

Antagen: 2013-03-13

Lagakraft: 2015-04-30

MA Exploatering AB

Programsamrådshandling

Program till detaljplan för fastigheten

RÄVEHOGEN 1:3

Ljungs församling, Uddevalla kommun

Upprättad 2009 - 05 - 29 av MA Exploatering AB



Området sett från sydost.

Programmets syfte och mål

En detaljplan skall enligt plan- och bygglagen föregås av ett program som anger utgångspunkter och mål för det förestående planarbetet. Syftet med detta program är att beskriva förutsättningarna för tillskapande av cirka tjugosex villatomter på fastigheten Rävehogen 1:3 och vilken påverkan detta ger för de närmaste omgivningarna.

Med programmet som grund skall samråd ske med berörda myndigheter och kommunala organ, fastighetsägare och övriga berörda i området.

Ljungskile med omnejd har med sitt strategiska läge söder om Uddevalla stad en tillväxtpotential både när det gäller verksamheter, social service och bostäder. Många nya bostäder har på senare tid tillkommit i närområdet och fler efterfrågas, vilket på sikt ökar behovet av social service och platser för bostadsbebyggelse.

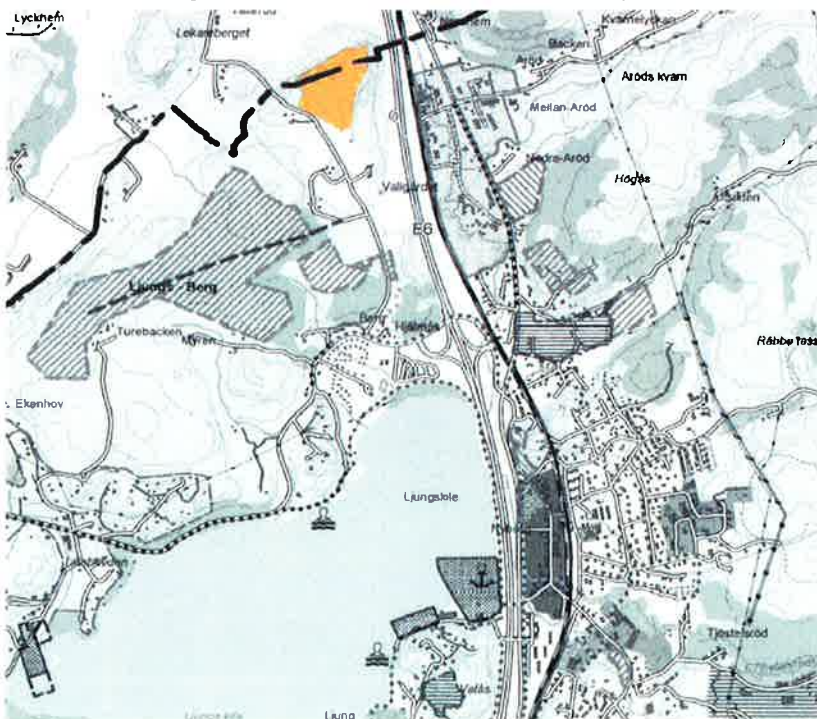
Planområdet

Planområdet ligger omkring 2 km norr om Ljungskile centrum, väster om väg E6 och ligger inom fastigheten Rävehogen 1:3. Området ligger nära Ljungsberg som i Ljungskile översiktsplan pekas ut som ett av två utbyggnadsområden för bostäder som ska prioriteras. (Det andra är Skällackeröd-Kärrstegen).

Området avgränsas av vägen till Rävehogen i väster, en bergssluttning i norr, slänten ner mot E6:an i öster samt befintlig bebyggelse i söder. Området är i dag obebyggt och har en area av ca 8 hektar.

Markägoförhållanden:

Fastigheten ägs i sin helhet av MA Exploatering AB.



Karta visande planområdets läge i Ljungskile.

Tidigare ställningstagande

Uddevalla översiktsplan 2002 (ÖP 2002)

Av Öp 2002 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 2002 anger bland annat att:

- o Kommunen skall arbeta aktivt för att erbjuda attraktiva områden med landsbygdens kvalitéer, där frågor kring service och VA kan lösas.
- o Placering i landskapet och utformning bör anpassas till traktens etablerade bebyggelsemönster.
- o Grundkravet på service anses uppfyllt om det finns förutsättningar för kollektiva färdmedel, som möjliggör dagliga arbets- och inköpsresor till större tätort.

En sammanfattande bedömning synes således visa att föreliggande projekt i huvudsak är förenligt med översiktsplanens intentioner. I ÖP 2002 anges också att Ljungskileområdet skall studeras närmare i en fördjupad översiktsplan, vilket skett genom den plan för området som antogs 2007.

Ljungskile översiktsplan 2007

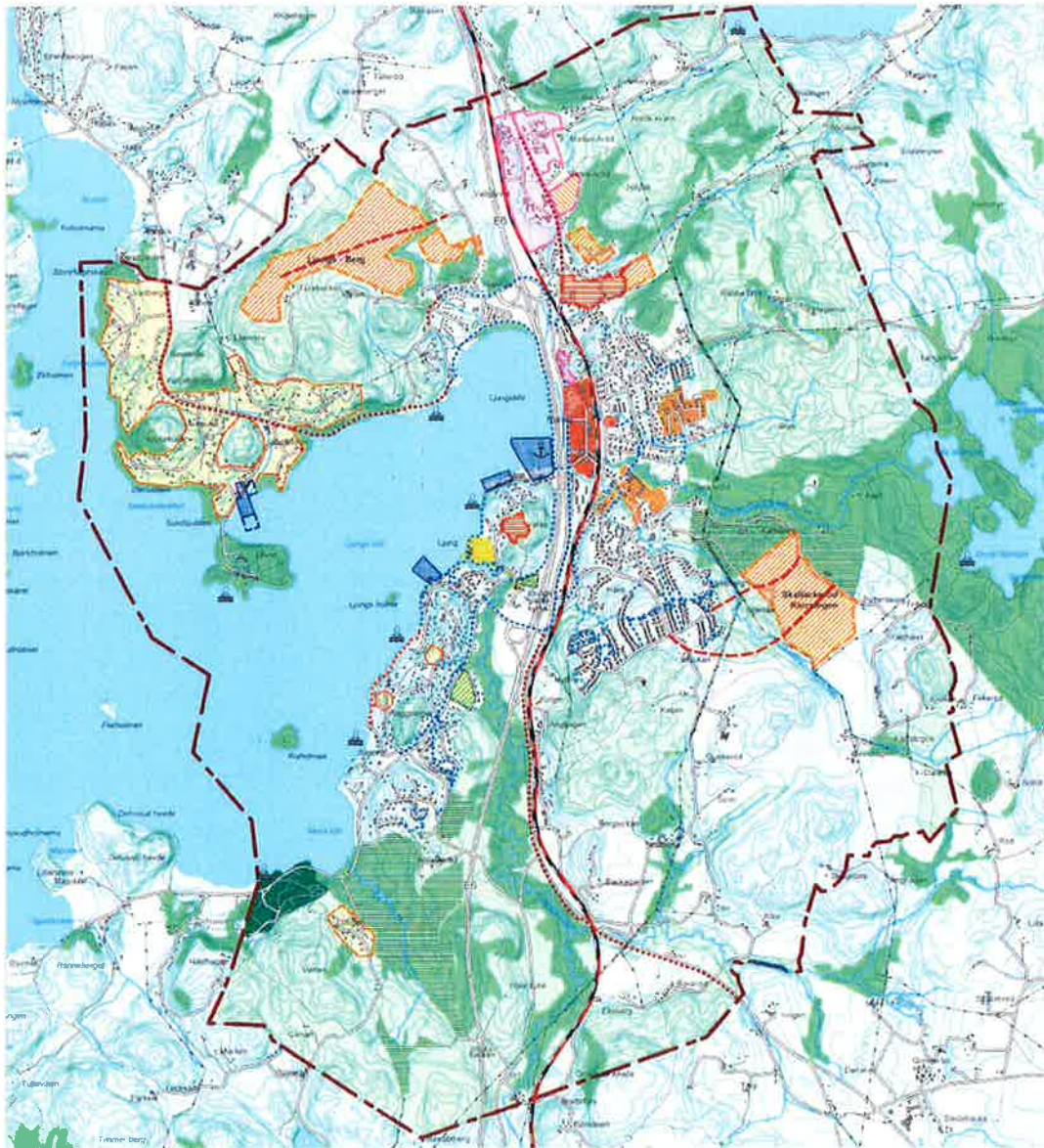
Planen omfattar Ljungskileområdet inklusive den nu aktuella fastigheten Råvehogen 1:3. Fastigheten är i översiktsplanen redovisad som mark som avses förbli obebyggd och bebyggelse av området avviker således från översiktsplanen, men fastigheten ligger i anslutning till Ljungs-Berg, som är markerad som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

Plantillstånd

Området saknar detaljplan. Frågan om planläggning av Råvehogen 1:3 har prövats av Uddevalla Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnd, som 2008-08-21 uttalade att den var beredd att pröva program till detaljplan.









Planområdet från väster.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

-  Framtida område för bostäder och 7 eller verksamheter
-  Framtida område för bostäder
-  Framtida område detaljplanlagt
-  Förslagsområde av befintlig bostadsbebyggelse
-  Framtida område för verksamheter
-  Verksamheter
-  Framtida centrumbebyggelse
-  Centrum utöver bostäder mm
-  Allmän service

KOMMUNIKATIONSLEDER

-  Gata/Väg föreslagen ny sträckning
-  Gång- och cykelväg föreslagen ny sträckning
-  Gångstråk befintlig sträckning
-  Gångväg befintlig
-  Cykelbana befintlig
-  Järnväg utbyggad till dubbelspår sträckning inle studerad

GRÖNOMRÅDEN OCH ANLAGGNINGAR

-  Grönområde med särskild värde
-  Grönområde med värde
-  Framtida begravningsplats
-  Begravningsplats befintlig
-  Idrotts- och fridsanläggningar
-  Camping
-  Badplats
-  Gasstämme
-  Framtida småbåtshamn
-  Småbåtshamn befintlig

Gränslinerna skall inte tolkas exakt

ANTAGANDEHANDLING 2007-10-18

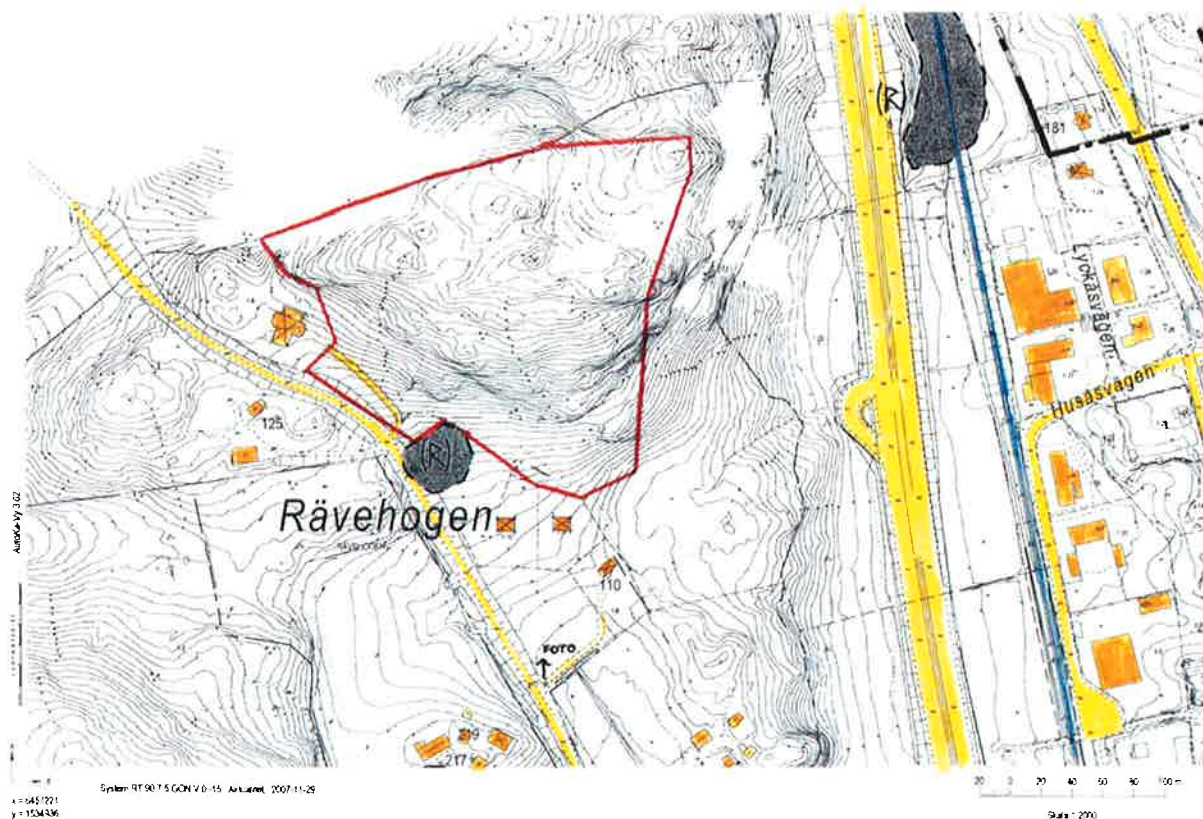
LJUNGSKILE ÖVERSIKTSPLAN

Fördjupning av Uddevalla kommuns översiktsplan

Markanvändning



Nulägesbeskrivning och områdesförutsättningar



Karta visande befintliga förhållanden. Planområdet markerat med rött.

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 slutningen mot söder finns ett markant inslag av ek.

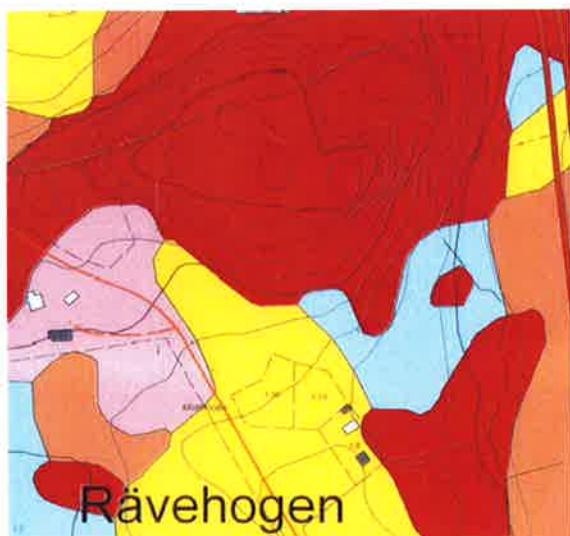


Från skogen i planområdet.

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.



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 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 kommer att utföra en arkeologisk studie av området i ett kommande skede av planprocessen.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Angränsande till planområdet finns fyra villor på avstyckade bostadstomter. Huvudbyggnaden på Råvehogens gård, väster om planområdet, kommer att avstyckas och bilda en egen fastighet.

Service

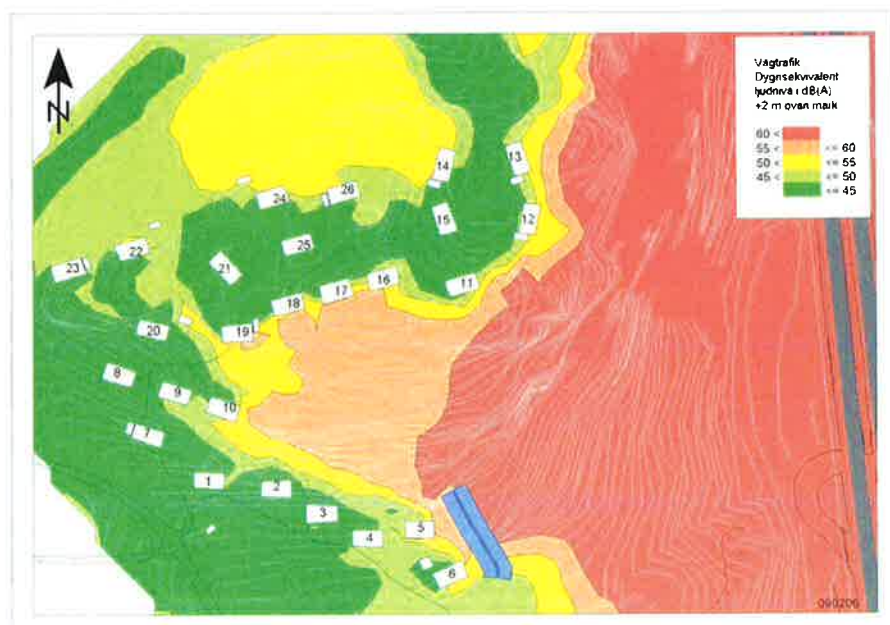
Avståndet till Ljungskile centrum är cirka 2 km. Där finns ett omfattande utbud av kommersiell och samhällig service, såsom skolor, förskolor, vårdcentral, bibliotek, butiker, näringsställen, serviceföretag m m. Inom området Kärr cirka 1,5 km från Råvehogen planeras en ny förskola.

Kollektivtrafik

Vid Ulvesundsvägen cirka 1 km söder om planområdet finns en buss-hållplats 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.

Störningar

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, av vilken framgår att godtagbara ljudnivåer kan erhållas för samtliga planerade hus om anvisade åtgärder 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 i sin helhet bifogas handlingarna till kommunen.



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

Vägar

Områdets tillfart utgörs av den befintliga vägen från Ulvesundsvägen. Inom det tilltänkta planområdet finns en tillfartsväg till fastigheten Råvehogen 1: 9. I övrigt finns endast gångstigar inom området. Cykelväg finns från Ljungsborg in till Ljungskile centrum.

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. Områdets utseende från söder har närmare studerats och redovisas på en perspektivbild, se bilaga 1.
- Området anslutes till kommunens ledningsnät vad avser vatten och spillvatten. Dagvattnet tas omhand 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 Råvhogenvägen kommer självfallet att öka genom exploateringen. För att skydda gående och cyklande avses en gång- och cykelväg att anläggas parallellt med Råvhogenvägen.
- Området berörs av buller från väg E6 och Bohusbanan. Den utredning som gjorts av detta genom ÅF-Ingemanssons kontor i Göteborg visar att gällande normer ej överskrids.

Bedömning av miljöpåverkan

När detaljplan upprättas skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte.

Miljöbedömning krävs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Eftersom förslaget innebär att cirka 26 småhus får uppföras inom området, bedöms att detaljplanen avser "ett litet område på lokal nivå" och därför, enligt vår uppfattning, inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Förslag till preliminärt ställningstagande:

Ett genomförande enligt förslaget bedöms inte medföra en "betydande miljöpåverkan" och behöver därför inte genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning kommer därför ej att upprättas.

Idéer för planområdet



Programskissen skala 1:2000.

Bebyggelse

Programskissen redovisar 26 tomter avsedda att avstyckas och bebyggas med friliggande villor. 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 bilaga 1 redovisas sektioner som illustrerar förhållandet mellan mark, väg och hus. Byggnaderna förses med väl ljudisolerade väggar och fönster med hänsyn till risken för bullerstörningar. Varje tomt kommer att ha en bullerskyddad uteplats. 22 hus kommer att utföras som suterränghus. Hus 5, 6, 12 och 24 kommer att utföras som enplanshus med hänsyn till terrängen och risken för bullerstörningar.

Husen kommer att utföras som så kallade passivhus med extra god värmeisolerings. Möjligheten att utnyttja solvärme för uppvärmningen kommer att studeras.

Arkitektoniskt kommer husen att anpassas till byggnadstraditionen i trakten.

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.

Inom området byggs nya vägar och vändplaner. Genom att vägen anpassas till den branta terrängen har vägens medellutning från anslutningen vid Råvehogenvägen på nivån + 49,7 upp till backens krön på +78 kunnat begränsas till 10%.

En gångväg anordnas från områdets övre del ned mot tillfartsvägen. På grund av markens lutning kommer delar av gångvägen att bestå av trappor.

Vatten och avlopp

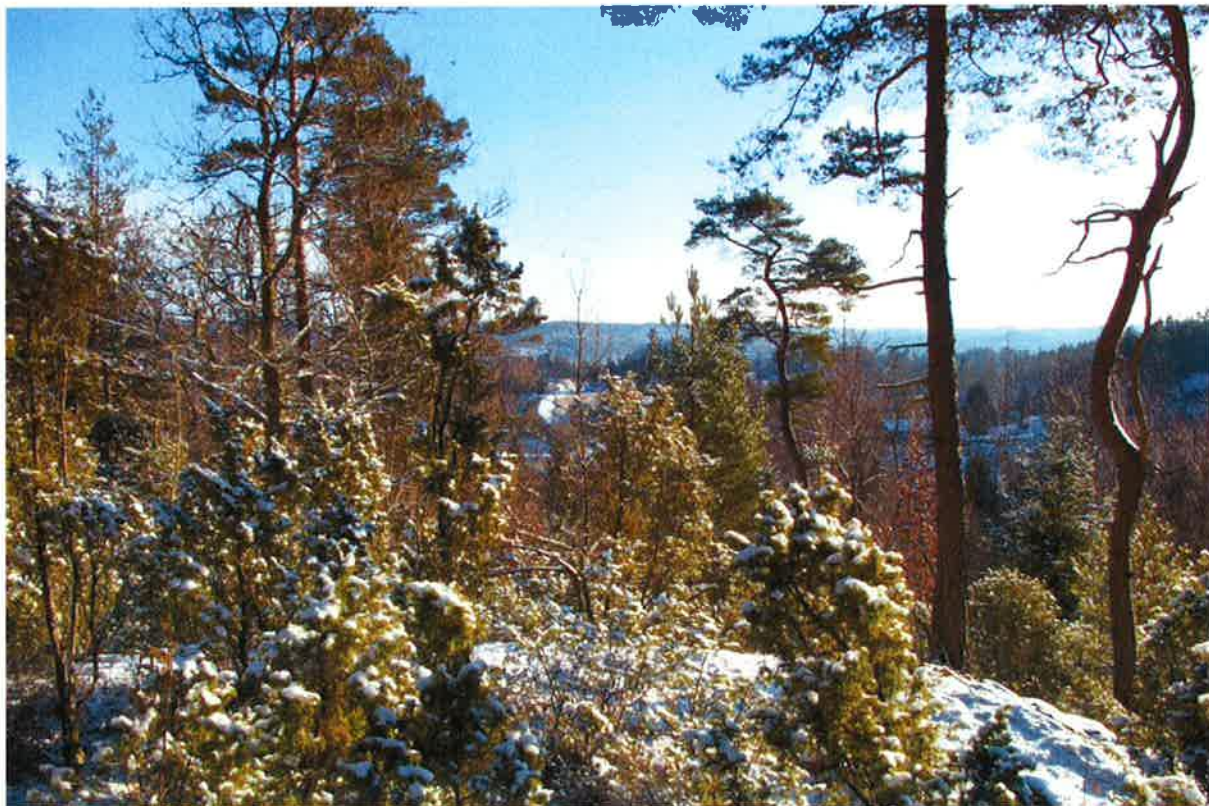
Området avses att anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunens dagvattenpolicy kommer att följas.

Renhållning

Ett soprum gemensamt för hela området planeras vid infarten. Detta medför att soptransportbilar ej behöver trafikera gatorna i området.

Post

Utrymmen för postlådor kommer att anordnas vid soprummet.



Från planområdets övre del.

Fortsatt planarbete

Detta program har upprättats av MA Exploatering AB genom Mikael Agerlund och med arkitekt SAR/MSA Stig Florén som konsult.

Efter programsamrådet avser MA Exploatering AB att låta utarbeta ett detaljplaneförslag för området. Det kommer att ske i nära samarbete med miljö- och stadsbyggnadskontoret och övriga berörda myndigheter och förvaltningar i kommunen.

Exploatering

När detaljplanen vunnit laga kraft avser MA Exploatering AB att exploatera området i egen regi. Husen kommer att specialritas så att de anpassas både till de blivande ägarna och den kuperade terrängen. Vägar, gångvägar och ledningsnät fram till anslutningspunkten till kommunens nät byggs i egen regi.

MA Exploatering AB

Mikael Agerlund

Stig Florén

Bilagor:

Bilaga 1 Perspektiv, sektioner m m av S Florén

Bilaga 2 Bullerutredning av ÅF-Ingemansson genom Johan Hässel

Adresser:

MA Exploatering AB
Mikael Agerlund
Erik Dahlbergs Allén 13
11520 Stockholm

Stig Florén
Södergatan 7 C
45140 Uddevalla
tel 0522-31706

e-post: mag@midportscandinavia.com

e-post: stig.floren@comhem.se

Representant i Uddevalla:

Jan-Åke Agerlund
tel 0705-720597