



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM till
detaljplan för område vid

UTSIKTSVÄGEN och KÄRRÄNGSVÄGEN I LJUNGSKILE

Ljungs- Kärr 1:8, 1:60 m fl

Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 3 maj 2002

SYFTE OCH MÅL

Planprogrammet ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet.

I Ljungskile finns det efterfrågan på mark för flerbostadshus och småhus i centrala lägen. Detaljplanen för Ljungskile centrum, som utarbetas för närvarande, visar att det inte finns några större expansionsmöjligheter i centrum. Den enda stora obebyggda markområdet i centrum ligger inom Bohusbanans skyddsområde. I det perspektivet bedöms området vid Utsiktsvägen vara intressant genom sitt relativt korta gångavstånd till centrum. Området kan nås till fots och per cykel utan de besvärande backar som finns till andra tänkbara utbyggnadsområden i Ljungskile. Busshållplats ligger mycket nära och avståndet till järnvägsstationen och bussterminalen är ganska kort. En exploatering av detta område är helt i enlighet med översiktsplanen.

I samband med att området vid Utsiktsvägen planeras, och så småningom bebyggs, finns det anledning att förse det redan bebyggda området vid Kärrängsvägen med en modern detaljplan. Planeringen innefattar också att utföra nödvändiga miljöförbättringar med hjälp av ett VA-ledningsnät.

PLANOMRÅDET

Detaljplanen är tänkt att omfatta dels hela det bebyggda villaområdet vid Kärrängsvägen, Tuvullsvägen, Kärrullsvägen och Ängsullsvägen, dels kommunägd och privatägd f d åkermark som bedöms vara möjlig att exploatera söder om Utsiktsvägen. (Områdena A, B och C).

I norr ingår befintlig bebyggelse vid Utsiktsvägen. I öster gränsar planen mot en kraftledningsgata. I väster gränsar planen mot Bohusbanan och lv 680 (gamla E6), även kallad Uddevallavägen. Slutligen gränsar planen i söder mot Ekelidsvägen.

En preliminär planavgränsning redovisas på programskissen.

Planområdet har som sagt två olika karaktärer. Efter programsamrådet får avgöras om detaljplanen ska omfatta hela det föreslagna området eller om området måste delas upp i flera detaljplaner med olika tidplaner/angelägenhetsgrad.

Planområdets areal är ca 25 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Av de fastigheter som föreslås få en betydande exploatering äger Uddevalla kommun Ljungs- Kärr 1:8 och 1:60 medan Ljungs- Kärr 1:7 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

Följande riksintressen finns relativt nära planområdet:

* E6 utgör riksintresse för kommunikationer enl MB 3:8. Även lokalvägen lv 680 (f d E6) ingår i riksintresset, eftersom den är en nödvändig förutsättning för motorvägens funktion.

* Den del av Ljungs kile som är grundare än 6 meter utgör riksintresse för fisket enl MB 3:5.

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

Översiktsplaner

Ljungskile områdesplan, antagen av kommunfullmäktige 1983, gäller såsom fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991. Den anger "Kärrområdet" som ett utbyggnadsområde för bostäder.

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile har påbörjats. Intentionerna är att Kärrområdet även i fortsättningen ska

vara ett utbyggnadsområde för bostäder. Den gamla områdesplanen innehåller även en tomt för allmänt ändamål såsom ett daghem el dyl. De kommunala förvaltningarna Socialtjänsten, Barn och utbildning samt Tekniska Kontoret bör i programsamrådet uttala sig om det finns behov av någon byggnad för allmänt ändamål inom planområdet.

Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller i dag inom planområdet:

Lj 1, fastställd av länsstyrelsen 26 mars 1943, berör större delen av planområdet, dock inte Ljungs- Kärr 1:7 (Område C). Planen anger villatomter på den f d åkermarken. De delar som inte är genomförda har en utformning och inriktning som i dag inte känns helt aktuella. Planen saknar genomförandetid.

Lj 5, fastställd 23 juli 1949 gäller för Ekelidsvägen. Genomförandetid saknas.

Ett tidigare detaljplanearbete för nya bostäder mm på Ljungs- Kärr avbröts år 1986. Det innehöll bl a flerbostadshus.

Planområdet tangeras av följande detaljplan:

Lj 104, antagen 13 mars 1990 gäller omedelbart sydost om planområdet. Genomförandetid saknas. Planen är bebyggd med ett HSB-område.

Vid Dalahöjdsvägen strax norr om planområdet är det påbörjat ett planarbete med syfte att få fram 5-8 villatomter. Ombyggnadskostnaden för tillfartsvägen är inte finansierad varför planarbetet för närvarande vilar.

Strandskydd

Strandskydd finns utefter bäcken inom fastigheten Ljungs- Kärr 1:7. Miljö- och stadsbyggnad känner inte till om bäcken har något namn.

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation

Stora delar av området är plan åkermark eller betesmark. Norr om Ut-siktsvägen finns ett bergsområde. Söder om Kärrängsvägen och Kärrullsvägen sluttar marken markant upp mot Ekelidsvägen. Vid Ekelidsvägens västra del finns ett bergsparti som bl a innehåller en fornlämning. Öster om planen finns ett större bergsparti. Båda är be-vuxna med blandskog, bl a ek, och har stora rekreativsvärden.

De tänkta exploateringsmarken är i huvudsak f d åkermark med spar-sam träd och buskvegetation. Mitt på område B fanns tidigare ett bo-stadshus och ladugård i en stor trädgård med åtskilliga träd och buskar. Vegetationen finns kvar och är en tillgång som åtminstone delvis bör inarbetas i en kommande bostadsprojektering. Bäckens, bäckravinen och dess vegetationsridå är viktiga att bevara. De är vär-defulla för växt- och djurlivet, för landskapsbilden/stadsbilden och som vindskydd.

Geotekniska förhållanden

I samband med det tidigare detaljplanarbetet i mitten av 1980-talet gjordes en geoteknisk utredning. Troligen behöver den kompletteras

för att motsvara moderna krav på beräkningar av släntstabiliteten mot bäckravinen vid områdena A, B och C. Programskissen har ungefärligen utgått från den begränsningslinje mot bäcken som rekommenderades i den gamla utredningen, men en uppdaterad geoutredning bör visa om avståndet till bäcken är tillräckligt.

Val av grundläggningssätt för nybyggnader eller tillbyggnader är i första hand en fråga för bygglov-/ bygganmälan-skedet och inte för detaljplanen. Den tidigare utredningen ger dock vid handen att pålning kan krävas för all bebyggelse inom den västra delen av område B. Inom övriga delar av område B samt inom A och C kan lätta byggnader, såsom enbostadshus eller låga flerbostadshus troligen byggas med hel kantförstyvad platta på mark.

Respektive exploatör bör göra en detaljerad, projektanpassad geundersökning för att få en tekniskt och ekonomiskt optimal grundläggning.

Fornlämningar

I planens sydvästra hörn, väster om fastigheterna Simmersröd 1:50 och 1:53, finns fornlämning nr 12 i Ljungs församling. Enligt inventeringsprotokoll från 1975 benämns fornlämningen Domarkullen och utgörs av en stensättning och en domarringsliknande bildning. Området föreslås läggas ut som allmän plats natur fram till omgivande tomtgränser.

Bebyggelse och service

Södra delen av planområdet är bebyggd med villor liksom områdena utefter Uddevallavägen och Utsiktsvägen. Några äldre bostadshus finns också. Vid Utsiktsvägen finns också två gamla ladugårdar, varav

den ena delvis används som stall och den andra fungerar som förråd. Längst in på Kärrängsvägen finns Ljungskiles Folkets Hus.

Avståndet från nybyggnadsområdet till Ljungskile centrum är ca 850 meter. Ljungskile är ju kommunens andra tätort efter Uddevalla och har ett tämligen komplett utbud av offentlig och kommersiell service. Från Dalahöjdsvägen är det 400 meter till Ljungskiles stora småindustriområde Aröd.

Vägar

Området tangeras av Uddevallavägen, länsväg 680 som är lokalväg till E6. Den är ett nödvändigt komplement till motorvägen, dels för lokal trafik, dels för långsamgående fordon som inte får trafikera motorvägen, dels som reserv vid eventuella tillfälliga avstängningar av motorvägen. Tillåten hastighet i höjd med planområdet är 70 km/timma.

Längst i nordväst har Dalahöjdsvägen och Utsiktsvägen en gemensam anslutning till Uddevallavägen. Mitt på planområdet ansluter Kärrängsvägen till Uddevallavägen.

Ekelidsvägen längst i söder har förbindelse med Ljungskile centrum via Frövallavägen, Elsebergsvägen och Arendalsvägen.

Mellan Kärrängsvägen och Ekelidsvägen finns en gång- och cykelväg som på en delsträcka även utgör tillfart till bostadstomt.

Busstrafik

Busshållplats finns på Uddevallavägen i höjd med fastigheterna 1:15 respektive 1:84. Den ligger på busslinjen Ljungskile – Uddevalla och trafikeras med ca 10 turer i vardera riktningen. I övrigt hänvisas till Ljungskile bussterminal i centrum som har expressbussförbindelser med bl a Göteborg, Kungälv, Lysekil, Smögen och Strömstad.

Järnvägstrafik

Bohusbanan tangerar planområdet. Dygnstrafiken uppgår normalt till ca 2 godståg i vardera riktningen samt ca 9-10 resandetåg i vardera riktningen.

Störningar

De störningar som skulle kunna påverka planområdet är trafikbuller från vägar och järnväg, vibrationer från järnvägen, bilavgaser samt lukt från avloppsreningsverket. Ljungskile avloppsreningsverk ligger ca 100 meter väster om Bohusbanan. Avståndet till exploateringsområdena är ca 350 meter. Reningsverket är helt inbyggt vilket betydligt minskar omgivningspåverkan jämfört med de öppna reningsverk som ibland anges i referenslitteraturen.

Allergena djur bör hållas minst 100 meter från nya bostäder vilket måste beaktas vid en etappvis utbyggnad. Den hästhållning som finns i område C och i stallet måste upphöra när området börjar bli fullt utbyggt.

Det fortsatta planarbetet bör närmare belysa alla störningsaspekter som kan beröra planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår för närvarande inte i det kommunala verksamhetsområdet för spillvatten. Många fastigheter har mycket dålig standard på sina avlopp, med följd att orenat avlopp orsakar miljöstörningar i bäcken och i Ljungs Kile.

IDÈER FÖR PLANOMRÅDET, Se programskissen

Det förslagna planområdet består av två delar med ganska olika förutsättningar. Den södra delen innehåller befintliga villatomter och endast någon enstaka villa kan tillkomma där. Den norra delen har i dag

ett mindre antal bostäder, men där föreslås nya bostäder. Se områdena A, B och C på programskissen.

Utsiktsvägen föreslås ges ny anslutning till Uddevallavägen ca 85 meter söder om Dalahöjdsvägens anslutning. Därmed finns möjligheten att bygga om Dalahöjdsvägen så att dess backe blir mindre brant. Kärrängsvägens anslutning till Uddevallavägen stängs av för biltrafik och bibehålles för gång- och cykeltrafik. I stället leds Kärrängsvägen upp till Utsiktsvägens nya anslutning.

Inom den södra delen, vid Kärrängsvägen, erfordras en allmän modernisering av den gamla byggnadsplanen, utan att några större förändringar avses göras ”på marken”. Däremot är det mycket angeläget med en miljöförbättring genom att det kommunala spillvattennätet byggs ut i området. Någon enstaka tomt kan tillkomma om ägaren själv skulle vilja dela sin tomt.

Det tänkta nybyggnadsområdet innehåller följande tre delar.

Område A söder om bäcken föreslås innehålla ca 8 villatomter som ges tillfart från Kärrängsvägen genom en mindre breddning av den befintliga grusvägen.

Område B föreslås i första hand innehålla en- och tvåvånings flerbostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Som mest bedöms ca 70 bostäder kunna inrymmas här. I andra hand kan område B innehålla gruppbyggda småhus eller givetvis en kombination. Programskissen är bara ett exempel på hur husen kan placeras och utformas, och den innehåller 18 huskroppar med 2-4 bostäder i varje. Omläggningen av Utsiktsvägen kan ske i flera etapper västerifrån, där den första slutar ungefär vid fastigheten Ljungs- Kärr 1:117. Den andra etappen av vägen är beroende av hur utbyggnaden av område B fortskrider. Den sista etappen av nya Utsiktsvägen behöver byggas först när område C ska bebyggas.

Område C öster om bäcken föreslås innehålla ca 18 villatomter. Exploateringen av C är helt beroende av att strandskyddsområdet kan minskas. Strandskyddet täcker i dag en stor del av åker- och betesmarken. Miljö- och stadsbyggnad bedömer att de egentliga natur- och rekreationsvärdena finns närmast bäcken och inte på åkermarken, varför det finns klara motiv för att minska strandskyddet här. Tillfarten till område C förutsätter en bro eller kulvert över bäcken. Exploateringen av område C, som utgörs av privat mark, är lättare att genomföra när område B är byggt, eftersom vägar och VA-ledningar går via område B.

Mellan Dalhöjdsvägen och nya Utsiktsvägen föreslås närmast Uddevallavägen en tomt för handel, hantverk eller småindustri. Längre in på Utsiktsvägen, i höjd med 1:119 föreslås den gamla ladugården planläggas för lager, förråd och småindustri, vilket den delvis används till redan i dag.

Det finns inga byggnader inom planområdet med så stora skyddsvärden att rivningsförbud eller skyddsbestämmelser behövs.

Gång- och cykelbanan utefter Uddevallavägen föreslås förlängas norrut från nuvarande Kärrängsvägen till Dalahöjdsvägen.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

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

Efter programsamrådet sammanställs inkomna synpunkter och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa i en redogörelse för programsamrådet. Någon tidplan för fortsatt planarbete finns ännu inte. Eventuellt kan Tekniska Nämnden behöva utse en exploatör för hela eller delar av område B innan planarbetet går vidare. Nästa steg är att Miljö- och stadsbyggnad upprättar kompletta planhandlingar innehållande bl a plankarta, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning. Nytt samråd sker sedan. Slutlig avstämning sker genom utställning av detaljplanen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark