



Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 16 maj 2012
Detta beslut vann laga kraft 27 december 2012

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för ett område vid
Dalahöjdsvägen i Ljungskile

Ljungs-Kärr 1:29 m.fl.
Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Upprättad av Ditrix AB, 8 december 2008
Reviderad den 19 april 2012

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:1000)

Till detaljplanen tillhör även följande handlingar:

- Planprogram
- Programsamrådsredogörelse
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning (BohusGeo, PM 2008 09 01)
- Radon och bergsteknisk utredning (Bergab, 2008 02 28)
- Bullerutredning (ÅF Ingemansson, 2009 04 02)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa ca 20 nya attraktiva villatomter i Ljungskile där efterfrågan är stor på mark för både flerbostadshus och småhus.

Planen syftar även till att lösa tillfartsfrågan via Dalahöjdsvägen som idag anses för brant och smal för ett ökat antal fastigheter.

RIKSINTRESSEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte på nära håll av någon av Miljöbalkens (MB) hushållningsbestämmelser eller riksintressen. Följande riksintressen ligger dock nära:

- E6 utgör riksintresse för kommunikationer enligt MB 3:8. Även lokalvägen lv 680 (Uddevallavägen) ingår i riksintresset eftersom den är en nödvändig förutsättning för motorvägens funktion.
- Bohusbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt MB 3:8.
- Den del av Ljungskile som är grundare än 6 meter utgör riksintresse för fisket enligt MB 3:5.
- Området väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt MB 4:1 och 4:4. (Detta riksintresse utgör inte hinder för utvecklingen av bland annat befintliga tätorter).

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens regler.

Lägesbestämning

Planområdet omfattar ett 15-tal fastigheter, varav Ljungs-Kärr 1:29 är den största. I väster går planområdet fram till Uddevallavägen. I norr går planområdet fram till fastigheten Aröd 2:2 och i öster nästan fram till Ljungs-Kärr 1:54. I söder inkluderas flertalet av de fastigheter som har infart från Dalahöjdsvägen.



Planområdets totala areal är ca 4,8 hektar.

Markägoförhållanden

Flertalet fastigheter i planområdet är i enskild ägo.

Ljungs-Kärr 1:29 och 1:62 ägs av den huvudsakliga exploatören.

Kommunen äger endast mindre markarealer inom planområdet: Fastigheten Ljungs-Kärr 1:60 och Ljungs-Kärr 1:8 som endast delvis ligger inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ljungskile översiktsplan antogs i december 2007. Planområdet beskrivs som framtida område för bostäder

Detaljplaner

Inom södra delen av planområdet gäller detaljplan Lj1, 14-Lju-319, fastställd av länsstyrelsen 26 mars 1943. Den omfattande en stor del av Ljungskile tätort och föreskrev villabebyggelse. De delar som inte är genomförda har en utformning och inriktning som stadsbyggnadskontoret idag inte anser vara aktuella. Planen saknar genomförandetid.

Den nordöstliga delen av planområdet, vilka berör fastigheterna Ljungs-Kärr 1:29 (delvis); 1:70 och 1:97 saknar detaljplan.

Samråd för planområdet

Denna handling är baserad på:

Planprogrammet upprättat av Miljö- och stadsbyggnadskontoret 3 december 1999.

Programrådsredogörelsen upprättad av Miljö- och stadsbyggnadskontoret 16 mars 2000.

Samrådshandlingen upprättad av Ditrix AB 1 november 2006.

Samrådsredogörelsen upprättad av Miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Med hänsyn till synpunkterna som kom in vid samrådet har planförslaget vidareutvecklats:

-Trafikbullerutredning har utförts. Eftersom den visade på alltför höga nivåer i delar av planområdet, har de friliggande villorna som tidigare planerades för bergskränen, ritats om till grupphusbebyggelse som kan förses med integrerad bullerskärm. Alternativt kan fristående skärm uppföras.

-Villatomten väster om Ljungs-Kärr 1:99 har tagits bort.

-Geoteknisk utredning har utförts.

-Arkeologisk utredning och förundersökning har utförts.

-Samrådshandlingen redovisade konsekvensen av två alternativa lutningar på Dalahöjdsvägen. I denna handling har man gått vidare med det ena alternativet.

Planen har varit utställd för granskning under tiden 16 december 2008 - 5 februari 2009.

Planen uppdateras inför Antagandeskede enligt handling Utlåtande efter utställning.

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden.

Planen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-

förordningens bilaga 4. Ett genomförande av detaljplanen kan inte antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 19 oktober 2006 att detaljplanen *inte* medför betydande påverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Ett kuperat planområde med många möjligheter till utsikt.

Planområdets sydvästra del närmast Uddevallavägen består av lägre plan mark (ca 8 meter över havet). Ovanför ett relativt brant stup finns ett bergsområde med varierande höjder.

I nordost tangerar ädellövskogen planområdet.

Kommunekolog och Skogsstyrelsen har varit på plats och funnit att det inte finns någon konflikt mellan de nya villatomterna och ädellövskogens utbredning.



Rester av en stenmur i planområdets norra gräns



Lövträd i norra delen av planområdet

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av BohusGeo och är daterad 1 september 2008.

Inom höjdpartiet utgörs jordlagren under vegetationsjordlagret huvudsakligen av silt och torrskorpelera.

I sydvästra delen närmast Uddevallavägen utgörs jordlagren under vegetationsjordlagret av torrskorpelera vilande på lera på upp till 6-7 meters mäktighet. Leran vilar på friktionsjord på berg.

Norr om planområdet utgörs jordlagren huvudsakligen av torrskorpelera vilande på siltig lera och lerig silt. Leran och silten vilar på friktionsjord på berg.

Släntstabiliteten i sydväst där fyllning och breddning av Dalahöjdsvägen kommer ske, bedöms som tillfredsställande.

Släntstabiliteten i norr bedöms också som tillfredsställande, men är starkt beroende av grundvattennivån. Belastningar större än 20 kPa, motsvarande ca 1 meters fyllning, kan påföras efter att släntstabiliteten kontrolleras.

Leran i den sydvästra delen bedöms ge långtidssättningar. Sättningarna mitt under vägbanken beräknas sättningen bli ca 15 cm där fyllnadshöjden är som störst (1,6 meter).

Flertalet av de planerade enbostadshusen bedöms kunna grundläggas med kantförstyvade plattor direkt på mark. I den nordligaste delen av området där lera påträffats, kan jordlagrens sammansättning variera så att grundläggning med pålar och/eller plintar kan behövas för delar av byggnaderna. Vid små jorddjup kan utgrävning till fast botten vara ett alternativ.

En rasriskinventering har utförts av Bergab och är daterad 28 februari 2008. Tre platser inom planområdet har pekats ut som riskområden. Inför byggnation bör lösa stenar och block tas bort och en mer detaljerad besiktning göras där behovet av vidare säkringsåtgärder bedöms.

Radon

I en inventering gjord av Bergab AB daterad 28 februari 2008 klassas området som normalradonmark. Byggnaderna ska utföras radonskyddade.

Enligt den geotekniska utredningen bör kompletterande markradonmätningar utföras om grundläggning utförs så att kontakt erhålls med berg eller grov friktionsjord närmast berg. I den norra delen av området bör detta göras när byggnadernas läge och utseende bestämts.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning genomfördes våren 2008. Den resulterade i en nyupptäckt stenåldersboplats, Ljung 233 på Ljungs-Kärr 1:7 i planområdets östra del, samt att den tidigare kända boplatsen Ljung 18 på Ljungs-Kärr 1:29 kom att vidgas norrut.

10 till 12 augusti 2008 genomförde Bohusläns museum en förundersökning.

På boplatsen Ljung 18 hittades rikligt med flintmaterial, bland annat för redskapstillverkning. Vikten av fyndigheterna anses så viktiga att lagskyddet enligt Kulturminnesvårdslagen kvarstår. Tillstånd för en slutundersökning kommer sökas hos länsstyrelsen inför byggnation. På boplatsen Ljung 233 hittades flintavslag/splitter i mycket liten mängd vilket gör att platsen sannolikt använts som tillfällig jakt- eller rastplats. Ingen ytterligare undersökning förordas.

I anslutning till Ljung 10 vilken utgörs av gravar och sammanfaller med de redan bebyggda fastigheterna Ljungs-Kärr 1:97 m fl, hittades inga ytterligare lämningar.

Bebyggelseområden

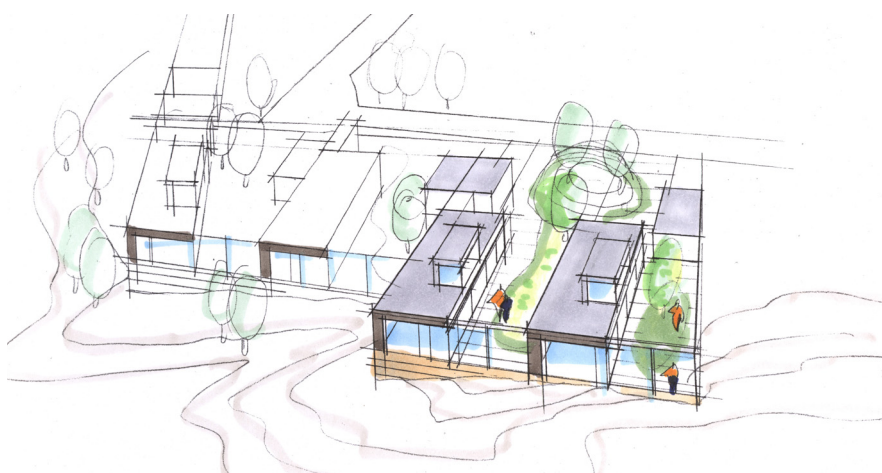
Bebyggelse

Inom planområdet finns idag drygt tio villor. Två av dem ligger i anslutning till Uddevallavägen nere på den platta marken och övriga längs Dalahöjdsvägen uppe på berget. Ett mindre hus i kommunens ägo har legat nära Uddevallavägen norr om Dalahöjdsvägen. Huset revs den 26e mars och får ej återuppföras.

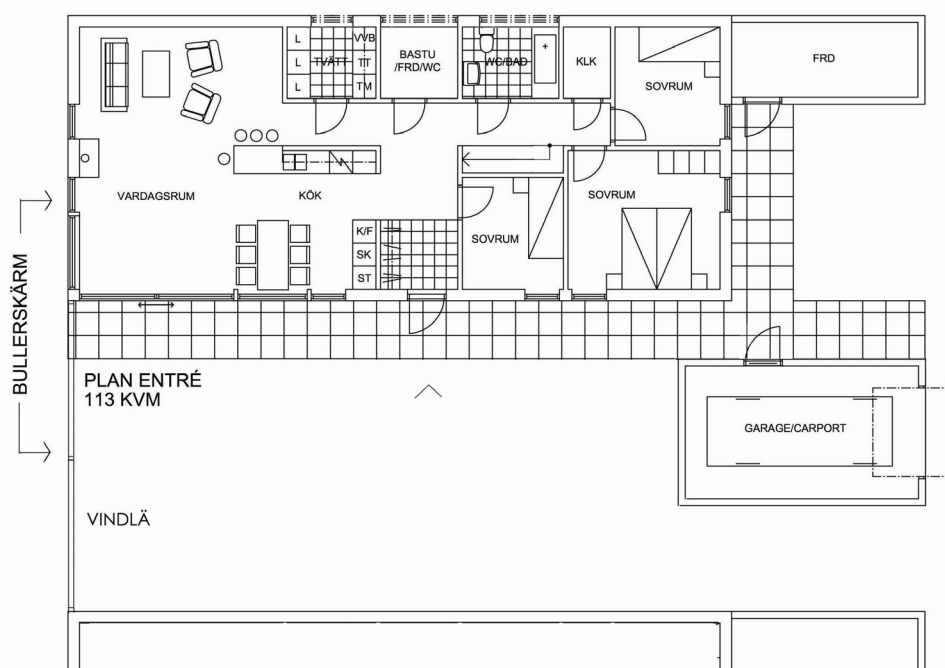
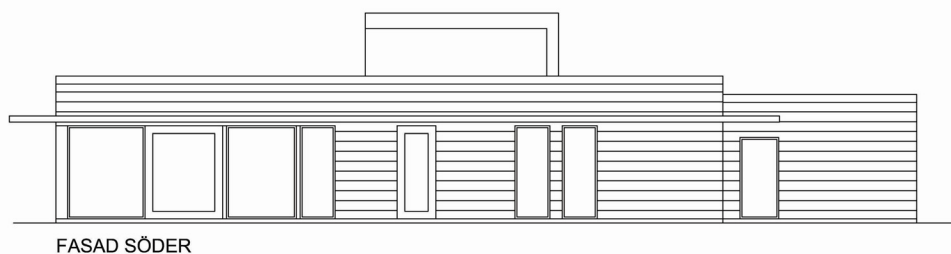


Några befintliga villor inom planområdet.

Förslaget innebär att totalt ca 19 nya villatomter skapas: 16 av dessa finns på Ljungs-Kärr 1:29, huvudexploatörens mark. Nio är avsedda för gruppbyggda småhus. På den nordvästra delen av Ljungs-Kärr 1:7 skapas ytterligare tre nya villatomter avsedda för gruppbyggda småhus. Planen möjliggör dessutom att Ljungs-Kärr 1:121 och del av 1:60 kan - om fastighetsägarna önskar - ombildas till 2 nya villatomter för bättre utnyttjande av marken.



Möjligt utseende på de nya gruppbyggda småhusen på Ljungs-Kärr 1:29



Skala 1:200

Fasad- och planskiss på de nya grupphusen.

Byggnadskultur

Kulturhistoriskt särskilt intressant bebyggelse saknas inom planområdet.

Service

Ljungskile är Uddevalla kommuns andra tätort och har ett tämligen komplett utbud av offentlig och kommersiell service. Planområdet ligger ca 1 km norr om centrum och ca 1,5 km från Ljungskileskolan. Förskola planeras i området direkt söder om Dalahöjdsvägen, trolig byggstart under 2009.

Friytor

Rekreation

Mycket stora naturområden finns såväl norr som öster om planområdet.

Smala stråk av naturmark läggs in mellan vissa tomter för att underlätta promenader genom planområdet.



Planillustration: Så här kan området kring Dalahöjdsvägen se ut.

Gator och Trafik

Vägar

E6 är utbyggd som motorväg och ligger minst 250meter väster om planområdet och minst 380meter från de nya tomterna.

Planområdet tangeras av Uddevallavägen, länsväg 680, som bland annat är lokalväg till E6. Tillåten hastighet på Uddevallavägen i höjd med planområdet är idag 70km/h. Med tanke på att Ljungkile växer norrut, anser kommunen att tillåten hastighet bör sänkas till 50km/h.



Dalahöjdsvägens nedre respektive övre/östra del

Dalahöjdsvägen trafikförsörjer hela planområdet liksom hela området utefter Utsiktsvägen. Genomförandet av *Detaljplan för området vid Utsiktsvägen* har inneburit att tillfarten för Utsiktsvägen flyttats ca 85meter längre söderut utefter Uddevallavägen. Byggstart beräknas till november 2008. Belastningen på Dalahöjdsvägens nedre del kommer därmed minska betydligt.

Dalahöjdsvägen tillhör gemensamhetsanläggningen ga:7 som omfattar en stor del av Ljungkile tätort. Kommunen har i praktiken ansvaret för vägen och fungerar som väghållare och huvudman.

Dalahöjdsvägen anses idag vara för brant och smal för ett utökat antal fastigheter. Under programsamrådet inkom flertal synpunkter, både från kommun och boende, som krävde förbättring av nuvarande väg eller helt ny tillfart, exempelvis norrifrån.

En eventuell tillfart norrifrån är inte aktuell på grund av kostnadsskäl och markägofrågor.

En förbättring av Dalahöjdsvägen har studerats. Gatu- och parkförvaltningen krävde till en början en maximal lutning om 10%. Detta skulle innebära att man måste fylla ca 3m där branten möter den platta marken. En sådan åtgärd bedöms förändra landskapsbilden på ett mycket dramatiskt sätt. Ljungs-Kärr 1:62 och 1:83 skulle hamna bakom den nya vägvallen och befintliga VA-ledningar skulle hamna på ett (för) stort djup.

Ett andra alternativ studerades därför och bedömdes vara att föredra. Här accepteras en maximal lutning om 12%; en lutning som Miljö och Stadsbyggnad godtar under vissa förhållanden. Tekniska Nämnden har även 22 januari 2009 tillstyrkt detaljplanen under förutsättning att tillfartsvägens lutning skall vara högst 12%. Detta alternativ innebär en uppfyllnad på ca 1,6m. Dalahöjdsvägen breddas till 5m, rätas ut något och vilplanet närmast

Uddevallavägen bibehålls. Det möjliggör att Ljungskile får ca 20 nya villatomter och att det 10-tal befintliga fastigheter som redan använder Dalahöjdsvägen får en betydligt bättre och säkrare tillfart än den man har idag.



Väglutning max 12%. Den gula ytan visar den planerade vägbanken (släntning ingår inte).

Breddningen av vägbanan på Dalahöjdsvägens nedre del från befintliga ca 3m till planerade 5m, sker inom befintligt vägområde. Vägområdet på plankartan sammanfaller med fastighetsgränserna. Avståndet mellan befintliga fastigheterna på vardera sidan av gatan är 5-7m.

I planförslaget förlängs Dalahöjdsvägen norr om Ljungs-Kärr 1:104 för att avslutas med en vändplats, $r=10,5$ m.

Fastigheter utefter Dalahöjdsvägens östra gren, från Ljungs-Kärr 1:70 upp mot Ljungs-Kärr 1:54, föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning för tillfartsväg. Detta gäller även avstyckning av Ljungs-Kärr 1:7 och tillfart mellan fastigheterna Ljungs-Kärr 1:121 och 1:129. Dalahöjdsvägens östra gren rakt söder om Ljungs-Kärr 1:70, måste sänkas för en något mindre brant vägprofil.

Tillfart till Ljungs-Kärr 1:83 (direkt utanför planområdet) sker över gemensamhetsanläggningen i sydvästra delen av planområdet. Utfartsförbud är lagt mot gc-banan.

Det har inkommit önskemål om att asfaltera Dalahöjdsvägen. Den del av Dalahöjdsvägen som är markerad Lokalgata kommer att ha kommunen som huvudman och kommer därmed med största sannolikhet att asfalteras. Skaftvägen in mot Ljungs-Kärr 1:118 och även vägdragningen fram till 1:83 är en del av en gemensamhetsanläggning, frågan om eventuell asfaltering beslutas av vägföreningen.

Gång och cykelväg

Det krävs bra möjligheter att ta sig till och från centralt belägna resecentrum och stationer för att skapa bra underlag för kollektivtrafiken.

Gång- och cykelväg finns fram till järnvägsstation, bussterminal och Ljungskile centrum. Planområdet har även enligt Banverket förutsättningar för att kallas "stationsnära" (mindre än 5km).

Längst med västra delen av Uddevallavägen, parallellt med detaljplanen, finns färdigbyggd gång- och cykelväg. I söder, öster om Uddevallavägen finns också gång- cykelväg som tillkommit i och med genomförandet av detaljplan för området vid Utsiktsvägen.

Parkering

All bebyggelse ska tillgodose sitt parkeringsbehov på den egna tomten.

Som komplettering vid exempelvis dåligt väglag, anläggs ca 4 parkeringsplatser i anslutning till Dalahöjdsvägens övre del på Ljungs-Kärr 1:60. Dessa är främst avsedda för de tillkommande tomterna på Ljungs-Kärr 1:7 och övriga fastigheter på Dalahöjdsvägens östra gren.

Planen ger även möjlighet att anlägga en gästparkering i närheten av Uddevallavägen norr om Dalahöjdsvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Uddevallavägen i höjd med fastigheterna Ljungs-Kärr 1:15 respektive 1:84. Busslinjen Ljungskile-Uddevalla trafikerar med ca 10 turer/dygn i vardera riktningen. En ny lokalbusslinje i Ljungskile trafikerar också denna hållplats. I *Detaljplan för ett område vid Utsiktsvägen* i Ljungskile, antagen 2005, skisserar man för en ombyggnad av det övergångsställe som betjänar även bussresenärerna från området kring Dalahöjdsvägen. I övrigt hänvisas till Ljungskile bussterminal i centrum med expressbussförbindelser till Göteborg, Kungälv, Lysekil, Smögen, Strömstad m.m. I centrum finns även Ljungskile järnvägsstation.

Järnväg

Bohusbanan ligger minst 150meter från planområdet och ca 280meter från den närmaste nya villatomten. Tågtrafiken uppgår normalt till 7 tågpassager/dygn för godståg och 40 tågpassager/dygn för persontåg. Maxlängd för godståg respektive persontåg är 400m och 80m, hastigheten för godståg respektive persontåg är 100km/h och 120km/h.

Störningar

Buller

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

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats i anslutning till bostad

Vid nybyggnad kan man med rimliga medel erfarenhetsmässigt uppnå en totaldämpning i fasad på upp till ca 38 dBA. Relativt moderna hus har i regel en dämpning på ca 30 dBA

medan äldre bostadshus i regel har en dämpning på minst 25 dBA. En uteplats som placeras på "läsidan" av ett rektangulärt hus som ligger parallellt med järnvägen/vägen kan få upp till 20 dBA lägre på "läsidan". Uteplatser som ligger på "lovartsidan" av en fasad får ca 3 dBA högre värde än frifältsvärdet p.g.a. fasadreflektionen.

Det har gjorts 3 stycken bullerutredningar för området.

En första bullerutredning utfördes av Åf Ingemansson och daterades 4 maj 2007. Det sammanlagda bullret från E6:an, Uddevallavägen och Bohusbanan studerades. Utredningen kompletterades den 11 och 16 maj 2007 då man bl a konstaterade att hastighetgränsen 50 eller 70km/h på den mer närliggande Uddevallavägen *inte* påverkar bullernivåerna inom planområdet.

Utredningen visade att den maximala ljudnivån *inte* kommer överstiga 70 dBA i någon del av planområdet, men att de ekvivalenta ljudnivåerna skulle bli alltför höga (från ca 50 upp till 63 dBA) på fastigheten Ljungs-Kärr 1:29, där huvuddelen av de nya villatomterna planeras. Ljungs-Kärr 1:29 är den fastighet som är planområdets mest bullerutsatta tillsammans med den redan bebyggda Ljungs-Kärr 1:104. Även den del av Ljungs-Kärr 1:7 som planeras att bebyggas är bullerutsatt.

Eftersom området exponeras mot trafiklederna från samma väderstreck, bedömdes det att det fanns möjligheter att utforma bostäderna med en tystare sida. En andra bullerutredning daterad 8 juli 2007, senare kompletterad 10 september 2007, visade att bullerskärmar om 2m höjd placerade på höjdrönen, helst i direkt anslutning till de planerade bostadshusen, skulle reducera den ekvivalenta ljudnivån rejält på de mest utsatta tomterna. Utredningen visade också att de ekvivalenta bullernivåerna för *hela* Ljungs-Kärr 1:29 skulle hamna *under* 60 dBA och därmed klara de rekommenderade nivåerna vid nyplanering av bostäder.

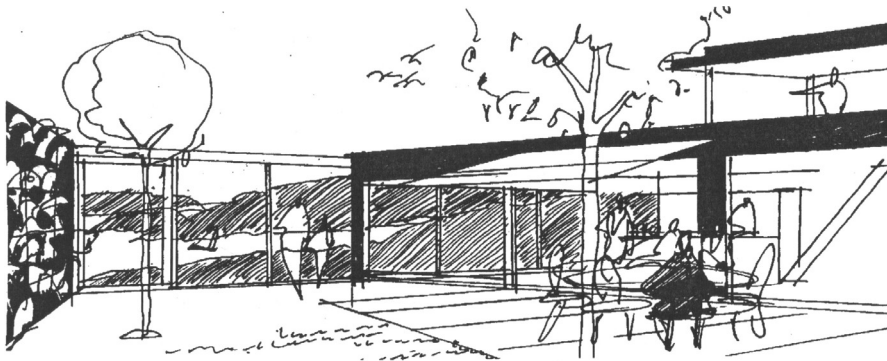
Planförslaget anpassades efter bullerutredningen. De tillkommande bostäderna på Ljungs-Kärr 1:7 och i västra och norra delen av Ljungs-Kärr 1:29, planerades för gruppbyggda småhus sammanlänkade av en bullerskärm. Bullerskärmen i form av bullerdämpande glas med ej öppningsbara fönster integreras i de planerade fasaderna. Tänkt vardagsrum ges öppningsbar fönsterdörr mot innergården.

Den senaste och tredje bullerutredningen utfördes av Åf Ingemansson och daterades 02 april 2009. Denna är baserad på den aktuella utformningen av plankartan och tar hänsyn till de tre bullerkällorna E6an, Bohusbanan och Uddevalla-vägen. Slutsatsen blev att riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik har beräknats att innehållas vid 16 av totalt 20st planerade hus. Detta innebär att inget särskilt skydd är nödvändigt för fastigheten 1:7. Vid de fyra grupphusen väster om Dalahöjdsvägen beräknades den ekvivalenta ljudnivån vid respektive hus mest bullerutsatta fasad till 58-59 dBA. Ljudnivån vid övriga fasader blir dock lägre.

Dessa hus får även tillgång till en "ljuddämpad sida" via bullerskärmar som i beräkningarna har höjden 2,8m. Dessa förutsätts utföras som ett bullerplank d v s har tillräckligt god ljudreduktion och tät. Exempelvis kan ett bullerplank utföras i trä eller glas samt kombinationer av olika material. Med hänsyn till platsen och husens form bedöms skärmar som integreras med husfasaderna vara det bättre alternativet.

Den ljuddämpade sidan får en ekvivalent ljudnivå som understiger 50 dBA. Det är E6 som ger det största bullerbidraget. I Boverkets publikation Allmänna råd 2008:1 anges principer som bör gälla vid avsteg från huvudregeln (55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus). Innehålls detta

borde ljudmiljön ändå kunna uppfattas som acceptabel. Maximal ljudnivå blir lägre än riktvärdet vid samtliga hus och även över hela området.



Husens fasader och bullerskärmen av bullerdämpande glas inramar en intim gård med vacker utsikt

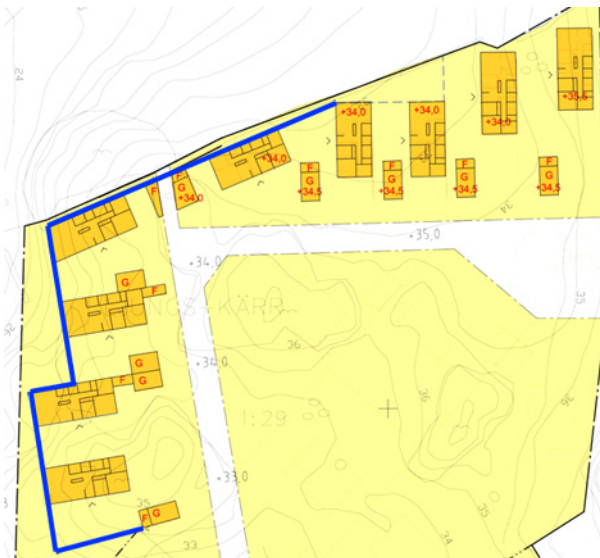


Illustration över förslag till placering av gruppbyggda småhus på Ljungs-Kärr 1:29. Den blå linjen visar på ett ungefär bullerskyddets sträckning enligt bullerutredningen.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från tågtrafik har beräknats att innehållas med marginal på planområdet vid samtliga planerade hus. Riktvärdet för uteplats (maximal ljudnivå) har beräknats att kunna överskridas (med någon dB) vid eventuell uteplats vid fasad mot väster vid 4st hus. Det kan tyckas orimligt att ta hänsyn till någon/några enstaka godstågspassager under dagtid. Enligt Svensk Standard får riktvärdet vid en mätning på uteplats överskridas några gånger per timme. Tågtrafiken ger ett väldigt litet bidrag till den sammanlagrade ljudnivån (väg + tågtrafik).

Med föreslagen utformning uppfylls kravet max 55 dBA vid fasad med öppningsbart fönster till bostadsrum, liksom kravet på max 30 dBA ekvivalentnivå inomhus. Lösningen innebär även att kravet max 70 dBA vid uteplats uppfylls på samtliga nya tomter.

Övriga störningar

Verksamheterna vid Uddevallavägen innehåller förråd för en VVS-firma och bilverkstad. Dessa bedöms inte störa omgivande bostäder.

Miljöpåverkan

Exploateringen av området bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Ingen extra tryckstegring för vatten behövs genom att befintlig vattenledning ersätts med en grövre dimension.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Servisledningarna S160 och V32 skall anslutas till kommunens ledningsnät. Befintliga VA-ledningar byggs ut och grövre dimension används vid ombyggnation av den nedre delen av Dalhöjdsvägen.

Det finns en brandpost inom området innan parkeringsplatsen. Ytterligare en brandpost anläggs på den övre bostadsgatan.

Dagvatten

Infartsvägar och takytor ansluts till dagvattenledningar som mynnar ut i nytt dike ca 40meter innan Uddevallavägen parallellt med Dalahöjdsvägen. Diket utformas utan fall (ingen lutning) och med en bredd på ca 3m. Det nya diket mynnar i befintligt dike som går utmed Uddevallavägen och rinner åt söder. Ny kommunal dagvattenledning kommer läggas i samband med anläggningen av nya Utsiktsvägen och angörningspunkt finnas vid befintlig korsning. Hårdgjorda ytor (tak och vägytor) ger ca 150 l/s (dimension 300) om man räknar på ett 10-års regn.

Lägsta golvnivå skall ligga minst 30cm över marknivå (ök rensbrunn på spillvattnet) vid förbindelsepunkten.

Avfall

För sophämtning svarar Uddevalla kommun invid varje enskild tomt.

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenbaserade system. I Ljungskile planeras för ett fjärrvärmenät. Uppvärmningssystemet skall utformas så att det enkelt kan omkopplas till användning av alternativa energislag. Uppvärmning med hjälp av oljepanna är olämpligt. Möjligheterna att använda solenergi eller andra förnyelsebara energikällor bör beaktas vid bygglovgivningen. Energiförbrukningen hos en ny byggnad bör inte överstiga 80 kWh/kvm och år.

El

Området ansluts till elnätet, inom området kommer utbyggnad av elnätet att behövas. En ny transformatorstation med en markyta om 6x6 meter placeras, efter samråd med Uddevalla Energi, nere på den platta marken norr om Dalahöjdsvägen.

Administrativa frågor*Genomförandetid*

Planens genomförandetid sätts till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Övrigt

Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats, lokalgata och GC-väg. Utfartsvägar inom kvartersmark bekostas av varje enskild fastighetsägare.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Denna handling har upprättats efter samråd med planarkitekt Mats Windmark på Miljö och stadsbyggnadskontorets planavdelning och Johnny Karlsson på Tekniska kontoret.

REVIDERINGAR

Revideringar som gjordes inför antagandet.

Planbeskrivning:

- Justering av text under rubrik *Fornlämningar*, rad 7, stycke 2, sid 6
- Justering av text under rubrik *Vägar*, rad 8, stycke 7, sid 11
- Justering av text under rubrik *Vägar*, stycke 12, sid 12
- Rubrik *Gång och cykelväg* tillkommer under huvudrubrik **Gator och trafik**, även text, sid 12
- Text gällande gc vägar flyttas ifrån rubrik *Vägar* till rubrik *Gång och cykelvägar*, sid 12-13
- Justering av text under rubrik *Järnväg*, rad 2, stycke 1, sid 13
- Justering av text under rubrik *Buller*, genomgång av hela texten, sid 13-15
- Justering av text under rubrik *El*, rad 1, stycke 1, sid 17
- Planillustration uppdaterad

Plankarta:

- En av planbestämmelserna under rubrik Störningsskydd utgår
- Text under rubrik Störningsskydd justeras
- En planbestämmelse gällande takkupa/penthouse på fyra grupphus tillkommer
- En planbestämmelse gällande bullerskydd tillkommer
- En planbestämmelse gällande dagvatten tillkommer
- En planbestämmelse gällande geoteknik tillkommer
- Egenskapsgräns för transformatorstation korrigeras utefter grundkarta
- Illustrationslinje för bullerskärmar ändrad till tvingad linje
- Bullerskärmar läge justeras efter senaste bullerutredningen
- Bullerskärmar linjer förtydligas

- En planbestämmelse gällande bullerskärm tillkommer
- En planbestämmelse gällande sopkärl tillkommer
- gc-bana tas bort ifrån plankarta och även planbestämmelserna
- En planbestämmelse gällande H-GATA tillkommer
- Nya egenskapsgränser tillkommer i två områden

Genomförandebeskrivning:

- Justering av tidplan under rubrik *Tidplan*, sid 2
- Tillägg av punkt 7 under rubrik *Avtal*, sid 2
- Tillägg av punkt 8 under rubrik *Avtal*, sid 2
- Tillägg av punkt 9 under *Avtal*, sid 3
- Tillägg av text under rubrik *Servitut*, stycke 2, sid 2

Ditrix AB genom Åsa Fall och Stefan Werner