



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM till
detaljplan för

LJUNGS- BERG 1:25, delområde 2

Ljungskile, Uddevalla kommun
Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad i april 2005

SYFTE OCH MÅL

Det finns en efterfrågan på villatomter i Ljungskile. Målsättningen med detaljplanen är att medge 12- 17 nya villatomter.

Planprogrammet ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet.



PLANOMRÅDET

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, här kallad "Rävehogsvägen", går strax öster om planområdet.



Planområdet sett från öster

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Uddevalla kommun äger marken där de nya tomterna föreslås, medan vägverket äger stor del av marken under de två alternativa tillfartsvägarna. Kommunen har avtalat med vägverket om förvärv av dess fastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

Planområdet berörs av följande riksintresse:

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

Övriga relativt närbelägna riksintressen är:

* E6 och dess lokalväg, lv 680, utgör riksintresse för kommunikationer enl MB 3:8.

* Bohusbanan utgör ett riksintresse enligt MB 3:8.

Översiktsplaner

I Uddevalla kommuns översiktsplan ÖP 90, mark- och vattenanvändningskartan är planområdet betecknat som **Möjligt utvecklingsområde** utan preciserat innehåll. Detta gäller fortfarande. 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 då användes som betesmark, vilket upphörde i slutet av 1990-talet. Det kommer att utredas om dessa naturintressen fortfarande finns kvar.

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile har påbörjats. Programsamråd har skett. Intentionerna i föreliggande detaljplaneprogram avviker inte från ÖP2002 eller översiktsplaneprogrammet.

Detaljplaner

Planområdet saknar helt detaljplan.

Sydost om planområdet gäller **LJ 125**, antagen 12 mars 2002. Den omfattar sju nya villatomter vilka nyligen har bebyggts. Genomförandetiden upphör 9 april 2012.

Söder om planområdet gäller **LJ 114**, antagen 8 december 1994, som omfattar det gamla gårdscentrumet, numera Ljungs - Berg 1:53 ("Kärrstegen på Berg"), ett äldre boningshus på Ljungs - Berg 1:58, samt ladugården på Ljungs - Berg 1:55. Genomförandetiden har upphört.

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi, vegetation, nyckelbiotop



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

Geotekniska förhållanden och radon

En geoteknisk utredning för de 12-13 villatomterna på den öppna marken, samt för den södra infartsgatan, har utförts av Tyréns AB den 13 september 2004.

Jordlagerföljden inom området utgörs i huvudsak av lera eller silt. De bedöms ha torrskorpekaraktär och/ eller utgörs av fyllning. Fyllningen ligger under tillfartsvägen i söder.

Planerad utbyggnad bedöms kunna utföras utan några särskilda geotekniska insatser. Ev kan vidare geoteknisk undersökning erfordras i samband med planerad byggprojektering.

Fornlämningar

Enligt ekonomiska kartans redovisning (Autokavy) finns det inga fornlämningar inom bebyggelseområdet. I närheten finns följande två:

I norr, intill tillfartsväg alt 2, finns Ljung 151 som är en stenåldersboplats på ett mindre höjddparti. I söder finns Ljung 139 som också är en stenåldersboplats.

Bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Närmaste bebyggelse är de 7 nybyggda vilorna öster om Rävskogsvägen samt Ljungs - Berg 1:53 ("Kärrstegen på Berg") söder om planområdet. Den senare innehåller en butik för försäljning av hantverksalster mm.

Service

Ljungskile centrum, 1,5 - 2 kilometer från planområdet, har en tämligen komplett privat och samhällelig service inklusive järnvägsstation och bussterminal. Närmaste busshållplatser finns dels på Ulvesundsvägen och dels på gamla E6. Närbu-tik/kiosk finns i bensinstationen söder om Ulvesundsvägen.

Vägar

Planområdet tangeras av en enskild väg som förvaltas av Tålleröds - Ryrs samfällighetsförening. I programmet kallar vi den "Rävskogsvägen". Den har i dag en obetydlig trafikmängd. Med tanke på ev framtida exploateringar bedöms den framtida trafikmängden som mest kunna uppgå till ca 1500 fordon/årsmedeldygn. Lastbilsandelen bedöms bli mycket låg, särskilt nattetid.

I söder tangeras planområdet av Ulvesundsvägen, länsväg 675.

Öster om planområdet finns E6 som här är utbyggd till motorväg. Avståndet till bebyggelseområdet är som minst ca 230 - 280 meter.

Järnvägar

Mellan motorvägen och gamla E6 går Bohusbanan. Avståndet till bebyggelseområdet är som minst ca 330 – 380 meter.

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns framdragna söderifrån till Ulvesundsvägen och till de 7 nya tomterna vid Hjälmsvägen. Givetvis kommer planområdet att förses med kommunalt VA. Dagvatten kan delvis ledas ut mot öster, i befintlig rörledning under Råvehogsvägen.

IDÉER för OMRÅDET, se Programskissen

Programmet föreslår att 12-17 villatomter styckas av på den öppna marken. (Programskissen visar 12 tomter med mörk bakgrundsfärg, men troligen går det att göra 13 tomter vid en noggrannare bearbetning). I programsamrådet vill Miljö och Stadsbyggnad också pröva hur ett samhällsintresse av ytterligare 2- 4 tomter i områdets östra del kan vägas mot ett visst naturvårdsintresse. (Markerade med ljus bakgrundsfärg). Tomterna är avsedda att säljas via kommunens tomtkö.

Ekdungen i områdets centrala del är mycket angelägen att bevara, liksom ekarna nedanför rasbranten norr om programområdet. Provutsättning / inmätning kommer att göras.

Bebyggelsens utformning enligt programskissen försvårar inte en eventuell exploatering av det stora utbyggnadsområdet Ljungs - Berg, nordväst om programområdet. Bla har läget för en möjlig tillfartsväg till det stora området studerats och befunnits inte hamna i konflikt med programskissen.

Programområdets tillfart kan ske på två olika sätt, se programskissen. Tillfart enligt alt 1 innebär en kortare nybyggd tillfartsväg som också känns mer naturlig än alt 2. Dessutom påverkas en kortare sträcka av Råvehogsvägen. Kanske enda fördelen med alt 2 är att den nybyggda vägen blir mindre brant än vägen i alt 1. Kommunen kommer att välja alternativ efter programsamrådet.

Planområdets tillfart går via "Råvehogsvägen" som är en enskild väg. Den bedöms ha en tillräcklig kapacitet utan att behöva breddas generellt (i synnerhet om tillfart enl. alt 1 väljs). Ev kan ytterligare någon mötesplats behövas. För gäster och tillfällig parkering föreslås att bostadsvägen förses med en liten parkeringsplats med ca 3-4 platser.

Planområdet påverkas inte nämnvärt av trafikbuller från E6 eller Bohusbanan. Både avståndet och terrängens profil gör att trafikbullret dämpas kraftigt.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Det här programmet har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Mats Windmark som handläggare.

Efter programsamrådet sammanställs inkomna synpunkter och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa. Därefter upprättas planhandlingar innehållande bl a plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning. Nytt samråd sker sedan. Slutlig avstämning sker genom utställning av detaljplanen. Målsättningen är att detaljplan ska kunna antas i början av år 2006.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena enligt Miljöbalken.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt