



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Antagen: 2015-05-13

Lagakraft: 2015-06-12

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE** tillhörande  
detaljplan för

### **TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl**

Ljungskile, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av ABAKO arkitektkontor  
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 8 juni  
2010.

## **HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET**

Planförslag upprättat den 17 mars 2010 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser. (Se sändlistan). Berörda grannar fick meddelande om att förslaget var utställt för plan-samråd i Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida.

## **SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER**

samt

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER**

### **1 Länsstyrelsen, 2010 04 27**

*A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas, under förutsättning att frågor rörande geoteknik löses enligt nedan.*

*Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,*

*B Planområdet gränsar i öster till fastmark, som delvis är kraftigt släntad. Finns det lösa block? Kan dessa komma i rörelse? Förhållandena behöver redovisas, exempelvis med stöd av foto. Om åtgärder krävs behöver det säkerställas i detaljplanen att dessa genomförs innan utbyggnad medges.*

**1 B Kommentarer:** Det finns inga områden där det föreligger risk för bergras eller nedfallande stenblock. Området redovisas med foton i det fortsatta planarbetet.

*C I planbestämmelse har reglerats att anvisningar i geoteknisk undersökning 1998 skall följas. Det då aktuella planförslaget medgav inte någon ny bebyggelse och Bohusgeo lämnade därför inga anvisningar. Planbestämmelsen behöver därför utformas annorlunda, alternativt utgå.*

**Kommentarer:** Planbestämmelsen utgår.

## **2 Statens Geotekniska Institut, 2010 04 13**

A Se 1 B och C ovan.

*B SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö inklusive markradon.*

**Kommentarer:** Bevakas i samband med bygglov/byggsamråd.

## **3 Skanova 2010 04 26**

*Skanova har en befintlig luftledning som försörjer kunderna i området. Kan inte dessa anläggningar vara kvar i nuvarande läge förutsätts att exploatören står för kostnaderna för eventuell undanflyttning. I samband med projektering bör utsättning av kablar ske, genom att ringa 020-531000.*

**Kommentarer:** Beskrivningen ses över.

## **4 Bohusläns Museum 2010 04 23**

*A Gårdsmiljön på Tjöstelsröd nedre är till stora delar mycket välbevarad. Museet ser det som mycket beklagligt att ekonomibyggnaden fått förfalla och idag bara finns kvar i sin nedre del. Ekonomibyggnaden bidrog till stor del till den slutenhet som präglade kulturmiljön kring gården.*

*De nya husen i planförslaget är förlagda med långsidan ner mot slutningen, varför den slutenhet som tidigare fanns gentemot den öppna marken och villorna i norr, går om intet.*

*Museet anser att planen bör omarbetas med en tydligare ambition att försöka inkorporera de nya husen som beståndsdelar i den befintliga kulturmiljön, och att med den nya bebyggelsen medverka till att åter skapa slutenheten runt gården.*

*Museet finner det angeläget att man tänker kreativt i denna grannliga gestaltningsuppgift, såväl vad gäller gestaltning av huset som husens inbördes planering och kring markbehandling, men att detta görs med utgångspunkt från de kvaliteter som kännetecknar gårdsmiljön på Tjöstelsröd nedre.*

**4 A Kommentarer:** Museets synpunkter är mycket intressanta, men Miljö och Stadsbyggnad anser dock att det skulle bli mycket stora svårigheter att genomföra idén, bl a med tanke på synpunkter från grannarna strax norr om planområdet. När de köpte sina hus utgick de från nu gällande detaljplan som inte inrymmer någon byggnadsvolym i närheten av museets förslag. Grannarna anser bl a att föreslagen byggnadsvolym med 4 radhus är för stor och önskar en minskning till 3 radhus. Se yttrandena nr 11-15 nedan.

**B** *En viktig del i kulturmiljön är också den mycket välbyggda och välbevarade stenvmur som omgärdar trädgården. Norra långsidan av muren berörs genom att en ny väg är inritad utmed muren. Varken stenvmuren eller trädgården finns omnämnda i kapitlet Kulturmiljö. Bohusläns museum anser att stenvmuren har ett stort kulturhistoriskt värde och att det är viktigt att den bevaras och kan uppfattas. Stenvmuren ligger också i anslutning till odlingsmark och har sannolikt därmed biotopskydd enligt Miljöbalken.*

**Kommentarer:** Stenvmuren och trädgården ska nämnas i planbeskrivningen. Miljö och Stadsbyggnad ser inget direkt hot mot stenvmuren, i synnerhet som körvägen ska flyttas till den norra sidan av det nya bostadshuset. Det finns redan en planbestämmelse "n1 Befintlig stengärdsgård ska bevaras".

## **5 Uddevalla kommun, Lantmäterimyndigheten 2010 05 03**

**A** *Koordinatsystem är ofullständigt angivet.*

**Kommentarer:** Kompletteras

**B** *Avtal med ägare av fastigheter som äger del i Tjöstelsröd ga:3, (väg och parkering) samt rättighetsinnehavare avseende servitut för garagebyggnad, bör träffas under planarbetets gång, eftersom planen förutsätter gemensamhetsanläggningen och servitut i annat läge. Eventuellt bör separat karta visa områden som idag är upplåtna för gemensamhetsanläggning och servitut.*

**Kommentarer:** Handlingarna förtydligas.

**C** *Ska fastighetsindelningen följa g-område enligt planen?  
Hur ska fastighetsindelningen för bostadsfastigheterna avgränsas?  
Ska gemensamhetsanläggning inrättas för nya garage/carport?  
Hur skall garage/carport, parkeringsplatser och förråd fördelas?  
Vilka fastigheter skall äga del i marksamfälligheten?  
Krävs servitut eller ledningsrätt för vatten och avloppsledningar?  
Hur ska dagvattnet omhändertas?  
Ska inventerade träd skyddas av någon planbestämmelse?*

**Kommentarer:** Plankartan görs om p g a vissa inkomna synpunkter se bl a punkterna 11-14 nedan Plan- och genomförandebeskrivningarna kompletteras och förtydligas.

## 6 Miljö och stadsbyggnad, miljöavdelningen, 2010 05 03

### Vatten och avlopp

**A** Enligt riktlinjerna för dagvattenhantering i Uddevalla kommun, ska hanteringen av dagvatten vara väl utredd i planeringsskedet. Hanteringen ska sträva mot lokalt omhändertagande (LOD) genom exempelvis infiltration eller utnyttjande av regnvatten för bevattning) Dagvattenhantering bör därför utredas och redovisas.

**Kommentarer:** Dagvattenutredning ska göras.

### Naturvård

**B** Området gränsar till hagmarker med naturvärden, det är därför positivt om man kan begränsa utbyggnaden åt öster. P-platsen (10 pl) bör tas bort alternativt göras mindre, för att inte ta så stor yta av den gamla hagmarken i anspråk.

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnads planavdelning bedömer att intrånget i den gamla hagmarken blir måttligt, och att stora hagmarksarealer blir kvar.

**C** Finns det risk att träd i hagmarken tar mycket av solen en stor del av dagen? Hur motverkar man i så fall ev. krav på avverkning av dessa träd?

**Kommentarer:** Eftersom bostadshuset ligger långt västerut kan inte träden i hagmarken i öster nämnvärt skugga bostadshusets fasad eller uteplatser.

**D** Idag hålls stora delar av markerna öppna genom hästbete – hur säkrar man att det inte kommer krav på att djuren tas bort p g a allergier hos de boende?

**Kommentarer:** Den risken finns redan i dag med bostadshuset vid Poppelvägens östra del. Det är givetvis en fördel att det nya bostadshuset ligger ca 50 meter från tomtgränsen mot kvarliggande hagmark i öster. Ängarna väster om bostadshuset utgör ”allmän plats” där djurbete kräver särskilt tillstånd. Kommunen äger all berörd mark, vilket torde underlätta om man vill undvika störande djurhållning men ändå behålla marken öppen. Se även 12 d nedan.

**F** Samtliga fyra träd som pekats ut i inventeringen bör behållas i någon form. Enligt inventeringen kan träd nr 1 avverkas, men huvudstammen bör få stå kvar som död ved eftersom det finns höga naturvärden i grov, stående död ved. Om det absolut inte går att bevara stammen stående, bör den läggas i ett helt stycke någonstans inom angränsande hagmarker.

**Kommentarer:** Frågan bör diskuteras vidare.

## 7 Kultur och Fritidsnämnden, 11 maj 2010

**A** Tanken på att bevara den gamla ladugården kanske nu måste ges upp. Viktigt att ny bebyggelse ges en volym som i princip är jämförbar med befintlig ekonomibyggnad.

**Kommentarer:** Plankartan justeras. Se 11-15 nedan.

**7 B** Bra och viktigt att stengårdsgården bevaras.

**Kommentarer:** Se 4 B ovan.

*C* Vad gäller träden borde planbestämmelsen göras om så att bevarande framgår tydligt.

**Kommentarer:** Planbestämmelserna ses över.

**D** Finns det någon konflikt mellan boende och betesdjur?

**Kommentarer:** Se 6 D ovan.

## **8 Tekniska Nämnden, 20 maj 2010**

*A* Har inget att erinra mot planens intentioner. Påpekar att exploateringsavtal erfordras. I avtalet ska bl a anges förutsättningarna för marköverföring, VA-lösning, utbyggnad av vägar och grönområden samt lantmäteriifrågor.

**Kommentarer:** Beskrivningen kompletteras.

**B** Det förutsätts av exploatören kan visa att tillfarten uppfyller kraven för transport med större fordon, såsom renhållningsbilar. Befintligt gångstråk mellan illustrerade GC-vägar förutsätts beaktas.

**Kommentarer:** Instämmer.

## **9 Hyresgästföreningen Bohuslän, 30 april 2010**

*Tillstyrker byggandet på Tjöstelsröd 1:35, men motsätter sig ägarlägenheter. Anser att det räcker med de upplåtelseformer vi har i dag: villor, bostadsrätter och hyreslägenheter.*

**Kommentarer:** Lagen ger sedan något år även möjligheter till ägarlägenheter, men eftersom lagen är ganska ny finns det ännu inte så många exempel. Ett exempel är dock på gång i centrala Ljungskile. Miljö och Stadsbyggnad noterar att hyresgästföreningen kan godta villor men inte ägarlägenheter. Förvaltningen ser ingen anledning att i denna detaljplan försöka styra bostädernas upplåtelseformer och det går ändå inte att styra precis så som föreningen önskar. (En detaljplan skulle kunna ha en sk entomts-bestämmelse, vilken inte medger avstyckning för villor eller ägarlägenheter. En sådan bestämmelse innebär att endast hyresrätter eller bostadsrätter kan byggas, men man kan inte reglera vilken av dessa former som ska tillämpas).

## **10 Ljungskileortens Hembygdsförening 2010 04 29**

*A* Föreningen är positiv till byggnation, under förutsättning att det görs med känsla och stor försiktighet. Det är av stort värde att byggnationen görs på ett pietetsfullt sätt, så att den anpassas till områdets kultur och miljö. Planens förslag att förflytta nybyggnationen ett tjugotal meter österut medför ingen nackdel.

*10 B Stor varsamhet ska tas avseende de befintliga murar, och de fyra askar som gränsar till planförslaget. För att skydda muren mellan planområdet och 1:22 är en annan tillfartsväg att föredra.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser att tillfartsvägen ska flyttas till den norra delen av tomten ungefär där den ligger i dag. Kvar nära muren blir då en gångstig. Se även 4 B och 6 f ovan.

*C Ljungskile Hembygdsförening förbehåller sig rätten att vid kommande plansamråd anföra ytterligare synpunkter.*

**Kommentarer:** Oftast brukar intresseföreningar få meddelande vid plansamråden men inte vid granskningsutställningar. Inget hindrar dock föreningen att ta del av kommande utställningskungörelse i tidningen eller på biblioteket och därefter komma med ett utställningsyttande.

### **11 Claudia och Staffan Asp, Tjöstelsröd 1:23, Gunilla Olovson, Tjöstelsröd 1:22, gemensamt brev 2010 04 29**

*A Har inget att erinra mot det nya huset om det uppförs i en byggnadsstil som harmonierar med övriga hus i området och med beaktande av miljön i området*

**Kommentarer:** Planen och dess bestämmelser ger vissa ramar, bl a om takmaterial och –utformning samt en mer allmänt formulerad skyddsbestämmelse. Mer detaljerade planbestämmelser bedöms inte vara lämpligt. Illustrationen i beskrivningen är inte bindande. Bostadshusets och uthusens exakta utformning avgörs i samband med att en kommande bygglovansökan behandlas.

*B Invänder bestämt mot att tillfarten till fastigheten dras utmed stenmuren i söder och anför flera skäl till detta.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser att tillfartsvägen ska flyttas till den norra delen av tomten ungefär där den ligger i dag. Kvar nära muren blir då en gångstig.

### **12 Fredrik Gustavsson, Maria Jämting, Tjöstelsröd 1:51, 2010 05 03**

*A Vi tycker att man kan bygga huset där ladan står idag och hålla sig till samma storlek. Det förespeglades också när vi köpte vårt hus för fem år sedan. Vi vill inte ha vägen närmre oss, ej heller att huset placeras närmre oss än var ladan är idag. Fyra nya lägenheter ger lågt räknat 44 % mer trafik .*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad instämmer i att bostadshusets längd ska minskas så att den ungefär motsvarar befintlig ladugård. Den nya byggrätten motsvarar då 3 radhus i stället för 4. Däremot finns det anledning att flytta byggrätten en husbredd mot öster jämfört med nuvarande ladugård. Den kommer då i linje med garaget på 1:22. Se även 4A ovan. Miljö och Stadsbyggnad anser att det finns flera fördelar med att vägen läggs norr om det nya huset, nära det läge som vägen har i dag. Trafikmängden på vägen är i dag obetydlig och ök-

ningen med tre bostadshus innebär att trafikmängden förblir mycket liten.

**12 B** *Att parkeringen flyttas längre österut drabbar också oss som har två bilar, barn och mycket att bära. Bilen hamnar utom synhall med den ökade risk det innebär för inbrott och skadegörelse*

**Kommentarer:** Gångavståndet blir förvisso något längre, men Miljö och Stadsbyggnad bedömer att avståndet fortfarande är godtagbart.

**C** *Den föreslagna lösningen innebär också att vårt garage måste rivras. Även om vi ersätts med ett nytt, så betyder det ändå att den nya placeringen blir sämre och framför allt så förlorar vi sikten till portarna från vårt hus. Det är en trygghet att ha uppsikt över garaget! Dessutom behöver hela inredningen planeras om, eftersom det skulle få andra proportioner.*

*Garaget är idag inrett som snickeri, och det blir ett avsevärt arbete att planera om detta.*

*Från vår synpunkt går det inte att bygga ett like bra garage som det vi har idag inom ramen för den föreslagna planen.*

**Kommentarer:** Planen styr inte exakt var det nya garaget placeras, men Miljö och Stadsbyggnad ser goda möjligheter till en bra placering av garaget.

**D** *Vi hoppas den nya planen fortsatt tillåter tamdjur i hagarna runt oss eftersom det är ett mycket trevligt inslag.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad instämmer i att det kan vara trevligt med tamdjur nära bostäder, men givetvis endast under förutsättning att de inte vållar olägenheter för närboende eller andra. Planen som sådan styr inte dessa frågor, förutom att djurhållning inom detaljplanlagt område kräver särskilt tillstånd. Se även 6 D ovan.

### **13 Anna Olsson, Clas Andersson, Tjöstelsröd 1:44, 2010 05 03**

**A** *Ursprungligt byggförslag med 3 lägenheter i storlek och placering jämförbar med befintlig ladugård förordas.*

**Kommentarer:** Se 12 A ovan.

**B** *Tillskottet på bostadslägenheter kommer innebära ökad trafik i området. Vi ser en risk i att detta kommer leda till en otryggare vardag för oss som barnfamilj. Vi önskar att möjligheten till genomfartstrafik från Tjöstelsröds gård begränsas.*

**Kommentarer:** Genomfart med bil bör inte medges. Om inte vägmärken hjälper får en fysisk avstängning övervägas. Se i övrigt 12 A ovan.

**C** *Vi vill att servitutsbelagda p-platser för Poppelvägen 11 – 27 tydligt markeras att de är avsedda för boende på Poppelvägen 11 – 27.*

**Kommentarer:** Instämmer. Samfällighetsföreningen kan ombesörja att skyltar sätts upp.

#### **14 Christina och Conny Äng, Tjöstelsröd 1:50, 2010 04 21**

*A Det måste vara att föredra ett bostadshus med 3 radhuslägenheter framför ett med 4. Vi vill gärna se att det nya bostadshuset hamnar där ladan står idag i syd-nordlig riktning. Det blir bättre-luftigare - om tänkt tillfartsväg läggs mellan det planerade bostadshuset och oss på Poppelvägen 11 – 27*

**Kommentarer:** Se 12 A ovan.

*B Totalt sett blir det en hel del kringbebyggelse med garage, förråd, carports och p-platser. Viktigt med stor känsla för områdets karaktär här.*

**Kommentarer:** Instämmer.

#### **15 Tjöstelsröds ängars Samfällighetsförening, 2010 04 26**

*A Föreningen förordar det ursprungliga förslaget till bostadshus, med en huslänga bestående av 3 lägenheter, med en storlek och placering som ungefärligen omfattar det stall som idag står på den aktuella tomten med en tillfartsväg norr om ladan. Föreningen poängterar vikten av att en ny byggnation placeras så långt ifrån vårt område som möjligt, för att kunna behålla de öppna ytor och närheten till naturen som uppskattas idag.*

**Kommentarer:** Se 12 A ovan.

*B Föreningen vill få bort genomfartstrafiken från Tjöstelsröds gård.*

**Kommentarer:** Se 13 B ovan.

*C Föreningen vill att det uppläts 11 tydligt markerade p-platser för boende på Poppelvägen 11 – 27 i den blivande detaljplanen.*

**Kommentarer:** Se 13 C ovan.

*D Föreningen vill att askarna vid stengärdesgården sydost om dagens parkering bevaras.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser att så många träd som möjligt bör bevaras. Frågan får studeras närmare och behovet av planbestämmelser ses över.

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

16 Räddningstjänsten, 2010 07 14



### **SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING**

Innan utställningen bearbetas och kompletteras planen enligt kommentarerna ovan. Viktiga förändringar är att huskroppen kortas av så att den inrymmer 3 i stället för 4 radhus, och att tillfartsvägen läggs norr om det nya huset. Båda förändringarna innebär att förändringen från nuläget blir mindre.

### **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**



Hans Johansson  
planchef



Mats Windmark  
planarkitekt