



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

Dnr P366

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING tillhörande

DETALJPLAN för VALÅSOMRÅDET – bef bebyggelse (Ljungs-Hälle 1:83 m fl) Ljungskile, Uddevalla kommun

Utställningshandling upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 19 maj 2004

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 12 oktober 2004

PLANFÖRFARANDE

Ärendet är handlagt med s k normalt planförfarande.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING MM

Detaljplanen har varit utställd för granskning enligt PBL 5:23 på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Ljungskile bibliotek samt på Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset under tiden 6 september – 4 oktober 2004. Kungörelse om utställning infördes i Bohuslänningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 6 september 2004. Underrättelse om utställning skickades den 3 september 2004 till sakägare enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna skickades samtidigt till bl a länsstyrelsen.

Ett förslag till detaljplan hade dessförinnan varit utsänt på samrådsremiss enligt PBL 5:20. Remisstiden för samrådshandlingarna var 12 januari – 5 mars 2004. Framförda synpunkter från samrådet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen, daterad den 10 maj 2004 och kompletterad den 19 maj 2004.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER UTSTÄLLNINGSTIDEN SAMT MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen, 16 september 2004

Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL 12:1 och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Kommentar: Ställningstagandet noteras.

2. Anders Carlson (Ljungs-Hälle 1:85 och 1:154), 1 oktober 2004

Vill att detaljplanen skall möjliggöra en fastighetsreglering så att bef byggnad (vilken fungerat utmärkt som åretruntbostad under de senaste 15 åren) i det nordöstra hörnet av 1:85 hamnar på egen fastighet (1:154). Skulle innebära att 1:154 ökar från 85 m² till ca 400 m² eller lite till. Skäl för att möjliggöra fastighetsregleringen är följande:

• Även om inte 400 m² är en stor tomt så är den fullt funktionsduglig, läget är högt och vackert med fantastisk havsutsikt och fin gräsmatta i västerläge. Det finns åtminstone tre andra fastigheter (1:74, 1:78 och 1:79) som har små byggnader och där tomterna är lite större teoretiskt men inte praktiskt p g a höjdskillnader och växtlighet. En besiktning på plats skulle visa vilken fin tomt det skulle kunna bli!

- *Tillfarten till fastigheten är fullt fungerande, det finns en befintlig parkering norr om byggnaden och det är mycket enkelt att ordna en ytterligare på tomten söder om byggnaden.*
- *Ett visst behov av renovering och en mindre tillbyggnad på ca 12-15 m² hade inneburit en toppenbostad!!*
- *Vet inte om kommunen är i behov av pengar, men här finns en möjlighet att få in ytterligare en anslutning till kommunalt VA och det kunde ju vara bra eftersom man redan gjort färdigt en servis för just Ljungs-Hälle 1:154.*
- *Det är ett attraktivt läge och jag har ett flertal spekulanter som köpare, bl a en läkare från Göteborg. Det skulle kunna innebära årliga kommunalskattepengar på kanske 200 000:-!*

Vore tacksam om ni kunde se detta som en möjlighet som skulle vara till stor nytta för en kommuninvånare och inte göra det till ett byråkratiskt nej-ärende vid skrivbordet. Tacksam för en dialog och att ni försöker tillmötesgå detta önskemål från en kommuninvånare om det nu inte skulle innebära katastrofala följder för Valåsområdet!

Kommentar: Önskemålet föreslås inte bli tillgodosett. Motiv för ställningstagandet är följande:

Föreslagen tomt är mycket liten. (Om en fastighetsgräns placeras på lika avstånd mellan byggnaden i det nordöstra hörnet och huvudbyggnaden på 1:85 så bedöms den till ca 375 m².) Om ett nytt bostadshus byggs på tomten, i enlighet med detaljplanens bestämmelser, så skulle stora delar av den kvalitét tomtdelen har i dag försvinna (den fina gräsmattan i västerläge).

Befintlig byggnad saknar i princip, enligt detaljplanens bestämmelser, tillbyggnadsmöjligheter mot norr, öster och söder – samt i höjdded! Det sistnämnda bedöms vara en stor begränsning då byggnaden förefaller ha en begränsad rumshöjd i dag. Befintlig byggnads läge i direkt anslutning till Valåsvägen är inte heller särskilt lämpligt.

Att anlägga en andra bilplats söder om byggnaden, på motsvarande sätt som på norra sidan, skulle ytterligare försämra miljön, både ur ett tomt- och ett områdesperspektiv.

För övrigt kan nämnas att de grannfastigheter som det hänvisas till i yttrandet har arealer av i storleksordningen 900, 1200 respektive 1400 m² och därmed betydligt bättre möjligheter att fungera som bra bostadstomter.

Dessutom kan påpekas att när bygglov beviljades för nybyggnad av garage inkl bostad på övre plan på den södra delen av Ljungs-Hälle 1:85 (protokoll 000817, §256) så ingick i beslutet att befintlig gäststuga skulle ändras till förråd innan den nya bostaden ianspråktogs. (Fastighetsägaren har i samband med handläggningen av detta ärende som skäl för bostadsdelen ovanpå garaget angivit att denna skall utgöra en ersättning, i vettig standard, av befintlig gäststuga som är i gammalt och dåligt skick och som till och från varit utlånad eller uthyrd.)

Sammanfattningsvis görs bedömningen att önskemålet inte bör tillgodoses, ur ett tomt-, områdes- och allmänt lämplighetsperspektiv.

SYNPUNKTER SOM HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSSETTS

Under utställningstiden har synpunkter som, helt eller delvis, inte tillgodosetts lämnats av:

Anders Carlson (Ljungs-Hälle 1:85, 1:154).

Under samrådstiden har synpunkter som, helt eller delvis, inte tillgodosetts lämnats av: Peter Thungren (Ljungs-Hälle 1:17) samt Ljungs församling/Forshälla kyrkliga samfällighet (Ljung 1:18) m fl).

UNDERRÄTTELSE EFTER DETALJPLANENS ANTAGANDE

I enlighet med PBL 5:30 skall underrättelse om detaljplanens antagande, innebärande ”överklagandeanvisning”, skickas till de synpunktslämnare som redovisas under rubriken ovan.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår besluta

att godkänna utlåtandet samt

att godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt