



Detaljplan för Furnäs 3:40 m.fl

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



Planområdet sett från Furnäsvägen

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Juni 2012



Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta på underlag av grundkarta
- Fastighetsförteckning

Syfte

Planen skall möjliggöra nybyggnad av mindre bostadshus på fastigheten Furnäs 3:40, genom att ändra användningsområdet från centrumändamål till bostadsändamål. Stugområdets tidigare centrumanläggning är idag riven.

Den befintliga fastigheten kommer att delas in i nya mindre fastigheter som kan bebyggas var för sig med fritidshus.

Planförfarande

Planen kommer att handläggas med ett normalt planförfarande med granskning enligt PBL 5 kap. 6 §.

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB) vilka reglerar hushållning av mark- och vattenområden samt miljö kvalitetsnormer.

Planområdet

Läge och berörda fastigheter

Det aktuella området är beläget i Furnäs Stugby längs Furnäsvägen ca 2 km väster om Bengtsfors centrum.

Planområdet omfattar hela fastigheten Furnäs 3:40 samt del av fastigheten Furnäs 3:7.



Planområdet. Planområdesgräns är markerad med röd punktstreckad linje

Areal

Det aktuella planområdet omfattar 0,8 ha.



Furnäsvägen som leder fram till området



Planområdet från Åkervägen



Västligaste delen av planområdet



Nordligaste delen av planområdet

Markägförhållanden

Fastigheten Furnäs 3:40 är privatägd. Kringliggande mark inom det aktuella planområdet är en del av fastigheten Furnäs 3:7 som utgör Furnäs samfällighetsförening.

Ägoförhållanden, gemensamhetsanläggningar och servitut framgår av fastighetsförteckningen.

Tidigare ställningstaganden

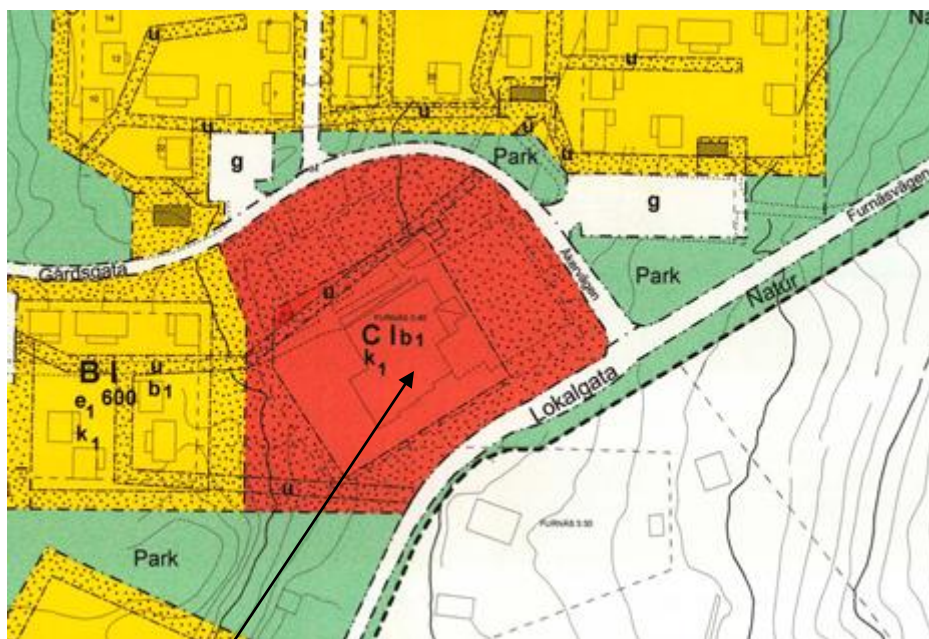
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors Kommun är antagen i mars 1994. Planförslaget medför inte några begränsningar ur översiktlig synpunkt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattar del av – Detaljplan för Furnäs Stugby – laga kraft vunen 2000-12-29.

Den gällande detaljplanen för det aktuella planområdet anger område för centrumändamål.



Användningsområdet för det aktuella planområdet är i den gällande detaljplanen från år 2000 avsett för centrumändamål

Riksintressen

Riksintressena som berör området är riksintresse för friluftslivet baserat på kap. 3 miljöbalken och Dalsland Nordmarken, DANO, baserat på kap. 4 miljöbalken. DANO-området tillkom för att tillgodose turismens tillgång till attraktiv natur. Mark- och vattenanvändningen skall ske med hänsyn till bevarande av områdets karaktär och naturförutsättningar. Riksintresset för friluftslivet har tillkommit för att främja och bevara områden som är intressanta för framförallt det rörliga friluftslivet. Båda riksintressena samspelar genom att det som är positivt för friluftslivet också är positivt för turismen och tvärtom. Värdet för riksintressena i det aktuella området ligger i närheten till sjön Ärtingen och allmänhetens tillgång till strandområdet med kringliggande natur. Den föreslagna bebyggelsen ligger avskilt från sjön av befintlig bostadsbebyggelse och har sedan tidigare varit bebyggd. Bostadshusen kommer inte att negativt påverka riksintressena då de bättre smälter in i den befintliga strukturen på området än tidigare byggnad. Kommunen bedömer att riksintressena påverkas positivt av föreslagen detaljplan.



Stugbyns båtplats vid sjön Ärtingen



En bäck som avslutar stugbyn mot norr

Program för planområdet

Någon specifik programhandling har ej upprättats för planområdet.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Planändringen är av ringa betydelse och bedömes ej innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § behöver upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet hyser inga dokumenterade naturvärden.

Höjdskillnaden inom planområdet varierar inom ett 2-meters intervall. Den delen som innehöll den tidigare centrumbyggnaden är en relativt horisontell yta som ligger ca 2 m ovanför den nordvästra delen av planområdet som tidigare innehöll parkeringsplatser. Höjdskillnaden upptas i en slänt mellan dessa bägge delar av planområdet.

Plangenomförandet medför att höjdskillnaderna delvis kommer att fördelas på större ytor inom planområdet.

Vegetationen inom planområdet består av några mindre träd och buskar mot Furnäsvägen samt mindre häckar kring delar av de asfalterade ytor som använts för parkeringsplatser för centrumbyggnaden och för hela stugområdet. Resterande markytor är gräsbevuxna.



Häck och slänt avslutar området i väster



Mindre buskar och träd mot Furnäsvägen

Plangenomförandet medför att de asfalterade ytorna bortrives. De befintliga buskarna och träden kommer att avlägsnas där detta är nödvändigt för att åstadkomma de nya tomterna med möjlighet till ny bebyggelse.

Geoteknik

I samband med upprättandet av den gällande detaljplanen genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för hela stugområdet. Utredningen utfördes genom GEO-gruppen AB och är daterad 2000-10-09.

Enligt denna utredning förekommer berg i dagen enligt borrhningar gjorda norr om det aktuella planområdet. Mellan berghällarna utgörs jordlagren av morän och fasta sediment, silt och finsand.

Söder om det aktuella planområdet utgörs jordlagren huvudsakligen av lera som överst är utbildad med en 4-5 m tjock torrskorpa.

För det aktuella planområdet gjordes inga provborrningar, men då området redan då var bebyggt, delvis med källare kan nya mindre källarlösa byggnader grundläggas med platta på mark alternativt plintar till berg beroende på den befintliga undergrunden.

Enligt den geotekniska undersökningen föreligger inga stabilitetsproblem för planerad byggnation.

Förorenad mark

Den tidigare markanvändningen ger ingen anledning att misstänka föroreningar i marken.

Radon

Enligt den geotekniska undersökningen från år 2000 är marken för det aktuella planområdet klassad som normalriskområde för markradon. Grundläggning skall utföras radonskyddad.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Fastigheten Furnäs 3:40 innehåller idag en transformatorstation samt en mindre 1-vånings förrådsbyggnad där en elcentral för stugområdet är belägen.

Den tidigare centrumbyggnaden är idag till största delen riven.

Befintlig bebyggelse intill planområdet

Planområdets angränsande kvartersmark för kringliggande privatägda fastigheter är bebyggda med 1-plans fritidshus.

Furnäs 3:30 söder om Furnäsvägen är bebyggd med ett 2-plans bostadshus.



Bebyggelse norr om planområdet



Stugor längs gårdsgatan ner mot sjön



Bebyggelse väster om planområdet



Bostadsbyggnad öster om Furnäsvägen

Ny bebyggelse i planområdet

Plangenomförandet innebär att nya 1-våningars fritidshus skall uppföras på avstyckade fastigheter. De nya fastigheterna skall var och en ha en area av minst 500 m².

Byggnadsarean på mark maximeras till 100 m² per fastighet för de 2 planerade fastigheterna mot Åkervägen i nordväst samt 120 m² för de övriga 4 planerade fastigheterna.

För övrigt planeras inga nya byggnader inom planområdet.

Planbestämmelser

Markanvändningen för planområdet inom kvartersmark är idag avsedd för centrumverksamhet. (C). Denna beteckning ändras till område för bostadsändamål (B).

Den befintliga tillåtna höjden är idag 1 våning. Denna bestämmelse kommer att vara kvar för hela planområdet. Den högsta tillåtna totalhöjden blir 6,0 meter.

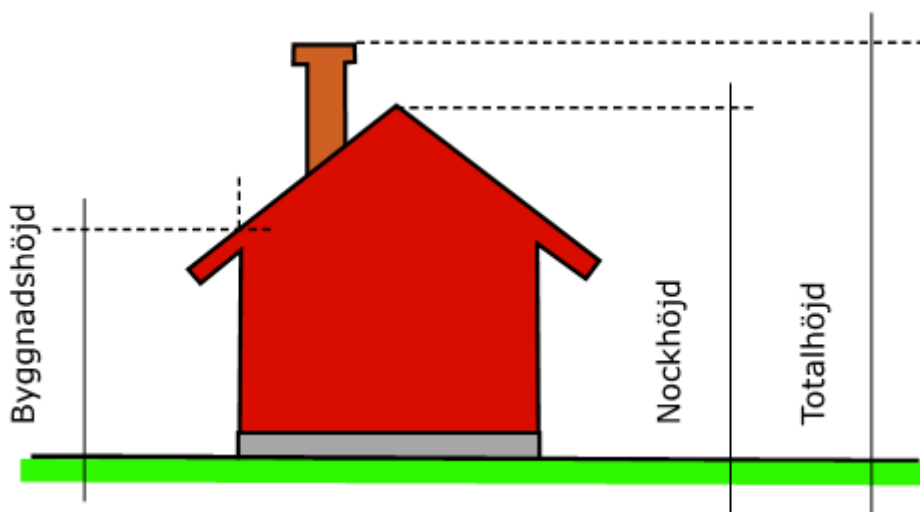


Bild som visar hur totalhöjden beräknas för en byggnad

I den gällande planen finns en planbestämmelse om faluröd färg på fasader. Detta kommer att gälla även för det nya planområdet.

Den punktprickade marken som anger att marken inte får bebyggas ändras för att stämma med den nya fastighetsindelningen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet begränsas i sydöst av Furnäsvägen (lokalgata) samt i nordväst och nordost av Åkervägen (gårdsgata). Några separata gång- eller cykelvägar finns inte idag utan gående och cyklande är hänvisade till de befintliga gatorna. Denna situation kommer att bestå efter plangenomförandet.

Parkering, utfarter

In/utfarter till planområdet finns idag via Åkervägen. Planförslaget innebär att planområdet även i fortsättningen skall trafikmatas via Åkervägen.

För fastigheterna på den övre platån avsätts ett område för gemensamhetsanläggning för in- och utfart.

En planbestämmelse införes på plankartan att parkering skall ske på egen fastighet.

Störningar

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Den förändring av bebyggelse och fordonstrafik som följer med detaljplanens genomförande bedöms inte medföra risk för att gränsvärdena kommer att förändras i planområdet med sin omgivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns framdragna till fastighetsgränsen idag. Nödvändiga kompletteringar av dessa utanför den befintliga fastighetsgränsen utföres genom Bengtsfors Kommun så att de nya ledningarna anpassas till de nya avstyckade tomterna.

Befintliga ledningsgravar genom planområdet är säkrade som U-områden i den gällande planen. Plangenomförandet innebär ingen förändring av detta.

Värme

Uppvärmning sker med egen anläggning.

El

Ny bebyggelse anslutes till det befintliga distributionsnätet.

Befintliga ledningsgravar genom planområdet är säkrade som U-områden i den gällande planen. Plangenomförandet innebär ingen förändring av detta.

En del av planområdet avsätts som område för transformator (E) för att säkra drift och åtkomst från Åkervägen.

Avfall

Avfallshantering anpassas till Bengtsfors kommuns rutiner.

Brandteknisk försörjning

Fordon från räddningstjänsten kan komma fram till samtliga planerade byggnader i planområdet.

Avstånd från uppställningsplats till åtgärdspunkt bör ej överstiga 50 m.

Brandtekniska frågor som avstånd mellan byggnader, brandcellsindelning och brandskyddsdocumentation hanteras vid bygglovsprövning.

Plangenomförande

Tidplan

För planarbetet gäller följande tidplan:

Samråd februari-mars 2012

Granskning april-maj 2012

Antagande KS juni 2012

Laga kraft juli 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla.

Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att behöva beakta de rättigheter som inte utnyttjats.

Huvudmannaskap

Planområdet innehåller enbart kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Kommunen svarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bengtsfors Energi Nät AB respektive TeliaSonera svarar för eventuell utbyggnad av el- respektive teleledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Den del inom planområdet som är en del av fastigheten Furnäs 3:7 ingår i Furnäs samfällighetsförening.

Plangenomförandet innebär att fastigheten Furnäs 3:40 avstyckas till mindre fastigheter, var och en planerad att bebyggas med fritidshus.

Förändringar av fastighetsgränser framgår av plankarta.

Fastighetsägare och härskande/tjänande av gemensamhetsanläggningar framgår av fastighetsförteckningen.

Ekonomiska frågor

Upprättandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägare till Furnäs 3:40.

Lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsägare till Furnäs 3:40.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits i samarbete mellan Bengtsfors kommun och OC arkitektkontor AB i Karlstad, genom planhandläggare Anette Klang och planförfattare Olof Carlsson.

Bengtsfors juni 2012.