

Akt nr:
1485K-P2001/23

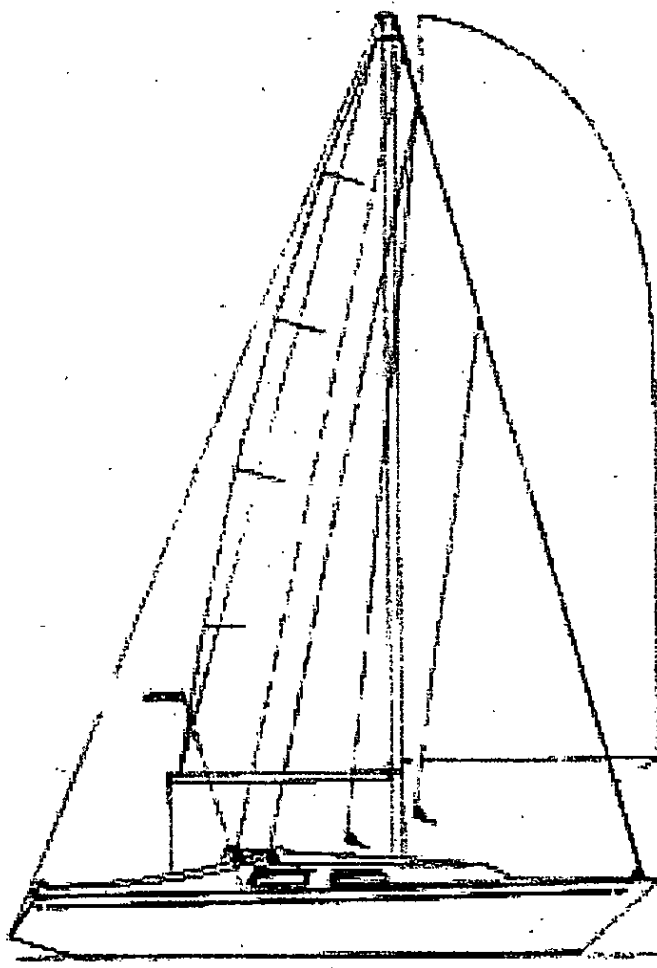
AU\$1485K-P2001/23

1485K- P2001/23

PLANHANDLINGAR



UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN, ÖSTRA DELEN

Uddevalla kommun

Miljö och Stadsbyggnad 18 januari 2001

Reviderad 17 maj 2001

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 11 september 2001, § 104.
Detta beslut vann laga kraft den 4 oktober 2001.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN, ÖSTRA DELEN

Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 18 januari 2001,

Reviderad 17 maj 2001

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planen hör följande handlingar:

- [x] Planbeskrivning (denna handling sid 1-13)
- [x] Genomförandebeskrivning (denna handling sid 14-17)
- [x] Program för detaljplan, ej reviderat efter programsamrådet
- [x] Redogörelse för programsamråd, 6 juli 1999
- [x] Fastighetsförteckning
- [x] Samrådsredogörelse
- [x] Utlåtande efter utställning

Dessutom finns följande referenshandlingar:

- [x] Geotekniska utredningar, Bohusgeo Rapport 15 november 1999
- [x] Bohusgeo PM 15 december 1999
- [x] Bohusgeo Brev 16 december 1999

I ovannämnda material ingår även en sammanställning av tidigare geoutredningar:

- [x] Bohusgeo 18 februari 1993
- [x] Bo Alte 3 februari 1982
- [x] Kjessler och Mannerstråle 30 maj och 29 november 1991
- [x] GF konsult 13 december 1990

ALLMÄNT och SYFTE

Denna plan är baserad på ett detaljplaneprogram samt utfallet av programsamrådet. Se redogörelsen för programsamrådet. Programmens information är inarbetad i planbeskrivningen, varför det ursprungliga programmet inte har reviderats. Efter plansamrådet har Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i januari 2001 beslutat att planarbetet för den östra landdelen, samt vattenområdet, ska prioriteras. Den västra landdelen behandlas således senare i en separat detaljplan.

I hamnområdet finns i dag oklara planförhållanden som den nya detaljplanen ska ge förutsättningar att klara ut. De västra delarna av hamnområdet saknar i dag detaljplan, medan planen i den östra delen delvis är inaktuell. Skälen till översyn av den senare är att de utfyllnader och byggrätter som anges i planen inte återspeglar dagens behov och möjligheter.

Även andra verksamheter har i dag oklara villkor som ska klaras ut. Hamnområdet kan bli aktuellt för nya satsningar såsom ett gångstråk längs vattnet och "sjönära" handel.

HUVUDDRAG

Planen bekräftar i huvudsak befintliga förhållanden. Gällande detaljplan har stora byggrätter som till stora delar är outnyttjade och i den nya planen minskas dessa byggrätter. Norr om varmbadhuset läggs det ut en ny byggrätt i ett läge som ligger nära vattnet och nära Ljungskile centrum. Det är inte aktuellt att bygga något just nu, varför byggrätten läggs ut för framtida bruk.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Ljungs Kiles södra sida, sydväst om Ljungskile centrum.

I söder går planområdet fram till Valåsberget och i öster till motorvägsområdet. I väster gränsar planen till byggvaruhandeln. Vattenområdet norr om byggvaruhandeln ingår i planen eftersom det redan utgör detaljplanlagt område.

Planområdets areal är ca 7,3 hektar, varav 2,1 hektar utgör landområde och 5,2 hektar utgör vattenområde.

Markägförhållanden

Kommunen äger stora delar av planens landområden, bl a båtklubbens arrendemark och varmbadhuset. Vad gäller vattenområdena är kommunen delvis ensam markägare och delvis delägare i samfällt vatten.

Söder om Strandvägen äger kommunen villa Emaus, Ljungs- Hälle 1:13, medan resterande tomter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken (MB)

Planområdet berörs av eller tangeras av följande riksintressen:

* Den del av Ljungs kile som är grundare än 6 meter utgör riksintresse för yrkesfisket enl MB 3:5. (Inom redan detaljplanelagt småbåtshamn-område har det i samband med planens upprättande i början av 1990-talet bedömts att hamnverksamheten inte påtagligt försvårar fiskenär-ingarnas bedrivande).

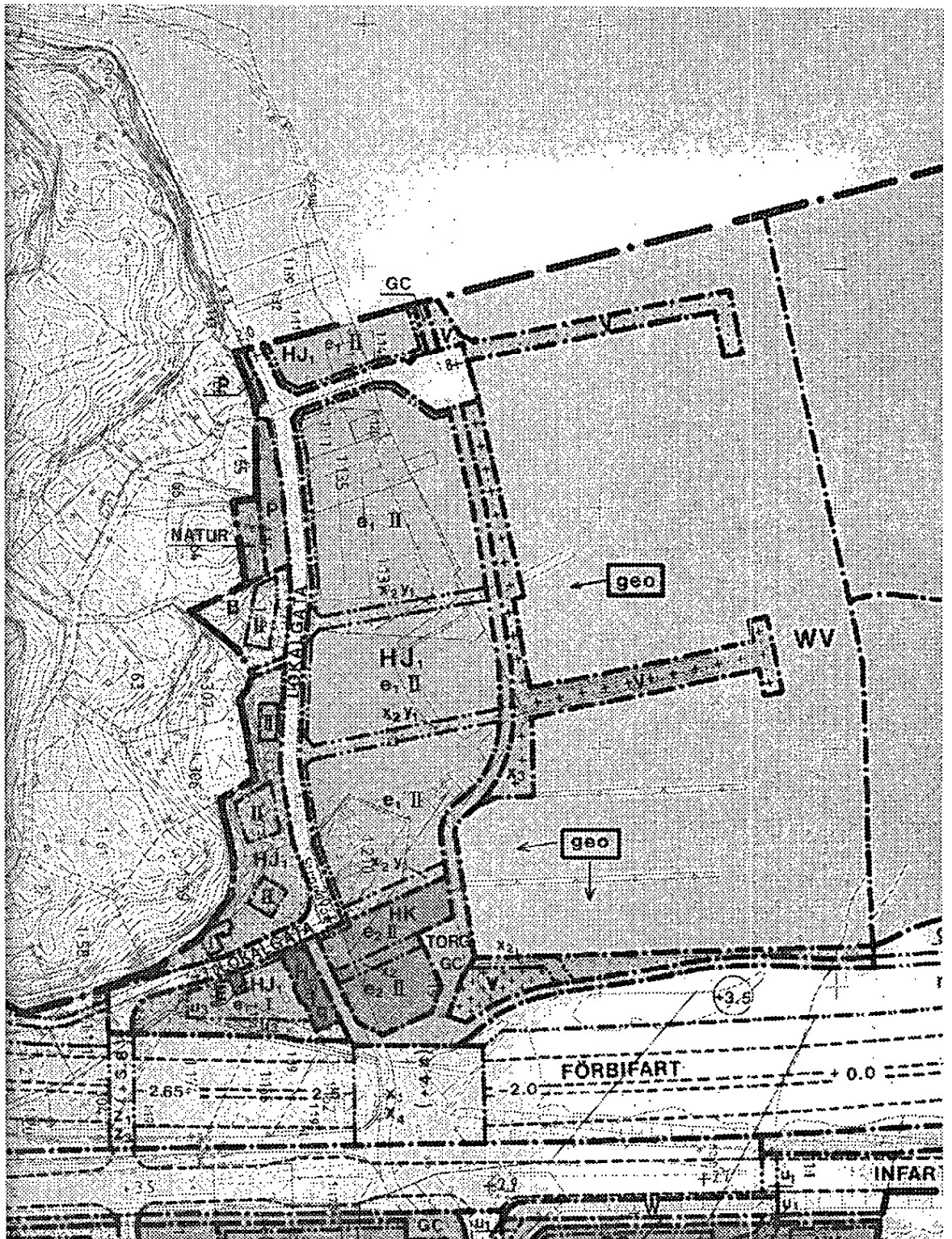
* E6 utgör riksintresse för kommunikationer enl MB 3:8

* Området väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållnings-bestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. (Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter eller av det lo-kala näringslivet).

Översiktsplaner

Ljungskile områdesplan, antagen av kommunfullmäktige 1983, gäller såsom fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991. Områdesplanen bekräftar ham-nen och anger att större hamnanläggningar i helt nya lägen inte inryms inom översiktsplaneområdet. På Valåsberget anges en bostadsexploa-tering med huvudsaklig tillfart från söder, vilken exploatering ännu inte kommit till utförande. Programarbete för denna ev exploatering pågår för närvarande.

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile har påbörjats. Programremiss har skett under 1998. Intentionerna är att nu-varande verksamheter i hamnområdet ska vara kvar och utvecklas. Vi-dare bör turistanknutna verksamheter främjas, vilket skulle kunna in-nebära bl a "handelsbyggrätter" nära vattnet och ett gångstråk längs vattnet. Valåsbergets exploatering kommer troligen att vidhållas, lik-som dess tillfart från söder.



Utdrag ur gällande detaljplan

Detaljplaner, genomförandetid mm

Inom planområdet samt trävaruhandeln (1:137 mfl) gäller detaljplan nr LJ 108 som antogs i april 1991 och vann laga kraft i mars 1992. Dess genomförandetid löper t o m 26 mars 2002. Planen tillkom framför allt för att möjliggöra den nedsänkning av motorvägen som senare blev utförd. Vad gäller hamnen så anges ganska stora utfyllnader, vilka i dag får anses vara orealistiska och helt inaktuella.

Den västra delen av hamnen saknar detaljplan. För Valåsberget har programarbete för detaljplan påbörjats.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande enligt Miljöbalken gäller inom den del av hamnområdet som i dag saknar detaljplan. Inom själva planområdet saknas således strandskydd.

Fiskskydd

Ljungs Kile utgör fredningsområde för lax och öring. 1991 års detaljplan kan sägas ha gjort den geografiska prövningen gentemot detta skydd. Givetvis är det viktigt att inga utsläpp eller arbeten påverkar skyddsområdets vattenkvalitet.

Kommunala beslut

I maj 1993 behandlade kommunfullmäktige en motion om hamnområdet. Motionären avsåg bl a att båtsporverksamheten med erforderliga vinteruppläggningsplatser ska bibehållas. Fullmäktige uppdrog åt byggnadsnämnden "att för den framtida användningen av Ljungskile hamnområde utarbeta en ny detaljplan där användningen av området ges en större flexibilitet".

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Avvägning enligt Miljöbalken

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte innebär någon konflikt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser eller allmänna bestämmelser. Denna prövning gjordes redan när detaljplan LJ108 upprättades. (Aktuell lagtext i Naturresurslagen, som gällde när LJ108 upprättades, är i princip identisk med Miljöbalkens lagtext).

Mark, topografi och vegetation

Ljungskile hamnområde består i huvudsak av mark som under 1900-talet har utfyllts på grunda havsbottnar. Stora delar av markytorna är grusbelagda och vegetationen är sparsam. Marken är i stort sett helt plan. Ganska stora markytor kan översvämmas vid lågtryck och hårda västliga vindar.

Markytans nivå varierar mellan +1,6 och +2,0 på Strandvägen. På båtuppläggningsplatsen ligger nivåerna på stora ytor ner mot +0,2. Viss sättning pågår fortfarande på båtuppläggningsplatsen. Högsta högvatten uppskattas till ca +1,5.

Kajkanten är i regel utformad som en fyllnadskant av sprängsten. Till kajkanten ansluter olika typer av bryggor: flytbryggor, bryggor på träpålar samt stenfyllning med påbyggd brygga.

Planen innebär i princip inte ianspråktagande av några orörda markområden. För Ljungskile Båtklubb är det av stort intresse att höja marknivån så att båtuppläggningsplatserna inte översvämmas. Eftersom marken är sättningsbenägen skulle påförande av konventionell tung fyllning såsom stenmassor kunna innebära en accelererad sättning samt risk för upptryckning av lerbotten. Ett alternativ är att fylla med lätta massor, om de är säkrade mot uppflytning. Nybyggnader bör givetvis placeras på översvämningssäker höjd. Ett sätt att ordna detta är att bygga på plintar som antingen vilar på plattor eller utgör pålarnas övre del.

Sydligaste delen av planområdet utgör en del av själva Valåsberget.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har senast utförts under hösten 1999 (se under rubriken Handlingar på sid 1). Bl a har följande framkommit.

För området mellan 1:137 och motorvägen, d v s Ljungskile Båtklubbs område, är totalstabiliteten tillfredsställande för nuvarande förhållanden och med eventuell tung fyllning upp till nivån +0,8. Fyllningen får dock inte ligga närmare stranden än 5 meter och muddring förutsätts inte vara aktuell. Om annan utformning skulle aktualiseras måste en ny beräkning av totalstabiliteten göras. Eventuell dålig stabilitet för bef kajkonstruktion eller stenslänt bedöms vara lokal och inte påverka totalstabiliteten.

Området kring varmbadhuset utgörs av lera. Det är noggrant utrett geotekniskt i samband med motorvägsutbyggnaden. När motorvägen nedschaktades försvann nämligen det naturliga "mothållet" mot öster, vilket ersattes av en avancerad och omfattande spåntkonstruktion med

dragstag etc. Det är av största vikt att dessa konstruktioner vidmakthålles. (Säkrat med servitut)

Radon

De naturliga jordlagren utgörs huvudsakligen av lera som är så tät att marken kan klassas som lågradonmark. Fyllningen i sig kan dock innehålla markradon. Variationerna kan vara stora varför markradonmätning bör utföras om någon ny byggnad på mark ska uppföras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Bebyggelse och verksamheter/ kulturhistorisk intressant bebyggelse

Ljungskile Båtklubb har ett klubbhus på ofri grund samt arrenderar en verkstadsbyggnad på kommunens mark. Längst i öster ligger **varmbadhuset** som även inrymmer försäljning av konsthantverk mm. Väster om planområdet finns en byggvaruhandel (**Ljungskile Trä**) som även säljer bl a järnvaror, VA-material och båttillbehör. Söder om Strandvägen i kanten av Valåsberget finns ett antal villor. Dessutom finns en byggnad, 1:173, som innehåller kontor i övervåningen samt en cykel- och mopedverkstad i sluttningsvåningen. Den är i dag försedd med ett plant tak.

Varmbadhuset och Villa Emaus (1:13) har kulturhistoriska värden och förses i planen med rivningsförbud och skyddsbestämmelser (q1).

Planen bekräftar i huvudsak befintliga förhållanden och befintlig bebyggelse samtidigt som tillåten användning hålls relativt flexibel. Gällande detaljplan har stora byggrätter på kommunal mark som till stora delar är outnyttjade och i den nya planen minskas dessa byggrätter. Den mark som båtklubben avses disponera läggs ut som båtuppläggning och parkering. Bestämmelserna J1 och J2 kan även anses medge försäljning och lagring av bensin och dieselolja för båtar och motorfordon, om det är möjligt ur andra synpunkter, bl a brandskyddsbestämmelser och markanvändningen i övrigt. (Det finns en inget aktuellt projekt att ordna drivmedelsförsäljning).

Planen medger att huset på 1:173 byggs på med en våning och förses med sadeltak. Huset får endast användas för kontor och handel. Dock får en mindre övernattningsbostad inredas.

Norr om varmbadhuset läggs det ut en ny byggrätt på kommunens mark i ett läge som ligger nära vattnet och relativt nära centrum. Där kan inrymmas bl a handel och hantverk. Ingen exploatering är aktuell där för tillfället. Så länge detta område inte är bebyggt eller iordningställt på annat sätt kan det t ex arrenderas ut till Ljungskile båtklubb. (Byggrätten är minskad något efter plansamrådet)

Båtbryggor och vattenområdet

I hamnområdets östra del finns flera bryggor och en vågbrytare som ägs av Ljungskile Båtklubb.

Planen i sig medger att ytterligare flytbryggor läggs ut och hindrar inte att viss muddring sker. **Det bör dock observeras att många arbeten i vatten kräver prövning och tillstånd enligt 11 kap Miljöbalken (f d vattendom).** Muddring som kan sänka säkerhetsfaktorn för skred under rekommenderade värden får inte ske. Vidare bör antalet bryggplatser "balanseras" mot antalet möjliga bilparkeringsplatser. Därför är det inte självklart att planens alla "byggrätter" för bryggor kan nyttjas. Länsstyrelsens slutliga yttrande avseende arbeten i vatten kan lämnas först när samtliga handlingar inför en ansökan om vattendom finns tillgängliga. Tidiga samråd behövs med länsstyrelsen om vattenarbeten.

Ljungskile båtklubb står i begrepp att rusta upp sin vågbrytare. Planen medger även att flytande vågbrytare läggs ut.



Båtuppläggning

Större delen av den obebyggda marken används under vinterhalvåret som uppläggningsplats för fritidsbåtar, och under övrig tid delvis för parkering av bilar.

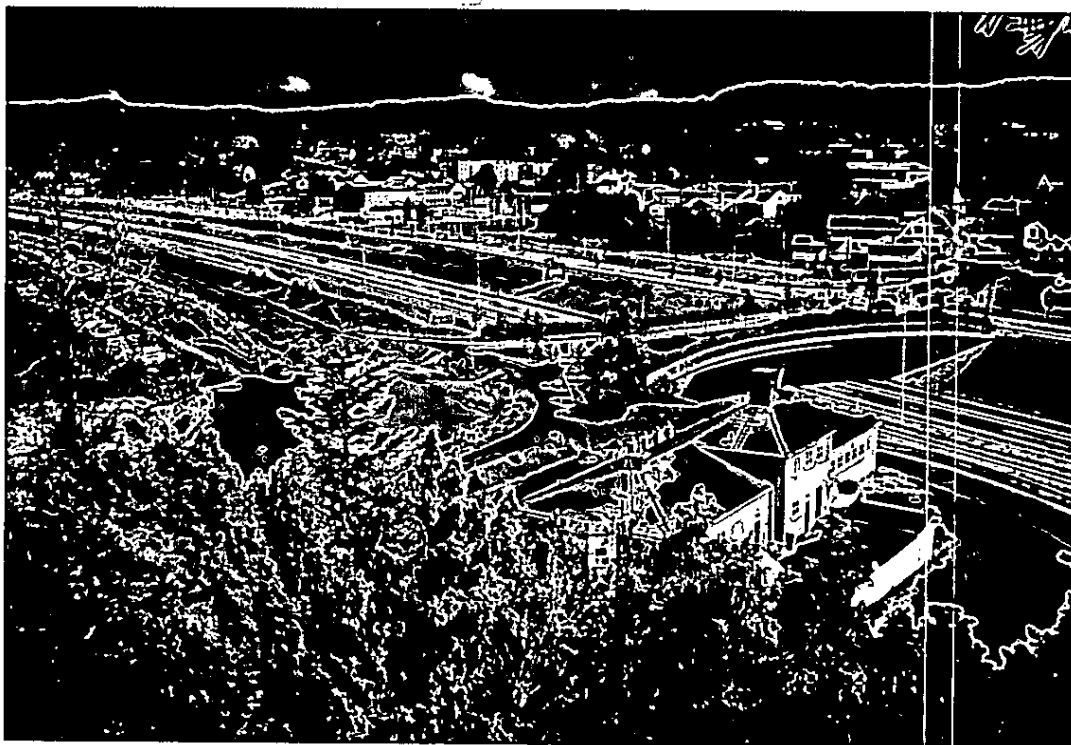
En del av båtarna som sommartid ligger vid hamnens bryggor förvaras vintertid på annan uppläggningsplats, bl a på Ljungskile segelsällskaps område väster om planområdet. Likaså finns det båtägare som har båten upplagd här, men som har bryggplats på annat ställe, bl a i Lyckornas hamn.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Området är påtagligt plant, varför terrängen inte innebär några hinder för rörelsehindrade eller barnvagnsekipage. Gångstråket nära stranden avses av bl a ekonomiska skäl göras med ganska enkel standard, varför full tillgänglighet inte kan garanteras. För byggnader gäller Boverkets Byggregler, BBR.

Vägar

E6 är utbyggd som nedsänkt motorväg och tangerar planområdet. Hamnen trafikeras från lv 680 (gamla E6) med en viadukt som går över motorvägen något söder om varmbadhuset. Den enda gatan i hamnen är Strandvägen. Till denna ansluter Valåsvägen som försörjer ett 10-tal villor på Valåsberget. Övrig bebyggelse uppe på Valåsberget trafikeras från söder. Valåsvägens samfällighetsförening har beslutat att det inte får förekomma någon genomfartstrafik med bil över Valåsberget. Det finns därför möjlighet att sätta en bom på Valåsvägen att hållas stängd åtminstone sommartid.



Strandvägen ingår i ett gång- och cykelstråk mellan Lyckorna och Ljungskile centrum. Söder om Kallbadhuset fortsätter stråket som en strandpromenad, liksom norr om Varmbadhuset upp mot Vägverkets rastplats. Förbindelsen med centrum går via en "parkbro" över motorvägen.

Mellan Valåsberget och motorvägen finns ytterligare en gång- och cykelväg som förbinder Lyckorna med Ljungskile centrum. Vägen används också vid besiktningar och underhåll av den sprängda bergvägen ovanför motorvägen.

Planen förutsätter inga egentliga förändringar i det lokala vägnätet. Längs stranden ska utrymme för ett gångstråk hållas fritt (x-område i planen). Det kan antingen gå på marken eller på längsgående bryggor. Avsikten är inte att skapa en fullvärdig gång- och cykelväg med räcken, asfalt och belysning, utan den ska vara ett mycket enkelt promenadstråk som hålls fritt från upplag och stora nivåskillnader mm. Snöröjning och halkbekämpning kan inte garanteras på detta gångstråk. Om man så vill kan standarden successivt förbättras. Stråket korsar transportvägen för båtar fram till båtklubbens mastkran och trailer-ramp.

Strandvägen ges sådan bredd att den kan försees med trädplantering och/eller gångbana. Den senare kan vara avmålade eller markerade genom avvikande beläggning. Upprustning är inte aktuell f n. Strandvägen behåller sitt kommunala huvudmannaskap.

Mellan grönbron, varmbadhuset och den nya byggrätten finns möjlighet till en "torgyta" delvis på kvartersmark och delvis på allmän plats.

Störningar

Verksamheterna i hamnen är inte känsliga för de störningar som kan förekomma från omgivningen, bl a E6. För närvarande pågår inga nämnvärt störande verksamheter i hamnen, men vid eventuella förändringar måste närheten till bostäderna i kanten av Valåsberget beaktas.

Om segelbåtarnas fall slår mot aluminiummasterna kan det uppstå ett ganska kraftigt och frekvent slagljud som kan störa närboende. Vid frisk vind kan också uppstå ett vinande eller tjutande ljud från båtarnas stående och löpande riggar. Hamnen är dock etablerad sedan länge liksom bostadshusen och inga nya byggrätter för bostäder föreslås varför planen inte innebär någon försämring jämfört med nuläget. Slagljudet kan dock i det närmaste elimineras t ex genom att fallen dras ut till mantåget, bommen eller via krokar i spridarna. Det vinande ljudet är dock svårare att undvika. Störningsrisken minskar om segelbåtarna läggs långt ut på bryggorna och motorbåtarna långt in. (Ovanstående resonemang bottnar i Länsstyrelsens programyttrande daterat 30 oktober 1998, där man relaterar erfarenheter från hamnen i Stenungsunds centrum). Det är så vitt bekant inte rapporterat störningar just från Ljungskile hamn, men om så skulle uppstå torde problemet kunna lösas eller minskas i samråd med båtklubben och båtägarna.

I småbåtshamnen måste giftiga och miljöstörande restprodukter såsom spillolja och bottenfärgrester tas om hand så att inte havet påverkas. Spolplatta med uppsamlingsanordning rekommenderas, vare sig båtbottnarna innehåller giftfärg eller inte. Bortspolad beväxning kan nämligen vara syreförbrukande om det hamnar i havet i stället för att samlas upp på land.

Båthamnens vattenområden är redan utredda och befunda lämpliga i 1991 års detaljplan, med den skillnaden att vattenområdet nu går ända fram till befintlig strandlinje vid byggvaruhandeln. Alla nya bryggor inom v1-området, och som inte läggs utesluten stranden, ska vara flytbryggor som t ex kan förses med sk Y-bommar. Inom v2-området får befintliga pålade bryggor samt akterpålarna behållas och underhållas eller ersättas med nya på samma plats, alternativt ersättas av flytbryggor. (Dessa frågor avgörs definitivt i ett ev vattendomsärende). Akterbojar får inte förekomma.

Vattendjupet utanför byggvaruhandeln är så stort att de eventuella sk tryckbankar som kan erfordras av geotekniska skäl kan utföras utan att riskera att inskränka på erforderligt vattendjup för båttrafiken. (Det är delvis också det stora vattendjupet och den branta undervattensslänten som orsakar att geotekniska förstärkningsåtgärder kan erfordras vid byggvaruhandeln).

Översvämningssrisker, vattenstånd

Stora delar av den hamnplan som Ljungskile Båtklubb arrenderar kan översvämmas vid högvatten. Med nuvarande fyllning bedöms marken sätta sig 2-4 mm per år.

Översvämningen innebär ingen fara för människors hälsa och säkerhet men utgör en skaderisk för befintliga byggnader. Dessutom försvåras markens användning för bl a båtuppläggning. Om marken höjs med ca 30 cm tunga fyllningar torde sättningen öka till 5-10 mm per år. För att minska de framtida sättningarna kan jordlagren avlastas genom att de tunga fyllningarna ersätts med lätta fyllnadsmaterial, förslagsvis lättklinker. Detta måste givetvis utföras på sådant sätt att risken för "uppflytning" undviks.

Erfarenheten från Ljungskile Trä är att högsta noterade nivå ligger på ca +1,50. Som referens kan nämnas att deras kontorsdel har en golvnivå på ca +1,96.

Enligt en vattendomsansökan vid Lyckornas hamn, upprättad år 1991, har följande karakteristiska vattenstånd inhämtats (ursprunglig källa anges inte):

Högsta högvattenstånd	+1,57
Medelhögvattenstånd	+1,13
Medelvattenstånd	+0,06
Medellågvattenstånd	-0,72
Lägsta lågvattenstånd	-1,36

Eventuella nya byggnader bör placeras med en golvhöjd på lägst +1,80 och risken för vattenuppsugning i bjälklag och väggar bör beaktas.

Alla ovannämnda +höjder är angivna i rikets höjdsystem av år 1970, RH 70, vilket också detaljplanens grundkarta använder.

Vatten och avlopp

De östra och centrala delarna av hamnen ingår i dag i det kommunala VA-verksamhets-området. Eventuella nya byggnader förutsätts anslutas till VA-nätet.

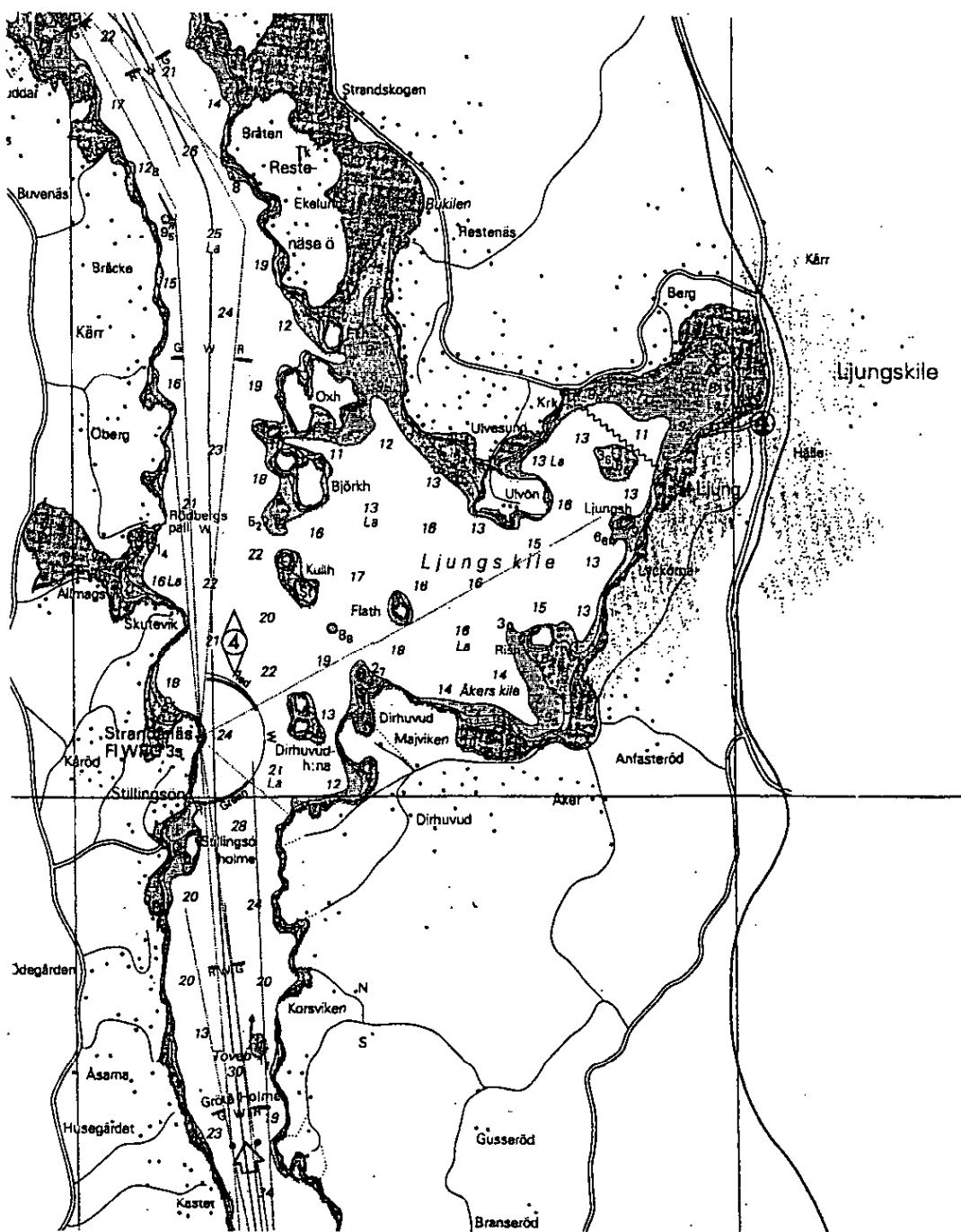
VA-ledningarna till Ljungskile Båtklubbs klubbhus går under den nya byggrätten som ligger norr om Varmbadhuset. När den bebyggs bör VA-ledningarna flyttas. Vare sig kommunen behåller eller säljer marken där den nya byggnaden ska uppföras så är det **exploateringen** som ska bekosta flyttningen av dessa ledningar.

Avfall

Miljöfarligt avfall från företag och båtklubbar ska sorteras, förvaras och tas om hand på lämpligt sätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet, d v s vägar och naturmark. Genomförandetiden är fem år, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Denna plan är baserad på ett detaljplaneprogram samt utfallet av programsamrådet. Den västra delen av planområdet är borttagen efter plansamrådet, och avses behandlas senare i en separat plan. Se redogörelsen för programsamrådet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

MSN beslut om utställning	januari 2001
utställning	mars/ april
MSN slutbehandlar planen	maj
Kommunfullmäktige antar planen	september
Laga kraft, tidigast	oktober

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

MSN =miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 5 år. Slutdatum påtecknas plankartan.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares 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 t ex om en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Ljungkile hamn ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det innebär att kommunen svarar för anläggande, drift och underhåll av spillvatten och vattenledningar fram till tomtgräns. På kvartersmark är det resp markägare som har ansvaret för alla ledningar och eventuella flyttningar av dessa.

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplaneområdet.

Avtal

Ljungskile Båtklubb har ett arrendeavtal med kommunen. När detaljplanen är klar kan det finnas anledning att diskutera justeringar av avtalet eller att kommunen försäljer området till klubben.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten svarar för avstyckningar, fastighetsregleringar och annan fastighetsbildning.

Den nya byggrätten norr om varmbadhuset föreslås bilda en egen fastighet, utgörande en ombildning av Ljungs- Hälle 1:210. Oavsett framtida ägareförhållanden/upplåtelseformer föreslås att det skapas en särskild fastighet för det landområde som Ljungskile båtklubb ska disponera, förslagsvis en ombildning av 1:211.

Vattenområdena föreslås utgöra en ombildning av 1:19. Allmän-platsmarken avses ligga kvar på 1:19.

Följande fastighetsregleringar föreslås:

- *Mark från Ljungs- Hälle 1:19 förs över till 1:210.
- *Mark från nuvarande 1:210 (verkstadsbyggnaden och marken däromkring) förs över till 1:211.
- *Mark från 1:19 (landdel öster om klubbhuset) förs över till 1:211.
- *Mark från nuvarande 1:211 (vattenområde) förs över till 1:19
- *Mark från nuvarande 1:211 förs över till 1:137
- *Mark från nuvarande 1:137 förs över till 1:211 resp 1:19
- *Bryggor på 1:19 säkras med hjälp av servitut el dyl.

En alternativ lösning för vattenområdet utanför nya 1:211 skulle möjligen kunna vara att det tillförs 1:211.

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att särskild fastighetsplan inte erfordras för genomförande av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen förutsätter inga omedelbara investeringar från kommunens sida, men på sikt torde en upprustning av Strandvägen bli aktuell med t ex gångbana i östra delen, ny beläggning, ev kantstenar, trädplanteringar mm. Gångstråket längs stranden kan till en början ges en relativt enkel standard, även om det på sikt torde bli aktuellt med en upprustning.

Planavgift

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

TEKNISKA FRÅGOR

Anvisningarna i den geotekniska utredningen måste följas noggrant vid alla byggnadsåtgärder och markåtgärder, vare sig de erfordrar bygglov, byggnmälan eller ingetdera.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT

Tillstånd enligt 11 kapitlet Miljöbalken ("vattendom") kommer att krävas för utfyllnader i vattnet. Detsamma gäller ev nya båtbygggar och kajer samt muddring. S k underhållsmuddring, baserad på tidigare vattendom, kräver dock inget nytt tillstånd. Tidiga samråd behövs med länsstyrelsen om vattenarbeten. En utgångspunkt är att begränsa arbeten i vattnet så långt det är möjligt med hänsyn till områdets känsliga karaktär. Det bör betonas att någon ställning till muddring, utfyllnader eller andra arbeten i vatten inte tas genom detaljplanen. Länsstyrelsens slutliga yttrande avseende arbeten i vatten kan lämnas först när samtliga handlingar inför en ansökan om vattendom finns tillgängliga

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad
Renritning mm:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Kopiering, expediering:	Ann Augustsson, Miljö och Stadsbyggnad
Lantmäteriåfrågor:	Karin Holmström, kommunala lantmäteri myndigheten
Miljö, natur:	Ewa Lawett, Miljö och Stadsbyggnad
Genomförande, avtal mm:	Johnny Karlsson, tekniska kontoret
VA-frågor:	Sten- Ove Dahllöf, tekniska kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Håkan Björkman



Mats Windmark

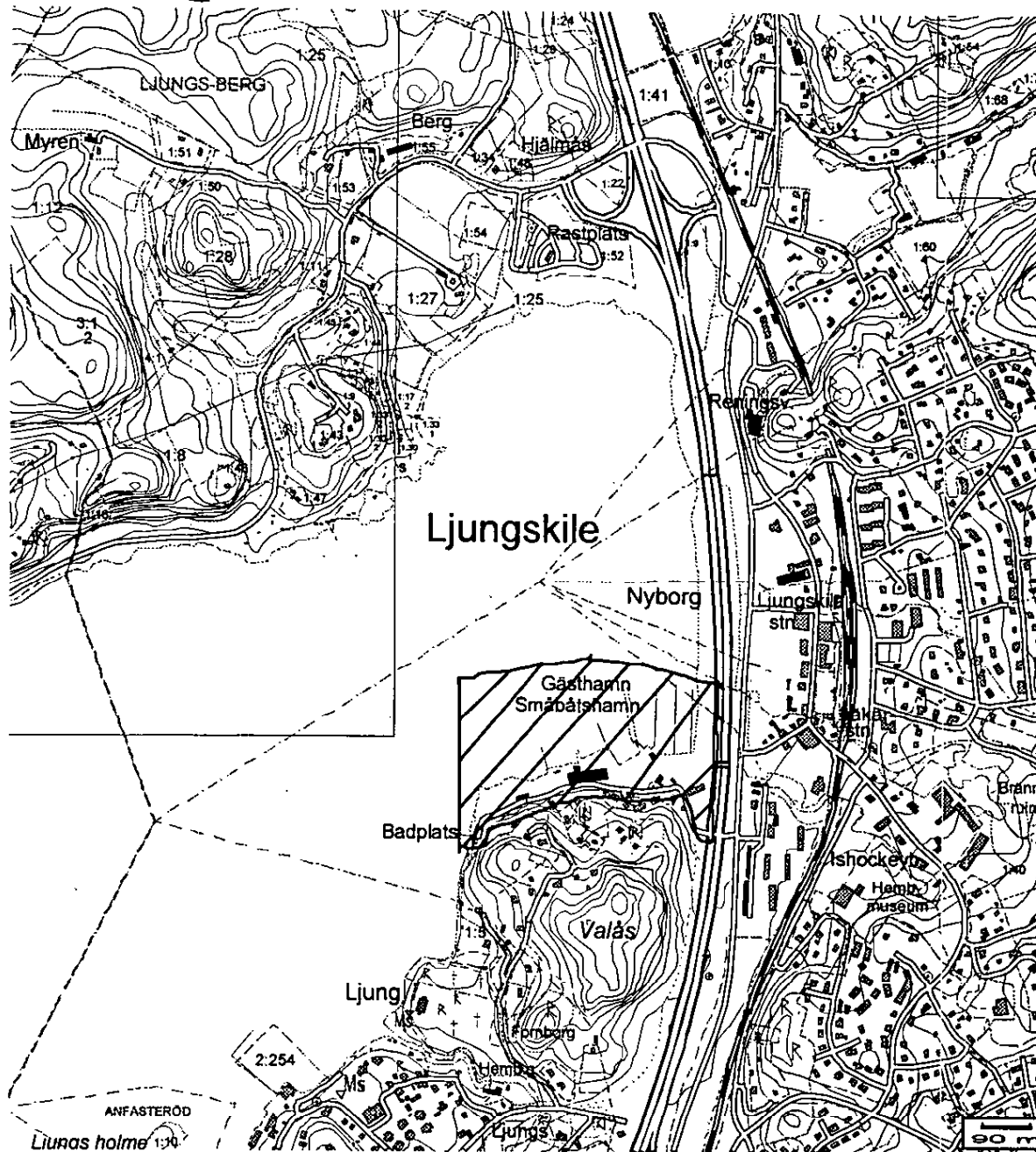


UDDEVALLA KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Dp 207

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 11 september 2001, §104
Detta beslut vann laga kraft den 4 oktober 2001.



AN TAGANDEHANDLING

PROGRAM till
detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN mm
Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Stadsbyggnadskontoret 7 september 1998

PROGRAM till
detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN mm
Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Stadsbyggnadskontoret den 7 september 1998

SYFTE, BAKGRUND OCH MÅL

Planprogrammet ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet. Målet kan sammanfattas med att vi ska försöka tillmötesgå bl a nedanstående synpunkter samt de synpunkter som framkommer under samråden. I fall att "motstridiga" intressen skulle uppstå kan planprocessen vara ett instrument att nå överenskommelser.

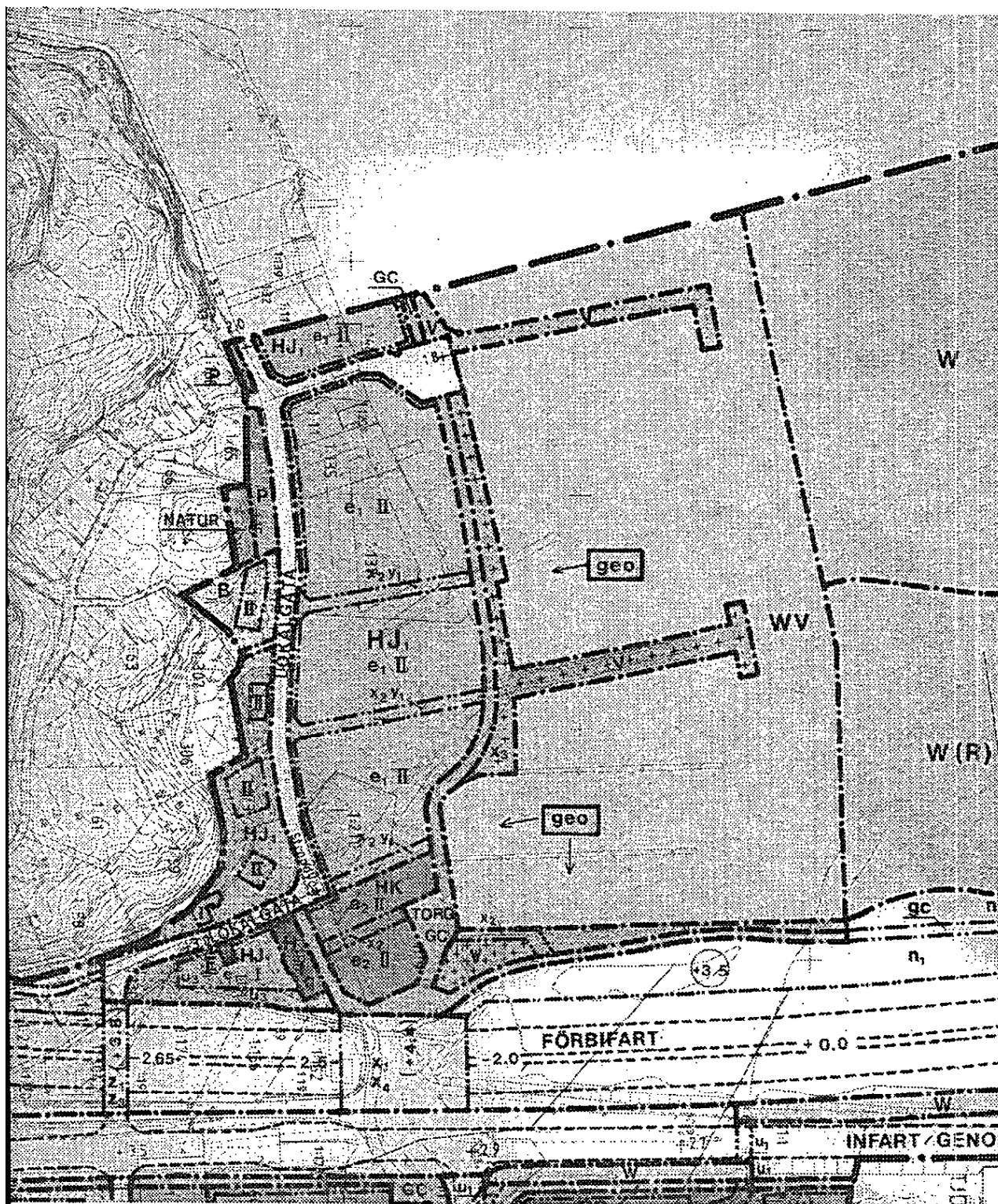
I dag saknas detaljplan i de västra delarna av hamnområdet, medan planen i den östra delen delvis är inaktuell. Det är angeläget att hamnområdet ses som en helhet genom att det förses med en aktuell detaljplan. Skälen är många, bl a följande: De utfyllnader och bygggrätter som anges i planen återspeglar inte dagens behov och är delvis helt orealistiska. Förnyelsen av verksamheterna i det gamla kallbadhuset som nu är under upprustning underlättas med en ny detaljplan. Även andra verksamheter har i dag oklara villkor som ska klaras ut. Hamnområdet kan bli aktuellt för nya satsningar såsom gångstråk och "sjönära" handel.

PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget på Ljungskilevikens södra sida, sydväst om Ljungskile centrum.

Preliminär planavgränsning redovisas på kartskissen. I söder går planområdet fram till Valåsbergets fot och i öster till motorvägsområdet. I väster ingår kallbadhuset och i norr den tidigare detaljplanelagda delen av vattenområdet. Frågan om vattenområdet i nordväst ska ingå i planen kommer att utredas vidare när planförslaget upprättas.

Planområdets areal är 11,7 hektar, varav 3,9 hektar är land och 7,8 hektar utgör vattenområde.



(utdrag ur gällande detaljplan)

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger stora delar av planens landområden, bl a båtklubbarnas arrendemark, kallbadhuset och varmbadhuset, men i det centrala området finns även en privat markägare. Vad gäller vattenområdena är kommunen delvis ensam markägare och delvis delägare i samfällt vatten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Natnrresurslagen

Planområdet berörs av eller tangeras av följande riksintressen:

* Den del av Ljungs kile som är grundare än 6 meter utgör riksintresse för fisket enl NRL 2:5. (Inom redan detaljplanlagt småbåtshamn område har det i samband med planens upprättande bedömts att hamnverksamheten inte påtagligt försvårar fiskenäringarnas bedrivande).

* E6 utgör riksintresse för kommunikationer enl NRL 2:8

* Området väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl NRL 3:1 och 3:4. (Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter).

Översiktsplaner

Ljungskile områdesplan, antagen av kommunfullmäktige 1983 gäller såsom fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991. Områdesplanen bekräftar hamnen och anger att större nya hamnanläggningar inte inryms inom planområdet. På Valåsberget anges en bostadsexploatering med huvudsaklig tillfart från söder, vilken exploatering ännu inte kommit till utförande.

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile har påbörjats. Programre-
miss pågår t o m september 1998. Intentionerna är att nuvarande verksamheter i hamnområdet ska vara kvar och utvecklas. Vidare bör turistanknutna verksamheter främjas, vilket skulle kunna innebära bl a "handelsbyggrätter" nära vattnet och ett gångstråk längs vattnet. Valåsbergets exploatering kommer troligen att vidhållas, liksom dess tillfart från söder.

Detaljplaner

Inom den centrala och den östra delen av planområdet gäller detaljplan nr LJ 108 som antogs i april 1991 och vann laga kraft i mars 1992. Planen tillkom framför allt för att möjliggöra den nedsänkning av motorvägen som senare blev utförd. Vad gäller hamnen så anges ganska stora utfyllnader, som i dag får anses vara orealistiska och inaktuella.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande gäller inom det vattenområde som i dag saknar detaljplan. Inom landområdena och det detaljplanelagda vattenområdet saknas således strandskydd.

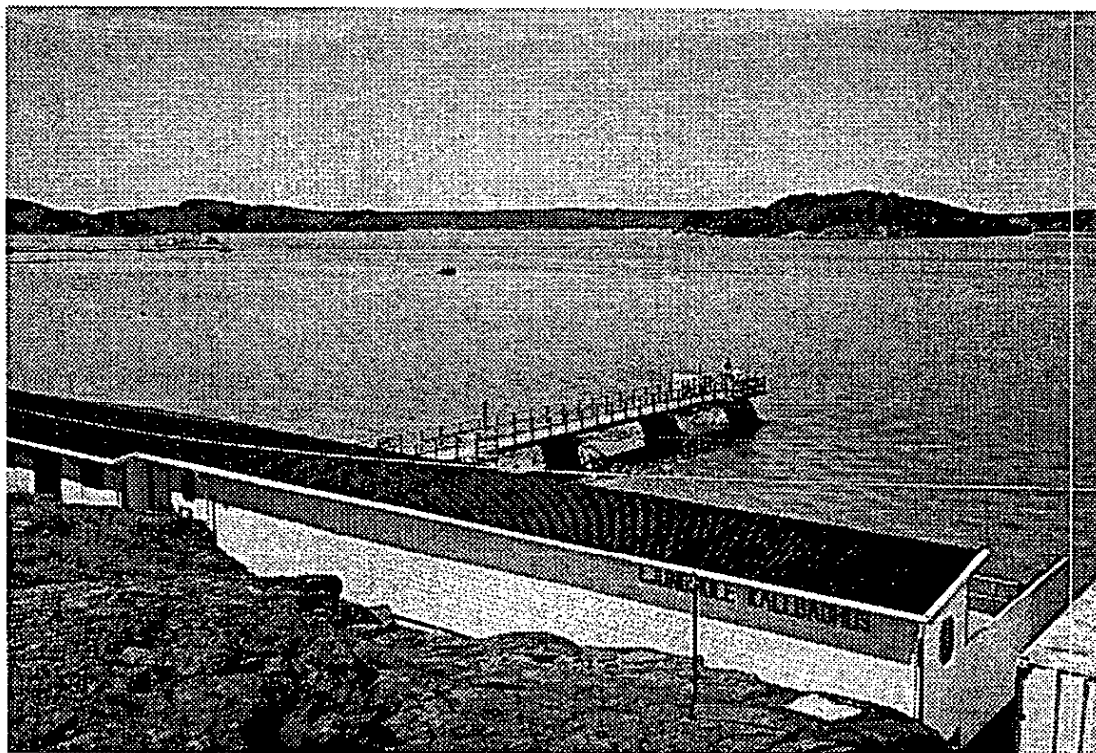
NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation

Ljungkile hamnområde består i huvudsak av mark som under 1900-talet har utfyllts på grunda havsbottnar. Stora delar av ytorna är grusbelagda och vegetationen är sparsam. Marken är i stort sett helt plan. Ganska stora markytor kan översvämmas vid hårda västliga vindar.

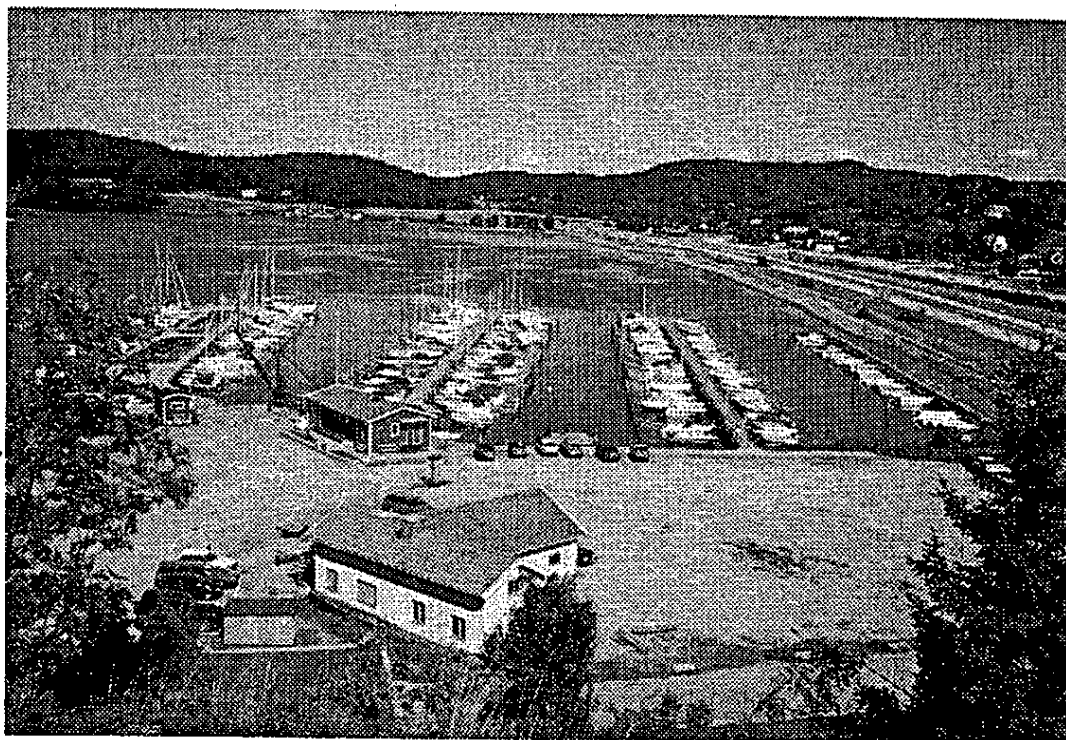
Behyggelse och verksamheter

Längst i väster finns det gamla kallbadhuset som för närvarande genomgår en upprustning i Friluftsrådet regi. De två båtklubbarna, Ljungkile Båtklubb och Ljungkile Segelsällskap har var sitt klubbhus. Längst i öster ligger varmbadhuset som även inrymmer försäljning av konsthantverk mm. Mitt i området finns en byggvaruhandel som även säljer bl a järnvaror och VA-material. Strax väster därom finns två övriga verksamheter; Pure Mussels som landar musslor från sina odlingar på fjordarna utanför samt Gunnars Seglarskola. Söder om Strandvägen i kanten av Valåsberget finns ett antal villor, samt en byggnad som innehåller kontor och en cykel- och mopedverkstad.



Båtbryggor

I hamnområdets östra del finns flera bryggor och en vågbrytare. Ljungskile Segelsällskap har endast egna bryggor för jollar varför många medlemmar har sina båtar vid Båtklubbens bryggor. Sällskapet har också en mastkran. Väster om byggvaruhandeln finns Ljungskile ångbåtsbrygga som ägs av kommunen men arrenderas av seglarskolan. De har en egen flytbrygga för båtar och en för musselhanteringen.

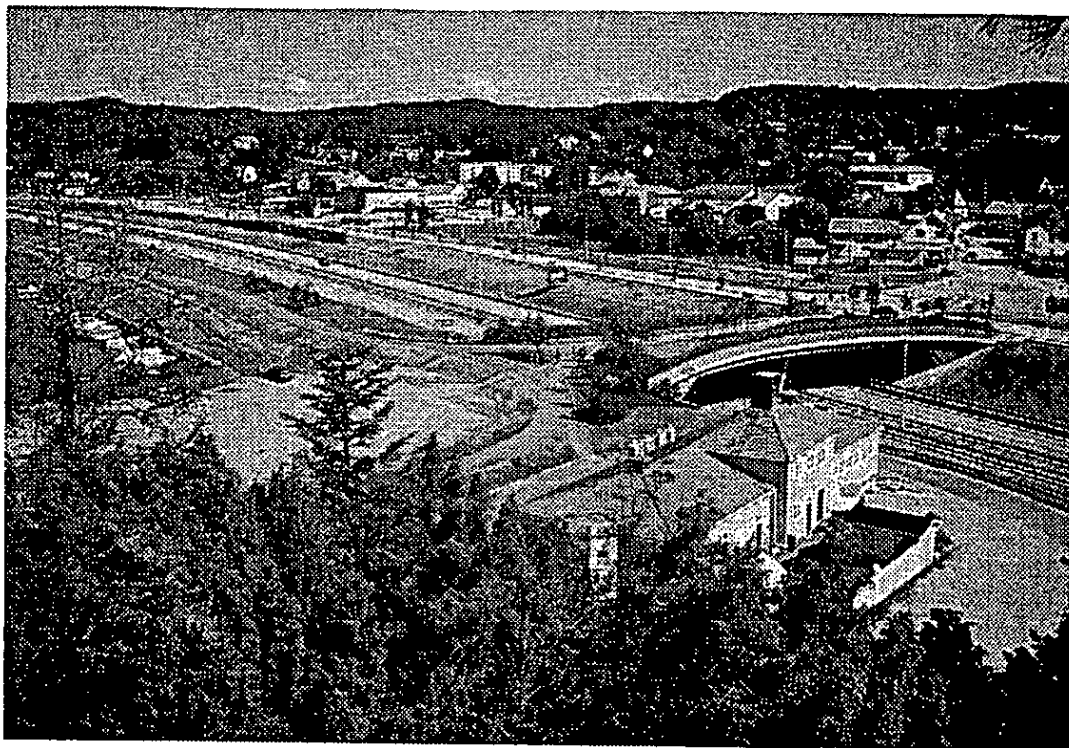


Båtuppläggning

Större delen av den obebyggda marken används under vinterhalvåret som uppläggningsplats för fritidsbåtar, och under övrig tid delvis för bilparkering. En del av båtarna som ligger i hamnen sommartid transporteras till annan uppläggningsplats, t ex på villatomter i Ljungskile eller hem till båtägare som bor på annan ort.

Vägar

E6 är utbyggd som nedsänkt motorväg och tangerar planområdet. Hamnen trafikeras från lv 680 (gamla E6) med en viadukt som går över motorvägen något söder om varmbadhuset. Den enda gatan i hamnen är Strandvägen. Till denna ansluter Valåsvägen som försörjer ett 10-tal villor på Valåsberget. Övrig bebyggelse uppe på Valåsberget trafikeras från söder. Valåsvägens samfällighetsförening har beslutat att det inte får förekomma någon genomfartstrafik med bil över Valåsberget. Det finns därför möjlighet att sätta en bom på Valåsvägen som hålls stängd åtminstone sommartid.



Strandvägen ingår i ett gång- och cykelstråk mellan Lyckorna och Ljungkile centrum. Söder om Kallbadhuset fortsätter stråket som en strandpromenad liksom norr om Varmbadhuset. Förbindelsen med centrum går via en "parkbro" över motorvägen.

Mellan Valåsberget och motorvägen finns ytterligare en gång- och cykelväg som förbinder Lyckorna med Ljungkile centrum. Vägen används också vid besiktningar av den framsprängda bergväggen ovanför motorvägen.

Störningar

Verksamheterna i hamnen är inte känsliga för de störningar som kan förekomma från omgivningen, bl a E6. För närvarande pågår inga störande verksamheter i hamnen, men vid ev förändringar måste närheten till bostäderna i kanten av Valåsberget beaktas.

Vatten och avlopp

De östra och centrala delarna av hamnen ingår i dag i det kommunala VA-verksamhetsområdet. Segelsällskapets klubbhus är anslutet, men inte kallbadhuset.

IDÉER för OMRÅDETS DISPOSITION, se principskissen

Småbåtsverksamheten säkras inom större delen av de områden som båtklubben resp segelsällskapet disponerar. Ett allmänt gångstråk, troligen med ganska enkel standard läggs ut närmast vattnet. Rättigheter för vattendelen av småbåtshamn anges, åtminstone inom nuvarande detaljplanlagda hamnområde. Eventuellt anges en utbyggnadsmöjlighet för bryggområdet västerut samt sanering av ångbåtsbrygga mm längs med stranden. Byggrätter och tomtmark för befintliga övriga verksamheter anges vid kallbadhuset, seglarskolan, byggvaruhandeln och varmbadhuset. Byggrätter för nya verksamheter anges bl a mellan varmbadhuset och vattnet. Delar av dessa områden kan eventuellt arrenderas ut till båtklubbarna i avvaktan på en exploatering. Vad gäller byggrätterna och markanvändningen ska eftersträvas att planen anger en ganska flexibel användning.

Mellan grönbron, varmbadhuset och vattnet anges grönyta eller "torgyta" som i princip ska bli en fortsättning på det grönstråk som kan bli aktuellt från Ljungskilegården ner till grönbron. Ytan kan vara allmän plats eller tomtmark där allmänhetens tillträde säkras.

Ev breddningar och andra förbättringar på Strandvägen anges, t ex trädplantering och/eller gångbana. Den senare kan vara avmålad eller markeras genom avvikande beläggning. Kantsten kan vara ett hinder vid båthanteringen. Troligen bör Strandvägen behålla sitt kommunala huvudmannaskap.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

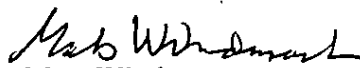
Det här programmet har upprättats av stadsbyggnadskontoret med Mats Windmark som handläggare.

Efter programremissen sammanställs inkomna synpunkter och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa. Därefter upprättas planhandlingar innehållande bl a plankarta, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning. Ny remissomgång sker sedan. Slutlig avstämning sker genom utställning av detaljplanen. Målsättningen är att detaljplan ska kunna antas senast sommaren 1999.

STADSBYGGNADSKONTORET



Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Handläggare/telefon
Mats Windmark/ 0522 - 970 67

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 11 september 2001, § 104.
Detta beslut vann laga kraft den 4 oktober 2001.

LJ123

ANTAGANDEHANDLING

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD tillhörande
detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN

Uddevalla kommun

Detaljplanen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad

HANDLÄGGNING AV PROGRAMSAMRÅDET

Planprogram upprättat 7 september 1998 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan). Samrådsmöte med företagare och föreningar i hamnområdet har hållits den 2 september 1998. Telefonsamråd har skett med fastighetsägare i södra delen av planen. Underhandssamråd har också förekommit.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Ljungskile båtklubb, 19 oktober 1998

A Klubben ser mycket positivt på den dialog som hittills har förts med kommunen och kompletterar med nedanstående synpunkter:

B Hamnen är i dag fullbelagd både vad gäller bryggplatser och uppläggningsplatser. En omfattande kö finns. För att hålla ordning på området planeras en materielgård bakom ett plank samt en miljöstation. Vidare planeras ett antal mindre förrådsbodar. Därför bör inte klubbens landytor minskas. Man vill även i framtiden disponera det område som i dag arrenderas.

Kommentarer: Detaljplanering innebär en sammanvägning mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda. Avsikten är att så långt möjligt undvika intrång på båtklubbens arrendeyta. Dock föreslås en byggrätt i området i öster närmast gångbron. Kontoret bedömer att den ytan kan vara angelägen för t ex komplette-

rande handel. Så länge byggrätten inte är utnyttjad kan den dock helt eller delvis nyttjas av klubben.

Planen ger möjligheter att ordna fler bryggor. Det som begränsar antalet bryggplatser är dels antalet bilparkeringsplatser och dels ev restriktioner i en "vattendom".

C Båtuppläggningsplanen översvämmas vid högvatten och möjligheterna att använda marken minskar för varje år eftersom marken sätter sig.

Kommentarer: Det får diskuteras vilka möjligheter det finns att höja marken på ett ekonomiskt rimligt sätt. Detaljplanen som sådan styr inte valet av metod.

D Anslutningen mellan hamnområdet och samhället är mycket viktig och klubben har därför synpunkter på utformningen av platsen vid gångbrons västra fäste.

Kommentarer: Det har förts underhandsdiskussioner om den byggrätt som föreslås. Bl a har det tidigare tänkta "torget" minskats och givits en annan form. Den exakta markutformningen styrs inte i detaljplanen.

E Klubben ser mycket positivt på ett gångstråk längs vattnet. Vill medverka till att så många som möjligt får tillgång till hamnområdet, samtidigt som båtägarnas intressen ska tillgodoses.

2 Jarl Johnsson, Ljungs- Hälle 1:168, 18 oktober 1998

Anser det vara ytterst olämpligt med byggrätt för handel och service mm mellan 1:168 och Gunnars Seglarskola eftersom fastighetens kontakt med kajlinjen och Ljungskileviken skulle spolieras. Möjligen kan någon enstaka mindre byggnadsvolym tillåtas.

Kommentarer: Redan gällande plan har en byggrätt väster om byggvaruhandeln. Miljö och Stadsbyggnad anser att där behöver finnas en byggrätt med hänsyn till områdets funktion. Byggrättens taknockshöjd begränsas.

3 Valåsvägens samfällighetsförening, 1 oktober 1998

De byggrätter som tillkommer vid korsningen Valåsvägen/Strandvägen bör inte få inskränka på vägområdet i korsningen, eftersom den redan nu är trång.

Kommentarer: Tekniska kontoret ser över byggrätternas placering i korsningen. Tyvärr är ju uthuset i korsningens sydöstra kvadrant nyligen upprustat med stöd av gällande plan.

4 Claes- Henrik Thorén, Ljungs- Hälle 1:200, 14 oktober 1998

A Bra att södra delen av Ljungskileviken ges fritidsområdeskaraktär, samt att varmbadhuset ligger kvar i och vid nuvarande byggnad. Även det strandnära gångstråket är positivt.

B Ljungs- Hälle 1:200 har servitut att lägga ut en brygga ca 20 meter norr om kallbadhuset, en möjlighet som tidvis utnyttjas.

Kommentarer: Planen ger en rätt för mindre badbryggor i området. Den nya byggrätten som läggs ut omedelbart norr om kallbadhuset kan möjligen innebära att Thoréns brygga behöver flyttas något tiotal meter norrut.

5 Ljungskileortens intresseförening, 2 november 1998

A Delar uppfattningen att nuvarande verksamheter ska vara kvar och att en satsning på turistanknutna verksamheter ska främjas, bl a en enkel "turistinfo". Avisar däremot sommarbryggghandel o dyl som inte främjar ortens handels- och näringsliv.

Kommentarer: Sommarbryggghandel kan i och för sig gynna orten om handeln organiseras på rätt sätt. Planen kan inte styra särskilt mycket hur nya byggrätter ska upplåtas.

B Anläggande av en marina samt gästhamn med "blå flagg" bör främjas.

Kommentarer: Instämmer.

C Positivt med allmänt gångstråk längs vattnet.

D Viktigt att ta hänsyn till behovet av båtuppläggningsplatser i hamnen, men det kan också undersökas om kompletterande sådana kan ordnas på Backamo eller vid Kolbengtserödssjön.

Kommentarer: Planens strävan är att inte i onödan ta bort ytor för båtuppläggning. Norr om Varmbadhuset läggs dock in en ny byggrätt eftersom vi anser att det finns ett allmänt intresse för en ny byggnad just där. Så länge marken förblir obebyggd kan den dock användas för båtuppläggning. Frågan bör studeras även i översiktsplanen.

6 Fritidsnämnden, 21 oktober 1998

A Området är utfyllt och någon ytterligare utfyllnad bör inte ske, däremot en stabilisering av nuvarande gräns.

Kommentarer: Den enda utfyllnad som möjligen kan ske är om en slänt mot vattnet ska göras om till en kaj.

B Båtuppläggningsområdet är svårt att flytta. I stället bör man kunna inhägna med lämpligt plank och/eller växtlighet.

Kommentarer: Det är tveksamt att inhägna båtuppläggningsområdet runt om, vare sig det sker med plank eller växtlighet eftersom det blir en stor kostnad och dessutom förtar den "genomsikt" som trots allt finns mellan båtarna. Därför får man nog acceptera det något brokiga intryck som man har vant sig vid att området ger under vinterhalvåret.

C Möjligheten att åstadkomma en miljöstation liksom en bottentvätt för båtar bör undersökas liksom kanske uppförandet av sjöbodar. Promenadstråket är viktigt.

Kommentarer: Bl a Ljungskile Båtklubb är inne på att anlägga en miljöstation.

D Om man bygger ny kaj bör man också ha i åtanke önskemålet om en ny "ångbåtsbrygga".

Kommentarer: Planen styr inte utformningen så i detalj, men det finns ändå ett förslag till ny "ångbåtsbrygga" i höjd med segelsällskapets klubbhus som komplement till den nyligen ombyggda "ångbåtsbryggan" i Lyckornas hamn.

7 Tekniska nämnden, 2 november 1998

Programmet torde kunna ligga till grund för fortsatt planarbete. Det är viktigt att de särskilda förutsättningar som gäller för områdets geoteknik, dagvattenhantering och VA-anslutning av blivande byggrätter särskilt beaktas.

Kommentarer: Instämmer.

8 Länsstyrelsen, 30 oktober 1998

A Ljungskileviken utgör fredningsområde för lax och öring. Vattendom kan komma att krävas för ev utfyllnader och byggrätter i vattnet. Detsamma gäller ev båtbygg och kajer samt muddring. Tidiga samråd behövs om vattenarbeten. En utgångspunkt är att begränsa arbeten i vattnet så långt det är möjligt med hänsyn till områdets känsliga karaktär. Det ska konstateras att någon ställning till muddring, utfyllnader eller andra arbeten i vatten inte tas genom detaljplanen. Länsstyrelsens slutliga yttrande avseende arbeten i vatten kan lämnas först när samtliga handlingar inför en ansökan om vattendom finns tillgängliga

Kommentarer: Tas in i planbeskrivningen.

B Planområdet ligger delvis inom område där förutsättningarna för spontana skred måste utredas. SGI påtalar behovet av vissa geotekniska kompletteringar.

Kommentarer: En geoteknisk utredning har utförts under våren och sommaren 1999. Resultatet är att

C VA-lösningar måste anges.

Kommentarer: Alla byggnader förutsätts anslutas till kommunens VA-nät.

D Det kan vålla bullerproblem att bygga bostäder alltför nära en båthamn beroende på bl a att fallen slår mot båtmaster av aluminium och därmed vållar ett ganska kraftigt ljud.

Kommentarer: Hamnen är etablerad sedan länge liksom bef bostadshus och inga nya bostadsbyggrätter föreslås. "Slagljudet" kan dock i det närmaste elimineras t ex genom att fallen dras ut till mantåget. Det vinande ljudet vid frisk vind är dock oundvikligt. Störningsriken minskar dock om segelbåtarna läggs långt ut på bryggorna.

E Har kommunen funderat kring spolplattor för rengöring av påväxt på båtbottnar?

Kommentarer: Båtklubben har funderingar, vilket kommunen givetvis uppmunt-
rar.

*F Påminner om behovet av god tillgänglighet för allmänheten inklusive funk-
tionshindrade.*

Kommentarer:

G Instämmer i yttrandet från Bohusläns museum.

9 Statens Geotekniska Institut, 12 december 1998

Förutsätter att de geotekniska förhållandena kommer att beaktas på sedvanligt sätt i detaljplanarbetet. Erfordras nya stabilitetsutredningar ska de utföras enligt Skredkommissionens anvisningar. Ev äldre utredningar bör uppdateras.

9 Kommentarer: Ny geoutredningar föreligger numera.

10 Bohusläns museum, 23 oktober 1998

A För varmbadhuset föreslår man varsamhetsbestämmelser, att ev byggrätt för utbyggnad förläggs på baksidan och att byggrätter för handel framför badhuset läggs så att badhuset inte helt tappar den visuella kontakten med havsviken.

Kommentarer: Varsamhetsbestämmelser införs och möjlig utbyggnad blir på sydsidan. Den nya byggrätten norr om badhuset innebär att kontakten med vattnet försämras ytterligare. Man kan dock notera att byggnaden i dag ligger ca 70 meter från stranden och i en miljö som har förändrats kraftigt sedan byggnaden uppfördes, inte bara p g a motorvägen utan även p g a omfattande utfyllnader och anläggande av småbåtshamnen.

B Vad gäller de marinarkeologiska värdena bör de föreslagna ingreppen kunna accepteras.

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

11 Kulturnämnden, 21 oktober 1998

12 Uddevalla Energi, 15 oktober 1998

13 Vägverket, 2 november 1998

14 Telia, 28 september 1998

Följande fem fastighetsägare har den gemensamma synpunkten att det är lättare att uttala sig om planen när det konkreta planförslaget föreligger.

15 Ljungskile Fiber AB, Ljungs- Hälle 1:173, telefonsamråd 6 juli 1999

Firman har 6 anställda. Har i dag inga bostäder i huset, men vill att planen medger inredning av bostäder.

16 Ingvar Lindgren, Ljungs- Hälle 1:65, telefonsamråd 7 juli 1999

Värnar om sin utsikt.

17 Inga-Lisa o Lars-Olof Pettersson, Ljungs-Hälle 1:306, telefonsamråd 7 juli 1999

Har inga synpunkter just nu.

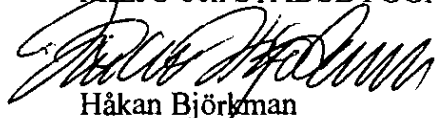
18 Gullbritt och Bo Johansson, Ljungs- Hälle 1:8, telefonsamråd 8 juli 1999

Vill inte ha mer buller eller andra störningar än vad nuvarande verksamheter gör i dag. Ingen industri. Utsikten får inte påverkas.

19 Sten Jacobsson, Ljungs- Hälle 1:408, telefonsamråd 29 december 1999

Vill behålla sin utsikt.

MILJÖ och STADSBYGGNAD


Håkan Björkman


Mats Windmark

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 11 september 2001, § 104.
Detta beslut vann laga kraft den 4 oktober 2001.

UDDEVALLA KOMMUN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Miljö och Stadsbyggnad

2001-02-15

Fastighetsförteckning tillhörande ett 2001-01-18 upprättat förslag till
detaljplan för LJUNGSKILE HAMN ÖSTRA DELEN i Uddevalla
kommun, Västra Götalands län

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

<u>Beteckning på planunderlaget</u>	<u>Ägare, adress</u>	<u>Anm</u>
Ljungs-Hälle 1:13, 1:19, 1:150, 1:170, 1:210, 1:211	Uddevalla kommun Stadshuset 451 81 UDDEVALLA	
Ljungs-Hälle 1:137	Ljungskile Trävaru AB Strandvägen 4 459 30 LJUNGSKILE	
Ljungs-Hälle 1:173	Ljungskile Fiber AB Box 67 459 22 LJUNGSKILE	
Ljungs-Hälle 1:306	Lars-Olof Pettersson Box 31 459 21 LJUNGSKILE Inga-Lisa Pettersson Box 31 459 31 LJUNGSKILE	Andel 1/2 Andel 1/2
Tjöstelsröd 1:1 Skälläckeröd 2:1	Uddevalla kommun Adress se ovan	

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Ljungs-Hälle s:4	Valåsintressenternas samfällighetsförening Lennart Gutke Valåsvägen 1 459 30 LJUNGSKILE
------------------	--

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga

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.

Ledningsrätt**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:19

Uddevalla kommun
adress se ovan**Avlopp**

14-LJU-1057.1

Till förmån för

Ljungs-Kärr 1:110

Uddevalla kommun
adress se ovan**Inskrivna servitut****Belastar**

Ljungs-Hälle 1:19

Uddevalla kommun
adress se ovan**Ledning**

14-IM4-57/119.1
14-IM4-58/2010.1
14-IM4-58/2011.1
14-IM4-58/2013.1
14-IM4-59/170.1
14-IM4-59/171.1
14-IM4-67/4363.1
14-IM4-79/1095.1

Till förmån för

Ljungs-Kärr 1:110

Uddevalla kommun
Adress se ovan**Inskrivet servitut****Belastar**

Ljungs-Hälle 1:19

Uddevalla kommun
Adress se ovan**Villa**

14-IM4-23/13.1
14-IM4-23/31.1

Till förmån för

Ej angiven fastighet

Ledningsrätt**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:137

Ljungskile Trävaru AB
adress se ovan**Avlopp**

14-LJU-1057.1

Till förmån för

Ljungs-Kärr 1:110

Uddevalla kommun
Adress se ovan

Servitut**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:150

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Väg

1485K-98/103.1

Till förmån för

Ljungs-Hälle 1:170

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:150, 1:170

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Vatten och avlopp

1485K-98/103.2

Ledningshavare

Uddevalla kommun

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Nyttjanderätt**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:210

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Område

1969-09-10 6299

Ledningsrätt**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:306

Lars-Olof och Inga-Lisa Pettersson

adress se ovan

Avlopp

14-LJU-1057.1

Till förmån för

Ljungs-Kärr 1:110

Uddevalla kommun

Adress se ovan

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**Beteckning på planunderlaget****Ägare, adress****Övrigt**

Ljungs-Hälle 1:8

Gullbritt Johansson
 Strandvägen 13 A
 459 30 LJUNGSKILE
 Bo Johansson
 Strandvägen 13 A
 459 30 LJUNGSKILE

Andel 1/2

Andel 1/2

Ljungs-Hälle 1:11, 1:135	Ljungkile Trävaru AB Adress se ovan
Ljungs-Hälle 1:132	Jarl Jonson Valåsvägen 2 459 30 LJUNGSKILE
Ljungs-Hälle 1:120, 1:148	Uddevalla kommun Adress se ovan
Ljungs-Hälle 1:307	Anna-Karin Lund Strandvägen 11 459 30 LJUNGSKILE
Ljungs-Hälle 1:408	Sten Jacobsson Strandvägen 13 B 459 31 LJUNGSKILE

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

Ljungs-Hälle ga:7	Ljungkile vägförening Claes-Göran Andreasson Krokusvägen 16 459 00 LJUNGSKILE 32	Väg
--------------------------	--	------------

Ljungs-Hälle ga:11		Vatten och avloppsanl. mm
Deläggande fastigheter	Ljungs-Hälle 1:8 Ljungs-Hälle 1:408 Adresser se ovan	

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-Hälle 1:8

Gullbritt och Bo Johansson
adress se ovan

VA

1485K-98/57.1

Gångväg

1485K-98/57.2

Till förmån för

Sten Jacobsson

Ljungs-Hälle 1:408

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:11, 1:135

Ljungskile Trävaru AB

Adress se ovan

Avlopp

14-LJU-1057.1

Till förmån för

Ljungs-Kärr 1:110

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Ljungs-Hälle 1:307

Anna-Karin Lund

Adress se ovan

Ledning

14-IM4-65/3374.1

Till förmån för

Ljungs-Kärr 1:110

Uddevalla kommun

adress se ovan

I tjänsten



Karin Holmström

Stadsingenjör



Irén Folden

Karttekniker



UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och STADSBYGGNAD

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 11 september 2001, § 104.
Detta beslut vann laga kraft den 4 oktober 2001.

LJ 123

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN, ÖSTRA DELEN

Uddevalla kommun

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 18 januari 2001.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat den 16 mars 2000 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar.
(Se sändlista).

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Inledning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i januari 2001 beslutat att planarbetet ska prioriteras för vattenområdet samt den östra landdelen. Den västra landdelen avses behandlas senare i en särskild detaljplan. I huvudsak behandlas nedan endast de synpunkter som gäller det nu aktuella planområdet.

1 Länsstyrelsen, 14 augusti 2000

A Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på berörda riksintressen. En eventuell utökning av hamncapaciteten bör i första hand ske inom det tidigare planlagda området.

Kommentarer: Vattenområdet i den nya planen har i princip samma nord- och västgräns som den gamla planen. I söder är vattenområdet dock större, eftersom utfyllnad av marken inte medges.

B Bedömningsunderlaget för de geotekniska förhållandena är otillräcklig inom den centrala och västra delen. Förstärkningsåtgärder kan bli erforderliga. Inom den östra delen föreligger inga problem med släntstabiliteten så länge inga olämpliga förändringar vidtages.

Kommentarer: Särskild planbestämmelse finnes.

1 C Eventuell ansökan om tillstånd enligt 9 och 11 kap Miljöbalken ska föregås av tidigt samråd med Länsstyrelsen. Det bör framhållas att någon ställning till villkor för anläggning av bryggor och andra arbeten i vatten kan lämnas först när samtliga handlingar inför en ansökan om vattendom föreligger.

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

D Planbestämmelsen q1 bör även omfatta markområde kring varm- och kallbadhusen. Utformning och läge av ny byggnad norr om varmbadhuset bör studeras ytterligare i samråd med Bohusläns museum.

Kommentarer: Samråd har skett med Bohusläns museum.

E Stödmurar för E6 är förankrade in i planområdet vilket måste beaktas.

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

2 Statens Geotekniska Institut, 8 maj 2000

Se länsstyrelsens yttrande ovan.

3 Vägverket, 23 maj 2000

Se länsstyrelsens yttrande ovan.

4 Tekniska nämnden, 22 maj 2000, § 80.

A Ur exploateringssynpunkt bedöms förslaget vara ekonomiskt mer fördelaktigt än gällande plan.

B Planhandlingarna behöver bearbetas/förtydligas i vissa detaljer bl a som underlag för att kunna upprätta en exploateringskalkyl.

Kommentarer: Översyn av beskrivningar mm har delvis skett i samråd med Tekniska kontoret.

5 Fritidsnämnden, 18 maj 2000

A Det finns anledning att gå mycket varsamt tillväga vid eventuella förändringar i området. Den nya byggrätten inom båtklubbens arrendeområde får inte begränsa klubbens verksamhet eller förta exteriören hos Ljungskile varmbadhus.

Kommentarer: Byggrätten ska bearbetas något. Det är ofrånkomligt att klubbens uppläggningsområde kommer att minska något.

B Förbättringar av Strandvägen måste anges tydligare i planen och tas med i exploateringskalkylen.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ska diskutera frågan med Tekniska kontoret.

6 Kulturnämnden, 17 maj 2000

A En "traditionell" tillbyggnad i anslutning till varmbadhuset bör inte tillåtas eftersom den skulle förvanska byggnadens exteriör. Om tillbyggnadsrätt ändå ska finnas så är det ett absolut krav att det skrivs in en särskild skyldighet att samråda med kulturnämnden och Bohusläns museum innan eventuellt bygglov ges.

Kommentarer: Tillbyggnadsrätten är bl a tänkt för att befintliga verksamheter i badhuset ska kunna utvecklas/ expandera. Med tanke på motorvägen och förhållandena i övrigt finns det i princip bara ett tänkbart läge för en tillbyggnad. Vid projekteringen av byggnaden är det angeläget att anlita en konsult med hög kompetens i denna typ av frågor.

7 Ljungskile segelsällskap, 2 maj 2000

Eftersom planområdet har minskats så att Segelsällskapets arrendeområde inte längre ingår, refereras inte sällskapets synpunkter här. När planarbetet för den västra delen återupptas bör sällskapets yttrande finnas med i planeringsunderlaget.

8 Ljungskile båtklubb, 24 maj 2000.

A Befintliga pålade bryggor bör få ersättas med samma konstruktion och inte enbart flytbryggor.

Kommentarer: Instämmer. Planen ändras.

B Byggrätten runt Valås mekaniska verkstad justeras så att viss utbyggnadsmöjlighet finns.

Kommentarer: Plankartan justeras.

C Ångbåtsbryggan bör återställas.

Kommentarer: Det vore i och önskvärt att återställa själva bryggan, men tyvärr torde medel saknas. Kommunen har ju relativt nyligen gjort en ny ångbåtsbrygga i Lyckorna vilket torde vara tillräckligt även för Ljungskiles behov. Området runt Ljungskiles ångbåtsbrygga bör snyggas upp, bl a med stöd av kommande detaljplan för den västra delen av hamnen.

9 Jarl Johnson och Björn Hylander 20 maj 2000.

Eftersom planområdet har minskats så att Jonssons fastighet inte längre ingår, refereras inte synpunkterna här. När planarbetet för den västra delen återupptas bör Jonssons/Hylanders yttrande finnas med i planeringsunderlaget.

10 Kariu och Björn Hylander 20 maj 2000.

Den nya byggrätten väster om parkbron bör minskas så att den inte inkräktar på parkstråket och utsikten mellan grönbron och vattnet.

Kommentarer: Byggrätten har minskats något.

11 Valåsbergets samfällighetsförening, 24 maj 2000.

A Påminner om vikten av att man i planarbetet uppmärksammar att korsningen Valåsvägen - Strandvägen är mycket trång. Handelsbyggrätterna bör inte få inskränka på vägområdet.

Kommentarer: Instämmer att korsningen borde ha en bättre standard, men det är svårt p g a befintliga hus. Behandlas i kommande detaljplan för den västra delen av hamnen.

12 Claes-Henrik Thorén, Ljungs- Hälle 1:200, 24 maj 2000.

Det framstår som mindre välbetänkt att ordna försäljning av drivmedel till båtar och bilar. Läget är kommersiellt undanskymt och det finns stor risk för olje- och bensinspill i vattnet. Miljöstörande verksamhet i det känsliga strandområdet utmed Ljungs kile skulle också förta den goda tanken med bl a det strandnära gångstråket.

Kommentarer: Planen medger i och för sig drivmedelsförsäljning, vilket står i texten, men det finns ingen intressent. Om etablering skulle aktualiseras måste givetvis miljökrav och brandskyddskrav mm ställas på placering och utformning.

13 Ljungskile Fiber AB, Ljungs- Hälle 1:173, 12 maj 2000 samt muntligt samråd

Önskar bygga på sitt 1-vånings kontorshus med ytterligare ett våningsplan för att därmed skapa nya kontorslokaler i ett attraktivt läge. Vill diskutera parkeringsavtal eller "parkeringsköp" på den kommunala p-platsen söder om varmbadhuset.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser idén vara intressant och ökar byggrätten på fastigheten.

14 Lisbeth Richter- Pedersén, Ljungs-Hälle 1:63, 23 maj 2000

Reserverar sig mot eventuell trädplantering vid Strandvägen. Har i övrigt inga erinringar mot förslaget.

Kommentarer: Trädplantering skulle kunna förhöja utformningen av Strandvägen till förmån både för Ljungskilebor och besökande. Planen kan inte reglera om trädplantering får utföras eller ej.

15 Räddningstjänsten, 18 maj 2000

Förutsätter att bestämmelser som anger krav på skyddsavstånd minimum 8 meter mellan byggbar del av områden J₂ och områden för båtuppläggning införs.

Kommentarer: Eftersom normal vinteruppläggning av båtar inte är bygglovpliktig kan avstånd mellan båt och permanent byggnad inte regleras enbart med hjälp av detaljplanen eller Plan- och bygglagens övriga regler. Frågan föreslås regleras genom att räddningstjänsten lämnar skriftliga instruktioner el dyl till Ljungskile båtklubb. Det finns all anledning att förmoda att klubben kommer att se till att sådana instruktioner följs.

Följande har inget att erinra:

16 Bohusläns Museum 4 april 2000.

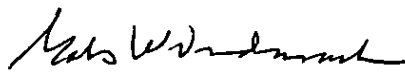
17 Telia 12 april 2000.

18 Uddevalla Energi 23 maj 2000.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ Och STADSBYGGNAD

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 11 september 2001, § 104.
Detta beslut vann laga kraft den 4 oktober 2001.

LJ 123

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE över
detaljplan för

LJUNGSKILE HAMN, ÖSTRA DELEN

Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 18 januari 2001,
reviderad 17 maj 2001.

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 17 maj 2001

PLANFÖRFARANDE

Planärendet är handlagt med normalt planförfarande.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplan upprättad den 18 januari 2001 har varit utställd för granskning på Miljö och Stadsbyggnads expedition, Medborgarkontoret och Ljungskile bibliotek under tiden 2 april - 3 maj 2001.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 2 april 2001. Kopia av kungörelsen skickades den 30 mars 2001 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingar skickades den 30 mars 2001 till länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen 27 april 2001

A 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.

1 B 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.

C Samrådssynpunkter ang kulturmiljön har inte beaktats. Där angavs att planbestämmelsen q1 även bör omfatta nybyggnaderna och markområdena i anslutning till varmbadhuset.

Kommentarer: På den nya bygggrätten norr om varmbadhuset läggs anpassningsbestämmelsen q2 till, liksom på tomten och garaget på Villa Emaus, Ljungs- Hälle 1:13. (Se även yttr 2B nedan). Det är svårare att införa en skyddsbestämmelse på markområdena intill och utanför varmbadhuset, eftersom marken är utfylld i havet successivt efter badhusets tillkomst och dessutom har ju motorvägen tillkommit mycket nära huset. Således är miljön påtagligt förändrad efter byggnadernas tillkomst. Vidare är ett av planens huvudändamål, båtuppläggning, svårt att förena med en "bebyggelse-antikvariskt" lämplig behandling av marken. Revideringen är utförd i samråd med Bohusläns museum.

2 Tekniska kontoret, 30 april 2001

A Olyckligt att planarbetet för hamnen delas upp i flera planer. Kan dock acceptera uppdelningen under förutsättning att planarbetet för resterande del inte fördröjs.

Kommentarer: En av orsakerna till att planen för västra delen av hamnen har undantagits tills vidare är att den dominerande markägaren, Uddevalla kommun genom Tekniska kontoret, inte har kunnat finansiera de geotekniska utredningar som måste göras. Om finansieringen löses, och markstabiliteten är bra eller går att klara till en rimlig kostnad, kan planarbetet återupptas i västra delen av Ljungskile hamn.

B Kontoret har under hand framfört synpunkten att villa Emaus bör förses med bygggrätt för ett garage.

Kommentarer: Planen föreslås revideras efter utställning, och den enda berörda sakägaren/fastighetsägaren är Uddevalla kommun. Planen behöver därför inte ställas ut på nytt. Bohusläns museum har godkänt revideringen.

Följande har inga erinringar:

3 Skanova 2 april 2001

4 Vägverket 2 maj 2001

REVIDERING

Planen har den 17 maj 2001 reviderats efter utställningen med anledning av synpunkter från Tekniska kontoret och Länsstyrelsen. Revideringen avser tillkomsten av en bygggrätt för garage på fastigheten Ljungs- Hälle 1:13. Vidare är varsamhetsbestämmelsen q2 införd på 1:13 samt på några av de nya bygggrätterna. Revideringen erfordrar inget godkännande från enskilda sakägare, eftersom kommunen är den enda berörda markägaren.

SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET VILKA HELT ELLER DELVIS INTE HAR BLIVIT BEAKTADE

De flesta samrådssynpunkter som berör nuvarande planområde har beaktats.

SAMMANFATTNING

Planen är nu klar för antagandeprövning.

UNDERRÄTTELSE ENLIGT PBL 5:27 resp 5:30

Utlåtandet skickas för kännedom till dem som har skrivit yttrandena nr 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14 och 15 enligt samrådsredogörelsen, samt till länsstyrelsen. Vidare ska det skickas för kännedom till dem som skrivit yttrande nr 5 enligt redogörelsen för programsamrådet samt till hyresgästerna i varmbadhuset.

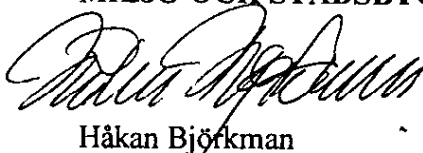
Följande ska få en överklagandeanvisning om planen antas: Länsstyrelsen samt dem som skrivit yttrandena nr 12 och 14 enligt samrådsredogörelsen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

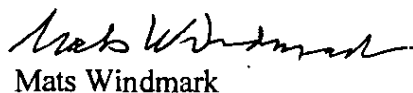
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

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

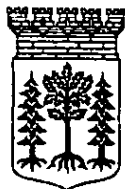
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Detaljplan för Ljungskile Hamn, östra delen.

LAGAKRAFTBEVIS

beträffande Uddevalla kommunfullmäktiges beslut den 11 september 2001, § 104 att anta detaljplan för Ljungskile Hamn, östra delen.

Enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens diarium har antagandebeslutet vid överklagandetidens utgång den 3 oktober 2001 inte överklagats. Länsstyrelsen har den 17 september 2001 beslutat att inte pröva beslutet enligt plan- och bygglagen 12 kap 1 §. Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft den 4 oktober 2001.

Uddevalla den 4 oktober 2001.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Sören Larsson
planarkitekt