Det finns dock ingen anledning att ange särskild planbestämmelse om lekplats. Avsikten är dessutom att bostäderna ska inriktning mot seniorboende.

Trafik, gator och parkering

Gångavståndet till järnvägsstationen är 100 meter och till närmaste busshållplats 150 meter från de planerade bostäderna.

Det finns en plankorsning med bommar, ljus- och ljudsignaler omedelbart norr om stationens plattformar. Den är säkerställd med ett servitut till förmån för kommunala stamfastigheter som anger rätt till överfart för gång- och cykeltrafik över Trafikverkets järnvägsfastigheter. Servituten är till förmån för Simmersröd 1:101 resp Tjöstelsröd 2:61 (kommunägda) och belastar Simmersröd 1:2 resp Tjöstelsröd 2:5 (ägs av Trafikverket). Servituten tillkom när Bohusbanan byggdes i början av 1900-talet och ändrades 1998 till att enbart gälla gång- och cykeltrafik.

Innan Miljö och Stadsbyggnad fick reda på servitutens existens utfördes en särskild utredning om plankorsningen och alternativa sätt att gå mellan det nya bostadshuset öster om Bohusbanan och Ljungskile Centrum väster om Bohusbanan. Utredningen får anses vara mindre intressant i och med vetskapen om servitutens existens. Förutom denna plankorsning finns det en plankorsning vid Hälle Lider, som ligger ca 200 meter söder om det tänkta bostadshuset. Ett hundratal meter norr om stationsområdet, omedelbart söder om järnvägstunneln, finns det en planskild korsning över Bohusbanan. Båda dessa är även för fordonstrafik.

De plattformsförlängningar som är tänkta att utföras inom några år kan ev medföra flyttning av plankorsningen. Miljö och Stadsbyggnad försutsätter att den nya korsningen i så fall byggs med samma standard som den nuvarande.

Angöring med bil sker från Ekhamravägen norr om planområdet. Utfartsförbud anges mot Nedre Allén och Arendalsvägen. Bilparkering anordnas inom planområdet, dels i parkeringsgarage under bostadshus, dels på gården öster om bostäderna. Parkeringsplatserna bör beräknas efter Parkeringsnorm för Uddevalla kommun av 1994 för flerbostadshus i bl a Ljungskile tätort. Enligt denna norm ska 13 parkeringsplatser för boende + 1,3 för besökande anläggas per 1000 kvm BTA (bruttoarea).

Cykelparkeringsplatser ska anordnas i erforderlig utsträckning.

Störningar, buller, vibrationer

Buller- och vibrationsutredning har utförts av WSP 2011-12-12. Den är reviderad 2013-04-25, således efter utställningen. Den visar att för västfasaden uppgår de sammanlagda ekvivalentnivåerna från tåg och vägtrafik i entreplan till 56-57 dB(A), på plan 2 är de 57 dB(A), på plan 3 är de 57-58, på plan 4 är de 58-59 och på plan 5 är de 59 dB(A) med viss osäkerhet. Beräkningarna visar att fasaden mot öster är en ljuddämpad sida, högst 45-50 dB(A).

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

Vid nybyggnad är det inga problem med att klara en total fasaddämpning om 35 dB(A), vilket i detta fall torde innebära ekvivalenta inomhusnivåer om högst ca 24 dB(A) Riktvärdena för trafikbuller inomhus innehålls därför med god marginal.

Miljö och Stadsbyggnad anser att kriterierna är uppfyllda för att tillämpa Boverkets avstegsprinciper beträffande ekvivalent ljudnivå utanför fasad. Kommunen betraktar Ljungskile som en större tätort med stadsstruktur, en av de två tätorter där en mycket stor del av kommunens bostadsbyggande ska ske. Planområdet ligger centralt och har mycket kort gångavstånd till goda allmänna kommunikationer i form av tåg och ganska kort avstånd till bussterminalen. Det är även kort gångavstånd till service såsom dagligvarubutiker och andra butiker, vårdcentral, bibliotek, kulturlokaler mm. Överskridande kan hanteras genom att minst hälften av boningsrummen förläggs mot tyst sida, där ekvivalentnivån klarar kriterierna för ljuddämpad sida.

Planbestämmelsen b1 är ändrad efter utställningen till ”Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida”. Riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå vid tyst och ljuddämpad sida (45 dBA resp 45-50 dBA vid fasad) anges i planbeskrivningen.

Riktvärde för komfortvibration innehålls för betongbjälklag med korta spännvidder (under 5 meter) och för samtliga grundläggningsmetoder. Detta anges i en särskild planbestämmelse som har förtydligats efter utställningen.

Risker

Riskutredning avseende transport av farligt gods på järnvägen har utförts av Norconsult 2011-12-15. Den visar följande resultat:

- Endast små mängder farligt gods transporteras på Bohusbanan
- Risknivåerna inom planområdet har beräknats vara acceptabla
- Osäkerhetsanalys visar att riskerna är acceptabla även om mängden transporterat farligt gods och antalet personer inom området skulle vara 25% större än vad som antagits i beräkningarna.
- En förutsättning är att farliga vätskor inte kan rinna från spårområdet till bostäderna vilket är omöjligt eftersom bostäderna ligger på högre nivå än spårområdet.

Av ovanstående dras slutsatsen att riskerna är försumbara. Anordnande av friskluftsintag till lägenheterna kommer att kunna ordnas bort från Bohusbanan genom att lägenheterna är riktade åt mer än ett håll.

Miljö kvalitetsmål

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

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

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

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

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

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

6. God bebyggd miljö: God bebyggelsemiljö kan erhållas genom följande sätt:

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

Teknisk försörjning samt MKN vatten

Fastigheten ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten, spillvatten och dricksvatten, vilket innebär att fastigheten måste anslutas till dessa ledningar. Således transporteras även dagvattnet genom kommunala dagvattenledningar. Det innebär att kommunen såsom myndighet har ansvaret för vattenkvaliteer etc. Den dagvattenledning som passerar planområdet mynnar i Simmersrödsbäcken. Ganska nära kilen mynnar denna bäck i det gemensamma utloppet för Skälläckerödsbäcken och Tjöstelsrödsbäcken.

En dagvattenutredning har utförts av BBK 2013-04-16. Den ökning av dagvattenflödet som utbyggnaden inom planområdet medför bör kunna inrymmas i nuvarande dagvattenanläggningar för regn med återkomsttiden 20 år. Ännu större nederbördsmängder, t ex ett 100-årsregn, kommer däremot ej att rymmas i ledningssystemet oavsett om det aktuella planområdet byggs ut eller ej. Ett 100-årsregn kan medföra flöden från ovan framräknade ytor till ca 350-400 l/s. Riskerna för nedströms liggande anläggningar vid ett 100-årsregn där dagvatten troligen kommer att flöda fram längs gator och övriga öppna ytor är naturligtvis att räkna med, men kommer ej särskilt att kunna härledas till uppförandet av ett flerbostadshus inom Tjöstelsröd 2:21.

Västvatten har 2013-03-22 svarat att fastigheten är ansluten till det kommunala dricks-, spill-, och dagvattennätet. Dagvatten kommer att tas omhand av kommunalt dagvattensystem. Historiskt finns det inget som tyder på att denna marginella ökningen av dagvattenflödet skulle utgöra någon risk för ökade översvämningsproblem nedströms i systemet. VA-huvudmannen kan inte kräva fördröjning av dagvatten på fastigheten.

Vattenförekomsten Ljungs Kile har otillfredsställande ekologisk status och tillfredsställande kemisk status, vilket innebär att Miljö kvalitetsnormerna för vatten inte uppnås. Den ekologiska statusen beror på förhöjda kvävehalterna som torde bero på övergödning från bl a jord- och skogsbruk, men även vägtrafik. Kvävet når kilen via vattendragen och kanske i viss utsträckning via urlakning ur regn. När reningsverket i Ljungskile var i drift torde det också ha bidragit till kväveutsläpp i kilen. Driften upphörde när överföringsledningen till Uddevalla öppnades. (Det är f ö tveksamt om den senaste provtagningen i killen gjordes efter det att stängningen av avloppsreningsverket i Ljungskile fått effekt i kilen). Det nya bostadshuset innebär att tennisbanorna med sina grus- och gräsytor ersätts av ett flerbostadshus med gräsytor, buskage, träd, mindre blomsterrabatter samt hårdgjorda ytor. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förändringen från tennisbanor till ett flerbostadshus inte skulle kunna innebära någon påvisbar ökning av kvävehalterna i kilen. För att inte

”sila mygg och svälja kameler” är det angeläget att stat och kommun m fl snarast försöker vidta åtgärder för att minska kvävetillförseln till Ljungs Kile, förslagsvis med fokus på de dominerande källorna.

Det är förbjudet att använda takmaterial som utsöndrar miljöskadliga ämnen, såsom t ex kopparplåt, blyplåt eller tryckimpregnerat trä. Därför kommer inte de nya takytorna att innebära utsläpp av skadliga ämnen till bäcken eller Ljungs Kile.

Telekablar ligger inom planområdet intill områdets södra gräns mot Norra Allén . Om ledningarna berörs av exploateringen ska Skanova informeras 0470-704326.

Planområdet ansluts till ett el-nät som ägs av Uddevalla Energi.

Byggnader inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet som finns i nära anslutning till planområdet. Möjlighet finns att ev placera solfångare och solceller på byggnadernas tak.

Området omfattas av kommunal sophämtning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Medverkande i planarbetet

Handläggare:
Mats Windmark,
Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun
451 81 Uddevalla
Mats.windmark@uddevalla.se

Planhandlingarna har upprättats av:
Christer Nordström Arkitektkontor AB,
Christer Nordström och Anna Nordström
Åsstigen 14
436 45 Askim
cna@cna.se

Christer Nordström

Anna Nordström