



UDDEVALLA KOMMUN

MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för ett område vid

UTSIKTSVÄGEN i Ljungskile

Ljungs- Kärr 1:8, 1:60 m fl

Uddevalla kommun

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad
17 februari 2005

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat 4 oktober 2004 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan). Planförslaget har varit utställt för samråd i Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret, vid Miljö och Stadsbyggnads expedition samt på kommunens hemsida. Innan detta planförslag upprättades har ett programsamråd skett. Se särskild redogörelse.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 17 december 2004

A Utbyggnad av den östra delen av kvarteret är intill bäcken beroende av om strandskyddet kan minskas. Fiskets intressen måste också beaktas. Anslutande delar av bäcken behöver därför översiktligt inventeras och planen måste ta hänsyn till bl a naturvärdena och fiskefrågorna.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad har anlitat en konsult som har granskat detaljplanens påverkan på "Kärrbäcken". Enligt rapporten kommer exploateringen inte att påverka bäckens naturvärden negativt, t ex vad avser fiskets intressen. Vid den framtida skötseln av bäckravinerna är det viktigt att skuggande vegetation bibehålles resp tillåts växa upp i "lagom" omfattning. Konsulten och Miljö och Stadsbyggnad anser att de skyddsvärda områdena finns närmast intill bäckfåran, alltså enbart inom det område som planen anger som "allmän plats, natur".

1 B *De geotekniska förhållandena vid bäckravinen behöver klargöras med avseende på bl a stabiliteten, erosionsförhållanden, översvämningsförhållanden och ev skyddsåtgärder. Planen måste säkerställa erforderliga restriktioner eller åtgärder, vilka dock inte får förstöra bäckens kvalitéer. Vidare måste redovisas att inte bristfällig stabilitet i omgivningen kan påverka planområdet. Hänvisning till yttrandet från Statens Geotekniska Institut..*

Kommentarer: Den geotekniska utredningen kommer att färdigställas och erforderliga åtgärder tas med i planen.

C *Länsstyrelsen avser att i samråd med Bohusläns museum utreda behovet av arkeologiska insatser.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad föreslår att fastigheterna Ljungs- Kärr 1:64, 1:117 och 1:119 utgår ur planområdet. (De ligger givetvis kvar i detaljplan Lj 1 från år 1943). Enligt yttrande från museet 20 januari 2005 erfordras därmed inga arkeologiska åtgärder.

2 Statens Geotekniska Institut, 24 november 2004

Se 1B ovan.

3 Bohusläns museum, 20 januari 2005 (10 dec 2004)

Kommunen föreslår att tre villatomter tas bort ur planområdet. Därmed har museet inget att erinra ur arkeologisk synvinkel.

Kommentarer: Se 1 C ovan. Planområdet minskas i överensstämmelse med ovan. Museets yttrande daterat 10 december 2004 är därmed inte längre aktuellt. För de tre villaägarna innebär inte detta någon egentlig nackdel, eftersom de ingår i 1943 års detaljplan.

4 Stiftelsen Ljungskilehem, 8 december 2004

Stiftelsen anmäler nu sitt intresse för att bygga alla bostäder i planområdet. Vill att förskolan placeras i kvarterets västra del så att stiftelsens nya bostadsbebyggelse kan ligga samlad.

Kommentarer: Samråd med stiftelsen har påbörjats. Kommunen kan nu tänka sig att förskolan placeras i kvarterets västra del, varför illustrationen ändras. Fortfarande föreslås att själva detaljplanen inte ska styra var inom planområdet som förskolan får placeras. Stiftelsen bedömer att huvuddelen av bostäderna blir i 1-planshus utan inredningsbar vind, men att det också kommer inslag av 2-planshus. Detta skapar en varierad lägenhetssammansättning vilket givetvis är positivt. Se även 5 B nedan.

5 Moderata samlingspartiet, 15 november 2004

A *Tillstyrker planförslaget under förutsättning att följande synpunkter beaktas:*

5 B *Bostadshusen kan t ex utformas som nord-sydliga lameller, vilka skärmar mot buller. Sovrummen kan då förläggas mot öster för att minska bullerstörningarna. Extra etagevåning i form av inredd vindsvåning bör medges. Planen bör säkra sådana kvalitéer och inte vara helt öppen.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att det vore olyckligt om planen blir alltför låsande. Det kan finnas andra utformningar med väl så goda kvalitéer. Inredda vindsvåningar utöver två fulla våningar innebär på vissa delar av tomten en klar konflikt med grannarna, vilka enbart accepterar enplanshus med flacka taklutningar. På andra delar av tomten kanske hus som är högre än en våning kan godtas av grannarna. Med tanke på grannarnas synpunkter införs i planen en sektor med begränsad taknockshöjd (6,5 meter) vilket i praktiken innebär att det bara kan bli 1-planshus där. En del av den sektorn torde komma inom förskoletomten.

C *Mycket tveksamt ur ett hållbarhetsperspektiv att förlägga en förskola så långt norr om Ljungskiles centrum. Kanske vore en förskola bättre belägen på Trikåfabrikens tomt, direkt intill buss- och tåghållplatserna.*

Kommentarer: Placeringen av förskolan är gjord i samråd med Barn och Utbildning. Förvaltningarna har dessförinnan studerat alternativa placeringar, men inte funnit något annan placering som är möjlig/godtagbar. Trikåfabrikens tomt bedöms kunna fungera för nya bostäder, men inte för en förskola bl a med hänsyn till trafikbullersituationen. Dessutom är marken i enskild ägo och detaljplanearbetet ligger i en betydligt senare fas än arbetet med Utsiktsvägen.

D *Om förskolan ändå läggs på Kärr bör den placeras i den östra delen så att strandskyddsområdet inte behöver minskas. I så fall bör tomten öppnas partiellt och utgöra bollplan och lekplats för alla barn med närhet till detta område.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser inte att naturvärdena vid bäcken utgör något hinder mot att strandskyddsområdet i öster minskas. Slutligt beslut tas dock av länsstyrelsen. Ur trafiksynpunkt är det en fördel att förskolan i stället placeras längst i väster, eftersom förskoletrafik är mer störande för bostäder än vad bostadstrafik är för en förskola. I Uddevalla kommun är det praxis att förskoletomterna inte har grindarna låsta under kvällar och helger. (Detta torde kunna fortgå under förutsättning att inga större problem med skadegörelse el dyl uppkommer) Se även 1A och 4 ovan.

E *En framtida utbyggnad av fjärrvärme bör förberedas och därmed är en gemensamhetsanläggning för uppvärmning att föredra.*

Kommentarer: Detta är i överensstämmelse med påbörjade diskussioner. Miljö och Stadsbyggnadsnämnden har dock inte stöd i lagen för att kräva en sådan lösning. Frågan torde säkrast kunna påverkas via Ljungskilehems styrelse och Tekniska nämnden. (Ev även styrelsen för Uddevalla Energi).

5 F *Området bör kunna vara ekologiskt föredömligt. För att kombinera en god värmehushållning med god bullerisolering bör byggnaderna utföras mycket väl isolerade.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ser inte att bullerfrågan är något större problem, men det är nästan alltid en fördel med välisolerade byggnader. Miljö och Stadsbyggnadsnämnden kan inte kräva mer isolering än vad Boverkets Byggregler anger. Frågan torde säkrast kunna påverkas via Ljungskilehems styrelse.

G *Det är viktigt att ett belyst gång- och cykelstråk byggs ända upp till Aröd. Korsningen med Uddevallavägen måste ses över. Hastighetsbegränsning till 50 km/h bör minimeras med tanke på att linjebussarna passerar denna sträckning.*

Kommentarer: Tekniska kontoret avser att förlänga nuvarande stråk från centrum norrut upp till nya Utsiktsvägen. En fortsättning av stråket upp till Aröd diskuteras för närvarande med vägverket, men det finns ingen finansiering. Likaså diskuteras utformningen av "övergångsställe" samt en förändring av hastighetsbegränsningen på Uddevallavägen. Allt talar för att hastigheten kommer att minska till 50 km/h eftersom tätorten växer mot norr. Vid ett övergångsställe kan även lägre hastighet bli aktuell. En hastighetssänkning medför förbättringar av trafiksäkerheten samt en minskning av trafikbullret, vilka fördelar vida torde överstiga nackdelarna med den lilla restidsförlängning som kan uppstå.

H *Det är värdefullt att en ombyggnad av Dalahöjdsvägen underlättas.*

Kommentarer: Instämmer.

I *Stödjer hembygdsföreningens påpekande att den gamla Kungsvägen bör markeras. Även den gamla gård som funnits i området borde kunna lyftas fram.*

Kommentarer: Se 12 nedan.

J *Föreslår att mötet mellan Utsiktsvägens gamla och nya vägstråk bör ägnas extra omsorg.*

Kommentarer: Instämmer.

6 Folkpartiet Liberalerna, 6 december 2004

A *Störningar från godstågen kan i områdets västra halva bli på gränsen att uppnå oacceptabel nivå.*

Kommentarer: Så länge inte godstågen i någon större utsträckning börjar köra nattetid bedöms de inte utgöra något problem för det nya bostadsområdet.

B *De tre nuvarande husen närmast Uddevallavägen bör, liksom tillkommande hus, i all möjlig utsträckning förskonas från buller och vibrationer från järnvägs- och landsvägstrafik.*

Kommentarer: För de tillkommande husen bedöms inte trafikbullret bli något problem. För de befintliga husen torde det bli en märkbar förbättring om hastigheten sänks från 70 till 50 km/h. Vid ev ombygg-

nad av de tre befintliga husen kan byte till bättre fönster vara en lösning. Om frågan aktualiseras får finansieringsfrågan diskuteras. Själva detaljplanen kan knappast lösa frågan för de befintliga husen.

7 Ljungskile Socialdemokratiska förening, 4 december 2004

A Det finns ett behov av hyreslägenheter i Ljungskile och föreningen ser positivt på att planen medger hyreslägenheter i två plan.

Kommentarer: Diskussion pågår för närvarande med Ljungskilehem.

B Det borde vara en fördel att förskolan placeras i västra delen.

Kommentarer: Ur övergripande trafiksynpunkt är en placering i väster bäst. Om den läggs i mitten blir det en något större variation i området. Miljö och Stadsbyggnad godtar nu en placering i väster. Se även 4 ovan.

8 Ulf Ökvist o Ina Nyholm, Ljungs- Kärr 1:119; Örjan o Monica Boström, Ljungs- Kärr 1:64 samt Ann- Christin Eriksson, Ljungs- Kärr 1:117; gemensam skrivelse 17 december 2004

A Finner i stort sett inget att invända, förutom nedanstående 3 punkter:

B Korsningen Uddevallavägen- Nya Utsiktsvägen kan bli ännu mer problematisk än i dag p g a ökad trafikmängd. Därför föreslås en rondell, vilken kommer att ge ett jämnare trafikflöde samt ta ner farten. I samband med detta behövs även ett övergångsställe.

Kommentarer: Miljö o Stadsbyggnad och Tekniska kontoret bedömer att det inte finns utrymme för att bygga en cirkulationsplats som är lämpad för den ganska frekventa lastbilstrafiken på Uddevallavägen. Detta är ju bl a huvudförbindelsen mellan Aröds industriområde och E6. Tekniska kontoret planerar i stället andra lösningar för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten.

C Det är viktigt att de nya husen inte skymmer utsikten för de befintliga. Därför får den maximala taknockshöjden inte överstiga 6,5 meter.

Kommentarer: Se 5 B ovan

D Placeringen av de nya husen måste göras så att de på bästa sätt smälter in i den befintliga bebyggelsen och stör dem på så lite som möjligt.

Kommentarer: Diskussioner förs för närvarande med Ljungskilehem. Se 4 och 5 B ovan.

9 Ann- Christin Eriksson, Ljungs-Kärr 1:117, 16 december 2004

Min förhoppning är att husen byggs så att den nuvarande havsutsikten inte störs. De tänkta husen i sydväst bör vara lägre. Om havsutsikten minskar så minskar även marknadsvärdet på 1:117.

9 Kommentarer: Se 8 C ovan.

10 Lisbeth Sköld, Ljungs- Kärr 1:109, 18 december 2004

A Den vattenledning som betjänar 1:109 kommer under den nya bebyggelsen.

Kommentarer: Kommunen lägger om ledningen så att det i praktiken inte blir någon förändring för 1:109.

B Är det tänkt att vi på Ljungs- Kärr 1:109 ska behöva åka en lång omväg för att komma ut på Uddevallavägen.

Kommentarer: Vägverket tillåter inte att antalet utfarter på Uddevallavägen ökar. Eftersom kommunen inte vill leda in biltrafiken till de nya husen via Kärrängsvägen måste Kärrängsvägens bilanslutning mot Uddevallavägen stängas av och ersättas av ”nya Utsiktsvägen”. Dalahöjdsvägen är ju så brant att dess anslutning inte kan flyttas söderut eller samordnas med ”nya Utsiktsvägen”. Hänsyn till trafiksäkerheten gör därför att 1:109 tyvärr får en viss vägförlängning vid bilfärd till och från Ljungskile centrum.

11 Christer Johansson, Ljungs- Kärr 1:115, Marcus Fagerberg, Ljungs- Kärr 1:116, 15 december 2004

Är angelägna om att även i framtiden behålla utsikten över Ljungs Kile. Högre byggnader än enplanshus skulle förstöra utsikten och sänka marknadsvärdet för 1:115 och 1:116.

Kommentarer: Se 8 C ovan.

12 Ljungskileortens hembygdsförening, 12 december 2004

Konstaterar med tillfredsställelse att kommunen tagit fasta på föreningens tidigare synpunkter om den gamla Kungsvägen som går genom planområdet. Det är efterlängtat och välkommet att byggnation sker på ”Kärrens ängar”.

Kommentarer: För närvarande sker samråd med föreningen. Miljö och Stadsbyggnad är allmänt tveksam till om det är viktigt att markera gamla Kungsvägen där den går rakt över nutida åkermark. Alla rester av vägbanan i markytan är, såvitt kan bedömas, bortplöjda sedan många år, vilket gör att sträckningen dessutom är mycket osäker. (Det skulle vara en annan sak om det funnes synliga rester av murar, uråldriga alléer, hålvägar etc)

13 Kultur- o Fritidsnämnden, 15 december 2004

A Rekommenderar att motivet till att minska bäckens strandskydd tydliggörs.

Kommentarer: ”Syftet med strandskydd är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet” (Miljöbalken 7:13). Miljö och Stadsbyggnad bedömer att de rekreations- och naturvärden som lagen avser finns i och intill bäckravinen och inte alls så långt ut på gårderna som strandskyddsområdet i dag omfattar. Som det står i planen så är det området närmast bäcken som har stora naturvärden och ett visst

rekreationsvärde. Miljö och Stadsbyggnad har låtit utföra en utredning i enlighet med Länsstyrelsens önskan. Se även 1A ovan.

13 B *Rekommenderar Miljö och Stadsbyggnad att rådgöra med hembygdsföreningen om den forna Kungsvägen kan användas i planen.*

Kommentarer: Se 12 ovan.

14 Socialnämnden, 15 december 2004

Behovet av bostäder är stort i Ljungskile, särskilt vad gäller hyreslägenheter. För att utnyttja området maximalt bör man överväga att även bygga 2-våningshus. Positiv till att förskola byggs i anslutning till boendemiljön.

Kommentarer: Diskussioner förs med den tänkta byggherren om hustyper mm. Se 4 ovan.

15 Tekniska nämnden, 6 december 2004

En exploatering ger förutsättningar för att åstadkomma en angelägen VA-sanering för befintlig bebyggelse norr om bäcken. Så snart planläggning kan genomföras söder om bäcken kommer återstående del av Kärr att erhålla kommunal VA-standard. Detaljplanen tillstyrks.

Kommentarer: Den framtida detaljplanen söder om bäcken handlar i princip om att "bekräfta" befintliga hus samt att pröva om ca 8 nya villatomter får tillkomma i öster. Det planarbetet är ju av olika skäl kraftigt försenat. Miljö och Stadsbyggnad kan dock inte se att VA-sanering av befintliga hus söder om bäcken skulle behöva invänta en ny detaljplan.

16 Uddevalla Energi, 20 december 2004

Förstärkning av elnätet kommer att behövas. Uppvärmning bör ske med vattenburet system för ev framtida fjärrvärme.

Kommentarer: Ingen ny transformator behövs. Elkablarna läggs i första hand inom allmän plats. Uppvärmningssystem i respektive byggnad ska utföras enligt Boverkets Byggregler, men Miljö och Stadsbyggnad förordar också vattenburen värme..

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

17 Hyresgästföreningen, 14 december 2004

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt