

Akt nr:
1430-P37

AU\$1430-P37

1430 - P 37

Upprättade år 2005	Ärendenummer O051818
Ärende Ändring av detaljplan för del av Torreby 3:33, östra delen av område 5	
Kommun Munkedal	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....1..... band

.....19..... numrerade sidor

.....☒..... inneliggande kartor

.....☒..... andra kartor

1430-P37



**Munkedals
Kommun**

Utvecklingsavdelningen

2005-03-30

Dnr
KS 04/248-214

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län
Göteborg

2005-04-21

LAGA KRAFTBEVIS

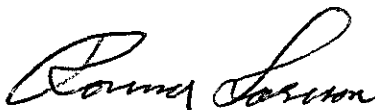
Dnr. 05/1818

Kommunstyrelsen beslutade 2005-02-09 §14 anta *ändring av detaljplan för del av fastigheten Torreby 3:33, östra delen av område 5, daterad 2004-12-13.*

Länsstyrelsens beslut enligt 12 kap.§§1 PBL. daterat 2004-10-13 föreligger.

Vid överklagandetidens utgång har inga överklaganden inkommit.

Planförslaget har vunnit laga kraft 2005-03-16.


Ronny Larsson
Plan- och byggn. ing.


Gerd Olsson
Sekreterare

Kopia till:

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet
Lantmäterimyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten
Akten



§ 14

Dnr KS 04/248-214

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Torreby 3:33 (östra delen av område 5)

Förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Torreby 3:33, östra delen av område 5, har varit utsända för samråd under tiden 2004-10-01 – 2004-11-04. Planen har behandlats med s k enkelt planförfarande. Syftet med planändringen är att medge en större variation av hustyper inom området genom att ändra planbestämmelserna avseende byggnadshöjd och takutformning. Dessutom införs en bestämmelse om radon-skydd.

Förslag till särskilt utlåtande över samrådet har upprättats 2004-12-13.

Beredning

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2005-01-26, 8 §

Yrkanden

Torbjörn Segelod (fp), Leif Svensson (c) och Christer Börjesson (m): Bifall till arbetsutskottets förslag.

Said Lundin (s): Avslag till ändring av detaljplanen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Said Lundins (s) yrkande och finner att kommunstyrelsen antar arbetsutskottets förslag.

Beslut

- * Kommunstyrelsen beslutar att anta ändring av detaljplan för del av fastigheten Torreby 3:33, östra delen av område 5, daterat 2004-12-13.

Reservation

Per-Arne Brink (s), Said Lundin (s), Mikael Karlsson (v) och Gunvor Andersson (s): Till förmån för Said Lundins (s) yrkande.

Expedieras

Plan- och byggingenjören
Slutarkiv

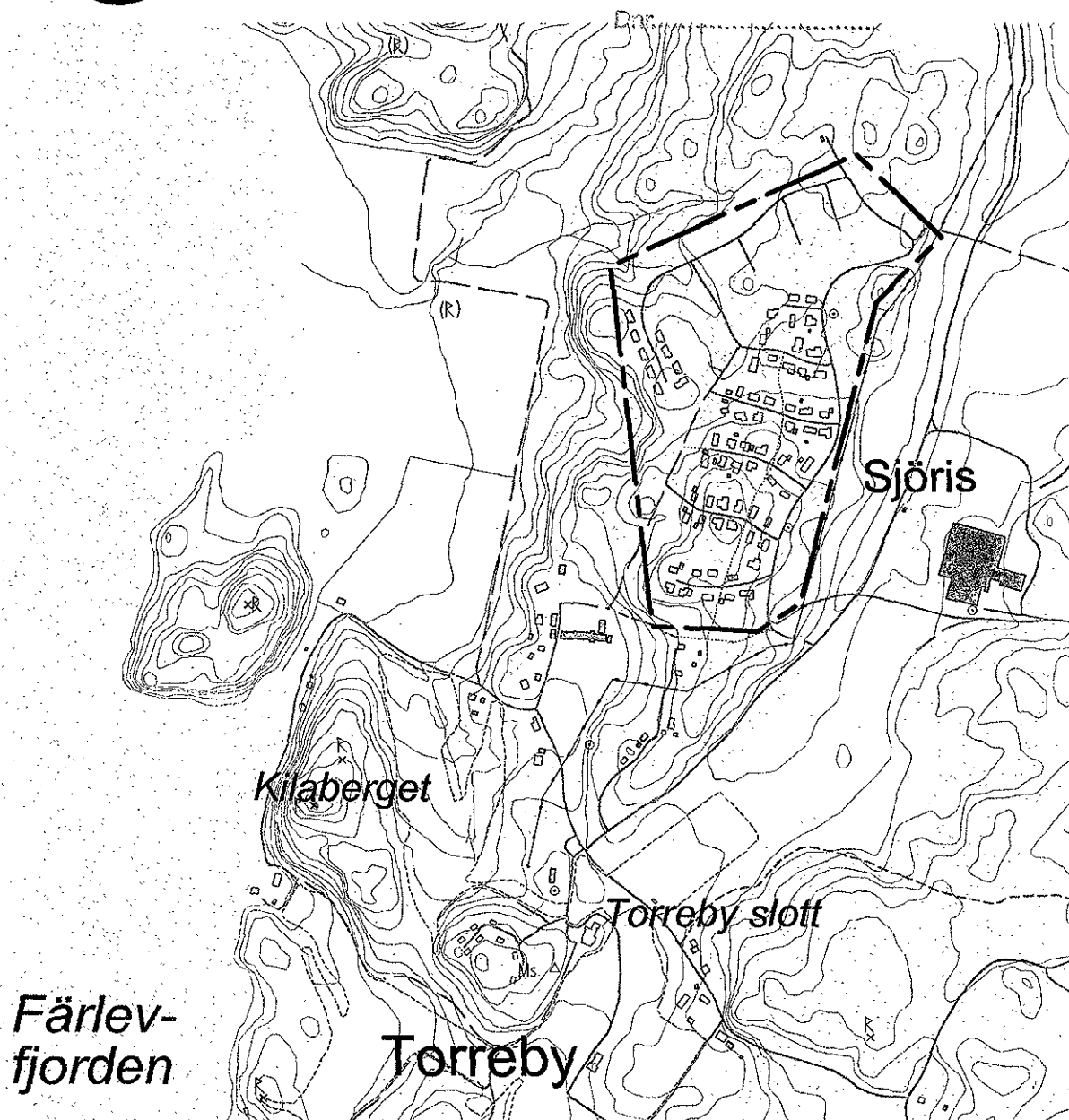


Munkedals
Kommun

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län
Göteborg

2803-04-19

7



Antagen av Ks	2005-02-09 §14
Laga kraft	2005-03-16

Ändring av detaljplan för del av fastigheten

TORREBY 3:33 (område 4 och 5)

Foss socken, Munkedals kommun

- ÖSTRA DELEN AV OMRÅDE 5

Utvecklingsavdelningen

2004-12-13

Ändring av detaljplan för del av fastigheten TORREBY 3:33 (område 4 och 5) Foss socken, Munkedals kommun - ÖSTRA DELEN AV OMRÅDE 5

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

"Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Torreby 3:33 (område 4 och 5) Foss socken, Munkedals kommun" fastställdes av länsstyrelsen i december 1976. Den fastställda planen består av en plankarta med tillhörande planbestämmelser och en kort planbeskrivning. Planen omfattar två områden, kallade 4 och 5. Område 4 är utbyggt med enplansvillor. Den västra delen av område 5 utgörs av en grupp med nio parhus avskild från övriga delar av område 5. Inom den östra delen av område 5 finns sammanlagt 26 avstyckade tomter. Det är för denna del av område 5 som planändringen är aktuell. En blandning av hustyper är uppförda eller påbörjade på sju av fastigheterna, medan övriga tomter inom område 5 är obebyggda.

Planens bestämmelser medger att bostadshusen får ha en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter, vilket inte medger hus med förhöjt väggliv. Efterfrågan på den typen av bebyggelse är idag stor och en bedömning har därför gjorts om att planen bör ändras så att även 1 ½-planshus kan medges. I övrigt ger planen en generös byggrätt och medger en byggnadsyta om 250 m². När planen togs fram var intentionerna att den skulle medge helårsbostäder och det är fortfarande kommunens förhoppning att området ska bebyggas för åretruntboende.

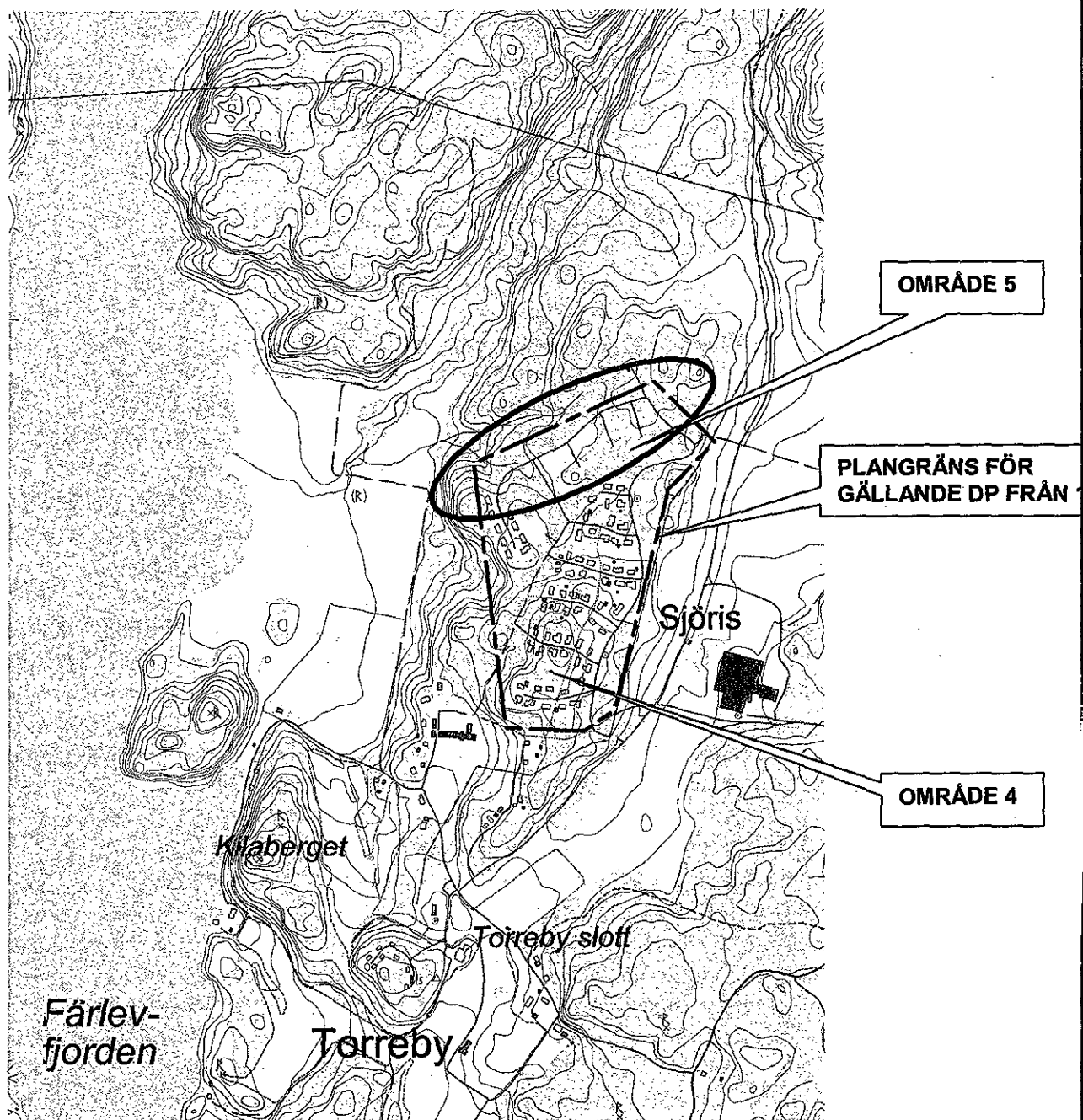
Miljö- och byggnämnden beslutade 2004-06-17 att föreslå kommunstyrelsens ordförande att ett tillägg till planbestämmelserna görs för område 5 i avsikt att medge en byggnadshöjd om 4,5 meter, suterrängvåning där terrängen är lämplig och möjlighet att utföra taklätta. Ordförande i Ks fattade 2004-07-09 beslut om att kommunen ska pröva en ändring av planbestämmelserna enligt miljö- och byggnämndens förslag. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan utan att en ny plankarta upprättas och är tänkt att genomföras med så kallat enkelt planförfarande. Det enkla planförfarandet innebär att samråd om planförslaget sker med berörda. Efter samrådet ska planförslaget, tillsammans med sammanställning av inkomna yttranden och eventuella revideringar tillställas de berörda under minst 14 dagar. Samtliga synpunkter som inkommit under planprocessen ska sedan sammanställas i ett särskilt utlåtande. Planen kan därefter antas av kommunstyrelsen, d v s utställning behöver inte ske. Kommunen avser att finansiera planändringen genom att ta ut en planavgift vid varje bygglov.

SYFTE

Syftet med denna ändring av detaljplanen är att medge en större variation av hustyper inom östra delen av område 5 genom att ändra planbestämmelserna avseende byggnadshöjd och takutformning. Dessutom införs en bestämmelse om radonskydd.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Sjörisområdet ligger norr om Torreby slott. Planområdets yta är ca 30 ha. Endast den norra delen av området (delar av område 5) är obebyggda. Dessa delar är terrängmässigt relativt väl avskilda från de övriga delarna av Sjöris. Planområdet omfattar också den närmast omgivande naturmarken.



Planområdets läge norr om Torreby

Färlevsfjordsvägen

Den östra delen av
område 5^{c 105}

Södra Sjöritz

TORREBY 3:33

Gällande detaljplan, plankarta

MILJÖBALKEN OCH PBL

Riksintressen

Kommunens kustområde är på grund av natur- och kulturvärdena i sin helhet av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av lokalt näringsliv. Enligt 4§ i samma kapitel får ingen ny fritidsbebyggelse tillkomma annat än som komplettering till befintlig. Den aktuella planändringen innebär att den befintliga bebyggelsen i området kompletteras i enlighet med gällande plan, men inte att någon ny, ej planlagd bebyggelse tillkommer. Att öka byggnadshöjden möjliggör åtgärder som bedöms vara förenliga med miljöbalkens bestämmelser.

Planområdet är beläget i anslutning till Gullmarsfjorden, vars strand- och vattenområde på grund av de marina värdena är av riksintresse för naturvård enligt miljöbalkens 3 kap; "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden." Åtgärder i anslutning till fjorden får inte medföra negativ påverkan på vattenmiljön. Inom det aktuella planområdet är avloppsfrågorna lösta på ett sådant sätt att fjordens marina miljö inte ytterligare belastas genom planändringen. De föreslagna åtgärderna innebär därför inte någon skada på riksintresset. Gullmarsn med omgivningar är också av riksintresse för friluftsliv, men eftersom det aktuella planområdet redan är ianspråktaget för bebyggelse påverkas inte detta riksintresse av planändringen.

Förordnanden

Inga förordnanden gäller inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens 5 kap. ska det säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljökvalitetsnormer i utomhusluft överskrides. Reglerna gäller förekomst av kvävedioxider, kväveoxider, svaveldioxider och partiklar i luften. Den föreslagna åtgärden kommer med säkerhet inte att medföra att några av de beslutade miljökvalitetsnormerna överskrids.

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Munkedal-Tungenäset, från 2001, är området markerat som planlagd framtida bebyggelse där komplettering kan vara möjlig samtidigt som natur- och kulturintressen bevaras. Syftet med den föreslagna ändringen av gällande plan är därför förenligt med översiktsplanens intentioner.

PLANOMRÅDET

Bebyggelse och landskap

Sjörisområdet präglas av en låg bebyggelse som i stort sett enbart består av enplanshus. De enskilda tomtplatserna ligger väl anpassade i landskapet och är relativt stora (1000 – 1500 m²)

Planområdet ligger på en höjdrygg, omgiven av skog. Det gränsar i söder till bebyggelsen kring Torreby slott. Från den östra delen av område 5 kan man idag få vida utblickar mot väster och nordväst, eftersom omgivande skog delvis är avverkad.

Område 5 är avskilt från område 4 med ett brett område av parkmark kring ett tvärgående gångstråk. De östra och västra delarna av område 5 är avskilda genom ett höjdparti.



Tomterna i väster är bebyggda



Även vägarna inom de obebyggda delarna av området är utbyggda.

Området nås via ett system av enskilda vägar som har förbindelse med allmänna vägen 813 mellan Munkedals samhälle och Torreby/Röd. Gatorna inom området är utbyggda och gatabelysning anordnad.

Geotekniska förhållanden, radon

Marken inom de bebyggda delarna av området utgörs till största delen av berg i dagen och i övrigt av fastmark. Stabiliteten inom området är tillfredsställande. Någon geoteknisk undersökning bedöms inte erfordras för planändringen. Området ligger inte inom högriskområde för radon. Nya bostadsbyggnader liksom tillbyggnader ska dock ges radonskyddat utförande. En bestämmelse om detta är medtagen i detta tillägg till planen.

Fasta fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom det aktuella området.

VA- förhållanden

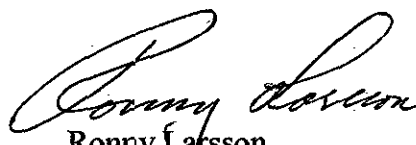
Den befintliga bebyggelsen i Sjörisområdet är anslutet till kommunalt va-nät dimensionerat för anslutning av den planerade bebyggelsen. Va-nätet är utbyggt inom både område 4 och 5.

PLANÄNDRINGEN

Denna ändring av detaljplanen innebär ett tillägg till gällande bestämmelser inom den östra delen av område 5 (se illustration). Byggnadshöjden ändras här från 3,5 till 4,5 meter. Varje tomtplats får då bebyggas med huvudbyggnader som har en byggnadshöjd på maximalt 4,5 meter. Det betyder att bostadshusen kan uppföras med s k förhöjt väggliv vilket bl a medger att man kan bygga traditionella 1 ½-planshus. Förslaget innebär att även suterrängvåning kan få anordnas där terrängen är lämpad för det. Planändringen innebär också att takkupor, taklyft etc kan utföras. Denna möjlighet begränsas i omfattning till att gälla högst en tredjedel av fasadens längd. Exempelvis får då en takkupa om 4 meter uppföras på ett hus med en långsida som mäter 12 meter.

Genom att byggnaderna är inbördes placerade på stort avstånd från varandra och på olika nivåer i området och där de tomter som är obebyggda i huvudsak ligger öster om och högre än de redan bebyggda, bedöms inte de föreslagna förändringarna innebära olägenheter i form av skynda utblickar.

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen
2004-12-13


Ronny Larsson
plan- och byggnadsingenjör


Kajsa Björquist
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för del av fastigheten TORREBY 3:33 (område 4 och 5) Foss socken, Munkedals kommun - ÖSTRA DELEN AV OMRÅDE 5

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom detaljplan för fastigheten Torreby 3:33 (område 4 och 5) Foss socken, Munkedals kommun. Den underliggande planen gäller jämsides med detta tillägg. Bestämmelserna hänvisar till gällande plankarta. Tillägget gäller östra delen av område 5. Avgränsningen av denna del av område 5 är redovisad på ett utdrag ur plankartan på sidan 2.

UTFORMNING

Byggnadshöjd

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad får vara 4,5 meter. Byggnadshöjden skall räknas från markens medelnivå invid byggnaden.

Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor anordnas till högst 1/3 av fasadens längd.

Suterrängvåning få anordnas utöver angiven högsta byggnadshöjd där terrängen så medger och miljö- och byggnämnden finner det lämpligt.

Byggnadsteknik

Byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

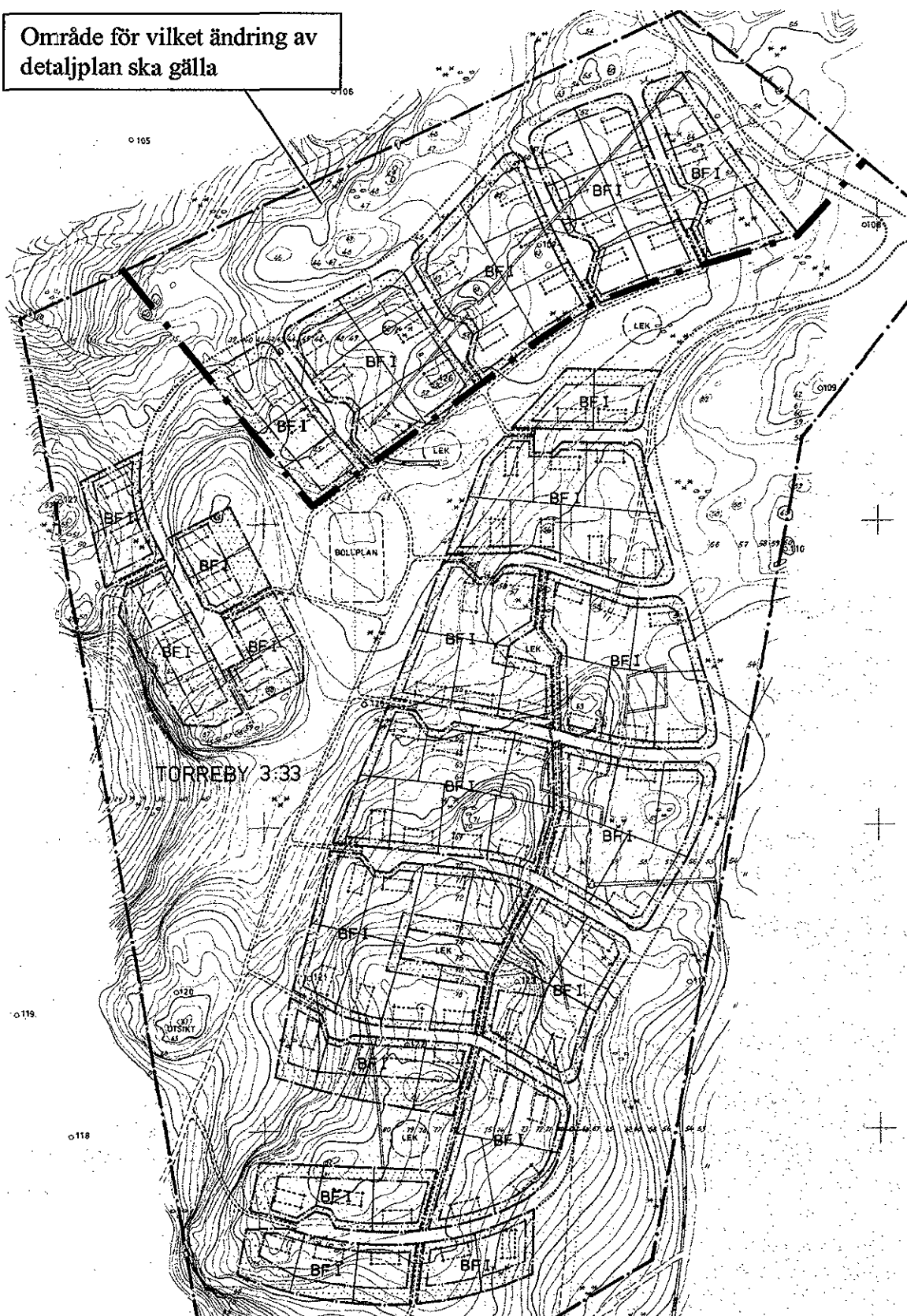
Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring är fem år från den dag beslutet att antaga den vunnit laga kraft. Genomförandetiden för östra delen av område 5 förlängs till samma tidpunkt som angetts ovan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Område för vilket ändring av
detaljplan ska gälla



Utdrag ur underliggande detaljplan med avgränsning av östra delen av område 5, för vilket planändringen ska gälla genom detta tillägg till detaljplanens bestämmelser.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg upphävs följande bestämmelse inom östra delen av område 5 (se utdrag på plankarta, där detta område redovisas):

§ 5 VÅNINGSENTAL

På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 6 BYGGNADS HÖJD

Mom 1 På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Övriga bestämmelser i den underliggande detaljplanen fortsätter att gälla.

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen
2004-12-13



Ronny Karlsson
plan- och byggnadsingenjör



Kajsa Björquist
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för del av fastigheten TORREBY 3:33 (område 4 och 5) Foss socken, Munkedals kommun - ÖSTRA DELEN AV OMRÅDE 5

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för det område som omfattas av denna ändring (östra delen av område 5) ska vara fem år från och med det datum då beslutet att anta den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Marken inom planområdet är i privat ägo. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar tillsammans genom Färlevsfjordens samfällighetsförening för drift och underhåll av vägar och annan allmän platsmark inom planområdet. För byggande inom tomtmark svarar de enskilda fastighetsägarna.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar planändringen och kommer därför att ta ut en planavgift vid ansökan om bygglov på fastigheter inom det område vilket ändringen omfattar.

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen
2004-12-13



Ronny Larsson
plan- och byggnadsingenjör



Kajsa Björquist
stadsarkitekt