

BN 2015-0046

Detaljplan för
FOSS 2:55, BARNKULLEN

Munkedals kommun

Antagandehandling
2017-05-22

PLANBESKRIVNING



Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1 000, format: A3

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer:
15004

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges. Omslagsbild från Munkdals kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Bakgrund	2
Planförslagets syfte och huvuddrag	2
Planområdet	2
Planprocessen	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	4
Kommunala beslut	4
Bestämmelser enligt miljöbalken	4
Miljömål	5
Behovsbedömning	5
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Bebyggelse och terräng	6
Teknisk försörjning	6
Trafik	7
GENOMFÖRANDE	8
Allmänt	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
Medverkande i planarbetet	9



Fastigheten Foss 2:55 vid Östergårdsvägen 14.

Markägoförhållanden

Fastigheten Foss 2:55 ägs av Munkedals kommun.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Planprocessen

Standardförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet påbörjades efter årsskiftet 2014/ 2015 och bedrivs med så kallat standardförfarande. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det har ingått i bedömningen av planprocessen att ändringen inte medför betydande miljöpåverkan. En särskild behovsbedömning behöver därför inte göras.

Planprocessen med standardförfarande innehåller samråd, underrättelse (om granskning) granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft. Om planförslaget godkänns av samrådskretsen kan förfarandet förenklas ytterligare till ett så kallat begränsat förfarande. Underrättelse och granskning utgår då och planförslaget kan antas direkt.



Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande med underrättelse och granskning.

Begränsat förfarande

Alla i samrådskretsen godkände planförslaget och förfarandet har ändrats till ett begränsat förfarande. Underrättelse och granskning utgår då och planförslaget antas direkt.



Östergårdsvägen sett från sydväst med fastigheten Foss 2:55 till höger i bild.

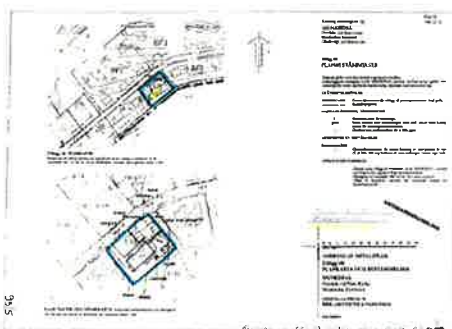
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Munkedals kommun gäller översiktsplan Framtidsplan 2014, antagen 2014-12-17. I översiktsplanen är planområdet markerad som bostadsbebyggelse. I övrigt redovisas ingen inriktning för området.

Detaljplaner

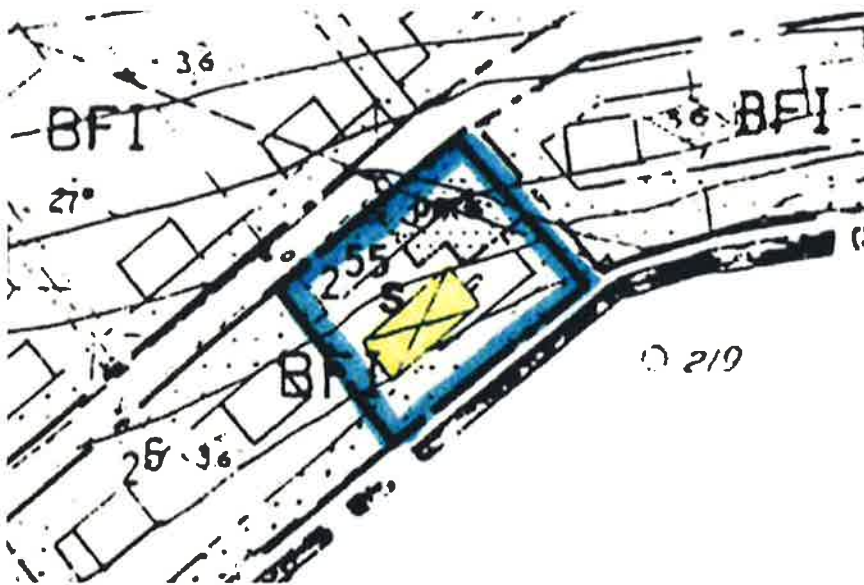
Gällande detaljplan ”Tillägg till detaljplan för Munkedal, område vid Foss kyrka” vann laga kraft 19 februari 1993 och genomförandetiden har gått ut. Underliggande detaljplan, ”Förslag till byggnadsplan för Munkedal område vid Foss Kyrka Foss s:n, Munkedals k:n, Göteborgs och Bohus län”, fastställdes 1967-10-12.



Tillägg till detaljplan för Munkedal, område vid Foss kyrka, laga kraft 1993-02-19.



Förslag till byggnadsplan för Munkedal område vid Foss Kyrka Foss s:n, Munkedals k:n, Göteborgs och Bohus län



Utdrag ur gällande detaljplan, ”Tillägg till detaljplan för Munkedal, område vid Foss kyrka”.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden lämnade planbesked 2015-04-08 § 29.

Bestämmelser enligt miljöbalken

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken.

Det finns inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet enligt 5:e kapitlet i miljöbalken.

Miljömål

Det givna förslaget bedöms inte ge någon ytterligare miljöpåverkan, då endast en ändring av användningen föreslås för en befintlig bebyggd fastighet.

Behovsbedömning

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej.

Vid uppstarten av planarbetet har en så kallad behovsbedömning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Innan kommunen tar ställning om eventuell betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Detta sker i samband med plansamrådet.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Genomförandet av detaljplanen utgör en komplettering inom Munkedals tätort och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Omgivande verksamheter och bostäder bedöms inte heller medföra betydande påverkan på bostäder som planförslaget ger möjlighet till inom planområdet.

Förslag till ställningstagande

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse och terräng

Bebyggelse och stadsbild

Den aktuella fastigheten ligger i ett bostadsområde med enfamiljshus uppförda under slutet av 1960-talet. Området är beläget mellan Foss kyrka och Munkedals centrum. På fastigheten finns ett enplanshus med källare, i vilken kommuns barnomsorg har bedrivit förskola under många år.

För planområdet föreslås användningen bostad, B och kontorsverksamhet, K och skola, S. Inom ”B” inryms även vård av lättare karaktär, såsom gruppbofästäder och träningsbofästäder. Kontorsverksamhet ska inte medföra störning av betydelse för omgivningen, till exempel saknar utomhusverksamhet. I dagsläget har socialtjänsten behov av lokaler och då i första hand kontor, men då lokalbehovet förändras över tid föreslås även möjligheten till att i framtiden bedriva förskola eller likande vara kvar i planen.

Ingen ny byggnad planeras, utan befintlig byggnad är tänkt att användas. Största byggnadsarea sätts till 200 m² och högsta byggnadshöjd + 66 meter över grundkartans nollplan. Det motsvarar omgivande fastigheters byggrätt.

Service och rekreation

Med närheten till Munkedal centrum har planområdet god tillgång till kommunal service och handel. Även skolor och förskolor ligger inom 1 km ifrån planområdet.

I norr och i öster finns fält samt mindre skogsparti lämpliga för lek och fritidsaktiviteter.

Mark och geoteknik

Geoteknisk undersökning gjordes för den ursprungliga detaljplanen och grundförhållandena utgör inga hinder för bebyggelse av småhus.

Förslaget medger ingen ytterligare byggrätt än vad som finns angivet i den ursprungliga detaljplanen.

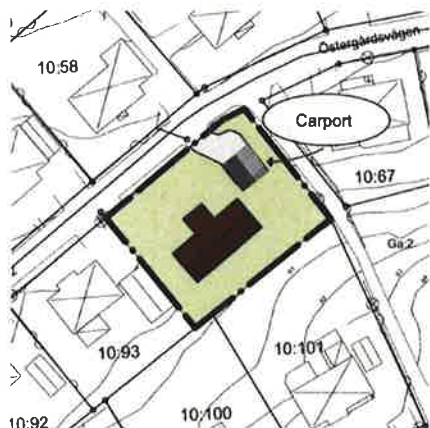
Teknisk försörjning

VA och dagvatten

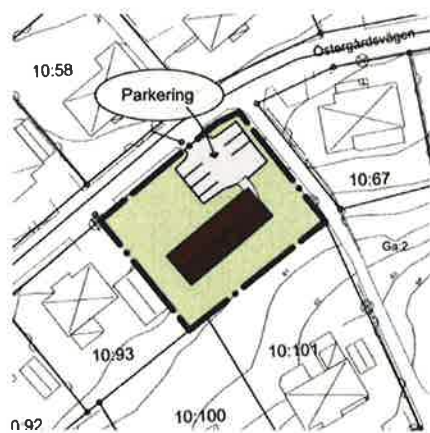
Fastigheten är ansluten till VA och dagvatten.

El och tele

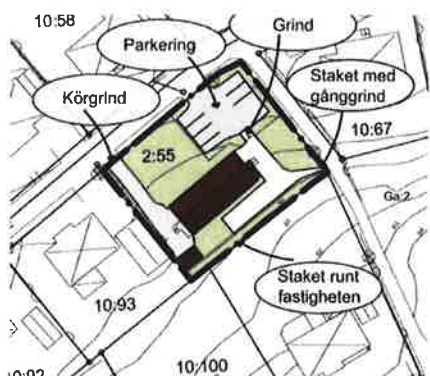
Fastigheten är ansluten till el- och telenät. Ellevio har ledningar vid fastighetsgränsen mot gatan. Vid eventuella markarbeten ska Ellevio kontaktas. Eventuell flytt av ledningar får bekostas av beställaren.



Illustrationen visar användningen boende.



Illustrationen visar användningen kontor.



Illustrationen visar användningen förskola



Trafik

Gata och gc-väg

Området ligger utmed Östergårdsvägen och nås via Västervägen och Fossvägen lätt från väg E6 i väster. Ändringen av användning från förskola till bostad eller kontor bedöms inte medföra några ökade trafikrörelser.

Avståndet från planområdet till Munkedal station, där bussar och pendeltåg avgår, är cirka 800 meter och gångväg finns utbyggt från området.

Parkering

Parkering sker inom fastigheten. Ett område med prickad mark samt korsmark för eventuell carport eller garage har avsatts i planens norra del.



Planområdet markerat på ortofoto från Munkedals kommun.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång, men fastighetsägaren kan då inte längre ställa anspråk på ersättning om kommunen ändrar eller upphäver planen.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Angränsande allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande och drift inom fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

Planområdet omfattar endast fastigheten Foss 2:55, vilken ägs av Munkedals kommun. För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Gemensamhetsanläggningar

I anslutning till planområdet finns en gemensamhetsanläggningen Foss ga:2 i vilken omgivande vägar, parkmark och lekplatser ingår. Västergårdens vägförening förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Servitut och rättigheter

Foss 2:55 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning, vilket inte är lokaliserat på kartan. Vid eventuella markarbeten ska Ellevio kontaktas. Eventuell flytt av ledningar bekostas av beställaren.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär inga konsekvenser för fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Om användningen av fastigheten ändras till enbostadshus behöver fastighetens andelstal i Foss ga:2 minskas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Samråd kring detaljplanen har skett med länsstyrelsen, myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen.

Planförslaget har godkänts av samrådskretsen under samrådet och förfarandet har förenklas till ett så kallat begränsat förfarande. Underrättelse och granskning har utgått och planförslaget kan antas direkt. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom planeringsarkitekt Linda Hansson.

Planförslaget har handlagts av planhandläggare Josef Karlsson på Munkedals kommun.

Simon Sällström
Munkedals kommun

Linda Hansson
Rådhuset Arkitekter AB