

Antagandehandling
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för fastigheten

FISKETORP 1:28

Fisketorp – Hede

Munkedals kommun
Västra Götalands län

Upprättad 2014-12-01
Reviderad 2015-05-13



Infarten till Fisketorp med den f.d. skolbyggnaden till vänster

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- *Plankarta med planbestämmelser och illustration*
- *Planbeskrivning (denna handling)*
- *Fastighetsförteckning*
- *Markteknisk undersökningsrapport. BohusGeo, 2014-06-17*
- *PM Geoteknik. BohusGeo 2014-06-30*

BAKGRUND OCH SYFTE

Skolan i Fisketorp lades ner 2014. Nuvarande detaljplan tillåter endast användningen skola på fastigheten. Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att utveckla fastigheten med annat innehåll. Planbestämmelserna ger möjlighet för såväl bostäder som verksamheter, t.ex. hospiceverksamhet, vandrarhem och/eller småindustri inom fastigheten. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.



Planområdets läge i kommunen

PLANDATA

- Läge** Planområdet utgörs av Fisketorps f.d. skola, väster om och i direkt anslutning till väg 928, cirka 5 km söder om Hede kyrka i Munkedals kommun.
- Areal** Planområdets areal är c:a 5700 m².
- Markägoförhållanden** Fastigheten ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan** Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Munkedals kommun ÖP 2010.
- Detaljplan** Gällande detaljplan för fastigheten anger användningen skola, med maximalt två våningar och en största tillåtna byggnadsarea om 15 % av fastighetsarean. Planen vann laga kraft 1995-10-30. Genomförandetiden för planen har gått ut.
- Kommunala beslut** Kommunstyrelsen fattade beslut om ändring av detaljplan 2014-04-29. Byggnadsnämnden fattade beslut om nytt samrådsförfarande 2015-02-24. Planärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL 2010:900.



Planområdets läge i Fisketorp

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Huvuddrag** Planförslaget innebär att den nuvarande användningen skola tas bort. För att medge en flexibel användning av tomten föreslås användningarna bostäder, vård i livets slutskede (hospiceverksamhet), kontor samt ej störande småindustri tillåtas. Användningsbestämmelsen kontor ger möjlighet till t.ex. hotell/vandrarhem inom fastigheten.
- Största tillåten byggnadsyta ökas från 15 % till 30 % av fastighetens yta. Det finns möjlighet att såväl bevara och komplettera den befintliga skolbyggnaden som att ersätta den med nya byggnader. På plankartan illustreras två möjliga alternativ; ett där befintliga byggnader sparas och kompletteras med nya, och ett där befintliga byggnader rivs och ersätts.
- Inom fastigheten finns vattenverket som försörjer Fisketorps samhälle med dricksvatten. Kommunens avsikt är att vattenverket ska bibehållas inom fastigheten och säkerställas i fastighetsbildningen. Bestämmelsen **E₁** har tillkommit efter första samrådsskedet för att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning. Illustrationsplan nr. 2 har justerats för att visa möjlig åtkomst till vattenverket samt p.g.a. nytillkomna ledningsområden.
- Mark och natur** All mark inom fastigheten är redan ianspråktagen kvartersmark. Norr om skolbyggnaden finns ett stängsel som avgränsar hårdgjorda ytor och lektytor från gräsytor. I tomtens sydvästra och nordvästra delar sluttar marken ganska kraftigt ned mot Torpebäcken. På dessa ytor tillåter detaljplanen inga byggnader.
- Torpebäcken har sin närmaste punkt c:a 40 m från plangränsen. Fastigheten ligger utanför strandskyddat område. Fastigheten ligger inom Kärnsjöns vattenskyddsområde.
- Kulturmiljö** Planområdet är en del av området Hede – Sandåker – Brattönsgård som i kommunens kulturminnesvårdsprogram är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. I programmet sägs att nya hus bör anpassas till den lokala traditionen vad gäller placering, orientering och utformning.
- Området har ett fritt läge vid södra infarten till Fisketorp. I söder och väster ligger öppen odlingsmark och Torpebäckens dalgång. Omgivande bebyggelse är av traditionell och småskalig karaktär. Avståndet till närmaste bebyggelse i norr är c:a 60 m från fastighetsgränsen och i öster c:a 30 meter.
- Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns i området.
- Bebyggelse** Befintlig bebyggelse utgörs av en f.d. skola i två våningar, med en tillbyggnad i en våning i söder. Tillåten byggnadsarea utökas från maximalt 15 procent till maximalt 30 procent av fastighetens area. Det innebär en största tillåten byggnadsarea på cirka 1700 m², jämfört med dagens 850 m². Högsta

antal våningar är som tidigare två. Byggnader ska uppföras med sadeltak med en högsta nockhöjd på 9 meter, vilket ungefär motsvarar den befintliga tvåvåningsbyggnaden. Byggnaders fasader ska vara ljusa med svag kulör.

Syftet med utformningsbestämmelserna är att byggnader på fastigheten ska överrensstämma med karaktären hos den omgivande bebyggelsen och den lokala traditionen. En bedömning av detta sker vid bygglovsansökan.



Skolbyggnaden sedd från vägen

En anpassning till byggnadstraditionen innebär också anpassning till landskapets förutsättningar. Omsorg bör därför läggas på markplaneringen, utformning av eventuella inhägnader m.m. Marknivån inom fastigheten får inte ändras med mer än 0,5 m utan särskilt skäl.

Trafik

I genomsnitt passerar 500-1000 fordon per dygn (ÅDT) på väg 928, varav en tiondel tung trafik. Hastigheten är begränsad till 50 km/h genom Fisketorps samhälle. Sikten vid fastigheten är god åt båda håll. Gång- och cykelbana saknas längs vägen.

Angöring och parkering

Fastigheten angörs direkt från väg 928. Utfart får endast anordnas vid fastighetens mellersta del. Parkering ska ske på kvartersmarken. Närmast vägen finns en prickad zon med en bredd på 12 meter där parkering kan vara lämplig att anordna. Anläggningar inom denna zon är tillståndspliktiga och får inte inverka menligt på trafiksäkerheten. Vägen får inte tas i anspråk för parkering, t ex backning. Skyddsstängsel kan vid behov uppföras för att förhindra otillåten in- och utfart.

Kollektivtrafik

I Fisketorp finns busshållplats för linje 835 som trafikerar sträckan Hedekas – Munkedal.

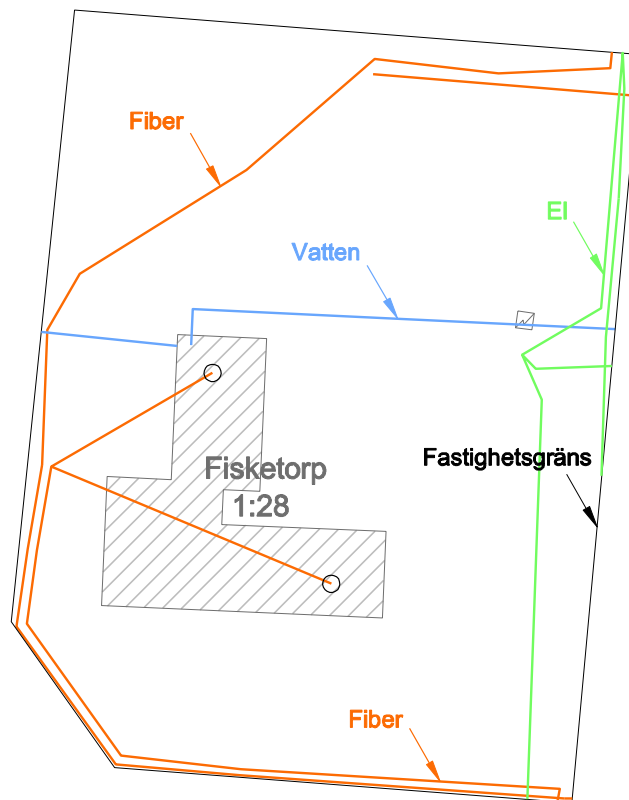
Teknisk försörjning m.m.

Befintliga ledningar inom fastigheten illustreras nedan. All ev. flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt dricksvatten och ingår i verksamhetsområde för allmänt VA. En enskild anläggning renar fastighetens avloppsvatten.

Den allmänna vattentäkten som försörjer Fisketorps samhälle ligger väster om fastigheten. Vattenverket för täkten är placerat i den befintliga byggnadens källare. Kommunens avsikt är att vattenverket ska kunna behållas på nuvarande plats, vilket ska säkerställas genom tredimensionell fastighetsbildning. Tillträde till vattenverket ska säkerställas genom fastighetsbildning eller servitut. Ledningarnas placering tryggas genom u-område i planen.



Befintliga ledningar inom fastigheten

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten. Det finns inget allmänt avloppsnät för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. De lågt belägna delarna av tomten kan vara lämpliga ytor för fördröjningsmagasin vid behov. Dagvatten får inte ledas till Trafikverkets anläggningar eller påverka vägområdet. Avvattningen från tomten sker idag huvudsakligen från väster, bort från vägen.

Elförsörjning

Nuvarande byggnad försörjs från en transformator som ligger inom fastigheten. Högspänningsledningar inom fastigheten skyddas med u-område.

Fiberledningar

Skanova samt Fisketorp-Skaveröd Fiberförening har fiberledningar inom fastigheten. U-område har lagts till planen för att möjliggöra ledningsrätt för de fiberledningar som passerar genom fastigheten. Eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Avfallshantering

Avfall omhändertas inom ramen för kommunens ordinarie renhållningsverksamhet. Förslag på angöringslösning för sopbil visas i illustrationsplanen. Planen ger dock utrymme för andra lösningar. Sopbilar ska inte trafikera område som är avsett för utevistelse, gång- eller cykeltrafik. Platsen för avfallshantering ska anordnas så att tömning kan ske utan backning.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har gjort för planen. Samhällsbyggnadssektorn bedömer att genomförandet av planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan, så som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken, och att en miljöbedömning och särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför inte behövs upprättas.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Störning från trafik

Kommunen bedömer att eventuella bostäder på tomten kan uppföras på ett sätt som uppfyller ljudkraven i Boverkets byggregler. De av Riksdagen fastställda riktvärdena för buller får inte överskridas vad gäller ekvivalentnivåer och maxnivåer inom- och utomhus. Vid behov finns möjlighet att utföra bullerdämpande åtgärder som t.ex. plank inom fastigheten. Sådana åtgärder ska ske utanför vägområdet, dvs. den zon om 12 m som prickmarkerats i planen.

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Störning från småindustri

Planen anger att ev. småindustri på fastigheten inte får vara störande för omgivningen. Det innebär att Naturvårdsverkets vägledande riktvärden för industribuller inte får överskridas. Det inkluderar även utrustning som alstrar buller då verksamhet inte bedrivs, exempelvis fläktar, samt ljud från eventuell trafik på tomten.

	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 7-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap	55	45	40	55

Utomhusriktvärden för externt industribuller

Radon

Markradonmätningar har inte utförts. I den geotekniska utredningen görs bedömningen att jordlagren är täta och att marken sannolikt kan klassas som lågradonmark. Vid grundläggning av byggnader bör dock radonmätningar göras om friktionsjord finns vid schaktbotten. Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning. Mätning av radon i den befintliga byggnadens konstruktion bör göras i samband med bygglovsansökan.

Sättningar och släntstabilitet

En geoteknisk undersökning och utredning har utförts av BohusGeo för området i samband med detaljplanen, med tidigare gjorda undersökningar och utredningar som underlag. Slutsatsen är att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för nuvarande förhållanden och för framtida användning. En planbestämmelse har lagts in om en maximal belastning på 10 kPa.

Grundläggningen av lättare byggnader (max 5 kPa) bedöms kunna ske ytligt om mindre sättningar accepteras. Definitiv grundläggningsmetod för nya byggnader bör dock bestämmas i detalj först då byggnadernas läge, nivå-sättning m.m. bestämts. Vid projektering av byggnaderna kan kompletterande geotekniska bedömningar därför komma att krävas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Inom planområdet förekommer ingen allmän platsmark. Planändringen berör endast fastigheten Fisketorp 1:28. För genomförandet på kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Målsättningen är att nedanstående tidplan skall gälla för planarbetet: December 2014: Beslut om samråd Januari 2015: Samråd med bl.a. berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder Mars 2015: Nytt samrådsförfarande April 2015: Antagande Maj 2015: Laga kraft Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.
Genomförandetid	Genomförandetiden för planen är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Ekonomiska frågor	Alla kostnader förenade med detaljplanen belastar kommunen. Kommunen avser att sälja fastigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
Fastighetsrättsliga frågor	Fullständig redovisning av berörda fastigheter och rättigheter har skett i fastighetsförteckning upprättad av Metria, 2014-10-08. En tredimensionell fastighetsreglering och servitut ska göras som säkerställer vattenverket för tredje part.
Huvudmannaskap	Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ronny Larsson

Fysisk planerare
Samhällsbyggnadssektorn

Petter Rydsjö

Arkitekt MSA
Efem arkitektkontor AB