

Detaljplan för del av Torreby 3:154, Slottet *Munkedals kommun, Västra Götalands län*

Detaljplanen är utförd på
uppdrag av fastighetsägaren
Torreby Intressenter AB

Upprättad 20081210
Reviderad 090416

Antagen av Ks: 2009-05-13
Laga kraft: 2009-06-24



Plankonsult:



Sjölen & Hansson Arkitekter
Skolgatan 17
450 46 Hunnebostrand
tel:0523-578 54

Uppdragsansvarig:
AnnaKarin Sjölen

Innehållsförteckning

Planarbetets syfte och huvuddrag	3
<i>Syfte</i>	
<i>Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser</i>	
<i>Plandata</i>	
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	
<i>Kommunala beslut</i>	
Förutsättningar och förändringar	7
<i>Naturmiljö och landskapsbild</i>	
<i>Geotekniska förhållanden</i>	
<i>Geotekniska rekommendationer</i>	
<i>Fornlämningar</i>	
<i>Kulturmiljö</i>	
<i>Bebyggelse</i>	
<i>Landskapsbild</i>	
<i>Gestaltningprogram</i>	
<i>Rekreation</i>	
<i>Golf</i>	
<i>Skydd</i>	
<i>Tillgänglighet</i>	
<i>Trafik</i>	
<i>Teknisk försörjning</i>	
Hälsa och säkerhet	23
<i>Radon</i>	
Inverkan på miljön	23
Revidering	23

Handlingar

Handlingar som ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning med gestaltungsprogram(denna text)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta skala 1:1000
- Naturvärden, skötselplan och trädinventering
- Geoteknisk utredning
- Fastighetsförteckning
- Redogörelse för programsamråd
- Redogörelse för plansamråd
- Utställningsutlåtande

Planarbetets syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett antal mindre flerbostadshus i en attraktiv miljö nära Torreby golfbana. Fastighetsägarens vilja är att skapa ett boende med god tillgänglighet i radhus och lägenheter i anslutning till golfbanan. I planförslaget finns 8 radhuslägenheter och ca 20 lägenheter i tvåvåningshus.

Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser

Bestämmelserna i miljöbalken syftar till att främja en hållbar utveckling.

Miljöbalkens 3 kap innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Enligt miljöbalkens 3 kap 6§ skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Den del av planområdet som berörs av riksintresse för naturvård berörs inte av några förändringar.

Munkedals kustområde, där planområdet ingår omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Det rörliga friluftslivets intressen kan i allmänhet sammanfattas som möjligheten att röra sig fritt i orörd natur. Exploatering och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar riksintresset.

För att tillgodose kraven i miljöbalkens 4 kap, måste tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att nuvarande karaktär bevaras och att värdena inte skadas. Den föreslagna utformningen bedöms inte utgöra någon påtaglig skada för riksintresset.

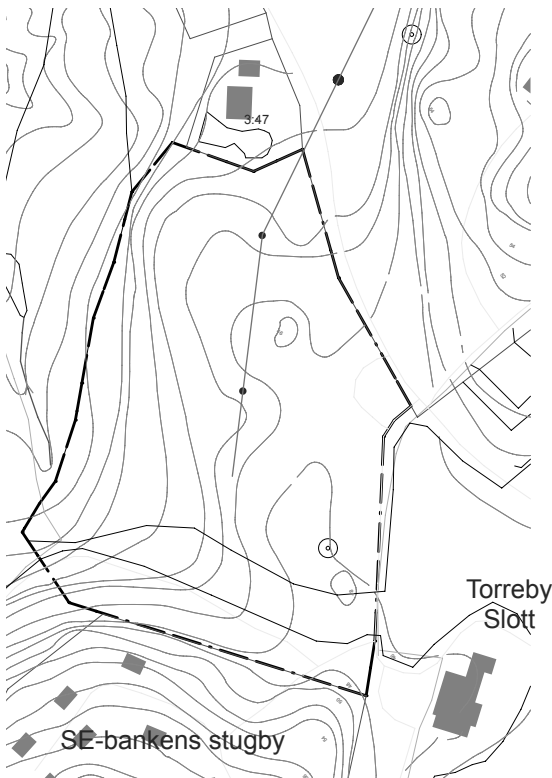
5 kap MB behandlar föreskrifter för hur miljö kvalitetsnormer skall uppfyllas. Miljö kvalitetsnormerna föreskriver kvalitet på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt för att skydda människors varaktiga hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på människors hälsa eller miljön.

Det bedöms att det aktuella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer då detaljplanen genomförs, inte medför risk för att gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft kommer att överskridas inom området eller på annat håll.

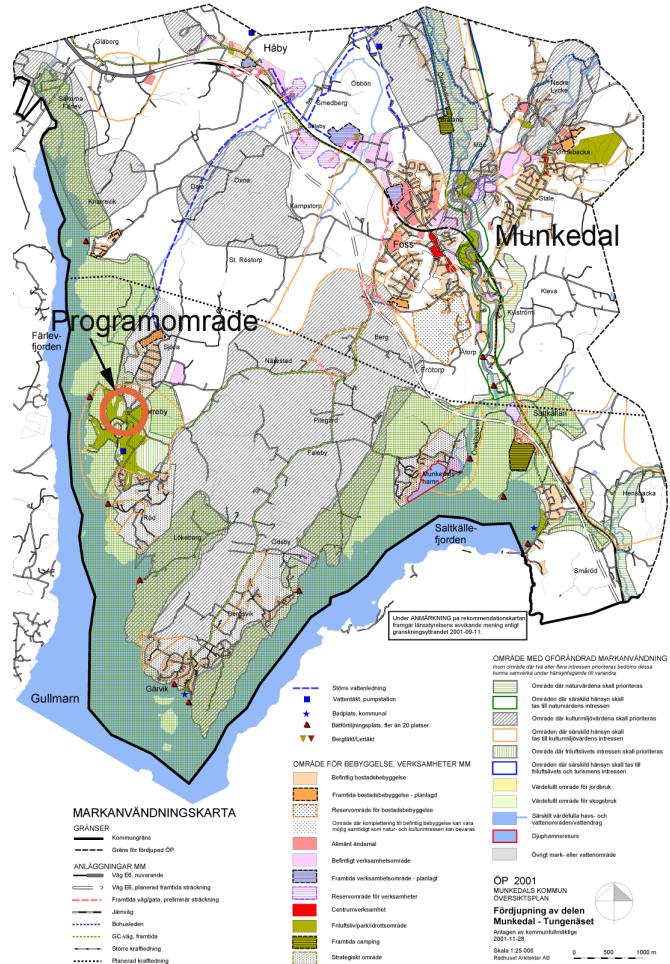
Plandata

Fastigheten Torreby 3:154 ägs av Torreby Intressenter AB och består av den mark som Torreby Slott, Torreby Golfbana samt tillhörande anläggningar ligger på. I fastigheten ingår dessutom ytterligare mark — till stor del orörd. Planområdet utgör en mindre del av fastigheten Torreby 3:154.

Planområdet är beläget på västra Tungenäset, vid Färlevsfjorden sydväst om Munkedal. Avståndet till fjorden är ca 500 m och till Munkedals centrum är det ca 7 km. Planområdet omfattar ett område nordväst om slottet. Norr om planområdet finns en befintlig fastighet som byggdes som mejeri till den jordbruksanläggning som drevs av slottsherren. I nordöst avgränsas planområdet av den väg som leder norrut mot de gamla stallarna. Söderut gränsar planområdet till SE-bankens stugby. För övrigt omges planområdet av golfbanan. Planområdets areal är ca 4 ha.



Planområdet, skala 1:4000.



Utdrag ur FÖP för Tungenäset 2001

Tidigare ställningstaganden Riksintressen och andra allmänna intressen

Planområdet gränsar till riksintresse för naturvården. I värdetexten för riksintresset anges att Gullmarsfjorden och dess tröskelområden är av stort vetenskapligt intresse vad gäller den marina faunan, det mångskiftande och brutna strandlandskapet med intressant flora och fauna samt övergångszonen mellan gnejs och granitområden av stort geologiskt intresse. Gullmarsns värde för friluftslivet består i att det omväxlande landskapet är attraktivt för friluftslivet och att det i fjorden bedrivs ett omfattande fritidsfiske.

De planerade förändringarna bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Natura 2000

Planområdet gränsar till naturreservatet för Gullmarsfjordens vattenområde. Området är avsatt som Natura 2000-område på grund av de höga marina värdena. Även strandområdena ingår i naturreservatet. De föreslagna förändringarna kommer inte att påverka Natura 2000-området negativt.

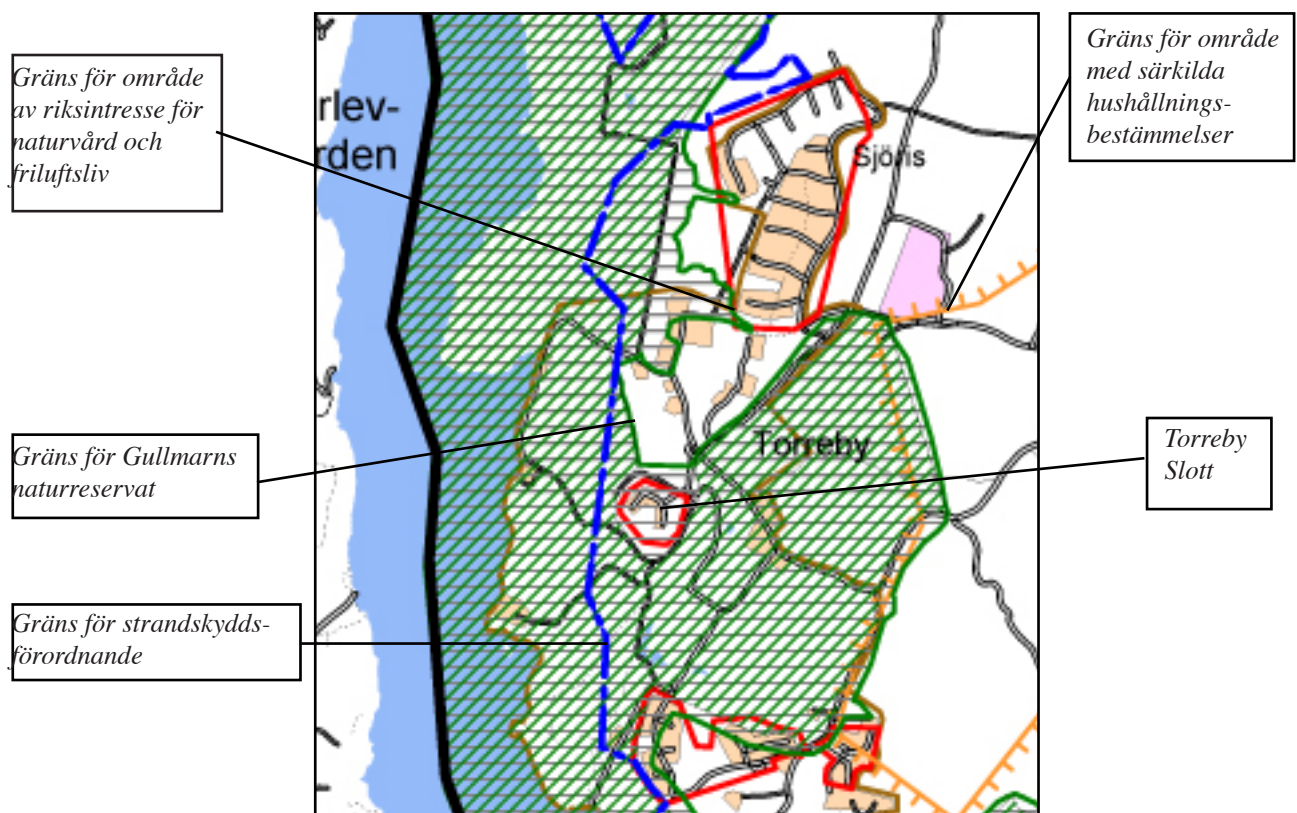
Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2001-09-26, anges att kommunen har en klart uttalad målsättning att främja en utveckling av landsbygden. Bebyggelseutvecklingen bör i första hand ske i eller i anslutning till tätbebyggelse eller befintliga bebyggelsegrupper för att bibehålla kulturlandskapets karaktär, viktiga naturvärden och förutsättningarna för att bedriva jord- och skogsbruk.

Tungenäset är ett av de områden där bebyggelsestrycket förväntas bli högt vid utbyggnaden av E6.

Planområdet behandlas även i den fördjupade översiktsplanen för Tungenäset, antagen av kommunfullmäktige 2001-11-28. Planområdet ingår i rekommendationsområde för Torreby. I de generella rekommendationerna har kommunen angivit att möjligheterna för kompletterande bebyggelse skall prövas i detaljplan.

Området har tidigare varit aktuellt i en planutredning (BBK 1991-04-).



Utsnitt ur bestämmeslekarta FÖP Munkedal-Tungenäset 2001-11-28.

Detaljplaner och förordnande

Planområdet berörs av:

- Byggnadsplan för fritidsändamål inom fastigheten Torreby 3:33 fastställd 1974. Byggnadsplanen gränsar till planområdets södra gräns. Planen medger byggrätter för ca 20 fritidshus. Området är inte fullt utbyggt.
- Detaljplan för del av Torreby 3:157 upprättad 2002-05-16. Detaljplanen medger byggrätter för cirka 15 villatomter.
- Pågående detaljplanearbete för Stallet Torreby, fastigheterna Torreby 3:161-162 m fl. Syftet med detaljplanen är att utveckla stallfastigheten för bostadsändamål, kontor och eventuell korttidsuthyrning.
- För den södra delen av området gäller ett äldre förordnande om landskapsbildsskydd. Syftet med landskapsbildsskyddet är att bevara det särpräglade kustlandskapet. Inom den del av planområdet som berörs av förordnandet föreslås inga förändringar.
- Området kring slottet är av Bohusläns museum utpekat som ett intresse för kulturmiljövården p g a den speciella arkitekturen och parkmiljön.

Kommunala beslut

- Ks 2007-04-11, § 82. Förelåg ansökan om plantillstånd 2007-02-08. Kommunstyrelsen beslutade att medge plantillstånd. 20-30 bostäder skall uppföras och bebyggelsen skall harmoniera med den traditionella byggnadsstilen för området.
- Ks 2008-02-06, § 23. Förelåg samrådsredogörelse samt behovsbedömning daterade 2008-01-15. Kommunstyrelsen beslutade att genomförandet av planen inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan. Förslag till detaljplan skall upprättas. Stor hänsyn skall tas till natur- och kulturmiljön i området vid Torreby Slott.
- Ks 2008-10-08, § 127. Förelåg plansamrådsredogörelse daterad 2008-09-24. Kommunstyrelsen beslutade att fortsatt planarbete skall följa upprättad plansamrådsredogörelse.

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö och landskapsbild

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 närmast 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 bevuxen med grova och karaktärsfulla ekar.

Sluttningen i sydväst domineras av en nyligen gallrad blandskog som övergår i öster till slutna lövskog med stort inslag av bok med bitvis stort inslag av ädellöv. I bokskogen finns två rader av bok som bildar en formation som kan uppfattas som en allé. Bokarna kan eventuellt vara planterade eller framgallrade för ändamålet.

Busk- och fältsskikt är medelstutet till öppet men saknas i den slutna bokskogen i syd. Hassel, hallon, druvfläder, vildkaprifol är vanliga. På rikare jordar förekommer förvildad krollilja, harsyra och kirskaal. I fattigare partier dominerar kruståteltyp eller lundgröetyp.

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.



Den västra delen av planområdet med en vy över golfbanan.



Åkergipen som gränsar i norr mot planområdet ger en storslagen öppen vy mot Torreby stallar.



Området mellan de båda ädellövsskogen är nyligen avverkat och en björkdunge har sparats i kanten mot golfbanan.

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 parkkänsla.

Grusplanen med slänten väster om Stallet (maskinhallen) är en relativt ny utfyllnad med låga naturvärden.

I samband med planarbetet har en inventering av naturvärden inom området utförts. Inventeringen innehåller även skötselplan och en inventering av träden inom området. I samband med upprättande av grundkartan mättes samtliga träd med en stamdiameter på över 30 cm in. Kartbilden på sidan nio visar träden och ädellövskogsbeståndens utbredning. De utpräklade 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 hällmarkerna i nordväst finns en gammal stor tall och ett flertal mindre tallar omkring den.

Dokumenterade naturvärden

De naturvärden som finns utpekade som skyddsvärda är två bestånd av ädellövskog. Dessa finns markerade i kartan på sidan 9. Båda bestånden är klassade som klass III vilket är den lägsta klassen av de skyddsvärda ädellövbestånden.

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:

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



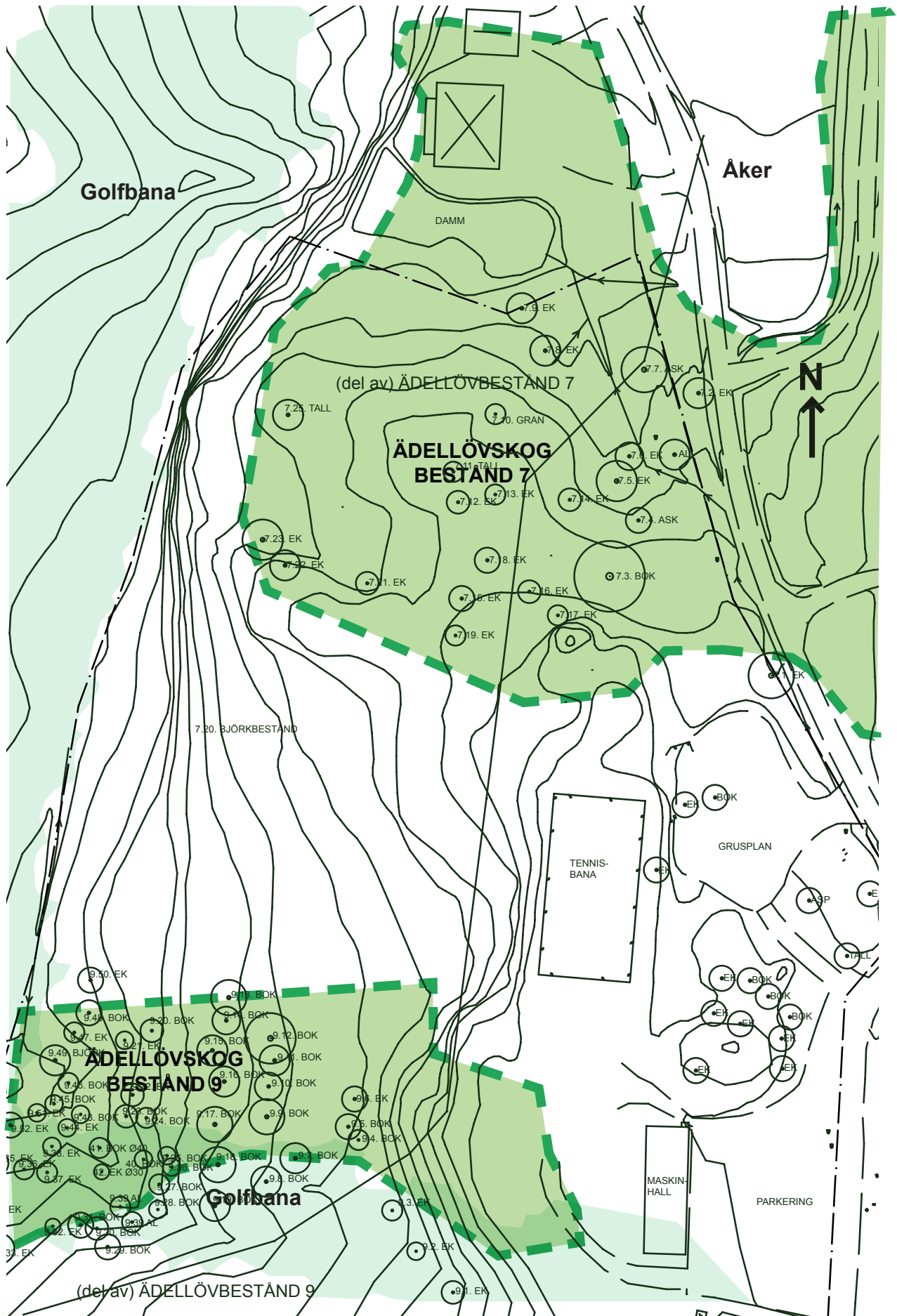
Den karaktärsfulla ekkullen mellan tennisbanan och parkeringen.



Bryn med bokskog mot golfbana



Bryn mot fastigheten i norr



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, sälk 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.

Bestånd 9 – Bokskog - KLASS III

Till största delen medelgrov till grov och mogen bok. I kanterna finns även klen till medelgrov ek men också medelgrova almar och medelgrova till grova lönnar. Av klibbalarna är några grova till mycket grova och gamla, resten medelgrova. Rönn, asp, sälk och gran kan man också påträffa, klena till grova.

Bestånd 9 omfattar 0,6 hA och större delen av beståndet ligger inom den södra delen av planområdet.

Rödlistade eller särskilt bevarandevärda arter

Inom planområdet har inga rödlistade eller särskilt bevarandevärda arter rapporterats till SLU:s rikstäckande artdatabank. Skogsstyrelsen har besiktigat området under pågående planarbete 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. Rövning 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.

Boskogen är naturligt mer öppen på grund av att bokens löv är svårnedbrytbara och bildar en förna som få växter kan gro i. Behovet av röjning är därför mindre där.

På plankartan finns en planbestämmelse reglerar att skötsel och åtgärder av naturområdet skall följa de riktlinjer som finns i dokumentet Naturvärden, skötselplan och trädinventering (Mareld Landskapsarkitekter 2008-06-19).

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning för planområdet har utförts av Skanska Teknik i Göteborg.

Området består till största delen av skogsmark. I den östra delen av området finns idag en tennisbana, en maskinhall, en uppställningsplats för husvagnar samt en mindre sommaröppen kiosk och raststuga. 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.

Geotekniska förhållanden

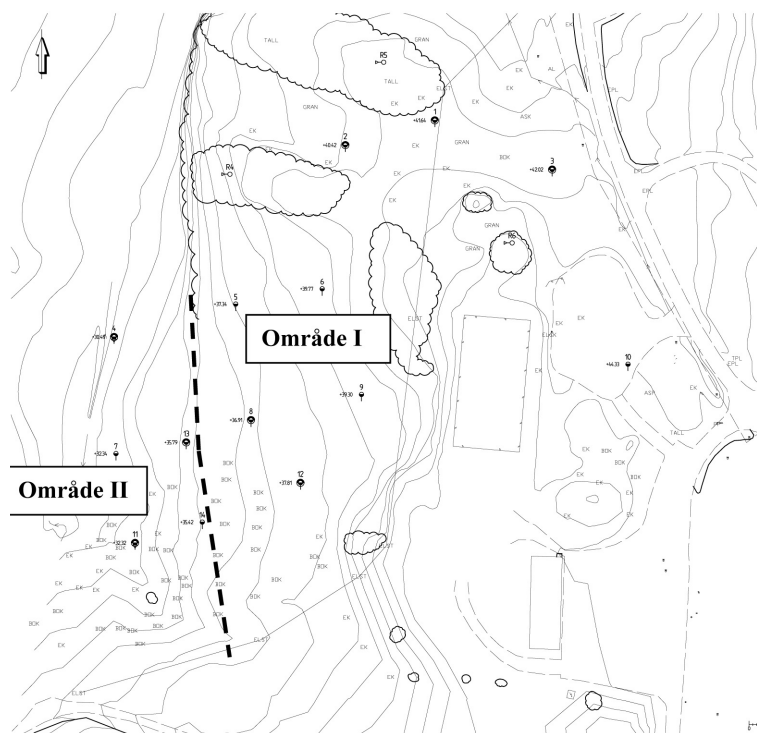
1. Delområde I

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 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.

2. Delområde II

Delområde II ligger utanför byggnationsområdet. Ett ytskikt av ca 0,1 meter mäktig mulljord underlagras av lera, ställvis innehållande silt. Lerlagrets mäktighet varierar och är som störst ca 5 m. Ner till ca 3 m djup under markytan har leran torrskorpekaraktär. Leran under torrskorpan är lös till mycket lös, enligt Eurocode's klassningssystem. Leran vilar på lager av friktionsjord ovan berg.

Den naturliga vattenkvoten i leran varierar mellan 35 och 50%, och konflytgränsen är i stort sett densamma. Skjuvhållfastheten varierar mellan 15 och 40 kPa.



3. Klassificering

De dominerande ytjordlagren i läge för planerad byggnation är siltig sand och siltig torrskorpelera. Detta innebär att jorden klassificeras som mycket tjällyftande enligt AnläggningsAMA 98.

4. Hydrologi

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.

5. Radon

Radonmätning har utförts på berghällar i punkt R4-R6 vid Slottet (se kartbild ovan). Mätningarna visar värden motsvarande lågradonhalt för bergmassan. Det rekommenderas dock 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.

Stabilitet

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.

Geotekniska rekommendationer

Grundläggning av husen kan ske med platta på mark ovan naturligt lagrad jord, avsprängd bergyta, eller på packad fyllning utifrån höjdsättning och nivå 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 utvecklas. 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 pumpgropar. 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 erosionsskydd 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.

Fornlämningar

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).

Kulturmiljö

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 säreget 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 s k "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.

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 inte att vara synlig från slottet. Den största skillnaden för omgivningen kommer att bli från norr där infarten och några garage och parkeringar är placerade. 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.

Det finns idag endast en äldre byggnad inom planområdet och det är det gamla stallet som brukas som maskinhall. Byggnadens utformning eller användning kommer inte att förändras.



Till vänster:
Torreby Slott.

Till höger:
Illustration
av den s k
"Torrebystilen"
hämtad från
kommunens
kulturmiljö-
broschyr.



Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsen består av golfbanans maskinhall samt en mindre sommaröppen kiosk och raststuga. Maskinhallen nås via en grusad infart från parkeringsplatsen närmast slottet. Byggnaden ligger i planområdets östra del. Maskinhallen är en äldre träbyggnad målad i falurött. Kiosken/raststugan ligger i anslutning till utslagsplatsen för golfbanans tionde håll.

Gränsande norrut till planområdet ligger det f d mejeriet — en putsad tegelbyggnad, numera bostadshus. För övrigt omges planområdet av slottet och flera av de traditionella byggnader som finns kvar från den tiden då Torreby byggdes.

SE- bankens stugby gränsar till planområdet i söder och bebyggelsen består av 8 mindre uthyrningsstugor.

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

I den del av området som ligger i en sluttning bör suterrängvåning tillåtas. Inom området byggs radhuslängor i en våning samt mindre flerbostadshus i två våningar. Två av tvåvåningshusen ligger längst upp i slutningen och tre ligger i den norra delen av planområdet. I de lägen där suterrängvåning medges kan man alltså bygga två våningar inklusive suterrängvåning. För radhusen är byggrätten en våning plus suterräng. Innebörden av en byggrätt med suterrängvåning beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen. På illustrationskartan finns sammanlagt 28 lägenheter illustrerade inom planområdet.

Alla byggrätter har fått en bestämmelse om högsta totalhöjd, p g a den varierande topografin inom området.

Landskapsbild

Från öster och från norr kommer den nya bebyggelsen inte att synas speciellt mycket. Eftersom entrén till slottet är antingen från norr eller från öster, kommer denna miljö att framstå på ungefär samma sätt som förut.

Bebyggelsen kommer framförallt att synas västerifrån. Eftersom området ligger i en sluttning med höga träd som ramar in området från flera håll och med en slänt bakom kommer den inte att påverka landskapsbilden.



Gestaltningens program

Ett gestaltningsprogram ger ramar för utformning av ny bebyggelse och andra anläggningar såsom gator, gatubelysning, naturmark m m. I gestaltningsprogrammet definieras de detaljer till karaktär och kvalitet som är speciellt viktiga för den eftersträvade miljön. På plankartan finns en bestämmelse som kallas inriktningsbestämmelse som säger att utformningen skall överensstämma med gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet utgör underlag för prövning enligt 3 kap. PBL.

Gestaltningsprogrammet är ett underlag för projektering, bygglovshantering, byggande och framtida förvaltning och skötsel av bebyggelsen och naturmiljön inom området.

Gestaltningsprogrammet skall:

- utgöra en planhandling och ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger
- tillhandahållas vid försäljning och vidareförsäljning av fastigheter så att framtida fastighetsägare i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner

Principer och intentioner

Mål

Målet för gestaltningsprogrammet är att ett vackert och attraktivt bostadsområde skall växa fram på de villkor som platsen ger. Upplevelsen att bo och röra sig i en miljö med stora natur- och kulturvärden skall vara tongivande. Bebyggelsen skall inte dominera över natur- och kulturvärdena utan anpassas till de omgivande landskapet och kulturmiljön.

Områdets identitet

Planområdet är beläget i en miljö med stora natur- och kulturvärden, den föreslagna bebyggelsen ligger i anslutning till Torreby slott, men kommer endast marginellt i visuell kontakt med slottsmiljön – i huvudsak genom entrén till bostadsområdet.

Området består i huvudsak av ett högre parti som sluttar mot väster. En bergsknalle med synligt berg i dagen skjuter ut mot Torreby golfbana 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 närmast Torreby slott.

Ett antal stora karaktärsfulla träd finns i området. Nordväst om tennisbanan finns exempelvis en stor bok som skulle kunna fungera som ett vårdträd i en framtida boendemiljö eller markera områdets entré. I bokskogen finns två rader av bok som bildar en formation som kan uppfattas som en allé. De ger en parkkaraktär som stämmer väl med slottsmiljön och är en värdefull tillgång i en framtida boendemiljö.

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 parkkänsla. Vid hällmarkerna i nordväst finns en gammal stor tall och ett flertal mindre tallar omkring den.

Det föreslagna bostadsområdets identitet skall baseras på:

- en genomtänkt arkitektur som anpassas till den omgivande natur- och kulturmiljön
- de riktlinjer som finns i dokumentet Naturvärden, skötselplan och trädinventering (Mareld Landskapsarkitekter 2008-06-19).

En optimal boendemiljö med en stark identitet skall åstadkommas genom att:

- modern arkitektur inspirerad av den traditionella byggnadsstilen skapas.
- specifika naturelement sparas
- sprängningar och uppfyllningar minimeras

Gator

Gatan är en allmän plats och dess miljö är viktig. Gatumiljön påverkas av gatans bredd, materialutformning, belysning samt angränsande mark och tomternas förgårdsmark. Tanken är att bostadsområdet skall vara bilfritt. En tre meter bred väg kommer att gå genom området. Samtliga hus ligger med en mindre förgårdsmark mot vägen för att skapa ett harmoniskt gaturum. Nivåskillnader mellan tomt-/naturmark och gata tas upp med murar företrädesvis i natursten, max 1 m hög.

Vägen skall användas av räddningstjänst samt vid in- och utflyttning och liknande situationer. I huvudsak kommer vägen att vara gång- och cykelväg. För att binda samman området med naturområde och med parkeringsplatsen i den södra delen av området finns även smalare gångvägar som skall stensättas.

Naturmark

Planförslaget utgår från idén att skapa en småskalig bostadsmiljö i en parkliknande skogsmiljö. Utformningen av planförslaget har skett i samråd med landskapsarkitekt. De båda ädellövskogsbestånden har till största delen bevarats genom att bebyggelsen placerats främst i den centrala delen av planområdet, som inte ingår i något ädellövskogsbestånd. Avverkning har redan skett i denna del av planområdet.

Några hus har även placerats i den norra delen av området — denna del av området innehåller främst mindre träd och buskvegetation. Vid inmätning av träden i planområdet hittades inga ädellövträd med en stamdiameter över 30 cm inom denna del av området.

Ett antal stora karaktärsfulla träd finns i området. Nordväst om tennisbanan finns exempelvis en stor bok som skulle kunna fungera som ett vårdträd i en framtida boendemiljö eller markera områdets entré. I bokskogen finns två rader av bok som bildar en formation som kan uppfattas som en allé. De ger en parkkaraktär som stämmer väl med slottsmiljön och är en värdefull tillgång i en framtida boendemiljö.

De slutna skogsbrynen med äldre träd kan generellt betecknas som värdefulla för upplevelsen av de omgivande öppna markerna. De ramar in landskapsrummen och ger parkkänsla. Vid hållmarkerna i nordväst finns en gammal stor tall och ett flertal mindre tallar omkring den.

Utformningen av planförslaget innebär att flera av de viktiga landskapsvärdena kan bevaras. Naturområdena utgör både en tillgång för de boende och för allmänheten.

Nivåskillnader mellan tomtmark och naturmark tas upp med murar företrädesvis i natursten, max 1 m hög.

Bebyggelse

I planförslaget innehåller tvåvåningshusen fyra lägenheter vardera. Dessa hus föreslås byggas i rött tegel som är ett traditionellt byggnadsmaterial i området. Takmaterial bör vara rött tegel. Husens proportioner bör vara ungefär desamma som det f d mejeriet. Arkitekturen kan vara inspirerad av den traditionella arkitekturen, men endast materialvalet styrs av planbestämmelserna.

Utformningen av radhuslängorna kan vara inspirerade av den sk ”Torrebystilen” med träfasader i falurött och ockra. Se illustration sidan 19. Förslaget innebär att byggnaderna utformas i traditionella material och färger. I illustrationerna och texterna på sidan 19 beskrivs hur man med nyskapande variationer kan skapa modern arkitektur inspirerad av den traditionella byggnadsstilen.

För att ta upp de nivåskillnader som finns i terrängen mellan husen föreslås stödmurar, företrädesvis i natursten.

Garage, sophus och förråd för de boende placeras i anslutning till de tillfartsvägar som finns till området. Dessa byggnader utformas i samma stil som radhuslängorna — i trä och med de klassiska Torrebyfärgerna. Inom bostadsområdet medges också byggande av mindre, fristående lägenhetsförråd.

Området utformas för att kunna fungera som seniorboende. Lägenhetsfördelningen i området är gjord utifrån de behov som 1-2 personershushåll kan ha, dvs 2-4:or. För övrigt kan seniorboende inte regleras i PBL.

Rekreation

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 som föreslås bebyggas kommer inte att anläggas med privata villaträdgårdar utan som ett bostadsområde där husen ligger mer fritt i den befintliga naturmiljön. Utformningen av gångvägar genom området kommer att öka tillgängligheten inom området som idag bitvis är ganska svårframkomligt. Tillgängligheten framförallt österifrån kommer att förbättras då den gruslännt som idag gränsar mellan skogsområde och tennisbanor är brant och oländig.

Inom den del av planområdet som berörs av riksintresset för Gullmarsfjordens naturvårdsområde är inga förändringar föreslagna.

Den tennisbana som fortfarande är brukbar skall restaureras. Tennisbanan kommer inte att vara en del av bostadsområdet men dock en tillgång för de boende. Den andra tennisbanan har under en längre tid använts som upplagsplats för grus o d. Ytan skall iordningsställas och brukas dels för boendeparkering och garage, dels för uppställning av campingvagnar.

Från det nordvästra hörnet av planområdet finns en vacker vy över dalgångarna med golfbanan och Färlevsfjorden. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte kommer att försämra möjligheterna för det rörliga friluftslivet inom området.

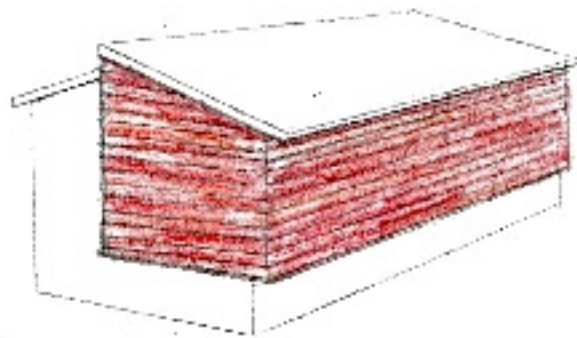
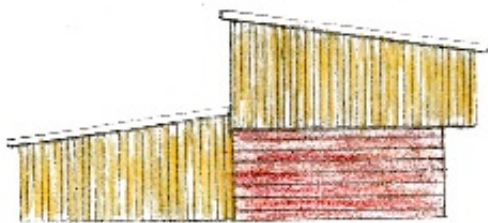
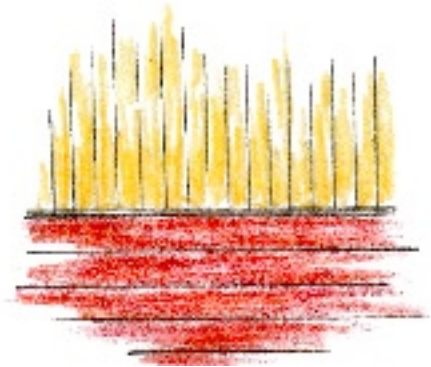
Torreby

IDÉER TILL UTFORMNING AV BEBYGGELSE

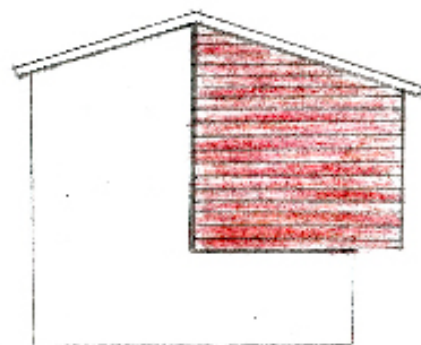
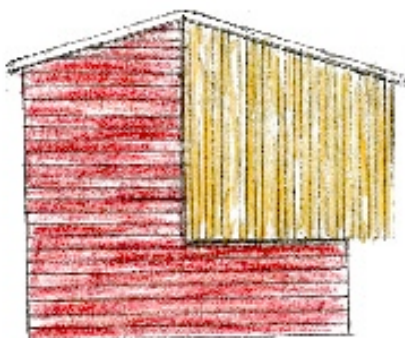
I området runt Torreby slott finns en typ av hus i vad man valt kalla "Torrebystil". Det typiska för denna stil är en kombination av ockra och falu röd samt en utformning av husen med en lite utstickande övervåning. Övervåningen är klädd i stående ockragul panel medan undervåningen är med grövre falu rött timmer. Snickarglädje med drakar vid takfötterna har tidigare satt prägel på husen. Tyvärr har dessa dekorationer försvunnit under årens lopp.

Utformningen av den nya bostadsbebyggelsen, i den speciella miljön runt Torreby Slott bör vara inspirerad av Torrebystilen.

Husen kan ta upp volymspelet mellan över- och undervåning och låta delar, om än kanske inte hela övervåningen, få skjuta ut.



På de befintliga "Torrebyhusen" finns sadeltak. Man kan även tänka sig pulpettak i kombination med att man leker med våningar och volymer för att skapa referenser — utan att helt kopiera — de gamla husen.



De traditionella färgerna kan få följa med i den nya bebyggelsen, liksom variationen i panelutformningen tillsammans med putsade ytor.

Text och illustration: Pernilla Hagbert

Camping

I planområdets östra del finns idag en uppställningsplats för husvagnar och husbilar. Verksamheten är godkänd av kommunen. Planförslaget innebär att campingplatsen kommer att tas bort från denna delen av planområdet.

Det bedöms att det även i framtiden finns ett behov av uppställningsplats för husvagnar i Torrebyområdet. En ersättningsplats kommer att anordnas i anslutning till maskinhallen.



Campingplatsen i det östra hörnet av programområdet.

Golf

Planområdet omges i öster, väster och söder av golfbanan. Golfbanans tionde hål ligger i den södra delen av planområdet, med utslagsplatsen i den östra delen och greenen i den västra delen.

Skydd

I anslutning till det branta området i den nordvästra delen av planområdet skall ett skyddsnett sättas upp. Skydds nätet skall förhindra golfbollar från näraliggande utslagsplats att komma in i området, men fungerar också som fallskydd i branten. Skyddsnetet skall vara 1,20 meter högt.

Tillgänglighet

Området är planerat som ett i huvudsak bilfritt område. Dock är varje lägenhet tillgänglig med bil för dem som p g a rörelsehinder är beroende av det. Tillgänglighetskrav för räddningsfordon är uppfyllda.

All ny bostadsbebyggelse skall anordnas med full tillgänglighet fram till entré, vilket regleras i bygglovet.

Inom området skall finnas två parkeringsplatser, båda skall anordnas med handikapp-plats.

Service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Munkedal. Övrig kommersiell service, liksom skolor m m finns i Munkedals samhälle.

Trafik

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.

Under år 1999 gjorde Vägverket en trafikmätning på väg 813, vid Närestad, strax norr om infarten. Resultatet av trafikmätningarna redovisas i tabell nedan. Enligt Vägverket kan man räkna med en årlig trafikökning på en dylik väg med ca 1-2% per år.

	Totalt antal fordon/dygn	Lätta (< 3,5 ton)/dygn	Tunga (> 3,5 ton)/dygn
1999	720 st	705 st	15 st
2008, teoretisk	800 st	782 st	18 st
2020, teoretisk	880 st	860	20 st

Den planerade utbyggnaden innebär en mindre ökning av antalet fordonsrörelser ut på väg 813. Vägverket anger i allmänhet en siffra för permanentboende om minst 5 fordonsrörelser per dygn och hushåll. För lägenhetsboende, ofta med färre antal bilar per hushåll är siffran, sjunker detta tal något. Eftersom det nya bostadsområdet är planerat för lägenheter, kan man räkna med 4 fordonsrörelser per hushåll, vilket innebär att den planerade utbyggnaden alstrar en trafikökning med 130 ÅDT.

I planförslaget matas bostadsområdet dels från den väg som går nordöst om planområdet och som leder vidare till de gamla stallarna, dels via den grusväg som leder förbi maskinhallen. Huvudentrén till området skall dock vara från nordöst.

Tanken är att bostadsområdet skall vara bilfritt. En tre meter bred väg kommer att gå genom området. Samtliga hus ligger med en mindre förgårdsmark mot vägen för att skapa ett harmoniskt gaturum.

Vägen skall användas av räddningstjänst samt vid in- och utflyttning och liknande situationer. I huvudsak kommer vägen att vara gång- och cykelväg. Garage och parkeringsplatser för de boende anordnas vid entrén till bostadsområdet samt bakom maskinhallen. Garage kommer att utformas i den byggnadsstil som finns i området för övrigt.

Parkering

De befintliga parkeringsplatser som finns inom planområdet ligger på golklubbens fastighet. SE-bankens Personalstiftelse för rekreation söder om planområdet har servitut på 21 parkeringsplatser inom detta område. Detaljplanens genomförande påverkar inte servitutet. Inom den befintliga parkeringsplatsen finns 48 p-platser

Utanför planområdet har golfklubben ytterligare parkeringsytor. För golfklubbens verksamhet räcker parkeringsplatserna inom och utanför planområdet till mer än väl.

Genomförandet av planförslaget innebär att två nya parkeringsplatser anläggs för de boende inom området. Inom parkeringsytorna finns det även byggrätter för garage. Totalt finns det 33 p-platser inklusive garage och två handikapplatser. Antalet p-platser är tillräckligt för de nya bostädernas behov. Befintligt parkeringsområde kommer att kunna användas på samma sätt som förut.

Allmänna kommunikationer

Buss 838 trafikerar sträckan Munkedals centrum - Fjällberg med sex turer dagligen. Det finns en hållplats vid Torreby Slott. Bussen är även skolbuss.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Torreby-området är anslutet till det kommunala va-nätet. Det nya bostadsområdet ansluts till det befintliga ledningssystemet i vägen nordöst om planområdet. Inom planområdet läggs det nya va-nätet i huvudsak i gatumark. Anslutningspunkt för va-ledningar kommer att bli vid områdets norra utfart.

Renvatten

Den nya byggnationen inom området beräknas omfatta 28 lgh i flerbostadshus och radhus. Inom området planeras utbyggnad av markförlagda va-ledningar. Ledningarna dimensioneras efter förekommande momentanföbrukning.

Spillvatten

Spillvattenavlopp från fastigheten avleds till befintligt kommunalt avloppsreningsverk. Befintliga huvudledningar har tillräcklig kapacitet för tillkommande belastning från den planerade utbyggnaden.

Ett internt ledningsnät för spillvatten skall byggas ut.

Dagvatten

Planområdet utgörs av ett ca 4 hA stort avrinningsområde. Omhändertagande av dagvatten från takytor och asfalterade ytor inom området sker dels genom anläggande av dagvattenledningar, dels genom markinfiltration och avrinning på mark från bevuxna ytor. För dagvattenledningar anordnas utsläppspunkt väster om E-område för avloppspumpstation. Dagvattnet avbördas västerut, genom den naturliga marklutningen. Dagvattnet insamlas i diken väster om planområdet och leds vidare till dagvattenmagasin på golfbanan. Inom golfbanans område finns ett flertal fördröjningsdammar och diken för uppsamlande av dagvatten innan dagvattnet så småningom når Färlevsfjorden.

El

Fortum har en 10 kV luftledning genom området. Överenskommelse har träffats med Fortum om att ledningen skall grävas ner. Det finns dessutom en 0,4 kV luftledning i planområdets sydvästra del. Denna kommer inte att åtgärdas.

Det finns en transformatorstation söder om maskinhallen och ytterligare en strax norr om planområdet. I samband med plangenomförandet kommer den befintliga transformatorstationen söder om maskinhallen att bytas ut, då kapaciteten inte räcker till för att försörja den föreslagna bebyggelsen.

Uppvärmning

Uppvärmning av bostäderna skall ej ske med direktverkande el.

Hälsa och säkerhet

Radon

Radonmätning har utförts inom planområdet och visar värden motsvarande lågradonhalt för bergmassan.

Byggnader skall utföras med s k radonskyddat utförande vid grundläggning med platta på mark. Radonskyddat utförande innebär att alla genomföringar i bottenplattan tätas omsorgsfullt för att förhindra att luft från undergrunden tränger in i byggnaden.

Inverkan på miljön

I samband med alla detaljplanarbeten 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 §).

Enligt 5 kap 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning enligt MB upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen för Torreby 3:154, Slottet har skett efter beslut i Ks 2008-01-15. Länsstyrelsens ställningstagande är att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Revidering

Efter utställning har planhandlingarna reviderats. Syftet med revideringen är att undvika oklarheter i bygglovsskedet. Revideringen har godkänts av exploatören och av berörda myndigheter.

Planbeskrivningen har ändrats på nedanstående punkter:

- Kulturmiljö, s 13

Fotografi som illustrerar den s k Torrebystilen har bytts ut mot bild från kommunens kulturmiljöbroschyr

- Parkering, s 21

Texten har förtydligats avseende den nuvarande och framtida fördelningen av parkeringsplatser inom området

Genomförandebeskrivningen har ändrats på följande punkter:

- Huvudmannaskap, s 1

Förtydligande avseende huvudmannaskap för olika delområden inom planområdet.

Ansvarsfördelning mellan olika aktörer, s 2

- Andra punkten avseende va-nätet, under kommunens åtagande tas bort
- Nya underrubriker Torreby Intressenter AB samt De boende
- Avtal, ny punkt om gestaltningsprogram och miljöhänsyn

Fastighetsrättsliga frågor, s 3-5

- Revidering av karta avseende vilken mark som skall styckas av, texten justeras för att överensstämma med kartan.
- Förtydligande avseende gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, servitut och ledningsrätter.

Plankartan har ändrats på nedanstående punkt:


- y-bestämmelse för SEB:s servitut för P-plats har lagts till.
- Befintlig parkeringsplats nordöst om maskinhallen har ritats in på plankartan.

Illustrationskartan har ändrats på nedanstående punkt:

- Beskrivande text på den befintliga texten har förtydligats. Parkeringsplatsen är avsedd för SEB:s Personalstiftelse för rekreation(SEB:s stugby) samt golfklubben.
- Befintlig parkeringsplats nordöst om maskinhallen har ritats in på illustrationskartan.

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter 2008-12-10

Reviderad 2009-04-16



AnnaKarin H Sjölen, Arkitekt SA

Medverkande tjänstemän från Munkedals kommun

Fysisk planerare: Ronny Larsson

Naturvärdesbeskrivning:

Oskar Ivarsson, Bo Larses

Mareld Landskapsarkitekter AB

Geoteknisk utredning:

Anders Hansson m fl

Skanska Teknik