

FÄRGELANDA 1439-P32:1

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- 3 mm Linje som på kartan ligger 3 mm utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

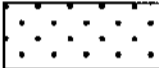
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN


Allmänna platser

LOKALVÄG Väg med lokaltrafik.

Kvartersmark
K₁ Kontor. Kompetens- och konferenscentrum.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

 Marken får endast bebyggas med uthus

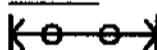
MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₁ Avskärande träd och buskplantering skall finnas.

n₂ Befintligt träd skall bevaras eller vid behov ersättas med nytt.

parkering Parkeringsplats skall finnas.

Utfart
 Körbar utfart får inte anordnas

Ändrade planbestämmelser se akt. 1439-P40...

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

0:000 Fastighetsgräns
 Fastighetsbeteckning

□ Annan byggnad

□ Byggnader, husliv redovisade

— Staket

— Häck

— Väg

— Ägodelsgräns

— Berg i dagen

— Nivåkurvor

— Luftledning

00.0 Arvägd höjd

+ Rutmätspunkt

□ Transformatorstation

□ Skärmtak

□ Belysningsstolpe

△ Triangelpunkt

○ Polygonpunkt

serv servitut

Grundkartan framställd genom utdrag ur Färgelanda kommuns digitala baskarta.
 Kartstandard enl. HMK-K.2.2.6.1
 Fullständighet : standard 2
 Lägesnoggrannhet : standard 2
 Aktualitet : standard 1

Skala 1:1000

Koordinatsystem
 i plan : 7,5 gon V 64:0 Vänerregionen
 i höjd : RH70

Vänersborg 2001- -

Jan Ohlsson
 Lantmätare


20 10 0 10 20 30 40 50 75
 Skala 1:1000

FÄRGELANDA 1439-P32:1

Dnr/Rådhuset: 210238

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

 Högsta byggnadshöjd i meter. Härutöver får ventilationsanläggning, skorstenar och takkupor uppföras.

II Högsta antal våningar. Härutöver får suterängvåning anordnas där terrängen så medger.

- Takkupor får uppta högst 1/3 av fasadlängd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Antagen av Miljö- och byggnämnden,
 Färgelanda kommun, 2001-12-11 § 211.
 Laga kraft 2002-01-08.

PLANKARTA

Detaljplan för

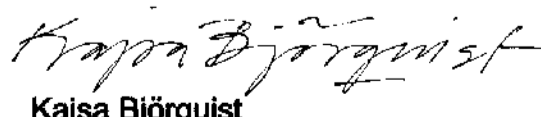
DEL GATERSBYN 1:77 "Furåsen"

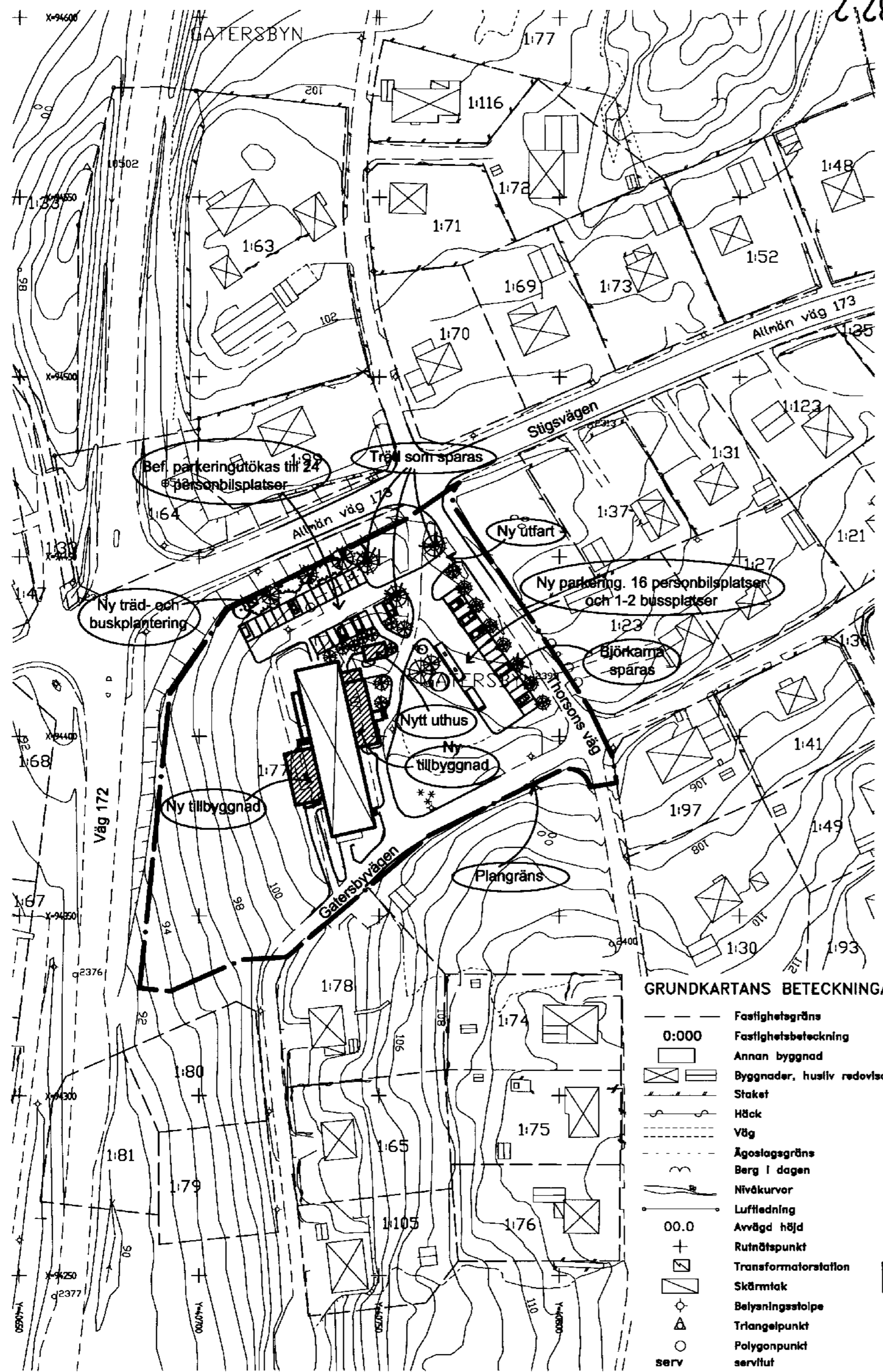
Färgelanda kommun, Västra Götalands län

Uddevalla 2001-12-11

Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering och miljö


 Sören Mannberg


 Kajsa Björquist



Bef. parkering utökas till 24 personbilsplatser

Träd som sparas

Ny utfart

Ny parkering. 16 personbilsplatser och 1-2 bussplatser

Björkarna sparas

Nytt uthus

Ny tillbyggnad

Ny tillbyggnad

Plangräns

Ny träd- och buskplantering

Ändring
planbil
se ark. 1439-P40

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

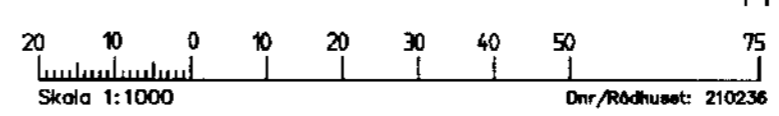
- Fastighetsgräns
- 0:000 Fastighetsbeteckning
- Annan byggnad
- Byggnader, husliv redovisade
- Staket
- Häck
- Väg
- Ägoslagsgräns
- Berg i dagen
- Nivåkurvor
- Luffledning
- 00.0 Avvägd höjd
- + Rutnätspunkt
- Transformatorstation
- Skärmtak
- Belysningsstolpe
- △ Triangelpunkt
- Polygonpunkt
- serv servit

Grundkartan framställd genom utdrag ur Färgelanda kommuns digitala baskarta. kartstandard enl. HMK-K.2.2.6.1
 Fullständighet : standard 2
 Lägesnoggrannhet : standard 2
 Aktualitet : standard 1

Skala 1:1000
 Koordinatsystem
 i plan : 7,5 gon V 64:0 Vänerregionen
 i höjd : RH70
 Vänersborg 2001- -

Jan Ohlsson
 Lantmätare

FÄRGELANDA 1439-P32:2



Antagen av Miljö- och byggnämnden, Färgelanda kommun, 2001-12-11 § 211. Laga kraft 2002-01-08.

ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplan för

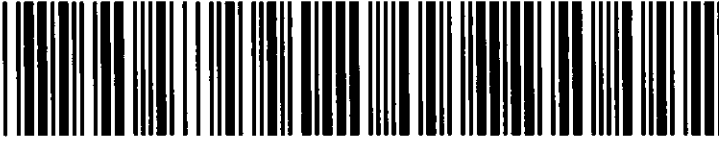
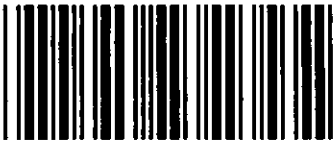
DEL GATERSBYN 1:77
 "Furåsen"

Färgelanda kommun, Västra Götalands län

Uddevalla 2001-12-11
 Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering och miljö

Sören Mannberg

Kajsa Björquist
 Kajsa Björquist



Akt nr:
1439 - P32

AU\$1439-P32

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P40

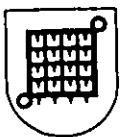
2 Pl **FÄRGELANDA 1439-P32**

Till akten hör

1 band

33 numrerade sidor

2 Pl kartor



Färgelanda kommun

2002-03-08

Miljö- och byggnämnden

Telefon: 0528 – 19 140

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2002 -05- 03

Dnr.....

Detaljplan för Gatersbyn 1:77, Polymertekniskt Centrum

Miljö- och byggnämnden har den 11 december 2001 antagit detaljplan för Gatersbyn 1:77, Polymertekniskt Centrum.

LAGA KRAFT

Såvitt framgår av fört diarium har enligt 13 kap 2 § PBL inte något överklagande av miljö- och byggnämndens beslut kommit in till miljö- och byggnämnden inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 8 januari 2002.

Leif Erikson
Plan- och byggingenjör

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

Lantmäterimyndigheten i Västra Götaland
Box 1111

2002 -05- 03

Dnr.....

462 28 VÄNERSBORG

Detaljplan för Polymertekniskt centrum, fd Furåsen, del av Gatersbyn 1:77

Härmed översändes följande planhandlingar beträffande rubr detaljplan som vunnit laga kraft 2001-01-08.

- laga kraft bevis
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- plankarta
- illustrationskarta

Kartorna översändes separat i rulle.

Uddevalla 2002-05-02
Rådhuset Arkitekter AB

Eva Petersson

Antagen av Miljö- och byggnämnden
Färgelanda kommun, 2001-12-11 § 211.
Laga kraft 2002-01-08.

Detaljplan för

Del av GATERSBYN 1:77

"Furåsen"

Färgelanda kommun
Västra Götalands län

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2002 -05- 0 3

Dnr.....

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- fastighetsförteckning
- plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:500
- planbeskrivning med miljökonsekvenser
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar

- Geoteknisk utredning, Geo-gruppen AB, ärende nr. 01159, dat 2001-09-17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att klarlägga förutsättningarna för ändrat användningssätt av före detta Furåsens ålderdomshem. I samband med förändringen är avsikten att totalrenovera den befintliga byggnaden och samtidigt genomföra en tillbyggnad på östra och västra sidan av nuvarande byggnad.

ANPASSNING TILL ALLMÄNNA INTRESSEN

Planförslaget bedöms inte innebära någon konflikt med allmänna intressen under förutsättning att hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövård.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget omedelbart öster om vägkrysset mellan allmänna vägarna 172 och 173. Inom samhället benämns väg 173 för Stigsvägen.

Vidstående översikt visar områdets läge i Färgelanda.

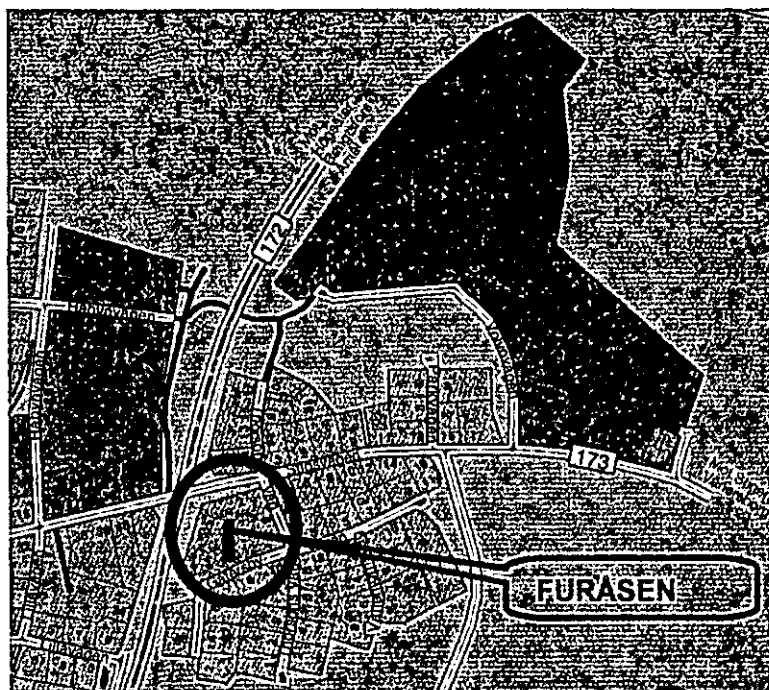
Areal

Planområdet omfattar ca 0,85 ha

Markägoförhållanden

Planområdet inryms i sin helhet inom fastigheten Gatersbyn 1:77 som ägs av Färgelanda kommun.

En fullständig sammanställning av markägoförhållandena redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.



Utdrag av turistkartan Färgelanda. Planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Valbodalen vilket klassas som riksintresse för kulturmiljövård.

Förordnanden

Det aktuella området berörs ej av förordnanden enligt miljöbalken.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område som i översiktsplanen för Färgelanda kommun, ÖP90 (antagen 90-09-13) redovisas som område Färgelanda, R1. I ÖP90 anges att tidigare upprättad områdesplan fortsättningsvis skall gälla som fördjupad del av översiktsplanen och att all tillkommande bebyggelse skall prövas genom detaljplan.

I den fastställda aktualitetsförklaringen av ÖP 90 (fastställd 2001-02-21, §5) noteras att den gamla områdesplanen bör tillämpas men att den är i stort behov av revidering. För Färgelanda tätort pågår arbetet med revidering av områdesplanen.

Detaljplaner

Området berör två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för Färgelanda stationssamhälle, fastställd 1935-10-10
- Detaljplan för del av Färgelanda s:e (väg 172), fastställd 1964-02-13

Planprogram

Miljö- och byggnämnden har bedömt att planändringen kan utföras enligt sk enkelt planförfarande och utan planprogram.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Fristående miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har ej upprättats. Miljökonsekvenserna har i stället beskrivits under rubriken miljökonsekvenser i planbeskrivningen, sid. 9.

Kommunala beslut i övrigt

Med anledning av bygglovsansökan har Miljö- och byggnämnden den 2 maj 2001 hållit informationsmöte för berörda grannar. Under tiden 18 april – 9 maj har de berörda getts tillfälle till yttrande över förslag till om- och tillbyggnad.

Totalt hördes 14 fastighetsägare varav 6 ingav skriftligt godkännande. I samband med godkännandet önskades förbättring av siktförhållanden i korsningen Stigsvägen / Thorsons väg samt avskärmande skydd på fastigheten Gatersbyn 1:23 i form av häckplantering.

Planförfarande

Planarbetet skall drivas enligt reglerna för så kallat enkelt planförfarande.



Före detta ålderdomshemmet Furåsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av mark som tidigare tillhört Furåsens ålderdomshem samt del av Thorsons väg och Gatersbyvägen.

Ålderdomshemmets tomtmark utgörs i huvudsak av anlagd gräsmatta, gångstråk och parkeringsområde. Den befintliga huvudbyggnaden är belägen i den södra delen av tomtmarken, ca 10 meter från Gatersbyvägen. Parkeringen, som idag medger utrymme för ca 9 personbilar, är belägen norr om huvudbyggnaden.

Mellan byggnaden och Thorsons väg är marken relativt plan och avslutas närmast vägen med en trädrad bestående av åtta björkar. Norr om byggnaden sluttar marken svagt ner mot väg 173. En ca 2 meter hög slänt avgränsar tomtmark och väg. Västra delen av tomtmarken sluttar relativt kraftigt (ca 7 meters höjdskillnad mellan byggnad och släntrön) ned mot väg 172 där en 2-3 meter hög slänt avskiljer tomtmarken från vägområdet.

I nordöstra delen av tomtmarken, vid nuvarande infart och i anslutning till befintlig parkering växer fyra större ekar. I den sydvästra tomtdelen växer ett parti björkar med inslag av enstaka ek.

Förutom utökningen av den befintliga byggrätten föreslår planen tillskapande av ett nytt parkeringsområde väster om Thorsons väg och utökning/ändring av det befintliga parkeringsområdet. Den befintliga trädraden längs med Thorsons väg föreslås finnas kvar som avskärmning. Ny avskärmande träd och buskplantering föreslås norr om den nuvarande parkeringen, mot väg 173 och bl a fastigheten Gatersbyn 1:99.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig kartläggning av stabilitetsförhållanden, utförd av Statens Geotekniska Institut (SGI) 1979-1983, ligger det nu aktuella planområdet i gränsområdet mellan områden med förutsättningar för spontana skred, ringa förutsättningar för spontana skred och område där förutsättningar för spontana skred saknas. Bland annat med anledning härav har en geoteknisk utredning gjorts av Geo-gruppen AB, ärende nr. 01.159, daterad 2001-09-17. Uppdraget har utförts på uppdrag av PEAB, Sverige AB, som byggherre för om- och tillbyggnaden. Till grund för utredningen har legat samma förslag till ombyggnad av fd Furåsens ålderdomshem som utgjort underlag för planarbetet.

Vegetationstäcket inom utredningsområdet består av mullhaltig finsand och mullhaltig sand. Bergets nivå har ej bestämts men borrhopp har erhållits på ca 0,5 N 2,5 meters djup under markytan vilket således bedöms som bergsnivå.

Grundläggningen av den planerade om- och tillbyggnaden kan ske frostskyddad i de fasta jordlagren under vegetationstäcket. Befintliga fyllnadsmassor avschaktas och ersätts eventuellt med packningsbar friktionsjord.

Endast små (1-3 cm) sättningar bedöms uppkomma på grund av planerad byggnation. Sättningarna utbildas i huvudsak under byggtiden.

Inga stabilitetsproblem föreligger i de genomgående fasta jordlagren.

Resultatet av utredningen föranleder inga särskilda planbestämmelser vad avser geoteknik.

Radon

Det aktuella området ligger enligt översiktliga inventeringar inom eller angränsande område som klassat som eventuellt högriskområde. Med anledning härav har området undersöks närmare vad avser radonförekomst i samband med den geotekniska utredningen.

Mätningen av radonhalten i markluften har utförts i fyra punkter. Uppmätta värden ligger under 10 kBq/m³, vilket innebär att marken klassas som lågriskområde.

Inga speciella skyddsåtgärder eller planbestämmelser erfordras inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar som idag är kända.

Bebyggelseområden



Furåsen och nuvarande parkering sedd från nuvarande in- och utfart till området.

Bostäder

Planområdet gränsar till befintlig och enligt gällande plan planerad bostadsbebyggelse belägen öster och söder om Thorsons väg respektive Gatersbyvägen.

Inom planområdet föreslås ingen ny bostadsbebyggelse.

Övrig bebyggelse

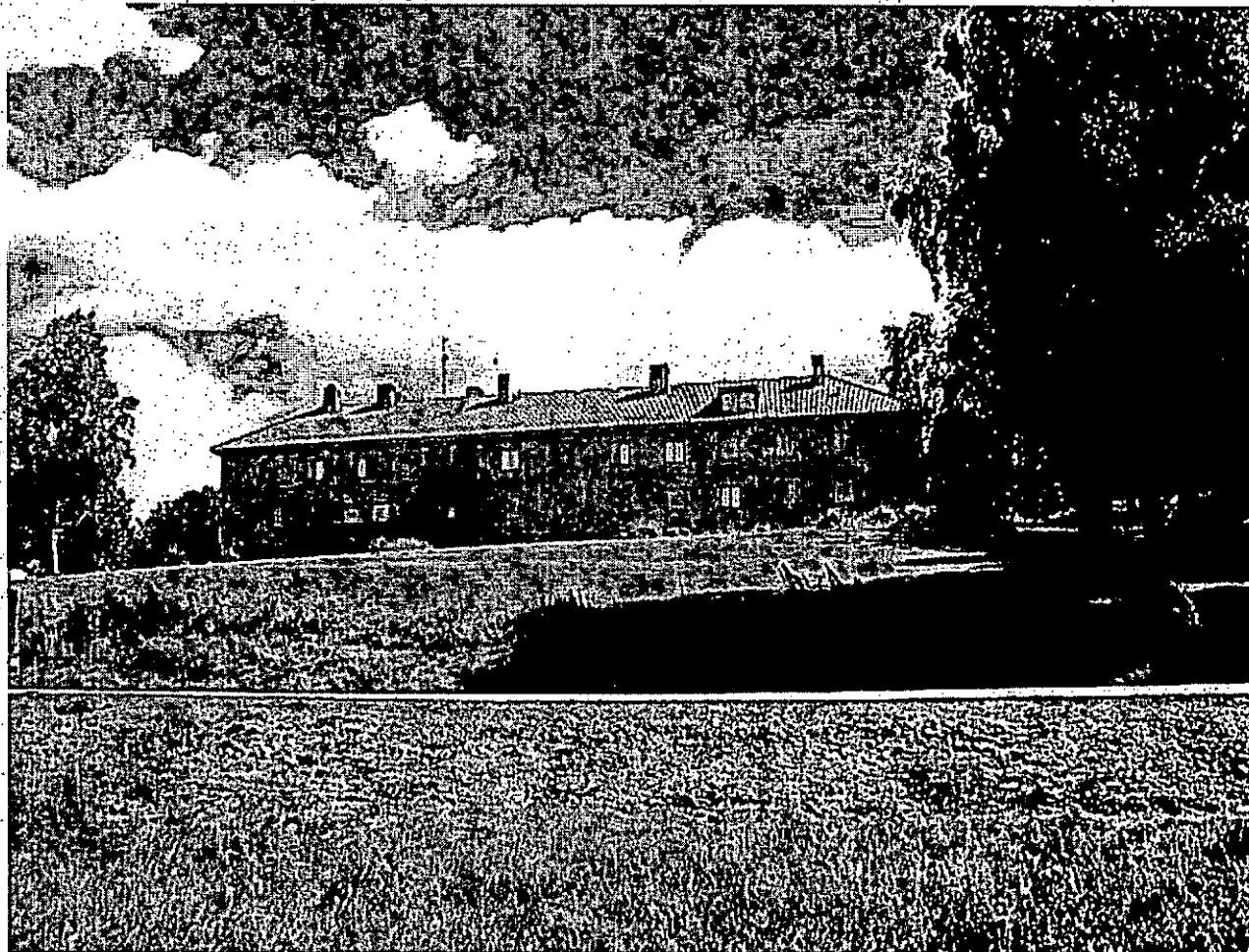
Bakgrund

Nuvarande gällande detaljplan, fastställd 1964-02-13 medger en användning för allmänt ändamål, dvs all verksamhet med offentligt organ (stat, landsting, kommun, statskyrka) som huvudman. Eftersom förslag har väckts av projekt Polymertekniskt Centrum – Furåsen (PTC), EU-Mål 2 projekt, om ändrad användning till bl a forsknings- och utbildningsanläggning krävs en ändring av gällande plan och användning.

Syftet med PTC-Furåsen är att skapa en attraktiv näringslivsmiljö, ett kompetenscentrum, för näringslivet i Västsverige och Östfold. Genom att erbjuda råd och hjälp i samband med företagsstart (inkubationsmiljö) skapas förutsättningar för nya tjänsteföretag och produktutveckling av polymera materials möjligheter. PTC's mål är även att medverka till en strukturförändring inom polymer- och kompositteknisk industri.

Bebyggelse

För genomförandet av projektet totalrenoveras byggnaden som fram till idag varit ålderdomshem samtidigt som tillbyggnader sker på såväl den västra som östra sidan. Byggnaden upprustas med kontorslokaler, samlings- och lektionssalar, boenderum mm. Vissa boenderum kommer att erbjuda hotellstandard medan andra utförs i enklare standard. Upprustning kommer även att ske av nuvarande storkök med anledning av att man skall ha möjlighet att erbjuda mat för gästade kursdeltagare, forskare m fl. De planerade tillbyggnaderna på östra respektive västra sidan planeras i dagsläget att utföras i ett plan med källare och inrymma bl a entré, samlingsal och kontorsrum. Målsättningen är att Furåsen skall kunna erbjuda moderna lokaler för möten, idéutveckling och kompetensförsörjning. Upprustningen skapar även möjligheter för en framtida etablering av en forskningsstation samt utrustning och anpassade lokaler för att ta emot distansutbildning från högskolor och universitet.



Furåsen sedd från väg 172.

I anslutning till byggnaden, på dess nordöstra sida, medger planförslaget en nybyggnad av uthus med en tillåten byggnadshöjd av högst 3 meter.

Tillgänglighet

Längslutningen för de kringliggande vägarna, Thorsons väg och Gatersbyvägen, ligger inom gängse normer vad avser tillgänglighet för funktionshindrade. På en kortare sträcka av Gatersbyvägen uppgår lutningen till ca 8%. I övrigt överstiger lutningarna ej 5%.

Vägområdet för såväl Thorsons väg som Gatersbyvägen medger att vägarna kan förses med en gångbana i framtiden.

Nya byggnaders tillgänglighet och tillgängligheten inom kvartersmarken bevakas vid bygglovgivningen.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet redovisas ingen allmän platsmark.

Gator och trafik

Gatunät, utfarter

Inom planområdet redovisas inga nya vägområden. Vägområde redovisas för de befintliga vägarna Thorsons väg och Gatersbyvägen. I dagsläget föreligger inga skäl till förändring av nuvarande vägar.

Nuvarande in- och utfart till Furåsen är belägen i direkt anslutning till korsningen mellan Thorsons väg och Stigsvägen. I samband med tillskapandet av nya parkeringsplatser och omdisponeringen inom tomtområdet föreslås en förändring av nuvarande in- och utfart till ett läge ca 20 meter in på Thorsons väg.

Planförslaget redovisar utfartsförbud mot den allmänna vägen 172 samt mot Stigsvägen och vidare fram till den föreslagna in- och utfarten till Furåsen. Utfartsförbud redovisas även på den östra sidan av Thorsons väg och i korsningen Thorsons väg/Gatersbyvägen.



Vy över Thorsons väg och den yta väster därom där ny parkering är föreslagen.

Parkering

Planförslaget redovisar inga externa parkeringsytor. All parkering som förorsakas av den planerade verksamheten avses kunna lösas inom planområdet och kvartersmarken.

Till den verksamhet som tidigare förekom på Furåsen fanns nio parkeringsplatser, samtliga lokaliserade till en parkeringsyta inom tomtmarken norr om före detta ålderdomshemmet.

När den nya verksamheten är i full drift beräknas personal, gästforskare och studenter uppgå till ca 17 personer. Större konferenser beräknar man hålla ca 1 gång var 14 dag. Maximalt konferensdeltagande beräknas vid dessa tillfällen uppgå till ca 30 personer.

I föreslagen planutformning redovisas en utbyggnad av befintlig parkeringsplats samt en ny parkeringsyta väster om Thorssons väg. Utbyggnaden av den befintliga parkeringen innebär en kapacitetsökning till ca 24 personbilsplatser. Parkeringsytan väster om Thorsons väg ger utrymme för ca 16 personbilar samt 1-2 bussplatser. Totalt redovisas ca 40 bilplatser inom planområdet.

Vid tillfällen när parkeringsutrymmet inte är tillräckligt kommer parkering att hänvisas till PTC's andra tomt i södra delen av Gatersbyn ("Vägerkstomten").

Trafikmängder

Trafikflödet uppgår på väg 172 till ca 3620 per årsmedeldygn (redovisningsår 1997) varav ca 7% utgjordes av tung trafik. Motsvarande värden uppmättes för Stigsvägen till ca 1590, varav ca 7% utgjordes av tung trafik. Trafiken på Thorsons väg och Gatersbyvägen bedöms till under 100 fordon per årsmedeldygn.

Den nya verksamheten bedöms under normaldygn när inga konferenser eller andra större sammankomster förekommer alstra ett tillkommande trafikflöde på Thorsons väg med ca 30 fordon vardagsdygn. Vid tillfällen när konferenser mm anordnas beräknas trafikflödet öka med 80-90 fordon vardagsdygn.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbullernivåerna beräknas vara som störst på byggnadens västersida mot trafiken på väg 172 där den dygnsekvivalenta utenvån beräknas till ca 53 dB(A) utanför planerad tillbyggnad. Motsvarande värde beräknas till under 50 dB(A) på byggnadens sida som vetter mot Thorsons väg. Den dygnsekvivalenta inomhusnivån beräknas med dagens fönster till en nivå under 30 dB(A). De beräknade bullernivåerna medför således ej några speciella krav på bullerdämpande åtgärder.

Trafikrörelserna till den planerade verksamheten kommer att öka i jämförelse med idag och medför således en ökad störning för boende på kringliggande fastigheter främst öster och söder om Thorsons väg och Gatersbyvägen. Störningen bedöms som störst för boende på Gatersbyn 1:23 (Thorsons väg 10) och då främst från den nyplanerade bilparkeringen väster om Thorsons väg. På grund av de relativt få trafikrörelser som förväntas på parkeringen bedöms dock ljudnivåerna som låga och ej överstiga de riktvärden som anges av Naturvårdsverket (55 dB(A), ekvivalent utenvån och 30 dB(A) ekvivalent innenvån).

För att bland annat motverka störningen från parkeringsytorna har bestämmelse införts i planförslaget om avskärmande träd- och buskplantering söder om Stigsvägen samt bevarande av befintliga björkar utefter Thorsons väg. De störningar som främst avses minskas är påverkan av eventuella ljuskäglor från bilar och den visuella upplevelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljö kvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljö kvalitetsnormer har i dagsläget meddelats för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid och bly.

Ett genomförande av planförslaget medför ej någon påtaglig ökning av de störnings- eller föroreningsnivåer som är hänförligt till gällande miljö kvalitetsnormer. Normerna kommer ej i något fall att överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Före detta Furåsens ålderdomshem är idag anslutet till det kommunala va-nätet genom anslutningspunkt belägen sydost om vägkorsningen mellan väg 172 och Stigsvägen. Den föreslagna etableringen medför ej någon förändring i detta avseendet.

Befintliga kommunala vatten- och spilledningar är idag belägna i södra vägkanten av Stigsvägen och i västra delen av Thorsons väg. Ledningarna utefter Stigsvägen ligger utanför planområdet medan ledningarna i Thorsons väg ligger på allmän platsmark (Lokalväg).

Dagvattenavledning föreslås ske genom lokalt omhändertagande. Dagvatten föreslås ledas till stenkista och därefter breddledning. Breddledningen leds ut i botten av dike vid fastighetens södra hörn, intill väg 172.

Avfall

Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Återvinningsbart material transporteras till kommunal återvinningsstation i samhället. Verksamhetsavfall lämnas till TRAAB:s anläggning vid Heljerstorp

Administrativa frågor

Genomförande

Genomförandetid är 5 år. Allmän platsmark skall stå under enskilt huvudmannaskap. Kommunen är ej huvudman för områdets allmänna platsmark.

Ovriga genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Uppdatering av primärkartan har ej skett och bör utföras före planen drivs till antagande.

MILJÖKONSEKVENSER

Allmänt

Projektets karaktär gör att kommunen har bedömt att miljökonsekvenserna skall ingå som en del i planbeskrivningen.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär bl a att den föreslagna etableringen ej kan komma till stånd. Tidigare användning som äldreboende har ersatts med nytt läge inom tätorten.

Naturmiljö och friluftsliv

Planen berör inga områden med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken, riksintresse för naturvården, områden som ingår i Natura 2000 eller särskilt utpekade intressen inom naturmiljön. Det berör inte heller något område av särskilt intresse för friluftslivet.

Landskapsbild

Den föreslagna etableringen innebär ej någon förändring av nuvarande landskapsbild.

Kulturmiljö

Projektet bedöms inte inverka negativt på riksintresset Valbodalen.

Naturresurser

Planen berör inga områden med naturresurser.

Buller och luftföroreningar

Den föreslagna etableringen bedöms ej ge omgivningsstörning i form av trafikbuller, avgaser eller ljusstörning från fordon som motiverar särskilda åtgärder. Angående störning från trafiken se ovan under störningar.

MEDVERKANDE I PLANBESKRIVNINGEN

För Färgelanda kommun: Miljö & byggkontoret genom Leif Erikson

För Rådhuset AB, kommunens konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Kajsa Björquist

Uddevalla 2001-12-11

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö


Sören Mannberg


Kajsa Björquist

Antagen av Miljö- och byggnämnden
Färgelanda kommun, 2001-12-11 § 211.
Laga kraft 2002-01-08.

Detaljplan för

Del av GATERSBYN 1:77 "Furåsen"

Färgelanda kommun
Västra Götalands län

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2002 -05- 0 3

Dnr.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2001-12-11 av
Rådhuset Arkitekter AB

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för ändrat användningssätt av före detta Furåsens ålderdomshem.

Beslutsförslag

- Miljö- och byggnämnden skall
- Antaga detaljplanen

Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan för planens genomförande ska kunna följas:

Miljö- och byggnämndens godkännande och beslut om samråd	augusti, v35, 2001
Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen myndigheter och kommunala nämnder	september - oktober, 2001
Särskilt utlåtande	oktober, 2001
Mbn:s antagande	december, v45, 2001
Laga kraftbeslut	januari, 2002

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att ett överklagande av planen ej sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja.

Genomförandetid, forts

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Ansvarsfördelning

Vägföreningen (Färgelanda vägförening) ansvarar för eventuell ombyggnad och underhåll av den allmänna platsmarken (Lokalvägar).

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförande- ansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	Färgelanda vägförening	Färgelanda vägförening
Vatten o avloppsledningar	Färgelanda kommun	Färgelanda kommun
EI	Eldistributör	Eldistributör
Tele	Telia AB	Telia AB
<u>Kvartersmark</u>		
K₁	Exploatör	Fastighetsägare
parkering	Exploatör	Fastighetsägare
n₁ och n₂	Exploatör	Fastighetsägare

Huvudmannskap

Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmänna platser inom detaljplanområdet. Huvudmannskapet för den allmänna platsmarken inom planen föreslås ligga på fastighetsägarna genom befintlig vägförening. I detta fallet Färgelanda vägförening.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsnätet förändras ej av den föreslagna etableringen.

Driftansvarig för det allmänna va-nätet är Färgelanda kommun.

Vägar

Huvudman för förvaltning av vägar inom planområdet är Färgelanda vägförening. Vägförening verksamhetsområde förändras ej av föreliggande planförslag.

Detaljutförningen av vägområden styrs formellt ej av detaljplanen. Val av standard för lokalvägarna samt den löpande skötseln i framtiden vad gäller t ex beläggning, tomtinftar, belysning beslutas av planens huvudman.

Kvarters och gatunamn

Nybildade fastighet får traktnamnet Gatersbyn

Gatunamn finns för området.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen för mark och byggnader kan formellt inte regleras i detaljplanen. Upplåtelseformen för mark kan vara äganderätt, tomträtt eller arrende.

Målsättningen med föreliggande planförslag är att ge möjlighet till avstyckning och försäljning med äganderätt av område K₁ inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet utgörs av del av fastigheten Gatersbyn 1:77 som ägs av Färgelanda kommun.

Inför samrådsskedet är en fastighetsförteckning upprättad som redovisar ägare, servitut, samfälligheter mm som belastar planområdet.

Fastighetsindelning

Användningsområde K₁ avstyckas till en fristående fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen av området belastar Färgelanda kommun.

VA-nät; vägar m m

Kommunens kostnader i samband med exploateringen kommer att inräknas i tomtpris och tas ut vid markförsäljning.

För den nybildade fastigheten kommer anslutningskostnaderna för vatten- och avlopp att tas ut enligt den gällande kommunala va-taxan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

Nuvarande läge och utformning av Thorsons väg och Gatersbyvägen avses ej att förändras.

På grund av den ringa trafikmängden på Thorsons väg och Gatersbyvägen bedöms möte mellan fordon, cyklisterna och fotgängarna kunna ske utan fara för olycka varför separerad gångbana ej bedöms nödvändig i dagsläget. Utrymmet medger dock att enkelsidig gångbana anordnas inom föreslaget område för lokalväg.

VA-nät

Exploateringen medför ingen ut- eller ombyggnad av dagens vatten- och avloppsnät.

Dagvattenavledning föreslås ske genom lokalt omhändertagande. Dagvatten föreslås ledas till stenkista och därefter breddledning. Breddledningen leds ut i botten av dike vid fastighetens södra hörn, intill väg 172.

Gatubelysning

Befintligt gatubelysning på fastigheten är sammankopplat med kommunens allmänna gatubelysning. Belysningspunkter inom fastigheten skall vara kopplade till fastighetens elförsörjning samtidigt som nätet för gatubelysningen sammanbinds utanför fastigheten.

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har utförts av Geo-gruppen AB, ärende nr. 01159, daterad 2001-09-17.

Enligt utredningen föreligger inga stabilitetsproblem i de genomgående fasta jordlagren. Vad avser radon klassas området efter mätning som lågriskområde med värden understigande 10 kBq/m³.

Avfall

Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Återvinningsbart material transporteras till kommunal återvinningsstation i samhället. Verksamhetsavfall lämnas till TRAAB:s anläggning vid Heljerstorp.

Brand

Tillgängligheten för Räddningstjänstens fordon och utrustning samt tillgång till släckvatten via utvändiga brandposter skall bevakas vid bygglovgivning.

Tele

Inom planområdet finns befintlig teleanläggning. Före exploatering av områden avsedda för nybyggnation skall kabelutsättning beställas i god tid för eventuell åtgärd av teleanläggning.

MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

För Färgelanda kommun: Miljö & byggkontoret genom Leif Erikson

För Rådhuset AB, kommunens konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Kajsa Björquist

Uddevalla 2001-12-11

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö



Sören Mannberg



Kajsa Björquist

Kajsa Björquist