



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Handläggare/telefon
Mats Windmark/ 0522-69 73 24

ANTAGANDEHANDLING

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD tillhörande
program till detaljplan för område vid

UTSIKTSVÄGEN och KÄRRÄNGSVÄGEN I LJUNGSKILE

Ljungs- Kärr 1:8, 1:60 m fl
Uddevalla kommun

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 4 oktober 2002

HANDLÄGGNING AV PROGRAMSAMRÅDET

Planprogram upprättat 3 maj 2002 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan). Programsamrådsutställning har skett i Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret och i Stadshuset. Programsamrådsmöte har skett i Ljungskilegården den 27 augusti 2002.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Inledande kommentarer

Den första detaljplanen kommer bara att omfatta det kommunägda området B, med vissa omgivningar. En viktig förändring jämfört med programskissen är att en förskoletomt läggs in i område B. Område C utgörs av privatägd mark och avses behandlas senare i en separat detaljplan. Delar av område A ligger nedanför en hög naturlig slänt som inte har fullgod släntstabilitet, vilket gör att området för närvarande inte kan planeras vidare.

1 Länsstyrelsen, 2 oktober 2002

A *Bäckens har strandskydd vid område C och bäckens värde ur fiskesynpunkt samt dess naturvärden måste utredas innan det går att avgöra om område C kan bebyggas. Även avstånden från områdena A o B till bäcken bör utredas*

Kommentarer: För att inte tappa värdefull tid vad gäller exploateringen på den kommunala marken föreslår Miljö och Stadsbyggnad att planarbetet för område B prioriteras medan områdena A och C läggs åt sidan tills vidare. Den östra delen av område B berör strandskyddsområde. Här bedömer Miljö och Stadsbyggnad att strandskyddsområdet kan minskas något utan att några egentliga naturvärden går till spillo. Avståndet från område B till bäcken bedöms vara tillfredsställande ur naturvårdssynpunkt.

B *De geotekniska förhållandena, framför allt släntstabiliteten utefter bäcken, behöver klargöras och kompletteras. Eventuella skredsäkrande åtgärder skulle kunna innebära att det värdefulla vattendraget mer eller mindre förstörs. Arbeten i vatten kräver "vattendom". Även risken för översvämning bör belysas i planen.*

Kommentarer: Geoutredning pågår och ska vara klar innan detaljplanen ställs ut. Muntlig redovisning från geokonsulten ger vid handen att släntstabiliteten är tillfredsställande utan att förstärkningar behöver göras inom område B. Område A kan inte genomföras för närvarande eftersom det delvis påverkas av en befintlig slänt med låg säkerhet mot skred.

C *Det är angeläget att sanera befintliga avlopp inom planområdet eftersom de orsakar miljöstörningar i bäcken och i Ljungs kile. Förbud mot enskilda avlopp bör skrivas in i planen.*

Kommentarer: Instämmer. Det är också en av planens uttalade avsikter. Emellertid kan nog saneringen av det äldre området ske först när exploateringen av område B de facto påbörjas. Starka restriktioner mot bygglov bör gälla tills den nya planen och VA-verksamhetsområdena är klara och hälsovårdsinspektörerna bör inte medge några nya enskilda avlopp under tiden.

D *Det är viktigt att störningsaspekter angående trafikbuller, vibrationer, bilavgaser luktproblem från reningsverket, allergena djur mm belyses närmare i det fortsatta planarbetet. Det samlade bullret från motorvägen, lokalvägen och järnvägen bör utredas.*

Kommentarer: Instämmer. Dock kan bullernivåer från olika slags källor, såsom landsvägstrafik och järnvägstrafik, normalt inte adderas, eftersom ljuden har vitt skilda karaktärer. För närvarande finns det ingen metod att hantera flera olika slags bullerkällor utan varje bullerkälla måste behandlas för sig. (Se Boverkets rapport: Planera för god ljudmiljö, sid 15).

E *Hänsyn har tagits till den kända fornlämningen inom planområdet med nuvarande utformning. Arkeologisk utredning kan dock komma att erfordras vid framtida förändringar i utformningen, eftersom det finns näraliggande fornlämningar både i norr och söder.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad samråder ytterligare med länsantikvarien när kommande detaljplaner upprättas, förutom område B.

1 F *Förutsätter att Kärrängsvägens utfart till lv 680 stängs av och att utfartsförbud läggs förutom vid de två väganslutningar som programskissen anger.*

Kommentarer: Det är avsikten.

G Enligt försiktighetsprincipen bör tomter läggas på sådant avstånd från 40 kV – ledningen i öster att värdet 0,2 mikrot Tesla inte överskrids. Även elfälten vid transformatorstationer bör beaktas.

Kommentarer: Instämmer. Berör kommande detaljplan för område C.

2 Statens Geotekniska Institut, 9 september 2002

Se 1 B ovan.

3 Vägverket, 30 september 2002

Se 1 D och 1 F ovan

4 Vattenfall, 1 oktober 2002

Se 1 G ovan.

5 Bohusläns museum, 26 september 2002

En arkeologisk utredning bör föregå en eventuell exploatering inom planens östra del.

Kommentarer: Se Länsantikvariens yttrande enligt 1 E ovan. Detta kan möjligen tolkas på ett något annorlunda sätt. Miljö och Stadsbyggnad samråder ytterligare med länsantikvarien när kommande detaljplaner upprättas.

6 Ingrid Berndtsson, Ljungs- Kärr 1:40, 12 september 2002

A Önskar en vändplats längst in på Rönnvägen och att Rönnvägen har kommunalt huvudmannaskap. Därmed borde snöröjningen kunna fungera bättre och soptunnorna kan placeras nära tomten.

Kommentarer: Frågan studeras i kommande planarbete.

B *Den kommunägda naturmarken behöver gallras.*

Kommentarer: Frågan vidarebefordras till Tekniska kontoret.

7 Ingrid Jacobsson, Ljungs- Kärr 1:68, 16 september 2002

Vill helst att Utsiktsvägen placeras söder om bäcken i höjd med 1:68.

Kommentarer: Utsiktsvägen kommer att få en något annan sträckning än vad programskissen visar, eftersom ladugården på 1:7 inte kan sparas när område C ska exploateras. Eventuellt kan vägen läggas något längre från bostadshuset på 1:68, men det är inte möjligt att lägga vägen söder om bäcken. Om område C av någon oförutsedd anledning inte skulle exploateras blir det troligen ingen omläggning av Utsiktsvägen inom aktuell del.

8 Gemensam skrivelse daterad 16 augusti 2002 från

Christer Johansson, Ljungs- Kärr 1:115

Lennart Eriksson, Ljungs- Kärr 1:109

Inga-Lill Bogren o Lennart Bogren, Ljungs- Kärr 1:128
Reino Hirvonen, Ljungs- Kärr 1:107
Monika Johnsson o Lars Siljevall, Ljungs- Kärr 1:108
Ulf Ökvist o Ina Nyman, Ljungs- Kärr 1:119
Ann- Kristin Eriksson, Ljungs- Kärr 1:117
Markus Fagerberg, Ljungs- Kärr 1:116
Monika o Örjan Boström, Ljungs- Kärr 1:64

A Det är viktigt att hela bäcken bevaras och att träden vid Gamlegården också bevaras.

Kommentarer: Bäcken och dess närmaste omgivning avses bevaras. Flera av träden vid Gamlegården är en resurs som bör tas till vara, medan andra träd är överåriga eller har små naturvärden. Miljö och Stadsbyggnad avser att tillsammans med Tekniska kontoret markera ut vilka träd och buskar som är bevaransvärda. Troligen kommer de att hamna inom förskoletomten.

B Det är mycket viktigt att bebyggelsen i område B blir "småhus" av enplansstorlek, liknande t ex husen på Lindvägens västra del och Olivgången eller ordinarie enplans villor. Flerbostadshus liknande t ex Korpemyren skulle få förödande effekt. Markbeskaffenheten på område B är heller inte lämplig för hus i mer än en våning. Ytterligare argument för låga "gruppbestäder" är att befolkningsökningen skulle bli oproportionerligt stor om 2-våningshus byggs. Det skulle kunna bli en fyrdubbling av antalet familjer vilket inte skulle vara lämpligt. Ny bebyggelse måste smälta in i den gamla på ett naturligt sätt.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att tvåvåningshus inte kommer att bli störande för landskapsbilden eller omgivande bebyggelse. Inte heller inom villatomterna är 2-våningshus orimligt, även om de flesta bygger 1½-plans eller 1-planshus. Den nya bebyggelsen trafikmatas ganska direkt från Uddevallavägen vilket gör att den ökade trafiken inte kommer att påverka befintliga bostäder i oacceptabel omfattning.

C Verksamheter vid Uddevallavägen måste vara av en typ som passar i närheten av bostäder, såsom servicebutik och kontor som inte är av störande art.

Kommentarer: Instämmer i att det är mycket viktigt att verksamheterna inte får vara störande. Miljö och Stadsbyggnad får studera frågan ytterligare när detaljplanen upprättas. Preliminärt föreslås nu planen medge handel, hantverk, kontor men inte t ex småindustri eller bilservice. Se även 16 A nedan.

D Verksamheten i den gamla ladugården mittemot 1:119 bör vara oförändrad mot dagens (förvaringsplats) och där bör inte medges småindustri eftersom den ligger för nära befintliga bebyggelse.

Kommentarer: Instämmer i att det är mycket viktigt att verksamheterna inte får vara störande. Preliminärt föreslås nu planen medge kontor, förråd, garage men inte t ex småindustri eller bilservice.

9 Agneta Larsson, delägare Ljungs- Kärr 1:79, 9 september 2002

A Område C ska fortsätta att vara betesmark. Det får alltså inte byggas nya bostäder där. Ladugården ska vara kvar så länge den är i tillräckligt bra skick.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad vidhåller att område C är lämpligt som ett villaområde. Bostadsändamålet har sedan mycket länge också stöd i kommunens översiktsplanering. Dessutom kan en exploatering av område B medföra restriktioner mot bete och häststall inom område C med tanke på allergifrågorna. Vid en närmare studie av Utsiktsvägens östra del har dessutom befunnits att ladugården/häststallet måste rivas när vägen byggs om. Se även kommentar 7 ovan.

B På grund av ökad tung trafik på Utsiktsvägen, bl a småindustri längst upp i dalen, borde Utsiktsvägen förläggas söder om bäcken i område C.

Kommentarer: Se kommentar 7 ovan.

C Antalet planerade bostäder borde halveras och endast byggas som marklägenheter. Flerbostadshusen borde byggas så att den inte stör befintlig bebyggelses utformning och utsikt. De borde smälta in i miljön. Inte heller villorna får bli för höga eller för stora.

Kommentarer: Se kommentar 8B ovan.

D Området för handel, hantverk, industri vid gamla E6 borde utgå och i stället utgöra grönområde. Bygg tillräckligt många garage och parkeringar för flerbostadshusen. De kan eventuellt placeras inom detta område.

Kommentarer: Se kommentar 8C ovan. Garage och parkering bör placeras i samma kvarter som bostadshusen. Däremot är det önskvärt att varje garage- och parkeringsområde inte görs för stort.

E Hastigheten på gamla E6 borde sänkas till 50 km/timma med tanke på säkerheten för de boende i området.

Kommentarer: Instämmer. Utbyggnaden av området vid Utsiktsvägen kan ses som en utbyggnad av tätorten. Fågan vidarebefordras till trafiknämnden och vägverket.

10 Marianne Gustafson, delägare Ljungs- Kärr 1:79, 10 september 2002

Har i princip samma synpunkter som Agneta Larsson. Se yttrande 9 ovan.

11 Lars Gustafson, delägare Ljungs- Kärr 1:79, 28 september 2002

A Ev parkering/ garage får inte göras för stora/ sammanhängande.

Kommentarer: Instämmer i princip. Det vore dock inte lämpligt att i detaljplanen alltför hårt låsa kommande projektering av område B.

B Har i övrigt i princip samma synpunkter som Agneta Larsson. Se yttrande 9 ovan.

12 Fritid, 12 september 2002

A Planarbetet bör lösa gång- och cykelväg mot Rönnvägen och Ekelidsvägen. Bef gång- och cykelväg via Kärrängsvägen ligger relativt perifert i förhållande till den nya bebyggelsen

Kommentarer: Befintligt stråk ligger relativt bra till för område A och B, men längre bort från område C. Det nya stråket kommer att studeras. Fortsatt planarbete får avgöra vilken status ett sådant stråk kan få

B I ett så stort bostadsområde bör det finnas ett "basutbud" bestående av bollplan, boulebana och en asfalterad plan yta möjlig att använda till olika aktiviteter såsom skateboardåkning, basket, tennis mm. Vidare bör det upprättas förslag till bra anslutningar till omgivande närrekreationsområden. Allt detta kräver investeringspengar, men det är en väl så god investering som stimulerar folkhälsan och medför en långsiktigt låg belastning på samhällets ekonomi.

Kommentarer: Vissa kompletteringar bör undersökas jämfört med programskissen. Miljö och Stadsbyggnad är dock tveksam till möjligheterna att lyckas finansiera och underhålla alltför stora "idrottsanläggningar" även om en samhällsekonomisk långsiktig vinst kan påräknas. Det framgår inte att Fritid är beredda att stå för några kostnader. Däremot kan det vara rimligt att det nuvarande basutbudet utökas någon stans i en ort av Ljungskiles storlek.

13 Näringsliv och arbetsmarknad, 25 september 2002

Bra att planarbetet nu fullföljs. Man bör försöka utnyttja de svaga sluttningarna för bostäder som därmed kan ges bättre utsikt.

Kommentarer: Kommunen äger i princip ingen mark i Ljungskile som både är lämplig för bostäder och som har någon utpräglad sjöutsikt. I denna dalgång finns det heller ingen sådan privatägd mark som är möjlig att bebygga. Såväl de norra som de södra sluttningarna är mycket branta och omöjliga att bebygga. Möjligen kan några bostäder inom planområdet få en viss sjöutsikt (Se yttrande 16 nedan)

14 Gerda Fredrikssons dödsbo, Ljungs- Kärr 1:7, 30 september 2002

Den gamla ladugården på kommunens fastighet hör inte hemma i ett bostadsområde eftersom den är störande för bostäder.

Kommentarer: Se kommentar 8D ovan.

15 Ljungskileortens hembygdsförening, 29 september 2002

Föreslår att bebyggelsen och markområdena iordningställs så att den gamla Kungsvägen kan markeras och visas. Hembygdsföreningen står till förfogande för att ta fram uppgifter om vägens sträckning.

Kommentarer: Idén är intressant och Miljö och Stadsbyggnad får tillsammans med Tekniska kontoret och en blivande byggherre studera möjligheterna att realisera idén.

16 Folkpartiets lokalavdelning, 2 oktober 2002

A Inom området vid gamla E6 är det inte realistiskt med traditionell handel typ servicebutik. Däremot kan handel o småindustri liknande Kuröd bli bra.

Kommentarer: Se kommentar 8C ovan.

B Hyreshusen bör placeras så att så många som möjligt får havsutsikt utan att befintliga villor får sin utsikt förstörd.

Kommentarer: Tanken är mycket god och bör beaktas. Det kan dock vara tveksamt att i en kommande detaljplan alltför hårt låsa kommande projektering.

C En del av hyreshusen skulle kunna samnyttja parkering med handelsområdet. Därmed kan man få in ytterligare ett hyreshus och det blir mindre trafik intill bostäderna.

Kommentarer: Se kommentar 9D ovan.

17 Ljungskile socialdemokratiska förening, 9 september 2002

Tillstyrker att detaljplan upprättas så snart som möjligt eftersom efterfrågan på mark för bostäder föreligger. Området har ett attraktivt läge bl a med tanke på arbetspendling.

18 Uddevalla Energi, 2 oktober 2002

Ny transformator behövs. Återkommer om lämpligt läge.

Kommentarer: Lägg in i samråd med Uddevalla Energi.

19 Tekniska Nämnden, 14 oktober 2002

Detaljplanen bör i första hand omfatta områdena A och B, men även det äldre området vid Kärrängsvägen. Område C kan exploateras först när områdena A och B genomförs.

Kommentarer: Se kommentar 1 A ovan.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

20 Kulturnämnden, 11 september 2002

21 Socialnämnden, 25 september 2002

22 Polismyndigheten, 5 augusti 2002

23 Skanova, 4 september 2002

24 Hyresgästföreningen, 30 september 2002

25 Ljungskile företagarförening, 25 september 2002

26 Banverket, 3 maj 2002

Den bebyggelsefria zonen närmast järnvägen bör förses med ”kryss-markering” och så nära som 12 meter från spårmiten bör det tillåtas att bygga uthus, garage mm. Ny bebyggelse bör anpassas efter de eventuella bullerstörningar som kan uppstå från järnvägen.

Kommentarer: Detta bör beaktas när det äldre området vid Kärrängsvägen och Ängullsvägen detaljplaneras.

27 Barn och Utbildning, 16 april 2003

När detaljplan tas fram för området Kärr måste en tomt reserveras för en förskola med tre avdelningar.

Kommentarer: Lägg in i planen. Miljö och Stadsbyggnad anser att förskolan helst bör ligga mitt i sitt kvarter så att det blir två separata tomter för flerbostadshus. Bostadsområdet blir därmed mer småskaligt.

SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Många närboende befarar att bebyggelsen i område B blir alltför omfattande, vad gäller antalet lägenheter. Dessutom vill många att husen bara ska få uppföras i en våning. Trots detta bedömer Miljö och Stadsbyggnad att 2-planshus kan vara lämpligt och att exploateringen totalt sett inte blir för omfattande. Det är dock önskvärt att hustyperna och upplåtelseformerna varierar inom område B. Parkeringsplatserna och garageområdena kan med fördel göras fler till antalet och mindre till ytan.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
Stadsbyggnadschef

Mats Windmark
planarkitekt