



Akt nr:
1485K-P14/20

AU\$1485K-P14/20

PLANHANDLINGAR

1485K - P14/20

ANTAGANDEHANDLING

Arkivnr: LJ 141

Antagandedatum: 2013-10-09

Lagakraftdatum: 2014-04-12

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för fastigheten

SKÄLLÄCKERÖD 1:18 m fl

Ljungskile

Uddevalla kommun

Upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB 2013-01-14, Reviderad 2013-08-21



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:

- Naturvärdesinventering med förtydligande 2011-11-11
- Trafikutredning 2012-05-15
- Geoteknisk undersökning 2012-03-29 samt PM 2012-03-30
- Planprogram
- Samrådsredogörelse 2013-01-14

DETALJPLANENS SYFTE

Planen syftar till att medge byggrätt för bostäder, ca 35-40 lägenheter.

Planen skall också så långt som möjligt undvika intrång i värdefull naturmark med höga naturvärden i anslutning till Skälläckerödsbäckens ravin.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget omedelbart väster om Hälle Lider, söder om Ljungskile skolan och omfattar delar av fastigheterna Skälläckeröd 1:15, 1:18, 1:21 och 1:23 samt Ljungs-Hälle 1:288.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 9000 m².

Markägförhållanden

All berörd mark ägs av Uddevalla kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner/riksintressen

Detaljplanen strider inte mot Ljungskile översiktsplan, fastställd 2007. Inga Natura 2000-områden berörs.

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.

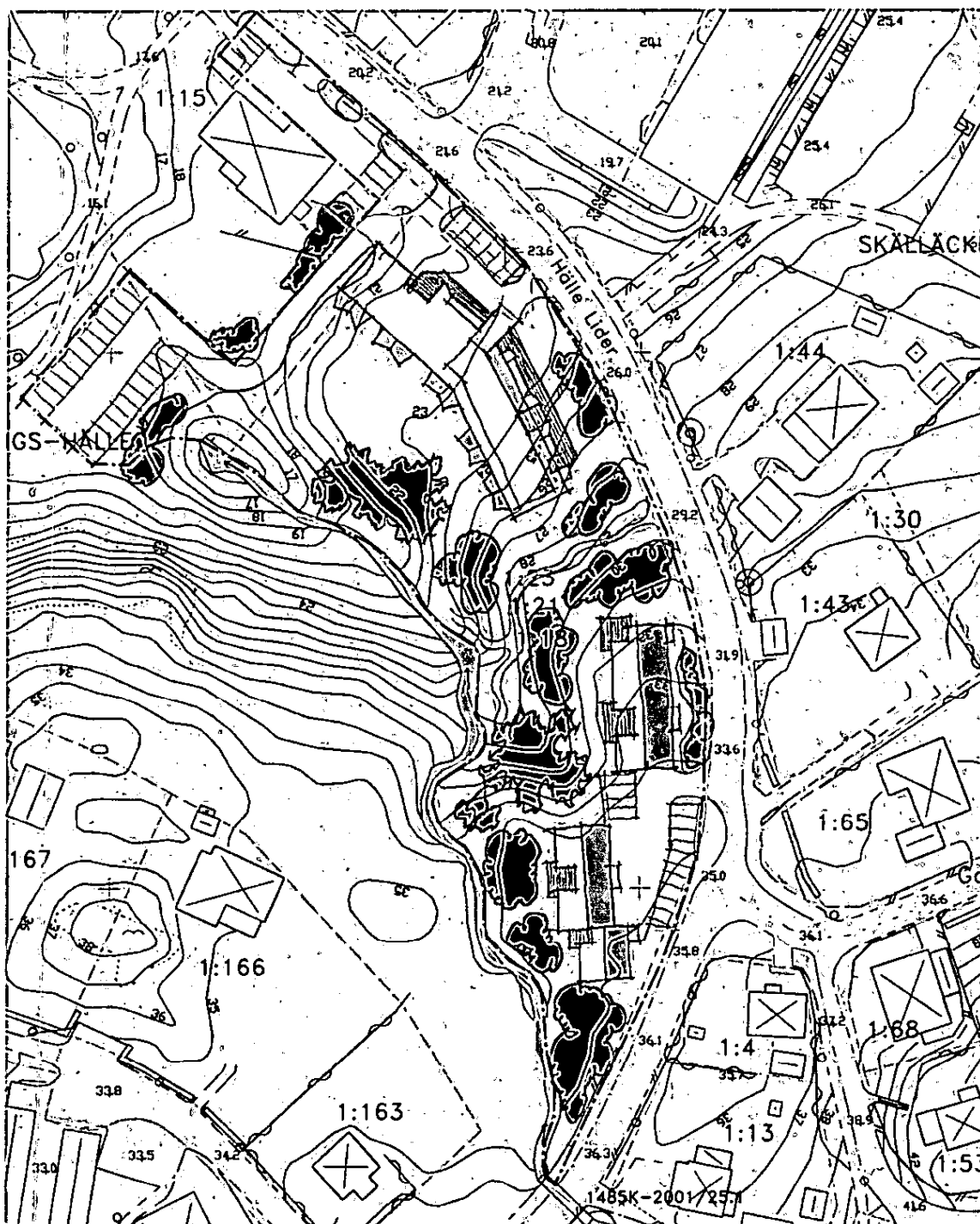
Detaljplaner

Planområdet ingår gällande detaljplan LJ 21 (14-LJU-939), fastställd 1975-10-06 och laga kraft 1975-11-24. Planen omfattar mark för "allmän plats park", "bostadsändamål" och "allmänt ändamål".

Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram och programsamråd har genomförts. Programsamrådsredogörelse har upprättats daterad 2012-01-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Mark och vegetation

Planområdet är beläget i området väster om Hälle Liden och öster om Skälläckerödsbäckens ravin. Området är starkt kuperat, mellan + 19 i norr och + 36 i söder. Bäckravinen är i huvudsak bevuxen med lövskog och inom ett begränsat område med höga thujor.

Skälläckerödsbäcken löper med forsar med små vattenfall från områdets högsta del till områdets lägsta del i norr där bäcken går genom kulvert.

Naturvärden

För att belysa naturvärden i anslutning till Skälläckerödsbäcken har en naturvärdesinventering genomförts som stöd för utformning av detaljplanen, daterad 2010-11-22 med förtydligande 2011-11-11. I naturvärdesinventeringen redovisas vilka områden som kan bebyggas utan att skada naturvärden samt områden med höga naturvärden som inte bör bebyggas.

Naturvärdesinventeringens resultat har legat till grund för planens utformning och ska beaktas vid projekterings-, entreprenad och driftsskedet för att undvika skador i den värdefulla bäckravinen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har upprättats av Bohusgeo AB, 2012-03-29 samt PM 2012-03-30. Undersökningen ger bl.a. följande resultat: Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande förutsatt att ingen belastning eller bebyggelse sker inom ett område i planområdets nordvästra del.

Grundläggning inom områdets nordligaste del bör ske med spetsbärande pålar eller fullständigt kompenserad grundläggning för att undvika att skadliga sättningar uppkommer. Grundvattennivån i friktionsjorden bedöms vara lågt belägen. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande men man rekommenderar att dränering, exempelvis slitsar installeras i slänten för att säkerställa att jorden inte blir vattenmättad vid kraftig nederbörd. Dräneringen bör utformas så att grundvattennivån inte tillåts stiga mer än 1 meter under markytan. Enligt Länsstyrelsen är de dränerande åtgärder som anges i geoutredningen vattenverksamhet som kan kräva tillstånd eller dispens.

Stabiliteten måste kontrollberäknas av geotekniker om släntens geometri är tänkt att förändras vid områdets bebyggande.

Följande planbestämmelser finns på plankartan: "Anvisningar avseende geoteknik i PM 2012-03-30 skall följas. Särskilt hänvisas till avsnitt om sättningar, släntstabilitet och grundläggning."

Skälläckerödsbäckens bäckfåra har besiktigats och den består av fast berg eller stora stenblock varför ingen erosionsrisk föreligger.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

Bebyggelse, tillgänglighet

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Mot norr gränsar området till Kulturens hus och Ljungskileskolan. Övrig omgivande bebyggelse utgörs av villabebyggelse.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus i fyra våningar samt en indragen femte våning i områdets norra del samt mindre flerbostadshus i två plan längs Hälle Läder i

områdets mellersta och södra delar. Lägenheterna i det norra flerbostadshuset är i första hand tänkt som s.k. "seniorbostäder" med högt ställda krav på tillgänglighet och bekvämlighet.

Möjlighet finns att förlägga parkeringsgarage i källarvåning. Möjlighet finns även att uppföra mindre kompletteringsbyggnader i anslutning till flerbostadshuset.

Service

Planområdet är beläget på gångavstånd ca 300 meter från Ljungskile centrum och nära Ljungskileskolan, bibliotek, vårdcentral och tandvård.

Natur, rekreation

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns Skälläckerödsbäckens dalgång med tillgänglighet för allmänheten. Möjlighet finns att anordna lekplats i anslutning till flerbostadshuset men detta har inte redovisats på illustrationen på grund av bostädernas inriktning mot seniorboende.

Trafik, gator och parkering

Gångavståndet till järnvägsstationen är 600 meter och till närmaste busshållplats 400 meter från de planerade bostäderna.

När bommen nordväst om planområdet är stängd under dagtid har området tillfart från Skafterödsvägen via Rosenvägen fram till planområdet söderifrån. Hälle Lider har gångbana på den nordösta sidan vilket innebär att trafik till och från planområdet inte kommer att korsa gångstråket till och förbi skolan. Trafiken till planområdet är av en ganska liten omfattning. Miljö och Stadsbyggnad ser ingen konfliktrisk mellan trafik till och från bostäderna kontra bil- resp gång och cykeltrafik till/från skolan. Det finns inget behov av utfartsförbud el dyl.

En trafikutredning har genomförts av Norconsult AB i syfte att i första hand belysa trafiksituationen i anslutning till Ljungskileskolan och infarten till de planerade bostäderna. Strax norr om Kulturens hus finns en vägbom som stänger av all biltrafik på Hälle Lider under måndag till fredag mellan kl 07 och 17. Under tider när bommen är stängd sker tillfart till planområdet söderifrån via Rosenvägen. Detaljplanen förväntas medföra en ökning av trafiken på Hälle Lider från 500-600 till 600-700 fordon per dag.

Trafikutredningen föreslår bl.a. följande;

- Möjlighet finns att gatans bredd minskas till 5 meter och ger plats för en gångbana på den västra sidan. Vägen ligger utanför planområdet.
- Mindre angöring med vändmöjlighet söder om bommen i anslutning till skolan ordnas lämpligen norr om planområdet på allmän plats mark i anslutning till Kulturens hus. Mark för detta ingår i planen som Allmän plats / Lokalgata.

Mark för bilparkering har avsatts i planområdets nordvästra del. Härutöver finns möjlighet att anordna parkeringsplatser för boende och besökande i anslutning till bostäderna. Parkeringsplatserna är beräknade 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).

En vändplats med tillhörande korttidsparkeringsplatser för hämtning och lämning av barn ska förläggas i anslutning till kulturens hus i enlighet med trafikutredningen.

Cykelparkering kan anordnas dels inom allmän plats/lokalgata i anslutning till Kulturens hus, dels i anslutning till bostadshusens entréer.

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har beslutat om sexton övergripande miljökvalitetsmål 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 under utbyggnad i nära anslutning till området och byggnader inom planområdet kan komma 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 vis. Spillvattnet ansluts till kommunens högklassiga avloppsreningsverk.

4. Grundvatten av god kvalitet: Anslutning ska ske till kommunens vattenledning 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 tillgodoser ett behov av bostäder för seniorer
- Goda solförhållanden och goda förutsättningar för att utnyttja solenergi

Trafikbuller och vibrationer

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning ligger ekvivalentnivån i kvartersmarken delvis i intervallet 45 – 50 dB(A) och delvis i intervallet 50-55 dB(A). Område med 55- 60 dB(A) ligger en bit därifrån. Även med prognosticerade trafikökningar på väg och järnväg bedöms nivån komma att inte överstiga riktvärdet 55 dB(A). Hälle Läder har för övrigt små trafikmängder och mycket låga fordons hastigheter. Bohusbanan är belägen mer än 200 meter från de närmaste planerade bostäderna.

Enligt kartläggningen är maximalnivån 65-70 dB(A). Riktvärdet 70 dB(A) vid uteplats bedöms inte överstigas.

Avståndet till Bohusbanan är så stort att vibrationer i planområdet är helt osannolikt. Vid besök i området när godståg passerat har inte märkts några vibrationer i marken.

Slutsatsen är att riktvärdena för buller och vibrationer inte överstigs.

Dagvatten och MKN

Vattenförekomsten Ljungs Kile har otillfredsställande ekologisk status och tillfredsställande kemisk status, vilket innebär att Miljökvalitetsnormerna för vatten inte uppnås. Den ekologiska statusen beror på förhöjda kvävehalterna som torde bero på övergödning från bl a jord- och skogsbruk, men även vägtrafik. Kvävet når kilen via vattendragen och kanske i liten utsträckning via urlakning ur regn. När reningsverket i Ljungskile var i drift torde det också ha bidragit till kväveutsläpp i kilen. Driften upphörde när överföringsledningen till Uddevalla öppnades. (Det är för tveksamt om den senaste provtagningen gjordes efter det att stängningen av avloppsreningsverket i Ljungskile fått effekt i kilen). I Ljungskile finns det sammanlagt mycket stora hårdgjorda trafikytor som avvattas mot Kilen, och exploateringsens tillskott blir försumbart.

Det nya bostadshuset innebär att naturmark ersätts av flerbostadshus med naturträdgård samt vissa hårdgjorda ytor. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förändringen till ett flerbostadshus inte skulle kunna innebära någon påvisbar ökning av kvävehalterna i kilen. För att inte "sila mygg och svälja kameler" är det angeläget att stat och kommun tillsammans snarast försöker vidta åtgärder för att minska kvävetillförseln till Ljungs Kile, förslagsvis med fokus på de dominerande källorna.

Ändå föreslås att fördröjnings- och reningsfunktion av dagvatten ordnas genom att takytorna på bostäderna beläggs med sedum. Det är inte tillåtet med takmaterial som utsöndrar giftiga ämnen. Vidare ska fördröjningsmagasin som också renar anläggas i anslutning till byggnader (stenkistor) och parkeringsplatser. Utsläpp av giftiga eller farliga ämnen från bostadsbebyggelsen bedöms därmed som helt osannolikt. Ytterligare reningsanordningar för dagvatten bedöms inte vara nödvändigt. Därmed är det ingen risk att exploateringen kommer att försvåra ett uppnående av miljökvalitetsnormerna.

Dagvattenfrågan prövas regelmässigt i bygglov och tekniskt samråd.

Rent allmänt kan i framtiden kommunen komma att utöva strängare tillsyn över dagvatten från parkeringsplatser och gator än vad som sker i dag.

Teknisk försörjning

Fastigheten skall anslutas till kommunens VA-nät

Telekablar ligger i gränsen mellan Hälle Läder och planområdet. Om ledningarna berörs av exploateringen ska Skanova informeras 0470-704326.

Planområdet ansluts till El-nät som ägs av Uddevalla Energi.

Byggnader inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet som nyligen är framdraget till Ljungskileskolan i nära anslutning till planområdet. Möjlighet finns att eventuellt placera solfångare och solceller på byggnaders tak inom planområdet.

Området omfattas av kommunal sophämtning.

Översvänningsfrågor i Skälläckerödsbäcken

Översvämningar har aldrig noterats och den föreslagna bebyggelsen ligger avsevärt högre än bäckfåran, vilket gör att bäckens vatten aldrig kan påverka bebyggelsen ens vid en betydande ökning av flödet.

De fördröjningsanordningar som anges ovan innebär dessutom att den nya bebyggelsen enbart kan ge högst obetydlig ökning av flödena i bäcken jämfört med situationen innan exploateringen. Om det skulle ske dämning vid trumman nedströms, p g a skräp i inloppet så finns det ingen koppling till exploateringen och den nya bebyggelsen kan inte skadas eftersom nivåskillnaden är så stor. Därmed är det allmänt sett viktigt att trummans inloppsgaller hålls fritt från skräp som kan hindra flödet.

Vattenverksamhet

Enligt Länsstyrelsen är de dränerande åtgärder som anges i geoutredningen vattenverksamhet som kan kräva tillstånd eller dispens.

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

REVIDERINGAR

Följande textavsnitt har bearbetats

Geoteknik samt planbestämmelsen.

Trafik, gator och parkering.

Dagvatten och MKN

Teknisk försörjning

Översvänningsfrågor i Skälläckerödsbäcken

ANTAGANDEHANDLING

Arkivnr: LJ 141

Antagandedatum: 2013-10-09

Lagakraftdatum: 2014-04-12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för fastigheten

SKÄLLÄCKERÖD 1:18 m fl

Hälle Lider i Ljungskile

Uddevalla kommun

Upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB 2013-01-14. Reviderad 2013-08-21

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Utställning	januari/februari 2013
Godkännande i Miljö o stadsbyggnadsnämnden	19 september
Antagande i Kommunfullmäktige, tidigast	9 oktober
Laga kraft, tidigast	mitten av november

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om planen skulle ändras eller upphävas, vare sig det sker under eller efter genomförandetiden, ger PBL (Plan- och Bygglagen) de byggnader som finns vid den tidpunkten ett starkt skydd, (givetvis under förutsättning att de uppförts i laga ordning).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Kommunen kan ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare om t ex en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, gemensamhetsanläggningar

Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Delar av kvartersmarken föreslås utgöra lokal gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Se nedan.

Exploatören står för iordningsställande av nya parkeringsplatser och tillfartsväg inom tomtmarken.

Kommunen står för utbyggnad och drift av VA-ledningar fram till tomtgräns.
Exploatören står för utbyggnad av VA-ledningar inom tomtmarken.

Avtal

Köpeavtal ska upprättas mellan Uddevalla kommun och exploatören vari regleras kostnader för förvärv av mark mm.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten svarar för avstyckningar, fastighetsregleringar, inrättande av gemensamhetsanläggningar efter ansökan från berörd (exploatören).
Lantmåteriförrättningarna bekostas av sökanden.

Fastighetsbildning och upplåtelseformer

Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändigt för att genomföra detaljplanen. Exploatören förvärvar all kvartersmark från kommunägda fastigheter.

Gränserna mellan de tre kommunägda fastigheterna Skälläckeröd 1:18, 1:21 och 1:23 är inte utredda och redovisas inte på grundkartan eller fastighetskartan. De har tillkommit genom avsöndring, och fastighetsbestämning av gränserna "utåt" erfordras. Nedan kallas de (Skälläckeröd) 1:18/1:21/1:23. Även Skälläckeröd 1:15 har tillkommit genom avsöndring.

Detaljplanen kan genomföras genom att fastighetsbildning sker på flera olika sätt. Här redogörs för några av dem.

Det södra kvarteret kan utgöra en fastighet som avstyckas från 1:18/1:21/1:23. Bostäderna där kan upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt eller som ägarlägenheter.
Kvarteret kan alternativt utgöra flera fastigheter. Jämför nästa stycke.

Det norra kvarteret är i första hand avsett att utgöra en fastighet (på marken), som avstyckas från Skälläckeröd 1:18/1:21/1:23 samt regleras från Skälläckeröd 1:15 samt Ljungs-Hälle 1:288. Om bostäderna upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt utgör kvarteret troligen en bostadsfastighet. Om bostäderna skulle avstyckas som ägarlägenheter bildas en marksamfällighet för själva tomten. De delar av byggnaden som inte utgör ägarlägenheter tillhör också marksamfälligheten. En eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att förvalta gemensamma funktioner för ägarlägenheterna såsom vatten- och avloppsledningar, stomme, trapphus, parkeringsplatser på mark eller i garage, trädgård etc. Marksamfälligheten

och gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Ägarna av ägarlägenheterna är obligatoriska medlemmar i samfällighetsföreningen.

Den del av fastigheterna 1:18/1:21/1:23 som omfattas av naturmark i detaljplanen kvarstår i kommunal ägo och överförs till Ljungs- Hälle 1:288.

Den del av fastigheten Skälläckeröd 1:15 som omfattas av lokalgata i detaljplanen kvarstår i kommunal ägo och överförs genom fastighetsreglering till Skälläckeröd 1:40

När ovanstående, eller liknande, åtgärder är genomförda finns det inget kvar av 1:18/1:21/1:23 varför de avregistreras.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Anslutning ska ske till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgift debiteras enligt vid det tillfället gällande taxan.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören. Enligt planavtal mellan exploatören och kommunen ska exploatören erlagga ett fast belopp efter planens antagande. Ingen planavgift ska därför erläggas i samband med bygglov.

Naturvårdshänsyn

Naturvärdesinventeringens direktiv ska följas såväl vid projekterings-, entreprenad- som i driftsskedet. Detta bör skrivas in i köpeavtalet.

Geotekniska frågor

Anvisningar avseende geoteknik i PM 2012-03-30, Bohusgeo, ska följas såväl vid projekterings-, entreprenad- som i driftsskedet. Särskilt hänvisas till avsnitt om sättningar, släntstabilitet och grundläggning. Se även planbeskrivningen.

MEDVERKAN I PLANARBETET

Handläggare:

Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun

Planhandlingarna har upprättats av:

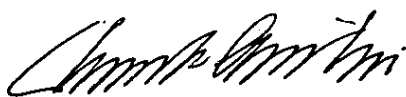
Christer Nordström Arkitektkontor AB,

Christer Nordström och Anna Nordström

Åsstigen 14

436 45 Askim

cna@cna.se



Christer Nordström



Anna Nordström



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Antagen: 9 oktober 2013
Lagakraft: 12 april 2014

ANTAGANDEHANDLING

ARB 528

UTLÅTANDE över detaljplan för

SKÄLLÄCKERÖD 1:18 m fl

Hälle Lider Ljungskile, Uddevalla kommun

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

HANDLÄGGNING

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

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

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

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTTRANDE

samt

MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 2013-02-21

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

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

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

Kommentar: Se nedan.

1 B MKN, dagvatten och översvämningssrisk

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

Kommentar: Vattenförekomsten Ljungs Kile har otillfredsställande ekologisk status och tillfredsställande kemisk status, vilket innebär att Miljö kvalitetsnormerna för vatten inte uppnås. Den ekologiska statusen beror på förhöjda kvävehalter som torde bero på övergödning från bl a jord- och skogsbruk, men även vägtrafik. Kvävet når kilen via vattendragen och kanske i liten utsträckning via urlakning ur regn. När reningsverket i Ljungskile var i drift torde det också ha bidragit till kväveutsläpp i kilen. Driften upphörde när överföringsledningen till Uddevalla öppnades. (Det är f ö tveksamt om den senaste provtagningen gjordes efter det att stängningen av avloppsreningsverket i Ljungskile fått effekt i kilen).

Det nya bostadshuset innebär att naturmark ersätts av flerbostadshus med naturträdgård samt vissa hårdgjorda ytor. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förändringen till ett flerbostadshus inte skulle kunna innebära någon påvisbar ökning av kvävehalter i kilen. För att inte "sila mygg och svälja kameler" är det angeläget att stat och kommun m fl snarast försöker vidta åtgärder för att minska kvävetillförseln till Ljungs Kile, förslagsvis med fokus på de dominerande källorna.

Ändå föreslås att fördröjnings- och reningsfunktion av dagvatten ordnas genom att takytorna på bostäderna beläggs med sedum. Vidare ska fördröjningsmagasin som också renar anläggas i anslutning till byggnader (stenkistor) och parkeringsplatser. Utsläpp av giftiga eller farliga ämnen från bostadsbebyggelsen bedöms som osannolik. Ytterligare reningsanordningar för dagvatten bedöms inte vara nödvändigt. Därmed är det ingen risk att exploateringen kommer att försvåra ett uppnående av miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen kompletteras.

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

Kommentar: Översvämningar har aldrig noterats och den föreslagna bebyggelsen ligger avsevärt högre än bäckfåran, vilket gör att bäckens vatten aldrig kan påverka bebyggelsen ens vid en betydande ökning av flödet. De fördröjningsanordningar som anges ovan innebär dessutom att den nya bebyggelsen enbart kan ge högst obetydlig ökning av flödena i bäcken jämfört med situationen innan exploateringen. Om det skulle ske dämning vid trumman nedströms, p g a skräp i inloppet så finns det ingen koppling till exploateringen och den nya bebyggelsen kan inte skadas eftersom nivåskillnaden är så stor. Därmed är det allmänt sett viktigt att trummans inloppsgaller hålls fritt från skräp som kan hindra flödet.

1 D Trafik

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

Kommentar: När bommen nordväst om planområdet är stängd under dagtid har området tillfart från Skafterödsvägen via Rosenvägen fram till planområdet söderifrån. Hälle Lider har gångbana på den nordösta sidan vilket innebär att trafik till och från planområdet inte kommer att korsa gångstråket till och förbi skolan. Trafiken till planområdet är av en ganska liten omfattning. Miljö och Stadsbyggnad ser ingen konfliktrisk mellan trafik till och från bostäderna kontra bil- resp gång och cykeltrafik till/från skolan. Det finns inget behov av utfartsförbud el dyl.

1 E Geoteknik

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

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

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

Kommentar Planbestämmelsen är justerad.

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

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

1 H Buller

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

Kommentar: Enligt kommunens trafikbullerkartläggning ligger ekvivalentnivån i kvartersmarken delvis i intervallet 45 – 50 dB(A) och ställvis i intervallet 50-55 dB(A). Område med 55- 60 dB(A) ligger närmare Bohusbanan. Även med prognosticerade trafikökningar på väg och järnväg bedöms nivån inte komma att överstiga riktvärdet 55 dB(A). ohusbanan är belägen mer än 200 meter från de närmaste planerade bostäderna. Enligt kartläggningen är maximalnivån 65-70 dB(A). Riktvärdet 70 dB(A) vid uteplats bedöms inte överstigas.

Avståndet till Bohusbanan är så stort att vibrationer i planområdet är helt osannolikt. Vid besök i området när godståg passerat har inte märkts några vibrationer i marken.

Slutsatsen är att riktvärdena för buller och vibrationer inte överstigs.

1 I Naturmiljö

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

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

1 J Upplysningar

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

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

2 Statens geotekniska institut, 2013-02-20

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

Kommentar: Se 1 E ovan

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

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

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

Kommentar: Se 1 F ovan

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

Kommentar: Se 1 G ovan.

3 Trafikverket 2013-02-13

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

Kommentarer: Se 1 H ovan

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

Tillstyrker förslaget under förutsättning att trafiksituationen vid Ljungskileskolan inte försämras.

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

5. Kultur och fritidsnämnden, 2013-02-28

Anser att bebyggelsen bör minskas något i höjd

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

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

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

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

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

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

7 Barn, 2013-02-21

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

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

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

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

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

9 Inger och Christer Widén, Hälle Lider 22

Ida och Daniel Popa, Hälle Lider 24

Maj och Bo Ivarsson, Hälle Lider 25

Gun-Britt Hallgren, Hälle Lider 27

Margareta och Rune Löfving, Hälle Lider 31

Gemensam skrivelse, 2013-02-20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Magnus Olsson, Maria Olsson, Skarsjövägen 3

Thony Kärnfors, Skarsjövägen 2

Claudia A Meder, Hans Andersson, Skarsjövägen 1

Sten Johannesson, Elisabet Nilsson, Hälle Lider 23

Lennart Johnsson, Elisabeth Svenning Johnsson, Skarsjövägen 5

Johan Magnusson, Åsa Magnusson, Hälle Lider 19

Bengt Enander, Ewa Adam, Hälle Lider 17

Erik Forsström, Hälle Lider 21

Gemensam skrivelse, 2013-02-16

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

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

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

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

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

REVIDERINGAR

Beskrivningen kompletteras enligt ovan.

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

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåandet skickas för kännedom till:

Björn Kilenstam

Jan Lindgren

Linnea Åström

Matilda o Jonas Linhage

Inger och Christer Widén, Hälle Lider 22

Ida och Daniel Popa, Hälle Lider 24

Maj och Bo Ivarsson, Hälle Lider 25

Gun-Britt Hallgren, Hälle Lider 27

Margareta och Rune Löfving, Hälle Lider 31

Johan Magnusson, Hälle Lider 19

Margareta Johnson, Hälle Lider 8

Magnus Olsson o Maria Olsson, Skarsjövägen 3

Thony o Britt-Marie Kärfors, Skarsjövägen 2

Claudia A Meder o Hans Andersson, Skarsjövägen 1

Sten Johannesson o Elisabet Nilsson, Hälle Lider 23

Lennart Johnsson o Elisabeth Svenning Johnsson, Skarsjövägen 5

Johan Magnusson o Åsa Magnusson, Hälle Lider 19

Bengt Enander o Ewa Adam, Hälle Lider 17

Erik Forsström, Hälle Lider 21

Jenny Leonardson, Kaprifolvägen 2

Irene Leonardsson, Ljungs- Hälle 1:163

Länsstyrelsen

VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT PLANANTAGANDE?

Följande ska få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas:

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

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

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Mats Windmark
planarkitekt

Antagen: 9 oktober 2013

Lagakraft: 12 april 2014

Sida 1

Fastighetsförteckning

2013-01-14

Ärendenummer

O118516

Handläggare

Irén Folden

Ärende Fastighetsförteckning rörande ett 2013-01-14 upprättat förslag till detaljplan för Skälläckeröd 1:18 mfl

Uddevalla kommun

Västra Götalands län

Fastigheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Ljungs-Hälle 1:288	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Skälläckeröd 1:15	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Skälläckeröd 1:18	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Skälläckeröd 1:21	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Skälläckeröd 1:23	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	

Marksamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

Anläggningssamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

Rättigheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål mm
Olokaliserat 14-IM4-39/221.1		Servitut, TRYCKBANKAR
Belastar:		

Rättigheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål mm
Ljungs-Hälle 1:166	Mr Förvaltning AB Solviksvägen 16 459 33 LJUNGSKILE	
Ljungs-Hälle 1:190	Maj Berit Ivarsson Båtsman Lustigs Gata 65 422 57 HISINGS BACKA	
Ljungs-Hälle 1:288	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Serv 2 14-LJU-206.1		Servitut, VÄGAR
Till förmån för:		
Ljungs-Hälle 1:163	Irene Leonardsson Pepparvägen 6 459 32 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Ljungs-Hälle 1:288	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Olokaliserat 14-LJU-226.1		Servitut, VÄGAR
Till förmån för:		
Ljungs-Hälle 1:166	Mr Förvaltning AB Solviksvägen 16 459 33 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Ljungs-Hälle 1:288	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Olokaliserat 14-LJU-507.1		Servitut, VÄGAR
Till förmån för:		
Ljungs-Hälle 1:190	Maj Berit Ivarsson Båtsman Lustigs Gata 65 422 57 HISINGS BACKA	
Belastar:		
Ljungs-Hälle 1:288	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	

Fastigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Ljungs-Hälle 1:163	Irene Leonardsson Pepparvägen 6 459 32 LJUNGSKILE	
Ljungs-Hälle 1:166	Mr Förvaltning AB Solviksvägen 16 459 33 LJUNGSKILE	
Ljungs-Hälle 1:167	Göran Martinsson Kaprifolvägen 6 459 32 LJUNGSKILE	
	Gunilla Martinsson Kaprifolvägen 6 459 32 LJUNGSKILE	
Ljungs-Hälle 1:190	Maj Berit Ivarsson Båtsman Lustigs Gata 65 422 57 HISINGS BACKA	
Ljungs-Hälle 1:405	Ljungskilehem Stift Parkvägen 9 459 30 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:4	Erik Hilde Lennart Forsström Hälle Lider 21 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:13	Sten Olof Johannesson Hälle Lider 23 459 32 LJUNGSKILE	
	Elisabet Nilsson Hälle Lider 23 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:29	Lennart Johnsson Skarsjövägen 5 459 32 LJUNGSKILE	
	Elisabeth Svenning-Johnsson Skarsjövägen 5 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:30	Lennart Johnsson Skarsjövägen 5 459 32 LJUNGSKILE	
	Elisabeth Svenning-Johnsson Skarsjövägen 5 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:40	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	

Fastigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Skälläckeröd 1:43	Åsa Magnusson Hälle Lider 19 459 32 LJUNGSKILE	
	Johan Magnusson Hälle Lider 19 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:44	Bengt Enander Hälle Lider 17 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:57	Magnus Olsson Skarsjövägen 3 459 32 LJUNGSKILE	
	Maria Olsson Skarsjövägen 3 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:63	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Skälläckeröd 1:65	Hans Andersson Skarsjövägen 1 459 32 LJUNGSKILE	
Skälläckeröd 1:68	Thony Kärnfors Skarsjövägen 2 459 32 LJUNGSKILE	

Marksamfälligheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

Anläggningssamfälligheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Ljungs-Hälle GA:7	Ljungskile vägförening c/o Claes Göran Andreasson Krokusvägen 16 459 00 LJUNGSKILE	VÄG

Rättigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål mm
Serv 5 1485K-2001/25.1		Servitut, VÄG
Till förmån för:		

Rättigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål mm
Skälläckeröd 1:13	Sten Olof Johannesson Hälle Lider 23 459 32 LJUNGSKILE	
	Elisabet Nilsson Hälle Lider 23 459 32 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:40	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Till förmån för:		
Skälläckeröd 1:65	Hans Andersson Skarsjövägen 1 459 32 LJUNGSKILE	
Olokaliserat 14-IM4-57/119.1		Servitut, LEDNING MM
Till förmån för:		
Ljungs-Kärr 1:110	Uddevalla kommun	
Belastar:		
Ljungs-Hälle 1:288	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Ljungs-Hälle 1:405	Ljungskilehem Stift Parkvägen 9 459 30 LJUNGSKILE	
Olokaliserat 14-IM4-73/10518.1		Servitut, LEDNING MM
Till förmån för:		
Skälläckeröd 1:65	Hans Andersson Skarsjövägen 1 459 32 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:43	Åsa Magnusson Hälle Lider 19 459 32 LJUNGSKILE	
	Johan Magnusson Hälle Lider 19 459 32 LJUNGSKILE	

Olokaliserat 14-LJU-241.1		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Skälläckeröd 1:43	Åsa Magnusson Hälle Lider 19 459 32 LJUNGSKILE	
	Johan Magnusson Hälle Lider 19 459 32 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:40	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Olokaliserat 14-LJU-255.1		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Skälläckeröd 1:44	Bengt Enander Hälle Lider 17 459 32 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:40	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Olokaliserat 14-LJU-642.1		Servitut, VÄGAR
Till förmån för:		
Skälläckeröd 1:57	Magnus Olsson Skarsjövägen 3 459 32 LJUNGSKILE	
	Maria Olsson Skarsjövägen 3 459 32 LJUNGSKILE	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:40	Uddevalla Kommun 451 81 UDDEVALLA	
Serv 12 14-LJU-791.1		Servitut, VATTENLEDNINGAR
Till förmån för:		

Skälläckeröd 1:40	Uddevalla Kommun	
	451 81 UDDEVALLA	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:63	Uddevalla Kommun	
	451 81 UDDEVALLA	
Nyttjanderätt 1950-05-03 741		TELE
Till förmån för:		
	Telia	
Belastar:		
Skälläckeröd 1:44	Adress se ovan	

Fastighetsförteckningen upprättad av


Irén Folden



Miljö och Stadsbyggnad

2014-05-09

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UDDEVALLA KOMMUN	
Ink	2014 -05- 15
Dnr	2014 : 1685

Detaljplan för Skälläckeröd 1:18 mfl

Upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB 2013- 01-14,
reviderad 2013-08-21

LAGAKRAFTBEVIS

beträffande Kommunfullmäktiges beslut 2013-10-09 att anta detaljplan för
Skälläckeröd 1:18 mfl.

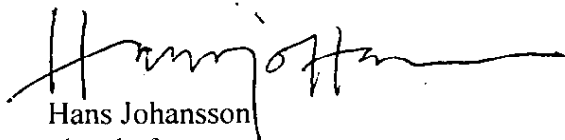
Länsstyrelsen har 2013-10-31 beslutat att inte pröva beslutet enligt
plan-och bygglagen 12 kap 1§.

Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut har överklagats till länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har 2014-01-24 avslagit överklagandena.
Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till Mark och Miljödomstolen.
Mark och Miljödomstolen har 2014-04-11 avslagit överklagandena.
Mark- och miljödomstolens dom har därefter ej överklagats.

Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft 2014-04-12.

Uddevalla den 2014-05-09

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Hans Johansson
planchef

