



UDDEVALLA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

LV LUND OCH VALENTIN
arkitekter ab

Box 3194, 400 10 Göteborg. Tel. 031-20 07 20

Planen är antagen av kommunfullmäktige 1990-03-13 § 55
Detta beslut vann laga kraft 1990-11-~~14~~ 06

LJ 104

SIMMERSRÖD, LJUNGSKILE

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER



ANTAGANDEHANDLING

POSTADRESS
451 81 Uddevalla

BESÖKSADRESS
Stadshuset
Varvsvägen 1

TELEFON
0522-960 00

TELEFAX
0522-960 01

TELEX
429 00
uddevak s

POSTGIRO
11 62 60-1

BANKGIRO
991-2833

KORT SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte

Inom Ljungskile råder stor efterfrågan på bostäder. I samhällets östra del erbjuds nu mark för uppförande av tätare grupphusbebyggelse samt enskilda tomter.

Plandata

Total area:	2,0 ha		
Tillåten byggrätt:	3.400 m ² BTA		
Markägare:	Simmersröd 1:1	-	Simmersröd Barnhus
	Simmersröd 1:101	-	Uddevalla kommun
	Övriga fastigheter	-	Privata

Bostäder

Inom Simmersröd 1:101 uppförs radhus/parhus i 1-2 våningar med totalt cirka 20 lägenheter, 3-4 rum och kök. Upplåtelseformen blir bostads- eller hyresrätt.

I anslutning till grupphusbebyggelsen, på del av Simmersröd 1:1, kan tre friliggande enfamiljshus uppföras.

Service

I Ljungskile centrum (på gångavstånd) finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Friytor

Inom kvarteret skall finnas utrymme för lek och rekreation. En befintlig bollplan vid Fjällvägen bibehålls. Närheten till Bredfjället ger unika möjligheter till rekreation och naturupplevelser.

Gator och trafik

Området trafikmatas från centrum via Elsebergsvägen. Bostadsbebyggelsen angörs via en gemensam parkeringsanläggning vid den nya lokalgatan i öster. Ekelidsvägens vägområde justeras.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsanslutning kan ske i Rönnvägen samt Fjällvägen.

Läge för transformatorstation redovisas.

För uppvärmning rekommenderas gemensam anläggning med vattenburet distributionssystem av "låg-temperaturtyp".

Inom grupphusområdet redovisas ett sophus i anslutning till parkeringsanläggningen.

Planen är antagen av kommunfullmäktige 1990-03-13 §55
Detta beslut vann laga kraft 1990-11-~~14~~ 06

**PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för bostäder Inom del av Ljungskile**

SIMMERSRÖD 1:101

**fastigheterna Simmersröd 1:1, 1:101 m fl,
Ljung, Uddevalla kommun**

Upprättad av Lund och Valentin arkitekter ab i samarbete med
stadsarkitektkontoret 1989 12 14

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ☐ plankarta med bestämmelser
- ☐ illustrationskarta
- ☐ förändringskarta
- ☐ planbeskrivning
- ☐ genomförandebeskrivning
- ☐ utlåtande

DETALJPLANENS SYFTE

Fastigheten Simmersröd 1:101 upplåts för grupphusbebyggelse i 1-2 våningar. Befintlig bollplan skall kunna integreras i kvarteret.

Inom mark tillhörig "stiftelsen för Simmersröds barnhus (Simmersröd 1:1) skall även 3-4 tomter för friliggande småhus innefattas.

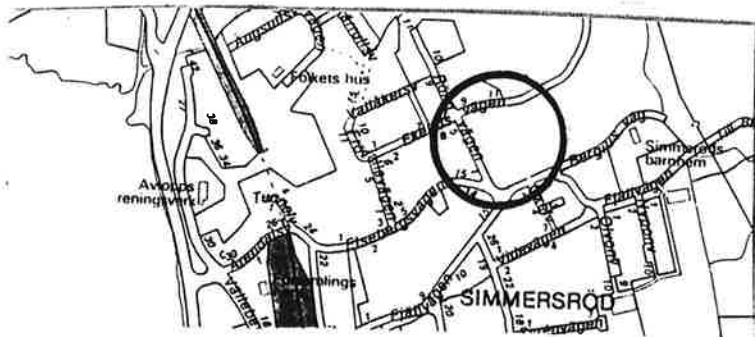
PLANDATA

Planområdet är beläget på höjdpartierna i den östra delen av Ljungskile samhälle, cirka 500 meter från järnvägen.

Detaljplanen omfattar fastigheten Simmersröd 1:101, avgränsad av Fjällvägen - Rönnvägen, angränsande bebyggelse längs Ekelidsvägen samt del av Simmersröd 1:1.

Den totala arealen uppgår till 2,0 ha.

Tillåten byggrätt utgör cirka 3.400 m² BTA vilket ger ett exploateringsstal av $e = 0,2$.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplaner

Markanvändningsplan för Uddevalla kommun, MAP-83, antagen 84 09 18.

Områdesplan för Ljungkile, antagen 83 02 15.

"Områdesplanen anger att området kring Simmersröds barnhem skall utgöra expansionsområde för barnhemmet och annan vård- eller omsorgsinstitution alternativt disponeras för bostadsändamål".

Detaljplaner

Byggnadsplan för Ljungkile samhälle, fastställd 43 03 26, vilken redovisar bostäder inom planområdet.

Byggnadsplan för Simmersröd 1:1, 1:10, fastställd 1949 07 23, omfattande justering av Ekelidsvägen.

Stadsplan för Simmersröd 1:1, fastställd 72 06 01, vilken omfattar bostadskvarteren söder om planområdet.

Planerna saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Utredningar

Geotekniska utredningar för Simmersröd 1:101, BBK 76 12 17 samt K-konsult 89 01 31.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 89 01 26, §47, godkänna ett av Lund och Valentin arkitekter ab upprättat planprogram, daterat 88 11 14, med planeringsriktningen att inom området inrymma cirka 20 lägenheter i grupphusbebyggelse.

Bostadsförsörjningsprogram

I förslag till bostadsförsörjningsprogram för perioden 1990-1994 anges en utbyggnad av 20 lägenheter under 1990.

Markägoförhållanden

Simmersröd 1:101 är i kommunal ägo.

Simmersröd 1:1 ägs av "stiftelsen för Simmersröds barnhus".

PLANENS INNEHÅLL

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av åker- och ängsmark avgränsat i norr av ett vackert ekbevuxet bergsparti och i söder av en trädallé. Marken lutar åt sydväst, från 2% i sydväst till ca 10% närmast berget i nordost. Åkermarken är klassad som "övrig jordbruksmark" (c), d v s svår att bruka med dagens teknik.

Del av området har tidigare utnyttjats för ett trädgårdsmästeri. Inom den flackare delen närmast Fjällvägen finns en bollplan.

Bergspartiet i norr med sitt ekbestånd har i områdesplanen för Ljungskile avsatts som natur- och rekreationsområde.

Föreslagen byggnation skall anpassas till de förutsättningar som topografi, vegetation och mark ger.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen visar att planområdet utgörs av ett lerparti omgärdat av berg. Under en torrskorpa på 2-3 meter finns ett lerlager, 7-17 meters mäktighet, ovan friktionslager och berg. Leran karakteriseras som halvfast med mycket hög sensitivitet, d v s känslighet för störning/omrörning. Leran är starkt överkonsoliderad, 50 - 60 kPa, och tål relativt stor last utan att sättningar uppkommer. Stabilitetsförhållandena har beräknats. Säkerheten mot skred överstiger beräkningsmässigt 2,0 vilket ger mycket god säkerhet.

Grundläggning för byggnader i 1 - 2 plan kan således ske direkt på mark. Uppfyllnader på cirka 1 meter är möjliga.

Fornlämningar och byggnadsminnen.

Fornlämningar och byggnadsminnen saknas inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom Simmersröd 1:101 föreslås en tätare grupphusbyggnation i 1-2 våningar. Illustrationen redovisar radhus och parhus med totalt 20 lägenheter i 3-4 rum och kök.

Tillåten bruttoarea uppgår sammanlagt till 2.200 m² BTA.

Parhusen som förläggs i det brantare partiet i norr kan komma att utföras med suterrängvåning.

Radhusen utförs i mindre enheter med hänsyn till omgivande bebyggelse och grundläggningsförutsättningar. Bebyggelsen varierar i höjd, 1-2 plan, och grupperas kring en genomgående gångväg som anpassas till terrängen.

Upplåtelseformen föreslås utgöra hyres- eller bostadsrätt.

Lägenheterna nås via "körbara" gångvägar från den gemensamma parkeringen. Denna kan förses med carport.

Entréer förläggs mot gångvägarna vilket ger god tillgänglighet och lättöverskådlig orienterbarhet/adressering.

Inom Simmersröd 1:1 medges rätt att uppföra 3 st friliggande **enfamiljshus**. Dessa förläggs i direkt anslutning med grupphusområdet och avgränsar därigenom kvarteret på ett naturligt sätt.

Ytterligare utbyggnad på stiftelsens mark kan enligt områdesplanen för Ljungskile senare bli aktuell. Föreslagen disponering motverkar inte en framtida planläggning och ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten.

Befintliga fastigheter, Simmersröd 1:10, 1:52, 1:79, innefattas i detaljplanen. Planavgränsning och planbestämmelser anpassas till gjorda fastighetsbildningar och uppförda byggnader.

Tillgänglighet

Samtliga bostäder har entréer i markplanet.

Service

Inom Ljungkile centrum finns god tillgång på offentlig och kommersiell service. På gångavstånd finns skola, daghem, post, bank, butiker, vårdcentral m m.

Skyddsrum

Ljungkile ingår inte i skyddsrumsorten varför skyddsrumsbbyggnade inte erfordras.

Friytor

Inom området inryms allmän-plats-mark, PARK, innehållande en befintlig bollplan/bollek. Denna skall kunna utnyttjas av tillkommande bebyggelse såväl som intilliggande kvarter. För att minimera tänkbara konflikter mellan de boende och nyttjarna av bollplanen skall denna omgärdas av ett högt staket samt förses med en tät skyddsplantering mot bostäderna.

Närlekplats illustreras centralt i kvarteret, bilfritt och med goda solförhållanden.

Närheten till Bredfjället med omgivningar ger rika möjligheter till rekreation och naturupplevelser.

Gator och trafik

Externa samband

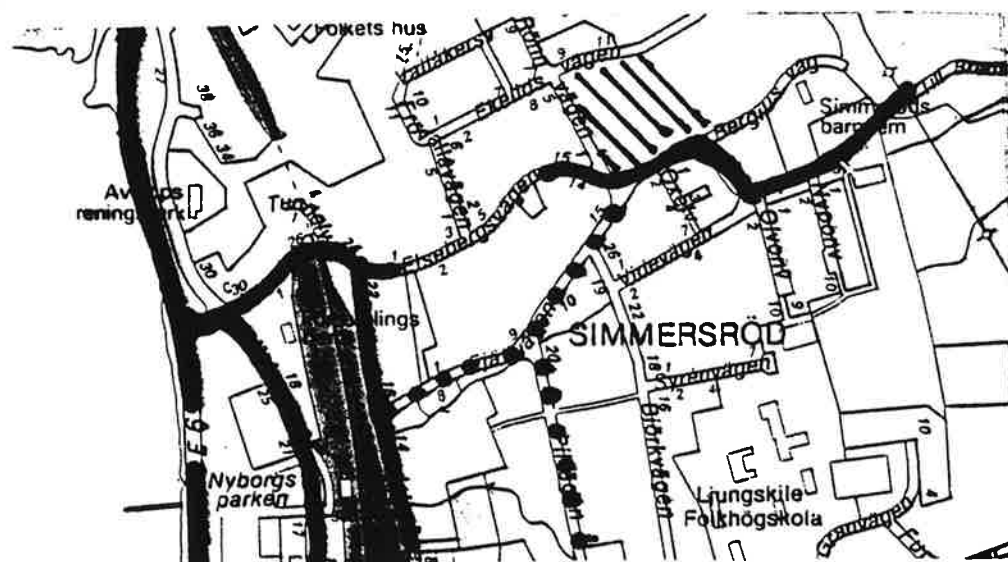
Simmersrödsområdet trafikmatas via Elsebergsvägen. Trafikmängderna uppgår till cirka 500 fordon/dygn. Vägens geometriska standard är låg; smal och brant väg, inga gångbanor, direkta fastigetsutfarter m m.

Planutredningar har utförts i syfte att förbättra Elsebergsvägens standard, men några åtgärder har ännu inte vidtagits.

Utbyggnaden av 20-25 lägenheter ger ett tillskott av cirka 100 fordon/dygn. De låga trafikmängderna motiverar i sig inga åtgärder på befintlig väg utan kan accepteras. Utfartsförbud markeras mot Elsebergsvägen/Fjällvägen.

Gående och cyklister till centrum hänvisas till Fjällvägen. Denna har mycket små trafikmängder (200-300 fordon/dygn), i huvudsak lokaltrafik. Eventuellt kan, om så erfordras, trafikreglerande åtgärder införas för att förhindra genomfartstrafik. Utrymme för GC-väg längs planområdet reserveras.

Kollektivtrafiken angör Ljungkile centrum. Någon utbyggnad till Simmersröd är inte aktuell.



Internt inom planområdet

Bostadsbebyggelsen trafikmatas via en ny lokalgata i öster. En parkeringsanläggning i direkt anslutning till lokalgatan servar grupphusbebyggelsen. Totalt redovisas 1,3 bilplats/lägenhet varav 1 plats/lägenhet kan erbjudas i carport.

Tomterna erhåller direkt angöring från lokalgatan.

Ett vägområde redovisas kring Ekelidsvägen inrymmande befintlig vägkropp och erforderliga diken. Förbättringar av vägen är inte aktuell i samband med förestående exploatering. Några förändringar av nuvarande gatuhöjder är inte aktuella för befintliga gator.

Inom kvarteret byggs ett internt gångvägssystem ut som förbinder entréer, lektyor, parkering m m trafiksäkert. Entréerna skall även kunna nås med "sällantransporter".

Störningar

Förekommande trafikmängder ger inte upphov till bullernivåer eller luftföroreningshalter som överskrider accepterade riktvärden. Passage av enstaka tyngre fordon på Fjällvägen kan dock ge upphov till bullertoppar som upplevs störande. Detta kan undvikas genom att fasaderna* närmast Fjällvägen ges reduktionstal mot buller som överstiger 35 dB(A). (* inkl. fönster)

Radon

Enligt SGU:s geostrålningskartor för kommunen består den aktuella berggrunden av bergarter med gammastrålningsnivåer understigande 30 μ R/h, s k lågriskområde ur radonsynpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget i Rönnvägen och Fjällvägen. Interna ledningsstråk erfordras genom kvarteret till kommunens anslutningspunkt. Utrymme för särskilt ledningsområde säkerställs inom allmän-plats-marken längs Fjällvägen - Bergius väg samt i lokalgatans förlängning genom u-område.

Nedströms i Ljungskile centrum finns kapacitetsproblem inom befintligt avloppsnät. Åtgärder för att förbättra kapaciteten kommer att vidtas.

En befintlig vattentäkt i korsningen Rönnvägen - Ekelidsvägen kan komma att försvinna vid exploateringen.

Energi

En transformatorstation erfordras i anslutning till planområdet. Särskilt område redovisas på plankartan.

För uppvärmning inom **grupphusbebyggelse** rekommenderas gemensamma anläggningar med vattenburet distributionssystem av "lågtemperaturtyp".

För **enfamiljshus** accepteras i normalfallet inte direktverkande el. Byte till uppvärmning med annat energislag skall underlättas. Gällande föreskrifter anges i SBN.

Avfall

Inom Ljungskile finns kommunal sophämtning genom entreprenör. Inom grupphusområdet föreslås centrala sophus i anslutning till parkeringsanläggningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1999 12 31.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av konsult, Lund och Valentin arkitekter ab, med Leif Carlsson som projektansvarig. Arbetet har bedrivits i samarbete med stadsarkitektkontoret.

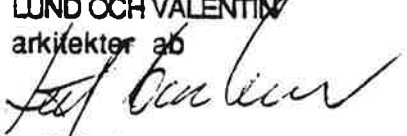
Uddevalla den 14 december 1989

Stadsarkitektkontoret

Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Sören Larsson
planarkitekt

LUND OCH VALENTIN
arkitekter ab


Leif Carlsson
projektansvarig

Planen är antagen av kommunfullmäktige 1990-03-13 § 55

1

Detta beslut vann laga kraft 1990-11-~~14~~ 06

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande detaljplan för bostäder inom del av Ljungskile

SIMMERSRÖD 1:101

**fastigheterna Simmersröd 1:1, 1:101 m fl
Ljung, Uddevalla kommun**

Upprättad av Lund och Valentin arkitekter ab i samarbete med
stadsarkitektkontoret 1989 12 14

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan (prel)

dec	BN beslutar om utställning
jan	Utställning
feb	BN godkänner detaljplanen
april	KF antager detaljplanen
maj	Laga-kraft-vunnet beslut
hösten 90	Bygglov - byggstart

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 1999 12 31.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän-plats-marken.

Ansvarsfördelning

För åtgärder inom kvartersmark svarar exploatören/markägaren.

Avtal

Exploateringsavtal upprättas mellan exploatör och kommun. Detta skall reglera respektive parter åtaganden, skyldigheter, rättigheter m m avseende genomförandet samt fördelning av kostnader. Dessutom innefattas kommunens rätt till fördelning av tomter/lägenheter genom den kommunala bostadsförmedlingen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den del av Simmersröd 1:101 som skall utgöra kvarter för grupphusbebyggelse försäljs och avstyckas till en fastighet.

De delar av 1:101 som skall utgöra allmän - plats - mark ligger kvar på kommunens fastighet.

De servitut som ger fastighetsägare rätt att "fritt taga vatten" i vattentäkt på Simmersröd 1:101 måste lösas vid lantmäteriförrättning.

x-märkat område för säkerställande av allmänhetens rätt att gå genom kvarteret inskrivs som servitut och knyts till kommunens fastighet. Avtal reglerar drift- och underhållsfrågor.

Från Simmersröd 1:1 avstyckas de tre föreslagna tomterna i samband med byggnation.

Övrig allmän-plats-mark/gata som inte är i kommunens hand förvärvas och överförs till kommunens fastighet

Fastighetsplan erfordras inte med nuvarande förutsättningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

En exploateringskalkyl har upprättats av fastighetskontoret. Den visar ett bokföringsmässigt överskott inom området på cirka 1200 kkr. Åtgärder på VA-nätet nedströms har dock kostnadsberäknats till cirka 1100 kkr varför exploateringen totalt balanserar mellan inkomster och utgifter.

Reglering av kostnader mellan kommun och exploatör görs i exploateringsavtal.

Gatukostnader

För att täcka anläggningskostnaderna för den nya lokalgatan kommer gatukostnader att tas ut av de fastigheter som har nytta av gatan.

För grupphusbebyggelsen läggs kostnaden in i markpriset och regleras i exploateringsavtal. För de tre tomterna på Simmersröd 1:1 med anslutning till lokalgatan regleras uttag av gatukostnader i särskilt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren, Stiftelsen Simmersröds barnhus.

Planavgift

Enligt PBL (plan- och bygglagen) får särskild planavgift tas ut om fastighetsägarna har nytta av planen eller bestämmelserna. Samtliga fastighetsägare inom planområdet drar nytta av den nya detaljplanen.

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid projekteringen kan erfordras kompletterande utredningar beträffande grundförhållanden samt val av grundläggningssätt.

Nybyggnadskarta erfordras och beställs hos stadsingenjörskontoret.

HANDLÄGGARE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av konsult, Lund och Valentin arkitekter ab, med Leif Carlsson som projektansvarig.

Uddevalla den 14 december 1989

Stadsarkitektkontoret

Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Sören Larsson
planarkitekt

LUND OCH VALENTIN
arkitekter ab


Leif Carlsson
projektansvarig