

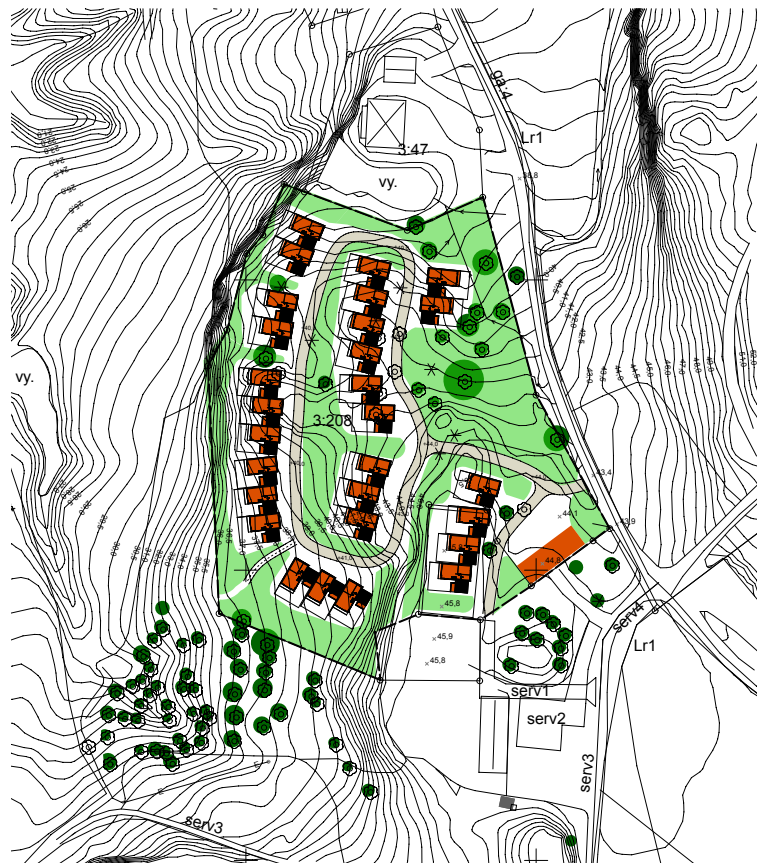
Antagen av KS 2014-04-09  
Laga kraft 2014-05-05

# Ändring av Detaljplan för Del av TORREBY 3:154 och TORREBY 3:208

Munkedals kommun

Västra Götalands län

## PLANBESKRIVNING



Innehåll			
HANDLINGAR	3	ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
INLEDNING	3	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Bakgrund		FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
Planens syfte och huvuddrag		EKONOMISKA FRÅGOR	21
PLANDATA	3	JUSTERINGAR AV PLANHANDLINGAR	21
Läge, areal och begränsning			
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	3		
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7		
Översiktliga planer			
Detaljplaner			
Miljöbedömning			
Kommunala beslut			
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8		
Mark och vegetation			
Geoteknik och topografi			
Fornlämningar			
Kulturmiljö			
Bebyggelse			
Offentlig och kommersiell service			
Tillgänglighet			
Lek och rekreation			
Naturmiljö			
Trafik och parkering			
Gång-och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Störningar / skydd			
Dagvatten och dränvatten			
El och tele			
Avfall			

---

Medverkande tjänstemän från Munkedals kommun:

Ronny Larsson                      Fysisk planerare

Övriga medverkande:

Plankonsult Sjöln & Hansson Arkitekter AB

Anders Hansson, uppdragsansvarig arkitekt   anders@sh-ark.se

Skanska AB , Geoteknisk utredning.

Peter Claesson, uppdragsansvarig.

Aqua Canale AB, va-utredning.

Ulf Muhlenbock, uppdragsansvarig.

## HANDLINGAR

Handlingar som ingår i detaljplanen är följande:

- Planbeskrivning (denna text)
- Plankarta med illustrationskarta

Utredningar

- Getoteknisk PM, Skanska Teknik, Göteborg, 2013-11-12.
- VA och dagvattenutredning, Aquacanale AB, 2014-01-21.
- Naturvärden, skötselplan och trädinventering, Mareldlandskap AB, 2008-06-19

## INLEDNING

### Bakgrund

Området är planlagt för boende i radhus och flerbostadshus. Projektets förutsättningar har ändrats till att pröva boende i enskilda småhus. Det nya planförslaget innebär att området för bostäder utökas och den befintliga tennisbanan ändras till mark för bostäder. För att genomföra dessa förändringar krävs en ändring av detaljplanen. Planen ska hanteras med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är pröva fritidsbostäder med närhet till Torreby Golfbana i en attraktiv miljö. Planen ändras till att tillåta småhus. Omfattningen är 26 fritidshus på plintgrund alternativt 15 friliggande småhus. Skillnaden mot den befintliga planen är att markytan för bostäder ökas, den totala bygggrätten minskas, området blir tillgängligt med bil till alla bostäder samt att tennisbanan försvinner. Avsikten är att fritidshusen ska byggas energieffektiva och vara fullt tillgängliga enligt gällande regler för bostadshus. Viktiga värde träd bevaras i detaljplanen.

## PLANDATA

### Läge, areal och begränsning

Planområdet omfattar hela fastigheten Torreby 3:208 som är ca 1,5 ha stor. Området är beläget strax norr om Torreby slott på västra Tungenäset i sydvästra delen av Munkedals kommun. Området begränsas av fastigheten Torreby 3:47 åt norr, fastigheten Torreby 3:157 åt öster samt fastigheten Torreby 3:154 åt övriga sidor. Samtliga fastigheter är i privat ägo.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Planområdet har i detaljplan från 2009 bedömts som lämplig för bostäder under förutsättning att naturmiljön beaktas enligt detaljplanen. Den nya planförslaget är i stort sett samma område och hänsyn tas till lövsöksbeståndet genom att området med de största träden förblir naturmark i planen.

### Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Stora delar av kustområdena i Bohuslän är av riksintresse enligt 4 kap 1 § Miljöbalken med hänsyn till

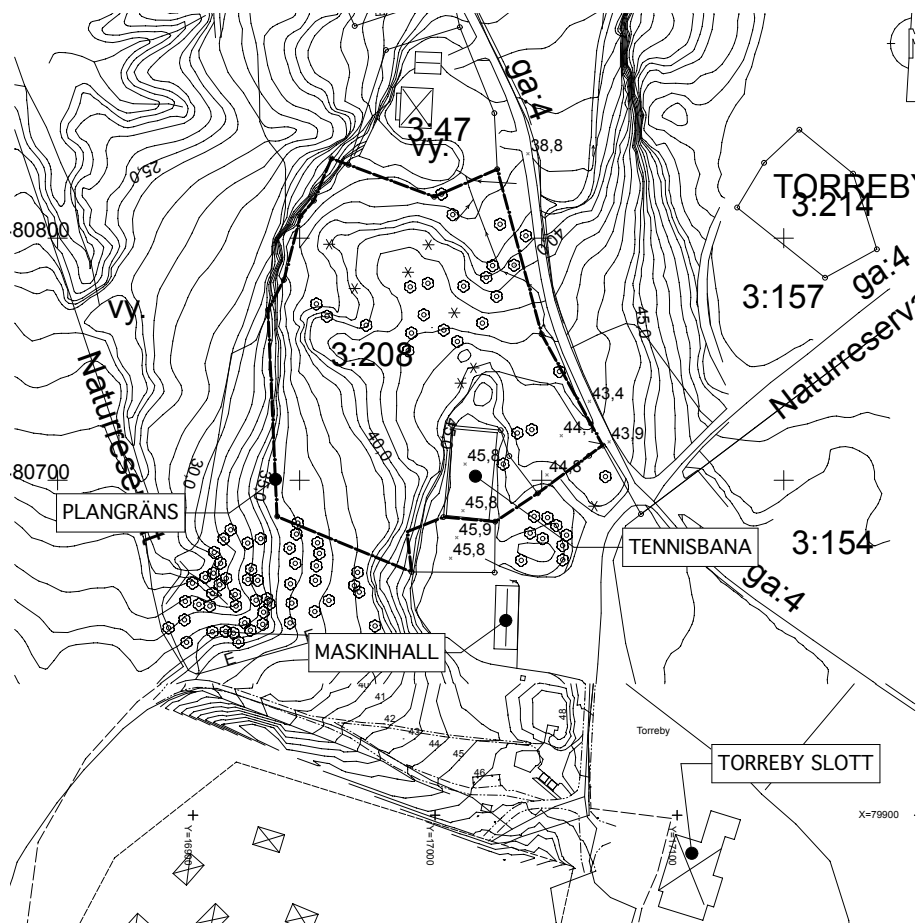


Bild 1. Översikt av planområdet som består av fastigheten Torreyby 3:208 och en mindre del av Torreyby 1:154

de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploatering får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar riksintresset. Marken innehåller delar av ädelövskogsbestånd som har skyddsklass 3, den lägsta klassen. Planens utformning tar hänsyn till de skyddsvärda träden som ska bevaras. Varje träd som ska bevaras har fått ett skyddsområde som motsvarar 15 gånger stamdiametern. Området anges med planbestämmelse om att träd inte får fällas och att underhåll regleras med skötselplan enligt PBL kap 4 § 8. Förutsättningen är att detaljplanens genomförande inte påverkar omkringliggande natur- och kulturmiljö så att riksintresset kan ta skada. Kulturmiljön kring slottet påverkas i liten grad då den nya bebyggelsen ligger indragen från angränsvägen till slottet. En ridå av lövskog samt ekonomibygnaden avgränsar den föreslagna bebyggelsen från vägen. Från slottet skymms bebyggelsen av en mindre bergshöjd och ekonomibygnaden vid parkeringen. Avståndet till slottet är lite över 100 meter. Bedömningen är i den befintliga planen är ett genomförande inte påtagligt skadar riksintresset. För denna plan, som innefattar ett mindre område än den befintliga detaljplanen, är bedömningen att om hänsyn tas till viktiga vårdträd så är ett genomförande möjligt utan att påtagligt skada riksintresset.

### Riksintressen

Planområdet ingår i följande riksintresseområden:

- 4 kap §4 MB särskilda hushållningsbestämmelser – Kust och skärgård

Planområdet gränsar till men ingår inte i följande riksintressen:

- 3 kap 6 § MB riksintresse för naturvård
- 3 kap 6 § MB riksintresse för friluftsliv

## Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomsten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Föroreningar i utomhusluften (SFS2010:477) bedöms inte överskridas inom planområdet. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljökvalitetsnormer överskrids i Munkedals kommun.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst (SFS 2004:660) är inte angiven inom avrinningsområdet. I Färlevsfjorden, väster om planområdet, har den nuvarande ekologiska statusen klassificerats som måttlig och den kemiska statusen som god. Avrinningen från området ska ledas västerut till dammar på golfbanan. Området ligger relativt högt och det finns ingen risk för översvämningsskador vid höga flöden och ökande nederbördsmängder. Den östra delen kvarstår som naturmark och avrinning ska ledas i befintliga diken.

Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) Havsområdet är utpekad enligt direktivet. Faktorer som kan påverka miljökvalitetsnormerna för fisk och musselvatten är övergödning av åkermark. Planen innehåller ingen åkermark. Under förutsättning att området inte släpper ut skadliga ämnen så bedöms inte planförslaget genomförande medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Omgivningsbuller (SFS2004:675) bedöms inte överskridas om planen genomförs.

## Generellt biotopskydd MB 7 kap 11 §

Det finns två naturelement inom planområdet som ingår i det generella biotopskyddet. Söder om planområdet finns det i en bokskog två rader av bokträd som kan uppfattas som en allé. Ett av träden står i plangränsen. Träden skyddas med planbestämmelse och området ingår i skötselplanen. Allén ligger på golfbanans fastighet och kommer att skötas av golfbanan.

## Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

## Nationella miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljömål som ska uppfyllas för att vi ska kunna lämna över en värld i balans till nästa generation. I detaljplanen berörs följande miljömål:

### - begränsad klimatpåverkan

- + energisnålt byggande (energikrav enligt BBR ska uppfyllas)
- + tillgång till kollektivtrafik



Bild 2. Foto över den södra delen av planområdet. Träden till vänster står utanför planområdet.



Bild 3. Huvudbyggnaden på Torreyby slott är belägen 150 meter söder om planområdet.



Bild 4. Tennisbanan och ädelövslogen i den norra delen av planområdet.

**-hav i balans samt levande kust och skärgård**

+ vattendammar för sedimentering och fördröjning.

**-god bebyggd miljö**

+ närhet till kollektivtrafik med buss  
+ närhet till rekreationsområde

**Vision 2025**

Kommunen har 2009-05-26 antagit ett måldokument som heter Vision 2025. I detta har man formulerat en vision med fem övergripande mål:

- Människor känner sig välkomna
- En hållbart växande kommun
- En kreativ och spännande miljö
- Invånarna mår bra och trivs med livet
- Invånarna är delaktiga, handlingskraftiga och stolta

Vid planering av bostadsbebyggelse ska Munkedals kommun verka för ett varierat boende för alla smaker och generationer. Möjligheter för boende i attraktiva miljöer med teman som häst, golf och miljö ska skapas. Planen säkerställer dessa miljömål genom att skapa möjligheter för ett varierat boende i en attraktiv miljö.

**Lokala miljömål**

Lokala miljömål har antagits av kommunfullmäktige i november 2012. Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Detta ska vi göra genom att följa de av riksdagen miljömålen för en hållbar utveckling. Detta gör vi genom att området har tillgång till kollektivtrafik, skyddar träd, kopplas till kommunalt va och utför området som god bebyggd miljö med tillgång till frisk luft, närhet till vacker natur.

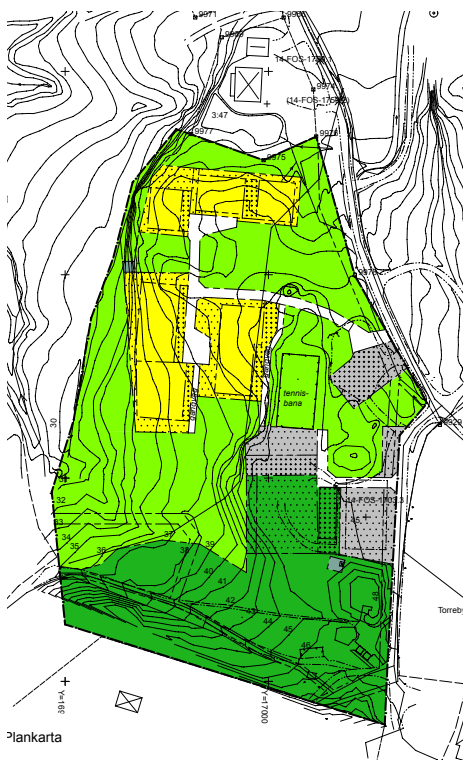


Bild 5. Gällande detaljplan antogs 2009.



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom området med närliggande bebyggelse för ändringar som inte gäller detaljplanerna inom detta område. Endast ändring av utformning och utformning av tillägg.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

Planområdesgräns  
Ändringsgräns  
Gränslinje  
Gränslinje

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

**INREKRY** Inreky  
**GRÄNSCHATA** Chata för i huvudsak cykel- och gångtrafik. Ställa på gångplaner och  
**INREKRY** Natur, rekreationsområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**B** Flakbebyggelse  
**P** Parkering  
**C** Camping  
**G** Golfbana  
**T** Tennisbanor

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

**gångväg** Huvudsakligen gångväg  
**B<sub>1</sub>** Stället av naturmaterial ska följa de skidder som finns i området och inte vara utslaget och tvärbreddningen  
**+00,00** Fastläggningsnivå

**UTNYTTJANDEGRAD**

**0,1** Högsta exploateringsgrad i byggnaderna per byggnad

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

**1** Marken för ena byggnaden  
**2** Marken för ena byggnaden med träd och annan  
**3** Marken för ena byggnaden för ena max 100 m<sup>2</sup> träd  
**4** Marken för ena byggnaden för ena max 100 m<sup>2</sup> träd  
**5** Marken för ena byggnaden för ena max 100 m<sup>2</sup> träd

**MARKENS ANORDNANDE**

**planering** Planering av mark  
**markhöjd** Markhöjd för anordning

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Byggnadsgränser** Inreky  
**Högsta takhöjd i meter över marknivå**  
**Största taklutning i grader**  
**Högsta antal våningar**  
**V<sub>1</sub>** Större höjning för anordning  
**F<sub>1</sub>** Byggnaden ska utformas med tegelbalkar och till en höjning som anordning till bebyggelse  
**F<sub>2</sub>** Marken ska vara en i en färdplanering ska anordning till bebyggelse

**BYGGNADSTEKNIK**

**B<sub>1</sub>** Vid grundläggning ska naturmaterial utformas i mark  
**B<sub>2</sub>** Fastlagd gata ska ligga minst 20 cm högre än nivån för marknivå för att undvika vatten och snö

**STÖRNINGSKYDD**

**m** Skyddsnät ska sättas upp på 2 m höjning och skyddsnätet ska vara 120 cm högt

**INRIKTNINGSBESTÄMMELSER**

För närmare och detaljerad beskrivning gäller utöver planbestämmelserna för planering, utformning och utförande, tillhörande gästfästningsplanering. Med planbestämmelserna ska utformningen av markbestämmelserna med planbestämmelserna gälla och utformningen av markbestämmelserna ska utformningen av markbestämmelserna gälla.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandet ska ske i enlighet med den plan som utformats i denna plan. Genomförandet ska ske i enlighet med den plan som utformats i denna plan.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer

Området för den befintliga detaljplanen med bostäder överensstämmer med Översiktsplanen 2010 för Munkedals kommun (ÖP10). Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att områdets ändamål kvarstår men att gestaltningen ändras. Planförslaget innehåller samma antal bostadsenheter i form av enskilda småhus. Ändamålet med planändringen är att gestalta planen till en form av fritidsbebyggelse som uppfyller marknadens önskemål.

## Detaljplaner

Området är detaljplanelagt 2009-06-24. De gällande bestämmelserna anger byggnation med flerbostadshus och radhus. Den gällande planen ersätts av denna plan i den norra delen. Se bild.

## Energiushållning

Kommunen skall i den fysiska planeringen verka för en helhetssyn på energiområdet. Tillgängliga styrmedel skall användas för en optimal lösning beträffande hushållning med energi, men även avseende energieffektiva lösningar och ökad självförsörjningsgrad. Som ett planeringstöd har kommunen upprättat en energiplan. Till grund för planen och dess fastställda mål ligger miljöpolicy för Munkedals kommun - Vision 2025. Den planerade bebyggelsen, även fritidshusbebyggelsen, ska utföras med specifik energianvändning av 90 kWh/m<sup>2</sup> och är enligt Boverkets bygg regler (BBR's) energikrav.

## Miljöbedömning

I samband med alla detaljplanearbeten genomförs en behovsbedömning för att utreda om en miljöbedömning erfordras. Syftet med miljöbedömning i detta sammanhang är att "integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas" (MB 6 kap. 11 §).

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medverkar till att platsens karaktär eller projektets omfattning medför en betydande miljöpåverkan. Följande frågor ska utredas inom ramen för detaljplanen: kompletterande geoteknik. Behovsbedömningens ställningstagande är att en miljöbedömning inte behöver genomföras.

## Kommunala beslut

- Beslut om plantillstånd 2012-11-07.
- Kommunstyrelsen har beslutat om samråd 2014-01-24.



Bild 6. Karaktäristiskt ekträd i den nordöstra delen av planområdet.



Bild 7. Tuja träd vid infarten till området och parkeringen.



Bild 8. Lövsly mot grannfastigheten i norr.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Mark och vegetation

**Förutsättningar:** Området består i huvudsak av ett högre parti med tunnare jordlager omgivet av mjuka slänter med rikare jordlager i söder och väster. En bergsknalle med synligt berg i dagen skjuter ut mot golfbanan i nordväst. Planområdet är till största delen skogsbevuxet och omges av öppna landskapsrum med golfbana i söder och väster samt åkermark i nordväst. I sydväst angränsar området till parkmiljön omkring Torreby slott.

De högre partierna med morän och tunnare jordskikt domineras av blandskog med stort inslag av ek och ask. I planområdets norra del och som en förlängning av åkergipen finns en fuktigare mjuk sluttning med rikligt bestånd av ask. I områdets centrala del finns en moränkulle beväxten med grova och karaktärsfulla ekar.

Busk- och fältsskikt är medelslutet till öppet. Hassel, hallon, druvfläder, vildkaprifol är vanliga. På rikare jordar förekommer förvildad krollilja, harsyra och kirskaål. I fattigare partier dominerar kruståteltyp eller lundgröetypp.

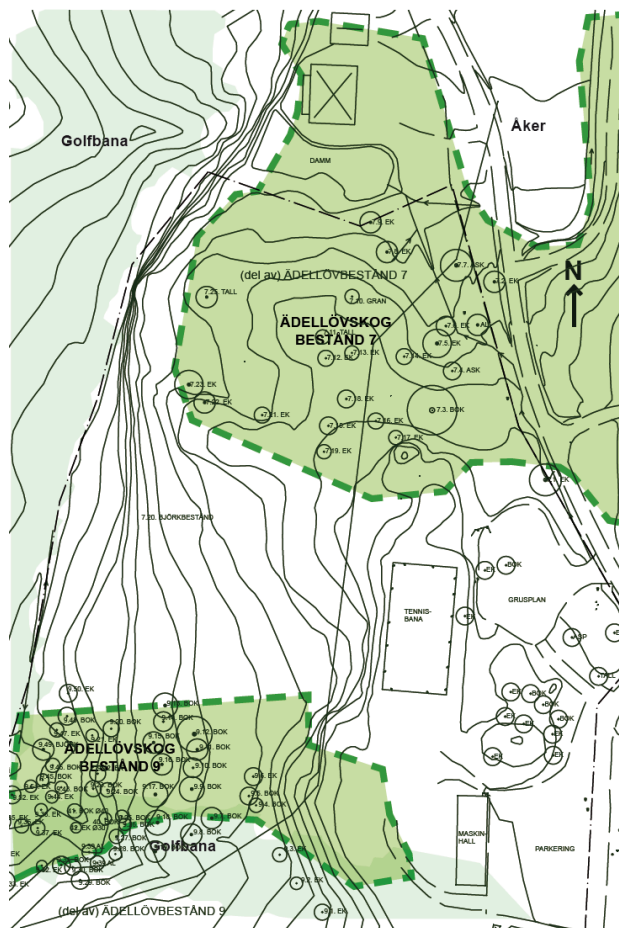


Bild 9. Karta över ädellövskogen med inmätta träd.

### Dokumenterade naturvärden

De naturvärden som finns utpekade som skyddsvärda är ett bestånd av ädellövskog. Det är markerat i kartan på bild 9. Beståndet är klassat som klass III vilket är den lägsta klassen av de skyddsvärda ädellövbestånden.

Området med ekar, och enstaka bok, i anslutning till parkering samt tennisbanan är karaktärsfullt och tillhör slottsparken upplevelsemässigt. Samtliga ekar är grova och utgör viktiga inslag i entrén mot Slottet.

De slutna skogsbrynen med äldre träd kan generellt benämnas som värdefulla för upplevelsen av de omgivande öppna landskapsrummen med golfbanan och dammen i norr. De ramar in landskapsrummen och ger parkänsla.

Tennisbanan med slänter och grusplanen med slänten väster om Stallet (maskinhallen) är en utfyllnad med låga naturvärden.

I samband med planarbetet för den förra detaljplanen har en inventering av naturvärden inom området utförts. Inventeringen innehåller även skötselplan och en inventering av träden inom området. Kartbilden (bild 9) visar träden (över 30 cm stamdiameter) och ädellövskogsbeståndens utbredning. De utpräckade träden utgörs i huvudsak av ädellövträd.

Förutom de dokumenterade naturvärdena inom området har övriga karaktärsfulla inslag identifierats. Ett antal stora karaktärsfulla träd finns i området. Vid hållmarkerna i nordväst finns en gammal stor tall och ett flertal mindre tallar omkring den.



Ädellövskogar ges generellt ett visst skydd genom Skogsvårdslagen (1979:429). Bland annat anges att annan avverkning än röjning eller gallring i ett bestånd inte får påbörjas innan Skogsstyrelsen lämnat tillstånd till detta.

Beskrivning enligt Ädellövskogsinventeringen Munkedal 1994 (även i Naturvårdsprogram objekt 178):

#### *Bestånd 7 – Ekskog, askskog - KLASS III*

Askarna är medelgrova till mycket grova och till stor del gamla. Dessa står i de västra delarna. Ekarna är klena till mycket grova med övervikt för de grövre dimensionerna och dominerar de södra och östra delarna. Bokar som oftast är grova och gamla, någon gång mycket grova eller klena, står framförallt i väster. Inslag finns av rönn, odlade popplar, björk, sälg och silvergran som är klena eller medelgrova. Asken och boken förökar sig relativt rikligt.

Ädellövskogsbestånd 7 är ett sammanhängande område på totalt 3,0 hA. Den del av ädellövskogsbestånd 7 som ingår i planområdet är 0,8 hA.

Ädellövskogsbestånd 9 ligger utanför planområdet och ingår i golfbanans skötselområde.

#### *Rödlistade eller särskilt bevarandevärda arter*

Inom planområdet har inga rödlistade eller särskilt bevarandevärda arter rapporterats till SLU:s rikstäckande artdatabank. Skogsstyrelsen har besiktigt området och gjort bedömningen att inga känsliga livsmiljöer för djur- och växtarter påverkas negativt av exploateringen.

#### *Åtgärdsbehov / Skötsel*

I samband med att naturvärdena inom området dokumenterats har även en skötselplan tagits fram. I skötselplanen delas planområdet in i olika delområden beroende på vegetationstyp. För varje delområde finns en målbeskrivning samt förslag till engångsåtgärder och underhållsåtgärder. Skötselplanens syfte är att bevara och utveckla ädellövskogens biologiska mångfald och att bidra till att skapa en god boendemiljö vid en framtida exploatering.

Skötselplanen är översiktlig i sin nuvarande form och skall vid behov fördjupas för att underlätta uppföljning av de återkommande åtgärder som kommande förvaltare ska utföra i syfte bevara naturvärdena i området.

Döda träd har ett värde ur naturvårdssynpunkt. Många hotade djur- och växtarter är beroende av död ved. Som en naturvårdande åtgärd bör man därför låta döda träd få stå kvar en tid och låta en del lågor få ligga och förmultna på marken.

I ädellövsbestånden finns många grova träd. Särskilt i bestånd 7 står flera av dem alltför trångt för att utvecklas gynnsamt. Röjning av gran och sly bör utföras kring vissa ekar. Man bör dock tillåta en del ungräd av ädellöv att få växa upp så att viss föryngring kan ske.

Många av dagens grova ekar har vuxit upp i ett mer öppet landskap. Eftersom eken är ett pionjärträd hämmas föryngringen i skuggiga miljöer. Föryngring kan bli ett problem i framtiden på grund av en alltför kraftig beskuggning. Efter frihuggning av de grova träden bör dessa områden röjas kontinuerligt på konkurrerande sly.

Målet bör dock vara att ädellövskogen förblir just en ädellövskog med tillhörande undervegetation. Man bör inte röja bort alltför mycket av den uppväxande generationen ädellövträd utan främst gallra bort snabbväxande triviallöv och gran.

**Förändringar:** Den del av ädellövskog bestånd 7 som ligger i centralt i planområdet kommer att tas bort. Ett flertal större träd bevaras med planbestämmelse.

**Konsekvenser:** Planförslaget kommer att ta mer mark i anspråk för bostäder än den befintliga detaljplanen. Flera viktiga träd bevaras i planen. Skogen i den östra delen samt flera större vårdträd ska bevaras. De skyddade träden är i huvudsak stora lövträd som kommer ge området en karaktär av bebyggelse i en skog eller park. På plankartan finns en planbestämmelse som reglerar att skötsel och åtgärder av naturområdet skall följa de riktlinjer som finns i dokumentet Naturvärden, skötselplan och trädinventering (Mareld Landskapsarkitekter 2008-06-19).

Planområdet ingår i miljön kring Torreby slott som karaktäriseras av parkliknande naturmiljö med uppvuxna lövträd som ek, bok och ask. De boende är en del av denna miljö och bör uppskatta en näraliggande naturmiljö. Krav på solljus och utglesning av träd förutsätts ske enligt skötselplanen och innebära att de boende får anpassa sig efter områdets naturvärden.

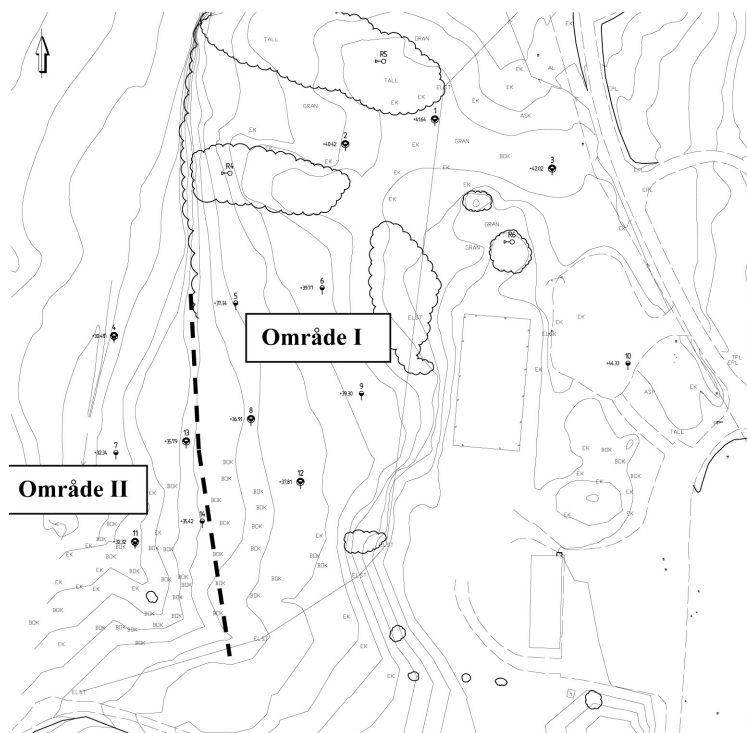


Bild 10. Den geoteknisk undersökningen redovisar delområde I som stabil. Kartan visar var borrhölen har tagits.

## Geoteknik och topografi

**Förutsättningar:** En översiktlig geoteknisk utredning för planområdet har utförts av Skanska Teknik i Göteborg i samband med den förra detaljplanen. Under hösten 2013 har en kompletterande geoteknisk bedömning gjorts av området kring tennisbanan. Fyra provgropar har grävts under överinseende av geotekniker från Skanska Geoteknik.

Området består till största delen av skogsmark. I den östra delen av området finns idag en tennisbana och en mindre uppställningsplats för husvagnar. Markområdet sluttar huvudsakligen åt väster. Marknivån i öster, i anslutning till tennisbanan är ca +45 och i väster ca +30. Den genomsnittliga marklutningen är ca 1:7. Området gränsar i söder, väster och öster till golfbanan.

Delområde I inom vilket byggnation planeras, kännetecknas av ett tunt jordtäckte eller berg i dagen. De naturliga jordlagren består av ett organiskt ytskikt av mull- och vegetationsjord med

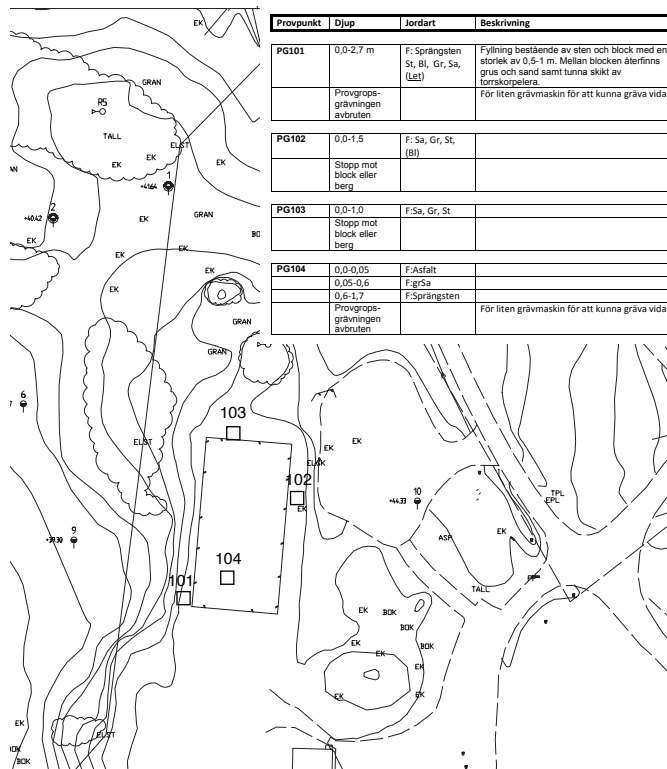


Bild 11 En kompletterande geoteknisk bedömning har gjorts vid tennisbanan. Fyra provgropar grävdes under översyn av geotekniker.

inslag av silt, sand och lera. Ytskiktets tjocklek varierar mellan 0,1 och 0,3 meter. Mulljorden vilar på ett ca 1-2 meter tjockt lager siltig sand. Sanden har låg till medelhög relativ fasthet. Inom delar av området finns berg i dagen.

En kompletterande undersökning har utförts vid tennisbanan 2013-11-12 av Skanska Geoteknik i Göteborg för att undersöka förutsättningarna för grundläggning av byggnader. I de punkter (provgröpar) som undersöktes var det friktionsmaterial med varierade kornfraktion från block ner till sand. Se bild 11.

De hydrologiska förutsättningarna har undersökts. På grund av områdets topografi sker en grundvattenströmning från de högre partierna i öster mot de lägre i väster. Sannolikt sker grundvattenströmning i friktionsjorden under leran. Ett grundvattenrör har installerats i friktionsjorden under leran i slänten mot väster. Mätning har skett vid ett tillfälle, 2008-04-13. Då var grundvattennivån belägen i nivå med markytan.

Radonmätning har utförts på berghällar i punkt R4-R6 i planområdet (se bild 10). Mätningarna visar värden motsvarande lågradonhalt för bergmassan.

**Förändringar:** I området har en sektion beräknats för att undersöka stabilitet och sättningsegenskaper. Markens egenskaper har undersökts och förslag på grundläggningssätt redovisats. Vid exploateringen ska en väg anläggas med utgångspunkt från den höjdsättning som redovisas på plankartan. Detta medför en del omfördelningar av jordmassor och enstaka sprängningsarbeten. Avsikten är att utnyttja områdets topografi vid anläggande av husen. Vägen följer i stort sett markens lutning.

**Konsekvenser:** Områdets totalstabilitet för befintliga förhållanden är tillfredställande. I den sydvästra delen av området erhöles vid beräkning en totalsäkerhetsfaktor på ca 2,5. Planerad byggnation inom delområde I, påverkar ej rådande stabilitetsförhållanden. Om rekommendationer och restriktioner avseende grundläggning och uppfyllnad följs föreligger inga stabilitetsproblem för området.

Grundläggning av husen kan ske med platta på mark ovan naturligt lagrad jord, avsprängd bergyta, eller på packad fyllning utifrån höjdsättning och nivån på befintlig mark. Den packade fyllningen skall utgöras av friktionsjord eller sprängsten. Inom delområde I består naturligt lagrad jord av sand och siltig sand. Vid belastning av dessa jordlager kan en mindre elastisk sättning utbildas. Utfyllnader för väg ska utföras med sprängsten och packning för att få marken att sätta sig innan va-anläggning anläggs. Inom det område där byggnation är föreslagen finns inga speciella restriktioner ur grundläggningssynpunkt. Inom område II får inga uppfyllnader eller schaktningar göras utan att kontroll av stabilitetsförhållandena görs.

De ytliga jordlagren är siltiga och flytbenägna vid vattenmättnad. Öppna schakter skall därför länshållas med filterförsedda pumpgröpar. För att inte få en grundvattenström in i gropen, placeras dessa 0,5 meter under lägsta schaktbottennivå. Tiden mellan schakt och utläggning av fyllnadsmassor bör vara så kort som möjligt.

Skärningsslänter kan behöva förses med erosionskydd av t ex krossmaterial. Omfattningen avgörs i samband med att arbetena utförs. Schakt i lager av siltig sand över grundvattenyta bör ske med lutning 1:1,5 eller flackare.

För tennisbanan anges att det går bra att grundlägga småhus på under förutsättning att det är väl packat och att fyllningen består av beskrivet material. Dock kan block medföra större håligheter i fyllningen som i framtiden orsakar "sättningar". Det rekommenderas att ytskiktet tas bort och att okulär besiktning av fyllningen/terassbotten utförs av geotekniker innan en "tätning" av fyllningens överyta utförs med ett lämpligt, packningsbart, friktionsmaterial. Innan eventuell uppfyllning utförs på fyllningen skall befintligt fyllnadsmaterial packas med lämpligt vält enligt AMA 10 och vara utan håligheter.

Det rekommenderas att husen byggs med sk radonskyddat utförande. Radonskyddat utförande innebär vid plattgrundläggning att alla genomföringar i grundplattan skall tätas omsorgsfullt för att förhindra att luft från undergrunden tränger in i byggnaden.

## Fornlämningar

**Förutsättningar:** Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Söder och öster om planområdet finns en fyndplats (Foss 119), ett minnesmärke (Foss 127) och en by-/gårdstomt (Foss 384). Norr om planområdet finns ytterligare en fyndplats (Foss 127) och en by-/gårdstomt (Foss 384).

**Förändringar:** Planen innebär inga förändringar på befintliga fornlämningar.

**Konsekvenser:** Detaljplanen ligger på ett relativt stort avstånd från omkringliggande fornlämningsområden. Påverkan av detaljplanen är ringa och inga separata åtgärder krävs.



*Bild 12. En typisk byggnadstil för området kring Torreby slott. .*

## Kulturmiljö

**Förutsättningar:** Området kring Torreby Slott är utpekad som en värdefull kulturmiljö i kommunens kulturminnesvårdsprogram. I programmet sägs att det är angeläget att bevara de karaktäristiska byggnaderna i ursprungligt skick och att natur- och kulturmiljön som helhet vårdas.

Munkedals kommun har tagit fram en kulturmiljöbroschyr för området kring Torreby Slott som en handledning för dem som bygger om eller bygger nytt i området.

Torreby består i sin helhet av en värdefull, anrik högrestandsmiljö i ett säregt kulturlandskap. Torreby slott byggdes 1887 som ett sommarpalats av grosshandlare Nils Georg Sörensen, efter ritningar av arkitekten A.E. Melander. Slottet är byggt av rött tegel i en romantisk nygotisk stil. Slottet och parkanläggningen utformades efter engelska ideal.

Under slutet av 1800-talet uppfördes en rad tjänstebostäder, ladugårdar, magasin m m på Torreby i nationalromantisk stil. Den så kallade "Torrebystilen" går igen i många av de äldre byggnaderna. De äldre bostadshus och ekonomibyggnader som har sitt ursprung kring förra sekelsskiftet är byggda med traditionella byggnadsmaterial. De har i allmänhet stensockel, fasader av trä och i viss mån rött tegel samt takpannor av tegel. Till detta kommer att bostadshusen har relativt branta taklutningar och träfasaderna är målade i falurött i kombination med gulockra.

**Förändringar:** Vid utformningen av det planerade bostadsområdet skall hänsyn till den omgivande kulturmiljön tas. Planområdet ligger i en västerslutning mot golfbanan och den planerade bebyggelsen kommer till största delen inte att vara synlig från slottet. Den största skillnaden för omgivningen kommer att bli från norr där infarten och eventuellt garage och sophus är placerade. Den översta raden av hus som är placerade på tennisbanan kommer även att synas. De befintliga träden i anslutning till infarten kommer att bevaras och kommer att dölja parkering och garage till ganska stor del. Bostadshusen ligger en bit in från vägen och större delen av de stora träden kommer att bevaras för att bibehålla den skogs- och parklika karaktären på området.

**Konsekvenser:** Områdets karaktär bör fortsatt vara en parkliknande miljö. Stora lövträd ska bevaras. För att inte förändra kulturmiljön bör de översta husen, som blir synliga från slottet, utföras med framförallt en färgsättning som stämmer med kulturmiljön kring Torreby slott. Detta regleras med en planbestämmelse om att dova färger ska gälla på tak och fasader.

## Bebyggelse



Bild 13 Alternativa utformningar av detaljplanen. Till vänster redovisas 26 fritidshus och den högra bilden visar motsvarande utbyggnad med 15 villor.

**Förutsättningar:** Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Omgivande bebyggelse är av olika karaktär och från skilda tidsepoker. Den sydöst om planområdet liggande maskinhallen är en äldre träbyggnad målad i falurött. Gränsande norrut till planområdet ligger det f d mejeriet — en putsad tegelbyggnad, numera bostadshus. SE- bankens stugby söder om planområdet består av 8 mindre uthyrningsstugor. För

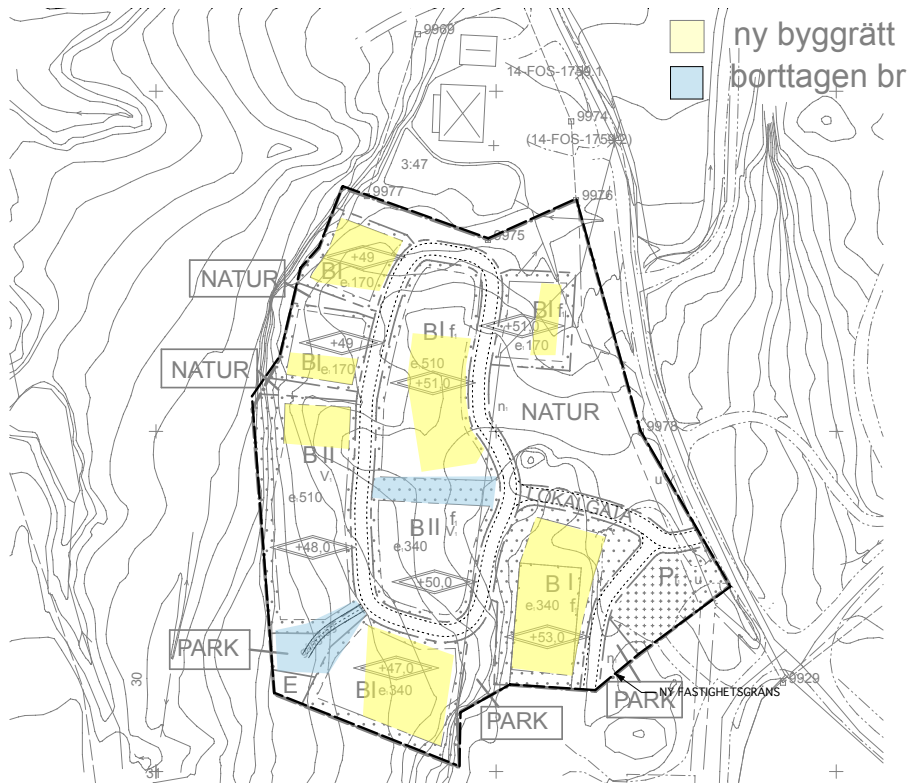
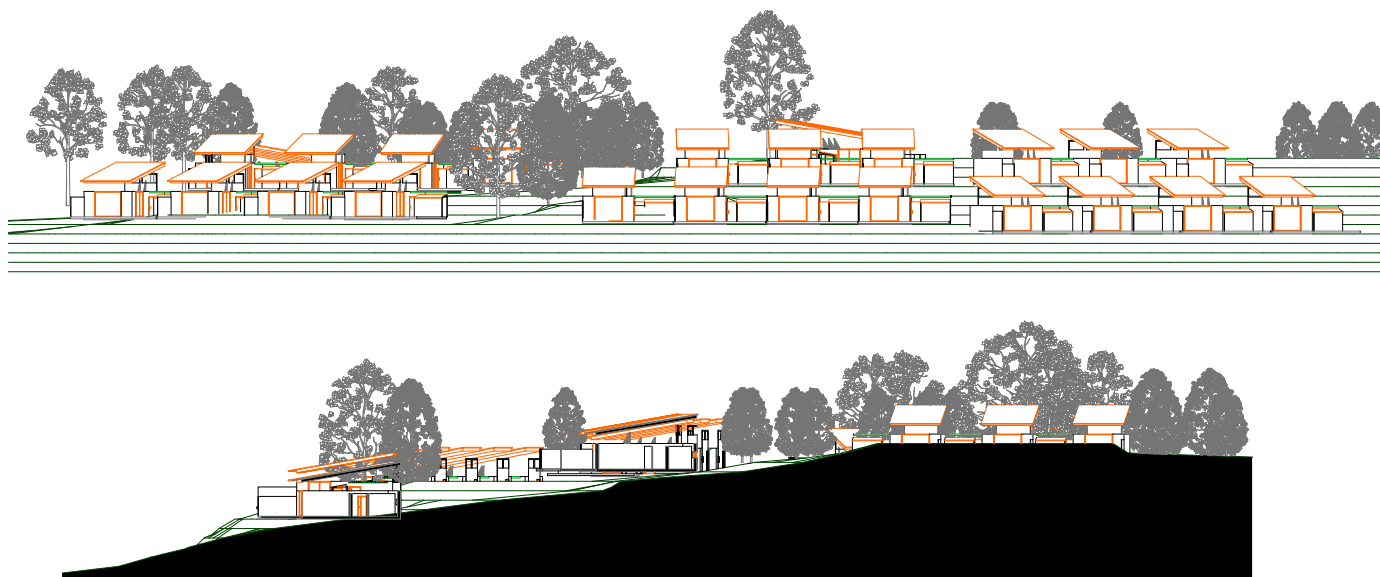


Bild 14. Redovisning av byggrätter i förhållande till den befintliga detaljplanen. Gula ytor är nya byggrätter och blå är byggrätt som tas bort. Jämför med bild 5.



*Bild 14* Sektioner genom planområdet med den föreslagna bebyggelsen.

övrigt omges planområdet av slottet och flera av de traditionella byggnader som finns kvar från den tiden då Torreby byggdes.

**Förändringar:** Planförslaget har utformats med utgångspunkt från den naturparkslika miljön och utifrån den kulturmiljö som bostadsområdet kommer att bli en del av. Bebyggelsen placeras på den befintliga tennisbanan, i sluttningen mellan de båda ädellövskogsbestånden samt i den norra delen av planområdet — där det är relativt öppet. En stor del av ädellövträden kan på så vis bevaras.

Bebyggelsen ska läggas vid en väg som följer terrängens topografi. Husen ska utformas för en sammanhållen fritidshusbebyggelse på 26 hus med små tomter eller som 15 friliggande villor eller parhus. Alla byggrätter har fått en bestämmelse om högsta totalhöjd, p g a den varierande topografin inom området.

**Konsekvenser:** Detaljplanen ändras i och med att ytan för bostäder ökas. Den synliga förändringen blir att tennisbanan ersätts med bostadshus. Dessa hus blir synliga till viss del från entrén till slottet och bör utformas med en dov färgsättning av grå och mörkare färger. Detta regleras med planbestämmelse. Alla byggrätter för bostäder har fått en bestämmelse om högsta totalhöjd, p g a den varierande topografin inom området.

## Offentlig och kommersiell service

**Förutsättningar:** All offentlig service såsom skola (klass 1-6), förskola, och vårdcentral finns i Munkedal (5,6 km). Kommersiell service som livsmedelsaffär, systembolag och apotek finns i Munkedals samhälle. På Torreby slott finns en restaurang som är öppen året runt.

**Förändringar:** Planens genomförande innebär inga förändringar för offentlig eller kommersiell service.

**Konsekvenser:** Underlaget för den lokala servicen ökar troligtvis i och med planens genomförande.

## Tillgänglighet

**Förutsättningar:** Området är kuperat med en genomsnittlig lutning 1:7. Marken är otillgänglig och består av ren skogsmark förutom tennisbanan och den sydöstra delen som används för parkering eller uppställning av campingvagnar.

**Förändringar:** En ny väg på ska anläggas och få anslutande gångvägar till golfbanan. Vägen utformas med maximal lutning på 6 % i den södra delen och lägre i den norra vändslingan. Det övre området kring tennisbanan och parkeringsområdet är relativt plant. Parkering och bostadshusen blir här tillgängliga utan att några åtgärder krävs. Planförslaget innebär möjlighet att köra fram till varje hus.

**Konsekvenser:** Den nya bebyggelsen får angränsning från den nya vägen. Husen ska byggas enligt illustrationskartan och kan då få angränsning i gatunivå på minst en sida av tomterna. Det innebär att om närmiljön utformas utan kanter och med goda entréer så blir området tillgängligt för funktionshindrade. Utformningen i detalj ska redovisas vid bygglovsprövning.

## Lek och rekreation

**Förutsättningar:** Torrebyområdet i sin helhet är en viktig tillgång för turism och friluftsliv i Munkedals kommun. Golfbanan med golfklubben inrymd i slottet, badplatser och småbåtshamn vid Gullmarn är exempel på rekreationsytor i närområdet. Gullmarns strandområde omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Planområdet i sin helhet berörs av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området är idag ganska svårframkomligt. Grusslätten väster om tennisbanan är brant och oländig.

**Förändringar:** Utformningen av gångvägar och vägar genom området kommer att öka tillgängligheten både inom planområdet och till området väster om planområdet. Närheten till naturmark för barns lek är en tillgång för området. Ett skyddsräcke ska uppföras vid den nordvästra bergskanten för att förhindra fallolyckor.

**Konsekvenser:** Planens genomförande ger goda möjligheter till ett rikt och varierat friluftsliv för de boende. Barn kan delta i utbudet av rekreation. Anläggande av lekplats för små barn kan ske på de enskilda fastigheterna. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte kommer att försämra möjligheterna mer än marginellt för det rörliga friluftslivet inom området.

## Naturmiljö

**Förutsättningar:** En inventering är utförd i samband med en trädvårdsplan som utfördes 2009. Inga höga utpekade naturvärden fanns inom planområdet.

**Förändringar:** Delar av planområdet ska bebyggas med bostäder. Den östra delen behålls som ädellövskog. En mindre del av ädellövskogsbeståndet kommer att försvinna i samband med exploateringen.

**Konsekvenser:** Området kommer att förändras. Genomförandet av planen innebär att inga höga naturvärden kommer att skadas. Planens utformning låter den skyddade ädellövskogen behållas som ett sammanhängande skogsområde. Inom planområdet skyddas större lövträ så att det finns kvar

## Trafik och parkering

**Förutsättningar:** Områdets huvudinfart ansluter till allmän väg 813 vid trevägskrysset efter Tegelbruket. Vägen har dåliga siktsträckor åt båda hållen och saknar vilplan. För att höja trafiksäkerheten rekommenderas att utfarten utformas som en plankorsning med 90° anslutning mot väg 813.

**Förändringar:** I den befintliga detaljplanen är trafiken bedömd utifrån att lägenheter skulle byggas. Småhus har en högre trafiklast vilket innebär en ökning med 30 ÅDT jämfört med den gällande

detaljplanen. Huvudentrén till området skall vara från öster. Den väg som leder förbi maskinhallen (åt söder) ska endast vara för servicefordon såsom sopbilar eller liknande samt de boende längs vägen. Genomfartstrafik ska undvikas. Vägområdet är i planen 6,0 meter och den hårdgjorda ytan är mellan 3,5 meter och 4,0 meter. Vägen ska vara anpassad för lågfartsområde där gående och biltrafik samsas. Det är viktigt att behålla närheten till naturområdets karaktär och att stora hårdgjorda ytor undviks. Tanken är att bostäder ska kunna läggas nära vägen på angränsningssidan och att carportar utgör avgränsningar mellan husen. Då får man ett gaturum som på ena sidan begränsas av låg fritidshusbebyggelse och på andra sidan av naturtomt eller naturmark.

Det finns möjligheter att anordna garage och parkeringsplatser för de boende vid entrén till planområdet samt bakom maskinhallen. Eventuella garage ska utformas i den byggnadsstil som finns i området för övrigt.

**Konsekvenser:** Trafiksituationen inom planområdet är relativt småskalig, 150 ÅDT. Den tidigare bedömningen var att detaljplanen var möjlig att genomföra med det befintliga vägnätet på Tungenäset. En ökning med 30 ÅDT borde inte kräva några åtgärder utanför planområdet. Genom att göra vägen i området till en bilväg och därigenom få möjlighet till parkering på den egna tomten minskar behovet av externa parkeringsplatser. Konsekvensen är att trafiksituationen och parkeringen fungerar även efter att planen genomförts.

## Gång- och cykeltrafik

**Förutsättningar:** Området innehåller inga stigar eller gångvägar .

**Förändringar:** Planförslaget innehåller en stig /gångväg som ansluter till golfbanan i sydväst. Det finns möjlighet att göra en stig till den nuvarande campingen utanför planområdet.

**Konsekvenser:** Torreby-området används till största delen som ett fritidsområde med golfbana och parkliknande uppväxta ädellövskogar. Planens genomförande tillför en gångväg för de boende direkt ut på golfbanan. Genom att lokalgatan är ett lågfartsområde samsas gående och cyklister med biltrafik inom samma område. Det är en rimlig lösning på trafiken i ett område med en känslig kulturmiljö.

## Kollektivtrafik

**Förutsättningar:** Närmsta busshållplats ligger strax sydost om planområdet på 50 meters avstånd från plangränsen. Det är 7 avgångar per dygn på vardagar. Bussen går till Munkedals centrum. Från Munkedals station och centrum finns tåglinje och expressbuss till Göteborg.

**Förändringar:** Planförslaget innebär inga förändringar.

**Konsekvenser:** Planområdet ligger nära en befintlig busshållplats. Ett genomförande av detaljplanen kan ge ett ökat underlag för busstrafiken. Busslinjen trafikeras dagtid så övriga tider på dygnet är man hänvisad till att åka taxi. Ett plangenomförande kräver inga åtgärder utan befintlig kollektivtrafik fungerar även för utbyggnaden av bostäder.

## Störningar / skydd

**Förutsättningar:** Området berörs inte av några höga nivåer avseende ljudnivå, luftföroreningar eller lukt.

**Förändringar:** I och med att området bebyggs så friläggs en bergskant i det nordvästra hörnet. Detta område regleras i den befintliga planen med en bestämmelse om att ett skyddsräcke ska sättas upp. Läget för



räcket ligger i plangränsen för den nya planen.

**Konsekvenser:** Planens genomförande innebär att bostäder etableras på ett område som inte störs av ljud, luftföroreningar eller andra föroreningar. En planbestämmelse om att sätta upp skyddsräcke vid en bergskant säkerställer att risken för fallolyckor inom planområdet minimeras. För övrigt innebär planens genomförande inga behov av skyddsåtgärder.

## Dagvatten och dränvatten

**Förutsättningar:** En va- och dagvattenutredning är utförd av AquaCanale 2014-01-21. Dagvatten från planområdet avbördas idag norrut och västerut. Norrut samlas vattnet i en damm på fastigheten Torreby 3:47 med en total yta på 460 kvm. Västerut finns en damm på golfbanan som har en yta på 450 kvm. Dagvattnet leds sedan vidare i diken till havet ca 650 meter västerut

**Förändringar:** Dagvatten är beräknat och dimensionerat för ett s k 100-årsregn. Området ligger högt i landskapet och det innebär att det inte är någon risk för översvämning av hus eller anläggning. Dagvattnet ska föras till diken så snart det är möjligt. Planförslaget innebär att ett lokalt dränvattensystem byggs för hustak och vägar samt parkeringar. Dränvattensystemet består av perforerade rör som ligger i en makadambädd, dräneringsgrav, för att ge fördröjning innan vattnet leds ut i diken eller naturmark. Det är endast överskottsvatten som leds bort eftersom dräneringsgravarna huvudsakligen infiltrerar vattnet i mark. Dränvattnet leds vidare till dagvattenmagasin på golfbanan och norr om planområdet.

**Konsekvenser:** En stor del av planområdet är vegetationstäckt. Området ska gestaltas så att de hårdgjorda ytorna såsom vägar och parkeringsplatser utgörs av så liten asfalterad yta som möjligt. Rinntiden blir snabbare för de hårdgjorda ytorna och vägarna. Genom anläggningen får man en samlad mängd dagvatten- och dränvatten som ska återbördas. Beräkningarna visar att de angivna lägena för återbördningen fungerar även vid stora nederbördsmängder. Genom att leda vattnet genom infiltration, öppna diken och befintliga dammar så bör påverkan på Färlevfjorden bli mycket liten. Förändringen gentemot den nuvarande avledningen är relativt liten.

## Vatten och spillvattenavlopp

**Förutsättningar:** Det finns en kommunalt vattenledning och spillvattenledning som passerar över planområdets östra del. Befintliga huvudledningar har tillräcklig kapacitet för tillkommande belastning från den planerade utbyggnaden.

**Förändringar:** Området kan kopplas på va-nätet med självfall. En vattenledning med dimension 63 mm föreslås. Spillvattennätet anläggs i vägsträckning runt om området och ansluts till en brunn i det nordöstra hörnet på planområdet. Avloppsnätet anläggs med dimension 200 mm vilket ger tillräcklig kapacitet för driften. Färdigt golv ska ligga minst 30 cm över marken vid förbindelsepunkten.

**Konsekvenser:** Vatten- och spillvattenavloppslösningen som föreslås ska anslutas till det kommunala va-nätet. Kapacitet för anslutningen är tillräcklig för detaljplanens genomförande. Lågt liggande sutterängvåningar, framförallt i det sydvästra hörnet av planområdet, kan behöva ansluta med villapump för spillvattenavlopp. Planens genomförande innebär att vatten- och spillvattenavloppsfrågan är löst på ett godtagbart sätt.

## El och tele

**Förutsättningar:** Det finns två transformatorstationer i omedelbar närhet till planområdet. Telenätet är trådbundet.

**Förändringar:** Det planerade området ska kopplas till det lokala el-nätet. Behovet av eventuella fibernät ska beaktas av exploitören. De befintliga transformatorstationerna har inte tillräcklig kapacitet i dagsläget för ökad belastning.

**Konsekvenser:** Utbyggnad av bredband bör förberedas vid anläggningsarbetena. Transformatorstationen söder om planområdet ska ersättas med en större vid utbyggnaden av planområdet.

## Avfall

**Förutsättningar:** Det finns en källsortering på golfbanans parkering.

**Förändringar:** Mark för gemensamma sophus för framtida sophantering vid infarten till planområdet. Ett gemensamt sophus planeras inom planområdet.

**Konsekvenser:** Sophämtningen planeras för ett gemensamt sophus. Vägnätet är utformat så att sophämtning kan ske utan backmanöver både vid de enskilda fastigheterna och vid platsen för den gemensamma sophuset.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planprocessen

Planen bedrivs med enkelt planförfarande. Denna plan saknar intresse för allmänheten (jämför med den befintliga planen med samma ändamål) och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detta innebär att kommunen ger kända sakägare tillfälle till samråd och underrättar länsstyrelsen. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. Kommunen redovisar denna i samband med att berörda parter ges möjlighet att godkänna planen. Därefter kan detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

### Preliminär tidsplan för planarbetet

Plansamråd	januari- februari 2014
Godkännande av planen	mars 2014
Antagande av KS	april-maj 2014

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft ungefär en månad senare.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetides utgång såvida kommunen inte fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Huvudmannaskap

Detaljplanen föreslås ha enskilt huvudmannaskap. Anledningen är att området ligger utanför någon tätort som direkt är kopplat till övrig kommunal skötsel. Det är lämpligt att en marksamfällighet sköter markområdena.

Planens genomförandetid är 5 år.

### Ansvarsfördelning

Allmänna platser			
Anläggning	Ägare	Genomförande	Drift
LOKALGATA	marksamfällighet	exploatör	samfällighetsförening
PARK	marksamfällighet	exploatör	samfällighetsförening
NATUR	marksamfällighet	-	samfällighetsförening
vatten och spillvattenavlopp	marksamfällighet	exploatör	Västvatten AB
Dagvatten Dränvatten	marksamfällighet	exploatör	samfällighetsförening

Kvartersmark			
Anläggning	Ägare	Genomförande	Drift
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare

### Avtal

Ett avtal ska tecknas mellan exploatör och kommunen (Munkedals Vatten AB) som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om följande:

- utbyggnad av va-nätet
- utbyggnad av dränvattenledningar och eventuella dagvattenledningar

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägande

Markägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen framtagna fastighetsförteckningen.

### Allmän plats

Den mark som anges som allmän plats i detaljplanen är privatägd. I samband med planens genomförande kommer marken upplåtas till en marksamfällighet.

## Kvartersmark

Kvartersmarken ägs av privata fastighetsägare.

## Fastighetsreglering

I samband med planens genomförande ska ca 1 000 kvm överföras från Torreby 3:154 till Torreby 3:208 och ca 750 kvm överföras från Torreby 3:208 till Torreby 3:154. Gränsen ska följa plangränsen.

Avstyckning av fastigheter kan göras enligt illustrationer på sid 13 eller en blandning av dessa alternativ.

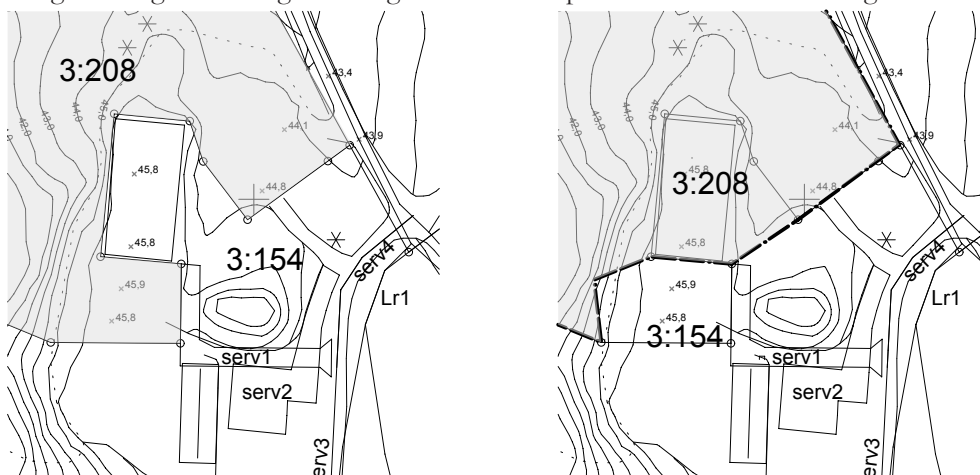


Bild 15 Ändringen av fastighetgränser vid tennisbanan.

Avstyckningen ska ske etappvis där den första delen består av fastigheterna som är belägna på tennisbanan. När denna process är färdig kan det övriga området exploateras med hänsyn till vilka krav bostadsmarknaden ställer.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändringar och konsekvenser
Torreby 3:208	privat	skogsmark och parkering	omvandlas till bostäder, väg och park Marköverföring till Torreby 3:154
del av Torreby 3:154	privat	tennisbana	omvandlas till bostäder och park Marköverföring till Torreby 3:208

## Ledningsrätt/servitut

Ledningsrätter ska upprättas för den nya överföringsledningen för vatten och spillvattenavlopp. Rätter belastar fastigheten Torreby 3:208.

Avtalsservitut för elledning och transformatorstation till förmån för Fortum distribution och Vattenfall AB bör ses över.

Vägservitut för parkering förblir oförändrat.

Ledningsrätt för tele- och eventuell fiberkabel bör ses över.

## Gemensamhetsanläggning

För alla allmänna platser i planen, förutom lokalgata, bör en gemensamhetsanläggning bildas där alla fastigheter inom planområdet ingår. Lokalgatan föreslås anslutas till Torreby Ga:4 genom omprövning av den befintlig gemensamhetsanläggningen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Va-anläggningsavgift

Va-anläggningsavgift ska erläggas för inkoppling till den kommunala va-anläggningen enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats och meddelats.

### El och tele

Utbyggnad av elnätet bekostas av exploatör.

### Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

### I ordningsställande av allmän mark

Åtgärder för att i ordningställa allmän plats bekostas av exploatör.

## JUSTERINGAR AV PLANHANDLINGAR

I samband med antagandet av planen har följande justeringar utförts i planbeskrivningen:

- sid 3. Under rubrik Inledning har antalet hus ändrats från 28 till 26. Text om energieffektivitet och tillgänglighet har införts.
- sid 4. Stycke 1. Text med förtydligande av planbestämmelse för skyddet av skyddade ädellövsträd har införts..
- sid 5. Rubrik om generell biotopskydd har införts med beskrivning av allén söder om planområdet.
- sid 6. Rubrik om lokala miljömål har införts.
- sid 9. Texten om konsekvenserna har förtydligats med text om de skyddade ädellövsträden och karaktäristik av bostadsområdet.
- sid 10. Text om solinstrålning och skötsel av ädellövsträden har införts.
- sid 11. Förtydligande om hur utfyllnader för väg ska anläggas för att undvika sättningar.
- sid 13. Text om färgsättning med dova färger på tak och fasader har införts.
- sid 13 Bilder och bildtext ändrad från 28 fritidshus till 26 hus.
- sid 14 text ändrad :28 hus ändrat till 26 hus.
- sid 20 Under rubriken fastighetsreglering har texten utökats med etappvis avstyckning.
- sid 20 Bild 15 har tillkommit. Den redovisar ändringen av fastighetgränsen mellan Torreby 3:208 och Torreby 1:154 före och efter plangenomförandet.
- sid 21. Rubrik med gemensamhetsanläggning har införts med text.

Plankartan har ändrats på följande punkter:

- Planbestämmelserna har förtydligats med rubrik Mark och Vegetation. Bestämmelser om att träd inte får fällas har införts och en beskrivning av detta skydd.
- Största tillåtna byggnadsarea för friliggande småhus har ändrats från 150 kvm till 140 kvm.
- Endast envåningsbyggnader tillåtna. Antal våningsplan borttaget.
- Alla byggnader ska utföras i dova kulörer. f<sub>1</sub> betckningen borttagen.
- Taklutningar ner till 10° tillåts
- Byggnadsyta för komplementbyggnad ändrad från 50 kvm till 30 kvm.
- Byggnadsteknik. text om utfyllnader kompletterad.

- Ändring av text ”Färdigt golv skall ligga minst 30 cm högre än nivån för förbindelspunkt för vatten och avlopp” ändrad till ”Färdigt golv skall ligga minst 30 cm högre än **mark**nivån vid förbindelspunkt för vatten och avlopp”.
- Under administrativa bestämmelser har tillkommit utökad bygglovspflicht för fällning av träd.
- Plankartan har fått  $n_1$ -område för alla ädellövsträd som ska bevaras. Kvartersmarken har minskat med motsvarande yta.
- U-området har breddats till 6 meter.
- Illustrationskartan har kompletterats med de alternativa utformningarna och med rätt antal hus.

#### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Plankonsult Sjölen & Hansson Arkitekter AB genom Anders Hansson

Fysisk planerare Ronny Larsson, Munkedals kommun

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter AB 2014-01-22, justerad 2014-03-24



Anders Hansson  
arkitekt, MSA