



### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- · — Planområdesgräns ritad 3 m utanför gällande gräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

#### Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- P-PLATS Parkering
- GCVÄG Gång- och cykelväg

#### Kvartersmark

- DBKSH Området får användas till bostäder, vård, skola, handel och kontor.

Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler, dock ej vård av djur.

Caféverksamhet får bedrivas i begränsad omfattning.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas

### MARKENS ANORDNANDE

- ⊕ ⊖ ⊕ ⊖ ⊕ ⊖ Utfartsförbud

### UTFORMNING

- ◇ Största byggnadshöjd i meter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap råder inom planområdet.

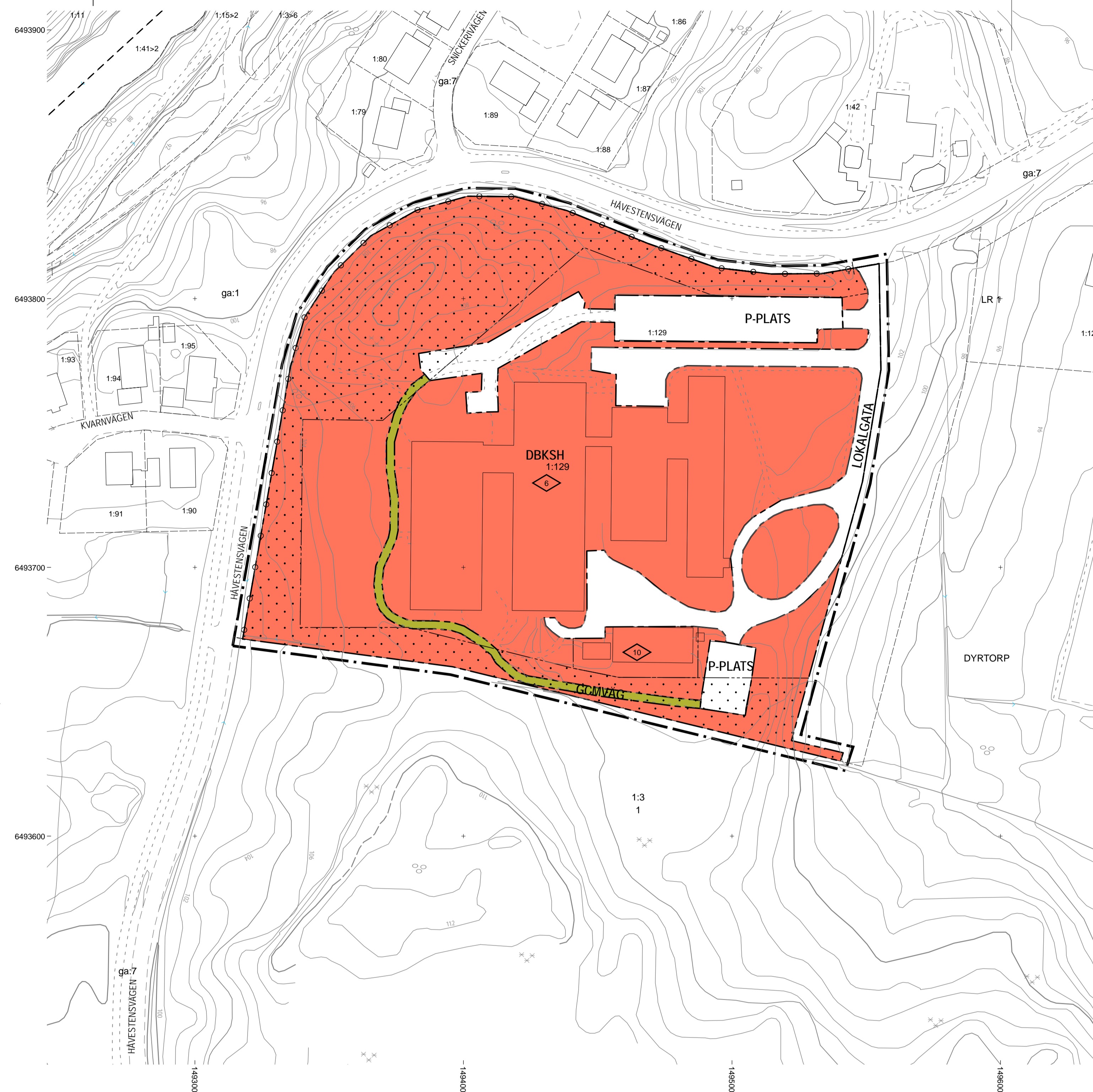
### ANTAGANDEHANDLING

### DETALJPLAN för Dyrtorp 1:129, Håvestensgården Färgelanda kommun

Upprättad: 2011-03-28  
Antagen: 2011-05-27 § 289 av KS  
Laga kraft: 2011-06-23

Barbro Berggren  
planingenjör

Jan Myrén  
plan- och byggchef



Färgelanda Kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
Upprättad genom utdrag ur primärkartan		
Fältkomplettering med geodetisk mätning		
Ajourhållning verkställd	2011-03-11	
Fastighetsredovisning aktuell	2011-03-11	
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge		
Axel Lindström		
Mätningingenjör, Metria		
PLANSYSTEM	HÖJDSYSTEM	SKALA
SWEREF 99 12 00	RH 70	1:1 000 (A1) 1:2 000 (A3)

### GRUNDKARTA över Färgelanda Dyrtorp 1:129

#### TECKENFÖRKLARING

- Traktgräns
- Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde.
- DYRTORP Traktnamn
- 2:55 Registernummer för fastighet med traktnamn
- S:1 Registernummer för samfällighet
- ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Lr Ledningsrätt
- Bostadshus resp. uthus
- ~ Höjdkurvor
- ✕ Barrskog
- Lövskog
- Markhöjd





Färgelanda  
kommun



Antagandehandling

DETALJPLAN för  
Dyrtorp 1:129, Håvestensgården,  
Färgelanda

Dnr 2011.F0088

Framtaget av plan- och byggkontoret  
Färgelanda kommun april 2011

*Antagen: KS 2011-05-27 §289*

*Laga kraft: 2011-06-23*

## Planbeskrivning

### Handlingar

Till planändringen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöbedömning
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning

### Bakgrund

Håvestensgården, fastighet Dyrtorp 1:129, i Färgelanda tätort används idag bl.a. för personer i behov av särskilt boende. Byggnaden inrymmer även kommunens rehabiliteringsverksamhet. Övrig verksamhet bedrivs i regi av Landstinget i Västra Götalands Län.

Byggnaden tillkom i mitten av 1970-talet. Den del av byggnaden som kommunen nyttjar är i stort behov av upprustning. Idag finns där fyra boenden med lägenheter för personer med behov av demenssjukvård och ett boende för korttidsboende/rehabilitering. Lägenheterna består av ett rum med dusch och toalett och flera av dem är mycket små. De är inte ändamålsenliga varken för de som arbetar eller de som bor där.

För området gäller byggnadsplan fastställd 1975 med bestämmelse A, allmänt ändamål. Bestämmelsen allmänt ändamål innebär enligt äldre lagstiftning att området får användas för all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun). Efter PBL:s införande krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplanen, för att bygglov ska kunna ges.

Planändringsförslaget innebär att användningsbestämmelsen ändras från allmänt ändamål till att gälla bostäder, vård, kontor, skola och handel 50 kvm.

### Syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att ändra den nu gällande användningsbestämmelsen allmänt ändamål (A) till bostäder (B), vård (D), kontor (K), skola (S) och handel (H).

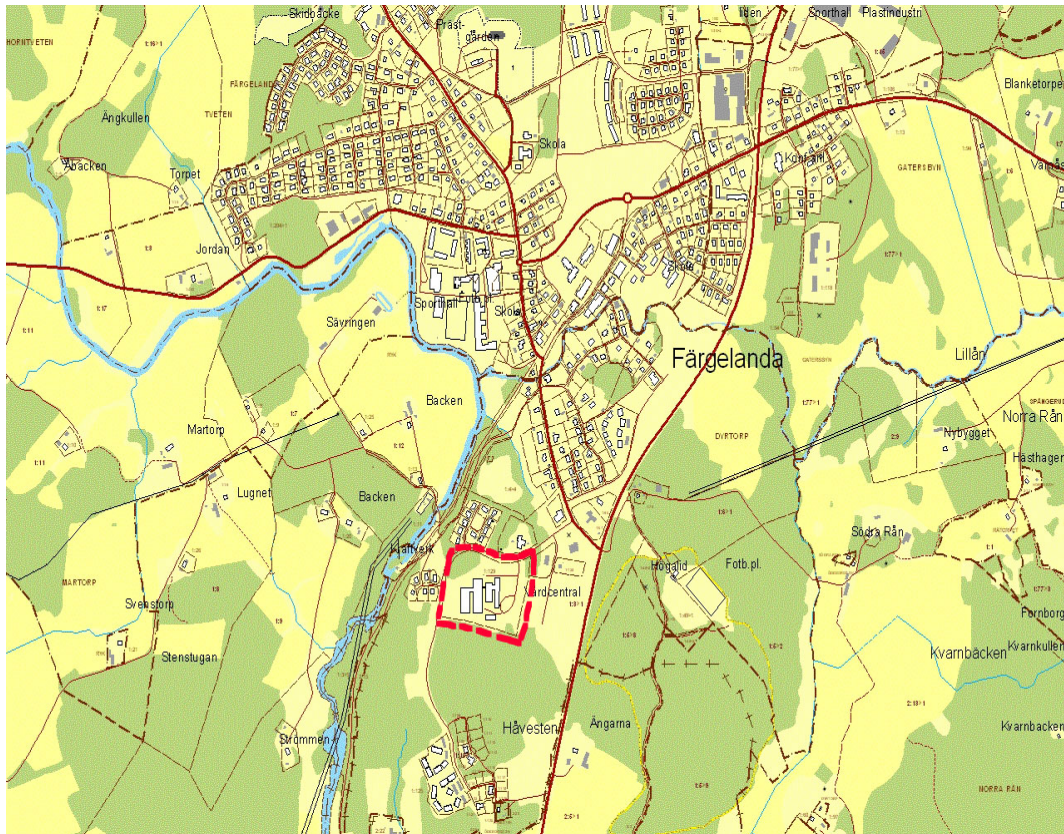
## Plandata

### Läge och avgränsning

Området är beläget i södra delen av Färgelanda tätort, väster om väg 172. Ak-  
tueellt planområde omfattas av fastigheten Dyrtorp 1:129.

### Markägoförhållanden och areal

Fastigheten Dyrtorp 1:129 ägs av Hemsö Vårdfastigheter AB och är ca 4 hektar.



Planområdets läge

## Översiktsplan

Området är i ÖP06 utpekad som område för allmänt ändamål. Syftet med plan-  
ändringen frångår inte ÖP:s intentioner.

## Gällande detaljplan

För området gäller en byggnadsplan, 15-STY-3271, från 1975 med bestämmelsen  
A, allmänt ändamål.

## Bygglov

För att kunna bevilja bygglov för ombyggnad av lägenheterna på Håvestensgår-  
den krävs en planändring från allmänt ändamål till bostäder.



Utdrag ur gällande byggnadsplan

### Politiskt ställningstagande

Kommunfullmäktige beslutade 2011-03-16 § 23 att uppdra åt kiommunstyrelsen att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten Dyrtorp 1:129. Handläggningen ska genomföras med enkelt planförfarande.

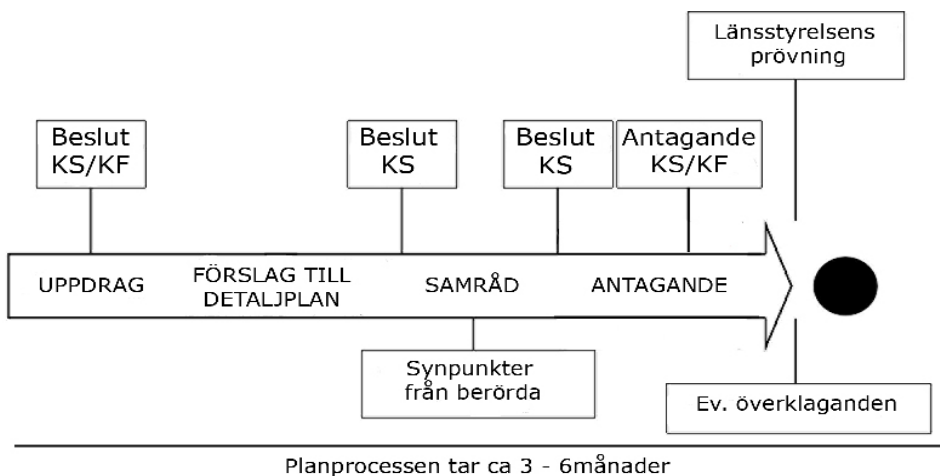
### Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken.

### Enkelt planförfarande

Enkelt planförfarande kan användas vid upprättande (ersättning, ändring eller upphävande) av detaljplan och områdesbestämmelser.

Till skillnad mot normalt planförfarande används det enkla planförfarandet i sådana situationer då förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsen granskningsyttrande enligt 4 kap 9 § PBL.



KS Kommunstyrelsen, KF Kommunfullmäktige

## **Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning**

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program, Miljöbalken 6 kap. 11-18 §§ och 22 §, ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Av den behovsbedömning som har gjorts framgår att ingen ökad miljöpåverkan bedöms uppkomma i samband med detaljplaneändringen.

Området är sedan tidigare planlagt för allmänt ändamål och det sker marginell förändring av verksamheten. Planändringen genomförs för att kunna bevilja bygglov för ombyggnation av nuvarande lägenheter genom att ändra användningsbestämmelserna till bl.a bostäder. Ett genomförande av aktuell planändring bedöms inte påverka miljön i negativ riktning varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte kan anses nödvändig.

## **Planförslaget**

### **Nuvarande förhållanden**

Håvestensgården uppfördes i mitten på 1970-talet och inrymmer dels primärvård med vårdcentral, tandläkare och sjukgymnastik dels delar av kommunens äldreboende. Hemsö vårdfastigheter AB äger fastigheten. Kommunen hyr en del av byggnaden där det finns fyra boenden med lägenheter för personer med behov av demenssjukvård och ett boende för korttidsboende/rehabilitering. Lägenheterna består av ett rum med dusch och toalett och flera av dem är mycket små. De är inte funktionsdugliga varken för de som arbetar eller de som bor där. Här finns även ett centralkök som levererar mat till de fem boendena samt till dem som får mat hemkörda.

### **Förändringar**

#### Bebyggelse

En ombyggnad av lägenheterna till mer funktionsdugliga bostäder som uppfyller de krav på storlek och standard som finns i Boverkets byggregler, BFS, ska genomföras av fastighetsägaren. Gällande plan anger användningsbestämmelse A – allmänt ändamål vilken måste ändras då fastigheten inte längre är offentlig instans. Planbestämmelsen ändras till BDKSH. Beteckningen innebär att området får användas till bostäder, vård, kontor, skola och handel. Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler, dock ej vård av djur. Caféverksamhet, som rymts inom bestämmelsen handel, får bedrivas i begränsad omfattning.

### **Trafik och parkering**

Några förändringar vad gäller trafik gentemot nuvarande förhållande kommer inte att ske utan infart till området kommer fortfarande att ske från Håvestensvägen. Vissa nya ytor kommer att tas i anspråk för parkering.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Färgelanda kommun, Plan- och byggkontoret

Barbro Berggren  
Planingenjör

Jan Myrén  
Plan- och byggchef

## Genomförandebeskrivning

## Antagandehandling

### Organisatoriska frågor

#### Allmänt

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

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planändringsområdet.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Planprocessen

Planarbetet handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 28§, plan- och bygglagen. Efter genomfört samråd beräknas planförslaget kunna tas upp för antagande i Kommunstyrelsen.

### Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

Samråd/granskning	april-maj 2011
Kommunstyrelsen antar planen	27 maj 2011
Laga kraft	juni 2011

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden skall planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. 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.

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman. Enskilt huvudmannaskap gäller inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

All mark inom området ägs av Hemsö Vårdfastigheter AB.

#### Gemensamhetsanläggning

Vid eventuell fastighetsdelning ska en anläggningsförrättning ske för att bilda en gemensamhetsanläggning för att hantera underhållet av allmän platsmark.

### Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för plankostnader och eventuella övriga planeringskostnader.



Färgelanda kommun, Plan- och byggkontoret

Barbro Berggren  
Planingenjör

Jan Myrén  
Plan- och byggchef