

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets grän
- - - Användningsgrän
- Egenskapsgrän
- - - - - Föreslagen tomträn

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik.
- NATUR Natur.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- skog Området ska hållas planterat med träd.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder.
- E Teknisk anläggning, inom detta område får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart utplag ställas inom ett avstånd på 5 m från transformatorstationen.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största tillåtna byggnadsarea 200 m² per tomt.
- e₂ Minsta tomtstorlek 900 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Huvudbyggnad får inte placeras närmare fasthetsgränstomtgräns än 4,0 meter och komplementbyggnader, fristående eller ingående i huvudbyggnad, inte närmare än 2,0 meter från fasthetsgräns.

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter.
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter.
- I Högsta antal våningar.

- v Vind/loft får inredas om det ryms under den givna nockhöjden.
- v₁ Sutterängsvåning får finnas.
- b Endast källarlösa hus.

- Tomten ska avgränsas tydligt från parkmarken med hjälp av staket, häck eller dylikt. Öppningar för passage får finnas.

- Stödmur, med en högsta höjd av 1 meter får uppföras i tomtgräns.
- Sockel och murhöjder ska redovisas i bygglovshandlingarna.

- Stödmur, med en högsta höjd av 1 meter får uppföras i tomtgräns.
- Sockel och murhöjder ska redovisas i bygglovshandlingarna.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

- Mark där strandskyddet avses upphävas.

- a₁ Marklov krävs för uppfyllnad högre än 0,5 meter, över befintlig marknivå.

GRUNDKARTA

- | | | | |
|--------------|-----------------------------|-------|---------------------|
| Beteckningar | Skämtak | 147,4 | Avvägdd höjd |
| Traktgrän | Transformatorstation | | Höjdkurva |
| Fasthetsgrän | Väg, körbanekant | | Polygonpunkt |
| Rutnätspunkt | Gångstig | | Belysningsstolpe |
| LJUNGBY | Slätt | | Elledning i mark |
| 7-79 | Dike | | Elledning ovan mark |
| LÄRAREN | Agoslagsgrän | | Teleledning i mark |
| 13 | Åker, odlad öppen mark | | |
| Kvarternamn | Ångs-, hag- eller betesmark | | |
| 7-79 | Kärr, mosse eller sankmark | | |
| 13 | Barrskog | | |
| 7-79 | Lövträd | | |
| 13 | Slaket | | |
| 7-79 | Stenmur | | |
| 13 | Stödmur | | |
| 7-79 | Häck | | |

Grundkartan är upprättad på Ljungby primärkarta.

Måttas. III.

Koordinatsystem: SWEREF99 13 30.

Höjdsystem: Rikets 1900.

Fasthetsindelningen inom planområdet är gällande 2011-06-20

Per-Olov Almqvist
Exploateringschef

Wiebke Harders
Mätningssingenör

Kopierat Övervakningsmedel
Ingenjörsgör

Antagen av miljö- och byggnämnden 2012-05-30
Laga kraftvunnen 2012-06-23

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 25 januari 2012
Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Reviderat den 16 februari 2012
Anna Aracsy
Samhällsplanerare

0781-P12/6

Ps

1:2000

P12/6



Akt nr:
0781-P12/6

AU\$0781-P12/6

Upprättade år 2012	Ärendenummer G12332
Ärende Detaljplan för Bolmstad 2:45 vid Tallbackens fritidshusområde i Angelstad	
Kommun Ljungby	
Län Kronoberg	

Till akten hör

1 band

numrerade sidor

inneslagna kartor

andra kartor

0781-P12/6

Ps



LJUNGBY
KOMMUN

Lantmäteriet

Ink. 2012 -09- 0 7

Dnr:.....

Dnr 2006/1862

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog 2012-05-30 detaljplan för del av Bolmstad 2:45 vid Tallbackens fritidshusområde i Angelstads församling, Ljungby kommun.

Beslutet att anta detaljplanen har inte överklagats. Länsstyrelsen har inte heller överprövat detaljplanen. Beslutet har därför vunnit laga kraft 2012-06-23.

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 25 juni 2012

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Kopia för kännedom: Lantmäterimyndigheten, Ljungby
Lantmäterimyndigheten, Växjö
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Ljungby kommun, tekniska kontoret,
(teknisk chef + exploateringschef)
Sökande och övriga enligt sändlista

Delgivning: Miljö- och byggnämnden
Kommunstyrelsen (registrator)

Kopians överensstämmelse med
originalat intygas:

Anna Aracsy

P12/6



Detaljplan för del av Bolmstad 2:45 vid Tallbackens fritidshusområde i Angelstads församling, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planbeskrivningen hör

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Plankarta i skala 1:2000
- Illustration i skala 1:2000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Bolmstad 2:45 (Tallbacken) i Angelstads församling, har inkommit med en begäran om upprättande av detaljplan för fritidshusändamål. I gällande byggnadsplan från 1987 är det förslagna planområdet "Naturmark". Planförslaget innebär planläggande av 15 tomter för bostäder på naturmarken. Ny väg kommer att behöva byggas från befintlig infart intill väg 555 och diket behöver dras om för att kunna bebygga tomterna i planområdets västra del.

Detaljplanen följer intentionerna enligt "Bolmen 2000" utredningen samt intentionerna i den gällande översiktsplanen. Med en ny detaljplan skapas förutsättningar för fler att bo i ett sjönära och attraktivt område där infrastruktur redan finns utbyggt. Detta ger mer underlag till bland annat kollektivtrafik och service som finns i området.

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger direkt öster om stugområdet Tallbacken nordöst om Bolmstad hamn i Angelstad församling.

AREAL

Hela planområdet är cirka 2,8 ha (28 408m²).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Miljökvalitetsnormer

Enligt VISS (vatteninformationssystem från länsstyrelserna) har sjön Bolmen god kemisk och ekologisk status både vad gäller ytvatten och fisket.

Dagvattenhanteringen ska omhändertas lokalt på tomtmark. Dagvatten från gatan och de allmänna utrymmena ska infiltreras genom kompaktfiler eller annan reningsanordning under mark i naturområdet i planområdets västra del, innan det rinner ut till sjön genom ledning. Vatten och avlopp kommer att anslutas till kommunens befintliga VA-anläggning på Bolmstad 2:8. Efter dessa åtgärder finns det inga större risker med planförslaget för sjöns ekologiska och kemiska status.



Det finns inga beräkningar för luftkvaliteten i detta område. Med hänsyn tagen till områdets naturkaraktär, glesa bebyggelsestruktur, fri från industriella verksamheter samt liten trafikmängd, bedömer miljökontoret att det inte finns uppenbara risker för att miljö kvalitetsnormen för luft överstigs.

Planprogram

Planprogram har upprättats för planområdet eftersom det finns stora allmänna intressen i och omkring planområdet trots stödet i översiktsplanen. Detaljplanen har varit föremål för programsamråd under tiden 12 juli – 23 augusti 2010. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse. Planområdet har utökats efter planprogrammet.

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnämnden gav 2009-09-23 § 189 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och "Bolmen 2000"

Översiktsplanen från 2006 hänvisar till samverkansprojektet "Bolmen 2000" som är en rapport av ett utvecklingsprojekt mellan länsstyrelserna i Kronoberg, Halland och Jönköping samt kommunerna Ljungby, Hylte, Gislaved och Värnamo.

Rekommendationerna för bygglovsfrågor kring sjön Bolmen är bland annat: "För ny bebyggelse tas särskild hänsyn till områdets intresse för det rörliga friluftslivet och naturvården samt andra allmänna intressen". "Den nya bebyggelsen, som utgör komplettering av befintlig permanent eller fritidshusbebyggelse, ska kunna lokaliseras inom befintligt bebyggelsemönster men med hänsyn till stranden". Det står vidare att lokaliseringen av bebyggelsen ska ha tagit hänsyn till även andra allmänna intressen än stranden. I bilagan "Bebyggelse- och utvecklingsanalys" till rapporten "Bolmen 2000" står det bland annat om Tallbackens fritidshusområde att enstaka tomter kan ev. tillkomma.

För området gäller en byggnadsplan (P87/12) som fastställdes den 24 juni 1986 med tillägg av en detaljplan (P01/5) som vann laga kraft den 7 mars 2001. Markanvändningen för planområdet i båda planerna är "naturmark".

NULÄGESBESKRIVNING

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse. I anslutning till planområdet finns Tallbackens fritidshusområde. Detta område är bebyggt med främst fritidshus, utförda i varierande storlekar och byggnadsstilar. Sydväst om fritidshusområdet finns hamn och badplats.

Natur

Park och/eller Natur

Planområdet består idag av grönområde och blandskog. I sydöstra delen av planområdet finns ekar blandat med andra lövträd. Planområdets sydvästra del utgörs av björkskog och norra delen består av blandskog. Sydväst om



planområdet finns en badplats och båthamn. Området norr om planområdet utgörs av fin gammal betesmark som håller på att växa igen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och yrkesfiske.

Naturvårdsprogrammet

Utanför planområdet, öster och söder om, finns det mycket stora naturvärden enligt klassningen i "Kronobergs natur".

Geoteknik

Någon grundundersökning för området finns inte. Grundläggningsförhållandena bör undersökas före byggnation. Jordarten i området består av morän enligt SGU:s jordartskartor.

Strandskydd

Västra delen av planområdet ingår i det utökade strandskyddet för sjön Bolmen.

Fornlämningar

Inom östra delen av planområdet finns en fossil åker med agrara lämningar registrerade. Enligt länsstyrelsens beslut om tillstånd till intrång i fornlämning RAÄ 212:1 2010-11-11, finns det inga högre pedagogiska, upplevelsemässiga eller vetenskapliga värden i de få lämningar som finns inom planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Markanvändningen inom planområdet föreslås bli bostäder. Bostadshusen föreslås placeras så att hänsyn tas till grannarnas sjöutsikt. Utsikten ska beaktas vid bygglovet. Planområdet lutar naturligt mot sjön Bolmen där bebyggelsen kan anpassas efter sjöutsikten. Exploateringen innebär en förtätning av befintligt fritidshusområde.

Byggrätten är 200 m² per tomt (e1) med högst en våning. Vind/loft får inrymmas om det inryms under en våning och med en takkonstruktion på högst 7 meter i nockhöjd. Sutterängvåning får finnas. Minsta tomtstorlek är 900 m²/tomt.

Endast källarlösa hus får byggas (planbestämmelse b).

Placeringen av huvudbyggnad (planbestämmelse p) får inte ske närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnader inte närmare än 2 meter från fastighetsgräns. Stödmur med högst 1 meter får uppföras i tomtgräns.

Tomterna mot naturområdet i västra delen av planområdet ska avgränsas tydligt genom häck, staket eller liknande. Öppningar för passage får finnas.

E-området utgörs idag av en transformatorstation och byggnadshöjden för denna får vara högst 3 meter. Inom E-området får inte byggnadsdelar eller brännbart upplag ställas inom ett avstånd på 5 meter.



Ny lokalgata kommer att behöva byggas för att tillgängliggöra planområdet från den befintliga infarten till fritidshusområdet.

Grönområden skyddas som naturmark. Användningen naturmark förutsätter viss städning och röjning och har inte samma innebörd vad gäller skötsel som anlagd park.

För att skydda planområdets östra del från den visuella störningen från trafiken på väg 555, bör man inte röja så mycket i naturområdet. I detta område får naturmarken egenskapen skog vilket innebär att området ska hållas planterat med träd.

Naturmarken ger också möjlighet till lek och rekreation. På naturmarken i planområdets västra del ska det anläggas en stenkista med täckt fördröjningsmagasin för rening och fördröjning av dagvattnet innan det leds ut i sjön.

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Ljungby tätort och Angelstad.

Tillgänglighet

Tomterna bedöms med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt kunna användas/anpassas till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten till och i byggnaden behandlas i bygglovet.

Upphävande av strandskydd

I den västra delen av planområdet planeras tre tomter som hamnar inom det utökade strandskyddet för sjön Bolmen. För att planläggningen av tomterna inom det strandskyddade området ska bli möjlig, krävs att strandskyddsförordnandet upphävs inom föreslaget kvartersmark för bostäder i detaljplanen (a). Strandskyddet för naturmarken i den västra delen av planområdet upphävs inte i detaljplanen. För anläggande av fördröjningsmagasin till dagvattenhanteringen samt omgrävning av diken krävs strandskyddsdispens.

Motivering

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens från strandskyddsförordnandet ska kunna ges. Det ska finnas så kallade särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas. De särskilda skäl som ska beaktas finns angivna i 7 kapitlet 18 c – d §§ miljöbalken (2009:532).

Särskilt skäl för upphävande av strandskydd

Det aktuella planområdet ligger cirka 200 meter från sjön Bolmen. Planområdet ingår också i ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. LIS är ett tillägg till översiktsplanen och antogs av kommunfullmäktige den 30 augusti 2011 § 83. Tre av de planerade tomterna kommer att hamna inom det strandskyddade området.

Som särskilt skäl vid prövningen av fråga om upphävande från strandskyddet beaktas att platsen:



18 d § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Lag (2009:532).

Mellan det planerade området och det befintliga kommer ett grönstråk finnas så att allmänheten och djur kan ströva fritt i naturområdet. Den del som omfattas av strandskyddet utgörs till större del av naturmark i föreslaget detaljplan. Därmed bedöms inte åtgärden hindra allmänheten eller påverka den biologiska mångfalden på något betydande sätt och inte heller motverka strandskyddsbestämmelsernas syfte. Miljökontoret har översiktligt bedömt naturvärdena i området.

Trafik

Ny väg behöver byggas i anslutning till den befintliga för att tillgängliggöra planområdet.

Idag finns det ingen utbyggd gång – och cykelväg till planområdet från Ljungby tätort. Ljungby kommun vill arbeta för en sådan utbyggnad. Bussförbindelse till Ljungby finns genom Bolmstad med linje 146.

Störningar

Trafikbuller uppstår främst från väg 555 öster om planområdet. Trafikmängden är störst under sommarsäsongen och bullerberäkningen är grundat på de siffrorna.

Resultatet av bullerberäkningen visar att högsta frifältsvärdet (vid föreslagen tomtgräns längst österut mot väg 555) är 53 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och el finns utbyggt i närområdet. Fastighetsägaren ska ansluta de nya bostadstomterna till Ljungby kommuns avloppsanläggning och vattenverk på Bolmstad 2:8 vid Mjälens camping.

Miljö- och byggkontoret gav tillstånd om utökning av infiltrationsytan 2010-05-11 (Dnr 2009/2850). Tidigare kapacitet för anläggningen var 42 kubikmeter spillvatten/dygn, efter utökningen är maxflödet dimensionerat för 110 kubikmeter/dygn vilket kan motsvara ca 600 personekvivalenter. Idag är ca 100 tomter och Mjälens campingen anslutna. Vattenverket och avloppsanläggningen klarar av anslutningen av 15 bostadshus, enligt tekniska och miljö- och byggförvaltningens bedömning.

Dagvattnet ska infiltreras på tomtmark. Dagvattnet från vägen ska infiltreras i stenkista genom täckt fördröjningsmagasin på naturområdet i planområdets västra del, innan det leds ut till sjön Bolmen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Marklov krävs för uppfyllnad efter 0,5 meter över den befintliga marknivån.

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Någon fastighetsplan är inte nödvändig för detaljplanens genomförande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Henrik Johansson.

LJUNGBY KOMMUN

Plankontoret den 25 januari 2012

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Reviderad 2012-05-04

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Revideringarna avser

- Plankartan har förtydligats genom utpekande av området där strandskyddet avses upphävas.
- Planbeskrivningen har ändrats avseende förtydliganden om upphävande av strandskyddet samt dagvattenhanteringen.

Kopians överensstämmelse med
originalet intygas:

Antagen av miljö- och byggnämnden den 30 maj 2012 §
86.

Laga kraftvunnen den 23 juni 2012.



Detaljplan för del av Bolmstad 2:45 vid Tallbackens fritidshusområde i Angelstads församling, Ljungby kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (Ä.PBL 1987:10) 5 kapitlet 20 §.

Tidplan

Utställning av detaljplanen beräknas ske i början på 2012. Därefter kan detaljplanen antas av miljö- och byggnämnden om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Tallbackens samfällighetsförening föreslås vara huvudman för gata och naturmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Någon fastighetsplan är inte nödvändig för detaljplanens genomförande. Före detaljplanens antagande skall ett genomförandeavtal upprättas mellan exploatören och kommunen där de med detaljplanen förenade åtagandena tydliggörs.

Vid försäljning av tomterna ska de fastighetsbildas genom avstyckning. Om fastighetsägaren väljer att upplåta tomterna med arrenderätt, markeras de i planen utlagda tomterna i fält. Arrendeavtalen anpassas till de markerade tomterna.

Allmänna VA-ledningar inom planområdet skall ägas av kommunen. Dessa säkerställs med ledningsrätt.

Tallbackens samfällighetsförening har gemensamhetsanläggning i det befintliga fritidshusområdet. Gemensamhetsanläggningen Ljungby Bolmstad Ga:2 ska omprövas så att det tillkommande naturområdet och vägen kan ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden för detaljplanen regleras i planavtal. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggning.

Fastighetsägaren svarar för utbyggnaden av allmän platsmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ska ansluta de nya bostadstomterna till Ljungby kommuns avloppsanläggning och vattenverk på Bolmstad 2:8 vid Mjälens camping.



Dagvattnet ska infiltreras på tomtmark. Dagvattnet från vägen ska infiltreras i stenkista genom täckt fördröjningsmagasin på naturmarken i planområdets västra del innan det leds ut till sjön Bolmen.

Om grundundersökning krävs på kvartersmark är det exploatören som bekostar detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivning har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Henrik Johansson.

LJUNGBY KOMMUN

Plankontoret den 5 januari 2012

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Reviderad 2012-05-04

Anna Aracsy
Samhällsplanerare

Revideringarna avser

- Plankartan har förtydligats genom utpekande av området där strandskyddet avses upphävas.
- Planbeskrivningen har ändrats avseende förtydliganden om upphävande av strandskyddet samt dagvattenhanteringen.
- Genomförandebeskrivning har ändrats avseende förtydliganden om dagvattenhanteringen.

Kopiars överensstämmelse med
originalet irtygas:

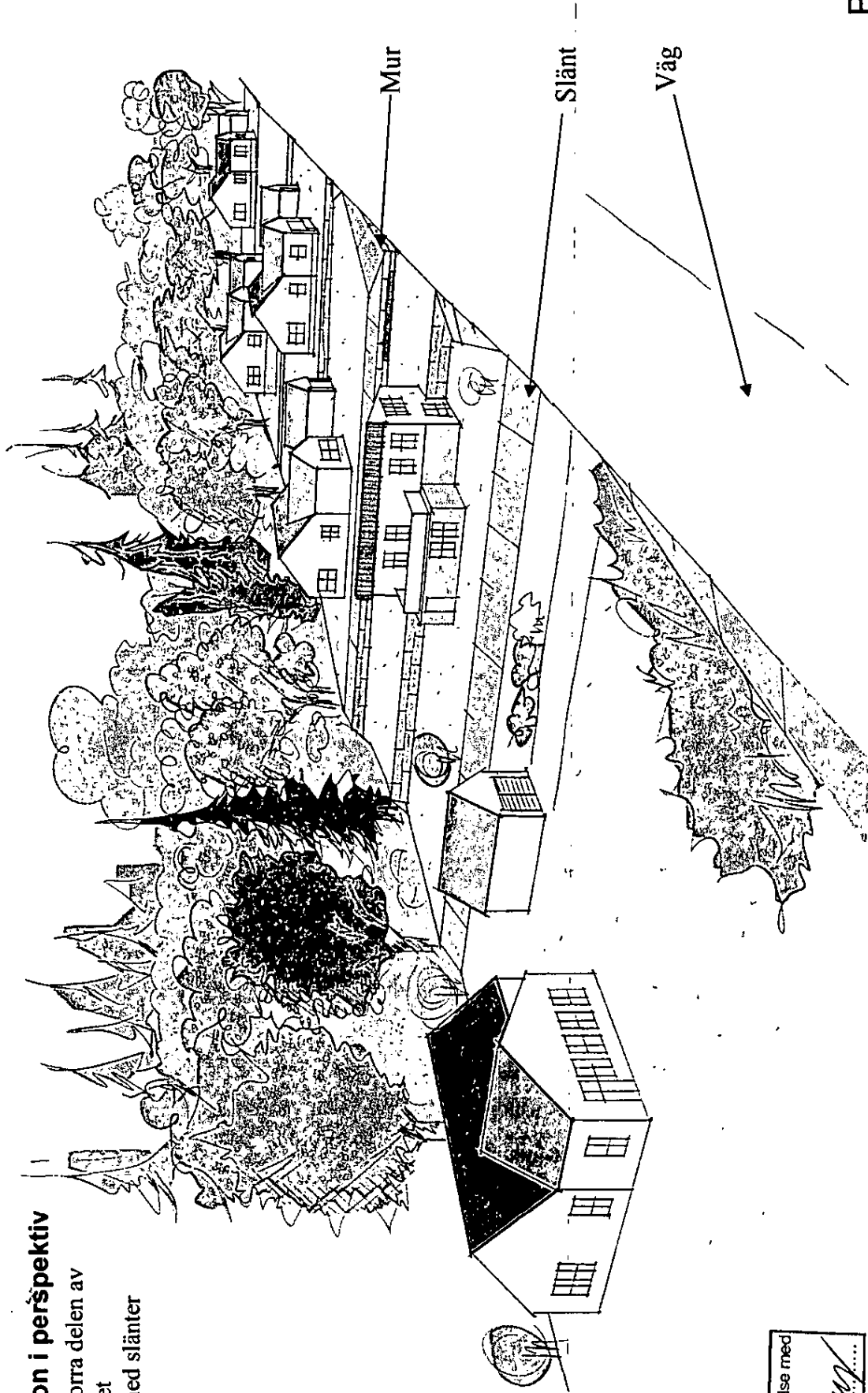
Antagen av miljö- och byggnämnden den 30 maj 2012 §
86.

Laga kraftvunnen den 23 juni 2012.

Detaljplan för del av Bolmstad 2:45, vid Tallbackens fritidshusområde i Angelstad Församling, Ljungby kommun

Illustration i perspektiv

Över hur norra delen av
planområdet
kan se ut med slänter
och murar



Kopiars överrensstämmelse med
originalet intygas:
[Signature]

Antagen av miljö- och byggnämnden den 30 maj 2012 §

86

Laga kraftvunnen den 23 juni 2012.

P12/6



LJUNGBY
KOMMUN

Tekniska förvaltningen
Exploateringsavd

FASTIGHETSFÖRTECKNING
2011-12-14

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för **Bolmstad 2:45** (del av Tallbacken) i Angelstads församling, Ljungby kommun.

Avdelning A. Fastigheter

Beteckning på kartan

Fastighetsägare adress

Anm

1. Inom planområdet

Bolmstad 2:45

Christina Hovelius
Hovdinge Södergård 4
341 94 LJUNGBY

2. Utom planområdet

Bolmstad 2:8

Bengt Karlsson
Lisbeth Karlsson
Lövvägen 1A
341 96 LJUNGBY

Bolmstad 2:43

Hans Göran Christer Svensson
Eivor Lizzie Marianne Svensson
Fåfångans väg 1
341 96 LJUNGBY

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Björn Landström
Charlotte Landström
Skogsvägen 4
341 35 LJUNGBY

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Christer Helander
Susanne Helander
Torsgatan 93
341 96 LJUNGBY

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Mats Axelsson
Granvägen 8
341 96 LJUNGBY

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Jan-Erik Gustafsson
Ulla Gustafsson
Bäckgatan 17B
314 32 HYLTEBRUK

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Jan-Åke Pettersson
Helene Pettersson
Prästgatan 22
570 02 STOCKARYD

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Bo Andersson
Inga-Lill Andersson
Hökvägen 12
341 31 Ljungby kommun

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Jan Göransson
Sol-Britt Göransson
Tunagatan 17
341 76 RYSSBY

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

John Göransson
Majvor Göransson
Höslängagatan 5
341 38 LJUNGBY

Hus på ofri grund
Bolmstad 2:45

Jan Sjöqvist
Slättahult
341 96 LJUNGBY

Avdelning B. Samfälligheter
Beteckning på kartan

Deläggande fastigheter

Inom planområdet

Bolmstad ga:2

Gemensamhetsanläggning avseende vägar,
grönområden, vattenområden, registrerad
1993-09-03, akt 93/71,
förvaltas av Tallbackens samfällighetsförening
c/o Sven Nilsson,
Lindvägen 2
341 96 LJUNGBY

Lr 1
Bolmstad 2:45

Ledningsrätt registrerad 1990-04-06, akt 90/35
avseende vatten- och avloppsledningar till förmån för
Ljungby kommun

Utom planområdet

Avdelning C. Servitut och andra särskilda rättigheter

Beteckning på karta
Belastad fastighet

Förmånsfastighet
Rättighetsinnehavare

Anm

Serv 1
Bolmstad 2:45

Servitut avseende kraftledning t f f
Olofström Hallandsboda 1:82,
Olofström Härnäs 1:94
E.ON AB
205 09 MALMÖ

Inteckning beviljad
2010-04-14, nr 5341

Serv. 2
Bolmstad 2:45

Nyttjanderätt avseende
teleledningar t.f.f.
Telia
Box 935
391 29 KALMAR

Inteckning beviljad
1992-11-25, nr 8462

Serv 3
Bolmstad 2:45

Nyttjanderätt avseende vattenuttag
t.f.f. Tallbackens Brunnsbolag
c/o Rolf Thelander
Rubinvägen 10
341 39 LJUNGBY

Inteckning beviljad
1982-03-31, nr 2194

Serv 4
Bolmstad 2:45

Nyttjanderätt avseende vattenuttag
t.f.f. Tallbackens Brunnsförening
c/o Rolf Thelander

Inteckning beviljad
1982-04-07, nr 2449

Ljungby som ovan

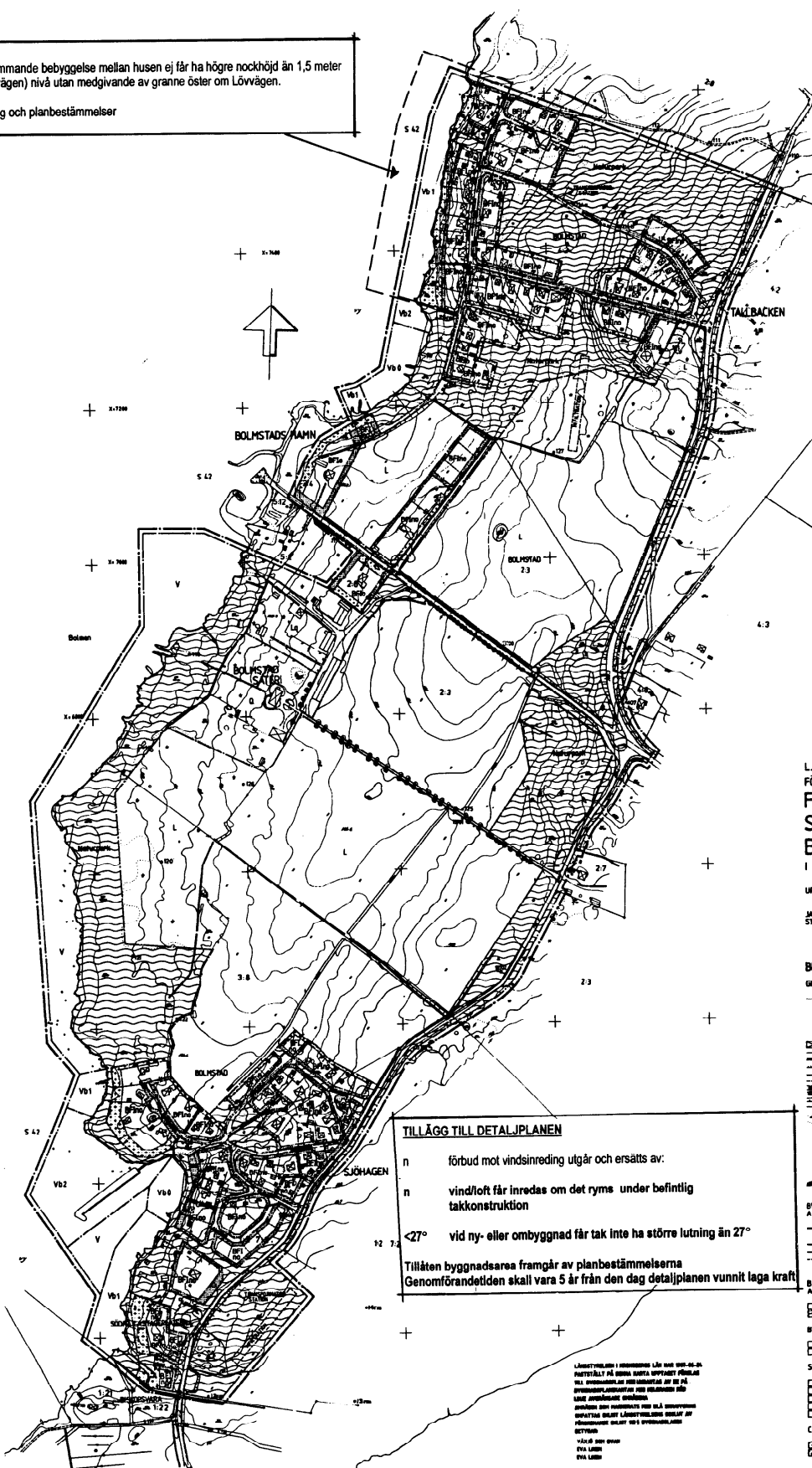
I tjänsten

Per-Olov Almqvist
Exploateringschef

Birgitta Westlin
Karttekniker

Område där tillkommande bebyggelse mellan husen ej får ha högre nockhöjd än 1,5 meter över gatans (Lövvägen) nivå utan medgivande av granne öster om Lövvägen.

Se planbeskrivning och planbestämmelser



LJUNGBY KOMMUN
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
FRITIDSOMRÅDET
SJÖHAGEN / TALLBACKEN SAMT
BOLMSTAD SÄTERI m.m.
I ANGESTADS SOCKEN

UPPRÄTTAD 1984-05-16
JAN SVENSSON BO LJUNDBERG
STADSARKITEKT PLANNINGSKÖR
JAN SVENSSON BO LJUNDBERG
STADSARKITEKT PLANNINGSKÖR
REVIDERAD 1984-12-12
JAN SVENSSON BO LJUNDBERG
STADSARKITEKT PLANNINGSKÖR

BETECKNINGAR

GRUNDKARTAN

+	FASTIGHETSGRÄNS
—	RUTNÄTSGRÄNS
—	TRAKTHAVN
111	ROSGÅRDSPÅROR FÖR FASTIGHET MED TRAKTHAVN
142	SAMFÄLLEHET
—	SÖT VÄTTERING
—	BONINGSGRÄNS RESP. UTHUS KARTERAT EFTER INSLUT
—	STAKET
—	STENKÄR
—	STÖDVL
—	HÄCK
—	VÄG
—	ALLE
—	SLÄTT
—	ÖRE
—	ÄGGLAGSGRÄNS LÖVSKOG RESP. ÄKER
—	BARNSKOG RESP. ÅNG- HÅG ELLER BETESMARK
—	LÖVTRAD
—	VÄTTERYTA
—	BRUNN
—	ENSTAKA FAST FÖRHÄLLNING
—	TRIANGELPUNKT
—	POLYEDRARPUNKT
—	HEXAGONPUNKT
—	HEXAGONURV

TILLÄGG TILL DETALJPLANEN

n förbud mot vindsnedning utgår och ersätts av:
n vindloft får inredas om det rymms under befintlig takkonstruktion
n vid ny- eller ombyggnad får tak inte ha större lutning än 27°

Tilläggsbyggnadsarea framgår av planbestämmelserna
Genomförandetiden skall vara 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft

BYGGNADSPLANEKARTA
A. GRÄNSBETECKNINGAR

—	BYGGNADSPLANEGRÄNS
—	OMRÅDETS GRÄNS
—	OMRÅDESGRÄNS
—	BESTÄMMELSEGRÄNS
—	OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN INREDE AVVIKELSER I VESKA FALL FÅR GÖRAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR
ALLMÄN PLATS

—	VEGGRÄSK
—	NATURPARK

BYGGNADSMARK

—	BOSTÄDER
—	NATURRESERVAT

SPECIALOMRÅDEN

—	OMRÅDE FÖR FÖROROGSÄMÅL
—	VÄTTEROMRÅDE
—	VÄTTEROMRÅDE MED BYGGOR AVSEDDA FÖR FRILUFTSBAD
—	VÄTTEROMRÅDE FÖR SMÅRE BYGGOR
—	VÄTTEROMRÅDE FÖR STORRE BYGGOR

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

—	MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
—	MARK SOM UTÅS ÖDDE UNDERLAGS FÅR UPPGRÄS
—	LENNINGSOMRÅDE
—	FRESTÄDSE M.S.
—	AVTAL VÄTTERING
—	ÄREBYGG- OCH VÄTTERINGSGRÄNS
—	KALLVÄTTERING
—	SÄRSKILD PÅL ÖKAVNING
—	UTTARVSKRUBB MED STÅNGELSKYLIGHET TUNNSTRECK MED PÅL MARKERAR FÖRBYGGETS SLUT

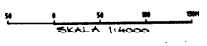
D. ILLUSTRATIONER OCH HANVISNINGAR
ILLUSTRATIONSLINJER

Lagförordning i samband med den 8 februari 2001 § 28
Lagkraftvunnen den 7 mars 2001

Ljunby den 10 januari 2001
Plankontoret
Inger Bodin
Inger Bodin
Planteckniker

Antagen av kommunstyrelsen den 8 februari 2001 § 28
Lagkraftvunnen den 7 mars 2001

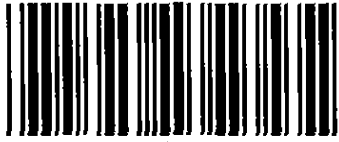
LANTMÄNNENS BETECKNINGSSYMBOL 448:1



07-1-P01/5

Tillägg till P87/12 P01/5

Kopians läst med
originalen bebyggas.
Ljunby den 2/10/01



Akt nr:
0781-P01/5

AU\$0781-P01/5

Lantmäterimyndigheten

Kronobergs län

HANDLINGAR

Upprättade år 2001	Dnr 601124
Ärende Tillägg till dp 0781-P87/12 Fritidsområdet Sjöheden, Tallbacken samt Bolmstads säteri	
Kommun Ljungby	
Län Kronoberg	
0781-901/5	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band
15 numrerade sidor
- inliggande karta
1 annan karta

0781 P 01/5

pm

TILLÄGG TILL DETALJPLAN 87/12

LJUNGBY KOMMUN

FRITIDSOMRÅDET

SJÖHAGEN, TALLBACKEN SAMT BOLMSTADS SÄTERI

PLANBESTÄMMELSER

5 § EXPLOATERING AV BYGGNADSMARK

1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Följande gäller i de fall där ingen utsättning av tomtens gränser sker eller där tomtens area understiger 800 kvadratmeter:

2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad, exklusive förråds- och garageutrymmen, icke uppta större bruttoarea (BTA) än 90 kvm. Den totala byggnadsarean (BYA) får dock ej uppgå till mer än 130 kvm.

Följande gäller där utsättning av tomtens gränser sker:

Tillägg 3 mom På tomtplats, där arrendeupplåtelsen/äganderätten till tomtplatsen stämmer med koordinatredovisade (Rikets system) markeringar av tomtens jämte redovisning på kartan, är högsta tillåtna byggnadsarean (BYA) 25 % av tomtplatsens area, dock högst 200 kvm.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Utgår 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom Inom o betecknat område får källare icke anordnas.

4 mom På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

Tillägg 5 mom Vind/loft får inredas om det ryms under befintlig takkonstruktion. Vid ny- eller ombyggnad får taklutningen inte överstiga 27°.

Tillägg 6 mom Utöver bestämmelsen om högsta höjd gäller att för strandtomter väster om Lövvägen i Tallbackenområdet får tillkommande bebyggelse mellan husen ej ha större nockhöjd än 1,5 meter över vägens nivå utan grannars medgivande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Sjöutsikten är viktig oavsett var man bor i området. Vid tillbyggnader bör hänsyn tas till grannars möjligheter att bibehålla sjöutsikt. Grannar kan dock inte kräva att ha kvar all utsikt utan får acceptera att den minskar i vissa delar allt eftersom området förändras men hänsyn till utsikt bör tas.

För tomterna väster om Lövvägen gäller att eventuella tillbyggnader mellan husen begränsas i höjd för att inte utgöra en barriär för de bakomliggande husen. Utbyggnader som sträcker sig ned mot sjön kan däremot ske enligt 6 §, mom. 4, utan särskild begränsning av takhöjden. De stora nivåkillnaderna gör detta möjligt utan att det blir skymmande för grannarna.

Vid oklarheter eller konflikter avgör byggnadsnämnden vad som är rimligt hänsynstagande.

Om ett hus skadas av storm eller brand har ägaren rätt att bygga upp det i samma läge och på samma sätt som det befintliga huset haft. Om ett hus däremot rivs för att ge plats åt en helt ny byggnad gäller reglerna för nybyggnad och läget på tomten i förhållande till omgivande bebyggelse avgörs av byggnadsnämnden. Bestämmelsen om högsta nockhöjd gäller då inte för helt ny huvudbyggnad. Huvudregeln är dock även i detta fall att det skall finnas genomsikt för berörd granne.

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ljungby den 10 januari 2001
Planeringskontoret

Ingegerd Andersson
Ingegerd Andersson
Planchef

Inger Bodin
Inger Bodin
Plantekniker

Antagen av kommunstyrelsen den 8 februari 2001 § 28.

Lagakraftvunnen den 7 mars 2001

Kopians likhet med
originalet bebyggas.
Ljungby den 24/6/07

TILLÄGG TILL DETALJPLAN 87/12

LJUNGBY KOMMUN

**FRITIDSOMRÅDET
SJÖHAGEN, TALLBACKEN SAMT BOLMSTAD SÄTERI**

PLANBESKRIVNING

Tillägget består av

- Denna beskrivning med genomförandebeskrivning
- Karta med gällande plan i skala 1:4000
- Illustration skala 1:5000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa byggrätter som står i proportion till storleken på tomterna. Dock med en maximerad högsta byggarea.
Förslaget gäller enbart ändrade bestämmelser inom befintlig detaljplan. Ingen ny exploateringsmark tas i anspråk.

Området har byggts ut under flera decennier och var ursprungligen ett gammaldags sommarstugeområde för Ljungbybor som ofta färdades ut till området på cykel. I inledningsskedet skedde bebyggelsen spontant på arrendemark och många gånger med otydligt markerade tomtgränser. Efter hand har såväl vägar som vatten- och avloppsanläggning byggts ut och allt fler har fått möjlighet att tillbringa mer tid i fritidshusen. Avsaknaden av tomtgränser eller tydliga gränser för arrendenas omfattning har gett upphov till många konflikter som genom de här beskrivna åtgärderna kan minimeras.

Samrådsmöten har hållits med stugägarna i Sjöhagenområdet den 20 mars 2000 och med motsvarande i Tallbacken den 30 augusti 2000. Vid båda tillfällena deltog representanter för markägarna, lantmäteriet och kommunens exploaterings-, bygg- och plankontor. Ca 50 stugägare deltog vid resp. möte.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen beslutade 2000-09-14 § 139 att planprövning kan ske som ett tillägg till detaljplan. Handläggning sker enligt PBL 5 kap 28 § så kallat enkelt planförfarande.

Samråd avses ske under nov/dec 2000. Miljö- och byggnämnden kan därefter antaga planen i januari 2001 om inga hinder uppstår.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

När den gällande detaljplanen utformades (1984) gavs samtliga tomte, oavsett storlek, samma byggarea. Den tog inte heller hänsyn till den befintliga bebyggelsen vad gäller redan inredda vindar eller loft.

Under flera år har de olika intressenterna diskuterat möjliga förslag till en långsiktig lösning med kommunens och lantmäteriets representanter. Man har enats om att genomföra en utsättning av tomterna så att alla får fullständig klarhet i vilket markområde som arrenderas. För att skapa bättre förhållande och öka trevnaden i området föreslår kommunen att byggnadsarean bestäms av tomtens storlek. Det innebär att varje tomt får bebyggas upptill 25% av tomtarean eller maximalt 200 kvadratmeter. För små tomter blir det ingen utökning. Där gäller den tidigare planen. Flera av husen har sedan de byggdes haft vind eller loft. Därför föreslås att byggrätt ges även för vind/loft om det ryms inom befintlig takkonstruktion. I de fall tak byts ut eller kompletteringar sker får ett tak inte ha större lutning än 27 °

Sjöutsikten spelar en allt viktigare roll för hus i närheten av vatten. Strandtomter finns enbart inom Tallbacken, väster om Lövvägen. För att inte försvåra möjligheterna till sjöutsikt för de som bor öster om Lövvägen och därmed inte har strandtomt, föreslås därför att tillkommande bebyggelse inom tomter med direkt anslutning till stranden inte får byggas med högre nockhöjd än 1,5 meter över befintlig väg (Lövvägen) Eftersom alla tomter utmed stranden redan är bebyggda och p.g.a. den stora nivåskillnaden kan man inom detta område komplettera bebyggelsen utan olägenheter för grannarna. Godkänns en högre höjd av närmast berörda grannar öster om Lövvägen kan miljö- och byggnämnden besluta att medge avsteg från denna bestämmelse.

För de tomter där ingen utsättning sker eller där tomtstorleken är så liten att den inte ger någon utökad byggrätt gäller tidigare planbestämmelser. De ändrade planbestämmelserna anges i bilagan, med rubriken; Planbestämmelser. Av kantribriken framgår vad som lagts till och vad som utgår.

I den gällande planen finns vattenområde (VB2) avsett för att de stugägare som ej har strandtomt men som vill ha en mindre båt i nära anslutning till sin bostad skall kunna få detta. Inom Tallbackenområdet diskuteras läget för denna. Många anser att det område som i gällande plan är avsett för en gemensam brygga hellre bör användas som badplats och att det därmed är lämpligare att placera båtbyggnan längre söderut. Om man är överens inom området att detta är ett bättre sätt att använda marken och om strandmiljön och omgivningarna inte påverkas negativt kan en sådan förändring vid prövning visa sig vara möjlig. Ansökan om detta får göras till miljö- och byggnämnden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Utsättning av tomter sker genom lantmäteriets försorg. En karta med förteckning över vilka tomter som blivit föremål för utsättning kommer att upprättas så att det inte finns tveksamheter om vilka planbestämmelser som gäller för respektive tomter. Inom Sjöhagenområdet har utsättningen helt genomförts. Av den intresseanmälan som inlämnats förefaller det troligt att det blir samma förhållande även för Tallbackenområdet.

För att villkoren i 8 kap. 11§, PBL skall anses uppfyllt, avseende fastighetsöverensstämmelse med detaljplan, skall respektive arrendeupplåtelse kopplas till den tomtplats som markerats på marken genom ett tillägg till respektive arrendeupplåtelse, alternativt en förnyelse av respektive avtal.

Plankostnaderna kommer att tas ut som planavgift vid ett tillfälle per tomt i samband med eventuell bygglovansökan.
Inga övriga genomförande frågor uppstår genom ändringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagande av tillägget till detaljplanen har följande personer medverkat, från kommunen:

Exploateringschef Per-Olof Almqvist,
Förvaltningschef, miljö- och byggkontoret, Bengt Karlsson
Stadsarkitekt Jan Svensson
Byråingenjör Uno Samuelsson

från lantmäteriet:
Lantmätare Dan Larsson

Ljungby den 10 januari 2001
Plankontoret

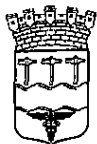
Inggerd Andersson
Inggerd Andersson
Planchef

Inger Bodin
Inger Bodin
Plantekniker

Antagen av kommunstyrelsen den 8 februari 2001 § 28
Lagakraftvunnen den 7 mars 2001

Kopians likhet med
originalbetyg.

Ljungby den 2/4-01 *ED*



LJUNGBY
KOMMUN

2001-03-07

Lantmäterimyndigheten
Kronobergs län

Ink 2001-03-08

Dnr 601124
0781-901/5

Ks PI 2000/0008.214

ÖVERPRÖVNING/ÖVERKLAGANDE

Kommunstyrelsen antog 2001-02-08 § 28, detaljplan för **Sjöhagen, Tallbacken, Bolmstad säteri m.m.** i Angelstad församling, Ljungby kommun.

LAGA KRAFTBEVIS

Fört diarium visar att detta beslut inte överklagats. Beslutet har därför vunnit laga kraft den **7 mars 2001**.

Plankontoret

Inger Bodin
Plantekniker

Kopia för kännedom: Lantmäterimyndigheten, Ljungby
Lantmäterimyndigheten, Växjö
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Ljungby kommun, tekniska kontoret
(fastighetschef + exploateringschef)
Sjöhagens samfällighetsförening,
c/o P-O Pettersson, Storgatan 15, 341 30 Ljungby
Tallbackens samfällighetsförening,
c/o Birger Johansson, Torsgatan 99, 341 32 Ljungby
Tomas Jönsson, Bolmstads Säteri, 341 95 Ljungby
Christina Hovelius, Hovdinge Södergården,
341 94 Ljungby

Delgivning: Miljö- och byggnämnden
Kommunstyrelsen

POSTADRESS
341 83 Ljungby

BESÖKSADRESS
Olofsgatan 9

TELEFON
0372-78 90 00 vx

ORG NR
212000-0670

POSTGIRO
302 50-5

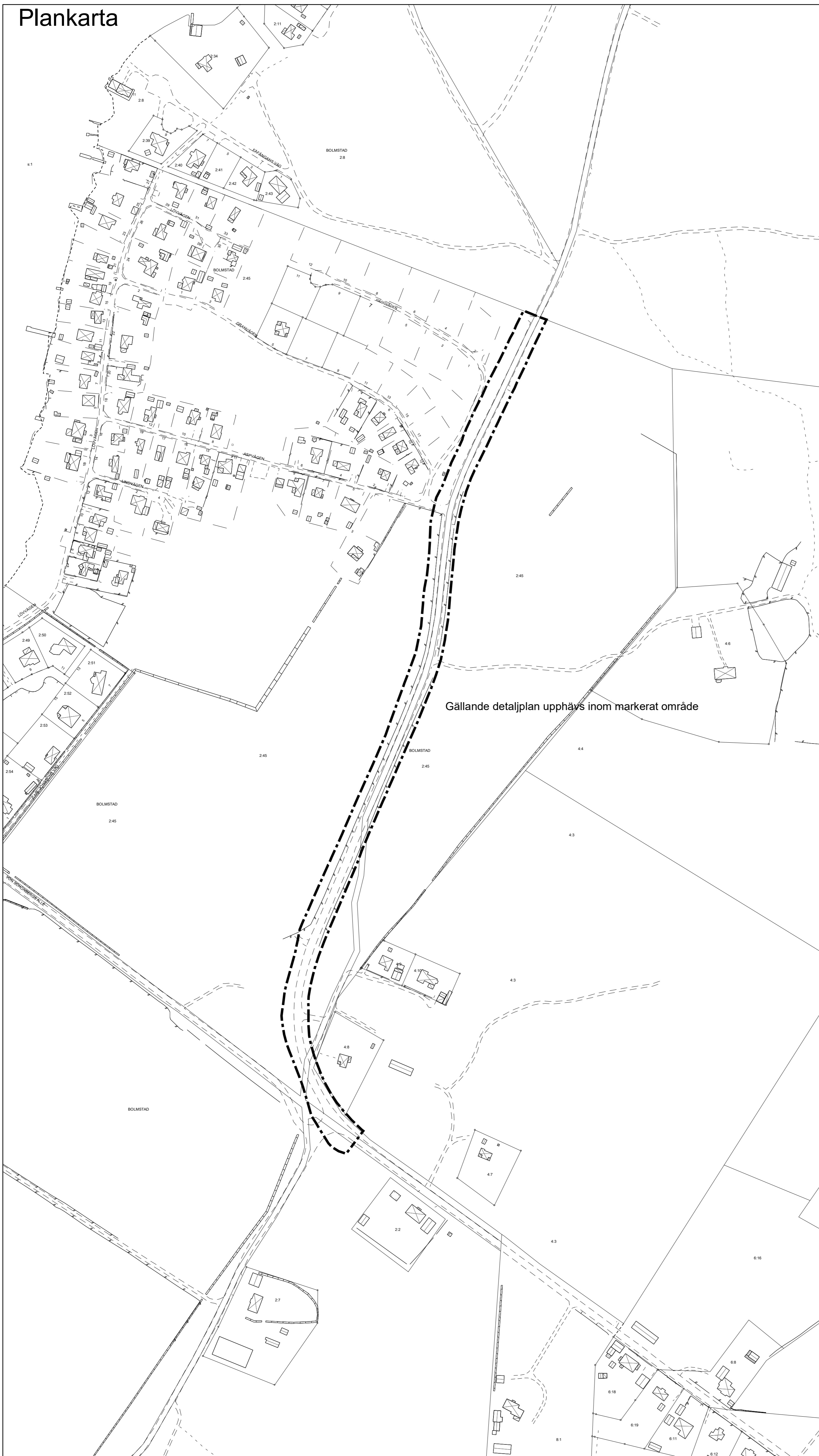
E-POST
miljo.och.byggnamnden@kommun.ljungby.se

TELEFAX
0372-78 92 65

WEBBPLATS
www.ljungby.se

BANKGIRO
157-0879

Plankarta



Gällande detaljplan upphävs inom markerat område

Inom markerat område föreslås att detaljplanen upphävs.

Grundkarta

---	Traktgräns	○	Lövråd
---	Fastighetsgräns	⊕	Barrskog
Ljungby	Traktnamn	---	Staket
7:79	Fastighetsbeteckning	---	Stenmur
⊠	Bostadshus resp uthus	---	Stödmur
□	Övriga byggnader	---	Häck
⊞	Skärmtak	147,4	Avvägd höjd
⊞	Transformatorstation	---	Höjdkurva
---	Väg, körbanekant	3765	Polygonpunkt
---	Gångstig		

Grundkarta är upprättad på grundval av Ljungbys primärkarta.
Måtklass: II.
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens yttre kanter.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2019-12-03

Per-Olov Almqvist
Exploateringschef

Wiebke Harders
Geodataledare

Skala 1:2000 (A1)
0 2 450 4 900 Meter



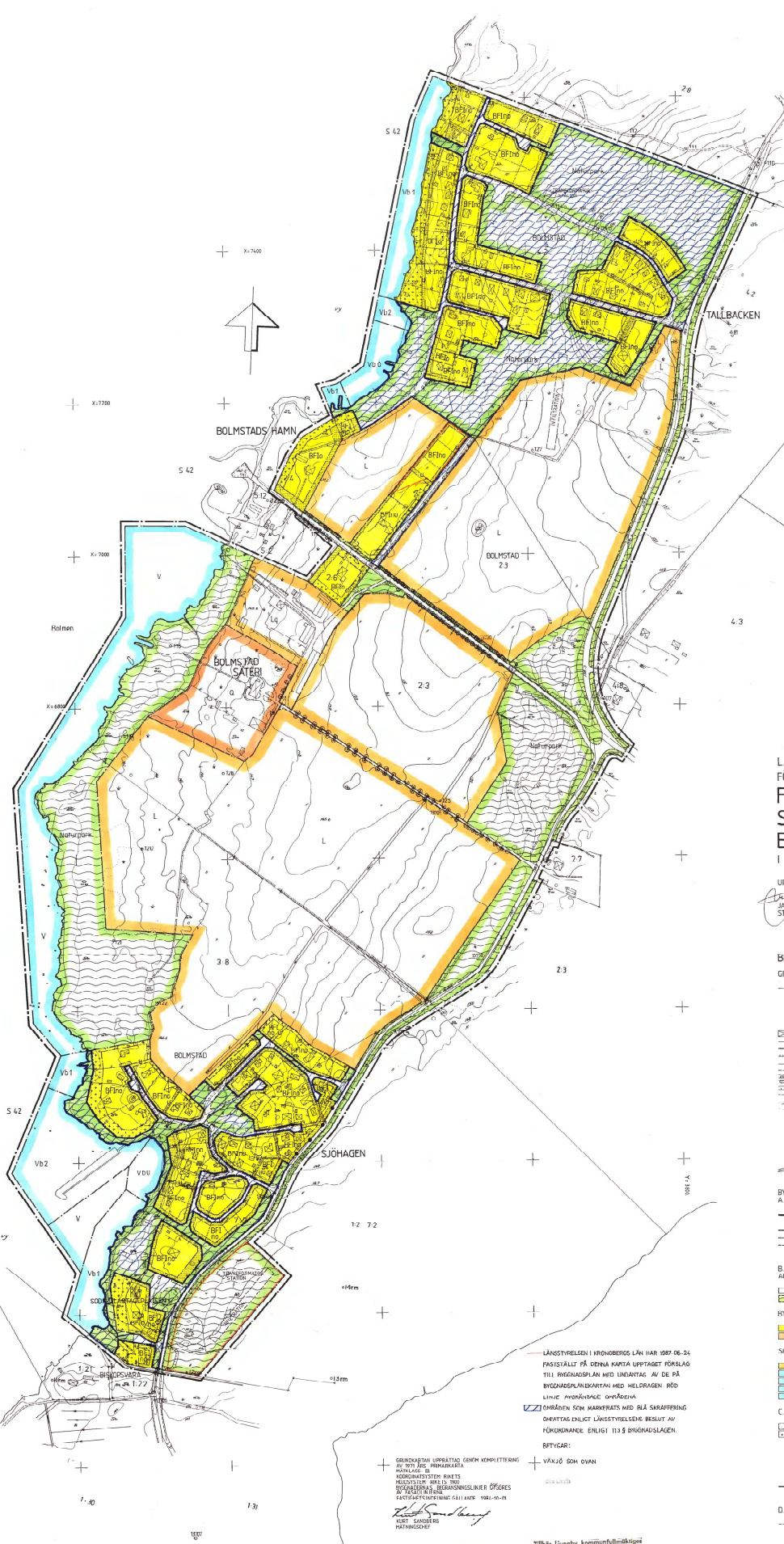
Upphävande av detaljplan för

Del av Bolmstad 2:45 m.fl. fastigheter i Angelstads församling

LJUNGBY KOMMUN
Ljungby kommun
Planavdelningen den 15 november 2019
Reviderat den 9 januari 2020

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av MoB den 5 februari 2020 Laga kraft den 4 mars 2020	Dnr: 2019/1343	PLANAUGHT	P2020/2
--	-------------------	-----------	----------------



LJUNGBY KOMMUN
 FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
 FRITIDSOMRÅDET
 SJÖHAGEN / TALLBACKEN SAMT
 BOLMSTAD SÄTERI m.m.
 I ANGELESTADS SOCKEN

UPPRÄTTAD 1964-05-16
 JAN SVENSSON STADSARKITEKT
 BO LUNDBERG PLANINGENÖR

REVIDERAD 1964-09-16
 JAN SVENSSON STADSARKITEKT
 BO LUNDBERG PLANINGENÖR

REVIDERAD 1964-12-12
 JAN SVENSSON STADSARKITEKT
 BO LUNDBERG PLANINGENÖR

- BE TECKNINGAR**
- GRUNDKARTA**
- FASTIGHETSGRÄNS
 - GRUNDKARTSUTVALD
 - IKAK INMÄTNING
 - REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED TRAKTNAMN
 - SAMFÄLLIGHET
 - SVÄ VATTENDIAGRAM
 - BONINGSKÄRT RESP. UTHUS KARTERAT EFTER HUSLIVET
 - STAKET
 - STENHUR
 - STODMUR
 - HÄCK
 - VÄG
 - ALLE
 - SLÄNT
 - DING
 - AREALSGRÄNS LÖVSKOG RESP. ÅKER
 - BARNSKOG RESP. ANGS-HAG ELLER BETESMARK
 - LÖVTRAD
 - VATTENTVÄTT
 - BRUNN
 - ENSTAKA FAST FÖRNLÄMNING
 - TRIANGELPUNKT
 - POLYTRANGELPUNKT
 - HÖJDFUNKTION
 - HÖJDKURVOR

- BYGGNADSPLANENKARTA**
- A. GRÄNSBETECKNINGAR**
- BYGGNADSPLANENKARTENS BEGRÄNS 6 M UTMÄRKT FASTSTÄLLELSEOMRÅDET
 - OMRÅDESGRÄNS
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
 - OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALL MÅN PLATS
 - VÄGMARK
 - NATURPARK
 - HYGIENOMRÅDE
 - BOSTÄDER
 - KULTURRESERVAT

- SPECIALOMRÅDEN**
- OMRÅDE FÖR JORDBRUKSANDAMÅL
 - VATTENOMRÅDE
 - VATTENOMRÅDE MED BRYGGOR AVSEDDA FÖR FRILFESTSBA
 - VATTENOMRÅDE FÖR TRILJE-ROTTER
 - VATTENOMRÅDE FÖR STORRE DÄTTRYGGOR
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**
- MARK SOM INTE FÅR BEVÄGGAS
 - MARK DÄR UTHUS OCH/LL UNDTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
 - F
 - FRÖSTÄNDE HUS
 - I
 - ANTAL VÄNNINGAR
 - FÖRBUDD MOT VINDSINREINING
 - O
 - KÄLLARLOGA I LUG
 - SÄRSKILD MILJÖANSVAR
 - UTFARTSFÖRBUDD MED STÄMPELSKYLIGHET TVÄRSTRECK MED PIL
 - MARKERAR FÖRBUDDETS SLUT
- D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR**
- ILLUSTRATIONENS INNEHÅLL

X: 6800
X: 6700
X: 6600
X: 6500
X: 6400
X: 6300
X: 6200
X: 6100
X: 6000

LANTMÄTARBEVETTSBETECKNINGSSÄNDRING 4:6:3
 SKALA 1:2000
 0 50 100 150

LÄNSSTYRELSEN I KRÖNBERGS LÄN HAR 1967.06.24
 FASTSTÄLLT PÅ DENNA KARTA UPPTAGET FÖRSLAG
 TILL BYGGNADSPLANEN MED UNDTAGS AV DE PÅ
 BYGGNADSPLANENKARTAN MED HELDRAGEN RÖD
 LINJE AVGRÄNSADE OMRÅDEN

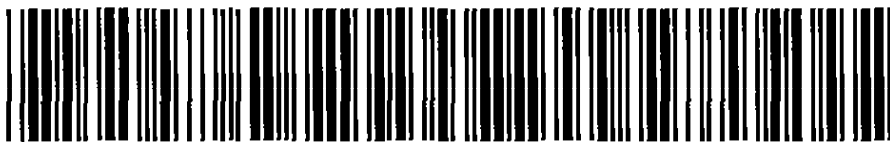
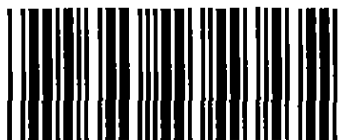
OMRÅDEN SOM MARKERATS MED PÅ SÄRBEFÄRING
 ÖMNTAGS ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT AV
 FÖRORDNINGEN ENLIGT 113 § BYGGNADSLAGEN.

BEFVÄR:
 VÄRBJÖ SKOG OVAN

GRUNDKARTEN UPPRÄTTAD GENOM KOMPILERING
 AV 1911 ÅRS FÖRÄMNINGAR
 KÄLLOR: 1911 ÅRS
 FÖRÄMNINGAR
 BYGGNADSLAGEN OCH ÖVRIG
 FÄSTÄMNINGEN GÄLLANDE 1964-10-10

Tillika Ljungby kommunfullmäktige
 protokoll den 22.12.1968 s. 11
 beviljat

0781-P87/12 75
 Skapade ritet med
 utvald befästning
 Ljungby den 22.12.1968



Akt nr:
0781-P87/12

AU\$0781-P87/12

HANDLINGAR

Upprättade år	1989	Dnr
Ärende		
Byggnadsplan för fritidsområdet Sjöhagen/Tallbacken samt Bolmstad säteri mm		
Registerområde		
Angelstad		
Kommun	Ljungby	Län
		Kronoberg

Till akten hör

1 band

98 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta

0781-P87/12

Ps

Tillägg se aut 0781-701/5

BOSTADSDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 17

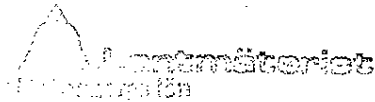
Datum

Dnr

1989-11-02

Pl 1865,

1866/87



Sak 89 -11- 21

Ljungby kommun

Box 301

341 00 LJUNGBY

FRM 618

Överklagande i fråga om byggnadsplan inom Ljungby kommun

Länsstyrelsen i Kronobergs län fastställde den 24 juni 1987 ett förslag till byggnadsplan för Fritidsområdet Sjöhagen/Tallbacken samt Bolmstad säteri m.m. i Angelstads socken, Ljungby kommun.

I samband härmed beslöt länsstyrelsen med stöd av 111 § byggnadslagen (1947:385) att markägarna inte skall återgälda kommunen någon del av plankostnaderna.

Ljungby kommun och Erik Bucht har överklagat beslutet. Statens planverk har yttrat sig den 14 december 1987 varefter skrivelser har kommit in från Bucht och kommunen samt från ägarna till huvuddelen av planområdet, Christina Hoveliuss och Thomas Jönsson.

Enligt 17 kap.9 § plan- och bygglagen (1987:10) skall äldre bestämmelser tillämpas i detta ärende beträffande såväl förfarandet som ärendets prövning i sak. Regeringen finner att därvid även bestämmelserna i 111 § byggnadslagen (1947:385) skall tillämpas i ärendet.

Planfastställelsen

Bucht vänder sig mot fastställelsen av planen. Han ifrågasätter bl.a. behovet av förutsatta gemensamma anläggningar för vatten och avlopp, vägar, parkeringsplatser, badplatser m.m och befarar att de kommer att medföra alltför höga anläggnings- och driftskostnader. Dessutom befarar han att föreslagna infiltrationsanläggningar kommer att resultera i förorening av sjön Bolmens vatten.

Länsstyrelsen har anfört bl.a. att en så omfattande och etablerad bebyggelse som i Sjöheden och Tallbacken torde bestå under överskådlig tid trots att en del av stugorna är synnerligen enkla. Planläggningen syftar till att ge rammar för en utveckling där stugorna förbättras och byggs ut och till att möjliggöra lösningar på va-frågan och andra gemensamma behov samt till reglering av grannerättsliga frågor. De i planförslaget redovisade vägarna, grönområdena, parkeringsplatserna och badplatserna är nödvändiga för områdenas funktion. Stugägarna kommer via gemensamhetsanläggningar att ha inflytande över genomförandet och kan då påverka valet av vägstandard och tillse att tillräcklig miljöhänsyn tas.

I ett särskilt beslut den 9 april 1986 har länsstyrelsen med stöd av 2 § va-lagen förelagt kommunen att sörja för eller tillse att allmän va-anläggning kommer till stånd för befintlig och blivande bebyggelse inom områdena Sjöheden och Tallbacken så snart det kan ske, dock senast tre år efter det att detaljplan för områdena blivit fastställd och vunnit laga kraft.

Regeringen utgår från att den allmänna va-anläggningen kommer att anordnas och att den kommer att skötas på ett sådant sätt att Bolmens vatten inte förorenas. På grund härav och med hänsyn till vad länsstyrelsen anfört finner regeringen att fastställelsen av planen är riktig. Buchts överklagande skall därför avslås.

Plankostnaderna

Kommunen yrkar att ägarna av Bolmstads säteri, Christina Hovelius och Thomas Jönsson, skall åläggas att betala hela planlägningskostnaden.

Hovelius och Jönsson motsätter sig varje krav på att bestrida några kostnader för byggnadsplanen. De framhåller därvid bl.a. att de inte har beställt byggnadsplanen och inte har någon nytta av den. Efterfrågan på tomter är liten och de har inte planerat att sälja någon tomtmark de närmaste 20 åren. Planen ger inte heller möjlighet att höja arrendeavgifterna annat än marginellt. Därest regeringen skulle finna att de till någon del är betalningsansvariga för planen hemställer de att ansvaret endast skall omfatta den del av planområdet som utarrenderas. Slutligen hemställer de att regeringen ålägger Ljungby kommun att till dem betala 40.000 kronor avseende deras utlägg för anlitate konsulter i ärendet.

Statens planverk har i sitt yttrande anfört bl.a. följande:

"Den fastställda planen inrymmer 124 tomter för fritidsbebyggelse. Av dessa har 98 tomter redan tidigare utnyttjats som arrendetomter. Av planom-

rådets totala areal har ca 30 % utnyttjats till tomtplatser eller till allmän platsmark som har sådant samband med tomtplatserna att länsstyrelsen funnit det motiverat att med stöd av 113 § byggnadslagen förordna att marken skall upplåtas utan ersättning. - Den del av planområdet som inte utgörs av tomtplatser eller tillhörande allmän platsmark kan inte anses vara exploateringsområde. Markägarna bör därför inte åläggas betalningsansvar för den del av plankostnaden som motsvarar detta områdes andel av det totala planområdets areal d v s ca 70 %. - Markägarnas nytta av de 98 redan tidigare etablerade arrendetomter som nu fastlagts i plan är lägre än den nytta som markägarna har av de 26 tomter som nybildas. Arrendetomterna bedöms tillföra hälften så stor nytta som de nyinrättade tomterna". Planverkets förslag innebär att markägarna skall åläggas att betala sammanlagt 18 % av kostnaderna för upprättande av byggnadsplanen.

Regeringen finner att planen medför sådan nytta för Hovelius och Jönsson att dessa är skyldiga att återgälda kommunen del av kostnaderna för upprättandet av planen. Såsom planverket anfört står emellertid en fördelning med utgångspunkt i deras del av planområdets areal inte i skäligt förhållande till den nytta de har av planen. Beloppet bör med hänsyn härtill sänkas. Regeringen finner därvid inte skäl att frångå den beräkning planverket redovisat.

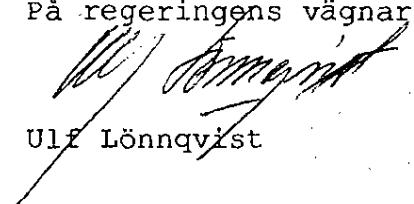
Hovelius och Jönssons yrkande att kommunen skall åläggas att betala ersättning för deras konsultkostnader kan inte prövas av regeringen.

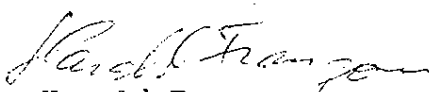
Regeringen avslår Erik Buchts överklagande.

Regeringen föreskriver att Christina Hovelius och Thomas Jönsson solidariskt skall återgälda kommunen 18 % av kostnaderna för upprättandet av byggnadsplanen.

Regeringen tar inte upp Christina Hovelius och Thomas Jönssons yrkande i fråga om ersättning för vissa kostnader till prövning.

På regeringens vägnar


Ulf Lönnqvist


Harald Franzon

Kopia till

plan- och bostadsverket
länsstyrelsen (+ prövade handlingar) (11.082-632-85)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Erik Bucht, Linds gård, 696 00 ASKERSUND
Christina Hovelius, Hovdinge Södergård,
341 00 LJUNGBY (+ broschyr om rättsprövning)
Thomas Jönsson, Bolmstads säteri, 341 00 LJUNGBY
(+ broschyr om rättsprövning)

Kela Knelbalm

med avtryckt betydelse.

LÄNSSTYRELSEN

BESLUT

Kronobergs län

1987-06-24

11.082-632-85

Planeringsavdelningen

(P16)

Planenheten

0781-P87/12

Järda Blix, EBL, HE

Kommunfullmäktige i Ljungby
kommun

Dnr. 87. 25.

Lj. 7

Fastställelse av förslag till byggnadsplan för Fritids-
området Sjöheden/Tallbacken samt Bolmstad säteri mm i
Angelstads socken, Ljungby kommun

BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen
det av kommunfullmäktige i Ljungby kommun vid sammanträde
den 28 februari 1985 antagna planförslaget sådant det
åskådliggjorts på en av stadsarkitekt Jan Svensson och
planingenjör Bo Lundberg den 16 maj 1984 upprättad karta,
reviderad den 18 september 1984 och den 12 december 1984.

Med förslaget följer beskrivning.

Från fastställelsen undantages de områden som markerats
med röd linje på plankartan.

I samband härmed förordnar länsstyrelsen enligt 113 §
byggnadslagen att de områden som markerats på en särskild
kopia av plankartan utan ersättning skall upplåtas som
allmän plats.

En gemensamhetsanläggning för Sjöhedenområdet och en för
Tallbackenområdet omfattande vägar, parkeringsplatser,
grönområden och båtplatser skall anses förutsatt i plan-
en. Anläggningarna skall omfatta de områden som omfattas
av förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Länsstyrelsen förordnar vidare med stöd av 110 § andra
stycket byggnadslagen att nybyggnad ej får företagas inom
planområdet utan särskilt tillstånd innan vattenförsörj-
ning och avlopp för området anordnats i erforderlig mån.
Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen
kommer detta förordnande att gälla som en planbestämmel-
se. (Se 5 kap §§ 1. plan- och bygglagen).

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket
naturvårdslagen att de områden som på plankartan marke-
rats med B, Q och Lq ej vidare skall omfattas av strand-
skydd.

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län

Planeringsavdelningen

Länsstyrelsen beslutar med stöd av 111 § byggnadslagen att markägaren inte skall återgålda kommunen någon del av plankostnaden.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförslaget innebär att befintliga 48 fritidshus i Tallbacken och 50 fritidshus i Sjöheden ges en reglerad byggnadsrätt i plan om 90 m² yta bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad och 25 m² BTA för uthus. Vidare har områdena kompletterats med tomter för totalt 29 nya fritidshus. Bolmstads säteri, som ligger mellan områdena Sjöheden och Tallbacken, ges Q-beteckning, och den öppna jordbruksmarken läggs i planen fast som jordbruksmark. I det antagna planförslaget förutsätts va-frågan lösas genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning skall enligt planförslaget även bildas för utbyggnad och drift av vägar, gångvägar och allmän platsmark.

Planförslaget har varit utställt två gånger, den 11 juli 1984 - den 31 augusti 1984 och den 1 november 1984 - den 30 november 1984. Därefter har vissa justeringar av gränser och vägsträckningar gjorts, vilka skriftligen har godkänts av berörda stugägare.

Kommunfullmäktige har vid antagande av planförslaget den 28 februari 1985 hemställt hos länsstyrelsen om förordnande enligt 110 § byggnadslagen avseende nybyggnadsförbud för planområdet till dess vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån. Vidare har kommunfullmäktige hemställt hos länsstyrelsen om förordnande enligt 113 § byggnadslagen för upplåtelse av mark till vägar och allmänna platser inom planområdet enligt till ärendet hörande förordnandekarta samt om beslut enligt 111 § byggnadslagen avseende fördelning av kostnaderna för upprättande av byggnadsplanen

Va-anläggningar

Länsstyrelsen har vid samråd i ärendet påpekat att va-anläggningarna bör vara allmänna. Den 9 april 1986 förelade länsstyrelsen med stöd av 2 § va-lagen, Ljungby kommun, att sörja för eller tillse att allmän va-anläggning kommer till stånd för befintlig och blivande bebyggelse inom områdena Sjöheden resp Tallbacken så snart det kan ske, dock senast tre år efter det att detaljplan för områdena blivit fastställd och vunnit laga kraft. Härigenom är det avgjort att va-anläggningarna skall byggas ut som allmän anläggning genom kommunens försorg.

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län

Planeringsavdelningen

Kvarstående anmärkningar

Atskilliga anmärkningar mot planförslaget från markägarna och övriga berörda sakägare kvarstår efter utförda revideringar. Anmärkningarna har bemötts av planförfattarna i tillägg till planbeskrivningen den 18 september 1984 och i yttrande till byggnadsnämnden den 12 december 1984.

Markägarna, Christina Hovelius och Thomas Jönsson, har motsatt sig planläggning över huvud taget. De har bl a anfört att tätbebyggelseproblem ej föreligger och att ytterligare bebyggelse ej är att vänta. De har motsatt sig nya tomter och de anser att vägförbättringar och förbättringar av va-standarden kan komma till stånd utan byggnadsplan. De hävdar vidare att planförslaget innebär inskränkningar för jordbruket (bl a genom att betesmark läggs ut som naturpark), att jordbruket inte får undanträngas av stugorna samt att betesdjuren på betesmarken strax söder om Tallbacken bör få dricka i sjön.

De anser att redovisat grönområde utefter stranden är onödigt genom att strandskydd finns och de motsätter sig att säteriets mangårdsbyggnader läggs inom planlagt område. De motsätter sig vidare att delta i kostnaderna för planens upprättande eftersom markägarna inte har begärt plan och de anser planläggningskostnaderna orimligt stora.

I en skrivelse till länsstyrelsen den 17 juni 1987 har de förklarat sig acceptera att alla obebyggda tomter utom tre inkluderas i fastställelsen.

I kvarstående anmärkningar från stugägare invänder man bl a mot de föreslagna nya tomterna. Man anser också att va- anläggningen innebär för hög va-standard och blir för dyr. Fler tomter och högre va-standard innebär risk för ökad förorening av sjön, som är vattentäkt. Flera stugägare motsätter sig ökad vägbredd.

MOTIVERING FÖR BESLUTET

Planläggningsfrågan

Bolmenområdet är med sin naturskönhet och möjligheterna till båtliv, bad och fiske lockande för många besökare både från Sverige och utlandet. I "Bolmen 79", den gemensamma markdispositionsplanen för de fyra Bolmenkommunerna, har bl a angivits att stora sammanhängande markområden skall lämnas fria från bebyggelse. En allmän princip har varit att i stället göra försiktiga kompletteringar av befintliga bebyggda områden. Länsstyrelsen har

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län

Planeringsavdelningen

i olika sammanhang påpekat att runt Bolmen bör ny fritidsbebyggelse endast tillåtas i planlagd form.

Området fr o m det aktuella planområdet t o m Finnatorpsviken fem km längre norrut är tätare bebyggt med fritidshus än andra delar av Bolmens stränder. Området ligger lättillgängligt, nära nyligen utbyggda båt- och badplatser och med god service. Det är därför attraktivt för fritidsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsen i Sjöheden och Tallbacken varierar från mycket enkla små stugor till normalstora fritidshus. Den sanitära standarden varierar. Så gott som samtliga hus står på arrenderade tomter. Trycket att bygga till fritidshusen föranledde kommunen att 1981 hos länsstyrelsen begära nybyggnadsförbud i avvaktan på planläggning. Nybyggnadsförbud har sedan gällt till slutet av 1984. Utfarterna till allmänna vägen behöver förbättras. Båthamnen, där stadsplan gäller sedan något år, och fritidsstugeområdena gränsar till ett aktivt jordbruk med stora landskapsbildsvärden och med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i brukningscentrum.

En så omfattande och etablerad bebyggelse som i Sjöheden och Tallbacken torde bestå under överskådlig tid trots att en del av stugorna är synnerligen enkla. Alla erfarenheter talar för att stugägarna kommer att sträva efter att vidmakthålla och att succesivt förbättra och bygga ut sina hus och höja standarden.

En sådan process är mycket svår att hejda. Det torde inte heller vara något samhällsintresse att försöka hejda utvecklingen mot bättre standard inom stugområdena, särskilt som Bolmenområdet är attraktivt för fritidsbebyggelse. Tvärtom är det ur allmän synpunkt en fördel om de befintliga fritidshusområdena kan förbättras. Därigenom kan den mark som redan är ianspråktagen för fritidsbebyggelse utnyttjas bättre. Planläggningen syftar till att ge ramar för utvecklingen där lösningar möjliggörs på va-frågan och andra gemensamma behov samt grannerättsliga frågor regleras.

Vid planläggning skall såväl allmänna som enskilda intressen beaktas. Ovan har visats att tätbebyggelse föreligger och att planförslaget är väl motiverat ur allmän synpunkt. Även planområdets omfattning är lämpligt. Det är ett samhällsintresse att bibehålla den öppna jordbruksmarken mellan Sjöheden och Tallbacken liksom de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i brukningscentrum.

L-bestämmelsen hindrar inte jordbruksdriften utan innefattar normal djurhållning. Genom att jordbruksmarken tas

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län

Planeringsavdelningen

med i plan läggs gränsen mellan jordbruk och fritidsbebyggelse fast för framtiden.

De områden som utgör naturpark kan även i fortsättningen vara tillgängliga för betesdrift. Detta är den bästa formen för hävd av hagmarken. Inom de områden som omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen eller delar av dessa kan detta dock endast ske om överenskommelse träffas med respektive samfällighetsförening.

Markägaren har hävdatt att betesdjuren på betesmarken strax söder om Tallbacken måste ha tillgång till sjövattnen. Det är ur plansynpunkt och ur hygieniska synpunkter inte lämpligt att i planen bibehålla betesmarken invid badplatsen. Detta skulle också medföra att passagen utefter sjön avskärs. Vatten till djuren kan ordnas på annat sätt, genom anslutning till va-anläggningen eller pumpning av vatten från sjön.

Tillkommande tomter

29 nya tomter för fritidsbebyggelse redovisas i planförslaget. Dessa är en komplettering till den befintliga bebyggelsen så att vägsystem och va-anläggning kan utnyttjas bättre. Detta är till fördel både för ägarna till de befintliga stugorna och för kommunen som skall bygga ut den allmänna va-anläggningen. Det rör sig om så få tomter (ett tillskott med ca 25 % inom vardera området) att områdenas karaktär inte påverkas eller förslitningen av omgivande natur väsentligt ökas.

De tillkommande tomterna kan inte anses medföra någon betydande olägenhet för markägarna. De har ändå det slutliga avgörandet om och när tomterna skall bebyggas.

Däremot bör med hänsyn till jordbrukets intressen samt uttalade önskemål från markägarna tre ej bebyggda tomterna på befintlig åker i södra Tallbacken undantas från fastställelse.

Gemensamhetsanläggningar

De i planförslaget redovisade vägarna, grönområdena, parkeringsplatserna och badplatserna är nödvändiga för områdenas funktion. Gemensamhetsanläggningar för dessa skall därför anses förutsatta i planen. En lämplig avgränsning fås om de områden som omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen ingår i gemensamhetsanläggningarna. Länsstyrelsen förutsätter att en gemensamhetsanläggning bildas för Sjöhagen och en för Tallbacken.

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län

Planeringsavdelningen

Dessa områden är tydligt skilda från varandra genom mellanliggande jordbruksmark.

I gemensamhetsanläggningen för Sjöhagen skall ingå varje på denna del av plankartan illustrerad tomt inom fastigheterna Bolmstad Sjögård 1:2, 7:2 samt Bolmstad Gunnesgård 3:6. I gemensamhetsanläggningen för Tallbacken skall ingå varje på den delen av plankartan illustrerad tomt inom fastigheterna Bolmstad 2:3 och 4:2 samt fastigheterna Bolmstad 2:4 och 2:6.

Exploateringen av tomterna är till största delen genomförd. Huvudman för genomförandet av övriga nödvändiga anläggningar skall enligt planförslaget vara fastighetsägaren. Även ägare till bebyggda arrendetomter skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Byggnadsnämnden i Ljungby kommun har i beslut den 20 december 1984 uttalat att om inte anläggningsförrättning begärts av någon annan senast sex månader efter fastställelsen, kommer byggnadsnämnden att ansöka om sådan. Därigenom får genomförandet av planförslaget i dessa delar anses garanterat.

Erinringar har anförts mot att i planförslaget redovisad vägbredd skulle medföra oacceptabla intrång i miljön. Den i planen redovisade gränsen mellan vägmark och tomtmark behöver inte innebära att all vegetation inom vägområdet tas bort, utan redovisar det utrymme mellan tomterna som erfordras. Stugägarna kommer via gemensamhetsanläggningen att ha inflytande över genomförandet och kan då påverka valet av vägstandard och tillse att tillräcklig miljöhänsyn tas.

Den parkmark som redovisats öster om allmänna vägen invid Sjöhagenområdet undantas från fastställelse. Denna mark är inte nödvändig som grönområde för stugområdet, och skall därför inte tas med i den gemensamhetsanläggning som skall skötas av Sjöhagens samfällighetsförening. Eftersom va-anläggningen skall vara en allmän anläggning kan rätten att dra fram ledningar och anordna och driva infiltrationsanläggning säkerställas genom ledningsrättslagen.

Omfattningen av förordnandet enligt 113 § byggnadslagen

Länsstyrelsens beslut om förordnande enligt 113 § byggnadslagen avviker något från vad kommunen föreslagit. Förordnandet har anpassats till senast företagna revidering av planförslaget, inom Sjöhagenområdet. De delar av planen som undantagits från fastställelse kan inte heller ingå.

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län

Planeringsavdelningen

Fastigheten Lastageplatsen 1:1 har fler ägare än markägarna till stugområdena. Därför skall denna fastighet inte heller ingå i förordnandet.

Övriga erinringar

I övrigt ansluter sig länsstyrelsen till vad planförfattarna anfört över de anmärkningar som inkommit och finner att planförslaget kan fastställas.

Kostnadsfördelningen

Den av kommunen uppgivna plankostnaden bedöms som skälig.

Kostnaden för upprättande av byggnadsplan skall enligt 111 § byggnadslagen förskjutas av kommunen. Om en ägare av mark inom planen har avsevärd nytta av planen skall han svara för så stor del av plankostnaden som motsvarar hans del av planområdets areal. Om den del av kostnaden som belöper på markägaren enligt en sådan fördelning är oskälig kan beloppet justeras uppåt eller nedåt.

I motiveringen till fastställesebeslutet ovan visas att det finns ett allmänt intresse av att byggnadsplan upprättas för området. Kommunen har främst tryckt på vikten att få bebyggelsereglerande bestämmelser för området. Länsstyrelsen bedömer vidare att det från allmän synpunkt är väsentligt att skydd åstadkommes för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på säteriet och att det öppna jordbrukslandskapet tryggas.

De redan bebyggda tomterna är bundna av arrendekontrakt, vars eventuella höjning får anses marginell. Ett fastställande av planförslaget i denna del får inte anses medföra avsevärd nytta för fastighetsägarna. Beträffande de nytillkommande tomterna kan de, om de försäljs, medföra avsevärd nytta. Markägarna har emellertid motsatt sig planläggning av området över huvud taget. Dessutom bör beaktas att bostadsbyggnaderna jämte tomt på Bolmstads säteri läggs ut som kulturreservat. Detta innebär inskränkningar vad gäller rätten att förändra, riva och bygga nya byggnader. Ekonomibyggnaderna jämte gårdsplan får beteckningen Lq, vilket också innebär vissa inskränkningar i rätten att förändra marken och byggnaderna. Båda dessa planbestämmelser kan komma att innebära en ekonomisk skada för markägarna. Hur stor denna är beror på bl a på byggnadernas nuvarande skick och användning, markägarnas egna planer för byggnaderna samt vilka konkreta restriktioner som kommer att gälla för ändring av byggnaderna.

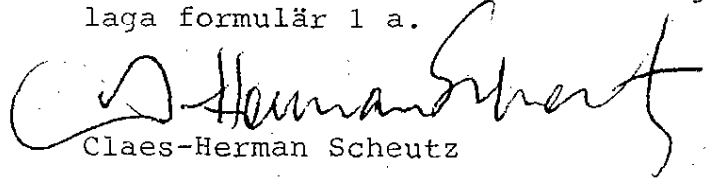
LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län
Planeringsavdelningen

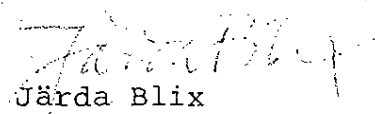
Vid en sammanvägd bedömning av planens konsekvenser finner länsstyrelsen det oskäligt att påföra markägarna någon del av plankostnaden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för beslutet. Se bilaga formulär 1 a.



Claes-Herman Scheutz



Järda Blix

Bilaga

Besvärshänvisning

LÄNSSTYRELSEN

Kronobergs län
Planeringsavdelningen

Kopia till

- Christina Hoveliuss, Hovdinge Södergård, 341 00 Ljungby
- Thomas Jönsson, Bolmstad säteri, 341 00 Ljungby
- Sjöhagens stugförening, Per-Olof Pettersson, Smultronvägen 1, 341 00 Ljungby
- Margareta Eklund, Fjällgatan 18, 341 00 Ljungby
- Curt Sjöberg, Björkstigen 5, 341 00 Ljungby
- Hans Olovsson, Ydrevägen 14, 575 00 Eksjö
- Anna-Greta Andersson, Östra Förstadsgatan 46, 212 12 Malmö
- Rune Petersson, Odengatan 8, 341 00 Ljungby
- Gunnar Ekbo, Box 15061, 400 41 Göteborg
- Bertil Elin, Strömgatan 2 a, 341 00 Ljungby
- Artur Gustavsson, Södra Järnvägsgatan 6 b, 341 00 Ljungby
- Lars Gustavsson, Fabriksgatan 3 d, 568 00 Skillingaryd
- Staffan Malmqvist, Stig Klockaresvägen 21, 352 50 Växjö
- Per-Olof Malmqvist, Götradsgatan 6, 341 00 Ljungby
- Helge Petersson, Ängsvägen 10, 341 00 Ljungby
- Erik Bucht, Rosengatan 19, 565 00 Mullsjö
- Helge Malmqvist, Silverstavägen 1, 352 50 Växjö
- John Svensson, Kungshögsgatan 18, 341 00 Ljungby
- Sten Cedergren, Strömgatan 45, 341 00 Ljungby
- Birgitta Andersson, Arkitektsvägen 6, 245 00 Staffanstorp
- Rune Sjöblom, Kungshögsgatan 24, 341 00 Ljungby
- Bo Carlsson, Vingtorpsvägen 5, 281 00 Hässleholm
- Allan Nilsson, Hångersvägen 25, 341 00 Ljungby
- Ingrid Holmén, Rönnäsvägen 39, 341 00 Ljungby
- Anna-Lisa Carlsson, Bolmstadsvägen 30, 341 00 Ljungby
- Stig Uhnér, Berggatan 6, 335 00 Gnosjö
- Tallbackens sportstugeförening c/o John Svensson
- Sjöhagens stugförening c/o Per-Olof Pettersson

Kopia för kännedom till

- Byggnadsnämnden
- Statens Planverk
- Fastighetsbildningsmyndigheten, Ljungby lantmäteridistrikt
- Vägförvaltningen
- Lantmäterienheten
- Naturvårdsenheten
- Länsantikvarien
- Planenheten (4 ex)
- Akten

Bestyrkes
Monica Relin

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni är missnöjd med beslutet kan Ni överklaga det genom skrivelse till regeringen, bostadsdepartementet. Ni skall dock skicka in skrivelsen till länsstyrelsen i Kronobergs län, 351 86 Växjö, eftersom länsstyrelsen kan komma att ompröva beslutet.

Endast sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall får överklaga beslutet.

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer. Tala också om hur Ni vill att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar skrivelsen, förtydligar namnteckningen samt uppger postadress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Ert överklagande, så bör Ni skicka med det.

Länsstyrelsen sänder Ert överklagande vidare till bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm, 08/763 10 00, för prövning om inte länsstyrelsen själv ändrar beslutet som Ni vill. Länsstyrelsen måste ha fått Ert överklagande inom tre veckor från dagen för beslutet, eller senast den 15 juli 1967, annars kan inte regeringen pröva överklagandet.

Om något är oklart kan Ni vända Er till länsstyrelsen på telefon 0470/86 000 eller genom besök på adress Kungsgatan 8. Fråga efter den som handlagt ärendet.

Postadress
351 86 VÄXJÖ

Gatuadress
Kungsgatan 8

Telefon
0470-860 00

Postgö
3 5177-5

LJUNGBY KOMMUN
 FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN FÖR
 FRITIDSOMRÅDET
 SJÖHAGEN/TALLBACKEN SAMT
 BOLMSTADS SÄTERI m.m
 I ANGELSTADS SOCKEN



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget består av:

- bestämmelser
- karta i skala 1:2000

Till förslaget hör:

- denna beskrivning med genomförandebeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:2000
- VA-utredning

PLANDATA

Planområdet ligger vid sjön Bolmens östra strand, 11 kilometer väster om Ljungby tätort och med Bolmstads säteri centralt inom området.

Planområdet är ca 78 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt

Inom området råder uppenbara tätbebyggelseproblem, varför bestämmelserna i 107 § byggnadslagen måste tillämpas. Denna paragraf anger att om tätbebyggelse uppkommit skall genom kommunens försorg byggnadsplan upprättas, i den mån sådan plan finnes erforderlig för reglering av bebyggelsen.

Befintliga planer

I kommunöversikt 1976 för Ljungby kommun redovisas området som U-område där vidare utredning erfordras.

I markdispositionsplan för Bolmenområdet, Bolmen 79, föreslås att tillkommande fritidsbebyggelse bör i huvudsak förläggas som komplettering till befintlig bebyggelse, samt att detaljplanering erfordras.

STRANDSKYDDSFÖRORDNANDE

Strandskyddsförordnande gäller för Bolmen intill 200 meter från strandlinjen.

Kommunala ställningstaganden

I samband med beslut om planläggning av området kring Mjälens badplats har kommunens ledningsgrupp beslutat att hamnanläggning för fritidsbåtar skall koncentreras till Bolmens samhälle och hamnen vid Bolmstads säteri och att uppläggning av båtar skall ske vid hamnanläggningen i Bolmens samhälle.

Kommunens ledningsgrupp beslutade vid sammanträde 1980-11-04 att uppdraga åt K-konsult, Växjö att utföra en teknisk inventering för detaljplan. Utredningen har utförts i samarbete med en referensgrupp bestående av representanter för markägare, stugägarföreningarna i Sjöheden och Tallbacken samt Ljungby kommun. Utredningsarbetet har redovisats av K-konsult i juni 1981.

Som underlag för det fortsatta planarbetet har kommunen beslutat uppdraga åt Scandiaconsult, Växjö att utföra utredning rörande VA-försörjning för området samt uppdraga åt VIAK AB, Jönköping att utreda förutsättningarna för en småbåtshamn vid Bolmstads säteri. VIAK:s uppdrag redovisas i ett principförslag för småbåtshamn daterad 1982-03-07, reviderad 1982-10-29 och Scandiaconsults uppdrag i en utredning rörande VA-försörjning daterad 1982-11-22.

Ledningsgruppen har vid sammanträde 1981-09-29 beslutat förorda att festplatsen i Sjöheden kan kvarligga under högst en tioårsperiod.

Kommunens ledningsgrupp har vid sammanträde 1983-09-27 beslutat att hamnanläggning skall lokaliseras till Bolmstad och att separat plan skall upprättas.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden

Hela planområdet sluttar åt väster mot sjön Bolmen. Södra delen av planområdet, Sjöheden, består till största delen av glesbevuxen skog med ek och björk samt med inslag av bok längst i söder. I mellersta delen av Sjöheden finns en liten åker.

Norra delen av planområdet, Tallbacken, består i sin södra del av lövskog, främst ek och björk, medan norra delen består i huvudsak av granskog. Mellersta delen av planområdet kring säteriet, består av jordbruksmark med ett lövskogsbälte längs stranden, med i huvudsak björk och al.

Geotekniska förhållanden

Enligt K-konsults utredning, juni-81, och Scandiaconsults VA-utredning, nov-82, består markmaterialet inom området av sandig morän med inslag av silt. Inom Tallbacken förekommer berggrunden ganska nära markytan inom vissa partier.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom Sjöheden-området finns två angivna fornminnen. Vid infarten till festplatsen, omedelbart öster och väster om väg 547 finns rester av gravfält bestående av högar och runda stensättningar (osäkra). Omedelbart norr om badviken anges ett röse (osäkert). Fornminnena har beteckningarna 102 respektive 106 i Riksantikvarieämbetets inventering av fasta fornlämningar i Angelstads socken.

*

Byggnadsbeståndet vid Bolmstads säteri anses, enligt Regionalt program för kulturminnesvården i Kronobergs län 1979, ha sådant historiskt värde att nybyggnation inte bör ske inom området. Vården av mangårdsbyggnaderna bör ske på traditionellt vis. Även ekonomibygnaderna bör underhållas på ett sätt som tryggar områdets totalbild.

Bebyggelse och vägar

Inom Tallbacken består bebyggelsen av 48 fritidshus byggda mellan 1930-1950 och med varierande storlek. Husen är grupperade kring ett vägsystem som delvis är enkelriktat med två anslutningar till väg 547. Underhåll av vägsystemet sköts av stugägarföreningen.

Inom Sjöheden består bebyggelsen av 50 fritidshus byggda i huvudsak mellan 1920-1940. Området är mycket hårt exploaterat. Vägsystemet underhålls, liksom badplatsen, av stugägarföreningen. Inom området ligger en kommunal festplats på av säteriet arrenderad mark.

*I åkermark nordost om säteribygnaderna ligger en hällkista, fornlämning nr 101, Angelstads socken.

rev.18/9-84

Förutom säteriets byggnader ligger 5 fritidshus av varierande storlek grupperade vid eller i nära anslutning till småbåtshamnen.

Ledningssystem

Inom Sjöhagenområdet saknar hälften av fritidshusen eget vatten medan övriga antingen har egen brunn eller är anslutna till grannens brunn. Två gemensamma sänkbrunnar finns inom området. Vattenanalyser visar att vattnet i den södra sänkbrunnen är "otjänligt som vattenledningsvatten" på grund av alltför hög bakteriehalt.

Inom området har 6 fritidshus avloppsanläggning med slamavskiljning före infiltration. Två fastigheter har sluten tank och övriga direktinfiltration.

Inom Tallbacken saknar 5 hus eget vatten och lika många har egen brunn medan resterande är anslutna till två bergbrunnar via sommarvattenledning. Enligt utförda analyser bedöms vattnet från de två bergbrunnarna vara "tjänligt som vattenledningsvatten" dock med anmärkning om höga järn- och manganhalter. Inom området har 10 hus avloppsanläggning med slamavskiljning före infiltration, 2 hus har sluten tank och övriga direktinfiltration.

Inom hamnområdet saknar fritidshusen närmast sjön eget vatten medan övriga har egen brunn. Två hus har avloppsanläggning med slamavskiljning före infiltration medan övriga har direktinfiltration.

Hamnanläggningar

Nordväst om säteriet finns äldre hamnanläggning som utnyttjas för fritidsbåtar. Förutom vid bryggor förtöjs ett ganska stort antal båtar vid bojar utanför den egentliga hamnen. Inom Sjöhagenområdet finns en småbåtshamn med vindskyddad pir. Tallbacken saknar gemensam hamnanläggning.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Thomas Jönsson och Christina Hovelius, Bolmstad säteri. Bolmstad 5:12 ägs av Ljungby kommun, medan 2 fastigheter vid hamnen är privatägda.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

En målsättning i planarbetet har varit att om möjligt bevara befintlig bebyggelse och samtidigt möjliggöra kompletterande

bebyggelse utan att konflikt med jord- och skogsbruket samt natur och kulturminnesvårdens intressen kommer till stånd. En mindre åker nordost om Sjöhagens festplats har dock ansetts ha ett så avskilt läge i förhållande till övrig åkermark att planläggning för fritidsbebyggelse ansetts kunna ske.

Fritidsbostäder

Planförslaget omfattar totalt 129 fritidshustomter delade på Tallbacken 62 varav 14 är tillkommande, på Sjöhagen 63 varav 12 är tillkommande och hamnen 8, en ökning med 3 fritidsbostäder.

I Sjöhagen gränsar 4 fritidstomter till allmänna vägen, väg 547, varav en tomt erhåller anslutning till väg 547. Övriga 3 tomter anslutes till interna vägnätet och belägges med utfartsförbud mot väg 547. Vid en framtida utbyggnad av väg 547, i läge längre österut, kan nuvarande allmänna vägen ingå i det interna vägnätet.

Badplatser

För Tallbacken föreslås att område för gemensam badplats anordnas i södra delen av Tallbackenområdet. Område för gemensam badplats i Sjöhagen föreslås i badviken centralt inom Sjöhagenområdet.

Småbåtshamnar

Kommunens ledningsgrupp har vid sammanträde 1983-09-27 beslutat att hamnanläggning skall lokaliseras till Bolmstad och att separat plan skall upprättas. Förslag till stadsplan för småbåtshamn i Bolmstad har upprättats av stadsarkitektkontoret, daterat 1984-01-17 och varit utställd för granskning under tiden 7 februari-7 mars 1984.

För befintlig småbåtshamn i Sjöhagen utläggs vattenområde som medger större bryggor.

I södra delen av Tallbacken föreslås småbåtshamn som medger större bryggor.

Festplats

Festplatsen i Sjöhagen är i planförslaget utlagd som allmän plats naturpark. Enligt beslut i ledningsgruppen 1981-09-29 kan festplatsen kvarligga under högst en tioårsperiod. En tänkbar lösning är att festplatsen i en framtid övertas och drivs som en gemensamhetsanläggning för planområdet.

Strandskyddsförordnande

Gällande strandskyddsförordnande, intill 200 meter från strandlinjen, skall ej fortsätta att gälla inom områden för bostadsändamål och kulturresevat, markerade med B respektive Q och Lq på plankartan. Motivet för att upphäva strandskyddet framgår av 4 kap. 6§ och 12 kap. 4§ i brottsbalken. Av dessa paragrafer framgår att allmänhetens rörelsefrihet är inskränkt på tomtmark.

Vägar

För Tallbacken redovisas en anslutning till allmänna vägen 555. Anslutningsväg till Bolmstad hamn utgöres av allmänna vägen 547.01. För Sjöheden redovisas fyra anslutningar till väg 547. Övriga vägar inom planområdet är enskilda.

Byggnadsminnen

Byggnadsbeståndet vid Bolmstad säteri föreslås utgöra resevat för kulturhistorisk värdefull bebyggelse, med beteckningen Q i bestämmelserna, där nybyggnation får utföras med i huvudsak samma utformning om befintlig byggnad till väsentlig del förstörs av våda.

De till säteriet hörande ekonomibyggnaderna med omgivande mark utgör en del av helhetsmiljön och därför har beteckningen q, särskild miljöhänsyn, införts i bestämmelserna. Ny- och ombyggnad skall utföras på sätt som prövas lämpligt med hänsyn till områdets miljövärden och allmänna karaktär.

Vatten och avlopp

K-konsults tekniska inventering daterad juni-81 har granskats av länsstyrelsen som i ett samrådsyttrande daterat 1982-03-02 framhåller att VA-förhållandena är sådana att gemensamma anläggningar krävs. Länsstyrelsen anser även i sitt samrådsyttrande att omhändertagande av avloppsvatten i första hand bör ske genom infiltration och att renvattennätet bör byggas ut för vinterbruk. Principförslag för VA-systemet framgår av Scandiconsults VA-utredning, daterad 1982-11-22.

Utredning beträffande möjligheterna att infiltrera avloppsvattnet från Sjöhedenområdet i en gemensam infiltrationsanläggning har utförts av Pehrs & Co, Ljungby, daterad 1983-09-07. En liknande utredning

har utförts för Tallbackenområdet av Pehrs & Co, Ljungby, daterad 1984-05-15.

PLANGENOMFÖRANDE

Enligt beslut i arbetsutskottet 1984-02-07 § 76 föreslås att byggnadsnämnden, i samband med att planförslaget för Sjöhagen/Tallbacken förelägges kommunfullmäktige för antagande, föreslår att kommunfullmäktige hos länsstyrelsen begär förordnande enligt 110-113 §§ byggnadslagen samt att hos länsstyrelsen aktualisera frågan om bildande av vägförening enligt § 28 byggnadsstadgan, allt under förutsättning att exploateringsavtal avseende bl.a. upplåtelse av mark inom förslag till stadsplan för småbåtshamn i Bolmstad och förslag till byggnadsplan för fritidsområdet Sjöhagen/Tallbacken ej kunnat träffas.

rev.18/9-84

Överenskommelse om exploateringsavtal mellan markägaren och kommunen har ej kunnat träffas.

Kommunen avser därför att hos länsstyrelsen begära förordnande enligt 110 § byggnadslagen (BL) avseende nybyggnadsförbud för planområdet tills vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig omfattning.

Enligt 111 § BL kommer kommunen att hos länsstyrelsen hemställa om beslut avseende fördelning av kostnaderna för upprättande av byggnadsplanen. Särskild ekonomisk utredning bifogas planförslaget.

För upplåtelse av mark till vägar och allmänna platser inom planområdet kommer kommunen att hos länsstyrelsen begära förordnande enligt 113 § BL. Karta utvisande omfattningen av förordnandet bifogas planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar

För utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar, vägar, gångvägar och allmän platsmark (badplatser, grönområden, parkeringsplatser, båtplatser), skall gemensamhetsanläggningar bildas genom förrättning enligt anläggningslagen (AL).

Det förutsättes att § 2 i anläggningslagen (SFS 1976:843) är tillämplig på arrendetomterna inom planområdet. Gemensamhetsanläggningar skall förvaltas och drivas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Samtliga tomter i respektive område skall ha del i anläggningarna.

~~Finns ej förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för vatten- och avloppsanläggningar skall allmän VA-anläggning utbyggas.~~

rev. 18/9-84

Vägföreningar

~~Finns ej förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för vägar, gångvägar eller allmän platsmark (badplatser, grönområden, parkeringsplatser, båtplatser) föreslås att vägförening bildas. Vägförening skall ombesörja drift och utbyggnad av anläggningarna.~~

~~Bildandet av vägförening sker genom förrättning, enligt lagen om enskilda vägar (EVL).~~

~~Samtliga tomter inom respektive område skall ingå i vägförening.~~

Vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar utföres i princip enligt alt. 2 i Scandiaconsults VA-utredning daterad 1982-11-22.

Enligt VA-utredningen är det nödvändigt att utföra mera detaljerade undersökningar av infiltrationsmöjligheterna där infiltration avses ske.

Avloppsfrågan löses genom att grupper av hus anslutes till större gemensamma infiltrationsanläggningar.

För Sjöhagen-området har VA-utredning med förslag till lokalisering och utförande av infiltrationsanläggning utförts av Pehrs & Co, Ljungby, daterad 1983-09-07.

Utredning beträffande möjligheterna att infiltrera avloppsvatten från Tallbackenområdet i gemensam infiltrationsanläggning har utförts av Pehrs & Co, Ljungby, daterad 1984-05-15.

För Tallbacken användes befintlig bergbrunn som vattentäkt med den östra bergbrunnen som reservtäkt. Vid den västra bergbrunnen bygges ett vattenverk där det järn- och manganhaltiga vattnet renas genom luftning och filtrering. Till Tallbackens vattenverk skall även hamnområdet anslutas.

För Sjöhagens vattenförsörjning har ny vattentäkt utförts öster om väg 547, ca 120 meter norr om bebyggelsen. Vattnet är järn- och manganhaltigt varför rening genom luftning och filtrering erfordras.

Upprättade arbetshandlingar för VA-anläggningar skall granskas och godkännas av kommunen och vid upphandling av entreprenader samt vid utbyggnad av VA-anläggningarna skall kommunen utöva den kontroll som anses erforderlig.

Samråd

Under planarbetets gång har synpunkter på planförslaget inkommit från landsantikvarien, Statens Vägverk, lantmäteriet, Lantbruksnämnden, Sydkraft, gatukontoret, fastighetskontoret, socialnämnden, fritidsnämnden, hälso- och miljöskyddsnämnden, kulturnämnden, Segelsällskapet Angantyr SSA, Bolmstad säteri (Thomas Jönsson och Christina Hovelius), Bolmstad skifteslag och stugföreningen Tallbacken.

1. Landsantikvarien påpekar i sitt yttrande att Bolmstad säteri med omgivande mark är utpekad i länets kulturminnesvårdsprogram som kulturhistoriskt värdefull miljö, väl värd att slå vakt om. Vidare framhåller landsantikvarien att från kulturhistorisk synpunkt är Q-beteckningen helt i linje med en tidigare fördiskussion om byggnadsminnesförklaring. För att tillgodose de kulturhistoriska aspekterna för ekonomibyggnaderna med omgivande mark förordar landsantikvarien beteckningen q, med planbestämmelse som medger viss nybyggnad.

Kommentar: Har beaktats.

2. Statens Vägverk har i sitt yttrande påpekat att anslutningen till Sjöhagens festplats och parkering samt infarten söder därom inte kan godtas ur säkerhetssynpunkt.

Kommentar: Överläggningar har förts med vägförvaltningen och vissa justeringar har genomförts.

3. Distriktslantmätaren påpekar i sitt yttrande att de föreslagna tomterna i Sjöhagen blir mycket små vilket kan godtas när det gäller befintlig bebyggelse medan det är mera tveksamt för den kompletterande bebyggelsen. Vidare anser distriktslantmätaren att det är tveksamt om fastigheterna inom Biskopsvara bör ingå då de inte berörs av VA-systemet, samt att stugägarförening inte är rätt huvudman för VA-anläggning.

Kommentar: Har beaktats.

- 4. Lantbruksnämnden framhåller i sitt yttrande att det är ganska ovanligt att låta ett större brukningscentrum ligga inom planlagt område och att detta på sikt kan få negativ effekt för jordbruket. Det är lantbruksnämndens uppfattning att en efter hand naturlig förändring av byggnadsbeståndet kan ske i samarbete med kulturminnesvårdande myndigheter utan att området behöver vara planlagt. Beteckningen Rn = naturpark anser lantbruksnämnden är felaktig och bör bytas mot "område för fortsatt jord- och skogsbruk". De områden som nämnden anser bör undantagas från planläggning framgår av till yttrandet bifogad kartkopia.

Kommentar: Bevarandeintresset anses vara så stort att det motiverar Q- respektive q-märkning.-
Se även skrivelse 1.

- 5. Sydskraft hemställer i sitt yttrande att Es-områden för transformatorstationer utlägges enligt till yttrandet bifogad kartkopia.

Kommentar: Område för transformatorstation utlägges på allmän platsmark, naturpark. Nyttjanderätten regleras genom servitutsavtal.

- 6. Fastighetskontoret anser i sitt yttrande att anslutningsväg till hamnen bör förses med vändplats. Fastighetskontoret förutsätter att krav för antagande av planen är att exploateringsavtal mellan kommunen och markägarna föreligger.

Kommentar: Vändmöjlighet skapas i anslutning till parkeringsplats inom hamnområdet enligt förslag till stadsplan för Bolmstad hamn. Exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren har ej kunnat träffas.

- 7. Socialnämnden framför i sitt yttrande att i planförslaget omnämnda badplatser inrättas som allmänna badplatser.

Kommentar: Strandskyddet upphävs ej på allmän platsmark (badplats).

- 8. Fritidsnämnden utgår i sitt yttrande ifrån att stugägarföreningarna i Tallbacken och Sjöhagen bekostar iordningställande och drift av badplatserna inom respektive område.

Kommentar: Se Plangenomförandebeskrivningen.

9. Hälso- och miljöskyddsnämnden framhåller i sitt yttrande att befintliga bergbrunnar nyttjas som gemensam vattentäkt i Tallbacken medan Sjöheden anlägger ny gemensam vattentäkt och att hamnen skall ha tillgång till renvatten antingen genom gemensam anläggning eller genom egna brunnar på vissa tomter. Avloppsfrågan skall lösas med gemensamma infiltrations- eller markbäddsanläggningar men att mera detaljerade undersökningar kan erfordras. På grund av de svåra avloppsförhållandena anser nämnden att någon överexploatering ej bör ske utöver en förtätning inom befintliga husgrupper med 4 hus inom Tallbacken respektive Sjöheden. Vidare framhåller miljö- och hälsoskyddsnämnden att då Bolmstad säteris djurhållning kommer inom planlagt område skall dispens för hållande av djur sökas.

Kommentar: Se "Vatten och avlopp" och bifogade VA-utredning.

10. Kulturnämnden framför i sitt yttrande att de delar de synpunkter som framförts av landsantikvarien.

Kommentar: Har beaktats.

11. Markägarna för Bolmstad säteri påtalar i sitt yttrande att det är historisk mark som föreslås att planläggas och att de ej kan finna skäl till varför säteriets byggnadsbestånd skall omfattas av byggnadsplanen och att de ej på några villkor kan acceptera den föreslagna planen i detta avseende. Beträffande föreslagen utökning av tomter framhåller markägarna att utökningen omfattar delvis jordbruksmark, dels produktiv skogsmark. En utökning anses medföra en ytterligare belastning och förslitning på naturen samtidigt som det medför en social förändring av miljön i sommarstugeområdet. Markägarna framhåller även i sitt yttrande att en utökning av tomter ej motsvarar efterfrågan på tomtmark.

Kommentar: Se skrivelse 1.

I den antagna markdispositionsplanen för Bolmen, Bolmen 79, antagen av Ljungby kommunfullmäktige 1979-06-14, framhålls som en av de viktigaste målen att tillkommande fritidsbebyggelse skall lokaliseras så att den utgör komplettering till redan befintlig fritidsbebyggelse. För att begränsa behovet av mark för fritidsbebyggelse och för att av planekonomiska skäl minska kostnaderna för vägar, vatten och avlopp skall bebyggelsen uppföras i större eller mindre grupper. Därigenom kan även större sammanhängande obebyggda områden bevaras vilket överensstämmer med riktlinjerna i "Fritidsboende", betänkande från fritidsboendekommittén, SOU 1982:23.

Efterfrågan finns när det gäller byggbara fritidstomter.

12. Bolmstad Skifteslag anser i sitt yttrande att planförslaget är ensidigt inriktat på att göra Bolmstads attraktiva strand mot sjön Bolmen till ett enda sammanhängande fritidsområde för centralortens befolkning samt gästande turister, medan den bofasta befolkningen inte skall ha del i några gemensamhetsanläggningar inom det planlagda området och finner detta oacceptabelt.

Kommentar: Se Kommentar till skrivelse 11.

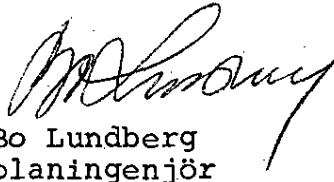
13. Tallbackens Sportstugeförening har i sitt yttrande framfört att vattenledningsnätet bör behållas som sommarvattenledning och att avloppssystemet utbyggs enligt Scandiaconsults alt. 2 (gemensamma avloppsanläggningar). Föreningen vill understryka att någon överexploatering icke bör ske inom området, bl.a med hänsyn till svårigheterna med infiltration, och bifogar till yttrandet en skiss visande vilka föreslagna tomter som ej bör komma till stånd. Vidare anses att det ej finns anledning att ändra från separata in- och utfarter till en gemensam anslutning till väg 547. Föreningen ifrågasätter även lämpligheten att generellt begränsa byggytorna enligt planförslaget. Insprängda två allmänningar med viss strututformning vid anslutning till stranden anses obehövt och föreningen föreslår raka tomtgränser ned till strandlinjen.

Kommentar: Vid planutformningen har i möjligaste mån hänsyn tagits till stugföreningens skiss. För att inte erhålla ett icke önskvärt året-runtboende måste en maximering av bruttoarean (våningsytan) medtagas i planbestämmelserna.

Inkomna remissyttranden har redovisats för kommunens ledningsgrupp vid sammanträde den 27 september 1983, varvid ledningsgruppen beslutar förorda att planförslaget delas, med Sjöheden/Tallbacken för sig och hamnområdet för sig.

Ljungby 1984-05-16


Jan Svensson
stadsarkitekt


Bo Lundberg
planingenjör

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR FRITIDSOMRÅDET
SJÖHAGEN/TALLBACKEN
LJUNGBY KOMMUN

SAMMANSTÄLLNING AV NEDLAGDA KOSTNADER FÖR UPPRÄTTANDE
AV BYGGNADSPLAN

<u>Fastighetskontor</u>		
Grundkarta	35 000	
Markägarförteckning	7 300	42 300
<u>Miljö- och hälsoskyddsnämnd</u>		
Arbetskostnader m.m	6 300	6 300
<u>Gatukontor</u>		
Arbetskostnader m.m	12 200	12 200
<u>Stadsarkitektkontor</u>		
Arbetskostnader, kopiering m.m	148 700	148 700
<u>Konsultkostnader</u>		
Inventering, VA-utredn. K-konsult	49 400	
VA-utredn. Scandiaconsult m.m	85 000	144 400
VA-utredn. Pehrs & Co	10 000	
Totalt SUMMA KR		353 900

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1984-07-11 -- 1984-08-31 och där-
efter reviderats 1984-09-18.

Inkomna synpunkter och erinringar på det utställda förslaget redovisas nedan i sammandrag jämte planavdelningens kommentarer och förslag till revideringar.

- a. Stugföreningen i Sjöheden, Bolmstad, skrivelse daterad 1984-08-24.

Stugföreningen föreslår i sin skrivelse en ny vägsträckning norr om stugområdet för att minska intrånget på befintliga tomter samt att sex nya tomter mot åkermark slopas.

Vidare föreslås en ny vägsträckning över grönområdet samt att vändplatsen norr om båthamnen flyttas söderut. Strandpromenaden söder om festplatsen samt norr om båthamnen föreslås slopas samtidigt som det ifrågasättes varför motsvarande strandpromenad i Tallbacken slopas.

Nya tomter på åkermark nordost om festplatsen föreslås att planeras enligt kommunens tidigare planförslag. Nuvarande vägbredder föreslås bibehållas och parkeringsplatsen utanför festplatsen slopas. Stugföreningen önskar även att kommunen skriver kontrakt på hur länge festplatsen skall vara kvar.

Kommentar.

För att minska intrånget i befintlig bebyggelse har planförslaget reviderats så att väggombrottet i de norra tomterna utgår och den norra vägen utformas med vändplan.

En gångväg för den nordöstra bebyggelsens kontakt med bl.a. badplatsen utlägges dock. Erforderliga VA-ledningar utlägges i detta stråk.

Att utnyttja en väg enkelsidigt är ur plan- och va-ekonomiska skäl ohållbar och de nya tomterna mot åkermarken i väster bör därför behållas.

Diket i väster utgör en naturlig gräns mot åkermark. Vändplanen i den västliga vägen har flyttats söderut enligt skrivelsen. För det rörliga friluftslivet inom området måste strövområden längs sjön Bolmen finnas, varför tomterna ej bör sträcka sig ner till sjön. För de norra strandtomterna inom Tallbacken är förutsättningarna annorlunda. Strandremsan är relativt svårframkomlig, tomterna har ett lämpligt djup (ca 45 m) och ett gångstråk kan skapas i lokalvägen parallellt med sjön.

För att erhålla trafiksäkra och framkomliga vägar med plats även för ledningsdragningar bör vägbredden vara ca 5 meter. Tomtområdet på åkermarken nordost om festplatsen utlägges enligt kommunens tidigare förslag och parkeringsplatsen utanför festplatsen slopas.

- b. Bertil Ehn, stugägare Sjöheden, skrivelse daterad 1984-08-29.

Ehn godkänner ej förslaget vägnät vid vändplan i anslutning till grönområde då en del av tomtens sydöstra hörn avskäres.

Kommentar:

Vägsträckningen i anslutning till Ehns tomt flyttas längre söderut för att minska intrånget.

- c. Thomas Jönsson, markägare och Arthur Gustafsson, stugägare, m.fl, skrivelse daterad 1984-08-17.

Markägaren och arrendatorerna väster om festplatsen protesterar mot den indelning av tomterna som givits i planförslaget.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats så att tomterna har utökats mot väster. Redovisade tomtgränser inom bebyggelseområden är ej fastställda utan blir föremål för viss justering vid eventuell avstyckning. En grönremsa har utlagts närmast sjön enligt samma motiv som redovisas i kommentar till skrivelse a.

- d. Stugägare, Tallbacken, skrivelse daterad 1984-08-25.

Stugägarna anser att parkeringsplatserna i södra delen av Tallbacken är ett alltför stort intrång i naturen. Nuvarande markdisposition anses redan vara maximalt exploaterad och stugägarna kräver att de 14 nytilkomna fritidstomterna upphäves. Stugägarna anser vidare att badplatsen endast skall vara tillgänglig för stugägarna. Föreslagen småbåtshamn i södra delen av Tallbacken anses inte ha något berättigande utan snarare är ett intrång i friheten för var och en. Vidare krävs att strandskyddsförordnandet även upphäves

för nuvarande badplats då allmänhetens rörelsefrihet redan är inskränkt inom detta område. Stugägarna kräver även att nuvarande vägbredd och tomtindelning skall bestå. Den nuvarande anläggningen vad gäller vatten och avlopp inom Tallbacken-Området anses uppfylla de hygieniska krav som kan ställas på ett fritidsområde som användes 8-10 veckor per år.

Kommentar:

Föreslagen p-plats i södra delen av Tallbacken minskas ner i det reviderade planförslaget.

Av planekonomiska skäl måste ett tillskott på tomter utläggas som förtätning i redan befintliga områden. Kostnaderna för bl.a vägar, vatten- och avlopp kan därvid minska genom fördelning på flera intressenter. Att ny fritidsbebyggelse utläggs som komplettering i befintliga områden överensstämmer även med de intensjoner som anges i markdispositionsplan för Bolmen (Bolmen 79) och i den fysiska riksplaneringen. Området får anses tåla det tillskott på tomter som redovisas i planförslaget.

Föreslagna badplatser är ej tänkta som allmänna badplatser utan avsedda för stugägarna inom området gemensamt med stugägare i Bolmstad by.

Strandskyddet upphäves ej för allmän plats naturpark (Planverkets cirkulärskrivelse 755/55).

Beträffande vägar, se kommentar till skrivelse a.

Till planförslaget hör särskild VA-utredning. Nuvarande VA-anläggningar uppfyller ej de hygieniska krav som bör ställas på området enligt länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

- e. Stugägare Staffan Malmqvist, skrivelse daterad 1984-08-31.

Infartsväg till tomten föreslås utläggas från södra Tallbacken. Denna anslutning användes för närvarande.

Kommentar:

Åtgärdas enligt förslaget.

- f. Skrivelse från Staffan, Per-Olof och Marianne Malmqvist, daterad 1984-08-14.

Vattenområdet utanför tomten önskas få beteckningen Vb 1.

Utökad utbyggnadsmöjlighet önskas samt att tomten behandlas på samma sätt som övriga strandtomter inom Tallbacken avseende tomtgränsens utformning ned till stranden.

Kommentar:

Tomten utökas mot öster med utökad byggrätt.

Vattenområdet utanför tomten utlägges med beteckningen Vb 1.

För att erhålla gångförbindelse med hamnanläggningen i Bolmstad kan tomtgränsen ej sträcka sig ned till stranden. Se kommentar till skrivelse a.

- g. Skrivelse från Hans Olofsson, daterad Eksjö 1984-08-13.

Olofsson påpekar att redovisad tomtgräns till gränsande tomter är felaktiga.

Kommentar:

Föreslagna ej fastställda tomtgränser revideras enligt till skrivelsen bifogad skiss.

- h. Skrivelse daterad 1984-08-29 från Jur.kand Gunnar Ekbo, som ombud för markägarna.

Markägarna motsätter sig all planläggning av marken och har inget intresse av att flera tomter tillkommer i området.

Den inom områdena med få undantag enkla bebyggelsen fordrar ej den höga standard på vägar och VA-anläggningar som beskrivs i planförslaget.

Tillräckliga skäl för planläggning av säteriets bostadshus och ekonomibyggnader anses saknas.

Befintligt strandskyddsförordnande anses onödiggöra planens grönområden/allmän platsmark vid sjön.

Tre hektar åker och större delen av jordbrukets betesmark är föreslagna som planlagd mark med beteckningen naturpark. Jordbruket behöver fortsätta bruka området på sedvanligt sätt och tillgänglighet och skötsel av vissa mindre för stugområdena "allmänna platser" kan tryggas genom avtal.

I de delar som förslaget innebär att säteriets djurhållning erfordrar dispens av Miljö- och hälsoskyddsnämnden anses förslaget vara mycket illa genomtänkt.

Markägarna motsätter sig att avstå mark till allmän plats eller naturpark utan ersättning och motsätter sig även att till någon del delta i kostnader för byggnadsplanens framtagande.

Kommentar:

Enligt 107 § byggnadslagen erfordras planläggning av området.

Enligt kommunöversikten och markdispositionsplan för Bolmen, Bolmen 79, erfordras planläggning av området.

Planläggning enligt byggnadslagen gör det möjligt att klarlägga och göra avvägningen mellan olika intressen som finns mellan bebyggelse, jord- och skogsbruk, naturvård, kulturvård samt rörligt friluftsliv och befästa de olika intressenas anspråk fysiskt.

Samtidigt som det ur plansynpunkt är en självklarhet att stugägarna skall få tillgång till strövområden och övrig allmän platsmark bör det vara en naturlig skyldighet för markägaren-exploatören att tillhandahålla mark för ändamålet.

Ersättningsfrågan regleras i särskild ordning.

Efterfrågan finns när det gäller byggbara fritidstomter vid Bolmen vilket klart framgår av antalet förfrågningar hos byggnadsnämnden.

I övrigt hänvisas till kommentarerna till skrivelse d.

- i. Skrivelse från Landsantikvarie Karl Johan Krantz, daterad 1984-07-18.

Landsantikvarien ger synpunkter på texten i beskrivningen och framhåller bl.a. att "kulturvård" bör ändras till "kulturminnesvård" samt att beträffande fornlämningar skall komplettering göras med:

- hällkista, fornlämning nr 101 Angelstads socken.

Kommentar:

Åtgärdat enligt skrivelsen.

- j. Skrivelse från Lars och Ewa Holm, stugägare Tallbacken, daterad 1984-08-15.

Holms, som har bl.a. inredd vind på huset, önskar få detta bekräftat i byggnadsplanen.

Kommentar:

Åtgärdat enligt skrivelsen.

- k. Kommunstyrelsens arbetsutskott, protokoll från sammanträde 1984-08-07 § 397.

Arbetsutskottet beslutar meddela byggnadsnämnden att i beskrivningen redovisad skrivning: "Finns ej förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för VA och finns ej förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för vägar, gångvägar eller allmän platsmark m.m" bör utgå.

Kommentar:

Ovannämnda text utgår och i beskrivningen införes att gemensamhetsanläggningar skall bildas. Om inte markägaren har sökt förrättning enligt anläggningslagen senast 6 månader efter planens fastställelse skall byggnadsnämnden söka förrättning.

- l. Skrivelse från Erik Bucht, stugägare Tallbacken, daterad 1984-08-17.

Bucht anser att området fungerat störningsfritt i många år och att någon sanitär olägenhet av nuvarande VA-system ej finns.

Genomförs byggnadsnämndens förslag med ökat antal hus anser Bucht att risk finns att det infiltrerade vattnet kommer att förorena sjön Bolmen.

Kostnaderna kommer att bli så stora att nuvarande stugägare inte kommer att ha råd att ha kvar sina hus.

Bucht anser vidare att det är helt omötvärdigt att ta med Bolmstad säteri i det planerade området.

Vidare anses att byggnadsnämndens förslag, att helt utan ersättning lägga beslag på en byallmänning är helt oanständigt och ej förenligt med svenskt rättsmedvetande.

Kommentar:

Beträffande VA-frågan hänvisas till kommentar på skrivelse d.

Beträffande motivet att ta med Bolmstads säteri i planläggningen hänvisas till kommentar på skrivelse h.

Någon byallmänning "lägges ej beslag på".

- m. Tallbackens Sportstugeförening, skrivelse daterad 1984-08-30, innehållande som bilaga 9 yttranden från stugägare inom området.

- 1. Rune Andersson, skrivelse daterad 1984-08-14.

Rune Andersson påpekar att allmänningen ner mot sjön i nordvästra delen utformats med 6 meters bredd, en minskning av allmänningens bredd som Andersson på det bestämdaste motsätter sig (breddangivelse på befintlig allmänning bifogas). Andersson önskar att nuvarande vägbredder behållas då tomternas storlek inte tål en förminskning, på de ca 500-600 m² de har, med dyra staket och häck-förflyttningar.

Vidare ifrågasättes om inte möjligheten att slippa tvångsanslutning till VA kan finnas och att eventuella kostnader i så fall kan debiteras vid önskad anslutning.

Kommentar:

Bredden på allmänningen revideras till måtten 16,0 m i öster och 13,1 m i väster enligt till skrivelsen bifogade måttuppgifter.

Beträffande vägbredden hänvisas till kommentar på skrivelse a.

VA-anslutning m.m. regleras i särskild ordning.

2. Skrivelse från ett flertal stugägare
daterad 1984-08-11.

- Stugägarna anser att ett utökat antal stugor medför en belastning och förslitning på naturen, samtidigt som det medför en social förändring av miljön.
En parkeringsplats i södra området anses olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

En delning av tomten som bebos av Buchts sterbhus motsätter sig stugägarna och anser att grönområdet i anslutning till båtplatsen istället bör utökas.

Angående den befintliga badplatsen anses att den skall bestå och enbart utnyttjas av stugägarna och deras gäster.

Strandskyddsförordnandet skall upphävas för hela Tallbacken-området och inte för enbart sjötomterna.

Nuvarande vägsystem och vägbredd är tillfyllest. En ökning av vägbredden skulle förändra områdets idylliska karaktär, minska tomterna och öka trafikhastigheten. Angående VA-anläggningen anses att en ekonomisk kalkyl skall upprättas och delges samtliga stugägare.

Kommentar:

Beträffande antalet stugor och p-plats i södra delen hänvisas till kommentar på skrivelse a.

Redovisade bad- och båtplatser är tillräckligt stora varför tomtmark (Buchts tomt) ej behöver utläggas som ytterligare tillskott.

Beträffande badplatsen hänvisas till kommentarer på skrivelse a.

Strandskyddet upphävs ej för allmän plats naturpark.

Beträffande vägbredder hänvisas till kommentarer på skrivelse a.

Angående VA-kalkyler hänvisas till VA-utredningen för planen.

3. Skrivelse från Hans Olofsson daterad
1984-08-13.

Kommentar:

Skrivelsen (•g) tidigare behandlad.

4. Skrivelse från Staffan, Per-Olof och Marianne
Malmqvist daterad 1984-08-14.

Kommentar:

Skrivelsen (•f) tidigare behandlad.

5. Skrivelse från Lars W. Gustafsson, daterad
1984-08-14.

Gustafsson anser att föreslagen anslutning till
väg 547 är trafikfarlig.
Parkeringsplatser erfordras ej i den omfattning
som planen redovisar. För den södra p-platsen,
som anses behövlig med hänsyn till den befintliga
allmänningen, anses platser för 6-8 bilar vara
befogad.

Slutligen föreslås att gång- och cykelvägar samt
vändplatser för fordon utgår.

Kommentar:

P-platsen i södra delen av Tallbacken minskas ner
i det reviderade förslaget.

Föreslagen anslutning till väg 547 är placerad
efter samråd med Statens Vägverk.

På illustrationsplanen redovisade gångstråk är
ej gång- och cykelvägar utan redovisar fram-
komliga gångförbindelser mellan områdena.

6. Skrivelse från Professor Härje Bucht, daterad
1984-08-11.

Bucht anser att vattnet i Tallbacken är tjänligt
som vattenledningsvatten och anser det obegripligt
varför sommarvattenledning skall utbytas mot
vintervattenledning. Vidare anser Bucht att en
koncentration till "större gemensamma infiltrations-
anläggningar" måste innebära en allvarlig risk
för att recipientens kapacitet överskrides.

Kommentar:

Se VA-utredning för planen.

7. Skrivelse från Anette och Bengt Asking
daterad 1984-08-13.

Asking hävdar att ytterligare nyexploatering måste begränsas.
Vatten- och avloppsfrågan måste lösas på det för naturen skonsammaste sättet och dimensioneras efter nuvarande stugbestånd.
Stugägarna bör informeras om kostnadsplan (installation och drift).
Samtliga cykelvägar och gemensamma parkeringsplatser bör strykas.

Någon förbindelse med hamnområdet måste undvikas och en buffertzon bör skapas mellan hamnen och Tallbacken.

Vad gäller områdets gemensamma bad- och båtplatser anses att föreningen själv kan svara för en förbättring samt sköta drift av gemensamma anläggningar.

Kommentar:

Beträffande VA-frågan hänvisas till VA-utredning för planen.

Beträffande "cykelvägar" hänvisas till kommentar på skrivelse 5.

Beträffande förbindelse med hamnområdet måste ett strövområde längs Bolmen hållas öppet. Se i övrigt kommentarer på skrivelse a.

Beträffande bad- och båtplatser skall gemensamhetsanläggningar bildas genom förrättning enligt anläggningslagen (AL). I övrigt se kommentar till skrivelse d.

8. Skrivelse från Erik Bucht, daterad 1984-08-17.

Kommentar:

Skrivelsen (•1.) tidigare behandlad.

9. Skrivelse från Sigvard Odgaard, daterad 1984-08-13.

Odgaard framhåller att vägarna bör behållas i nuvarande skick. Att bredda vägen och skära av hörnen

på tomterna är att förstöra många års nedlagt arbete och anses vara en ren kapitalförstöring. Odgaards förslag är att förbjuda parkering på vägarna, behålla enkelriktad trafik, göra parkeringsplatserna större, förbjuda obehörig trafik samt slopa parkeringen på ängen som bör bevaras i nuvarande skick.

Att tillåta en byggnation av 14 nya stugor är att överexploatera området. 6 nya hus kan området möjligen klara. Den planerade tomten intill nuvarande badplats är helt vansinnig.

Badplatsen bör avgränsas så att den ej blir badplats åt båthamnens gäster.

Kommentar:

Beträffande vägarna hänvisas till kommentar på skrivelse a.

Beträffande nytillkommande fritidstomter hänvisas till kommentar på skrivelse a.

Beträffande badplatser hänvisas till kommentar på skrivelse a.

10. Stugföreningen Tallbackens protokoll från styrelsemöte 1984-08-21 angående remissyttrande "på planförslaget över fritidsområdet 1984-05-16".

Styrelsen vill ånyo upprepa vad som tidigare anförts, nämligen att eventuell utbyggnad av området bör ske i ytterst begränsad omfattning och att särskilt bör beaktas att området ej tål hårdare belastning bl.a. med hänsyn till slitage.

Styrelsen vill gärna hänvisa till vad medlemmarna Anette och Bengt Asking anförde i sitt remissvar (m:7).

Beträffande fritidsbostäder anser styrelsen att området ej tål en utökning av tomtplatser i den omfattning som visas i planförslaget. Det ifrågasättes även om det finns framtida efterfrågan på fritidsbostäder.

Beträffande badplatser har styrelsen inget att erinra mot förslaget, dock med förbehållet, att med uttrycket "gemensam" avses Tallbackens stugområde.

Beträffande småbåtshamn har styrelsen inget att erinra.

Beträffande strandskydds-förordnande har styrelsen inget att erinra.

Beträffande vägar anser styrelsen att nuvarande vägbredder är tillräckliga, att enkeltrafik skall gälla och att separata in- och utfarter till väg 547 behålles.

Beträffande byggnadsminnen anser styrelsen att det ej berör fritidsområdet Tallbacken.

Beträffande vatten och avlopp anser styrelsen att inget finns att erinra mot förslag till infiltrationsanläggning för avloppsvatten enligt av Pehrs & Co, Ljungby utförd utredning daterad 1984-05-15. Dock bör föreslagna trekammarbrunnar placeras så långt söderut som möjligt i befintlig hage. Föreningen har inget att erinra mot förslaget att hamnområdets vattenbehov tillgodoses från Tallbacken under förutsättning att ekonomisk gottgörelse kan träffas.

Beträffande parkeringsplatser anser styrelsen att parkeringsplatsen på högra sidan av nuvarande nedfart skall flyttas till vänstra sidan och att föreslagna trekammarbrunnar placeras innanför denna parkering. Styrelsen anser att föreslagen p-plats i södra delen av området kan slopas bl.a. av den anledning att det inte anses vara särskilt välbetänkt att leda trafik genom hela området samt att p-platsbehovet för övrigt är väl tillgodosett. Föreslagen p-plats i norra delen bör anpassas till befintlig p-yta och därför flyttas 10 meter åt öster.

Beträffande cykel- och gångstigar anser styrelsen att sådana ej erfordras utöver ordinarie vägar.

Beträffande gemensamhetsanläggningar finner styrelsen det angeläget att förutsättningar skapas för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL).

För övrigt anser styrelsen att allmänningen i norra delen bör utläggas med bredderna 13 meter och 16 meter, att vissa gränsmarkeringar bör ändras så att det överensstämmer med verkliga

förhållanden, att tomten i södra delen bör få utökad byggrätt och att vattenområdet utanför tomten ändrar beteckning från Vb 0 till Vb 1.

Kommentar:

Beträffande fritidsbostäder hänvisas till kommentarer på skrivelse a.

Beträffande badplatser hänvisas till kommentarer på skrivelse a.

Beträffande vägar hänvisas till kommentarer på skrivelse a.

Beträffande vatten- och avloppsanläggningar bör föreslagen placering av trekammarbrunnar beaktas vid utbyggnaden.

Beträffande parkeringsplatser revideras förslaget så att p-plats i anslutning till nedfarten flyttas över på vänstra sidan av vägen. P-plats i norra delen av området revideras enligt styrelsens påpekande.

Beträffande cykel- och gångvägar hänvisas till kommentarer på skrivelse m:5.

Beträffande övrigt revideras planförslaget vad gäller mått på allmänningen i norra delen i enlighet med kommentarer på skrivelse m:1. För tomten i södra delen revideras planförslaget enligt kommentarer på skrivelse f.

- n. Skrivelse från Lantbruksnämnden i Kronobergs län, daterad 1984-08-31.

Lantbruksnämnden anser att planläggning av jordbruksmarken kommer att uppfattas av allmänheten som en förstärkt allemansrätt vilket ökar utnyttjandet av marken och därmed påtaglig konflikt-risk mellan jordbrukaren och de fritidsboende. Lantbruksnämnden vidhåller därför sitt tidigare yttrande att all jordbruksmark, (åker- och betesmark) som i fortsättningen skall brukas, skall undantas från planläggning.

Lantbruksnämnden anser vidare att en sådan kraftig utökning av fritidstomter som 26 stycken kommer att medföra väsentligt ökad konfliktrisk med jordbruket. De tre föreslagna tomterna på åkermark mellan Tallbacken och säteriet anser

Lantbruksnämnden vara olämpligt placerade. Även de fem tillkommande tomterna i norra Sjöheden anses olämpligt placerade med hänsyn till att de ligger i direkt anslutning till åkermark.

Kommentar:

Beträffande planläggning av jordbruksmark hänvisas till kommentar på skrivelse h.

Beträffande utökning av fritidstomter hänvisas till kommentar på skrivelse d.

- o. Skrivelse från länsstyrelsen, daterad 1984-09-07.

Länsstyrelsen finner att det är angeläget att förhållandena inom området regleras i plan. Exploateringsavtal skall bifogas fastställelsehandlingarna.

VA-frågan föreslås bli löst genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen alternativt allmän VA-anläggning enligt VA-lagen. Då antalet brukare är stort och bebyggelsen är tät, anser länsstyrelsen att en allmän VA-anläggning skall utbyggas.

Q-området i förslaget motsvarar det område som skulle höra till byggnadsminnet vid en eventuell byggnadsminnesförklaring av huvudbyggnaderna på Bolmstad. Området som betecknas med q är väl avvägt och ger stort spelrum för en relativt fri hantering av jordbrukets ekonomibyggnader.

I åkermarken nordost om säteriets brukningscentrum ligger ett röse med en markerad hällkista som ej medtagits i beskrivningen. Med hänsyn till hällkistan är det tveksamt om planförslaget bör medge den föreslagna kompletteringsbebyggelsen rakt väster om hällkistan.

Stora delar av säteriets betesmark har betecknats naturpark. Då marken emellertid är starkt präglad av betesdriften bör de delarna liksom åkrarna betecknas jordbruksmark.

Ågarna till de fyra tomtplatserna som direkt gränsar till väg 547 bör erbjudas ersättnings- tomt på annan plats inom området.

Utfartsvägen öster om fastigheten Bolmstad 2:4 bör förses med siktriangel.

Kommentar:

Kommunens uppfattning är att anläggningslagen är tillämplig för att skapa förutsättningar för lösande av VA-frågan för området.

Beskrivningen kompletteras med hällkista, fornlämning nr 101 Angelstads socken.

Revidering har skett så att betesmark erhåller beteckningen L = jordbruksmark.

- p. Skrivelse från Statens Vägverk, Växjö daterad 1984-09-10.

Vägverket anser att trafiksäkerhetsstandarden i det sydliga området (Sjöhagen) är tämligen låg. Vägverket kommer trots detta inte att motsätta sig fastställelse av byggnadsplanen.

Kommentar:

Vid en eventuell framtida utbyggnad av väg 547, i ett läge längre österut, kan nuvarande allmänna vägen ingå i det interna vägsystemet varvid en hög trafiksäkerhetsstandard erhålles.

- q. Skrivelse med kompletterande anmärkningar och synpunkter, daterad 1984-09-13 från Jur.kand. Gunnar Ekbo, ombud för markägarna Thomas Jönsson och Christina Hovelius.

Enligt markägarna torde ytterligare bebyggelse inte vara att vänta i den närmaste framtiden eftersom markområdena är utarrenderade och arrendatorerna ej önskar någon ökning av stugorna.

Vid sådant förhållande bör byggnadsplan ej framtas och fastställas.

Vidare anser markägarna att kommunen bör avvakta med planarbete tills resultat redovisats från statens utredning angående möjligheterna att införa offentlig registrering av nyttjanderätter i syfte att skapa förutsättningar för nyttjanderättsinnehavare att belåna arrenderad mark.

Markägarna framhåller vidare att de ej begärt plan över området.

Beträffande möjligheter att fördela plan-kostnader på markägare enligt byggnadslagen

åberopas att lagrådet vid remissförfarandet uttalat att den givna regeln måtte ersättas av en bestämmelse om att bidragsskyldighet ej finge åläggas annan markägare än den som påkallat ändringen.

Lagrådets uttalande gäller ändringskostnader för byggnadsplan men markägarna anser detta tillämpligt på den vid Bolmstad säteri gällande faktiska situationen med hänsyn till bebyggelsens tillkomst i tiden. Markägarna anser därför att förutsättningar ej finns för fördelning av kommunens plankostnader.

Markägarna anser att plankostnaderna är orimliga och ifrågasätter om arbetet bedrivits rationellt och kräver en specificering av kostnaderna och en motivering av den i varje särskilt fall höga kostnaden.

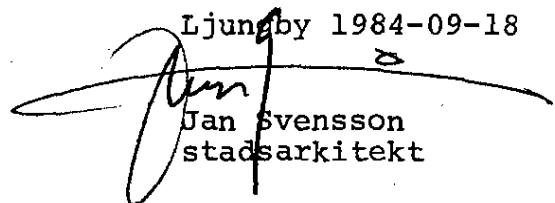
Kommentar:

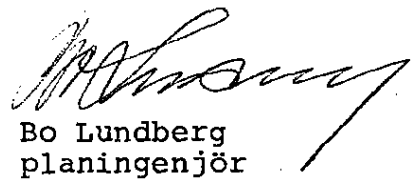
Beträffande behovet av att upprätta byggnadsplan för området hänvisas till kommentarerna på skrivelse h.

I länsstyrelsens samrådsyttrande i samband med utredning för planarbete, daterat 1982-03-02 framhåller länsstyrelsen att de sanitära förhållandena inom området är otillfredsställande och att det därför är angeläget att bebyggelsen och VA-frågorna regleras i plan.

Beträffande fördelning av plankostnader hänvisas till 111 § byggnadslagen.

Ljungby 1984-09-18

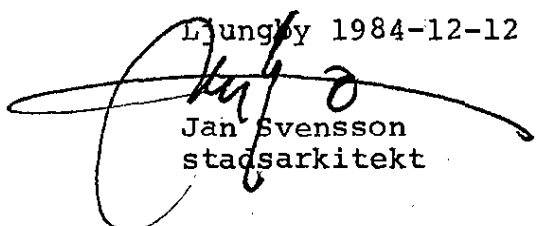

Jan Svensson
stadsarkitekt

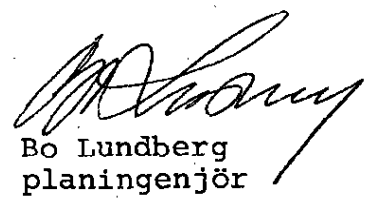

Bo Lundberg
planingenjör

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1984-11-01 -- 1984-11-30.

Under utställningstiden har justering av vissa tomtgränser m.m utförts. Revideringarna har skriftligen godkänts av berörda stugägare 1984-11-07 och 1984-11-27.

Ljungby 1984-12-12

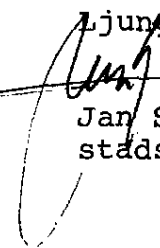

Jan Svensson
stadsarkitekt

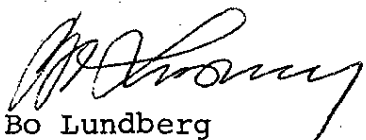

Bo Lundberg
planingenjör


FÖRTYDLIGANDE - TOLKNING AV PLANBESTÄMMELSE

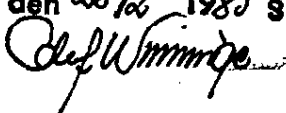
Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1984-12-20 § 372 beslutat att planhandlingarna ska kompletteras med ett förtydligande av att ändamålsbeteckningen L, jordbruksändamål, inbegriper normal djurhållning.

Ljungby 1984-12-21


Jan Svensson
stadsarkitekt


Bo Lundberg
planingenjör

TILLHÖR LJUNGBY BYGGNADSNÄMND
BESLUT 1984-12-20 § 372
BETYGAR


Tillhör Ljungby kommunfullmäktiges
protokoll den 28/6 1985 § 14
betygar 

Tillhör länsstyrelsens i Kronobergs
län beslut 1987-06-24
dnr // 082-632-85, betygat

Eva Lindh

Kopians likhet med
originalet betygas.
Ljungby den 18/4 85 ble

LJUNGBY KOMMUN
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
FRITIDSOMRÅDET
SJÖHAGEN/TALLBACKEN SAMT
BOLMSTAD SÄTERI m m
I ANGELSTADS SOCKEN

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Ny byggnad med i huvudsak samma utformning får uppföras om befintlig byggnad till väsentlig del förstörs av våda.
- c) Med Lq betecknat område får användas endast för jordbruksändamål. Ändring av befintlig byggnad får ej ske, som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Nybebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens art.

2 mom Specialområden

- a) Med L betecknat område får användas endast för jordbruksändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- c) Med Vb 0 betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor avsedda för friluftsbadet.
- d) Med Vb 1 betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.
- e) Med Vb 2 betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för större båt-bryggor.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av byggnadsmarken.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § EXPLOATERING AV BYGGNADSMARK

1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad*~~jämte~~-uthus icke uppta större bruttoarea (BTA) än 90 kvadratmeter. Den totala byggnadsarean (BYA) får dock ej uppgå till mer än 130 kvadratmeter.

rev.18/9-84

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

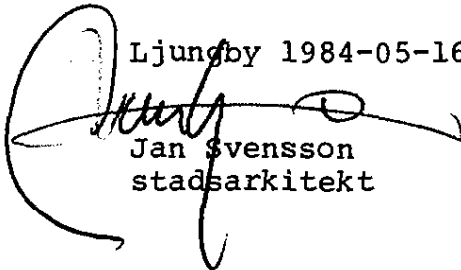
2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

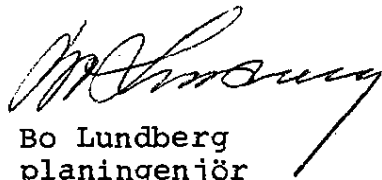
3 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

* exklusive förråds- och garageutrymmen

4 mom På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

Ljungby 1984-05-16


Jan Svensson
stadsarkitekt


Bo Lundberg
planingenjör

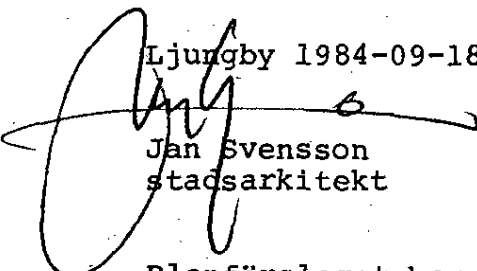
Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1984-07-11 -- 1984-08-31.

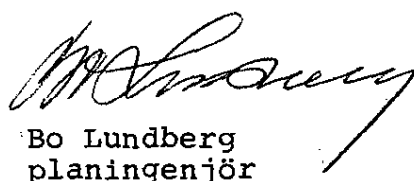
Inkomna synpunkter och erinringar på det utställda förslaget redovisas i sammandrag i beskrivningen och föranleder viss justering (5 § 2 mom) samt komplettering enligt nedan.

7 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Ljungby 1984-09-18

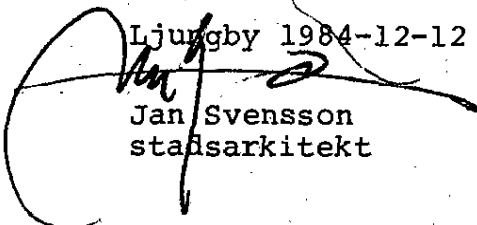

Jan Svensson
stadsarkitekt

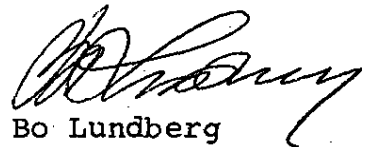

Bo Lundberg
planingenjör

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1984-11-01 -- 1984-11-30.

Under utställningstiden har justering av vissa tomtgränser m.m. utförts. Revideringarna medför ingen ändring i planbestämmelserna.

Ljungby 1984-12-12

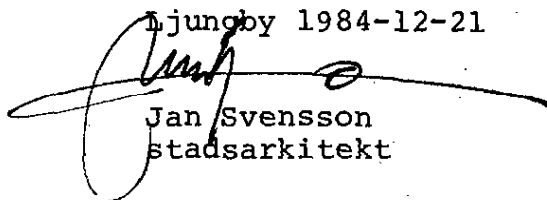

Jan Svensson
stadsarkitekt

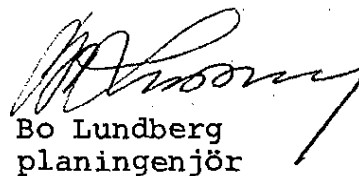

Bo Lundberg
planingenjör

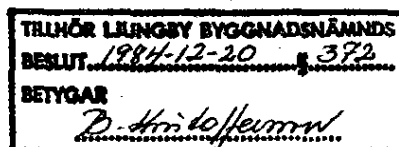
FÖRTYDLIGANDE - TOLKNING AV PLANBESTÄMMEELSE

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1984-12-20 § 372 beslutat att planhandlingarna ska kompletteras med ett förtydligande av att ändamålsbeteckningen L, jordbruksändamål, inbegriper normal djurhållning.

Ljungby 1984-12-21


Jan Svensson
stadsarkitekt


Bo Lundberg
planingenjör



Tillhör Ljungby kommunfullmäktiges
protokoll den 28/2 1985 § 14
betygar *Olof Wimmer*

Tillhör kansliutredens i Ronneby
län beslut 1987-06-24
dnr // 082-632-85, betygare

Eva Lindh

Kopians likhet med
originalet betygas.

Ljungby den 18/4-85 *bl*