



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Antagen: 2013-03-13  
Lagakraft: 2015-04-30

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE** tillhörande  
detaljplan för del av fastigheten

### **RÄVEHOGEN 1:3**

Ljungs församling, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Arkitekttriangeln AB  
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2011-12-27

### **HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET**

Planförslag upprättat den 29 april 2011 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser. (Se sändlistan)  
Berörda grannar fick meddelande om att förslaget var utställt för plan-samråd i Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida.

Innan detta planförslag upprättades har ett programsamråd skett. Se särskild redogörelse daterad den 12 januari 2010.

### **SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER**

#### **1 Länsstyrelsen, 2011-09-05**

**A Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**  
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### **B Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att

*strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, däremot bör nedanstående synpunkter beaktas.*

### **I C Hälsa och säkerhet**

#### **Geoteknik**

*Länsstyrelsen delar SGI:s uppfattning att de geotekniska förutsättningarna bör beaktas tidigt i planprocessen d v s senast i samrådsskedet så att planutformningen vid behov kan anpassas till områdets geotekniska förutsättningar. De geotekniska utredningarna behöver klarlägga bl a stabilitetsförhållanden och risk för blocknedfall/bergras för såväl dagens förhållanden som utbyggnad enligt planförslaget. Se Skredkommissionens Rapport 3:95.*

**Kommentarer:** Bergteknisk utredning har nu utförts. Inom de områden där markytan inte består av berg kommer urgrävning till fast botten att ske, varpå marken fylls upp med sprängsten.

#### **D Buller**

*Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning om att området inte uppfyller kriterierna för att tillämpa avsteg enligt Boverkets Allmänna Råd om buller i planeringen (2008:1). Trafikverket noterar även att bullerberäkningarna inte beaktat framtida trafikökningar på berörda vägar E6 och väg 678, dessutom har för korta tåglängder använts, se TRV:s yttrande i sin helhet.*

*Länsstyrelsen anser att bullerutredning och geoteknisk utredning behövs för ett klarläggande av förutsättningar för bostäder på platsen.*

**Kommentarer:** Trafikbullerutredningen har nu kompletterats med en PM (ÅF Infrastructure AB, 2011-10-24). Av denna framgår att gällande riktvärden inte överskrids för någon bostad under förutsättning att det görs vissa bullerreducerande åtgärder. Förslag på sådana åtgärder redovisas i bullerutredningen (rapport B).

#### **E Tillgänglighet**

*Kommunen behöver även redogöra för tillgängligheten i området med lutningar upp emot 10%. Tillgängligheten ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv för transporter till och från området behöver också åskådliggöras, skolvägar, arbetspendling m m.*

**Kommentarer:** Planen utformas så att de krav som ställs i gällande lagstiftning för tillgänglighet tillgodoses. Parkering för arbetspendling finns i Ljungskile centrum.

#### **F ÖP**

*Området ingår i Ljungskile översiktsplan, antagen den 12 december 2007. Området är i översiktsplanen redovisat som mark som avses förbli obebyggd. Föreslagen bebyggelse avviker således från översiktsplanen. Uddevallas kommunomfattande ÖP 2010 anger att ny sammanhållen bebyggelse ska i första hand etableras i anslutning till tätorterna Uddevalla och Ljungskile. Länsstyrelsen instämmer inte i resonemanget att planförslaget skulle utgöra utveckling av Ljungskile tätort.*

**Kommentarer:** Noteras.

### **I G** Dagvatten

*I planbeskrivningen anges att dagvattenutredningen ska redovisas före utställningen. Länsstyrelsen är av den uppfattningen att allt utredningsmaterial till detaljplanerna behöver finnas med i samråds-handlingen, i annat fall kan ett nytt samråd behövas där helhetsbilden av projektet med eventuella justeringar av plankartan behöver göras inför utställningshandlingen.*

**Kommentarer:** En redovisning om hur dagvattnet ska tas om hand har nu utförts. (BBK Teknik och miljökonserter 2011-10-21).

### **H** Kulturmiljö

*Arkeologisk utredning har genomförts av Bohusläns museum, detaljplanen berör fornlämningsområdet RAÄ Ljung 150. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområde. Fornlämningen är inte avgränsad och en förundersökning behöver göras under detaljplanearbetet för en avgränsning.*

**Kommentarer:** En frivillig arkeologisk utredning av planområdet har genomförts, varvid området nordost om stengärdsgården, som gränsar till fornlämningen, undersöktes speciellt noga. Exploateringen medför intrång på skyddsområdet kring fornlämningen, varför ansökan om en förstorad förundersökning av fornlämningsområdet kommer att inlämnas.

### **I** Behovsbedömning

*Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.*

**Kommentarer:** Noteras

### **J** Beredning

*Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.*

## **2 Statens Geotekniska Institut, 2011-06-21**

*Syftet med planförslaget är att medge utbyggnad med enfamiljsvillor. I yttrande 2009-09-16, dnr som ovan, över planprogrammet rekommenderade vi klarläggande av de geotekniska förutsättningarna i planskedet, bl a stabilitetsförhållanden och risk för blocknedfall/bergras.*

*Vi konstaterar nu att de geotekniska förhållandena ännu inte utretts, varför våra synpunkter från 2009-09-16 kvarstår. I planbeskrivningen anges dock att utredningar kommer att redovisas innan planen ställs ut. Vi anser allmänt att de geotekniska förutsättningarna bör beaktas tidigt i planprocessen så att planutformningen vid behov kan anpassas till områdets geotekniska förutsättningar.*

*Avslutningsvis vill vi framhålla att de aviserade utredningarna måste klarlägga såväl dagens förhållanden som utbyggnad enligt planförslaget.*

**Kommentar:** Se kommentar 1 C ovan.

### **3 Trafikverket, 2011-08-19**

*A E6 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Bohusbanan är även den utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §.*

*Eftersom planförslaget syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i närhet av både väg och järnväg är det väldigt bra att en bullerutredning har genomförts. Trafikverket skulle dock vilja att några saker förtydligas.*

*Av bullerutredningen framgår att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad överskrids vid några av de tänkta husen. Något resonemang om avsteg från riktvärdena finns dock inte i planbeskrivningen och plankartan anger att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus gäller. Trafikverket bedömer att området inte uppfyller kriterierna för att tillämpa avsteg enligt Boverkets allmänna råd om buller i planeringen (2008:1).*

*Ingångsvärdena för vägtrafiken anges komma från en mätning från år 2006. Beräkningarna har alltså inte beaktat framtida trafikökningar, vilket de i enlighet med Boverkets Allmänna råd bör göra.*

*Ingångsvärdena avseende tåglängder är något korta. Trafikverket anser att medellängden för persontåg bör anges till 100 meter och inte 80. Maxlängder bör för godståg anges till 650 meter och för persontågen 110meter, inte 400 respektive 80. Persontågen bör antas vara moderna motorvagnar, t.ex. Regina.*

*Ingångsvärden för vägtrafiken baseras på Trafikverkets mätningar från 2006. I Trafikverkets vägdatas framgår dock att trafiken på väg 678 vid Grohed och på nya E6 vid Uddevallabron har ökat påtagligt sedan 2006. Detta kan också utläsas på de preliminära mätningarna från 2011 på väg E6 förbi planområdet.*

*Eftersom något underdimensionerade ingångsvärden har använts befarar Trafikverket att fler hus än nr 5 och 6 kan komma att utsättas för nivåer över riktvärdet 55 dB(A). Exempelvis utsätts hus 4, 10, 11, 13, 17, 18 och 19 enligt den genomförda bullerberäkningen för nivåer på 54-55 dB(A) på andra våningen. Några hus utsätts även för nivåer på 53 dB(A) på första våningsplanet.*

#### **B Vibrationer**

*Planområdet tycks till största delen bestå av urberg och sandig morän. Detta tillsammans med ett relativt stort avstånd mellan järnvägen och planområdet talar för att vibrationsstörningar från järnvägstrafiken inte borde påverka planområdet i någon större omfattning.*

### **3 C Tillgänglighet**

*Ett avstånd på ca 1-1,2 km till närmaste busshållplats är ganska långt för ett helt nytt bostadsområde i anslutning till en tätort. Av planbeskrivningen framgår heller inte turtäthet eller restider med buss, exempelvis till Ljungskile och Uddevalla. Det framgår heller inte om det finns några planer på att förbättra kollektivtrafiken.*

*Det är positivt att en gång-och cykelväg avses anläggas längs med Rävahogenvägen. Den ingår dock inte i planområdet och det framgår inte när den kommer att anläggas mer än att det ska göras i samband med områdets exploatering.*

*Områdets läge en bit utanför tätorten i kombination med den kupe-rade terrängen bör trots GC-väg och busshållplats medföra att bilen kommer att upplevas som det mest attraktiva transportsättet för de som bosätter sig i området. Trafikverket ser därmed en klar risk att ett genomförande av planförslaget kan motverka det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning.*

*Topografin i området kommer att ge lutning på upp mot 10%. Detta innebär att området får dålig tillgänglighet för personer med funktionshinder och bidrar inte att skapa ett samhälle tillgängligt för alla.*

### **D Sammantagen bedömning**

*Hanteras buller-och vibrationsproblematiken på ett sådant sätt att riktvärdena inte överskrids bör heller inte störningar från närbelägen trafikinfrastruktur inverka skadligt på hälsan för de som ska bo och vistas i planområdet. Bullerberäkningarna har dock för vägtrafiken utgått från trafiksituationen år 2006 och har därmed inte beaktat framtida trafikökningar, för tågbuller har beräkningarna utgått från framtida trafik men något för korta tåglängder har använts.*

*För att säkerställa att bullerriktvärdena inte kommer att överstigas bör bullerutredningen därför revideras. Det bör även förtydligas om planen är tänkt att tillämpa avsteg från riktvärdena för buller, och hur det i sådana fall motiveras utifrån Boverkets Allmänna råd 2008:1. Om inte avsteg ska tillämpas bör planen sannolikt revideras så att endast enplanshus tillåts i de mest bullerutsatta delarna av planområdet.*

*Om inte ovanstående synpunkter beaktas kan det inte uteslutas att planens genomförande kan påverka människors hälsa. Upplevelse av bullerstörningar riskerar även att påverka de närbelägna riksintressena för kommunikationer. Trafikverket är i egenskap av verksamhetsutövare enligt miljöbalken ansvarig för störningar från E6:an och Bohusbanan. Trafikverket kan därmed tvingas att vidta åtgärder för att minska upplevda störningar. Åtgärder för att i efterhand minska störningar för bostäder kan bli kostsamma och kan leda till att andra åtgärder blir senarelagda. Störningsdämpande åtgärder kan även påverka möjligheterna att utnyttja infrastrukturen på ett effektivt sätt,*

*exempelvis kan sänkta hastigheter eller andra restriktioner minska kapaciteten i trafiksystemet.*

*Trafikverket vill även lyfta fram att planens genomförande riskerar att motverka det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning. De som bosätter sig i området kommer förmodligen att uppleva ett stort bilberoende för att klara sina vardagliga transporter.*

*Trafikverket ser fram emot ett fortsatt deltagande i planprocessen.*

**Kommentarer:** Se kommentarerna till Länsstyrelsens yttrande ovan.

#### **4 Bohusläns museum, 2011-06-20**

##### ***Utlåtande ur fornlämningsperspektiv***

*År 2010 utförde Bohusläns museum en frivillig arkeologisk utredning inom planområdet. Resultatet visade, att inga fornlämningar finns inom området (Bohusläns museum rapport 2010:25).*

*En fornlämning, Ljung 150 en boplats, ligger invid detaljplanens södra gräns. Fornlämningens yttre markering gränsar till detaljplanens yttre gräns. Boplatsens sydvästra del ligger invid Rävahogenvägen. Enligt fornminnesregistret är boplatsen cirka 40 x 50 m stor, men utsträckningen är oklar. Boplatsen saknar synlig avgränsning ovan mark. På platsen har man hittat ett spån, en skrapa och skörbränd sten.*

*Enligt planbeskrivningen framförs att fornlämningen ska lämnas opåverkad och orörd (s 6). Bohusläns museum vill påpeka, att till varje fast fornlämning hör ett skyddsområde. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet fattar beslut angående fornlämnings skyddsområden.*

##### ***Sammanfattning***

*Bohusläns museum har inget att invända mot ärendet ur antikvarisk synvinkel. Det bör uppmärksammas, att ett skyddsområde tillhör Ljung 150. Boplatsen ligger invid den södra gränsen av planområdet. Bohusläns museum vill påpeka, att det är Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som fattar beslut om storleken avseende fornlämnings skyddsområden.*

**Kommentarer:** Se kommentar 1 H ovan.

## 5 Lantmäterimyndigheten, 2011-07-15

### **Genomförandebeskrivning**

*Det område som skall bilda nya bostadsfastigheter omfattas av Resteröds-Tålleröd ga:4 som förvaltas av Resteröds-Tålleröds samfällighetsförening. För tillfart måste nya fastigheter inträda i samfälligheten. Frågan prövas av lantmäteriet i samband med avstyckning.*

*Krävs standardhöjande åtgärder på tillfartsväg som förvaltas av Resteröds-Tålleröds samfällighetsförening då trafikmängden ökar till följd av tjugosex nya bostadsfastigheter?*

*Markåtkomst för gång-cykelvägen bör redovisas. Vem skall förvalta gång-cykelvägen?*

*Vilka gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas, t ex för väg, grönområde, vatten-och avloppsledningar och/eller byggnad för sophantering/återvinningsbyggnad? Skall marksamfällighet bildas för väg/grönområde? Ev. gemensamhetsanläggningar bör förvaltas av samfällighetsförening som bildas av lantmäterimyndigheten.*

*Hur skall området kring förses med gatljus? Skall dessa i så fall ingå i samfällighetsförningens förvaltningsansvar?*

*Krävs servitut eller ledningsrätt för vatten-och avloppsledningar? Skall kommunala ledningar för vatten och avlopp anläggas fram till varje bostadsfastighets gräns?*

*Hur skall området kring pumpstationen inom E-område tryggas? Skall ledningsrätt upplåtas?*

*Skall planen innehålla område för lekplats?*

*Skall någon planbestämmelse reglera tomtstorleken?*

*Hur skall åtkomst av område för allmän gångtrafik lösas?*

*För bästa placering av väg/bostadsfastigheter kan en provutsättning göras under planarbetets gång.*

*Ev. kan fastighetsbestämning av gräns mot Resteröds-Tålleröd 1:19 komma att krävas.*

*Dagvattenhanteringen bör preciseras vid fortsatt planarbete.*

**Kommentarer:** Avsikten är att den befintliga tillfartsvägen skall kompletteras med en gång- och cykelväg som dras parallellt med tillfartsvägen. Markområdet där GC-vägen ska anläggas ägs till största delen av exploatören. Övrig mark som krävs avser exploatören att förvärva. GC-vägen anläggs över de vatten- och avloppsledningar som

skall dras fram till planområdet. Anläggandet av gc-vägen bekostas av exploatören.

Breddning av den befintliga tillfartsvägen kan inte rekommenderas eftersom den kan medföra ökad hastighet på motortrafiken och därmed minskad trafiksäkerhet. Däremot kan mötesplatsernas placering ses över.

Avsikten är att en samfällighetsförening skall bildas för planområdet. Denna förening skall förvalta de gemensamhetsanläggningar som krävs för gc-vägen, vägar inom planområdet, grönområden, vatten- och avloppsledningar, avloppspumpstationer, eventuell tryckstegringspump, byggnad för sophantering och återvinning m m. Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Vatten- och avloppsledningar anläggs av exploatören fram till en förbindelsepunkt cirka 600 – 700 meter söder om planområdet, där de ansluts till kommunens ledningsnät enligt överenskommelse med kommunen. Exploatören drar fram ledningarna till bostadsfastigheternas tomtgräns varför servitut endast i undantagsfall krävs.

Exploatören avser att även i framtiden vara ägare av den mark inom planområdet som inte ingår i bostadsfastigheterna.

Exploatören avser inte att anordna gatubelysning eller lekplats.

Planbestämmelse för reglering av tomtstorleken har inte ansetts nödvändig.

Område för allmän gångtrafik ägs av exploatören.

En utredning om dagvattenhanteringen har nu utförts, BBK 2011-10-21.

## **6 Tekniska Nämnden, 2011-08-18**

*A För att genomföra detaljplanen föreslår exploatören att Rävhegenvägen antingen breddas eller att en gång- och cykelväg anläggs.*

**Kommentarer:** Utbyggnad av en gång- och cykelväg förordas.

*B Anslutning för vatten och spill anvisas vid kommunal ledning ca 6-700 meter söder ut. Området Rävhegen ligger högt och eventuella kapacitetshöjande åtgärder för vattenkapacitet bekostas av exploatören. Mätarbrunn ska anläggas enligt huvudmannens anvisningar och bekostas av exploatören. Dagvatten omhändertas av exploatören inom området.*

**Kommentarer:** Synpunkterna kommer att beaktas och inarbetas i genomförandebeskrivningen.



*6 C Drift och underhåll av gata, naturområden och ledningar bör överlämnas till gemensamhetsanläggning och inte skötas av exploatören enligt förslag i planhandlingen. Om inte gemensamhetsanläggning bildas bör det tydligt framgå med vilken rättighet de avstyckade tomterna får nyttja anläggningarna.*

**Kommentarer:** Se kommentarerna till lantmäterimyndighetens skrivelse ovan.

*D Markområdet mellan tomt 16-19 enligt illustrationen och vägområdet nedanför bör planläggas med lämplig användning.*

**Kommentarer:** Exploatörens avsikt är att området ska bibehållas som naturmark och inte omfattas av planläggningen.

*E Exploatören bör snarast förhandla med vägföreningen samt berörda markägare för att kunna genomföra gång- och cykelväg. Undertecknade avtal mellan parterna skall finnas innan detaljplan och exploateringsavtal antas.*

**Kommentarer:** Se kommentarerna till lantmäterimyndighetens skrivelse ovan.

*F Genomförandebeskrivningen bör genomarbetas utförligare och bättre belysa de åtgärder som skall ske för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.*

**Kommentarer:** Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

*G Tekniska kontoret anser att det är positivt med gemensam post/sophantering men påtar även att det är långa avstånd till kollektivtrafik vilket främjar biltrafik.*

**Kommentarer:** Noteras

## **7 Miljö och Stadsbyggnads miljöavdelning, 2011-01-07**

*A Dagvattenhanteringen ska redovisas tydligare innan utställning/granskning. Enligt kommunens riktlinjer ska dagvattenhanteringen vara väl utredd i planeringsskedet. Hanteringen ska sträva mot lokalt omhändertagande (LOD) genom exempelvis infiltration eller utnyttjande av regnvatten för bevattning. Vidare ska utjämning och rening ske främst genom öppna dagvattensystem. Redogörelsen ska visa förväntade mängder och sammansättning av dagvattnet tillsammans med hur vattnet ska tas omhand.*

**Kommentarer:** Se 1 G ovan.

*B Kommunalt vatten och avlopp förutsätts för vidare planarbete.*

**Kommentarer:** Områdets vatten- och avloppsledningar ansluts till det kommunala ledningsnätet enligt gällande normer och överenskommelse med kommunen.

*C I området är det normalrisk och lågrisk för markradon.*

**Inom normalriskområden:** I samband med markundersökningar inför nybyggnation ska gammastrålningsmätningar utföras. Vid förhöjda halter bör även gammaspektrometiska mätningar utföras för att fastställa om de förhöjda halterna härrör från uran eller torium.

**Inom lågriskområden:** Inga speciella åtgärder behövs, men om det i samband med besiktning och markundersökning framkommer att jord-

lagren understiger 2 meter eller har annan sammansättning än finse-diment bör kontrollmätning genomföras.

**Nybyggnation i detaljplan:** Marken ska före byggnation klassas in i hög-, normal- respektive lågradonmark. Markradonklasserna kopplas vid nyproduktion samman med krav på husets, främst grundkonstruktionens, utförande enligt: Högradonmark = radonsäkert utförande, normalradonmark = radonskyddande utförande, lågradonmark = traditionellt utförande.

**Kommentarer:** Byggnaderna kommer att utformas så att gällande normer för radon inomhus inte överskrids. Detta anges i särskild planbestämmelse.

**D** Eftersom redovisad bullerutredning visar trafikbullernivåer, som vid flera av husen ligger på gränsen till gällande riktvärden, förväntar vi oss en ny bullerutredning som bygger på en prognos av framtida trafikuppgifter. Gällande bullerriktvärden ska uppfyllas, både vad gäller ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå.

**Kommentarer:** Se kommentarerna 1 D ovan.

**E** Det bör redovisas om djurhållning förekommer i närområdet och i så fall på vilket avstånd och vilka djurslag.

**Kommentarer:** Djurhållning förekommer endast sparsamt inom närområdet och inte närmare bostäder än cirka 100 meter.

## **8 Tålleröd och Ryrs vägsamfällighet, 2011-07-18**

Vi noterar att Miljö och Stadsbyggnad svar på Tålleröd och Ryrs samfällighetsförening synpunkter i Programhandlingen anger behovet av ett avtal mellan Exploatören och Tålleröd och Ryrs samfällighetsförening. Avtalet anges som en förutsättning för detaljplanens antagande, varför vi med intresse avvaktar ett avtalsförslag som belyser samtliga av Tålleröd och Ryrs samfällighetsförenings synpunkter till Programhandlingen.

Vi noterar även att Lantmäteriet anger samma behov av klargörande avtal.

**Kommentar:** Se kommentarerna till lantmäterimyndighetens skrivelse, punkt 5.

Tålleröd och Ryrs vägsamfällighet har uttalat att de ej vill åta sig drift eller underhåll av gc-vägen, varför exploatören avser att anlägga och bekosta denna. Gc-vägen kommer sedan att ingå i den gemensamhetsanläggning som bildas för planområdet. Övriga frågor behandlas vid en eventuell lantmäteriförrättning då tomterna inom planområdet söker medlemskap i Tålleröd och Ryrs vägsamfällighet.

---

**9 Stefan & Madeleine Hedman, Rävohogen 1:8**  
**Torgny Gustavsson & Camilla Karlsson, Rävohogen 1:10**  
**Mikael Carlsson & Anneli Carlson, Rävohogen 1:11**  
**Mikael & Jannice MacFie, Rävohogen 1:7**  
**Gemensam skrivelse 2011-08-06**

*A Ingen information har erhållits där tidigare synpunkter på samråd i ärendet omhändertas eller besvaras.*

*Därför kvarstår samtliga synpunkter och dessa ska besvaras innan en detaljplan kan genomföras och antas.*

**Inledande kommentar:** De synpunkter som framfördes vid program-samrådet 2009 redovisades och kommenterades i en redogörelse som upprättades den 12 januari 2010. Det är givetvis mycket olyckligt om inte ägarna till de fyra ovannämnda fastigheterna fick del av redogörelsen vid plansamrådet. (P g a personuppgiftslagen fanns den inte på kommunens hemsida, utan enbart på samrådsutställningsplatserna, bl a Ljungskile bibliotek. Miljö och Stadsbyggnad kunde ha skickat den med E-post eller vanlig post om någon så hade begärt)

Redogörelsen för programsamrådet är den 31 oktober 2011 skickad till ägarna av de fyra ovannämnda fastigheterna. Programsynpunkterna återges nedan, men kommenteras enbart i programsamrådsredogörelsen.

*Alla boende runt exploateringen är kritiska till bebyggelse i området och hur det bidrar positivt till kommunen, samt trivselvärdet för de nya fastigheterna, förutom den negativa inverkan den har på befintliga fastigheter. Till synes finns det flertalet områden i närheten som skulle skapa större mervärden för kommunen och erhålla högre trivselvärden för de nya fastigheterna än detta avses men närliggande till motorvägen. Byggherren är inte heller verksam inom kommunen, hur omhändertar han då området intressen som bäst för samtliga inblandade?*

**Kommentar:** Om planförslaget antas och vinner laga kraft kommer givetvis genomförandet att innebära en stor förändring av markens användning norr om klagandenas fastigheter. Miljö och Stadsbyggnad bedömer dock sammanfattningsvis att planförslaget inte kommer att innebära någon betydande olägenhet för de klagande. Se nedan samt i programsamrådsredogörelsen:

**9 B Synpunkter till kommentarer av tidigare synpunkter från 21.**  
**Stefan & Madeleine Hedman 1:8, 2009-10-16**

- a) *Synpunkten kvarstår, ingen överenskommelse syns i Planprogram-sunderlaget, samt inget avtal är känt mellan Vägsamfälligheten och Exploatören*
- b) *Synpunkten kvarstår, tilltänkta området kommer att förändra väg och gångbana förutsättningarna och det måste belysas hur lösningen skall bli för att ett ställningstagande.*

- c) Synpunkten kvarstår, Väg-och hus-byggnationen kommer att innebära en negativ miljö påverkan både med damm avgaser och buller, Planprogramunderlaget borde påvisa hur det omhändertas.

**Kommentar:** De synpunkter som framfördes vid programsamrådet 2009 redovisades och kommenterades i en redogörelse som upprättades den 12 januari 2010. Se kommentar A ovan.

**9 C Synpunkter till kommentarer av tidigare synpunkter från 22.  
Torgny Gustavsson & Camilla Karlsson 1:10, 2009-10-16**

- a) Synpunkten kvarstår, Ingen ändring kan ses i Planprogramunderlaget, och en utredning och förändring borde föregå detaljplan.
- b) Synpunkten kvarstår. Det är bra att exploitören vill bibehålla stengärdesgården enligt muntligt svar, och en av de flera stora ekarna. Detta borde uppdateras i planeringen för att möjliggöra ett ställningstagande i samrådsärendet. Därutöver borde fler än en ek sparas samt stengärdesgården restaureras. En detaljplan borde innehålla planering för hur ett område planeras och se ut.
- c) Synpunkten kvarstår, inget avtal eller vilja till ett avtal är i närheten, därför emotsätter vi oss starkt ett Detaljplanerat område som ger den ökade trafikmängden på den Gemensamhetsanläggning där vi ingår.
- d) Synpunkten kvarstår, Det är exploitören som vill ha området och står för V/A ledningen, Den merkostnad som kommer för att anslut befintliga fastigheter borde belasta exploitören. Befintliga fastigheter borde beredas möjlighet till anslutning men inte ritas in under verksamhetsområdet.

**Kommentar:** De synpunkter som framfördes vid programsamrådet 2009 redovisades och kommenterades i en redogörelse som upprättades den 12 januari 2010. Se kommentar 9 A ovan.

**9 D Synpunkter till kommentarer av tidigare synpunkter från 23.  
Mikael & Anneli Carlsson 1:11, 2009-10-15**

- a) Synpunkten kvarstår, se punkt 22a. Ett tillkommande detaljplan område borde planeras med förutsättning av grönområden mellan närliggande fastigheter och vägar.
- b) Synpunkten kvarstår, och borde ha beaktats i beslutet, inte bara noterats. Synpunkten fanns i samråd till Planprogrammet.
- c) Synpunkten kvarstår, det är lätt att verifiera genom mätning före och efter lövsättning på våren, och det är med lätthet hörbart, då torde väl även trädstammar som försvinner påverka ljudet. Det beror på var i terräng topografien man befinner sig.
- d) Synpunkten kvarstår, detaljplaneringen handhar naturligtvis inte hur sprängningen utförs, men måste omhänderta planering av området så att inte naturliga flöden och geografiska förutsättningar påverkas när man spränger där man aldrig borde satt ens en spade i marken. Finns minst en källa i området och den utgör ett naturligt flöde nerströms, vad finns det för underjordiska flöden?
- e) Synpunkten kvarstår, se 22b
- f) Synpunkten kvarstår, se 22d
- g) Synpunkten kvarstår, se 21b

- h) Synpunkten kvarstår, se 21c
- i) Synpunkten kvarstår, hur omhändertas synpunkten? Planprogramunderlaget borde påvisa miljösituationen inklusive planerad belysning, så att ställningstagande kan göras. Skall det finnas gatubelysning, eller får det inte finnas gatubelysning i området ex. vis.

**Kommentar:** De synpunkter som framfördes vid programsamrådet 2009 redovisades och kommenterades i en redogörelse som upprättades den 12 januari 2010. Se kommentar 9 A ovan.

**9 E Synpunkter till kommentarer av tidigare synpunkter från 24. Mikael & Jannice MacFie 1:7, 2009-10-07**

- a) Synpunkten kvarstår, Ingen ny el-station finns ännu, inget syns om detta i Planprogramsunderlaget. Inga heller några avtal eller förslag med markägare om kabeldragning är kända.
- b) OK
- c) Kravet kvarstår att fastigheterna utefter V/A ledningen inte skall ingå i verksamhetsområdet. Planprogramsunderlaget redovisar inte hur V/A skall genomföras, men ryktesvis sägs det att det skall ingå i områdets GA.

Kostnaden för denna V/A ombesörjs av exploatören, då borde inga anslutningsavgifter påföras befintliga fastigheter utefter denna om de vill ansluta sig, och eventuella merkostnader borde vara ett avtal mellan exploatören och fastigheterna i området.

Om det blir kommunalt gäller detsamma, det är exploatören som framtingat en V/A dragning och borde stå för kostnaderna. Merkostnader borde även här vara mellan exploatören och fastigheterna.

- d) Anmärkningen kvarstår, och Planprogramsunderlaget redovisar endast återfiltrering, inget om hur så att ett ställningstagande kan göras. Uppskattningsvis påverkar enbart husen vattentillförseln med 3000kbm/mm regn. Underlaget måste uppdateras samråd inför detaljplan och planantagande kan göras.
- e) OK för anslutningen, men hur beaktas övriga kommentarer i samrådspunkten?
- f) Anmärkningen kvarstår att vi kräver att minimal områdesförändring för närliggande fastigheter beaktas och beskrivs Planprogramsunderlaget. Synpunkten fanns med till nämndens som beslutsunderlag men har aldrig omhändertagits i beslutet. Vi anser inte det möjligt att gå vidare och anta en detaljplan innan en lösning redovisats som samtliga tycker acceptabel.
- g) Inget syns i planprogramsunderlaget för att omhänderta synpunkten. Ex. vis borde åtgärder göras på övrig mark för att kompensera viltet, så som foderplatser, häckningsplatser, våtmarksområden etc.
- h) Synpunkten kvarstår, Planprogramunderlaget belyser inte påverkan och hur det skall omhändertas. Måste utföras före en detaljplan genomförs eller antas.
- i) Synpunkten kvarstår och Planprogramunderlaget borde uppdateras huruvida området projekterar m.a.p. b.l.a. Skall detaljplanen undanta

gatubelysning ex. vis. Synpunkten måste omhändertas för samråd innan detaljplan kan genomföras eller antas.

- j) Synpunkten kvarstår, och åtgärden borde vara att de närmsta husen inte projekteras.
- k) Ok
- l) Ok
- m) Ok, men Planprogramunderlaget måste belysa detta.
- n) Ok, nya beräkningar har ännu uppdaterats i Planprogramunderlaget, ej heller påverkan av växtligheten för området om skog tas bort eller planteras.
- o) Ok

**Kommentar:** De synpunkter som framfördes vid programsamrådet 2009 redovisades och kommenterades i en redogörelse som upprättades den 12 januari 2010. Se kommentar 9 A ovan.

---

### **9 F Ytterligare synpunkter till Samråd**

Rävehogsvägen har idag redan snabb och omfattande trafik, exploatören måste ombesörja en breddning samt arbeta för en fartsänkning till max 50 km/h om området skall exploateras. Detta måste belysas hur i Planprogramunderlaget.

**Kommentarer:** Se kommentarerna till lantmäterimyndighetens skrivelse, punkt 5. Om hastigheten ska begränsas på vägen måste vägsamfälligheten anhålla om detta hos länsstyrelsen

Miljöpåverkan under och efter byggtiden redovisas inte gentemot angränsande fastigheter. Hur blir damm, buller och utsläpp under bygget samt efter, väglutningen är stor och när stora fordon skall upp kommer det att bli miljöpåverkan. Ej heller om vägen skall beläggas, eller om det kommer att damma även efter byggtiden.

Hur garanteras det att inte bullernivån blir stor, och om så hur påverkar det djurhållningen?

Om det blir negativt, hur ersätts detta?

Luftpåverkan under byggtiden påvisas inte alls, och det sägs att det skall bli en bergkross maskin där under byggtiden, och detta kommer påverka både luft och ljud.

**Kommentarer:** Inom planområdet kommer balansering av massorna att ske vilket medför att det inte kommer att transporteras några stora mängder massor till eller från området, utan dessa kommer att användas inom området för uppfyllnad m m. En bergkross kommer att placeras längst norr ut på området för att buller och damm inte ska bli besvärande för omgivningen. Vägarna inom planområdet kommer att asfalteras.

*Uppe på berget finns en källa som försörjer vattnet nedströms, inget syns som säkerställer denna källa.*


**Kommentarer:** Vi känner inte till att det finns någon källa uppe på berget. Däremot finns det sumpiga områden mellan bergknallarna.

---

**Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:**  
10 Räddningstjänsten, 2011-09-02

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

  
Hans Johansson  
planchef

  
Mats Windmark  
planarkitekt