

DETALJPLAN FÖR

TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl, Ljungskile, Uddevalla kommun



ANTAGANDEHANDLING

arb 493

Upprättad 2010-08-23

Reviderad 2015-05-04

av

ABAKO arkitektkontor AB samt Miljö och Stadsbyggnad
efter handlingar upprättade av
Jan Florstam, Ark SAR/MSA

[Skriv text]

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 handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande från utställning nr 1
- Dagvattenutredning, BBK 2010-07-30
- * Lövträd, utlåtande 2009-11-30

DETALJPLANENS SYFTE

Resterande del av gamla ekonomibyggnaden 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 det finns ett behov av centralt belägna bostäder i Ljungskile. Denna detaljplanen anger att ekonomibyggnaden får ersättas av ett 1-2-bostadshus och att marken öster därom används för garage/carport och som bilparkering för det angränsande villaområdet Tjöstelsröd 1:44 – 1:52.

Stenbron över Tjöstelsrödsbäcken är av en mycket gammal typ och större belastningar än gång- och cykeltrafik bör undvikas. Planen anger därför att Tjöstelsröds gård ges biltillfart från Poppelvägen, vilket delvis sker redan nu. Det är lämpligt att allmän biltrafik inte får köra in på gårdsplanen vid Tjöstelsröds gård, utan i stället vänder vid Poppelvägens nuvarande vändplan. Eventuell avstängning av biltrafiken över stenbron och restriktioner mot allmän trafik fram till Tjöstelsröds gård är inte reglerad i denna detaljplan. Sådana besluta ska tas av Trafiknämnden (=Samhällsbyggnadsnämnden). Planen ger också möjlighet till utbyggnad av Poppelvägens nuvarande vändplats, men det är inte bestämt att den ska byggas ut. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ett förslag till detaljplan för området ställdes ut under hösten 2010, men fördes inte fram till antagande. Eftersom planförslaget därefter reviderades skedde en ny utställning. Vid utställning nr 1 skrev Länsstyrelsen att planen ”med nu kända förhållanden” kan accepteras och inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. (Se Länsstyrelsens utställningsyttrande 2010-09-27).

HANDLÄGGNING

Detta detaljplanearbete upprättas och handläggs enligt Plan- och Bygglagen 1987:10.

[Skriv text]

PLANDATA

Planområdet är beläget sydost om villabebyggelsen vid Poppelvägen i Ljungskile, ca 2 mil sydväst om Uddevalla. Planområdet omfattar ca 0,5 hektar.

Nuvarande Tjöstelsröd 1:35 är privatägd. All övrig mark inom planområdet ägs av Uddevalla kommun.

BAKGRUND, TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN samt PLANENS INVERKAN PÅ DESSA

Översiktsplan

För Ljungskile gäller Ljungskile Översiktsplan, antagen 2007-12-12, som är en fördjupning av kommunens översiktsplan ÖP 2010.

Detaljplanen står inte i strid med översiktsplanen.

Riksintressen/ Natura 2000/ Fiskförekomst

Planområdet tangerar riksintresset Tjöstelsrödsbäcken, som även är ett Natura 2000-område. Från Skarsjöarna sträcker sig en utlöpare av det stora riksintresseområdet för bl a Bredfjället ner mot Skälläckeröd. Bäckan kan ha förekomst av lax och havsöring.

Dagvattnet från planområdet rinner via en fördröjningsanordning fram till befintlig bäck vid Poppelvägen. Denna bäck mynnar i sin tur i Tjöstelsrödsbäcken. Rinningsvägen för dagvatten från planområdet fram till Tjöstelsrödsbäcken är öppen på en lång sträcka. Den nya planen medger större byggnader än vad den gamla planen medgav, men takvatten från planerade byggnader innehåller inte ämnen som kan skada recipienten. Fördröjningsanordningen och den öppna bäckfåran fungerar dessutom som reningsanordning även om sådan inte erfordras. (Se även dagvattenutredningen).

Sammantaget bedöms att förslaget till ny detaljplan inte medför att riksintresset, Natura 2000-området eller fiskförekomsten kommer att skadas.

Strandskydd och naturreservat

Ca 35 meter uppströms stenbron och öster därom finns strandskyddsområde. Ca 230 meter uppströms bron och öster därom finns ett naturreservat/naturvårdsområde.

Planen berör således inte direkt strandskyddat område.

Skyddsvärda träd och odlingslandskap

Något öster om det föreslagna kvarteret finns skyddsvärda träd. Se Lövträd, utlåtande 2009-11-30. Omedelbart öster om planområdet finns även rester av ett värdefullt odlingslandskap.

Planen berör inte de skyddsvärda träden.

Detaljplaner m m

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan LJ 124, antagen 2001-09-11 och lagakraftvunnen 2001-10-04. Den del som berörs av aktuell kvartersmark redovisades i LJ 124

[Skriv text]

dels som kvartersmark för uthus/garage, dels som naturmark, dels som väg där kommunen formellt inte är huvudman. I praktiken sköter dock kommunen även enskilda vägar inom Ljungskile tätort.

Norr om planområdet gäller detaljplan LJ 101, antagen 1988-09-13 och laga kraftvunnen 1989-03-16. Den del som angränsar till det nu aktuella planförslaget utgörs av allmän-platsmark resp kvartersmark för bostäder.

Miljökvalitetsnormer

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

Dagvattnet från planområdet rinner via en fördröjningsanordning fram till bef bäck vid Poppelvägen. Rinningsvägen för dagvatten från planområdet fram till Tjöstelsrödsbäcken är öppen på en lång sträcka och dessutom relativt lång. Den nya planen medger större byggnader än vad den gamla planen medgav, men takvatten från planerade byggnader innehåller inte ämnen som kan skada recipienten. Fördröjningsanordningen och den öppna bäckfåran fungerar dessutom som reningsanordning även om sådan inte erfordras. (Se även dagvattenutredningen).

Sammantaget bedöms att det här aktuella förslaget till ny detaljplan inte medför att gällande miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Planprogram

Planprogram och programsamråd har inte bedömts vara nödvändigt i detta ärende.

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 i den fördjupade översiktsplanen för Ljungskile.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och omfattar inga Natura 2000-områden. Planen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-06-17 att detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Mark, vegetation och byggnader

Planområdet omfattar förutom den fallfärdiga ekonomibyggnaden ett 2-bilsgarage och extra parkeringsytor för den angränsande villabebyggelsen på Poppelvägen. Öster om parkeringen i

[Skriv text]

huvudsak utanför planområdet utgörs området av hag- och betesmark. Inom och utanför planen finns 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. Aktuella träd är markerade nr 1- 4 på plankartan. De träd som påverkas mest av exploateringen är askarna, nr 1 och 2 på kartan. Konsulten anser att ask nr 1 inte är växtkraftigt eller skyddsvärt, varför den kan avverkas. Miljö och Stadsbyggnad anser att den döda veden är viktig för växt- och djurlivet och om stammen inte kan läggas inom planområdet föreslås den läggas i ett helt stycke inom den kommunägd mark angränsande hagmarken. Ask nr 2 har sett sina bästa år, men den kanske kan vitaliseras. I plangenomförandet ska rekommendationerna beaktas. Om ett träd i framtiden skulle bli så skadat att det utgör en fara får givetvis fällning ske.

Planområdet tangerar ett område för betesmark.

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 anger att släntstabiliteten inom planområdet är tillfredsställande. Det finns inga bergsområden där det föreligger risk för bergras eller nedfallande stenblock.



Sammansatt 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/anmälan kan radonhalten i marken mätas för att i byggsamrådet bestämma om radonskyddande konstruktion krävs för bostadsbyggnaden.

Fornlämningar, byggnadsminnen och kulturmiljö

Planområdet innefattar inte några byggnadsminnen. Däremot omfattas stora delar av planområdet av en sk bytomt/gårdstomt. Den antikvariska bedömningen anges som "bevakningsobjekt". I museets yttrande (2010-04-23) i plansamrådet fanns det synpunkter på att ekonomibyggnaden hade tillåtits att förfalla samt synpunkter på "grupperingen" av byggrätterna. Däremot fanns det inga antikvariska synpunkter relaterade till gårdstomten.

Planområdet ingår enligt kommunens kulturmiljövårdprogram i en värdefull bebyggelse-miljö

[Skriv text]

(miljö 9:1, omfattande tätorten *Ljungkile, gårdarna och Ljungkile 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 Ljungkile är de stora herrgårdslika storgårdarna utmed sluttningarna ner mot Ljungkileviken 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. Bohusläns museum ser det som mycket beklagligt att gårdens ekonomibyggnad har fått förfalla.

Stenmurar i gränsen mot 1:22 har ett stort kulturhistoriskt värde och kan omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB 7 kap 11§. Muren ligger på kommunägd mark.

Bebyggelse

Inom planområdet finns den f d ekonomibyggnaden till gården samt en dubbelgaragebyggnad på ofri grund tillhörande Tjöstelsröd 1:51. Den f d ekonomibyggnaden avses rivas.



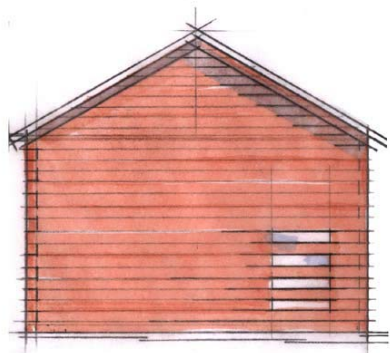
Angränsande bebyggelse i norr utgörs av ett år 2004 nybebyggt villaområde i "nyfunkisstil" på Poppelvägen (1:44 – 1:52). I söder gränsar planområdet till mangårdsbyggnaden till Tjöstelsröd Nedre (1:22), som har delar från 1700-talet. Intill finns ytterligare några hus i äldre stil samt en nyare garagebyggnad tillhörande 1:22

Den föreslagna bostadsbyggnaden med 1-2 lägenheter bör gestaltningsmässigt anknyta till den gamla ladugårdsbyggnadens volym och fasadmaterial. Ett sådant förhållningssätt förstärker mangårdsbyggnadens särart och kulturhistoriska värde i stället för att konkurrera med dessa värden.



Exempel på fasaduttryck längsida Tjöstelsröd 1:35 m fl enligt förslag av DITRIX AB upprättat i november 1997.

OBS Nu aktuell byggnad blir kortare .



*Exempel på fasaduttryck gavel
Tjöstelsröd 1:35 m fl enligt förslag av
DITRIX AB november 1997.*

Öster om det föreslagna bostadshuset redovisas två byggrätter för garage/carportbyggnad/förråd i anslutning inom parkeringsområdet. Illustrationerna ovan och på plankartan är inte bindande. Den befintliga garagebyggnaden är tänkt att stå kvar, men garageportarna ska flyttas från västfasaden till ostfasaden.

Tillgänglighet

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

Gator och trafik

Planområdets nya bostäder samt parkeringen öster därom nås från Poppelvägen. Planen ger en möjlighet att bygga ut Poppelvägens vändplats från dagens ca 15 meter till 18 meter, men det är inte bestämt om och när detta ska ske.

Det befintliga gång- och cykelstråket mellan Poppelvägens vändplats och den norra gränsen till 1:22 är i dag i mycket dåligt skick. Den vackra stenbron över Skälläckerödsbäcken är mindre lämpad för den belastning som trafik med motorfordon innebär. Bl a har sopbilen genom en särskild instruktion förbjudits att köra över bron, varför den i stället kör till och från Poppelvägen. Planen anger att gårdsmiljön ges en biltillfart från Poppelvägen genom att det byggs en lokalgata som ansluter till bef väg mellan de två skiftena av 1:22. Det finns inga tankar på ombyggnad av vägen där den går mellan 1:22, 1:53 och 1:23. Över stenbron föreslås endast gång- och cykeltrafik tillåtas. Gatan söder om Poppelvägens vändplats föreslås endast tillåtas för behörig trafik. Eventuellt beslut om avstängning av biltrafiken över stenbron eller begränsningar av tillåten trafik söder om Poppelvägens vändplan regleras genom trafiknämndsbeslut och inte i denna detaljplan.

Planen innebär ett litet tillskott av trafiken på Poppelvägen, men detta bedöms inte ge någon märkbar effekt.

Teknisk försörjning

Fastigheten ska anslutas till kommunalt spillvattenavlopp och kommunala vattenledningar.

Dagvattenutredning är utförd av BBK 2010-07-30. Hela området lutar mot väster och dagvattnet från planområdet rinner via en fördröjningsanordning fram till befintlig bäck vid Poppelvägen. Rinningsvägen för dagvatten från planområdet är öppen på en lång sträcka och dessutom relativt lång och bäckfårans djup innehåller kapacitet för ökat vattenflöde. Den nya planen medger större byggnader än vad den gamla planen medgav, men takvatten från planerade byggnader fördröjs på så sätt att oacceptabla flöden inte uppkommer. Sammantaget

[Skriv text]

bedöms att den nya detaljplanen inte medför oacceptabla flöden vid framtida ökande nederbördsmängder. Att planområdet omfattar befintlig väg mellan 1:22/1:53/1:23 beror enbart på att vägen ska få kommunalt huvudmannaskap.

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

Området omfattas av kommunal sophämtning. De 1-2 nya bostäderna kan placera sina sopkärl på egen tomt utefter den nya lokalgatan. Därmed kan sopbilen hämta dessa varor på väg till eller från 1:22, 1:23 och 1:53.

Återvinningsstation ligger söder om Ljungskile centrum. Återvinningscentral finns i Aröds industriområde.

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 eller dyl.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

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

HANDLÄGGARE, PLANFÖRFATTARE

Planförfattare:

Ann Bjerkelund ark SAR/ MSA
ABAKO Arkitektkontor AB

Handläggare och medförfattare:

Planarkitekt Mats Windmark
Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun