



Planen är antagen av kommunfullmäktige den 8 december 2004 § 213.
Detta beslut vann laga kraft den 22 juni 2005.

Dnr P366

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande

**DETALJPLAN för
VALÅSOMRÅDET – bef bebyggelse (Ljungs-Hälle 1:83 m fl)
Ljungskile, Uddevalla kommun**
Samrådshandling upprättad den 4 november 2003

Samrådsredogörelsen upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 10 maj 2004
Kompletterad den 19 maj 2004

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13/11 2003 att samråd om detaljplanen skulle ske. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m fl under tiden 12/1 – 5/3 2004. Samtliga fastighetsägare inom planområdet erhöll också planhandlingar medan sakägare utanför planområdet meddelades att kompletta planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Ljungskile bibliotek, på Medborgarkontoret i Rådhuset samt på Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

KOMMUNALA INSTANSER

1. Socialnämnden, 18/2 2004

Ingen erinran.

2. Kultur- och fritidsnämnden, 20/2 2004

a) *Angeläget att eventuell tillkommande bebyggelse anpassas och tar hänsyn till områdets helhet och att detta bevakas vid bygglovprövning. En inte minst viktig fråga kan då handla om schaktning och flyttning av jordmassor på byggnadstomter. Den starka karaktären av följsamhet i bebyggelsen gentemot berget och de kraftiga lutningarna bör bestå och inte sprängas eller schaktas bort.*

Kommentar: Planen innehåller bestämmelser som bedöms beakta båda dessa aspekter; bebyggelsen skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och markens höjd får inte ändras i sådan omfattning att områdets karaktär förändras.

b) *En lösning av områdets va-problem är angelägen. Kan planens genomförande påskynda saken kan miljön bli bättre och många därav få nytta. Detta gäller inte minst badplatsen.*

Kommentar: En va-sanering avses ske. Tekniska kontoret har projekterat ny ledningsdragnings i området, vilken plankartan är anpassad till.

c) När det gäller planens genomförandetid finns två motstridiga uppgifter, på plankartan anges tio år och i genomförandebeskrivningen fem år.

Kommentar: Genomförandetiden skall vara fem år, uppgiften på plankartan justeras.

3. Barn och utbildning, 24/2 2004

Viktigt att trafikmiljön beaktas i det fortsatta planarbetet så att barn och skolelever tillförsäkras en säker trafikmiljö från bostadsområdet, utan att behöva använda vägar med biltrafik, till skolan på Hälle Lider, lämpligen genom anslutning till befintlig gångväg öster om området.

Kommentar: Vissa säkerhetshöjande åtgärder möjliggörs av detaljplanen, bl a trottoar på den södra delen av Kyrkvägen. Att helt separera gångtrafiken från biltrafiken låter sig dock inte göras med tanke på områdets struktur. Å andra sidan handlar det om en begränsad trafikmängd.

4. Tekniska nämnden, 8/3 2004

Ingen erinran. Tillstyrker fortsatt planarbete.

REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

5. Polismyndigheten, 17/2 2004

Ingen erinran.

6. Länsstyrelsen, 25/2 2004

a) Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL 12:1 och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

b) Förutsätter att va-frågorna snarast förs vidare mot en totallösning för området.

Kommentar: Se kommentar till punkt 2b ovan.

c) Förutsätter att även trafikfrågorna vid kyrkplanen bearbetas vidare för att finna en lösning där konflikter mellan besökare, kyrkogårdspersonal, passerande såväl som parkerande bilar och övriga trafikanter så långt möjligt kan minimeras. I planbeskrivningen redovisas: "Önskvärt vore att p-platserna markeras så att en ordnad parkering underlättas." Åtgärder i form av markering av ytor för olika funktioner har skisserats i beskrivningen, vilka bör övervägas och illustreras i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Föreslås att illustrationen i planbeskrivningen kompletteras och bearbetas.

d) Övriga trafik- och framkomlighetsfrågor kring Kyrkvägen-Valåsvägen bör bli föremål för fortsatta studier och överväganden i syfte att uppnå säkrast möjliga trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Kommentar: Så är också ambitionen, bl a möjliggör detaljplanen trottoar på Kyrkvägen. Samtidigt bör återigen betonas att det i området handlar om mycket begränsade trafikmängder. I en genomförandefas kan också andra åtgärder aktualiseras, både vad gäller fysisk utformning och tekniska åtgärder, ex vis visuell varningssignal när arbetsfordon kör ut från kyrkans ekonomibygnad.

e) Beskrivningen för beteckningen W, vattenområde bör förtydligas. I planbeskrivningen står: "Användas så som sker när detta skrivs."

Kommentar: Texten i planbeskrivningen förtydligas.

f) SGI rekommenderar att stabilitetsförhållandena klarläggs med detaljerad stabilitetsutredning i planskedet varvid begränsningar vad gäller förändringar, tillkommande laster etc särskilt värderas. Krävs begränsningar eller åtgärder bör dessa säkerställas i planen. Alternativt kan SGI godta att en planbestämmelse införs som anger att detaljerad stabilitetsutredning, enligt Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, skall utföras innan utbyggnad eller andra förändringar genomförs och att vid behov skall åtgärder vidtas så att tillfredsställande stabilitet erhålls.

Kommentar: I planbeskrivningen redovisas att översiktliga stabilitetsutredningar utförts och redovisats i en översiktlig skredriskkartering för Uddevalla kommun (Räddningsverket) avseende det område som det tidigare rått tveksamheter om. SGI menar att dessa beräkningar inte räcker, utan att detaljerad utredning skall utföras. De fastigheter som bedöms vara berörda är Ljung 1:5, 1:6 (se punkt 9a nedan), 1:19 och 1:20. Föreslås därför att detaljplanen för dessa fastigheter kompletteras med en bestämmelse med ungefär följande lydelse:

”Tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad eller andra förändringar som kan påverka stabiliteten skall föregås av detaljerad stabilitetsutredning, enligt Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar. Vid behov skall åtgärder vidtas så att tillfredsställande stabilitet erhålls.”

Texten i planbeskrivningen ändras med anledning av ovanstående.

g) Erosionsförhållandena utmed stranden bör värderas och redovisas i planen. Krävs åtgärder för att förhindra skadlig erosion, som kan försämra stabiliteten, bör dessa säkerställas i planen.

Kommentar: Då vattenområdet utanför stranden är mycket långgrund (se ortofoto nedan) så görs bedömningen att erosion utmed stranden inte kan bli av sådan omfattning att stabiliteten försämras. Planbeskrivningen kompletteras.



h) Delar planbeskrivningens bedömning ur kulturmiljösynpunkt om vikten av att områdets helhetskaraktär bevaras och den plantekniska redovisning som föreslås.

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

i) Grundkartan bör kompletteras med redovisning av fornlämnningar, bl a vid kyrkan.

Kommentar: Grundkartan föreslås bli kompletterad.

7. Bohusläns museum, 3/3 2004

a) *Finner det positivt att planen tar sin utgångspunkt i det befintliga och slår vakt om miljöns befintliga värden. Anser att bestämmelserna kan ses som rimliga med hänsyn till miljöns värden. Möjligen skulle Ljungs-Hälle 1:5 (Ljung 1:5, MSB:s anm) och Ljungs-Hälle1:17 kunna ges en något mer tydlig markering som kulturhistoriskt värdefulla byggnader med eventuell förhöjd lovplikt för utvändig förändring.*

Kommentar: I planbeskrivningen redovisas följande: ”De allra flesta av husen har dock kraftigt förändrats genom ombyggnader, tillbyggnader samt fasad- och takrenoveringar. Därför känns det inte befogat att införa skyddsbestämmelser eller rivningsförbud inom området – även om det för något, eller några, enstaka hus skulle kunna anses befogat.” Delar i princip museets åsikt, men vidhåller uppfattningen i planbeskrivningen och att plankartans mer generella bestämmelse om värdefull miljö bör vara tillräcklig.

b) *Positivt är att i bestämmelserna angivits att marken inte får ändras i sådan omfattning att miljöns karaktär förändras. Möjligen skulle bestämmelsen kombineras med marklov för schaktning för att förtydliga önskan att behålla befintliga marknivåer.*

Kommentar: Inom detaljplanelagt område krävs marklov för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomter ändras avsevärt. Synpunkten tillgodoses därför inte.

c) *Ingen erinran mot förslaget ur fornlämningsynpunkt.*

Kommentar: Noteras.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

8. Uddevalla Energi AB, 1/3 2004

Refererar till remissvar avseende program till detaljplan där man menar att ytterligare bebyggelse föranleder förstärkning av elnätet, innebärande ny transformatorstation.

Kommentar: I detaljplaneförslag för ny bebyggelse på Valåsområdet redovisas område för ny transformatorstation.

SAKÄGARE

9. Carl Gisaeus (Ljung 1:5, 1:6 och Ljungs-Hälle 1:76), muntligt samråd 21/1 2004

a) *Önskar att möjligheten till byggrätt på Ljung 1:6 studeras, gräns mot Ljung 1:5 kan justeras. Krav på staket mot kyrkogården kan accepteras.*

Kommentar: Det förefaller rimligt att tro att en väl anpassad byggnad kan smälta in i miljön. Föreslås därför att en byggrätt för ett enbostadshus prövas i den fortsatta handläggningen av planärendet. Plankartan föreslås bli kompletterad med bestämmelse om att plank skall finnas i gränsen mot kyrkogården. Dessutom föreslås byggnadshöjden bli begränsad till 4,5 meter. Dessa två bestämmelser i kombination bedöms medverka till att insynen från ett bostadshus mot kyrkogården blir begränsad. Se skiss.



b) Önskar att mark öster om Ljung 1:5 och 1:6 läggs till fastigheterna. Idag kyrkans mark som i samrådsförslaget markerats med ändamålet begravningsplats (vilket det inte används som).

Kommentar: Föreslås att plankartan ändras från begravnings- till bostadsändamål.

c) Önskar att strandområdet ligger kvar på fastigheten Ljung 1:5, men görs allmänt tillgängligt. I samrådsförslaget redovisat som allmän plats, natur.

Kommentar: Förslagsvis redovisas området som kvartersmark som inte får bebyggas kompletterad med bestämmelse om att strandområdet skall vara allmänt tillgängligt.

10. Gertie Helander (Ljungs-Hälle 1:81), 21/1 2004

a) Det vore ytterst olyckligt om vi tvingades avstå den föreslagna ytan av vår tomtmark i söder. Tillgängligheten till naturområdet måste anses fullt tillräcklig med det idag befintliga tre meters utrymme utefter nuvarande tomtgräns. Som framgår av kartan lutar vår tomt kraftigt ner mot huset, utom den övre delen mot tomtgränsen där det blir en mindre plåtå. Ett avstående av mark i denna del är en väsentlig begränsning i vår rörelsefrihet och nyttjande av vår fastighet, samt dess framtida värde.

Kommentar: För att i huvudsak tillmötesgå synpunkten föreslås nu att endast en mycket liten del (ca 5 m²) av fastigheten övergår till allmän plats, natur. Området behövs dels för att tydligare markera "entrén" till naturmarken, dels förenkla tillgängligheten vid framtida underhåll av densamma. – Efter underhandssamråd har förslaget accepterats av sakägaren.

b) Komplettering den 26 april 2004: I anslutning till övriga fastighetsregleringar som avses genomföras vore vi tacksamma för möjligheten att förvärva markområde från Ljungs-Hälle 1:83 väster om vår nuvarande tomt. Därmed skapas en rimlig skyddszon mellan naturområdet och det brant stupande berget in mot vår fastighet.

Kommentar: Föreslås att plankartan ändras så att det önskade området redovisas som kvartersmark.

11. Jonatan Hansson (repr Ljungs-Hälle 1:168, 1:133), muntligt samråd 2/2 2004

Önskar att 1:133 läggs till 1:168. Gäller även en mindre del av 1:200, där del av en mur till 1:168 finns.

Kommentar: Föreslås att fastigheten Ljungs-Hälle 1:133 tas med i detaljplanen och redovisas som bostadsändamål. Fastigheten är idag redovisad som parkeringsområde i de-

taljplan för Ljungskile hamn. Den används inte för detta ändamål. Genomförandebeskrivningen kompletteras med redovisning att en mindre del av Ljungs-Hälle 1:200 förslagsvis läggs till Ljungs-Hälle 1:168.

12. Ingvar Lindgren (Ljungs-Hälle 1:65), 16/2 2004

Kartan stämmer inte överens med den ändring av gränsdragningen mellan Ljungs-Hälle 1:65 och 1:66 som genomfördes för flera år sedan. Vill främst kolla att ändringen har registrerats.

Kommentar: Fastighetsregleringen är inte slutförd och därför inte registrerad. Genomförandebeskrivningen justeras så att den överensstämmer med vad som föreslås i fastighetsregleringen.

13. Valåsbergets samfällighetsförening, 25/2 2004

a) *Angående utbyggnad av va-nät så förutsätts en gemensam besiktning före och efter arbetets genomförande.*

Kommentar: Synpunkten vidarebefordras till tekniska kontoret.

b) *Angående gångväg mellan Valåsvägen och Sjölyckevägen; Samfällighetsföreningen är villig att ta ansvar för framtida underhåll, förutsatt en stabil yta som är väl dränerad i båda sidor. De eventuella sättningar som kan uppstå efter nedläggning av rören skall inom rimlig tid före övertagandet justeras av entreprenören.*

Kommentar: Synpunkten vidarebefordras till tekniska kontoret. Berör inte direkt detaljplaneförslaget.

c) *Angående gångväg mellan Valåsvägen och Strandvägen; Även denna del skulle kunna ingå i samfällighetsföreningens ansvarsområde förutsatt att kommunen genomför en genomgripande renovering med stabilt underlag och bra dränering samt handledare och tillfredsställande belysning. Styrelsen för samfällighetsföreningen framför också önskemålet att kommunen tillsammans med samfällighetsföreningen utrustar vägvägnittet från hörnet av Ljungs-Hälle 1:63 och 1:64 på Valåsvägen med nya belysningspunkter upp till befintliga belysningspunkter (söderut).*

Kommentar: Inte heller denna synpunkt berör direkt detaljplaneförslaget utan vidarebefordras till tekniska kontoret.

14. Peter Thungren (Ljungs-Hälle 1:17), 2/3 resp 4/3 2004

a) *Av plankartan framgår det att infart/utfart till fastigheten kommer att bli mycket smal. Måste justeras så det är möjligt att nå fastigheten med annat än mindre fordon.*

Kommentar: Någon förändring av nuvarande infarts breddmått avses inte ske. Se även kommentar till punkt 14b nedan.

b) *Tillfartsvägen till fastigheten är i förhållande till tomtgränser och verklig sträckning helt otillfredsställande.*

Kommentar: Av grundkartan framgår att gräns mot Ljung 1:5 ligger i vägbanan. I samrådshandlingen redovisas gräns för trafikområdet i denna gräns. Nu föreslås att gränsen för trafikområdet placeras i befintlig staketgräns inne på Ljung 1:5. Det innebär att några av de stora träden utmed vägen hamnar i trafikområdet. Det bedöms som viktigt för miljön att träden bevaras. Föreslås att plankartan kompletteras med bestämmelse om att träden inte får fällas. Ovanstående innebär i och för sig inte att trafikområdet i praktiken blir större, men det ges en rimligare avgränsning och ett tydligare ansvarsförhållande.

c) *Motsätter sig att den nedre delen av fastigheten inte får bebyggas. Är en mycket långtgående inskränkning i möjligheten att förfoga över fastigheten. Något skäl till denna inskränkning finns ej.*

Kommentar: Motivet till att den nedre (västra) delen föreslås ej får bebyggas är att området närmast strandpromenaden bör hållas byggnadsfritt, så att karaktären och upplevelsen av gångstråket kan hållas intakt. Motivet bör redovisas i planbeskrivningen.

d) *Det område som avsatts för uthus och garage är inte tillräckligt stort för att rymma den byggnad som finns där idag.*

Kommentar: Efter kontroll bedöms redovisningen av nuvarande uthus på grundkartan vara korrekt och byggrätten omfattar mer än hela nuvarande byggnaden.

15. Ljungs församling/Forshälla kyrkliga samfällighet (Ljung 1:18 m fl), 24/3 2004

Med anledning av synpunkter från Carl Gisaeus (se punkt 9 ovan) så gavs kyrkan möjlighet att inkomma med synpunkter på förslagen (MSB:s anm).

a) *Har inga invändningar mot att norra delen av Ljung 1:18 läggs till Ljung 1:6 (se punkt 9b ovan).*

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

b) *Kan vara intresserade av en gränsjustering mellan Ljung 1:41 och Ljung 1:1 (öster om Kyrkvägen, MSB:s anm). De jord- och grusfack som finns vid södra gränsen på p-platsen ligger på gränsen till Ljung 1:1. (Enligt bifogad kartsbild redovisas en utökning med ca 10 meter åt öster och söder av Ljung 1:41, MSB:s anm.)*

Kommentar: Mot öster tycks nuvarande gräns vara rimlig. Mot söder bedöms dock en viss utökning kunna ske. Föreslås att plankartan här ändras till att redovisa begravningsändamål i stället för allmän plats, natur.

c) *Kan finnas skäl att överväga om det är lämpligt att bygga bostadshus på Ljung 1:6 (se punkt 9a ovan). Placeringen innebär att det blir insyn både in till fastigheten och från den till kyrkogården. Besökare till kyrkogården kan uppfatta detta som störande. Om kommunen ändå anser att det är möjligt att ge bygglov skall man vara noga med placering av fönster och ge fastighetsägaren skyldighet att uppföra plank eller dylikt för att förhindra insyn. Detta insynsskydd skall underhållas av ägaren till Ljung 1:6.*

Kommentar: Se kommentar till punkt 9a ovan. Frågan om vem som skall underhålla ett plank i tomtgränsen får avgöras i avtal mellan parterna.

d) *Samtliga fastighetsregleringskostnader skall bekostas av ägaren till Ljung 1:6.*

Kommentar: Frågan avgörs inte av detaljplanen.

e) *Det skall också klargöras för fastighetsägaren att viss olägenhet med hög ljudnivå kan förekomma vid ringning i kyrkklockorna.*

Kommentar: Synpunkten noteras, men bedöms inte påverka prövningen av en ny byggrätt på Ljung 1:6.

f) *Om kommunen inte ställer krav på åtgärder för att minska insynen till kyrkogården ställer vi oss tveksamma till avstyckning av del av Ljung 1:18.*

Kommentar: Se kommentar till punkt 9a ovan.

g) *Samfälligheten planerar att bygga ut bårhuset som ligger på gränsen mellan Ljung 1:17 och 1:18. Del av bef byggnad ligger också på stamfastigheten Ljung 1:1. En gränsjustering behöver alltså göras.*

Kommentar: Plankartan föreslås bli anpassad så att fastighetsreglering kan ske. I samrådshandlingen är också markområdet som utbyggnaden avses ske på markerad som mark som inte får bebyggas. Kartan behöver därför ändras så att byggrätt erhålles.

ÖVRIGT

Planbestämmelse om "byggnadsareabefriade" balkonger, takförsedda altaner/uteplatser etc begränsas till en storlek av max 25 m². Orsaken är att ett totalt exkluderande från att inräknas i byggnadsarean skulle kunna leda till en oönskad karaktär på bebyggelsen och området. Bestämmelse om additionsbostad kompletteras enligt följande: Om additionsbostad uppförs som fristående byggnad får byggnadsarean vara max 60 m².

SAMMANFATTNING

Miljö och Stadsbyggnad anser att detaljplanen bör kunna föras vidare till s k utställning, med de kompletteringar och ändringar som redovisas ovan.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS

Under samråd avseende program till detaljplan lämnades synpunkter från flertalet sakägare i området. Dessa bedöms dock avse föreslagen exploatering med bostäder öster om det här detaljplaneområdet och berör därför inte det här förslaget.

Under det här samrådet har synpunkter, som helt eller delvis inte tillgodosetts och som direkt berör planförslaget, lämnats av följande sakägare:

Peter Thungren (Ljungs-Hälle 1:17) samt

Ljungs församling/Forshälla kyrkliga samfällighet (Ljung 1:18 m fl).

Dessa sakägare är de som bedöms komma att få en s k ”överklagandeanvisning” om detaljplanen antages utan att synpunkterna tillgodosetts.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår besluta

att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen samt

att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt

KOMPLETTERING

Vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 19 maj 2004 beslutades att detaljplanen skulle kompletteras och justeras i enlighet med förslaget till beslut (§155) – men med ett undantag; avseende krav på plank enligt punkterna 9a och 15c så skall den planbestämmelsen ersättas med krav på häck.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt