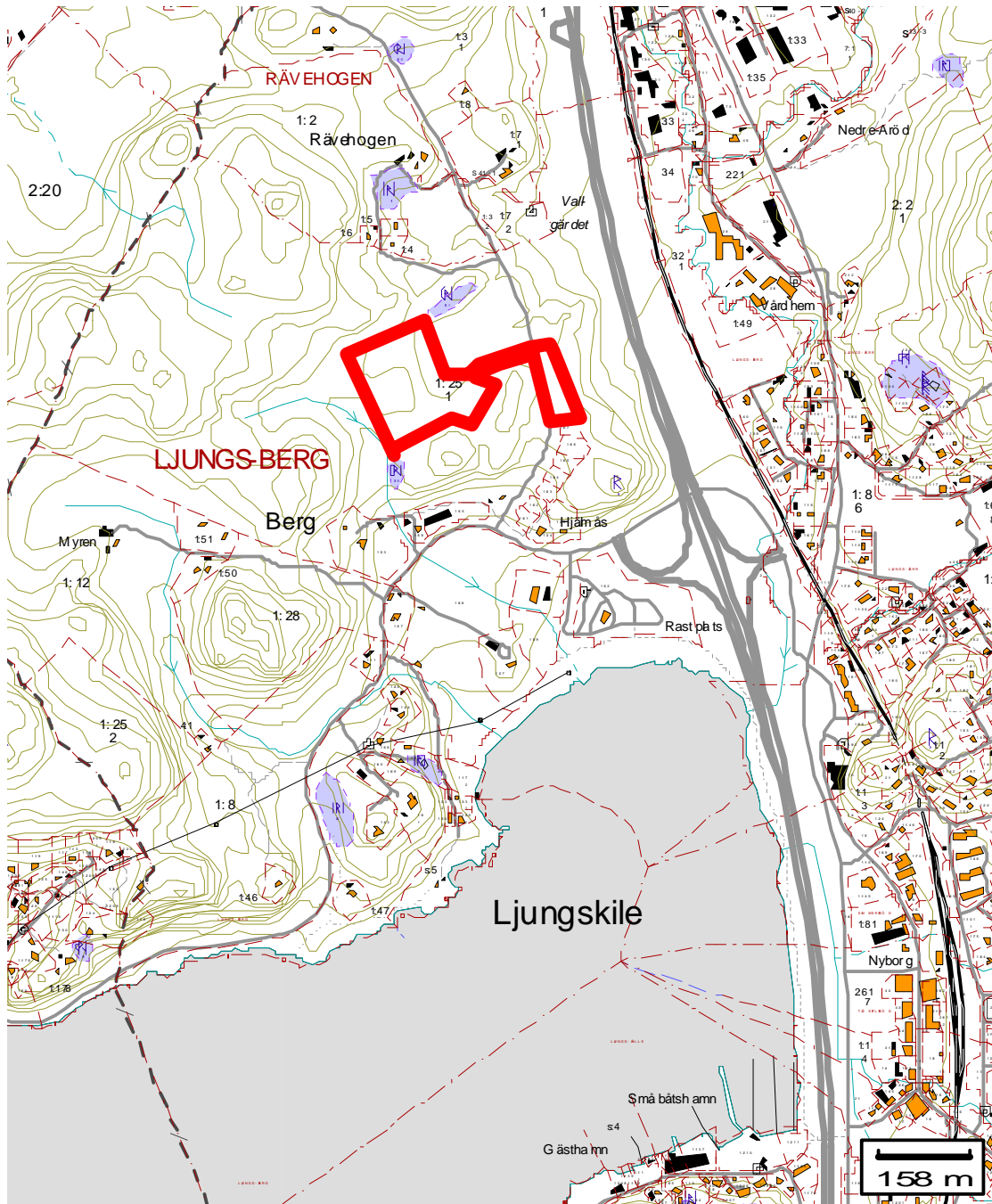




UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 18 januari 2006 § 19.
Detta beslut vann laga kraft den 15 februari 2007.



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

LJUNGS- BERG 1:25, delområde 2

Ljungskile, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 16 mars 2006
Reviderad den 18 januari 2007

HANDLINGAR

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] planprogram upprättat i april 2005, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelse nedan
- [x] redogörelse för programsamråd, daterad 15 september 2005
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar (ej upprättade av Uddevalla kommun):

- [x] geoteknisk utredning, Tyréns 10 april 2006 (MSBs geoarkiv, nr 5200-10)

BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge 17 nya villatomter vilka ska erbjudas dem som står i den kommunala tomtkön. Planen är en fortsättning på etapp 1 som omfattade 7 tomter vid Hjälmsvägen. Dessa är nu samtliga bebyggda.

PLANDATA

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i norra delen av Ljungskile, ca 200 meter norr om Ulvesundsvägen (lv 675) samt 300 meter väster om E6. Avståndet till Ljungskile centrum är ca 1 kilometer. En enskild väg, som fortsätter mot Råvehogen, går i planområdets östra kant.

Planområdets areal är ca 3,5 hektar.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

Planområdet berörs av följande riksintresse:

* Området väster om E6 utgör ett riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. (Detta riksintresse utgör inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter).

Övriga relativt närbelägna riksintressen är:

* Den del av Ljungs Kile som är grundare än 6 meter utgör ett riksintresse för fisket enl MB 3:5.

* E6 och dess lokalväg utgör ett riksintresse för kommunikationer enl MB 3:8.

* Bohusbanan utgör ett riksintresse för kommunikationer enligt MB 3:8.

Översiktsplaner

ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991 anger bl a Bergs gård som **Möjligt utvecklingsområde. Innehåll preciseras ej.** På en annan karta anges området som **Utredningsområde. Kan komma i fråga för tätortens framtida utbyggnad eller som rekreationsområde.**

I översiktsplanen ÖP 2002 sägs att det finns nyckelbiotoper i skog och naturvärdesobjekt i skog inom sydöstra delen av bebyggelseområdet. Dessa naturvärden var förknippade med att marken tidigare under många år har använts som betesmark, vilket upphörde i slutet av 1990-talet. Betesdriften kommer inte att återupptas och därmed kommer områdets naturvärden att försämrats. Större delen av skogsområdet påverkas för övrigt inte av denna exploatering och kommunen anser att det blir en bra helhetslösning med god naturhänsyn även om tomterna N- Q bebyggs.

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile pågår. Intentionerna i föreliggande detaljplan avviker inte från ÖP 2002 eller översiktsplaneprogrammet.

Detaljplaner

Planområdet saknar helt detaljplan.

Omedelbart sydost om planområdet gäller detaljplan **LJ 125**, antagen 12 mars 2002. Den omfattar sju villatomter vilka samtliga är bebyggda. Genomförandetiden upphör 9 april 2012.

Något söder om planområdet gäller **LJ 114**, antagen 8 december 1994. Den omfattar det gamla gårdscentrum, numera Ljungs- Berg 1:53 ("Kärrstegen på Berg") och äldre boningshus samt ladugård på Ljungs- Berg 1:55. Genomförandetiden har upphört.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Avvägning enl Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena enligt Miljöbalken. (MB 4:1 och 4:4). Exploateringen innebär ingen påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden. Planområdet är en utveckling av Ljungskile tätort.

Miljöbedömning

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Förslaget innebär en utvidgning och en komplettering av ett befintligt bostadsområde. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö o Stadsbyggnad bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

Mark, topografi, vegetation



Planområdet från nordväst

Planområdet utgörs av ett fält med gammal betesmark som inte längre är i bruk. Längs fältet löper stengärdesgårdar på alla sidor. På västsidan rinner ett vattendrag omgärdat av lövsly. Norr och öster om fältet finns det dungar med gamla ekar. Längre österut finns en plåtå uppbyggd av schaktmassor från motorvägsbygget 1995. Ekdungarna och stenmurarna är bevaransvärda och även bäcken och dess närmaste omgivning bör bevaras orörda.



Ekdunge inom planområdet

Berget norr om planområdet är till största delen beklätt med barrskog med inslag av lövträd. På sluttningarna mot öster ned mot motorvägen finns åkrar och gamla betesmarker. Jorden har brukats länge och det finns gott om stenmurar. Tre vattendrag rinner ner mot Ljungs kile och Bukilen.



Stengärdesgård

De 3-4 sydostligaste tomterna N-Q berör ett område som på 1990-talet utpekades som en nyckelbiotop. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att dess specifika naturvärden, som är betingade av den tidigare betesdriften med nötboskap, relativt snart kommer att försvinna. Betesdriften upphörde nämligen i slutet av 1990-talet och kommer inte att återupptas. Se även under rubriken översiktsplan ovan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Tyréns AB den 10 april 2006. Jordlagerföljden inom området utgörs i huvudsak av lera eller silt. Torrskorpan är relativt tjock. Djupet till fast botten varierar mellan 2 och 9 meter. Fyllning finns under tillfartsvägen i öster. Om blivande byggherrar avser att göra uppfyllnader större än 0,5 meter i områdets högpunkter, eller avschaktningar djupare än 0,5 meter i områdets lågpunkter ska man med stabilitetsberäkningar visa att kraven på stabilitet uppfylls. Leran tål en belastning på ca 50 kPa utan att konsolideringssättningar uppstår. Dock kan det bli krypsättningar på max 0,2 meter på 40 år. För att undvika sättningar helt bör belastningen inte överstiga 35 kPa. Det senare motsvarar en uppfyllnad på ca 1,2 meter under ett hus med platta på mark. Om djupet till fast botten under en och samma byggnad skulle variera alltför mycket bör grundläggningen utredas ytterligare.

Miljö o Stadsbyggnad åtar sig att samordna höjdsättningen av hus och tomter. Härvid gäller det att beakta framför allt stabilitetsfrågorna, men även sättningsfrågor, utseendefrågor samt insynsfrågor m fl ”grannefrågor”. Förvaltningen har med beaktande av geokonsultens anvisningar upprättat ett samlat förslag till hustyper, husplaceringar och golvhöjder på varje tomt. Detta förslag ska följas, såvida inte kommunen och den sökande kommer överens om andra utformningar. I det sammanhanget kontakter kommunen geokonsulten om det skulle råda den allra minsta osäkerhet om dennes anvisningar följs eller inte. (Planen innehåller en särskild bestämmelse om att höjning eller sänkning av marknivå med mer än 0,5 meter endast får utföras om geoteknisk undersökning visar att det är möjligt ur stabilitetssynpunkt och acceptabelt ur sättningsynpunkt). Tomtköparna måste mycket noga uppmärksammas på att uppfyllningar eller avschaktningar på deras tomt enbart får göras om det är lämpligt ur geoteknisk synpunkt.

Leran under tillfartsgatan tål en uppfyllnad på max 2,5 meter utan att konsolideringssättningar uppstår. Dock finns det risk för krypsättningar om max 0,2 meter på 40 år. Detta kan undvikas om fyllningar maximeras till 1,7 meter eller om lättfyllning eller förstärkningar används.

Vid schaktningsarbeten bör beaktas att jorden delvis är flytbenägen.

Rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska följas när området exploateras.

Inom eller i närheten av planområdet finns det inte några bergbranter som kan vara rasbenägna.

Radon

Det finns en planbestämmelse som anger att gällande gränsvärden för radon inomhus inte får överskridas. Marken klassas som lågradonmark.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning är utförd och den är daterad 14 augusti 2006. Syftet var att klarlägga om det finns fornlämningar inom planområdet. Därefter har en arkeologisk förundersökning utförts. Den är daterad 3 november 2006. I den senare anger Bohusläns museum bl a följande:

”Sammanfattningsvis vittnar lämningarna om begränsad verksamhet på platsen. Endast spridda fynd påträffades och det gick därmed inte att påvisa något direkt samband med Ljung 139. Det är alltså inte motiverat med fortsatta arkeologiska undersökningar inför den planerade exploateringen. Inga fynd tillvaratogs.”

I närheten av planområdet finns följande två kända fornlämningar:

Nordost om planområdet finns **Ljung 151** som är en stenåldersboplats på ett mindre höjparti.

Söder om planområdet finns **Ljung 139** som också är en stenåldersboplats.

Bebyggelse

Inom och i omedelbar närhet av planområdet finns ingen bebyggelse.

Planen omfattar 17 nya villatomter, vilka ska förmedlas genom kommunens tomtkö. Planbestämmelserna medger 1-planshus med eller utan vindsvåning, 1 ¾ -planshus samt sluttningshus. Där VA-ledningarnas höjdläge så medger kan hus förses med källare (Se bygganvisningarna).

Service

Ljungskile centrum, 1,5 - 2 kilometer från planområdet, har ett tämligen komplett utbud av privat och samhällelig service inklusive järnvägsstation och bussterminal. Närmaste busshållplatser finns dels på Ulvesundsvägen (lv 175) och dels på gamla E6. Närbutik/ kiosk finns i bensinstationen söder om Ulvesundsvägen.

Området har förbindelse med Ljungskile centrum via en gång- och cykelbana utefter länsväg 675.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Området är relativt kuperat, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Inom respektive tomt finns det goda möjligheter att ordna en godtagbar förbindelse mellan bilplats och entré.

Naturmiljö, lek och rekreation

Planområdet innehåller en ekdunge som är väl lämpad för lek och rekreation. Man bör dock undvika schaktning eller annan åtgärd som kan skada trädens rötter. Huvudmannen för grönområdet bör se till att inte stora grenar kan lossna och skada människor som befinner sig på marken under träden. Alla åtgärder som berör ekarna och ekdungen måste ske i samråd med markägaren, Tekniska kontorets gata-parkavdelning.

I planområdets närhet finns stora, allemansrättsligt tillgänglig naturområden. Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten.

Vägar och trafik

Planområdet har tillfart via vägen mot Rävehogen, som i dag är en enskild väg. Den har i dag en obetydlig trafikmängd och bedöms ha en tillräcklig kapacitet för de 17 nya tomterna utan att behöva breddas. Tekniska Kontoret bör dock i samråd med väghållaren se över behovet av ytterligare en mötesplats. Gällande plan möjliggör ändå en eventuell framtida breddning på västsidan. Efter eventuella framtida exploateringar i Ljungs- Berg 3 bedöms den framtida trafikmängden som mest kunna uppgå till ca 1500 fordon/årsmedeldygn. Lastbilsandelen bedöms bli mycket låg, och helt försumbar nattetid.

Gång- och cykelväg kommer att byggas utefter "Rävehogsvägen" från Hjälmsvägens vändplan fram till planområdets infart.

Bostadsgruppen försörjs av en ny lokalväg. Vägen har karaktären av bostadsgata där alla bilar håller låga hastigheter. Vid bostadstomterna förses vägen med en gångbana i innerkurvan. Vägområdet vid villatomterna kan ges en bredd av 5,5 + 1,5 meter eller möjligen 5,5 + 1,0 meter. Genom att bilarna kommer ut 1-1,5 meter från tomtgränserna i innerkurvan erhålls en tillfredsställande sikt så att bilister som kör på vägen i god tid kan se bilar som ska backa ut från villatomterna.

För gäster och tillfällig parkering förses området med en gästparkeringsplats nära infarten. Där finns även plats för sopkärl, transformatorstation o dyl.

Ca 250 meter öster om de nya tomterna finns E6 som ju är motorväg. Trafikmängden uppgår till ca 21 500 fordon/sommarmedeldygn och ca 14 000 fordon/årsmedeldygn. Med en beräknad trafikökning på 10% uppgår årsmedeldygnstrafiken år 2010 till 15 500 fordon.

Tågtrafik

Bohusbanan finns ca 350 meter öster om de nya tomterna. Tågtrafiken uppgår per vardagsdygn till 10-11 resandetåg i vardera riktningen och 2 godståg i vardera riktningen.

Teknisk försörjning

De nya tomterna kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Kommunala VA-ledningar finns i dag framdragna till bebyggelsen vid Hjälmsvägen och förlängs in i planområdet. För dagvatten kommer kommunen sannolikt att kräva att varje tomtägare bygger en fördröjningsanordning på sin tomt. Syftet är dels att få till stånd en naturlig dagvattenrening nära "källan", dels att minska dimensionerna på dagvattenledningarna, dels att minska erosionen där ledningarna slutar. Vid de två lågpunkterna på lokalvägen anordnas dessutom "reservutlopp" för dagvatten.

Utanför själva bebyggelseområdet är öppna diken i regel eftersträvansvärt.

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivningen. Braskaminer får bara användas för skivseleldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

För sophämtningen svarar Uddevalla kommun

Trafikbuller

Terrängen inom och öster om planområdet har sådant utseende att området är mycket väl skyddat från trafikbullret från E6 resp Bohusbanan. Även det stora avståndet bidrar till att dämpa bullret. Även när det gäller bullerpåverkan från vägen mot Råvehogen innebär terrängens nivåer samt avståndet att ingen bullerberäkning erfordras. Inga trafikbullerberäkningar erfordras därför. Riktvärdena bedöms uppnås med mycket god marginal.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet, d v s vägar och naturmark. Kommunen är inte heller huvudman för dagvattenhanteringen av allmänna platser. Däremot kommer kommunen att anlägga lokalvägen, gästparkeringen, dagvattenledningar mm, se genomförandebeskrivningen.

Planens genomförandetid är tio år, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovsplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor lättast kan bevakas genom bygglovsförfarandet.

REVIDERINGAR

Revideringen daterad den 18 januari 2007 innebär att två "reservutlopp" för dagvatten har lagts in. Vidare har höjdsättningen av lokalgatan justerats en liten aning efter det att detaljprojektering har skett.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare: Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad

Renritning:	Britt- Marie Käll, Miljö och Stadsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Expediering mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
Lantmäteriåfrågor:	Kommunala lantmäteriåmyndigheten
Genomförandefrågor:	Johnny Karlsson, Tekniska kontoret
VA-frågor:	Robert Börjesson, Tekniska kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt