

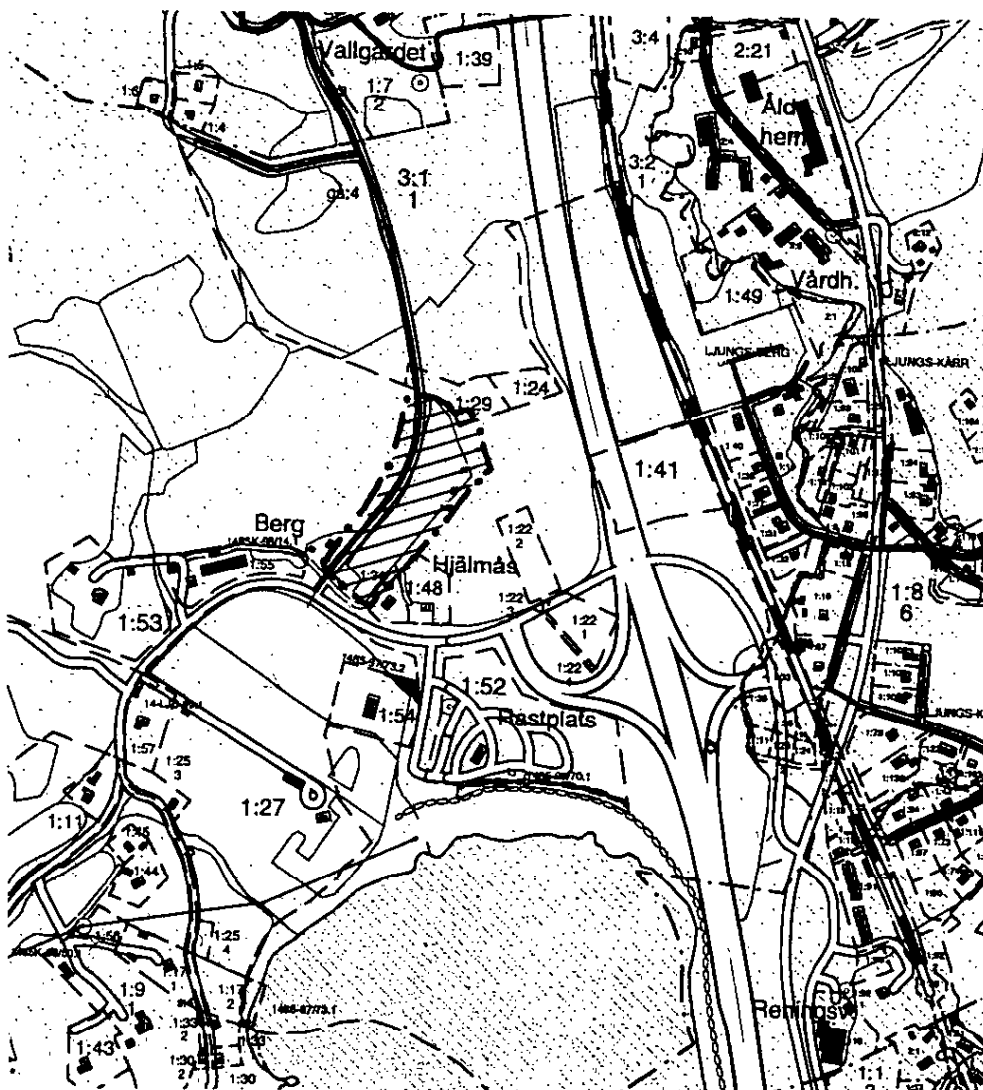


**Akt nr:**  
**1485K-P2002/9**

**\*AU\$1485K-P2002/9\***

# PLANHANDLINGAR

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
 Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.



Detaljplan för

## LJUNGS-BERG 1:25

Ljungskile, Uddevalla kommun

Upprättad av miljö och stadsbyggnad den 19 april 2001,  
 reviderad den 17 januari 2002.

ANTAGANDEHANDLING



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

## ANTAGANDEHANDLING

**PLANBESKRIVNING** tillhörande  
detaljplan för del av

## LJUNGS- BERG 1:25

Ljungkile, Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 19 april 2001

Reviderad 17 januari 2002

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ☒ illustrationskarta skala 1:1000
- ☒ planbeskrivning (denna handling)
- ☒ genomförandebeskrivning
- ☒ planprogram upprättat 20 april 2000, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelse nedan
- ☒ redogörelse för programsamråd, daterad 26 januari 2001
- ☒ samrådsredogörelse
- ☒ utlåtande efter utställning
- ☐ fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar (ej upprättade av Uddevalla kommun):

- ☒ geoteknisk utredning inkl radon, Bohusgeo rapport 10 oktober 2000, PM 11 oktober 2000
- ☒ bullerberäkning från väg- och spårburen trafik, Rådhuset Arkitekter 4 oktober 2000 och 5 februari 2001

## BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge 7 nya villatomter. Programremissen omfattade ett större område som innehöll ytterligare 7 villatomter samt ett idrottsområde/golfbana. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 september 2000 att planarbetet tills vidare enbart ska omfatta tomterna A-G.

## PLANDATA

### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i norra delen av Ljungkile, omedelbart norr om Ulvesundsvägen (lv 675) samt 150 meter väster om E6. En enskild väg, nedan kallad Rävhogsvägen, går genom planområdet.

Planområdets areal är ca 2 hektar.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksidressen enligt Miljöbalken

Planområdet berörs av följande riksidresse:

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

Övriga relativt närbelägna riksidressen är:

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

\* E6 utgör riksidresse för kommunikationer enl MB 3:8.

\* Bohusbanan hävdas numera av Banverket som ett riksidresse enligt MB 3:8. Kommunen kan förmodligen ta ställning till detta anspråk först i nästa omgång av Översiktsplanen. En preliminär bedömning från Miljö och Stadsbyggnad är att kommunen kan godta detta riksidresse

### Översiktsplaner

ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991 anger bl a Bergs gård som **Möjligt utvecklingsområde. Innehåll preciseras ej.** På en annan karta anges området som **Utredningsområde. Kan komma i fråga för tätortens framtida utbyggnad eller som rekreationsområde.**

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungkile har påbörjats. Programremiss skedde t o m september 1998. Intentionerna i föreliggande detaljplaneprogram avviker inte från ÖP90 eller översiktsplaneprogrammet.

## **Detaljplaner**

Planområdet saknar helt detaljplan.

Sydväst om planområdet gäller LJ 114, antagen 8 december 1994, som omfattar det gamla gårdscentrum, numera Ljungs- Berg 1:53 ("Kärrstegen på Berg") och äldre boningshus samt ladugård på Ljungs- Berg 1:55. Genomförandetiden upphörde 11 januari 2000.

Söder om Ulvesundsvägen gäller LJ 117, antagen 8 november 1994, som omfattar rastplats, bensinstation och en tänkt campingplats. Genomförandetiden slutar 31 december 2004.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Avvägning enl Miljöbalken**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena enligt Miljöbalken. (MB 4:1 och 4:4). Exploateringen innebär ingen påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden. Planområdet är en utveckling av Ljungskile tätort.

### **Mark, topografi, vegetation**

Rävehogsvägen börjar i söder i en smal dalgång mellan två berg. Omedelbart öster om vägen finns i dag ett litet betesgärde där de sju villatomterna föreslås. Såväl gärdet som vägen stiger påtagligt mot norr. I nordost, utanför planområdet, går vägen över på uppfylld mark med en kraftig slänt ner mot motorvägen.

Omedelbart väster om Rävehogsvägen finns en skrasbrant med högt skyddsvärde.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk utredning för de två tomtområden som fanns i programskissen har utförts av Bohusgeo 10-11 oktober 2000. Släntstabiliteten är tillfredsställande och den eventuella bebyggelsen bedöms inte heller medföra att stabiliteten blir otillfredsställande.

Inom tomtområdet är jordlagren relativt fasta och byggnader bedöms kunna grundläggas på de naturliga jordlagren med platta på mark eller med kryprumsgrund. Uppfyllningar upp till 1 meter bedöms som acceptabla.

Rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska följas när området exploateras.

Inom eller i närheten av planområdet bedöms det inte finnas några bergbranter som kan vara rasbenägna.

### **Radon**

Markradonhalten har uppmätts inom 4 punkter på kvartersmark. De uppmätta radonhalterna varierar mellan 0 och 2 kBq/m<sup>3</sup>, vilket innebär att marken kan klassas som lågradonmark. Inom eventuella partier med grov friktionsjord kan dock högre radonhalter komma i fråga. I samband med att tomterna bebyggs bör markradonmätningar utföras om grov friktionsjord påträffas i schaktbotten.

### **Fornlämningar**

Enligt ekonomiska kartans redovisning (Autokavy) finns strax öster om planområdet fornlämning **Ljung 19**, som är en stensättning. Med det större planområde som var tänkt i programskedet ansåg Länsstyrelsen och Bohusläns museum att en arkeologisk utredning erfordrades. Bohusläns museum har under hand meddelat att nu aktuellt planområde inte erfordrar någon sådan utredning.

### **Bebyggelse**

Sydost om planområdets finns två bostadstomter. Inom den östra tomten finns ett gällande bygglov för ett hus som ännu inte är påbörjat. Väster om Råvehogsvägen finns ett mindre fritidshus på ofri grund. Själva planområdet är obebyggt.

Planen omfattar sju villatomter som avses förmedlas genom kommunens tomtkö. Planbestämmelserna medger 1-planshus med sluttningsvåning eller 1 3/4-planshus utan sluttningsvåning.

### **Service**

Ljungkile centrum, 1,5 - 2 kilometer från planområdet, har en tämligen komplett privat och samhällelig service inklusive järnvägsstation och bussterminal. Närmaste busshållplatser finns dels på Ulvesundsvägen och dels på gamla E6. Närbutik/ kiosk finns i bensinstationen söder om Ulvesundsvägen.

Planområdet har förbindelse med Ljungkile centrum via en gång- och cykelbana utefter länsväg 675.

### **Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl**

Området är relativt kuperat, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Inom respektive tomt finns det goda möjligheter att ordna en godtagbar förbindelse mellan bilplats och entré.

### **Lek och rekreation, naturmiljö**

Planområdet i sig innehåller små grönytor lämpade för lek och rekreation, men i omedelbar närhet finns stora, allemansrättsligt tillgängliga naturområden. Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten.

Strax öster om villatomterna finns stengärdesgårdar på allmän plats. Dessa har ett högt skyddsvärde och får inte förändras utan kommunens tillstånd. Mellan tomterna och gärdesgården finns utrymme för en gångstig.

Tillgängligheten med maskiner till naturområdet öster om planområdet begränsas av tomterna och den kuperade terrängen, särskilt i öster och i söder. Därför har det mellan bullervallen och tomterna lagts utrymme för en traktorväg som i vanliga fall även utgör gångstig.

### **Vägar och biltrafik**

Planområdet genomkorsas av Råvehogsvägen som är en enskild väg. Den har i dag en obetydlig trafikmängd. Med tanke på ev framtida exploateringar bedöms den framtida trafikmängden som mest kunna uppgå till ca 1500 fordon/årsmedeldygn. Lastbilsandelen bedöms bli mycket låg, särskilt nattetid.

I söder tangeras planområdet av Ulvesundsvägen, länsväg 675. Väster om Råvehogsvägen beräknas trafikmängden uppgå till 1400 fordon/årsmedeldygn (inkl beräknad trafikökning). Mellan Råvehogsvägen och rastplatsens infart beräknas trafikmängden uppgå till 2500 fordon/årsmedeldygn (inkl beräknad trafikökning). På båda sträckorna beräknas 10% lastbilsandel.

Öster om planområdet finns E6 som utgör motorväg. Trafikmängden uppgår till ca 21 500 fordon/sommarmedeldygn och ca 14 000 fordon/årsmedeldygn. Med en beräknad trafikökning på 10% uppgår årsmedeldygnstrafiken år 2010 till 15 500 fordon.

Planområdets tillfart utgörs av Råvehogsvägen som är en enskild väg. Den bedöms ha en tillräcklig kapacitet utan att behöva breddas, men planen möjliggör ändå en eventuell framtida breddning på västsidan.

Bostadsgruppen trafikmatas av en lokalväg. För gäster och tillfällig parkering föreslås att den förses med en liten gästparkeringsplats nära infarten.

### **Tågtrafik**

Bohusbanan finns ca 240 meter öster om planområdet. Tågtrafiken uppgår per vardagsdygn till 10-11 resandetåg i vardera riktningen och 2 godståg i vardera riktningen.

### **Teknisk försörjning**

De nya tomterna förutsätts anslutas till kommunens VA-nät. Kommunala VA-ledningar finns i dag framdragna söderifrån till Ulvesundsvägens södra kant, och de kan förlängas under Ulvesundsvägen upp i planområdet. Härvid bör beaktas ev framtida exploatering nordväst om planområdet. Väster om 1:34 går ledningarna i ett u-område på tomtmark. Rent tekniskt finns det möjlighet att ansluta husen på de två bebyggda fastigheterna 1:34 och 1:48, även om det senare erfordrar pump och en lång ledning på tomtmark. Ägaren till 1:48 avser ansluta det tänkta nya huset, vilket kan ske med självfallsledning.

Enligt Uddevalla Energi kan de sju nya tomterna elförsörjas från befintlig transformatorstation utanför planområdet.

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivningen. Braskaminer får bara användas för skivseleldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

För sophämtningen svarar Uddevalla kommun

### **Miljökonsekvenser**

#### **Vägtrafikbuller**

En vägtrafikbullerberäkning har utförts av Rådhuset arkitekter AB och den har givit nedanstående resultat. (Bohusbanan ligger betydligt längre bort än E6 och dess bullerpåverkan bedöms vara försumbart jämfört med vägtrafikbullret. Tågtrafikbuller och vägtrafikbuller kan följande aldrig vägas samman eftersom de har helt olika karaktär). Samtliga värden är utomhus frifältsvärden om inget annat anges:

En bullervall erfordras öster om tomterna F och G. Med vall beräknas den ekvivalenta nivån från E6 och Råvehogsvägen bli 55 dB(A) och maxnivån 73 dB(A). Inomhusvärdena beräknas bli 24 resp 42 dB(A).

För uteplats som ligger på bostadshusets västsida inom bl a tomterna F och G beräknas den ekvivalenta nivån från Råvehogsvägen bli 52 dB(A) och maxnivån 75 dB(A). Inomhusvärdena för rum som ligger i

västerläge beräknas bli 21 dB(A) ekvivalent och maxnivån 44 dB(A). I dessa fall förutsätts att bostadshuset åstadkommer "ljudlä" från E6.

For tomten A beräknas den ekvivalenta nivån från Ulvesundsvägen och Råvehogsvägen bli 54-55 dB(A) och maxnivån 73 dB(A). Inomhusvärdena beräknas bli 23-24 dB(A) resp 42 dB(A).

### Riktvärden mm

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- \* 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- \* 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- \* 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- \* 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Vid nybyggnad kan man med rimliga medel erfarenhetsmässigt uppnå en totaldämpning i fasad på upp till ca 38 dB(A). Äldre bostadshus har i regel en dämpning på minst 25 dB(A) medan moderna hus utan särskilda åtgärder i regel har en dämpning på ca 31 dB(A). En uteplats som placeras på läsidan av ett rektangulärt hus som ligger parallellt med järnvägen/vägen kan få upp till 20 dB(A) lägre värden på "läsidan". Fasadreflektion på lovartsidan kan medföra att bullernivån blir 3 dB(A) högre än frifältsvärdet. Tilläggas kan att beräkningsmetoderna enligt akustikkonsulter är "konservativa" vilket innebär att uppmätta värden kan vara något bättre än beräknade värden.

### Bedömning

Miljö och Stadsbyggnad gör följande bedömning vad gäller uppnående av riktvärdena på de tre mest utsatta tomterna, A, F och G. Övriga tomter är lika eller bättre:

- \* Ekvivalentnivån inomhus: riktvärdena uppnås med mycket god marginal om huset har en normal fasad (som dämpar minst 31 dB(A)).
- \* Maximalnivån inomhus nattetid: riktvärdena uppnås om huset har en normal fasad (som dämpar minst 31 dB(A)).
- \* Ekvivalentnivån utomhus vid fasad: riktvärdena uppnås
- \* Maximalnivån på uteplats i anslutning till bostad: riktvärdena uppnås endast om uteplats läggs i ett mycket skyddat läge. Uteplatser rekommenderas att läggas i västerläge, eftersom Råvehogsvägen beräknas få ett mycket litet antal tunga fordon.

De sju tomterna inom planen bedöms sammanfattningsvis understiga allmänt tillämpade riktvärden för trafikbuller.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet, d v s vägar och naturmark. Kommunen är inte heller huvudman för dagvattenhanteringen. Däremot avser kommunen att anlägga lokalvägen mm, se genomförandebeskrivningen.

Planens genomförandetid är tio år, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor lättast kan bevakas genom bygglovsförfarandet.

### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Planförfattare:       | Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad               |
| Renritning o hemsida: | Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad                 |
| Renritning, exp mm:   | Ann Augustsson, Miljö och Stadsbyggnad              |
| Miljö:                | Jan Engström, Miljö och Stadsbyggnad                |
| Lantmäteri-frågor:    | Karin Holmström, kommunala<br>lantmäterimyndigheten |
| Genomförandefrågor:   | Johnny Karlsson, Tekniska kontoret                  |
| VA-frågor:            | Sten- Ove Dahllöf, Tekniska kontoret                |

### MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

  
Håkan Björkman

  
Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46.  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

## ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande  
detaljplan för del av

## LJUNGS- BERG 1:25

Ljungskile, Uddevalla kommun  
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 19 april 2001  
Reviderad 17 januari 2002

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Samråd                      | februari- mars 2001 |
| MSN beslutar om utställning | april               |
| Projektering av vägar o VA  | sommar/höst         |
| Utställning                 | december            |
| MSN slutbehandlar planen    | jan 2002            |
| KF antar planen             | mars                |
| Laga kraft, tidigast        | april               |

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.  
MSN= miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 10 år. Slutdatum påtecknas plankartan. Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakens vilja. Om planen skulle ändras eller upphävas, vare sig det sker under eller efter genomförandetiden, ger PBL de byggnader som finns vid den tidpunkten ett starkt skydd, (givetvis under förutsättning att de har uppförts i laga ordning).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare om t ex en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

## **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, gemensamhetsanläggningar**

Kommunen ansvarar för utbyggnaden samt drift och underhåll av renvatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom allmän plats. Området avses utgöra s k verksamhetsområde för kommunala VA-ledningar.

Rävehogsvägen utgör redan en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Tålleröd och Ryrs samfällighetsförening. De 7 nya tomterna föreslås ingå i denna.

Kommunen svarar för utbyggnad av lokalvägen samt gång- och cykelvägarna på allmän plats. Vad gäller drift och underhåll av vägar, diken och grönytor på allmän plats är kommunen inte huvudman. Kommunens Tekniska kontor avser att i samband med avstyckningarna av nya tomter begära en anläggningsförrättning med syfte att bilda en gemensamhetsanläggning för lokalvägen, grönytorna och gång- och cykelvägen och diken. Anläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening. Se nedan.

### **Avtal**

Köpeavtal upprättas mellan kommunen och ägaren till Ljungs-Berg 1:34 vad gäller utökningen av tomten samt säkerställande av genomgående VA-ledningar. Det kan möjligen behövas ett avtal mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Ljungs-Berg 1:34 och 1:48 vad gäller villkoren för VA-anslutning,

### **Vägnamn**

Stadsingenjören och Kulturnämnden kommer att föreslå ett namn på planens lokalväg, vilket kommer att föreläggas kommunfullmäktige för godkännande. Vägnamnet avses bli adress för planens 7 nya tomter samt Ljungs-Berg 1:48. När tomterna styckas av bör även adressnumreringen vara klar. Ev kan adressen för 1:34 ses över också.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Särskild fastighetsplan bedöms inte erforderlig för genomförande av detaljplanen.

#### Följande avstyckningar föreslås för nya bostadshus:

Från Ljungs-Berg 1:25 avstyckas sju nya villatomter. Illustrationskartan anger förslag på lämpliga tomtgränser. Exakt utformning av-

görs i samråd mellan Miljö och Stadsbyggnad, Tekniska kontoret och lantmätaren vid den lantmäteriförrättningen som påkallas av Tekniska kontoret.

Följande fastighetsregleringar föreslås:

Ljungs-Berg 1:34 kan utökas mot nordväst och sydväst med mark som köps från stamfastigheten Ljungs- Berg 1:25. Aktuell mark är även avsedd att inrymma allmänna VA-ledningar mm. Dessa bör säkras genom ledningsrätt som beslutas samtidigt med fastighetsregleringen.

Allmän- plats-marken avses ligga kvar på den kommunägda stamfastigheten Ljungs- Berg 1:25.

### **Gemensamhetsanläggningar**

De sju nya villatomterna samt den befintliga fastigheten Ljungs- Berg 1:48 föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för den nya lokalvägen, gång- och cykelvägen, grönytorna samt vissa diken. Vad gäller drift och underhåll föreslås de 8 fastigheterna ha lika stora andelar. Utbyggnadskostnaden föreslås fördelas på de 7 tillkommande fastigheterna, eftersom 1:48 får ändrad tillfart "utan egen förskyllan". Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

## **TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Lokalvägar mm**

Kommunen anlägger lokalvägen och gång- och cykelvägen med samma standard som den skulle haft med kommunalt driftsansvar, d v s med en asfalterad körbana. Vägbelysning avses också ingå. "Stickvägen" in till 1:48 får antingen grusad eller asfalterad vägbana. Iordningställandet av vägarna och parkeringsplatsen ingår i tomtpriset för de nya tomterna.

### **Allmän plats i övrigt**

Grönytorna inom planområdet är relativt små och avses ej iordningställas på något särskilt sätt, förutom bullervallen samt områdena i direkt anslutning till vägarna (diken och sidoområden).

### **Vatten och avlopp**

Vid försäljning av de sju nya tomterna debiteras anläggningsavgift enligt kommunfullmäktiges taxa. (Denna avgift ligger utanför själva tomtpriset). Om 1:34 och 1:48 skulle VA-anslutas gäller även här kommunfullmäktiges taxa.

## **Planavgift**

I samband med byggnmälan ska full planavgift betalas enligt kommunfullmäktiges taxa och det s k grundbeloppet ska justeras med faktorn 2.

## **UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tekniska kontoret att begära avstyckning av de sju nya tomterna samt bildandet av erforderlig gemensamhetsanläggning. Dessa tomter säljes genom tomtkön.

Beträffande vägnamn och adressering: se ovan.

I samband med att tomterna bebyggs bör markradonmätningar utföras om grov friktionsjord påträffas i schaktbotten.

Den geotekniska utredningen ska följas när området exploateras.

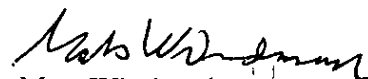
## **HANDLÄGGARE**

Se planbeskrivningen.

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**



Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

## **ANTAGANDEHANDLING**

**PROGRAM** till  
detaljplan för

**LJUNGS- BERG 1:25, del av**  
Uddevalle kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 20 april 2000

## **SYFTE OCH MÅL**

Planprogrammet ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet. I fall att "motstridiga" intressen skulle uppstå kan planprocessen vara ett instrument att nå överenskommer.

Målsättningen med detaljplanen är att medge ca 14 nya villatomter. Vidare ska turist- och fritidsnäringen beredas plats på de öppna markerna samtidigt som en eventuell framtida utbyggnad av det stora exploateringsområdet Ljungs-Berg inte får försvåras.

## **PLANOMRÅDET**

Planområdet är beläget i norra delen av Ljungskile, omedelbart norr om Ulvesundsvägen (lv 675) samt 150 – 400 meter väster om E6. Den enskilda vägen Råvehogsvägen går genom planområdet.

Preliminär planavgränsning redovisas på programskissen. Ev kan fastigheten Ljungs- Berg 1:55 och möjligen del av 1:53 ingå i planområdet.

Planområdets areal är ca 15 hektar.

## **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Kommunen äger huvuddelen av marken inom planområdet, liksom Ljungs- Berg 1:55. Restande del ägs av vägverket, förutom två privatägda bostadstomter i sydöstra hörnet. Ljungs- Berg 1:53 är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen enligt Miljöbalken

Planområdet berörs av följande riksintresse:

\* 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).

Övriga relativt närbelägna riksintressen är:

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

\* E6 utgör riksintresse för kommunikationer enl MB 3:8.

\* Bohusbanan hävdas numera av Banverket som ett riksintresse enligt MB 3:8. Kommunen kan förmodligen ta ställning till detta anspråk först i nästa omgång av Översiktsplanen. En preliminär bedömning från Miljö och Stadsbyggnad är att kommunen kan godta detta riksintresse.

### Översiktsplaner

ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991 anger bl a Bergs gård som **Möjligt utvecklingsområde. Innehåll preciseras ej.** På en annan karta anges området som **Utredningsområde. Kan komma i fråga för tätortens framtida utbyggnad eller som rekreationsområde.**

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile har påbörjats. Programre-  
miss skedde t o m september 1998. Intentionerna i föreliggande detaljplaneprogram avviker  
inte från ÖP90 eller översiktsplaneprogrammet.

### Detaljplaner

Planområdet saknar helt detaljplan.

Söder om planområdet gäller LJ 114, antagen 8 december 1994, som omfattar det gamla  
gårdscentrum, numera Ljungs- Berg 1:53 ("Kärrstegen på Berg") och äldre boningshus samt  
ladugård på Ljungs- Berg 1:55. Genomförandetiden upphörde 11 januari 2000.

Söder om Ulvesundsvägen gäller LJ 117, antagen 8 november 1994, som omfattar rastplats,  
bensinstation och en tänkt campingplats. Genomförandetiden slutar 31 december 2004.

## NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark, topografi, vegetation, nyckelbiotop

Marken är ganska varierad. I söder börjar Råvehogsvägen i en smal dalgång mellan två berg. Omedelbart öster om vägen finns ett litet gårde där sju villatomter föreslås (A-G). Såväl gårdet som vägen stiger påtagligt mot norr. I nordost går vägen över på uppfylld mark med en kraftig slänt ner mot motorvägen. Hela den del av fastigheten 3:1 som ligger väster om Råvehogsvägen utgör också uppfylld mark. Uppfyllnaden består av muddermassor mm som schaktades upp när motorvägen byggdes över Ljungskilevikens inre del. I områdets mitre del finns en ekdunge som är skyddsvärd. Söder därom är marken tidvis sank. Väster därom finns ett gårde som i norr, väster och sydost omges av markanta skogklädda berg. I gårdens västra del löper i nord-sydlig riktning en bäck som sedan fortsätter söderut. De föreslagna tomterna H-N ligger i en liten dalgång mellan två mindre bergknallar. Skogen inom och intill planområdet utgörs av blandskog såväl med gran som tall och blandad lövskog (Granskogen vid och intill tomterna G-M är nyligen avverkad). Mellan de två tomtområdena finns en s k rasbrant med extra högt skyddsvärde. Delar av planområdet används som betesmark och särskilt väster om planområdet bedrivs ett skogsbete som är mycket ovanligt. Det betade området i sin helhet, som till sin största del ligger utanför planområdet, utgör en s k nyckelbiotop (Se bilagan).

### Geotekniska förhållanden och radon

En geoteknisk utredning för de två tomtområdena har utförts av Bohusgeo 10 februari 2000. Släntstabiliteten är tillfredsställande och den eventuella bebyggelsen bedöms inte heller medföra att stabiliteten blir otillfredsställande.

Inom det östra tomtområdet är jordlagren relativt fasta och byggnader bedöms kunna grundläggas på de naturliga jordlagren med platta på mark eller med kryprumsgrund. Uppfyllningar upp till 1 meter bedöms som acceptabla.

För tomterna H-L, som ligger i det västra området, är det troligt att sprängning erfordras. Grundläggning sker lämpligen på sprängbotten och/eller packad fyllning. Inom tomt M kan byggnad troligen grundläggas på de naturliga jordlagren om man placera den så att likartade förhållanden erhålles under hela byggnaden. Inom tomt N är det oklart om det går att utföra en yttlig grundläggning eller om stödpålning erfordras. Inom båda tomterna M och N bör en kompletterande geoutredning utföras i samband med bygglov.

Vid undersökningstillfället var grundvattnet på så hög nivå att markradonet inte kunde mätas. Därför erfordras markradonmätningar senast i samband med bygglovansökan, speciellt om friktionsjord finns i schaktbotten.

### Fornlämningar

Enligt ekonomiska kartans redovisning (Autokavy) finns två fornlämningar inom planområdet. I norr finns Ljung 151 som är en stenåldersboplats på ett mindre höjdparti. I söder finns Ljung 139 som också är en stenåldersboplats.

## **Bebyggelse och verksamheter**

Inom planområdets sydöstra del finns två bostadstomter. Den östra tomten går att dela och där finns bygglov för ett hus som ännu inte är påbörjat. Väster om Råvehogsvägen finns ett mindre fritidshus på ofri grund. I övrigt är området obebyggt.

## **Service**

Ljungskile centrum, 1,5 - 2 kilometer från planområdet, har en tämligen komplett privat och samhällelig service inklusive Järnvägsstation och bussterminal. Närmaste busshållplatser finns dels på Ulvesundsvägen och dels på gamla E6. Närbutik/kiosk finns i bensinstationen söder om Ulvesundsvägen.

## **Vägar**

Planområdet genomkorsas av Råvehogsvägen som är en enskild väg. Den har i dag en obetydlig trafikmängd. Med tanke på ev framtida exploateringar bedöms den framtida trafikmängden som mest kunna uppgå till ca 1500 fordon/årsmedeldygn. Lastbilsandelen bedöms bli mycket låg, särskilt nattetid.

I söder tangeras planområdet av Ulvesundsvägen, länsväg 675.

Öster om planområdet finns E6 som här är utbyggd till motorväg. Avståndet till planområdet är ca 120 meter.

## **Järnvägar**

Mellan motorvägen och gamla E6 går Bohusbanan. Avståndet till planområdet är ca 250 meter.

## **Vatten och avlopp**

Kommunala VA-ledningar finns framdragna söderifrån till Ulvesundsvägens södra kant.

## **IDÉER för OMRÅDETS DISPOSITION, se Programskissen**

Planens avsikt är att medge två nya grupper av villatomter, 7 + 7 st.

De öppna fälten avses användas för idrott och rekreation. Bl a diskuteras en liten golfbana, en sk korthålsbana, som är ett sätt att hålla de vackra markerna öppna samtidigt som besöksnäringen i Ljungskile främjas. I kanterna kan gångstigar anläggas för såväl golfbanans besökare som allmänheten. Det kan vara skäl för kommunen att arrendera ut marken i stället för att sälja den, för att behålla den långsiktiga rådheden över marken. I planområdets norra kant är angivet en möjlig tillfartsväg till ett eventuellt framtida bostadsområde inne i den stora, ännu

oexploaterade delen av Ljungs- Berg 1:25. Arrendekontraktet bör utformas så att arrendet inte försvåra möjligheten att eventuellt utnyttja vägreservatet.

Inom den västra tomtgruppen har det diskuterats att som alternativ i stället ha uthyrningsstugor, som komplement till idrottsområdet inom planen och till campingplatsen.

Idrotts- och rekreationsområdet ska vara bilfritt. Besöksparkering kan tänkas i tre alternativa lägen:

- 1 Intill ladugården på Ljungs- Berg 1:55
- 2 Vid infarten till tomterna H-N.
- 3 Längst i nordost i anslutning till bef vägkorsning.

Planområdets tillfart utgörs av Rävhogsvägen som är en enskild väg. Den bedöms ha en tillräcklig kapacitet utan att behöva breddas. De två bostadsgrupperna trafikmatas av var sin lokalväg. För gäster och tillfällig parkering föreslås att gatorna förses med var sin liten parkeringsplats.

En relativt låg bullervall erfordras öster om tomterna G och F. Med vall beräknas den ekvivalenta nivån från E6 bli 52 dB(A) och maxnivån 50 dB(A). Inomhusvärdena beräknas bli 22 resp 20 dB(A). (Utan bullervall skulle E6-trafiken åstadkomma ett ekvivalent frifältsvärde som överstiger 55 dB(A)).

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överstigas vid nyplanering av bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus, vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena bedöms således understigas med god marginal. När detaljplan upprättas bör dock även Rävhogsvägens trafikbuller beräknas.

## 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. Därefter upprättas planhandlingar innehållande bl a plankarta, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning. Nytt samråd sker sedan. Slutlig avstämning sker genom utställning av detaljplanen. Målsättningen är att detaljplan ska kunna antas i början av år 2001.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena enligt Miljöbalken.

## MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

  
Håkan Björkman

  
Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Handläggare/telefon

Mats Windmark/ 0522-970 67

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

## **ANTAGANDEHANDLING**

**REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD** tillhörande  
program till detaljplan för

## **LJUNGS- BERG 1:25**

Uddevalla kommun

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 26 januari 2001

## **HANDLÄGGNING AV PROGRAMSAMRÅDET**

Planprogram upprättat 20 april 2000 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan).

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

### **Inledning**

Av flera olika skäl föreslås att planarbetet koncentreras på tomterna A-G. Bl a har det befunnits att området vid tomterna H-N har höga naturvärden, till stor del beroende på det bete som ännu så länge pågår där. Vidare bör förutsättningarna för den tänkta golfbanan utredas ytterligare innan planarbete påbörjas. De synpunkter som berör områdena utanför tomterna A-G kommenteras därför inte nedan, men när planarbetet återupptas för dessa områden kan inkomna synpunkter ingå i planeringsunderlaget.

### **1 Länsstyrelsen, 11 augusti 2000**

*A Ifrågasätter tomterna H-L, eftersom stor hänsyn bör tas till de lövskogar med dokumenterat höga naturvärden som finns inom området. De är utpekade i Länsstyrelsens ädellövskogsinventering och Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering. Sådana områden ska så långt möjligt skyddas från exploatering. Konsekvenserna för natur-*

*miljön bör behandlas i en Miljökonsekvensbeskrivning varvid även andra möjliga lokaliseringar bör studeras och analyseras.*

**Kommentarer:** Sannolikt avser länsstyrelsen även tomterna M och N. Området för tomterna H-N tas inte med i detaljplanen.

**1 B** *Lövskog och eventuell vandringsfisk i bäckravinen bör undersökas och hänsyn tas.*

**Kommentarer:** Som framgår av inledningen tas detta område inte med i detaljplanearbetet nu.

**C** *Planförslaget bedöms inte strida mot riksintressena enligt Miljöbalken 4:1 och 4:4 eftersom det kan ses som en utveckling av Ljungskile tätort.*

**Kommentarer:** Noteras.

**D** *I den sydvästra delen av området redovisas ett område med befintliga byggnader som eventuellt ska ingå i planen. De geotekniska förutsättningarna, bl a släntstabiliteten, måste redovisas för området om det ska ingå i planen.*

**Kommentarer:** Området, som omfattar Ljungs- Berg 1:55, är redan detaljplanlagt. Planen antogs 1994.

**E** *Risken för bergras bör värderas och redovisas i planen. Krävs skyddsåtgärder måste dessa säkerställas i planen.*

**Kommentarer:** Planområdet (se inledningen ovan) innehåller inga branter som bedöms vara rasbenägna.

**F** *Radonförhållandena måste klarläggas i planskedet. Alternativt måste planbestämmelse införas i planen som säkerställer klarläggande vid bygglovansökan.*

**Kommentarer:** Radonutredning har utförts. Markradonhalten har uppmätts inom 4 punkter på kvartersmark. De uppmätta radonhalterna varierar mellan 0 och 2 kBq/m<sup>3</sup>, vilket innebär att marken kan klassas som lågradonmark. Inom eventuella partier med grov friktionsjord kan dock högre radonhalter komma i fråga. I samband med att tomterna bebyggs bör markradonmätningar utföras om grov friktionsjord påträffas i schaktbotten.

**G** *Planområdets trafikmässiga samband med centrum bör beskrivas för de oskyddade trafikanterna.*

**Kommentarer:** Planbeskrivningen kompletteras.

**H** *Bostadshusens placering bör väljas så att sammanvägt trafikbuller från E6, Bohusbanan och väg 675 understiger riktvärdet. Erforderliga bullervallar bör ligga inom planområdet.*

**Kommentarer:** Vägtrafikbuller och järnvägsbuller kan inte sammanvägas eftersom de har så olika karaktär. Planområdet utvidgas med bullervall öster om tomterna F och G. Trafikbullerberäkning är utförd och den visar att vägtrafikbullret understiger riktvärdena vid tomterna. Järnvägsbullret bedöms vara betydligt lägre än vägtrafikbullret.

**I Arkeologisk utredning erfordras. Fornlämning ska markeras på primärkartan.**

**Kommentarer:** Yttrandet avsåg det stora planområdet. Bohusläns museum har i brev 31 oktober 2000 meddelat att nu aktuellt planområde inte erfordrar någon sådan utredning.

**J Hänsyn bör även tas till funktionshinder tillgänglighet till allmänna platser, fritidsanläggningar mm.**

**Kommentarer:** Terrängen är given och ur bl a naturvårdssynpunkt bör inte alltför stora schakter och fyllningar göras. Vid detaljprojektering av ev fritidsanläggning ska givetvis största möjliga hänsyn tas till rörelsehinder behov.

## **2 Skogsvårdsstyrelsen, 29 juni 2000**

Se Länsstyrelsens yttrande ovan.

## **3 Statens Geotekniska Institut, 26 maj 2000**

Se Länsstyrelsens yttrande ovan.

## **4 Vägverket, 11 juli 2000**

Se Länsstyrelsens yttrande ovan

## **5 Bohusläns museum, 23 maj och 17 augusti 2000**

**A Inom planområdet finns två kända fornlämningar och i närområdet finns ett antal kända fornlämningar. Det kan finnas fler, i dag okända fornlämningar, varför arkeologisk utredning föreslås.**

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

**B Det är angeläget att mangårdsbyggnaden och ladugården på Ljungs- Berg 1:25 bevaras och rustas upp med bibehållandet av dess kulturhistoriska kvalitéer. Bör ingå i planområdet.**

**Kommentarer:** Byggnaderna ingår i en detaljplan som antogs 1994. Bostadshuset har ett starkt skydd redan i gällande detaljplan, med bl a rivningsförbud. Ladugården har, p g a sitt relativt dåliga skick, skyddsbestämmelser som inte innebär rivningsförbud.

## **6 Näringsliv och arbetsmarknad, Uddevalla kommun, 5 juni 2000**

**Turistnäringen i bl a Ljungskile måste kunna expandera. Om en utbyggnad av Ljungskile camping kommer till stånd krävs utvecklings- och komplementtytor.**

**Kommentarer:** Instämmer i princip. Det är dock inte helt lätt att finna lämpliga expansionsytor vid campingen. Bl a är Ulvesundsvägen en barriär som helst borde "överbryggas" med t ex gångtunnel eller kanske t o m en biltunnel. Frågan om det går att göra en godtagbar plan-korsning får diskuteras vidare. Vidare är terrängen mycket kuperad i närheten. De två "expansionsytor" som har diskuterats tidigare är dels inom nu aktuellt planområde och dels rakt väster om nuvarande camping. Se även sammanfattningen nedan.

### 7 Fritid, Uddevalla kommun, 2 juni 2000

*A Det är positivt att förslaget inrymmer en betydande yta för idrott och rekreation. Förutsätter att Fritid inbjuds medverka i det fortsatta arbetet. Förslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på det rörliga friluftslivet.*

**Kommentarer:** Som framgår av inledningen tas detta område inte med i detaljplanearbetet nu. Miljö och Stadsbyggnad samråder med Fritid Uddevalla i frågan när planarbetet åter blir aktuellt där.

*B Två mycket väsentliga trafiksäkerhetsbrister måste klaras ut; gångpassager över Råvehogsvägen resp över Ulvesundsvägen.*

**Kommentarer:** Instämmer. Se även yttrande och kommentar 6 ovan.

### 8 Tekniska Nämnden, 13 juni 2000

*A Tveksam till om det övre tomtområdet är lämpligt att exploatera med bostäder, eftersom flertalet tomter bedöms få ett mindre attraktivt läge. Diskussioner har förts om att bygga uthyrningsstugor i kombination med korthåls golfbanan.*

**Kommentarer:** Som framgår av inledningen tas detta område inte med i detaljplanearbetet nu.

*B Under förutsättning att aktuella villatomter kan säljas inom överskådlig tid är planen ekonomiskt genomförbar.*

**Kommentarer:** Enligt uppgift så är planen för tomterna A-G genomförbar även om inte tomterna H-N blir aktuella.

### 9 Ljungskile Företagareförening, 5 juni 2000

*A Den planlagda campingplatsen måste ges expansionsmöjligheter i närheten, främst med tanke på behovet av stugor för övernattning. Den planerade golfbanan är viktig och bör ges goda möjligheter att genomföras.*

**Kommentarer:** Särskilt samråd sker med företagareföreningen. Som framgår av inledningen tas detta område inte med i detaljplanearbetet nu.

*B Även 1:53 och 1:55 bör ingå i planområdet. Det finns planer på aktiviteter inom såväl ladugården som det gamla boningshuset på 1:55.*

**Kommentarer:** Gällande detaljplan, antagen 1994, ger ganska stor handlingsfrihet vad gäller användningen av byggnaderna på 1:55. (Q=kulturresevat medger varje användning som prövas lämplig så länge inte byggnadernas kulturhistoriska värden skadas). Den fastigheten ägs av Uddevalla kommun. Särskilt samråd bör ske med ägaren till den privatägda fastigheten 1:53 eftersom infarten är gemensam.

*C Föreningen ställer sig frågande till att planera 14 nya villatomter i området. Det finns risk för att åretruntboende har svårt att fördrå turistiskt boende och aktiviteter nära sina villor. Ser gärna att området vid tomterna A-G vikes för framtida fritidsboende och att området vid H-N blir en stugby i anslutning till golfbanan och som komplement till campingen.*

**9C Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad bedömer att konfliktrisken med tomterna A-G torde vara ganska liten. Som framgår av inledningen tas området för tomterna H-N inte med i detaljplanearbetet nu.

**D Parkering och tillfart enl alt 1 förordas (Intill ladugården). Samordning med 1:53 kommer sannolikt att ske.**

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad vill hålla frågan öppen tills vidare. Det är inte säkert att kommande detaljplan "låser" parkeringen till ett enda läge.

**E Det är angeläget med samverkan mellan föreningen och kommunen för att åstadkomma en så bra slutlösning som möjligt.**

**Kommentarer:** Instämmer. Se kommentar 9A ovan.

**10 Anders Dahlenborg o Susanne Nilsson- Dahlenborg, Ljungs-Berg 1:3. Ulrika Börjesson o Jan- Erik Eriksson, Ljungs- Berg 1:48, skrivelse 26 juni 2000**

**A Tomt A bör minskas så att kullen i söder kommer utanför tomten.**

**Kommentarer:** Utformningen av tomterna A-G är bearbetad, bl a så att tomt A inte berör krönet av kullen.

**B Gång- och cykelväg bör placeras utefter Råvehogsvägens östra sida och inte mellan tomt A och 1:34.**

**Kommentarer:** Utformningen av tomterna A-G är nu bearbetad så att gång- och cykelvägen inte kommer mellan 1:34 och tomt A.

**C Man bör överväga att placera tillfartsvägen till 1:48 mellan tomt B och C i stället för mellan tomt A och B.**

**Kommentarer:** Utformningen av tomterna A-G är nu bearbetad så att tillfarten ligger mellan tomterna B och C.

**D Rekommenderar alt 1 för P-plats (se programskissen).**

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad vill hålla frågan öppen tills vidare. Det är inte säkert att kommande detaljplan "låser" parkeringen till ett enda läge.

**E 1:34 önskar viss utökning av tomten mot väster och mot söder. Ev VA-ledningar får förläggas inom nya tomten om byggrätt för nytt garage inryms**

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad har bearbetat planen i stort sett enligt önskemålet. Det är inte helt idealiskt att behöva lägga nya ledningar över en tomt, men Tekniska kontorets VA-avdelning har principgodkänt utformningen.

**F 1:34 vill inte anslutas till det kommunala VA-nätet.**

**Kommentarer:** Detaljplanen kan inte styra denna fråga.

**G 1:48 vill inte anslutas till det kommunala VA-nätet vad gäller befintligt hus. Det hus som planeras på avstyckning inom norra delen av 1:48 avses anslutas till kommunens VA-nät.**

**Kommentarer:** Detaljplanen kan inte styra denna fråga.

### 11 Micael Macfie, Råvehogen 1:7, 19 maj 2000

*A Har ingen erinran mot tomterna A-G. Gångvägen dras utefter Råvehogsvägens västra sida i stället för vad som anges på programskissen.*

**Kommentarer:** Gångvägen inordnas i bostadsbebyggelsen A-G varför det är svårt att dessutom anlägga en gångväg på den västra sidan. Vid nedersta delen av Råvehogsvägen är gångstråket bearbetat.

*B Råvehogsvägen bör breddas upp till anslutningen från tomterna H-N. Alternativt kan mötesplatsen förlängas avsevärt. Slänten på vägens västra sida bör sänkas för att förbättra sikten.*

**Kommentarer:** Planen medger att Råvehogsvägen breddas, men f n bedöms inte behovet föreligga, särskilt som tomterna H-N har utgått.

*C Tveksam till tomterna H-N, i synnerhet M och I. Med hjälp av en "visualisering" kanske denna invändning försvinner.*

**Kommentarer:** Som framgår av inledningen tas detta område inte med i detaljplanearbetet nu.

*D Förutsätter att gatubelysning inte är aktuell, eftersom det kan förstöra den lantliga miljön.*

**Kommentarer:** Frågan kommer att tas upp i ett senare skede.

*E MacFie påpekar att han på sin egen mark avser ha en liten mängd boskap såsom får eller Skotska Högländskor.*

**Kommentarer:** Noteras.

*F Det bör övervägas om kommunen ska ta över väghållningen åtminstone upp till infarten till tomterna H-N.*

**Kommentarer:** Tekniska nämnden har ingen avsikt att ta över väghållningen. Den samfällighet som förvaltar Råvehogsvägen kan ses över med anledning av detaljplanen.

### 12 Per Karlsson, Råvehogen 1:4, tel 24 maj 2000

*Golfbanorna får inte "riktas" så att det blir en upplevd säkerhetsrisk för 1:4 m fl.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad instämmer. Banornas utformning styrs inte av en detaljplan, men frågan måste beaktas i eventuell kommande bygglovgivning. Som framgår av inledningen tas detta område inte med i detaljplanearbetet nu.

### 13 Uddevalla energi, 21 juni 2000

*Exploateringen innebär troligen behov av ny transformator. Avvaktar ytterligare information i ärendet.*

**Kommentarer:** Vid samråd med Uddevalla energi har framkommit att enbart utbyggnad av tomterna A-G inte erfordrar någon ytterligare transformatorstation.

14 Telia, 5 juli 2000

*I god tid före exploatering ska exploatören beställa kabelutsättning.*

**Följande har inget att erinra/ tillstyrker:**

15 Kulturnämnden, 14 juni 2000

16 Vattenfall, 29 maj 2000

## **SAMMANFATTNING**

Detaljplan upprättas för tomterna A-G medan området vid tomterna H-N utgår ur planen på grund av kravet på skydd av nyckelbiotopen. Den uppfyllda marken norr därom läggs ut som friområde/ idrott/ rekreation.

För det inre öppna området finns det minst två alternativ där Miljö och Stadsbyggnad för närvarande inte tar ställning till vilket som bör förverkligas.

**Alt 1** Idrott/ rekreationsområde, t ex golfbana. Kommunen bör behålla marken i sin ägo och t ex arrendera ut den till golfbaneintressenten.

**Alt 2** Upp till ca 14 villatomter läggs ut, vilket kompenserar de 7 som utgår (H-N).

## **BESLUT**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 14 september 2000

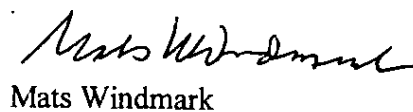
att uppdra åt Miljö och Stadsbyggnad att upprätta detaljplan för tomterna A-G, samt

att låta programmet med de ändringar som anges i Miljö och Stadsbyggnads yttrande ligga till grund för fortsatt planering

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**



Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN  
Miljö och Stadsbyggnad

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

## ANTAGANDEHANDLING

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE** tillhörande  
detaljplan för del av

## LJUNGS-BERG 1:25

Ljungkile, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 19 april 2001

## HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat i januari 2001 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan).

## SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

### 1 Länsstyrelsen, 22 februari 2001.

*A Bedömer att planen inte kommer att prövas enligt PBL 12:1 om den antas. Planförslaget strider inte mot riksintressena enl MB 4:1 och 4:4.*

*B De geotekniska förhållandena är relativt goda och hindrar inte utbyggnaden av det planerade tomtområdet. Resultaten av den geotekniska utredningen och i utredningen lämnade rekommendationer bör på lämpligt sätt redovisas och säkerställas i den kommande planen.*

**Kommentarer:** Det viktigaste konstaterandet är att släntstabiliteten (säkerheten mot skred) är tillfredsställande. I alla detaljplaner och bygglov där det finns en geoteknisk utredning är det självklart att utredningen tillämpas vid bygglov- och bygganmälan- hanteringen, vare sig planbestämmelserna särskilt anger detta eller ej. Plan- och genomförandebeskrivningarna förtydligas. (Det bör observeras att geoutredningen även omfattar det område som togs bort ur planområdet efter programsamrådet. Det området har något sämre grundläggningsförhållanden).

### 2 Bohusläns muséum, 31 okt 2000

*Planen kräver inte någon arkeologisk utredning*

### 3 Bohusläns museum, 27 mars 2001

*A Bostadshuset på Ljungs- Berg 1:55, utanför planområdet, har ett kulturhistoriskt värde.*

**Kommentarer:** Huset ligger ca 140 meter från planområdet och har skydd redan i gällande detaljplan.

*B Ur ett fornlämningsperspektiv finns inget att erinra.*

### 4 Tålleröd och Ryrs vägsamfällighet, 31 mars 2001

*A Skulle helst se att en helhetssyn för hela området presenterades innan några beslut tas eller eftergifter görs. Om programförslaget genomförs bör ny förrättning ske på kommunens bekostnad. Kommunen bör då ta över ansvaret för den vägsträcka som omfattar nyexploateringen, inklusive nu aktuellt planområde.*

**Kommentarer:** Det har tyvärr inte varit möjligt att ta fram en detaljplan för ett större område eftersom de kommunala tomterna A-G i så fall skulle blivit kraftigt försenade. Om/när en ytterligare exploatering sker är det rimligt att exploatören bekostar ev förbättring av Råvehogsvägen. Vidare bör skötselansvaret prövas ånyo. Kopia av yttrandet är skickat till Tekniska kontoret.

*B Har inget att erinra mot att fastigheterna A-G anläggs och införas i vägsamfälligheten. Inträdesavgift för nya tomter är 2500 kr, vilket tomtköparna bör informeras om.*

**Kommentarer:** Frågan om inträdesavgift beslutas av lantmätaren vid kommande förrättning. Uddevalla kommun anser att vägsamfälligheten inte kan ta ut inträdesavgift, eftersom det är vägverket som anlagt och bekostat aktuell del av Råvehogsvägen i samband med motorvägsutbyggnaden.

*C Kommunen bör i samråd med vägsamfälligheten besiktiga vägsträckan innan exploateringen påbörjas så att ev skador under byggtiden kan dokumenteras.*

**Kommentarer:** Instämmer.

*D Dagvattenavlopp bör dras så att det inte belastar samfällighetens diken.*

**Kommentarer:** Det kan vara svårt att leda dagvattnet separat, men givetvis får inte exploateringen leda till att vägdiket blir skadat. Tekniska kontoret föreslås samråda med föreningen om hur dagvattenhanteringen ska ske. Den lösning som överenskoms kan "säkras" i kommande lantmäteriförrättning.

### 5 Susanne Nilsson- Dahlenborg och Anders Dahlenborg, Ljungs- Berg 1:34, 1 april 2001

*A Det är viktigt att de planerade byggnaderna smälter väl in i landskapsbilden med bl a stående träpanel och rött taktegel.*

**Kommentarer:** Med hänsyn till landskapsbilden och byggnadstraditionen utanför den egentliga tätorten föreslås planen förses med bestämmelse om träpanel och röda takpannor. Dock bedöms det inte vara rimligt att kräva lertegel, utan röda betongpannor är acceptabelt.

**5 B** För att säkra tillfarten till 1:34 så måste servitut ordnas med närliggande fastigheter, bl a 1:48 och 1:25.

**Kommentarer:** I avtalet med kommunen (1:25) om utökning av 1:34 kan även tillfartsfrågan tas med. I samma lantmäteriförrättning skulle även 1:34 kunna ges servitut på tillfart över ett hörn av 1:48.

**C** Det är önskvärt att planerade ledningar väster om nuvarande 1:34 placeras så långt västerut som möjligt med hänsyn till framtida garagebyggnad.

**Kommentarer:** Ledningsområdet kan inte placeras längre västerut eftersom de nya tomterna i så fall skulle bli svåra att bebygga.

## **6 Tekniska nämnden, 2 april 2001**

**A** Dagvattenhanteringen nedströms planområdet bör utredas ytterligare.

**Kommentarer:** Görs av Tekniska kontoret samordnat med bl a campingplatsprojektet som än så länge ligger på kommunägd mark.

**B** Marken har i den nya gatans längdriktning en kraftig lutning. Gatans lutning bör inte överstiga 8%.

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad bedömer att 10 % lutning kan accepteras på bostadsgator. I detta område bedömde förvaltningen att vägens lutning skulle bli max ca 9%. Projekteringen utmynnade sedermera i en väglutning om ca 10%.

**C** Den angivna utökningen av 1:34 längst i söder är olämplig och förutsätts minskas eller utgå.

**Kommentarer:** Utökningen av 1:34 minskas.

**Följande har inget att erinra/tillstyrker:**

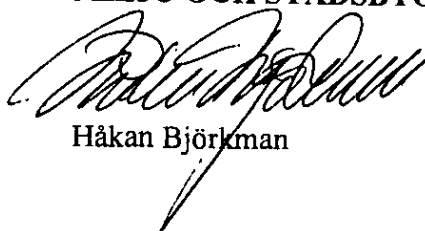
7 Skanova, 20 februari 2001

8 Vägverket, 2 april 2001

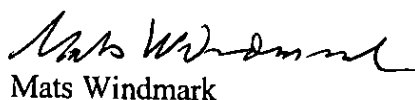
## **SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING**

Med ovanstående justeringar är planen klar för att ställas ut.

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**



Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

## ANTAGANDEHANDLING

**UTLÅTANDE** över  
detaljplan för del av

### **Ljungs- Berg 1:25**

Ljungskile, Uddevalla kommun

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 17 januari 2002

## PLANFÖRFARANDE

Planärendet är handlagt med normalt planförfarande.

## HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplan upprättad 19 april 2001 har varit utställd för granskning på Medborgarkontoret, Ljungskile bibliotek samt på Miljö och Stadsbyggnads expedition under tiden 29 november 2001 – 2 januari 2002.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 29 november 2001. Kopia av kungörelsen skickades den 28 november 2001 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma datum till länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan).

## SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTTRANDEN samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

### **1 Länsstyrelsen, 7 december 2001**

*Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att förslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.*

*Förslaget bedöms inte skada riksintressen enligt miljöbalken på ett påtagligt sätt, medföra problem ur mellankommunal synpunkt, eller vara olämpligt med avseende på hälsa, säkerhet eller gällande miljökvalitetsnormer.*

**2 Ulrika Börjesson o Jan Erik Eriksson, Ljungs- Berg 1:48 samt Anders Dahlenborg o Susanne Nilsson- Dahlenborg, Ljungs- Berg 1:34, 31 december 2001**

*A Fortsatt positiva till att området bebyggs, men vill än en gång poängtera nedanstående. När de frågorna är klarlagda är de beredda att ta slutlig ställning till detaljplanen.*

*B 1:34 avser att fortsätta nyttja befintlig tillfartsväg och vill inte påföras några kostnader för drift av föreslagen gemensamhetsanläggning.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad håller med om att 1:34 kan få behålla sin nuvarande tillfart även på lång sikt. Utfarten ansluter till en enskild väg och får halverad trafik jämfört med i dag eftersom 1:48 ansluts till den nya lokalvägen. Därmed behöver 1:34 inte ingå i den gemensamhetsanläggning som ska bildas för de sju nya tomterna samt 1:48. Planen revideras genom att det s k utfartsförbudet i sydvästra tomtgränsen på 1:34 tas bort. Tekniska kontoret säger sig kunna acceptera revideringen. Därmed behövs inga ytterligare godkännanden eller utställning av revideringen. Om 1:34 någon gång i framtiden skulle bygga ett garage eller annan bilplats i den norra delen av tomten kan fastigheten bli medlem i samfällighetsföreningen då.

*C 1:48 är intresserade av att bruka den planerade tillfartsvägen under förutsättning att kostnaderna för driften klargörs innan planen fastställs.*

**Kommentarer:** Det går inte i dag att beräkna hur stor årsavgiften i föreningen blir, eftersom föreningen ännu inte är bildad. Eftersom vägen nybyggs med god standard torde driftskostnaden bli relativt låg och troligen inte högre än underhållskostnaden för nuvarande tillfartsväg till 1:48.

*D Ingen av ägarna vill ansluta befintliga hus till VA-ledningsnätet, men däremot önskas det nya huset på 1:48 anslutas.*

**Kommentarer:** Detaljplanen i sig styr inte om s k VA-anläggningsavgift ska krävas. Sådana beslut tas av kommunfullmäktige i särskild ordning.

**3 Ljungskileortens hembygdsförening, 15 december 2001**

*Föreningen skulle hellre ha sett att området bebyggs med rad- eller parhus, vilket skulle kunna möjliggöra att Valåsberget i stället gavs en lägre exploatering.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser att planområdet är mest lämpat för de sju villatomter som föreslås. För Valåsberget finns det fortfarande flera alternativ, och de två planområdena måste ses var för sig.

**Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:**

4 Uddevalla energi, 10 december 2001

5 Skanova fd Telia, 4 december 2001

6 Vägverket, 3 januari 2001

7 Bohusläns museum, 4 januari 2002

**SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET VILKA HELT ELLER DELVIS INTE HAR BLIVIT BEAKTADE**

Det finns inga kvarstående erinringar från samrådet.

## UNDERRÄTTELSE ENLIGT PBL 5:27 resp 5:30 mm

Utlåtandet skickas för kännedom till länsstyrelsen, samt resp ägare av Ljungs- Berg 1:34 och 1:48.

När planen är antagen ska överklagandeanvisning skickas till ägarna av Ljungs- Berg 1:34 och 1:48. Länsstyrelsen få en begäran om prövning enligt PBL 12:1.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna utlåtandet
- att godkänna den utställda och därefter reviderade detaljplanen, samt.
- att föreslå kommunfullmäktige att anta den reviderade detaljplanen

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Håkan Björkman



Mats Windmark

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 12 mars 2002, § 46  
Detta beslut vann laga kraft den 9 april 2002.

**UDDEVALLA KOMMUN****FASTIGHETSFÖRTECKNING****Miljö och Stadsbyggnad****2001-10-23**

Fastighetsförteckning tillhörande ett 2001-04-19 upprättat förslag till  
detaljplan för LJUNGS-BERG 1:25 Ljungskile i Uddevalla kommun,  
Västra Götalands län.

**FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**Beteckning på planunderlagetÄgare

Anm.

Ljungs-Berg 1:25

Uddevalla Kommun  
Stadshuset  
451 81 UDDEVALLA

Ljungs-Berg 1:29

Staten Vägverket  
Region Väst  
Box 14033  
400 20 GÖTEBORG

**MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

Inga

**ANLÄGGNINGSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

Resteröds-Tålleröd ga :4

**Ändamål: Väg**

Tålleröds - Ryrs  
samfällighetförening  
Göran Berggren  
PL 410 21  
459 94 LJUNGSKILE

**RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

Här upptages normalt sett endast rättigheter som redovisas i fastighets-eller  
inskrivningsregistret och där innehavaren inte i något annat avseende är berörd av  
planläggningen

**Servitut****Belastar****Vattentäkt**

14-LJU-240.1

Ljungs-Berg 1:25

Uddevalla kommun  
Adress se ovan

**Till förmån för**

Ljungs-Berg 1:34

Susanne Nilsson  
Anders Dahlenborg  
Adress se ovan

**Servitut****Belastar**

Ljungs-Berg 1:25

Uddevalla kommun

Adress se ovan

**Vattentäkt**

14-LJU-252.1

**Väg**

14-LJU-273.1

**Till förmån för**

Ljungs-Berg 1:48

Ulrika Börjesson

Adress se ovan

**FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

Ljungs-Berg 1:22

Staten Vägverket

Adress se ovan

Ljungs-Berg 1:27

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Ljungs-Berg 1:34

Susanne Nilsson

Andel ½

Linnégatan 50

413 08 GÖTEBORG

Anders Dahlenborg

Andel ½

Linnégatan 50

413 08 GÖTEBORG

Ljungs-Berg 1:48

Ulrika Börjesson

Berg 31040

459 93 LJUNGSKILE

Ljungs-Berg 1:54

AB Svenska Shell

167 80 BROMMA

Ljungs-Berg 1:55

Uddevalla kommun

Adress se ovan

**MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

Inga

**ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

Här upptages normalt sett endast rättigheter som redovisas i fastighets- eller inskrivningsregistret och där innehavaren inte i något annat avseende är berörd av planläggningen.

Inga

**RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

Här upptages normalt sett endast rättigheter som redovisas i fastighets- eller inskrivningsregistret och där innehavaren inte i något annat avseende är berörd av planläggningen.

**Servitut****Belastar**

Ljungs-Berg 1:54

AB Svenska Shell  
Adress se ovan**Väg**

1485-97/73

**Till förmån för**

Ljungs-Berg 1:27

Uddevalla kommun  
Adress se ovan**Servitut****Belastar**

Ljungs-Berg 1:55

Uddevalla kommun  
Adress se ovan**Gång och cykelväg**

1485K-98/14.1

**Till förmån för**

Ljungs-Berg 1:25

Uddevalla kommun  
Adress se ovanKarin Holmström  
StadsingenjörIrén Folden  
Karttekniker



UDDEVALLA KOMMUN  
Miljö och Stadsbyggnad

## Detaljplan för Ljungs-Berg 1:25, Ljungskile

### LAGAKRAFTBEVIS

beträffande kommunfullmäktiges beslut den 12 mars 2002, § 46 att anta detaljplan för Ljungs-Berg 1:25, Ljungskile.

Enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens diarium har antagandebeslutet vid överklagandetidens utgång den 8 april 2002 inte överklagats. Länsstyrelsen har den 20 mars 2002 beslutat att inte pröva beslutet enligt plan- och bygglagen 12 kap 1 §. Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft den 9 april 2002.

Uddevalla den 9 april 2002.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson  
planchef

Postadress  
451 81 UDDEVALLA

Besöksadress  
Stadshuset  
Varvsvägen 1

Telefon  
0522-960 00

Telefax  
0522-970-75

Postgiro  
11 62 60-1

Bankgira  
991-2833