

# Ändring av DETALJPLAN FÖR STALLET TORREBY

fastigheterna Torreby 3:161 – 3:162 m fl  
MUNKEDALS KOMMUN



Antagen av Kommunstyrelsen  
Munkedals kommun 2008-05-14, § 72.  
Laga kraft, 2008-07-01

**Tillägg till PLANBESKRIVNING,  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING 2008-01-31**



## Ändring av Detaljplan för STALLET TORREBY, fastigheterna Torreby 3:161-162 m fl Munkedals kommun 2008-01-31

### Tillägg till PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till plankarta med planbestämmelser

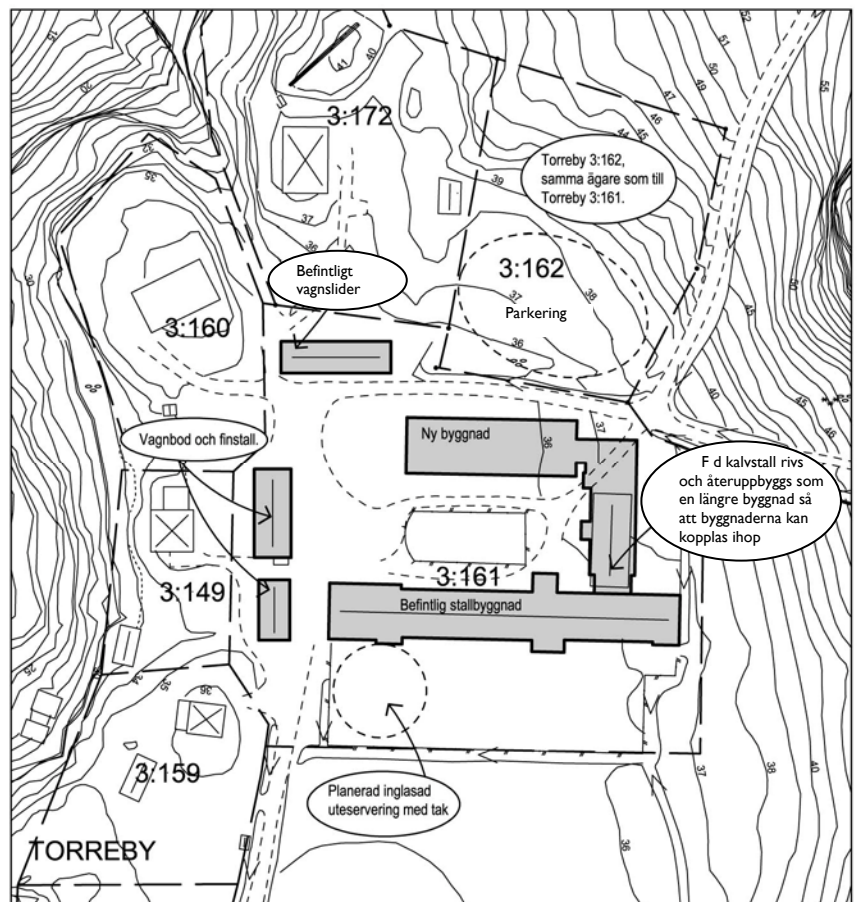
#### ÄNDRINGENS BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanen för Stallet Torreby, fastigheterna Torreby 3:161-162 m fl vann laga kraft 2006-03-13. 2007 gjordes en ändring av den som vann laga kraft 2007-05-02. Ändringen innebar att bestämmelserna för ny byggnad norr om stallet anpassades så att önskad byggnad inrymdes.

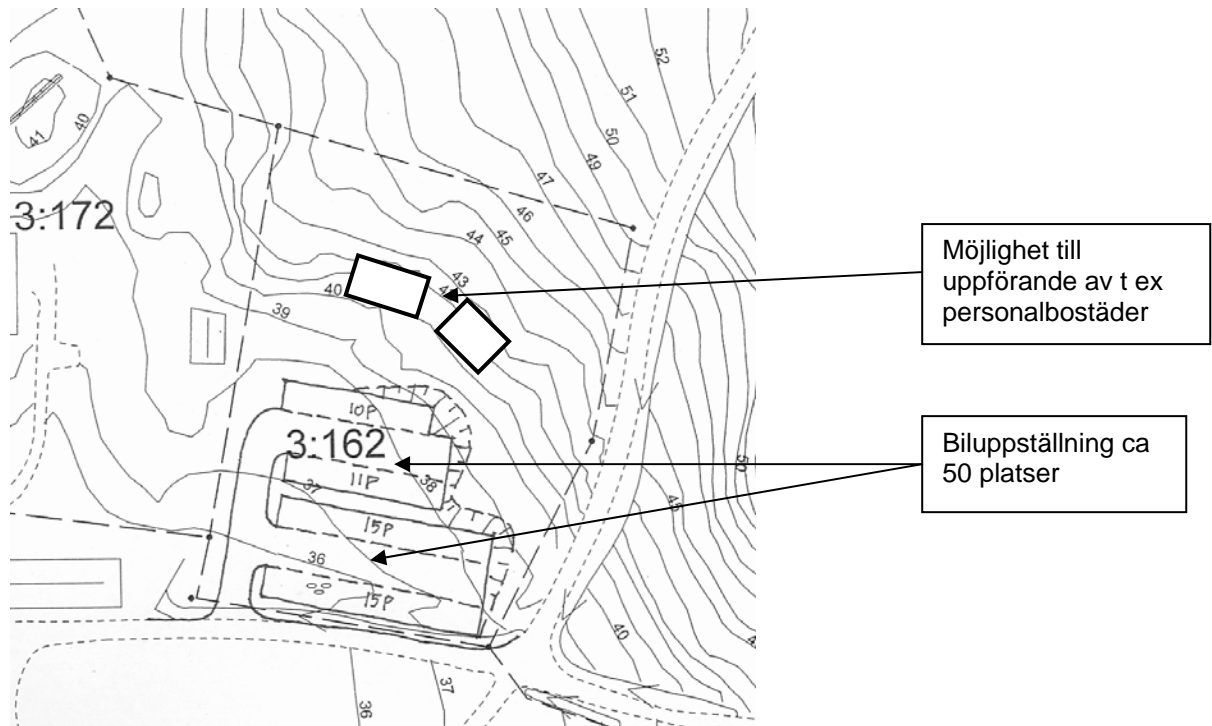
Nuvarande ägare till Torreby 3:161 planerar att använda befintliga byggnader för en hotellanläggning vilket inryms i bestämmelserna för den gällande planen. Dock krävs några mindre ändringar av planen för att på ett funktionellt sätt inrymma den planerade verksamheten.

Syftet med ändringen av planen är att anpassa bestämmelserna så att samtliga befintliga byggnader kan användas för konferensanläggningens verksamhet. Vidare finns behov av en mindre utökning av byggrätten i anslutning till kalvstallet samt möjlighet att uppföra tak för uteservering.

I nordöstra delen av gällande plan finns byggrätt för bostäder. Detta område har avstyckats till en egen fastighet vilken förvärvats av ägaren till Stallet-fastigheten. Byggrätten begränsas till att gälla den norra delen av fastigheten medan den södra delen får användningsbestämmelsen "parkering". Parkeringen är tänkt att användas för hotellverksamheten.



Illustrationskarta



## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget på Tungenäsets västra del vid Färlevfjorden sydväst om Munkedal.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Torreby 3:162 och del av fastigheterna Torreby 3:161 berörs av ändringen. Ägaren till fastigheten Torreby 3:161 har köpt Torreby 3:162. Torreby 3:172 bildade tidigare en fastighet tillsammans med Torreby 3:162, men har nu styckats av till en separat fastighet. Torreby 3:162 får, enligt upprättat ramavtal, under villkorstiden fram till 2009-10-30, inte regleras ihop med Torreby 3:161.

## PLANFÖRFARANDE

Ändringen som föreslås påverkar inte avsevärt markanvändningen inom planområdet och bedöms vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten samt vara förenlig med översiktsplanen. Planändringen kan därmed ske med enkelt planförfarande.

Förslaget skickas för samråd till de som är berörda. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen. Om inte alla i samrådsgruppen godkänner förslaget ska de som har invändningar ges tillfälle att under två veckors tid lämna skriftliga synpunkter till kommunen.

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna vid antagandet.

Beslut om betydande miljöpåverkan kan tas samtidigt som beslut om samråd.

## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplaner som uppfyller kriterier för enkelt planförfarande, se ovan under rubriken *Planförfarande*, anses med god marginal ligga utanför risken för att kunna medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning för planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

### Förslag till ställningstagande

Planens genomförande bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

## HUR PLANEN SKA ANVÄNDAS

När föreslagen planändring vunnit laga kraft ska den läsas tillsammans med "Detaljplanen för Stallet Torreby, fastigheterna Torreby 3:161-162 m fl" laga kraft 2006-03-13 och "Ändring av Detaljplan för Stallet Torreby, fastigheterna Torreby 3:161-162" laga kraft 2007-05-02.

## DETALJPLANEÄNDRINGEN

### Planändringen

Planändringen berör de områden som är markerade på tillhörande karta (Tillägg till plankarta med tillägg till planbestämmelser). Ändringen innebär:

- ökad byggrätt för det f d kalvstallet med ca 250 m<sup>2</sup>, bestämmelsen *marken får inte bebyggas (punktprickning)* upphävs på en mindre del av området.
- Bestämmelserna *marken får inte bebyggas* och *marken får bebyggas med markaltan, skärmtak och entréer och tillhör till dessa* upphävs söder om stallbyggnaden för att möjliggöra en inglasad uteservering med tak i anslutning till restaurangen. De nya bestämmelserna är "*Marken får endast bebyggas med inglasad uteservering med tak till en yta av max 300 m<sup>2</sup>*". Området får en *högsta byggnadshöjd* av 3,5 meter.
- bestämmelsen *marken får endast bebyggas med garage och uthus* upphävs på det gamla finstallet och vagnboden för att möjliggöra att befintliga byggnader kan användas för reception, administration m.m.
- möjligheten att bygga bostäder inom södra delen av Torreby 3:162 tas bort. Istället införs användningsbestämmelsen "P", parkering.
- Inom den norra delen av Torreby 3:162 behålles användningen "B", bostäder. Bestämmelse om *takvinkel, högsta byggnadshöjd* och *största tillåtna byggnadsarea* har ändrats.
- Bestämmelsen om "*högsta tillåtna byggnadshöjd för bostadsbyggnad*" i gällande plan ändras till "*högsta tillåtna byggnadshöjd*". För den norra delen av Torreby 3:162 ändras högsta tillåtna byggnadshöjd från 5,0 meter till 5,5 meter.
- Prickad mark har tagits bort eftersom bestämmelsen "*p<sub>1</sub>*" gäller, vilken innebär att "*Huvudbyggnad får uppföras intill ett avstånd av 4,5 meter från gräns mot grannes fastighet. Uthus och garage får där miljö- och byggnämnden finner lämpligt, placeras intill ett avstånd av 1,5 meter från gräns mot grannes fastighet.*"

## **Konsekvenser av planändringen**

Detaljplaneändringen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för intilliggande fastigheter.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för den underliggande planen har inte gått ut. Ändringen med detaljplanen med tillhörande tillägg får samma genomförandetid som den gällande planen och det tillägg som tidigare upprättats, dvs genomförandetiden slutar 2011-03-13.

### **Handläggning**

Föreliggande förslag gäller som tillägg till ”Detaljplan för Stallet Torreby, fastigheterna Torreby 3:161, 3:162 m fl” laga kraft 2006-03-13. I den gällande detaljplanen ska hänvisas till detta tillägg genom påskrift på plankarta och beskrivningar.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

För Munkedals kommun: Ronny Larsson, utvecklingsavdelningen  
För Rådhuset Arkitekter AB, plankonsult för planarbetet: Karin Bjelkenäs

Munkedal 2008-01-31  
Munkedals kommun  
Utvecklingsavdelningen

Uddevalla 2008-01-31  
Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö

Ronny Larsson

Karin Bjelkenäs

## **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Beslutsförslag**

Kommunstyrelsen skall

- Godkänna och anta ändringen av detaljplanen

#### **Tidplan**

Planändringen avses att bedrivas med enkelt planförfarande.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planens genomförande:

- Beslut om samråd februari 2008
- Samråd februari/mars 2008
- Kommunstyrelsen antagande mars 2008
- Laga kraft april 2008

Tidpunkten för laga kraftbeslutet förutsätter att ett överklagande av planändringen inte sker.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för den underliggande planen har inte gått ut. Ändringen får samma genomförandetid som gällande detaljplan med tillhörande tillägg, dvs genomförandetiden slutar 2011-03-13.

#### **Huvudmannaskap**

Tillägget förändrar inte gällande huvudmannaskap. Planen har även fortsättningsvis enskilt huvudmannaskap.

#### **Ansvarsfördelning**

Planändringen innebär inga ändringar beträffande ansvarsfördelning jämfört med vad som beskrivits i gällande plan.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsreglering/Avtal**

Mellan kommunen och Torreby Fastighets AB har 2007-10-16 tecknats ett ramavtal för att klargöra förutsättningar för planläggning och exploatering av fastigheten.

Ett exploateringsavtal kan komma att upprättas mellan kommunen och Torreby Fastighets AB. Ett ev exploateringsavtal ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Kommunen har i kommunstyrelsen 2007-08-15 beslutat att försälja del av Torreby 3:162 (den nordöstra delen av planområdet) till ägaren av Torreby 3:161. Tidigare bildade detta område en fastighet tillsammans med Torreby 3:172. Avstyckning har nu skett. Enligt upprättat ramavtal får inte fastigheten regleras ihop med Torreby 3:161 under villkorstiden. Om inte den planerade verksamheten kommer till stånd enligt upprättat ramavtal ska markområdet återköpas av kommunen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planläggning**

Fastighetsägaren står för de kostnader som är förenade med ändringen av planen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

För Munkedals kommun: Ronny Larsson, utvecklingsavdelningen

För Rådhuset Arkitekter AB, plankonsult för planarbetet: Karin Bjelkenäs

Munkedal 2008-01-31  
Munkedals kommun  
Utvecklingsavdelningen

Uddevalla 2008-01-31  
Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö

Ronny Larsson

Karin Bjelkenäs