

**DETALJPLAN FÖR**  
**TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl,**  
**Ljungskile, Uddevalla kommun**



***UTSTÄLLNINGSHANDLING***

**Upprättad 2010-08-23**

**av**

**ABAKO arkitektkontor AB**

(efter preliminär handling upprättad av  
Jan Florstam, Ark SAR/MSA)

**PLANBESKRIVNING** tillhörande detaljplan för

**TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl, Ljungskile, Uddevalla kommun**

omfattande fastigheten Tjöstelsröd 1:35 och del av fastigheten Tjöstelsröd 1:1.

**HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser ritad på en grundkarta i skala 1:500

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning, BBK 2010-07-30

**DETALJPLANENS SYFTE**

Resterande del av gamla ekonomibygnaden på Tjöstelsröd 1:35 har stått oanvänd i flera år och i brist på underhåll förfallit. Byggnaden utgör idag en risk och måste bli föremål för någon form av åtgärd. Samtidigt kan konstateras att behovet av centralt belägna bostäder i Ljungskile är stort.

Upprättandet av den nu aktuella detaljplanen syftar till att medge att marken vid och omedelbart öster om den rivningsmogna ekonomibygnaden kan nyttjas både för boende och som bilparkering för det angränsande området Tjöstelsröd 1.44 – 1:52 och det föreslagna flerfamiljshuset/radhuset på fastigheten Tjöstelsröd 1:35.

Planen skall också så långt möjligt säkerställa bevarandet av de stora lövträden i området (ask) och allmänhetens möjlighet att passera genom området.

**PLANDATA**

Fastigheten Tjöstelsröd 1:35 och aktuell del av fastigheten Tjöstelsröd 1:1 är belägna sydost om den nyligen uppförda villabebyggelsen vid Poppelvägen inom samhället Ljungskile, ca 2 mil sydväst om Uddevalla. Planområdet omfattar ca 4000 m<sup>2</sup>.

Nuvarande Tjöstelsröd 1:35 är privatägd. Den östra delen av föreslagen kvartersmark är i kommunal ägo men avses införlivas med Tjöstelsröd 1:35.

**BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Översiktsplan / riksintressen m m**

I kommunens översiktsplan (ÖP 07) antagen 2002-11-12 redovisas Ljungskile som område med fördjupad översiktsplan. Detaljplanen står inte i strid med den senare (Ljungskile Översiktsplan), antagen 2007-12-12.

Planområdet berörs ej direkt av något riksintresse. Söder om området, kring Tjöstelsrödsbäcken, gäller Natura 2000-område. Från Skarsjöarna sträcker sig en utlöpare av det stora riksintresseområdet för bl a Bredfjället ner mot Skälläckeröd.

### **Detaljplaner m m**

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan LJ 124, antagen 11 september 2001 och laga-kraftvunnen 4 oktober 2001. Den del som berörs av aktuellt planförslag redovisades i LJ 124 dels som kvartersmark för uthus/garage, dels som naturmark.

Norr om planområdet (villabebyggelsen utmed östra delen av Poppelvägen) gäller detaljplan LJ 101, antagen 13 september 1988 och laga kraftvunnen 16 mars 1989. Den del som angränsar till det nu aktuella planförslaget utgörs av allmän-plats-mark

### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt miljöbalken, MB 5 kap, ska det vara säkerställt att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer överskrids.

Sammantaget bedöms att det här aktuella förslaget till ny detaljplan inte medför att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

### **Planprogram**

Av det 2008-06-12 beslutade tillståndet att upprätta detaljplan, framgår indirekt att detta ej behöver föregås av ett planprogram.

## **DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

Nuvarande detaljplan medger inte uppförande av bostadsbebyggelse i det nu aktuella området, däremot uthusbyggnader och parkeringsytor. I den nu föreslagna detaljplanen medges byggrätt för ett mindre bostadshus, till volym i princip jämförbart med befintlig ekonomibyggnad.

Denna ändring i markanvändningen bedöms inte vara i konflikt vare sig med intentionerna i miljöbalken eller den fördjupade översiktsplanen för Ljungskile.

## **DETALJPLANENS INNEHÅLL**

### **Mark och vegetation**

Planområdet omfattar förutom den befintliga ekonomibyggnaden ett nyligen uppfört 2-bils-garage och parkeringsytor för den angränsande villabebyggelsen på Poppelvägen. Öster om parkeringen utgörs området av hag- och betesmark samt, utanför planområdet, delvis kraftigt släntad naturmark med inslag av lövträdsvegetation, bl a några stora askar.

Fyra äldre askar finns inom respektive strax utanför planområdet. Trädinventering är gjord 2009-11-30 av skogskonsult Anders Söderlund. I plangenomförandet skall inventeringens rekommendationer beaktas. Om ett träd i framtiden skulle bli så skadat att det utgör en fara får givetvis fällning ske.

Planområdet tangerar det område för betesmark, för vilket idag utgår bidrag från Länsstyrelsen.

## Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs huvudsakligen av fasta sediment; morän, silt och sand.

Geoteknisk undersökning utförd i mars/april 1998 i samband med upprättandet av detaljplan LJ 124 indikerar att släntstabiliteten inom planområdet är tillfredsställande. Det finns inga områden där det föreligger risk för bergras eller nedfallande stenblock.



*Sammanfattat vy mot nordväst med befintligt garage och del av lada – villorna i norr – och naturomr. mot öster.*

## Radon

Marken har såväl i den fördjupade översiktsplanen som i geoteknisk undersökning enligt ovan klassificerats som normalriskområde avseende radon. Området kan därför bebyggas utan andra särskilda åtgärder än ev radonskyddad konstruktion vad gäller bostadsbyggnader. I samband med bygglov/byggnämnan skall radonhalten mätas för att i byggsamrådet bestämma om radonskyddande konstruktion krävs för bostadsbyggnaden.

## Fornlämningar, byggnadsminnen och kulturmiljö

Planområdet innefattar ej några kända fornlämningar eller några byggnadsminnen.

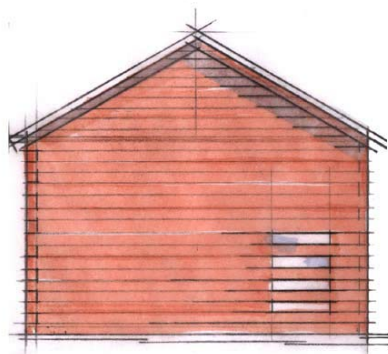
Planområdet ingår dock enligt kommunens kulturmiljövårdprogram i en värdefull bebyggelsemiljö (miljö 9:1, omfattande tätorten Ljungskile, gårdarna och Ljungskile centrum). I denna miljö ingår den äldre mangårdsbyggnaden till Tjöstelsröd Nedre med anor i 1600-talet, angränsande till planområdet i söder, och den praktfulla villan på Tjöstelsröd Övre från 1905 med stildrag från dåtida engelsk arkitektur, norr om planområdet. Karaktäristiskt för Ljungskile är de stora herrgårdslika storgårdarna utmed sluttningarna ner mot Ljungskileviken där gården Tjöstelsröd Nedre utgör en av dessa. Det omgivande böljande kulturlandskapet har en viktig del i den forna högreståndsmiljö som den här kulturmiljön är ett exempel på. Planområdet ligger i direkt anslutning, norr om, den dåvarande trädgården som bestod av kålgårdar, dammar och den sk engelska trädgården. Trädgården var omgärdad av en stenmur. Stenmuren har ett stort kulturhistoriskt värde och det är viktigt att den bevaras och kan uppfattas. Stenmurar i gränsen mot 1:22 omfattas enligt Ljungskile översiktsplan av det generella biotopskyddet enligt MB 7 kap 11§.

## Bebyggelse

Angränsande bebyggelse utgörs, förutom av mangårdsbyggnaden till Tjöstelsröd Nedre och resterande del av den f d ekonomibygnaden till gården, av ett år 2004 nybebyggt villaområde i ”nyfunkisstil” på Poppelvägen. Övrig bebyggelse inom området är dels en i söder angränsande garagebyggnad tillhörande Tjöstelsröd Nedre, dels en garagebyggnad inom planområdet tillhörande en av de nya villabostäderna på Poppelvägen. Den senare avses, liksom ekonomibygnaden, rivas.



Den i denna plan föreslagna bostadsbyggnaden i form av ett flerbostadshus/radhus med 3 lägenheter bör gestaltningsmässigt snarare anpassas till den nya villabebyggelsen på Poppelvägen än till den gamla mangårdsbyggnaden. Ett sådant förhållningssätt förstärker mangårdsbyggnadens särart och kulturhistoriska värde i stället för att konkurrera med dessa värden.



*Fasaduttryck Tjöstelsröd 1:35 m fl  
enligt förslag av DITRIX AB  
upprättat i november 1997*

Öster om det föreslagna bostadshuset redovisas två byggrätter för garage/carportbyggnad i anslutning till/inom parkeringsområdet. Placering av garagebyggnaden/-erna har tagit stor hänsyn till den befintliga lövträdsvegetationen för att inte skada denna eller dess rotsystem. Förråd till bostäderna föreslås motbyggas mot den längre garagebyggnaden, med lägre tak än denna.

## Tillgänglighet

Såväl bil- som gång-/cykelväg finns fram till området. Inom området är tillgängligheten till bostadslägenheterna och bilparkeringen god, då området utgörs av i huvudsak plana ytor.

## **Gator och trafik**

Planområdet nås västerifrån via Poppelvägen och bedöms genom tillskottet med 3 bostadslägenheter inte ge märkbart mer trafik än vad som förekommer idag.

Den befintliga gång-/cykelvägen genom området berörs ej av den föreslagna bebyggelsen. Den kan dock enligt bestämmelserna i den nya planen utnyttjas för utfart från en i söder angränsande fastighet, en garagebyggnad tillhörande Tjöstelsröd 1:22. Tillfartsväg samt vändslinga runt den mindre garagebyggnaden dimensioneras för renhållningsfordon.

## **Teknisk försörjning**

Fastigheten skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenutredning är utförd av BBK 30 juli 2010. Hela området lutar mot väster och avrinningen sker mot och söder om Poppelvägen.

Elledningar för områdets försörjning ansluter idag till området. En befintlig luftledning går utefter befintlig gc-väg till Tjöstelsröd nedre. I samband med projektering bör utsättning av kablar ske, genom att ringa Skanova 020-531000.

Området omfattas av kommunal sophämtning. De boende föreslås lämna restavfall samt eventuell kompost i utrymme i garagebyggnaden. Kommunal ÅV-station ligger 1500 meter bort, i Ljungskile centrum.

## **Störningar/miljöpåverkan**

Den föreslagna markanvändningen och bebyggelsen medför ingen eller ringa områdespåverkan.

Planområdet är inte heller utsatt för några påtagliga externa störningar i form av buller, lukt e dyl.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är satt till 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Planen är i huvudsak baserad på utkast till planbeskrivning och skisser från Jan Florstam, ark SAR/MSA.

## **HANDLÄGGARE, PLANFÖRFATTARE**

Handläggare: Planarkitekt Mats Windmark  
Miljö och Stadsbyggnadskontoret, Uddevalla kommun  
45181 Uddevalla  
0522-697324, [mats.windmark@uddevalla.se](mailto:mats.windmark@uddevalla.se)

Planförfattare: Ann Bjerkelund, ark SAR/MSA  
ABAKO arkitektkontor AB