

SAMRÅDSHANDLING

Redogörelse för samråd

tillhörande

Program för detaljplan för

Rävehogen 1:3, Ljungs församling, Uddevalla kommun

Programmet är upprättat av MA Exploatering AB, den 29 maj 2009.

Samrådsredogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 12 januari 2010.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Programmet har varit utsänt på samråd under tiden 09-08-21 - 09-10-16 till myndigheter och kommunala instanser m fl enligt sändlista. Fastighetsägare m fl i anslutning till programområdet har också fått ta del av materialet. Under samrådstiden fanns förslaget utställt i Stadshuset, Ljungskile bibliotek, medborgarkontoret samt på www.uddevalla.se, där alla samrådshandlingar fanns tillgängliga.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Centrala o regionala instanser

1. Statens Geotekniska Institut, 2009-09-16

SGI anser att det med nuvarande underlag inte går att värdera om området blir lämpligt med hänsyn till hälsa och säkerhet. De rekommenderar därför att stabilitetsförhållandena samt eventuell risk för blocknedfall klarläggs i det fortsatta planarbetet. Med hänsyn till att bostäder sannolikt kommer att uppföras på normalradonmark bör planbestämmelse beträffande radonskyddande grundkonstruktion övervägas.

Kommentar:

Synpunkterna ska beaktas.

2. TeliaSonera AB, Skanova, 2009-08-24

Ingen erinran.

3. Vattenfall Eldistribution AB, 2009-10-05 och 2009-10-12

Ingen erinran.

4. Banverket, 2009-10-19

- a) *Banverket upplyser om att Bohusbanan är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Exploatering nära järnvägen får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av järnvägsanläggningen.*
- b) *Banverket bedömer att området inte uppfyller kriterierna för att tillämpa avsteg enligt Boverkets allmänna råd om buller i planeringen (2008:1). Banverkets bedömningar av bullersituationen på planområdet utgår ifrån bullerberäkningen som presenterats till planprogrammet. Banverket ser positivt på att beräkningen presenterar sammanlagrade bullernivåer (väg +*

tågtrafik). En tredjedel av husen har i föreliggande förslag beräknats erhålla ljudnivåer som är på marginalen för vad som är godtagbart enligt riktvärden för god boendemiljö. De maximala ljudnivåerna kommer även att överskridas för några av husen. Banverket bedömer att bullerspridningen på planområdet, från E6 och Bohusbanan, inte är godtagbar fullt ut.

- c) Då avståndet till busshållplatsen är ca 1 km blir tillgängligheten till service i allmänhet relativt låg, om man inte har bil.
- d) Med hänsyn tagen till bullerspridningen från E6 och Bohusbanan anser Banverket att det borde gå att finna exploateringsområden i ett gynnsammare läge närmare service och att detta område inte borde väljas i första hand på grund av den relativt låga tillgängligheten.

Kommentar:

- a) Det ska av planhandlingarna framgå att Bohusbanan är av riksintresse och att detta inte får påverkas av en ev exploatering.
- b) Miljö och Stadsbyggnad är också av uppfattningen att s k avstegsfall inte är tillämpbara i det här området. Gällande bullerriktvärden ska därför uppfyllas utan att s k avstegsfall tillämpas.
- c) Det är förmodligen så att en exploatering av området innebär ett ökat bilberoende och därmed ökade koldioxidutsläpp och att därför olika miljömål kan komma att påverkas. Om ett detaljplanearbete ska ske så måste ett utförligare resonemang föras om hur exploateringen som sådan förhåller sig till en god och hållbar samhällsplanering.
- d) Se kommentar till punkt 4b ovan.

5. Länsstyrelsen, 2009-10-23

- a) Området är i översiktsplanen redovisad som mark som avses förbli obebyggd. Föreslagen bebyggelse avviker således från översiktsplanen. Kommunen påpekar dock att fastigheten ligger i anslutning till Ljungs-Berg, som är markerad som framtida område för bostäder och är nu under utbyggnad. Länsstyrelsen anser att det är förvånansvärt att aktuellt programförslag inte är förenligt med den relativt nya, knappt två år gamla, översiktsplanen. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen måste göra ett mer underbyggt ställningstagande varför det är lämpligt med en utbyggnad av bostäder just här och tydligare motivera varför det skulle vara godtagbart med en avvikelse från översiktplanen i detta fall. Länsstyrelsens uppfattning är att det bör finnas områden som är mer gynnsamma att bygga ut i första hand än aktuellt programområde.
- b) Finner att områdets geotekniska förutsättningar behöver klarläggas närmare i det fortsatta planarbetet.
- c) Skärningar och släntillustrationer behöver redovisas för att kunna visa hur vägutformning och väglutning ska lösas på grund av den kuperade terrängen. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till vägens utformning enligt programskissen och ställer sig även frågande till om en medellutning på 10% klaras utan extrema ingrepp i naturmiljön.
- d) Bullerutredningen behöver uppdateras med nyare trafikuppgifter. Avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd är inte tillämpbara vid den här typen av exploatering. Hus nr 7 ifrågasätts då det kommer att få störningar från trafik på tre sidor.
- e) Farligt gods transporteras på E6 och järnvägen. Programsamrådshandlingen har ej belyst detta.
- f) Med en medellutning av vägen på 10% och delar av planerad gångväg som trappa så innebär det en dålig tillgänglighet för personer med funktionshinder. Kommunen har tillsammans med andra aktörer ett ansvar att skapa ett tillgängligt samhälle för alla. Detta behöver behandlas i fortsatt planarbete.
- g) Dagvattenhanteringen för området måste redovisas utförligt.
- h) Området ligger inom den s k kustzonen och är därför av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden som kan finnas i området. Länsstyrelsen delar inte uppfattningen att området skulle utgöra en utveckling av Ljungskile tätort, men anser att förslaget inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden och därmed är förenligt med riksintresset.

- i) *Arkeologisk utredning samt förundersökning av befintlig fornlämning kommer att krävas.*
- j) *Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att det aktuella planförslaget inte kommer att behöva miljöbedömas.*

Kommentar:

- a) *Lämpligheten av att exploatera det här området bör tydligt redovisas i ev planhandlingar, inkl varför avsteg från översiktsplanen i så fall bör ske.*
- b) *Se kommentar till punkt 1.*
- c) *Det inses att den kuperade terrängen innebär stora ingrepp i miljön om en väg med rimlig lutning ska kunna etableras. Frågan måste ges en tydlig redovisning i ev kommande planhandlingar. Miljö och Stadsbyggnads uppfattning är att 10% väglutning är absolut maximal väglutning vid en nyetablering som denna, inte medellutning som redovisas i programmet.*
- d) *Bullerutredningen ska uppdateras och bl a hus nr 7 värderas ytterligare. Miljö och Stadsbyggnad instämmer i att avstegsfall inte är tillämpbara här.*
- e) *En riskanalys avseende farligt gods behöver utföras.*
- f) *Miljö och Stadsbyggnad anser att frågan bör ges en tydligare redovisning i ev planhandlingar.*
- g) *Det kommer att ställas krav på att en dagvattenutredning utförs.*
- h) *Ställningstagandet avseende riksintresset noteras.*
- i) *Arkeologisk utredning och förundersökning ska utföras innan ev detaljplaneförslag tas fram. Se dock även under punkt 7, Bohusläns museum.*
- j) *Ställningstagandet avseende att det ej föreligger behov av miljöbedömning noteras.*

6. Vägverket, 2009-10-14

- a) *Vägverket anser att den fördjupade översiktsplanen bör vara vägledande när det gäller fortsatt utbyggnad i Ljungskile och viktig som stöd för kommunen att leda samhällsutvecklingen.*
- b) *Områdets östra gräns vetter mot väg E6 och ligger på ett sådant avstånd att bullerfrågan är viktig att belysa och en bullerutredning är bifogad planprogrammet. I rapporten har man utgått från mätningar från 2006. Vägverket kan dock konstatera att i mätpunkter på Uddevallabron och på väg 678 vid Grohed där Vägverket mäter året runt har trafiken ökat med ca 10 % från 2006 till 2008 och den tunga trafiken ännu mer. Det är ofta så att en ökning av trafiken inte innebär stor förändring av bullernivåerna men med avseende på att man ligger i närheten av gränsvärdena kan det ändå vara lämpligt att beräkningen baseras på ett rimligt antagande av trafiken 2008.*
- c) *Vägverket upplyser även att området är mycket kuperat och höjdskillnaderna är stora. I programmet står att vägens medellutning kommer att vara 10%. Detta innebär rimligen att det finns partier med mindre lutningar och med kraftigare lutningar. Detta medför att området kommer att få dålig tillgänglighet för personer med funktionshinder.*

Kommentar:

- a) *Synpunkten noteras, se även kommentar till punkt 5a.*
- b) *Bullerutredningen ska uppdateras så att en prognos avseende framtida trafik utnyttjas vid beräkningarna.*
- c) *Se kommentar till punkt 5c och 5f ovan.*

7. Bohusläns museum, 2009-10-14

- a) *Bohusläns Museum anser att nuvarande program till planförslag inkräktar på fornlämningen Ljung 150 och dennas fornlämningsområde varför museet i första hand föreslår att planområdets sydvästra gräns flyttas norrut. I annat fall bör fornlämningen förundersökas i syfte att fastställa fornlämningens utbredning.*

- b) Museet anser vidare att den närliggande miljön visar på en stor och varierande fornlämningsbild och rekommenderar att en arkeologisk utredning utförs för att klarlägga förekomsten av ytterligare fornlämningsinnehåll inom det aktuella planområdet.

Kommentar:

- a) Planrådets sydvästra gräns ska flyttas norrut så att fornlämningen inte påverkas, alternativt ska förundersökning ske. Ytterligare samråd med kulturmiljöenheten och museet bör ske inför ev fortsatt planarbete.
- b) En arkeologisk utredning ska utföras inför ev planarbete.

8. Skogsstyrelsen, 2009-10-12

Ingen erinran.

9. LRF:s kommungrupp, 2009-10-16

- a) Önskar att planområdet utformas på ett sätt så inga villor läggs närmare än 200 meter från åkermark pga gödselrestriktioner och anmälan för hantering av denna. De ambitioner som redovisas i kommunens översiktsplan bör gälla även här; att inte försvåra för ett aktivt jord- och skogsbruk i kommunen.
- b) Ifrågasätter om ett villaområde på landsbygden ska få etableras där bullersituationen är så påtaglig. Vill avråda från att godkänna den del av planerad bebyggelse som förväntas få tydliga bullerstörningar vid tomten och i närliggande strövområden.

Kommentar:

- a) Synpunkten noteras. I en planprocess prövas lämpligheten av en exploatering. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att programmet får upprättas med en exploatering i detta läge. Nya beslut krävs av nämnden inför en ev fortsättning.
- b) Se kommentarer ovan vad gäller bullerfrågan.

Kommunala instanser

10. Tekniska nämnden, 2009-10-15

- a) Även om området skall kunna förses med en anläggning för gemensam sophantering så bör de nya vägar som anläggs inom området utformas med erforderlig bredd och vändmöjligheter för renhållningsfordon enligt den renhållningsordning som tillämpas i kommunen.
- b) Förbindelsepunkt för vatten och avlopp bör kunna anvisas vid det befintliga VA-nätet på Ljungs-Berg (ca 600-700 m från programområdet), men det måste först utredas om tillräcklig vattenkapacitet finns.
- c) Förutsätter att exploateringsavtal eller annan överenskommelse tecknas innan planen förs till antagande. Avtalet ska reglera planens genomförande avseende anläggande av VA-ledningar, upplåtelsefrågor för VA-ledningar och gång- och cykelväg mm.

Kommentar:

- a) Vägar och vändplaner ska utformas enligt de principer som gäller i kommunen avseende vägbredd och vändmöjligheter.
- b) Synpunkten ska beaktas.
- c) Det ska noteras i ev planhandlingar att exploateringsavtal ska upprättas och vara godkänt innan ett planantagande sker.

11. Uddevalla Energi AB, 2009-10-12

Informerar att den föreslagna planen kommer kräva en förstärkning av elnätet. Detta innebär en ny transformatorstation 6 x 6 m på lämplig plats. Värmsystem förutsätts vara vattenburet för

flexibilitet. Anser vidare att renhållningen tycker det vore bra med gemensamt soprum samt upp-lyser att området för närvarande har sophämtning var tredje vecka på vintern.

Kommentar:

Synpunkterna ska beaktas i ett ev kommande detaljplaneupprättande. Samråd ska ske med Uddevalla Energi avseende placering av transformatorstation.

12. Barn- och utbildningsnämnden, 2009-09-24

En säker skolväg är viktig i planeringen av området. Endast de allra yngsta barnen erbjuds skol-skjuts med nuvarande regler, övriga skolbarn får själva ta sig till skolan gående eller med cykel. Anser att planen tar hänsyn till barnens trafiksäkerhet genom att en gång- och cykelväg planeras utmed nuvarande väg. En cykelväg finns redan idag från Ljungs-Berg in till Ljungskile.

Kommentar:

Ställningstagandet noteras.

13. Socialtjänsten, 2009-09-29

Ingen erinran.

14. Kultur- och fritidsnämnden, 2009-10-14

I programmet redogörs för att stor försiktighet ska råda vad gäller schaktning och uppfyllnad samt stort tillvaratagande av växtlighet, framförallt ädellövskog. I kommande detaljplan måste detta tydliggöras. De sektioner som bifogats verkar innebära väl stora ingrepp och en byggarbetsplats anser sig ofta behöva så mycket svängrum att även värdefulla ekar lätt går till spillo. Ev kan siluettverkan avseende den högst placerade bebyggelsen befaras.

Kommentar:

Det är onekligen så att den föreslagna exploateringen innebär stora ingrepp i naturmiljön. Om planarbetet ska drivas vidare är förvaltningen av uppfattningen att mer genomgripande studier och projekteringar måste tas fram som redovisar en rimlig anpassning av vägar och tomter till de naturgivna förutsättningarna och de krav som kan ställas på en nyexploatering avseende t ex tillgänglighet.

15. Kommunledningskontoret, 2009-10-12

Om planområdet ska betraktas som en del av Ljungskile tätort är gångavståndet till kollektivtrafik (> 1 km) att betrakta som långt. Detta förhållande kommer troligen att kvarstå även efter en ev framtida exploatering i närområdet (Ljungs-Berg). Buss i landsbygdstrafik kommer sannolikt inte att trafikera Rävskogsvägen. För tätort eftersträvas gångavstånd under 400 meter för god tillgänglighet. Planområdet måste därför ur ett tätortsperspektiv betraktas som beläget långt från kollektivtrafik men acceptabelt ur ett landsortsperspektiv.

Kommentar:

Som ovan redovisats (se punkt 4c) innebär exploateringen förmodligen ett ökat bilberoende.

16. Lantmäterimyndigheten, 2009-10-16

- a) *Krävs standardhöjande åtgärder på tillfartsväg som förvaltas av Resteröds-Tålleröds samfällighetsförening då trafikmängden ökar till följd av 26 nya bostadsfastigheter?*
- b) *Vilka gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas, t ex för väg och byggnad för sophantering? Ska marksamfällighet bildas för väg/grönområde? Ska planen innehålla områden för lekplats?*
- c) *Krävs servitut eller ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar? Vem bygger och bekostar vägar och vatten- och avloppsledningar?*
- d) *Vem söker och bekostar de olika förrättningsåtgärderna?*

- e) *Markåtkomst för gång- och cykelväg bör redovisas. Vem skall förvalta gång- och cykelvägen?*
- f) *Kan fastighetsbestämning av gräns mot Resteröds-Tålleröd 1:19 komma att krävas?*
- g) *För bästa placering av väg/bostadsfastigheter kan en provutsättning göras under planarbetets gång.*

Kommentar:

- a) Standardhöjande åtgärder kommer förmodligen att behövas. Vidare utredning och samråd med Resteröds-Tålleröds samfällighetsförening får utvisa detta.
- b) Frågorna bör behandlas utförligt i ev genomförandebeskrivning och i samråd med lantmäterimyndigheten. Förvaltningen utgår från att alla gemensamma nyttigheter i området också får en gemensam förvaltning.
- c) Servitut kommer enligt uppgift att behövas för viss del av vatten- och avloppsledningar som ska byggas av exploatören. Miljö och Stadsbyggnad utgår från att exploatören står för de kostnader som uppkommer med anledning av en ev exploatering.
- d) Miljö och Stadsbyggnad utgår från att exploatören står för de kostnader som uppkommer med anledning av en ev exploatering.
- e) Frågorna ska utredas i samband med ev planarbete.
- f) Enligt exploatören kan fastighetsbestämning av gräns mot Resteröds-Tålleröd 1:19 behöva utredas.
- g) Provutsättning är förmodligen ett lämpligt hjälpmedel under ev kommande vägprojektering mm med hänsyn till terrängförhållandena.

17. Miljö och Stadsbyggnad, miljöavdelningen, 2009-10-19

- a) *Påpekar att dagvattenhanteringen ska följa kommunens policy och att dagvattenhanteringen i området ska redovisas tydligare.*
- b) *Anser att radonfrågan är tillfredsställande behandlad. Markområdet har normal till låg markradonrisk.*
- c) *Anser att bullerfrågan är tillfredsställande behandlad. Särskild trafikbullerutredning har genomförts.*
- d) *Naturvård: Ingen erinran.*

Kommentar:

- a) Utförligare redovisning ska ske i ev fortsatt planarbete. Se även synpunkt från länsstyrelsen inkl kommentar (punkt 5g).
- b) Ställningstagandet noteras, se dock även synpunkt från SGI (punkt 1).
- c) Ställningstagandet noteras, se dock även synpunkt från bl a länsstyrelsen inkl kommentar (punkt 5d).
- d) Ställningstagandet noteras.

18. Räddningstjänsten, 2009-10-16

Ingen erinran.

Sakägare

19. Tålleröd och Ryrs samfällighetsförening (TRS), 2009-10-05 (Resteröds-Tålleröds samfällighetsförening enl fastighetsförteckningen, MSB:s anm.)

- a) *Påpekar att den enskilda vägen som exploatören tänker ansluta området till är en gemensamhetsanläggning som har en samfällighetsförening som ansvarig väghållare. Detta innebär att oavsett typ av politiska beslut måste exploatören via avtal försäkra sig om nyttjande med TRS. En godkänd detaljplan innebär inget fritt mandat att nyttja samfällighetens område.*
- b) *Anser att vägbredden från Ulvesundsvägen t o m infartsvägen Rävohogen 1:3 ska breddas till 6 meter. Enligt Vägverkets regelverk för nyproduktion av enskilda vägar finns två vägbredder, 3,5 resp 6,0 m. Gränsen för sexmetersväg går vid 200 fordonsrörelser per dygn (motsvarar ca*

33 bostadshus). Den föreslagna utbyggnaden med 26 st tomter ger, mot dagens 37 fastigheter, en betydande ökad trafikbelastning på vägen. Punkten har varit på agendan när kommunen exploaterade Ljungs-Berg och i brev från Tekniska kontoret daterat 2007-09-19 utlovade kommunen en breddning när etapp 2 startar. Anser att alla kostnader för projektering, byggnation, lantmäteriförrättning, markköp etc för denna vägbreddning ska bekostas av exploatören.

- c) TRS kommer inte acceptera ett utökat ansvar för en GC-väg och VA-ledningar på den samfällda marken. Vägkroppen är uppbyggd av grov sprängsten och därför är risken uppenbar att vägkonstruktionen försämras med ledningar i dess sektion. Anser att en lämplig placering är från dikesbotten och ut från vägkroppen samt att alla förenliga kostnader för projektering, byggnation, lantmäteriförrättning, markköp etc för ledningarna och GC-vägen ska bekostas av exploatören.
- d) Kräver att exploatören ger en bankgaranti på 300 000 kr för åtgärdande av ev skador på vägen till följd av exploateringen tills byggnationen är avslutad.
- e) Påpekar att Vägverkets (avdelningen Enskilda vägar) typritning för anslutning väg ska användas och att avsteg från typritning i utförandet inte kommer accepteras.

Kommentar:

- a) Exploatören är medveten om detta, lantmäteriförrättning och avtal erfordras.
- b) Bedöms vara en avtalsfråga mellan berörda parter som inte direkt kan regleras i detaljplanehandlingar. Däremot är det av stor vikt att frågan är löst innan en ev detaljplan genomförs. För att styra detta föreslås att avtal mellan berörda parter i frågan ska vara undertecknade innan en detaljplan antas. Avtalsfrågan ska belysas i genomförandebeskrivning.
- c) Enligt uppgift från exploatören ska VA-ledning placeras utanför vägkroppen. Hur ett genomförande ska gå till och framtida huvudmannaskap för gc-vägen bör avtalas innan detaljplan antas, se även punkt 16e ovan.
- d) Bedöms vara en avtalsfråga parterna emellan, se punkt 19b ovan.
- e) Enligt uppgift från exploatören ska anslutning utföras enligt Vägverkets typritning.

20. LRF Konsult, Juridiska Byrån, ombud för Anita och Bengt Bjurström, ägare till fastigheten Resteröds-Tålleröd 1:19, 2009-09-01

- a) Konstateras att kartan på samrådshandlingens sida 2 är missvisande, då det tilltänkta planområdet inkräktar på mina huvudmäns fastighet. Kartan bör därför omarbetas så att den utvisar att området endast ligger inom den fastigheten.
- b) Motsätter sig att området planläggs för bostadsbebyggelse. Anledningen till detta är att det i närområdet finns en gård. På gården finns en ladugård med gödselbrunn och plansilo. I ladugården finns höfläktar. Det kan antas att detaljplaneområdet kommer att störas av lukt- och bullerimmissioner från verksamheten på Resteröds-Tålleröd 1:19. Verksamheten kan också ge upphov till störningar från insekter. Gården brukas för närvarande lågintensivt pga ägarernas höga ålder. Ett ägarskifte är emellertid under planering.
- c) Bedöms att en byggnation mm inom detaljplaneområdet kommer att medföra sprängningar, vilket medför sprängskador för skogen samt buller och skakningar. Dessutom påverkas såväl hemdjur som viltet negativt av detta.
- d) På fastighet bedrivs hästhållning om 25-30 hästar under betessäsongen. Avståndet mellan beteshagarna och det planerade planområdet uppgår till ca 100 meter. Då det i rättspraxis uppställts krav på skyddsavstånd mellan planlagda bostadsområden och hästhållning, bör detta förhållande beaktas vid lokaliseringen av planområdet.
- e) Enligt kommunala föreskrifter råder anmälningsplikt för spridning av gödsel inom 200 meter från bostäder (inom detaljplanelagt område, MSB:s anm). Kostnaden för anmälan uppgår till 1 350 kr. Det är inte rimligt att planera för bostäder på ett sätt som innebär sådana extra-kostnader och extraarbete för kringboende lantbrukare.

- f) *Detaljplaneområdet kommer vidare att ge upphov till kraftigt ökad trafik genom Resteröds-Tålleröd 1:19:s ägor. Detta är mycket problematiskt, särskilt som vägen går genom gårdscentrum.*

Kommentar:

- a) Kartan ska justeras.
- b) Synpunkten noteras. I en planprocess prövas lämpligheten av en exploatering. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att programmet får upprättas med en exploatering i detta läge. Nya beslut krävs av nämnden inför en ev fortsättning. Se även kommentar till LRF:s kommungrupp ovan (punkt 9).
- c) Att sprängning kommer att ske bör noteras i genomförandebeskrivning, ev kända konsekvenser bör också beskrivas. Reglering inför sprängning bedöms dock ligga utanför detaljplanens befogenhetsområde.
- d) Att det finns hästar på granngården bör redovisas i planbeskrivning. Värdering av om avstånd till beteshagar är tillräckligt eller ej bör också göras i planbeskrivning.
- e) Det bör i plan- och genomförandebeskrivning redovisas att avgift tas ut om gödselspridning avses ske inom 200 meter från detaljplanelagt område, se även punkt 9 ovan.
- f) Synpunkten noteras, men bedömningen är att merparten av tillkommande trafik kommer att utnyttja vägen mot Ulvesundsvägen.

21. Stefan & Madeleine Hedman, Rävohogen 1:8, 2009-10-16

- a) *Anser att lokalvägen från Ulvesundsvägen upp till den aktuella fastigheten först måste byggas ut till tvåfilig väg för att minska de trafikstörningar som den tunga trafik alstrar som kommer att gå till byggplatserna innan att en byggnation skall få utföras.*
- b) *Påpekar att den gång- o cykelbana som finns mellan Älghogevägen och Ulvesundsvägen måste rensas från parkerade bilar och blomlådor som ser ut som de vore utkastade på cykelbanan, detta för att personer med synproblem skall kunna cykla till Ljungskile på ett säkert sätt.*
- c) *Anser att ersättning för nedsmutsning av bilar till de inom området boende måste utgå med minimum fyra tvättar per månad under vägbyggnadstiden.*

Kommentar:

- a) Se kommentar till synpunkt 19b.
- b) Bedöms inte vara en fråga som kan regleras av detaljplan.
- c) Bedöms inte vara en fråga som kan regleras av detaljplan.

22. Torgny Gustavsson & Camilla Karlsson, Rävohogen 1:10, 2009-10-16

- a) *Flyttade till Rävohogen för den lantliga miljöns skull. Ser helst att hus 1 – 6 inte uppförs pga störning på vår tomt från tillfartsvägen till dessa fastigheter. Tillsammans med angränsande hus upplevs det som en känsla av bostadsområde som inte uppskattas.*
- b) *Den stengårdsgård som enligt kartan kommer att tas bort på grund av vägbygget till hus 1-6 samt de ekar som finns i området borde bevaras för att bibehålla miljöns karaktär.*
- c) *Med den förväntade trafikökningen på Rävohogsvägen som kommer att passera tomtens upplevs en ökad risk att vistas på tomtens yttre del. Vill att vägräcke uppförs i tomtgräns för att öka säkerheten.*
- d) *Vill inte bli tvångsanslutna till va-nätet. Om så ändå kommer att ske måste exploatören stå för kostnaderna.*

Kommentar:

- a) Förmodligen kommer en justering att ske här beroende på fornlämnings utbredning, se även kommentar till punkt 7a ovan.
- b) Enligt uppgift från exploatören kommer stengårdsgården att bevaras och även den stora ek som finns där.
- c) Bedöms vara en fråga parterna emellan som inte regleras av detaljplanen.

- d) Enligt uppgift från exploatören avses inte någon fastighet utanför planområdet anslutas. Hur va-anslutning av området slutligen kommer att se ut är i det här tidiga skedet av planprocessen inte helt klarlagt. Om det skulle komma att handla om en konventionell kommunal va-anslutning kan s k verksamhetsområde bildas och därmed krav ställas på att fastigheter inom verksamhetsområdet ansluts.

23. Mikael & Anneli Carlsson, Rävohogen 1:11, 2009-10-15

- a) Anser att bygglov inte bör beviljas för hus nummer 1-6, då både väg och hus kommer för nära deras tomt och störa det lantliga och enskilda läget.
- b) Området är inte planlagt som tätbebyggelse. Om det ska bli bostadsområde, ska det vara utom synhåll, annars bör det kompenseras med en ersättning.
- c) Ljudet från motorväg/järnväg kommer att öka när träden tas ner.
- d) Anser att det måste säkerställas att vattenmängd och kvalitet inte försämras i den egna brunnen i samband med sprängning och byggnationen eller i annat fall ersättas.
- e) Stengärdesgården samt eken, som står där man planerat vägen för hus 1-6, borde bevaras istället för att bli en väg.
- f) VA-anslutning får inte medföra tvångsanslutning för närliggande fastigheter, i så fall måste projektet stå för anslutningskostnader (nu eller senare).
- g) Vid en eventuell byggstart, förutsätts Rävohogsvägen bli tvåfilig.
- h) Ersättning ska erhållas för rengöring av fordon.
- i) Belysningen från området kommer att ändra karaktären av landskapet på ett negativt sätt.

Kommentar:

- a) Se kommentar till punkt 22a ovan.
- b) Synpunkten noteras. I en planprocess prövas lämpligheten av en exploatering. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att programmet får upprättas med en exploatering i detta läge. Nya beslut krävs av nämnden inför en ev fortsättning.
- c) Påståendet är svårt att verifiera. I samband med bullerberäkningar tas i allmänhet inte hänsyn till vegetation, då den oftast inte bedöms påverka ljudsituationen.
- d) Se kommentar till punkt 20c ovan.
- e) Enligt uppgift från exploatören kommer stengärdesgården att bevaras och även den stora ek som finns där.
- f) Se kommentar till punkt 22d ovan.
- g) Se kommentar till punkt 19b ovan.
- h) Bedöms inte vara en fråga som kan regleras av detaljplan.
- i) Synpunkten noteras.

24. Mikael & Jannice MacFie, Rävohogen 1:7, 2009-10-07

- a) Elförsörjningen i området är idag på belastningsgränsen. Elverket har reglerat upp spänningen maximalt för att de sista fastigheterna skall få erforderlig spänning, vilket leder till att de första fastigheterna får hög spänning.
- b) Programrådets giltighet ifrågasätts då berörda parter inte delgivits samrådsförfrågan, som exempel kan nämnas Rävohogen 1:7, angränsande fastighet till Rävohogen 1:3 som är en fastighet med jordbruksverksamhet.
- c) Den tilltänkta vatten- och avloppsanslutningen borde bereda anslutningar utefter de passerade fastigheterna, men om detta nämns inget i planen. Inget krav på anslutning nu eller i framtiden skall finnas då samtliga fastigheter utefter detta VA har nyinvesterade vatten- och avloppsanläggningar.
- d) Fastigheterna i anslutning nedströms området har inte analyserats vare sig geologiskt eller genom säkerställande bygggätgärder med avseende på vattenförsörjning. Rävohogen 1:7 har idag påverkats via nybyggnation av fyra fastigheter och dess dränering och vattenuttag med att brunnsnivån sjunkit, detta trots en ganska blöt sommar. Jordbruksfastigheten Rävohogen 1:7 har sitt tillrinningsområde för vatten till bäckar och dammen från området där exploateringen planeras, denna tillrinning är redan idag påverkad av fyra nybyggda fastigheter. Vatt-

- net kommer intensivare när det är nederbörd, och inte alls vid torra perioder, och inte så som förut mera jämt fördelat, detta innebär att all dränering måste ske nedströms mot Råvehogen 1:7 och magasineras, detta lämpligen i området för hus 1-10. Om detta syns inget i planen.
- e) Tilltänkt anslutning till samfällighetsvägen är idag felaktig och ej i enlighet med föreskrifter, dessutom farlig i samband med anslutningsvinkel, siktsträckor och rådande hastigheter på förbipasserande fordon. Om detta syns inget i planeringen för området. Vi förutsätter att iordningställande av Råvehogsvägen och anslutningen till denna sker först av allt så att de befintliga fastigheterna påverkas minimalt av byggtrafik och maskiner, samt att man bygger väg och avlopp på ett sådant sätt att trafik kommer att kunna fortgå utan avbrott.
- f) Området är idag ett icke planlagt lantområde och de boende i dess närhet har flyttat dit för att bo på landsbygden med vetskapen om att det inte planeras någon expansion av tätbebyggelsen i denna riktning. Råvehogen 1:7 har flertalet gånger haft kontakt med stadsbyggnadskontoret för att konfirmerat detta, och under alla dessa kontakter har det konfirmerats att ingen statsplan planeras i området.
- g) Området utgör idag härbärge för en stor fauna, här finns förutom älg, rådjur och räv även ormrör, duvhök och berguv (som setts häcka under denna sommar).
- h) Påverkan till angränsande rörelser. Att anlägga ett tätortsområde i närheten av en verksamhet med djur anser vi utmanande då inte alla uppskattar djur i dess närområde. Råvehogen 1:7 driver idag avel på fågel och får, raser som är utrotningshotade och bär bidragsberättigande i ett projekt från Jordbruksverket. Det kan vara ett problem med såväl ljud och doft såsom ibland smitande djur. Dessutom är det ett problem med mera personrörelser i området både med och utan fordon.
- i) Karaktärs- och miljöpåverkan genom belysning. Området som planeras kommer att förändra karaktären i omgivningen radikalt, även om bara bostadshusen kommer att ha sin belysning så kommer detta att inverka på närbelägna fastigheter, och mer därtill om väg och allmänbelysning skall till. Det är inte troligt att ett område som detta vill och kommer ha enbart fastighetsbelysning utan yttre omgivningsbelysning. Detta förändrar karaktären på området från att vara en mörk lantlig idyll, till att vara ett stadsområde.
- j) Närboende påverkan. De fastigheter som placeras i anslutning till befintliga fastigheter och inom synhåll till nedanliggande fastigheter berör områdeskaraktären starkt, med såväl ljus- som ljudpåverkan. Att bibehålla en lantlig karaktär anses omöjlig, även om man i byggnationen avser att bibehålla mycket av vegetationen. Denna kommer med stor sannolikhet avverkas så fort som fastigheterna fått nya ägare, för att erhålla såväl utsikt som solinstrålning. Inga befintliga lantliga fastigheter som utsätts för ett planområde borde utsättas för en så nära placering som nu planeras, utan en kompensation, snarare borde grönområden sparas mellan dessa anläggningar, för ett gemensamt rekreationsområde.
- k) Området används idag av många ljungskilebor som promenad- och rekreationsområde, om denna exploatering sker så ger det ett intrång på alla dessas friluftsområde och förändrar karaktären i denna omgivning. Detta område är ett för många välbesökt lantområde att promenera i och besöka naturen utan att åka med fordon till.
- l) Bebyggelse och väganläggning i omedelbar närhet till R-märkt mark anses inte lämpligt, man borde snarare undvika dessa områden och trots eventuell utgrävning så är kännedomen om dessa områden värda att bevara.
- m) Stengärdesgårdar. Vägen till hus 1-6 går i anslutning till och över en gammal stengärdesgård, denna kommer att raseras även om den är i dåligt skick. Den borde snarare restaureras och vägen borde få en sträckning mer åt nordost, om området borde prioriteras som grönområde och detta grann till hänseende.
- n) Ifrågasättande a v Ljudanalys. Såsom ingenjör väl insatt i signalnivåer och dess upplevelser och dämpning, samt med samtal med flertalet oberoende, ifrågasätts ljudanalysen kraftfullt, och det innan vidstående avverkning. Det upplevs som betydligt högre i detta område dock med hörselorgan som sensor. Vi behöver information om var ljudsonderna placerats för att beräkna ljudkurvorna. Eller är analysen enbart en beräkningsmodell?

- o) *Då exploatören har starka relationer till personer som är politiskt engagerade så förutsätts att beslut i detta samråd enbart grundar sig på fakta och rekommendationer från tjänstemän. Allt annat vore att betrakta som jäv oavsett om det blir bifall eller avslående.*

Kommentar:

- a) Uddevalla Energi redovisar i sitt yttrande att den föreslagna planen kommer att kräva en förstärkning av elnätet. Detta innebär att ny transformatorstation kommer att planeras i samråd med Uddevalla Energi.
- b) Ägarna till Rävehogen 1:7 bedöms vara sakägare. Kommande fastighetsförteckning ska ha med fastigheten.
- c) Se kommentar till punkt 22d.
- d) Hur ett omhändertagande av dagvatten ska gå till ska redovisas i planhandlingarna genom att en dagvattenutredning upprättas. Negativ påverkan på grannfastigheter ska inte få uppkomma.
- e) Enligt uppgift från exploatören ska anslutning utföras enligt Vägverkets typritning. Se även kommentar till punkt 19b ovan.
- f) Synpunkten noteras. I en planprocess prövas lämpligheten av en exploatering. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att programmet får upprättas med en exploatering i detta läge. Nya beslut krävs av nämnden inför en ev fortsättning.
- g) Synpunkten noteras. Jmf även synpunkt 17d.
- h) Ett ev detaljplaneförslag ska belysa olika miljökonsekvenser som kan uppstå. Detta kan vara en sådan.
- i) Synpunkten noteras.
- j) Synpunkten noteras och det kan konstateras att en exploatering av området innebär en stor förändring av landskapsbilden.
- k) Synpunkten noteras men bedöms inte vara avgörande för om en exploatering ska få ske eller inte.
- l) Se kommentar till punkt 5i ovan.
- m) Enligt uppgift från exploatören kommer stengårdsgården att bevaras och även den stora ek som finns där.
- n) I planeringssammanhang är beräkning av buller den vedertagna metoden som används. Se dock kommentarer ovan om att bullerberäkningarna bör kompletteras med nya trafikuppgifter.
- o) Eventuella jävsförhållanden förutsätts redovisas innan beslut fattas i ärendet.

Övriga

25. Joakim Hermansson, boende på Älghogevägen, 2009-08-26

Ser positivt på att det byggs i området. Anser dock att vägen från Ulvesundsvägen till det tänkta området är smal och bör breddas för att hantera trafikökning som kommer ske.

Kommentar:

Se kommentar till punkt 19b ovan.

26. Västtrafik AB, 2009-09-11 och 2009-10-13

Anser inte att dagens utbud av kollektivtrafik kan tillgodose det nya områdets behov av kommunikationer på grund av avståndet till närmsta hållplats. Västtrafik har i dagsläget inga planer på att ändra linjestreckningar och utbud i området. Enligt ÖP 2002, som omnämns i programmet, finns ett grundkrav på service i form av förutsättningar för kollektiva färdmedel som möjliggör dagliga arbets- och inköpsresor till större tätort. Upplyser om att avståndet från området till busshållplats på Ulvesundsvägen är ca 1 km vilket är att anse som långt. Storleken på det tänkta området samt dess belägenhet motiverar inte att Västtrafik ändrar linjestreckningar för att tillgodose området på ett bättre sätt.

Kommentar:

Som ovan redovisats (se punkt 4c) innebär exploateringen förmodligen ett ökat bilberoende.

27. Polismyndigheten i Västra Götaland, 2009-08-28

Ingen erinran.

Sammanfattning

En sammanfattning av synpunkterna som lämnats under programsamrådet kan formuleras så här:

- Inte tillämpligt med sk avstegsfall avseende trafikbuller. Riktvärden ska gälla.
- Förslaget innebär avsteg från översiktsplanens rekommendationer. Ett bättre underbyggt ställningstagande varför området är lämpligt för bebyggelse bör därför tas fram.
- Geoteknisk utredning mm ska utföras.
- Bullerberäkning ska uppdateras.
- Riskanalys avseende farligt gods ska upprättas.
- Dagvattenutredning ska utföras.
- Tveksam tillgänglighet i området pga kraftig väglutning och trappor i gångväg.
- Arkeologisk utredning ska utföras. Dessutom förundersökning av bef fornlämning och/eller flyttning av områdets sydvästra gräns.
- Synpunkter på exploatering i konflikt med jord- och skogsbruk.
- Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören.
- Stora ingrepp i naturmiljön kan befaras.
- Avtal mellan exploatör och samfällighetsförening innan detaljplan förs till antagande.
- Önskemål om breddning av väg från Ulvesundsvägen till exploateringsområdet.
- Synpunkter från sakägare på att den lantliga karaktären i området går till spillo.
- Synpunkter från sakägare om att (i första hand) den sydligaste bebyggelse delen tas bort.
- Länsstyrelsen accepterar att förslaget inte behöver miljöbedömas.

Synpunkter från sakägare som inte tillgodosetts

Synpunkter från sakägare som, helt eller delvis, ej tillgodosetts och som berör detaljplanen har i programskedet lämnats av:

19. Tålleröd och Ryrs samfällighetsförening
20. Anita och Bengt Bjurström via ombud, Resteröds-Tålleröd 1:19
21. Stefan & Madeleine Hedman, Rävohogen 1:8
22. Torgny Gustavsson & Camilla Karlsson, Rävohogen 1:10
23. Mikael & Anneli Carlsson, Rävohogen 1:11
24. Mikael & Jannice MacFie, Rävohogen 1:7

Fortsatt arbete

Man kan konstatera att det finns många synpunkter på förslaget till exploatering och om ett fortsatt planarbete ska ske så krävs t ex omfattande utredningsarbete och genomgripande studier av hur förslaget kan anpassas till landskapets förutsättningar och traktens bebyggelsemönster samt hur tillgängligheten till tomter och bebyggelse kan lösas på ett rimligt sätt. Av bl a dessa skäl är förvaltningen tveksam till en fortsättning av planarbetet, men om exploatören har viljan att gå vidare så bör miljö- och stadsbyggnadsnämnden kunna vara beredda att pröva ett detaljplaneupprättande så att frågorna blir ytterligare belysta i mer kompletta handlingar och utredningar.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef


Hans Johansson
planchef