



Planområdet från sydost.

Planbeskrivning
tillhörande detaljplan för

Antagande 2013-03-13
Laga kraft 2015-04-30
Arkivnr. Lj 144

RÄVEHOGEN 1:3

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Antagandehandling

Upprättad 2011 12 27 reviderad 2012 10 09 av

Arkitekttriangeln AB
Trollhättan

Handlingar

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

Till planen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Planprogram daterat 2009 05 29
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar:

- Vägutredning av Arkitekttriangeln 2012
- Trafikbullerutredning av ÅF-Ingemansson 2009, rapport B 2009 och PM dat 2011 10 24 samt 2012 04 19.
- Arkeologisk utredning av Oskar Ortman, Bohusläns museum 2010.
- Redovisning av omhändertagande av dagvatten av BBK 2011, kompletterad med illustration dat 2012 04 20.
- Bergsteknisk besiktning av Petro Team Engineering AB 2011.

Detaljplanens syfte

Planområdet, som är en del av fastigheten Råvehogen 1:3, är obebyggt och består av en skogklädd höjd. Fastigheten har förvärvats av företaget MA Exploatering AB, som upprättat planen med syfte att kunna bebygga fastigheten med cirka 26 bostäder i form av enfamiljsvillor.

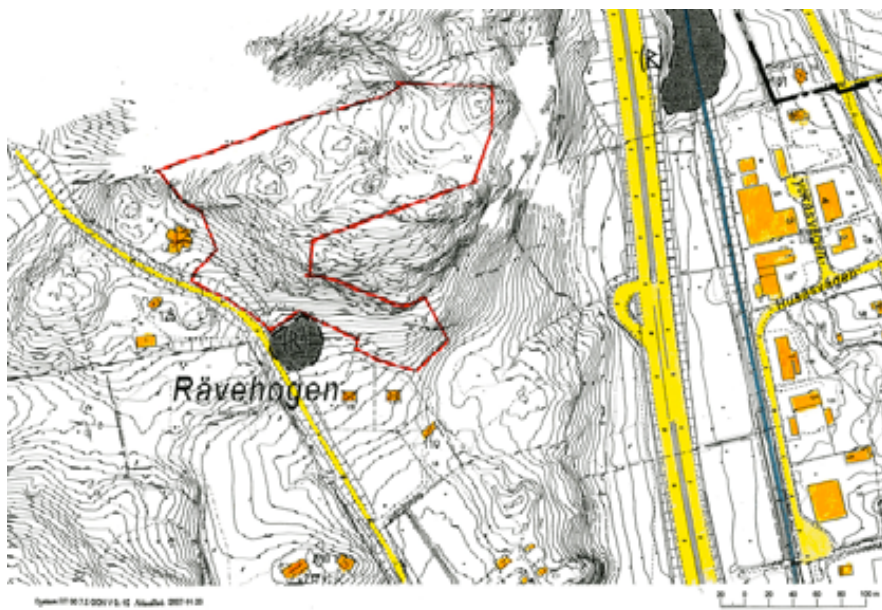
Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger väster om väg E6, cirka 2 km norr om Ljungskile centrum. Planområdets areal är cirka 3,1 ha. All mark inom planområdet ägs av MA Exploatering AB.



Planområdets läge.



Karta visande befintliga förhållanden. Planområdet markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Uddevalla översiktsplan 2010 (ÖP 2010)

Av Öp 2010 framgår att kustzonen utgör ett riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt MB 4:1 och 4:4. Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utveckling av bl a befintliga tätorter som Ljungskile.

ÖP 2010 anger bland annat att:

- Attraktiva och kustnära boenden efterfrågas.
- Kommunen skall arbeta för att möjliggöra en mångfald av boenden i attraktiva, goda livsmiljöer med hänsyn tagen till hållbar utveckling.
- Ny sammanhållen bebyggelse skall i första hand etableras i anslutning till tätorterna Uddevalla och Ljungskile.

Ljungskile, fördjupad översiktsplan 2007

Planen omfattar Ljungskileområdet inklusive den nu aktuella fastigheten Rävehogen 1:3. Fastigheten är i översiktsplanen redovisad som mark som avses förbli obebudd, och bebyggelse av området avviker således från översiktsplanen, men fastigheten ligger i anslutning till Ljungs-Berg, som är markerad som framtida område för bostäder och nu är under utbyggnad.

Program för planområdet

Planprogram upprättades 2009 05 29 av MA Exploatering AB. Synpunkter har inhämtats från berörda markägare och myndigheter och redovisas i redogörelsen för programsamrådet.

Plantillstånd

Området saknar detaljplan. Frågan om planläggning av Rävehogen 1:3 har prövats av Uddevalla Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnd, som 2008-08-21 uttalade att den var beredd att pröva program till detaljplan, 2010-01-21 då nämnden uttalade att den var beredd pröva förslag till detaljplan enligt planprogrammet och 2011-11-16 då Översiktsplaneringsutskottet godkände exploateringen.

Bedömning av miljökonsekvenser

Följande bedömning har gjorts beträffande konsekvenserna för miljön inom planområdet och dess närmaste omgivning:

- Området berör ej något Natura 2000-område eller naturreservat.
- Området är skogbevuxet och vegetationen kommer i så stor utsträckning som möjligt att bevaras och skyddas på såväl tomtmark som grönområden. Lokalklimatet och landskapsbilden kommer därför i stor utsträckning att bibehållas.
- Området anslutes till kommunens ledningsnät vad avser vatten och spillvatten. Dagvatten tas om hand lokalt i enlighet med kommunens regler, varför exploateringen inte bedöms innebära negativa konsekvenser för områdets vattenförhållanden.
- Inom området finns idag ingen bebyggelse, men sydväst om planen finns en fornlämning som dock kommer att lämnas orörd.
- Trafiken på Rävahogenvägen kommer självfallet att öka genom exploateringen. För att skydda gående och cyklande avses en gång- och cykelväg att anläggas parallellt med Rävahogenvägen.
- Området berörs av buller från väg E6 och Bohusbanan. En utredning har gjorts av detta genom ÅF-Ingemanssons kontor i Göteborg och redovisas i separat handling. Utredningen har uppdaterats inför utställning av planen. Utförda beräkningar visar att riktvärdet 55 dBA inte överskrids (år 2015) vid någon bostad, detta under förutsättning att det görs vissa bullerreducerande åtgärder för Hus 5+6 (Bullervall).

Bedömning av miljöpåverkan

När detaljplan upprättas skall kommunen ta ställning till om den anser att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Planen avser ett begränsat område på lokal nivå och omfattas därför inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Kommunen har bedömt att planförslaget inte kommer att behöva miljöbedömas. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.



Från skogen i planområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark, topografi, vegetation

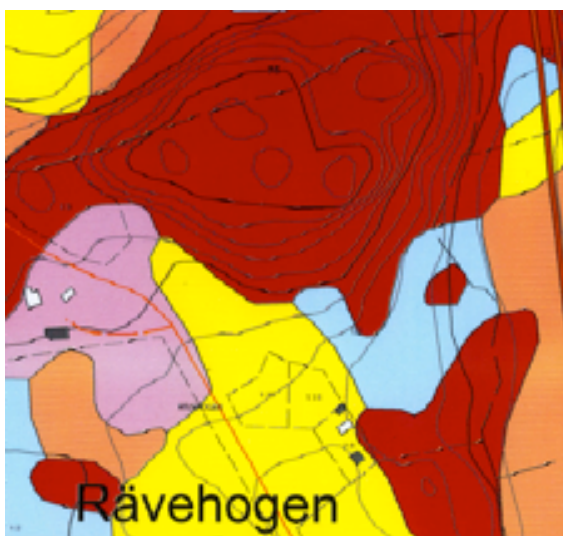
Området består av en bergshöjd. Marken är till största delen bevuxen med en gles skog bestående av en blandning av löv- och barrträd. I sluttningen mot söder finns ett markant inslag av ek.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan utgiven av Sveriges Geologiska Undersökning utgörs marken av urberg, sandig morän och glacial finlera. I samband med planeringen av motorvägsbygget gjordes en översiktlig geoteknisk utredning av vilken framgår att den del av marken som enligt planen är avsedd att bebyggas består av berg, tunna jordlager på berg eller morän.

Petro Team Engineering AB har genom geolog Bengt Ludvig gjort en bergteknisk besiktning av området och av denna framgår att bergstabiliteten är god och att inga särskilda åtgärder behöver vidtas inför byggandet. Bergschakt för vägar, VA och hus kan utföras utan risk för bergras.

All mark som utgörs av lera kommer att grävas ur till fast mark och ersättas med sprängstensfyllning. Därmed erhålls fullgod stabilitet för hus, vägar och grönområden. Man får därmed också mycket gynnsamma grundläggningsförhållanden för byggnaderna.



*Utdrag ur Jordartskartan från SGU :
Rött : Urberg*

Beige: Postglacial finsand

Blått: Morän, sandig

Gult: Glacial finlera med tunt ytlager av torv

Violett: Omväxlande morän och urberg

Radon

Den översiktliga prognoskartan för markradonrisk i Uddevalla kommun visar att större delen av området har normal risk och resterande del låg risk för markradon. Byggnader utformas så att radon i inomhusluft inte överstiger gällande gränsvärden för joniserad strålning (nuvarande gränsvärde 200 Bq/m³ årsmedelvärde).



*Utdrag ur Radonriskkarta från SGU:
Gult: Normalriskområde
Grönt: Lågriskområde, finkorniga sediment*

Fornlämningar

Sydväst om planen finns en fornlämning. Avsikten är att planområdet avgränsas så att området vid fornlämningen kommer att lämnas opåverkat och oberört. Bohusläns museum har utfört en arkeologisk utredning av planområdet, och uttalat att inget hinder föreligger ur antikvarisk synvinkel till den planerade exploateringen. Utredningen redovisas i separat handling. Exploateringen medför intrång på skyddsområdet kring fornlämning RAÅ Ljung 150, men Länsstyrelsen har bedömt att förundersökning inte erfordras.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Nära planområdet finns fyra villor på avstyckade bostadstomter. Huvudbyggnaden på Råvehogens gård, väster om planområdet, har nyligen avstyckats och bildar en egen fastighet.

Planen redovisar 26 tomter avsedda att avstyckas och bebyggas med friliggande villor. Markägaren, MA Exploatering AB, avser att själv uppföra eller övervaka uppförandet av husen.

På grund av den kuperade terrängen utformas de flesta husen som suterränghus, väl anpassade till befintliga marknivåer. Omfattande schaktning och uppfyllnad bör i mesta möjliga mån undvikas. I vägutredningen redovisas sektioner som illustrerar förhållandet mellan mark, väg och hus. Byggnaderna kommer att grundläggas på berg.

Exploatören avser att vid detaljprojektering och utförande ta ett helhetsgrepp om höjdsättningen av vägarna, vägarnas sidoområden, tomterna, husen m m. Som marksektionerna antyder kommer det inte medges murar och konstgjorda slänter som är högre än någon eller några meter. På många av tomterna går det inte att anordna konventionella trädgårdar med plana gräsmattor etc och där är endast väl terränganpassade slutningshus möjliga. Dessa tomter avses få en samlad exploatering. I områdets norra del finns det dock några tomter i planare terräng som lämpar sig bättre för styckebyggda småhus.

Byggnaderna förses med väl ljudisolerade väggar och fönster med hänsyn till risken för bullerstörningar. Varje tomt kommer att ha en bullerskyddad uteplats.

Husen kommer att utföras med extra god värmeisolering. Möjligheten att utnyttja solvärme för uppvärmningen kommer att studeras.



Området från söder.

Service

Avståndet till Ljungskile centrum är cirka 2 km. Där finns ett omfattande utbud av kommersiell och samhällelig service, såsom skolor, förskolor, vårdcentral, bibliotek, butiker, näringsställen, serviceföretag m m. Inom området Kärr cirka 1,5 km från Råvehogen finns en ny förskola.

Kollektivtrafik

Vid Ulvesundsvägen cirka 1 km söder om planområdet finns en busshållplats för Västtrafiks busslinje 822 Ljungskile - Restenäs - Uddevalla. I Ljungskile centrum finns det järnvägsstation och bussterminal som erbjuder täta förbindelser med bl a Uddevalla och Göteborg.

Tillgänglighet

Eftersom området är starkt kuperat är tillgängligheten för rörelsehindrade begränsad. Inom varje tomt kommer dock godtagbar förbindelse att anordnas mellan bilplats och bostadsentré.

Lek och rekreation

I planområdets närhet finns stora naturområden som genom allemansrätten är tillgängliga. Inom några kilometers avstånd finns också tillgång till bad- och båtplatser samt vidsträckt strövområden på Ljungskilefjället. Närlek för mindre barn kan ske på den egna villatomten.

Vägar

I samband med områdets exploatering kommer Råvehogenvägen att kompletteras med en gång- och cykelväg som anläggs parallellt med vägen i samband med byggande av VA-ledningarna och som anslutes till den befintliga cykelvägen mot Ljungskile centrum. I ett senare skede planeras en breddning av Råvehogenvägen i samarbete med berörda vägföreningar och kommunen.

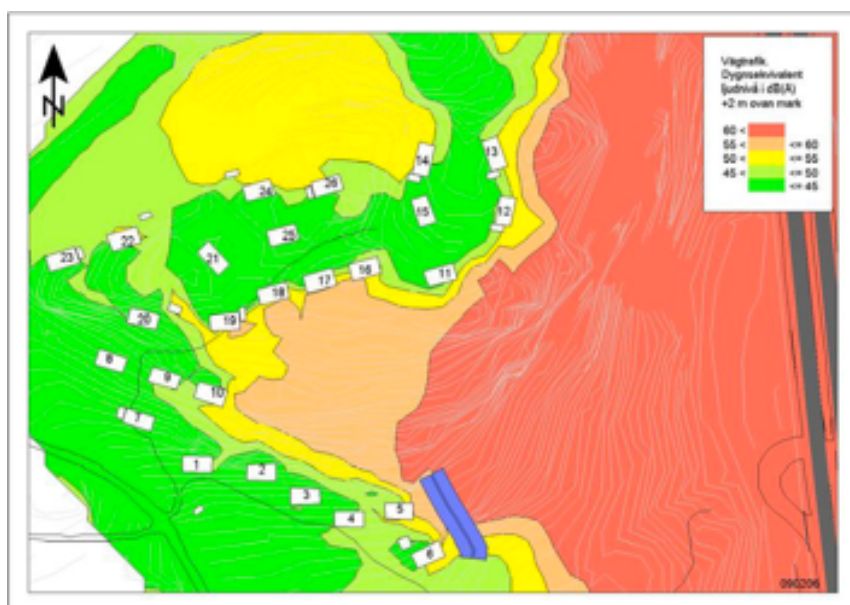
Inom området byggs nya vägar och vändplaner. Genom att vägen anpassas till den branta terrängen har vägens lutning från anslutningen vid Råvehogenvägen på nivån + 49,7 upp

till backens krön på +78 kunnat begränsas till maximalt 10%. Profiler som visar vägarnas höjdförhållanden, samt sektioner som visar bebyggelsens förhållande till vägen redovisas i vägutredningen.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet ligger i närheten av motorvägen E6 och Bohusbanan. Företaget ÅF-Ingemansson har 2009 genom Johan Hässel och Martin Almgren gjort en utredning av trafikbullerfrågan. Utredningen uppdaterades inför utställningen, vilket redovisas i ett PM daterat 2011-10-24 samt 2012 04 19. Av utförda beräkningar framgår att godtagbara ljudnivåer kan erhållas för samtliga planerade hus om anvisade åtgärder i form av en bullervall vid hus 5 och 6 vidtages. Bullerfrågorna synes därför ej utgöra hinder för detaljplanen. Byggnaderna kommer att förses med väl ljudisolerande väggar och fönster. Alla tomter kommer att få ljudavskärmande uteplatser. Bullerutredningen redovisas i separat handling.



Vägtrafik, dygnssekvivalent ljudnivå dB(A) +2 m ovan mark.

Transport av farligt gods

På väg E6 förekommer transport av farligt gods. Horisontella avståndet mellan vägen och närmaste byggnad inom planområdet är 136 m och nivåskillnaden är 56 m, varför transportererna ej bedöms utgöra någon fara för området.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el och tele

Området avses att anslutas till det kommunala VA-nätet. Utrymmen för avloppspumpstationer har redovisats på planen. Kommunens dagvattenpolicy kommer att följas. Dagvattnet kommer att tas om hand lokalt genom återinfiltrering i marken. Utförligare redovisning finns i rapport från BBK daterad 2011 10 21 samt illustration dat 2012 04 20. Planen redovisar

även plats för eltransformator för områdets behov. Elledningar och tomrör för telekommunikationer och bredband kommer att dras fram till varje tomt.

Dagvatten

Dagvattnet fördröjs genom att ett dräneringsdike med makadam och DSA-dränering anläggs med anslutning till ett fördröjningsmagasin under vändplanen vid väg B. Innan anläggningsarbetena påbörjas erfordras en projektering av dagvattensystemet. Eventuellt kan tillstånd från Länsstyrelsen erfordras.

Renhållning

Ett soprum gemensamt för hela området planeras vid infarten. Detta medför att soptransportbilar ej behöver trafikera gatorna i området. För sophämtningen svarar Uddevalla kommun.

Post

Utrymmen för postlådor kommer att anordnas vid soprummet.

Administrativa frågor

Företaget MA Exploatering AB avser att själv svara för exploateringen av området vilket omfattar byggandet av vägar, vatten- och avloppsledningar samt tomrör för el- och teleledningar inom planområdet. Företaget avser att avstycka bostadstomterna och låta uppföra husen. Husen och tomterna kommer sedan att säljas till privatpersoner.

En samfällighetsförening kommer att bildas för planområdet. Denna förening skall förvalta de gemensamhetsanläggningar som krävs för vägar inom planområdet, grönområden, vatten- och avloppsledningar, avloppspumpstationer, eventuellt erforderliga kapacitetshöjande åtgärder för vattenförsörjningen, byggnad för sophantering och återvinning samt för gång- och cykelvägen utmed Råvehogenvägen. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Planens genomförandetid är 15 år.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten.

Revideringar

Efter utställningen har väghöjder införts, kvartersmarken vid vändplanerna har justerats, bestämmelse har införts om att anvisningarna i den bergtekniska utredningen ska följas och en ny planbestämmelse införts som innebär att bygglov ej kan ges innan gång- och cykelbana anlagts och att bygglov ej får lämnas för fler än 10 bostadshus innan vägbreddning av den enskilda vägen Resteröd Tolleröd utförts mellan planområdet och väg 675.

Revideringarna berör endast exploatören och Tålleröd och Ryrs vägsamfällighet.

Medverkande i planarbetet

Vid utarbetandet av planen har följande personer medverkat:

Programarbete: Mikael Agerlund, MA Exploatering AB
Planförfattare: Jan Skeppstedt och Stig Florén, Arkitekttriangeln AB
Bullerutredning: Johan Hässel, ÅF-Ingemansson, Göteborg
Geoteknik: Bengt Ludvig, Petro Team Engineering AB
Dagvattenfrågor: Tony Johansson, BBK Teknik och Miljökonsulter AB
Miljö och stadsbyggnad: Mats Windmark, Miljö- och Stadsbyggnadskontoret
Genomförandefrågor: Mikael och Jan-Åke Agerlund, MA Exploatering AB

Arkitekttriangeln AB 2011 12 27 reviderad 2012 10 09

Jan Skeppstedt
arkitekt SAR / MSA

Stig Florén
arkitekt SAR / MSA