

Ö
D
S
B
Y

3

:

3



ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

**ÄNDRING AV DEL AV
"DETALJPLAN FÖR
FRITIDSOMRÅDET GÅRVIK"
(FASTIGHETEN ÖDSBY 3:3)**

**GÅRVIK MUNKEDALS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

UPPRÄTTAD AV CIM&BIM ARKITEKTER AB 2008-01-24

Reviderad: 2008-08-05
Kompletterad: 2009-02-09
Antagen av KS:
Laga kraft:

Ändring av del av ”Detaljplan för fritidsområdet Gårvik” (fastigheten Ödsby 3:3), Gårvik, Munkedals kommun, Västra Götalands län. Enkelt planförfarande.

Upprättad av CIM&BIM Arkitekter AB

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande
- ”Teknisk PM geoteknik”, Flygfältsbyrå 2008-07-02
- ”Bergeologisk besiktning”, Bergab – Bergeologiska Undersökningar AB 2008-05-23.
- Skrivelse, Bergab 2008-10-23.

INLEDNING/BAKGRUND

Det aktuella planområdet är beläget i Gårvik, ca 9 km sydväst om Munkedal centrum och Munkedal är närmaste tätort. Planområdet, som består av fastigheten Ödsby 3:3, utgör en av ett stort antal fritidsfastigheter som omfattas av en gällande detaljplan från 1966.

Byggrätten i gällande detaljplan utgörs av en tillåten byggnadsarea på 60 kvm för bostadshus och 15 kvm för uthus/förråd. Gäststuga är ej tillåtet.

På fastigheten Ödsby 3:3 finns idag ett bostadshus på ca 93 kvm, en friggebod på 10 kvm och ett garage på 20 kvm. Under senare tid har det funnits intresse från ägaren av fastigheten Ödsby 3:3 att få ändra gällande detaljplan så att byggrätten utökas till 150+30 kvm. Denna byggrätt skulle innebära att fastighetsägarna kan bygga en ny gäststuga (maximalt 35 kvm), göra en viss tillbyggnad på det befintliga bostadshuset samt renovera och bygga till det befintliga garaget som är i mycket dåligt skick. Med anledning av detta har det förts samtal mellan fastighetsägaren och representanter från kommunen vilket resulterat i att kommunstyrelsen beviljat plantillstånd för att göra en ändring av den gällande detaljplan för den aktuella fastigheten. Planavtal med kommunen har upprättats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

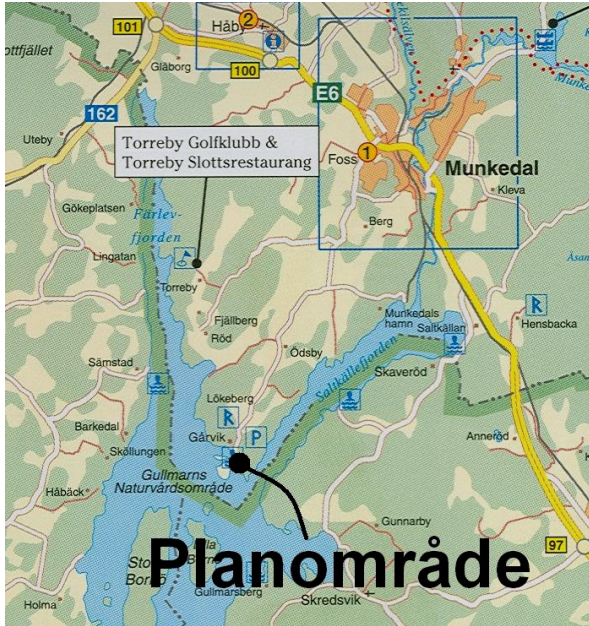
Detaljplanens syfte är alltså att planmässigt bekräfta och ge det befintliga bostadshuset en större byggrätt samt att ge fastighetsägarna möjlighet att renovera och bygga ett något större garage samt att riva och ersätta den befintliga friggeboden med en ny gäststuga.

Den nya detaljplanens bestämmelserna skall ligga till grund för detaljutformning av ny bebyggelse inom fastigheten Ödsby 3:3.

PLANDATA

AREAL

Det aktuella området utgörs av fastigheten Ödsby 3:3. Planområdet är 1990 kvm stort och planområdets avgränsning redovisas på plankartan.



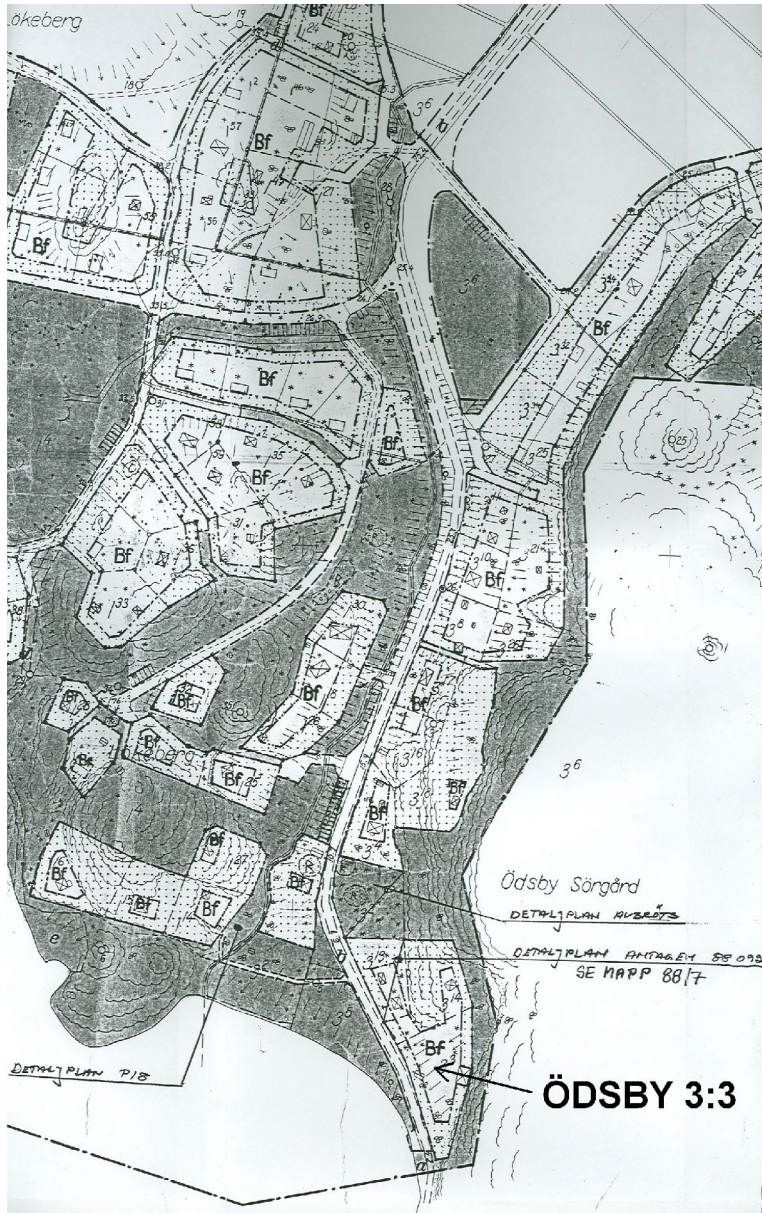
LÄGE

Det aktuella planområdet är beläget i Gårvik, ca 9 km sydväst om Munkedal centrum.

MARKÄGARE

All mark inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE



GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet är redan planlagt med en detaljplan som vann laga kraft 1966-04-18. Den nu aktuella detaljplanen utgör en ändring av del av "Detaljplan för fritidsområdet Gårvik" och utgör tillägg till denna.

Ett utdrag av en del av den gällande detaljplanen redovisas på bilden till vänster.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har beslutat, enligt delegationsordning 2003-12-16, punkt 90, att ge fastighetsägarna plantillstånd att på egen bekostnad ändra detaljplanen så att en större byggrätt erhålles.

FÖRORDNANDEN

Planområdet ligger inte inom strandskydd.

MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalken (MB) gäller generellt, att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid exploateringsföretag inom kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen i norr till Lysekil i söder. Detta utgör dock inte något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet utgörs av mark som redan är planlagt för bostadsändamål och utgör ingen sådan tillgång för turismen eller det rörliga friluftslivet som avses skyddas med bestämmelserna i miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BYGGNATION INOM PLANOMRÅDET



Inom planområdet finns ett bostadshus som är renoverat och tillbyggt på senare tid. Det ursprungliga huset byggdes på 1920-talet och huset har periodvis använts för åretruntboende.

På fastigheten finns även en nyare friggebod, ett ”utedass” samt ett äldre garage (nere vid vägen) som ligger ”insprängt” i slänten upp mot bostadshuset.

PLANERINGSMÅL

Nedanstående mål har varit vägledande för den föreslagna planändringen:

1. Planmässigt bekräfta det befintliga bostadshuset samt utöka byggrätten för bostadsändamål för att bli möjliggöra en nybyggnation av en gäststuga.
2. Utöka byggrätten för bostadskomplement för att möjliggöra en renovering/tillbyggnad av det befintliga garaget.

MARK OCH VEGETATION



Planområdet består i den högre delen av en ganska plan yta, där bostadsbebyggelsen är förlagd, men sedan sluttar marken ner mot vägen. På bilden ovan syns den befintliga vägen och taket på det befintliga bostadshuset skymtas upp till vänster. I den högra delen av bilden syns även en del av den befintliga friggeboden. Nivåskillnaderna inom tomten är drygt 10 meter och det befintliga bostadshuset ligger på ca +11 meter, friggeboden på ca + 9 meter och garaget på ca +3 meter över havsnivån. De delar av tomten som inte iordningställts för gång- och körytor, gräsmattor etc utgörs mestadels av sluttande naturmark bevuxen med ganska tät vegetation.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



Det befintliga bostadshuset och friggeboden ligger på en bergsplåt och den nya gäststugan kommer att ersätta och ligga på samma plats som den befintliga friggeboden.

För att utröna stabilitetsförhållandena inom området har det 2008-07-02 utförts en geoteknisk utredning av Flygfältsbyrån. Slutsatsen enligt denna utredning är att området har tillfreds-

ställande stabilitet för föreslagen markanvändning. Det har även 2008-05-23 utförts en berggeologisk besiktning av Bergab som bedömer att det inte föreligger några storskaliga bergstabilitetsproblem men att noterade (2 stycken) lösa block bör rensas ned, företrädesvis av bergarbetare med skrotspett. Ur Bergab's skrivelse från 2008-10-23 framgår även att bergsslänten måste besiktas regelbundet med nästa besiktningstillfälle om 7 år, dvs 2015.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

PLANFÖRSLAG

Ovan har det önskemål beskrivits som finns av att utöka byggrätten för fastigheten Ödsby 3:3.

Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader även ha en yttre form och färg, som är lämpligt för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

För att de nu aktuella förändringarna men även eventuella framtida förändringar av bebyggelsen på den aktuella fastigheten skall bli utformade på ett tillfredsställande sätt har det i detaljplanen införts olika bestämmelser som skall ligga till grund för detaljutformning. De främsta reglerna beskrivs nedan.

Markanvändning

Den aktuella planändringen medför bl. a en utökad byggrätt inom fastigheten Ödsby 3:3. I detaljplanen har det införts en bestämmelse om att största tillåtna totala byggnadsarea för bostadshus är 150 kvadratmeter och för uthus/garage 30 kvadratmeter.

Byggnadsplacering

Ny bebyggelse skall varsamt fogas in på landskapets villkor och anpassas till den befintliga bebyggelsen. På fastigheten Ödsby 3:3 finns idag ett befintligt bostadshus byggt på 1920-talet som är inplacerat i naturen på ett fint sätt. Även om detta bostadshus skulle behövas ersättas med ett nytt (tex genom brand) bör även det nya huset placeras på samma ställe. Till skillnad från den gällande detaljplanen har därför i den nu aktuella detaljplanen en större del av tomten punktprickats (marken får inte bebyggas) och det har inte lämnats någon större frihet i placeringen av nya byggnader. Med den föreslagna utformningen av detaljplanen kommer ny bebyggelse att på ett bra sätt inplaceras med hänsyn till landskapsbilden och till naturvärdena på platsen.

Byggnadsutformning

I gällande detaljplan har i stort sett bara högsta byggnadshöjd och taklutning reglerats. I den nu aktuella detaljplanen har det dessutom införts bestämmelser att fasader skall utföras av trä eller annat naturmaterial och färgmässigt anpassas till omgivande natur. Tak skall utformas som sadeltak med takpannor i matt röd färg.

Radon

I detaljplanen har införts en bestämmelse att bostadshus skall utföras radonsäkert.

TRAFIK OCH PARKERING

Den nu aktuella planändringen förändrar inte trafiksituationen i området. Parkering löses på den egna tomten.

MILJÖKVALITETSNORMER

Anligt miljöbalken 5 kap skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Gällande miljökvalitetsnormer avseende halter av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften bedöms inte komma att påverkas av denna ändring av detaljplanen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten Ödsby 3:3 har en fungerande enskild VA-lösning godkänd för ett fritidshus utan ändrad användning. Med den föreslagna utökade byggrätten kan belastningen på fastighetens avlopp förväntas öka. Då fastigheten ligger i anslutning till Natura 2000 område gäller hög skyddsnivå avseende miljöskydd och förslaget är att nuvarande avloppsanläggning ersätts med ett godkänt minireningsverk med rening av både kväve och fosfor.

Fastigheten Ödsby 3:3 är redan ansluten till el- och telenätet.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden föreslås bli 5 år efter det att den nu aktuella detaljplanen vunnit laga kraft.

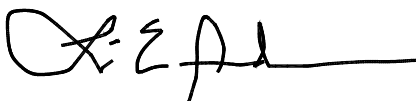
FÖRFARANDE

Den nu aktuella detaljplanen har upprättats enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ronny Larsson Munkedals kommun

Upprättad av CIM&BIM Arkitekter AB 2008-01-24

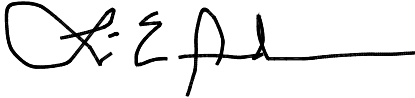


Lars-Erik Andersson
Planarkitekt

REVIDERING

Med anledning av de synpunkter som inkommit från Länsstyrelsen/Statens Geotekniska Institut under samrådet har det gjorts kompletteringar/ändringar i planbeskrivningen och det har även införts en ny bestämmelse på plankartan.

Reviderad av CIM&BIM Arkitekter AB 2008-08-05

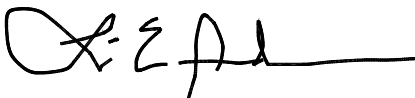


Lars-Erik Andersson
Planarkitekt

KOMPLETTERING

Med anledning av de synpunkter som inkommit från Länsstyrelsen/Statens Geotekniska Institut efter förnyat samråd avseende geoteknik rörande aktuell planändring har det gjorts kompletteringar i planbeskrivningen under rubriken GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN samt i genomförandebeskrivningen på sidan 3 där det införts en helt ny rubrik, EXPLOATERINGSAVTAL.

Kompletterad av CIM&BIM Arkitekter AB 2009-02-09



Lars-Erik Andersson
Planarkitekt