

Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt avgränsade området.
Underliggande detaljplan (Färgelanda Centrum, laga kraft 1997-11-20) gäller,
med undantag för nedan upphävda bestämmelse, jämsides med denna ändring.

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

CK, B ₁
C B ₁

Centrum med hotell och/eller bostäder i övervåningar
Centrum med bostäder i övervåningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

+00,0
15-25

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
Endast sadeltak, minsta resp. största taklutning i grader

Utseende

f ₁
b ₁

Balkonger i fasader mot Timmervägen skall inglasas

Byggnadsteknik

b ₁

Fasader mot Timmervägen och i våningar avsedda för hotell och/eller bostadsändamål skall utformas så att ekvivalenta bullernivån inomhus ej överstiger 30 dB(A). Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) mer än 5 ggr mellan 19,00 - 07,00 i utrymmen avsedda för sömn och vila

Störningsskydd

m ₁

Verksamheten i utrymmen avsedda för användningen CENTRUM får inte vara störande för omgivningen med hänsyn till buller. Maximal ljudnivå får i angränsande utrymmen avsedda för bostadsändamål eller hotell inte överstiga 45 dB(A) mer än 5 ggr mellan kl 19,00 - 07,00 i utrymmen avsedda för sömn och vila

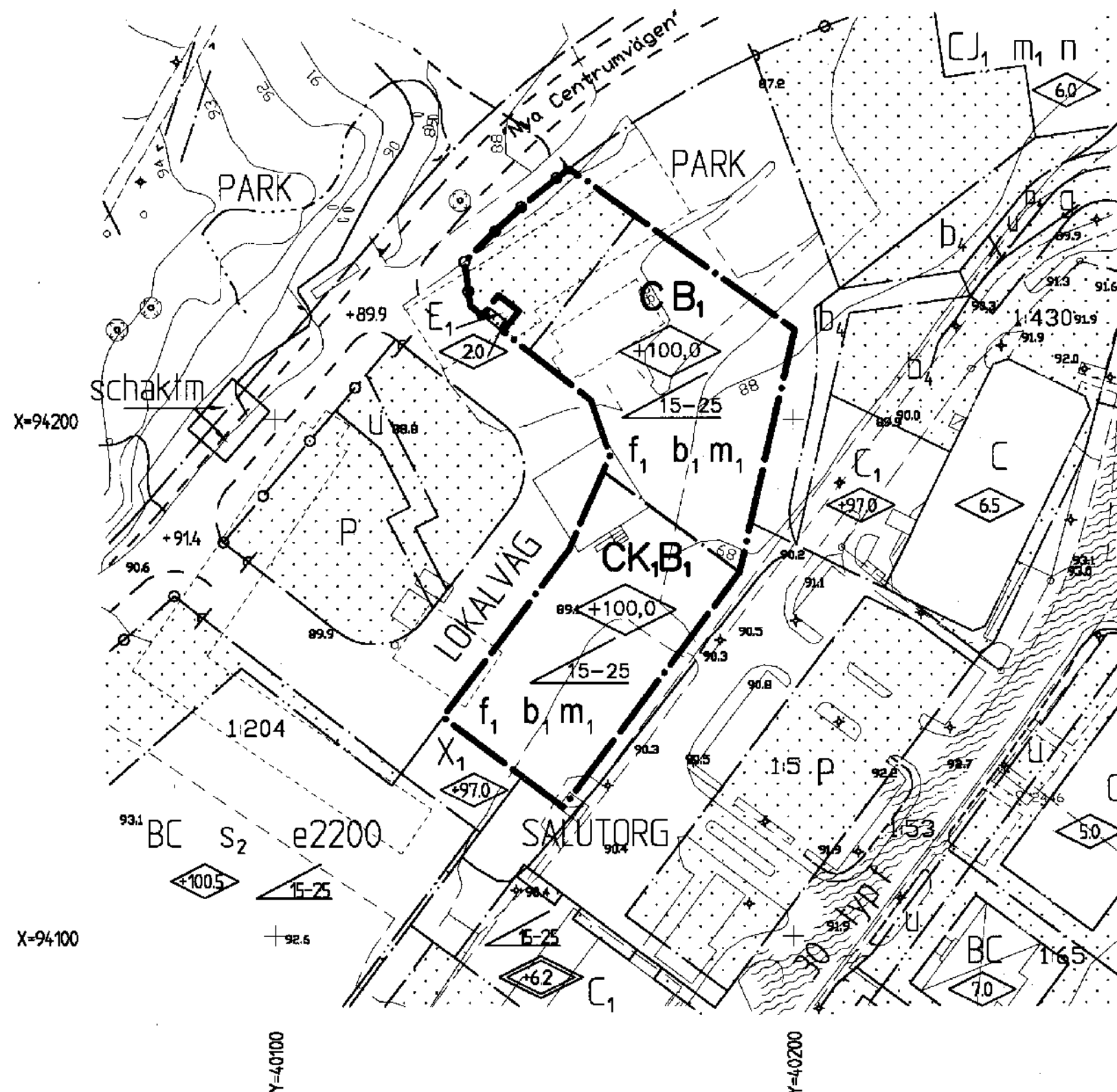
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är densamma som för Centrumplanen, dvs fram till 2007-11-20. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, såvida kommunen inte ändrar eller upphäver den.

UPPHÄVD BESTÄMMELSE

Genom detta tillägg till detaljplan för Färgelanda Centrum, Färgelanda kommun med laga kraft datum 1997-11-20, upphävs användningen CK₁ (Centrum med hotell i övervåningar) och C (Centrum).



Tillägg till PLANKARTA

Plankartan för denna ändring har upprättats på ett utdrag av plankarta för Färgelanda Centrum, Färgelanda kommun, laga kraft 1997-11-20.
Skala 1:1000

UPPLYSNINGAR

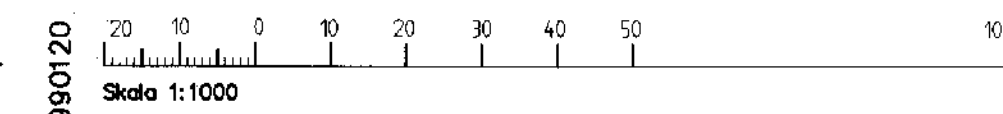
Grundkartan upprättad genom utdrag ur Färgelanda kommuns digitala primärkarteverk
Koordinatsystem:
Plan 7,5 gon V reg:5
Höjd: RH 70
Måtk.ass: III
Beteckningsstandard: TFA 4.6 B:5

Antagen av Miljö- och byggnämnden 1999-09-23 §202
Laga kraft 1999-11-23

FÄRGELANDA 1439-P29

Ursprunglig plan se akt 1507-P1

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P41...



ÄNDRING AV DETALJPLAN

Tillägg till
Plankarta och bestämmelser för

FÄRGELANDA CENTRUM
FÄRGELANDA KOMMUN

UDDEVALLA 1999-09-13
RÅDHUSET ARKITEKTER AB

Sören Mannberg
Sören Mannberg



Akt nr:
1439 - P29

AU\$1439-P29

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P40

Till aktan hör
..... band
17 numrerade sidor
..... kartor

Ursprunglig plan se akt. 1507-P1

P

FÄRGELANDA 1439-P29



1999-11-12

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND/VÄNERSBORG

Plan- och bostadsenheten
Bertil Hedman

Miljö- och byggnämnden
Färgelanda kommun
458 80 FÄRGELANDA

Beslut enligt 12 kap plan- och bygglagen (PBL) med anledning av kommunens antagande av detaljplan för FÄRGELANDA CENTRUM, Färgelanda kommun, Västra Götalands län

Miljö- och byggnämnden i Färgelanda kommun beslöt den 23 september 1999 att anta ändring av (tillägg till) rubricerade plan, upprättad 13 september 1999.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken samt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2§ PBL att **inte** pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4§ PBL får detta beslut inte överklagas.

Bertil Hedman

Kopia till:
FRM, FBM
Vägverket Region Väst, Vänersborg

Länsstyrelsen/
Akten
rätts- och veterinärenheten (Rätts)

2001 -11- 15

Dnr.....

1
ADp ??
1999-

Ändring av detaljplan för

FÄRGELANDA CENTRUM

Färgelanda kommun
Västra Götalands län

Antagen av Miljö- och byggnämnden
Färgelanda kommun, 1999-09-23 § 202.

Laga kraft, 1999-11-23.

Tillägg till PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Utdrag av befintlig plankarta, laga kraft 1997-11-20
- Tillägg till plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Plandata gällande detaljplan

För området gäller detaljplan med laga kraft datum 1997-11-20.

Gällande plan omfattar Färgelanda centrum, norr om Lillån, samt huvuddelen av det förutvarande sågverksområdet. Hedekasvägen utgör planens begränsning i väster. Den dominerande markägaren inom centrumplanen är Färgelanda kommun. Privatägd tomtmark finns främst inom planområdets västra och östra delar.

I centrumplanen föreslås bl a en ny vägförbindelse, Timmervägen, över det gamla sågverksområdet. Tillkomsten av Timmervägen möjliggör en ombyggnad av gamla centrumvägen till miljöanpassad centrumgata. Mellan Timmervägen och Lillån ges möjlighet att skapa ett samlat centrum med plats för bl a centrumverksamhet, bostäder, kontor och hotell.

Inom gällande plan har bl a uppförts bostäder för äldreboende i centrumområdets västra del. Timmervägen som i huvudsak är utbyggd beräknas tas i bruk under sommaren 1999. I samband med vägbyggnationen har gamla sågverksytor iordningställts som gräsbesådda grönytor.

Miljöanpassningen av den gamla centrumvägen, uppförande av centrumhuset med hotell, centrumverksamheten kring salutorget och norr därom samt iordningställandet av salutorget är bl a några av de delar som ännu ej är genomförda enligt planens intentioner.

Kommunala beslut och bakgrund till planändringen

Föreliggande projektering av centrumhuset innebär att byggnaden tar i anspråk två användningsområden. Planbestämmelserna i det sydvästra användningsområdet föreskriver i gällande plan användningen "Centrum med hotell i övervåningar" och i det norra användningsområdet "Centrum". Högsta tillåtna byggnadshöjd anges för båda användningsområdena till 100 meter över nollplanet, liksom att endast sadeltak får uppföras med en taklutning inom intervallen 15 till 20 grader.

Under pågående arbete med att bl a finna intressenter till Centrumhuset har frågan ställts till miljö- och byggnämnden om möjligheten att få bygga bostäder i övervåningar.

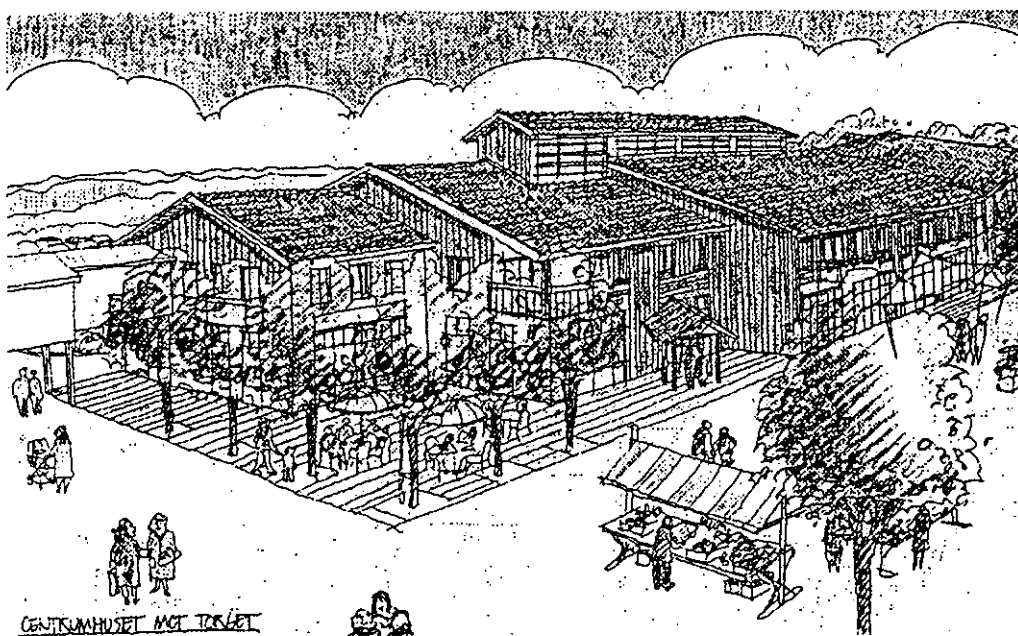
Miljö- och byggnämnden beslutade 1999-01-25, §24 att ställa sig positiv till att pröva en enkel planändring syftande till att ändra planbestämmelsen CK₁ från hotelländamål till bostäder i övervåningen på Centrumhuset.

Markägare

Planen berör endast kommunalägd mark

SYFTE

Planens syfte är att ändra bestämmelse inom markområde som i gällande plan medger centrum med hotell i övervåningar och enbart centrum till att även medge bostäder i övervåningar.



Skiss över föreslaget centrumhus

KONSEKVENSER

Parkering

Parkeringsnormerna för Färgelanda kommun föreskriver ett behov av parkeringsplatser vid samutnyttjande för butiker på 22 bilplatser och hotell 15 bilplatser per 1000 m² bruttoarea. Motsvarande bilplatsbehov för flerbostadshus är 10 platser per 1000 m² bruttoarea.

Användningen inom aktuellt område anges i gällande centrumplan som centrum. Inom viss del av området ges möjlighet till hotell i övervåningar. Ett maximalt utnyttjande av planens byggrätt skulle innebära ett totalt behov av ca 170 bilplatser varav ca 50 platser för hotelländamål. Bedömningen grundar sig på en total bruttoyta för centrumändamål om ca 5500 m² och ca 3300 m² för hotelländamål. Bilparkeringen förutsätts i gällande plan främst ske på salutorgets parkeringsyta samt den föreslagna parkeringen nordväst om centrumhuset.

Ett maximalt utnyttjande av byggrätterna inom föreliggande planförslag skulle innebära ett totalt behov av ca 150 bilplatser varav ca 70 platser för bostadsändamål. Bedömningen grundar sig på en total bruttoyta för centrumändamål om ca 3600 m² och ca 7100 m² för bostadsändamål. En användning som hotell i stället för bostäder inom del av området skulle öka det totala bilplatsbehovet med ca 15 platser. Beroende på användning innebär föreliggande planförslag att bilplatsbehovet minskar med 5-20 platser i jämförelse med gällande plan.

Enligt den skiss som idag föreligger för centrumhuset med lägenheter skulle ca 7 bilplatser behövas för de tillkommande lägenheterna och ca 40 bilplatser för butiker mm alltså totalt 45-50 bilplatser. Eftersom man i nuvarande skiss över centrumhuset redovisar ett relativt stort antal småhuslägenheter, 18 st 1-2-rumslägenheter och 3 st 3-rumslägenheter görs bedömningen att behovet av bilplatser överstiger parkeringsnormernas beräkningsgrunder och i stället bör uppgå till 15-20 bilplatser. Totalt skulle det i ett sådant fall krävas ca 55-60 bilplatser med en föreslagen användning av lägenheter och butiker i centrumhuset.

I den markprojektering som idag föreligger för busslinga och parkeringsyta, väster om centrumhuset, redovisas 77 parkeringsplatser. Av dessa platser bedöms 30-35 platser behövas för pendlingstrafik, medan övriga 42-47 platser föreslås disponeras av tillkommande lägenheter i centrumhuset och besökande till centrum. Resterande parkeringsbehov för centrumhuset ca 15 bilplatser bedöms kunna tillgodoses på salutorgets parkering. Som alternativ till salutorgets parkering medger planen utrymme till ett mindre parkeringsområde, med ca 20 bilplatser, inom kvartersmarken nordväst om centrumhuset.

MILJÖKONSEKVENSER

Boendemiljö, trafikbuller

Centrumhuset berörs av trafikbuller från den nya centrumvägen, busslinga och parkeringsområden. I nedanstående redovisade beräkningsresultat har fönsterdämpningen beräknats till 30 dB(A).

Trafiken på den nya centrumvägen beräknas uppgå till ca 1500 fordon/årsmedeldygn. Det ekvivalenta utomhusvärdet från trafiken på nya centrumvägen, busslingan och omgivande parkeringar beräknas vid fasad på centrumhuset till ca 50 dB(A) vilket skall jämföras med Naturvårdsverkets riktvärde på 55 dB(A). Den beräknade momentana innenivån uppgår till ca 52-55 dB(A) att jämföra med riktvärdet 45 dB(A). Det höga momentanvärdet hänför sig främst från busslingan och parkeringen i dess anslutning.

Momentanvärde från parkeringen på salutorget beräknas till ca 25-30 dB(A).

Med anledning av att momentanvärdet bedöms kunna överskridas mer än 5 gånger mellan kl 19.00 – 07.00 görs bedömningen att planen bör förses med bestämmelse som reglerar bullerdämpning i fasaden mot nya centrumvägen och balkongers utförande avseende inglasning.

Boendemiljö, verksamhetsbuller

Planförslaget medger en blandning av centrumverksamhet och boende. Eftersom centrumanvändningen medger ett relativt brett användningsområde som butiker service, kontor, restaurang, föreningslokaler, teater, kyrka mm finns risk för påverkan på boende inom och i anslutning till centrumhuset. Risken för påverkan bedöms som störst när det gäller störning från verksamheterna i form av buller.

För att begränsa och medge möjlighet till kontroll av ljudnivån förses planen med bestämmelse som begränsar den högsta momentana ljudnivån från verksamheterna i centrumhusets bottenplan under tiden 22.00 – 06.00.

Boendemiljö, luftmiljö

Trafiken på den nya centrumvägen, busslingan och omgivande parkeringsytor medför ett relativt högt antal trafikrörelser. Trafikrörelserna bedöms vara som högst under tider som kan förknippas med centrumhandeln och ev publika arrangemang i centrumhuset eller dess närhet.

För att belysa påverkan på luftmiljön har beräkningar utförts för att visa utsläppshalterna från trafiken vad avser koloxid och kvävedioxid. Trafikrörelserna har vid beräkning satts till 300 fordon /timma, som i detta fall bedöms motsvara ett maxförhållande.

Beräkningarna visar på en koloxidhalt invid centrumhuset som motsvarar ca 10% av Naturvårdsverkets gränsvärde medan halten kvävedioxid ligger på ett värde av ca 40% av gränsvärdet och under miljökvalitetsnormen. Av de beräknade halterna utgör tillskottet från bilarna endast ca 1/10.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta acceptabla miljökvalitet hos exempelvis mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljökvalitet som skall finnas eller uppnås. En miljökvalitetsnorm 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.

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

Vad gäller halten bly överskrids denna inte på någon plats i Sverige och halten svaveldioxid överskrids ytterst sällan och då endast på ett fåtal större orter inom landet. Halten kvävedioxid och främst timmedelvärdet $90\mu\text{g}/\text{m}^3$ överskrids ofta i starkt trafikerad miljö.

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att halterna av svaveldioxid och bly mätbart kommer att öka och medföra att normernas innehåll överskrids.

Timmedelvärdet av halten kvävedioxid beräknas intill centrumhuset maximalt uppgå till ca $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ varav bakgrundsvärdet utgör 90-95%.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen består i att planbestämmelsen med användningsbestämmelsen CK₁ och C ges tillägget B₁.

Den nya användningsbestämmelserna CK₁B₁ och CB₁ medger centrum med hotell och/eller bostäder i övervåningar respektive centrum med bostäder i övervåningar. Egenskapsbestämmelser införs som reglerar fasaddämpning mot nya centrumvägen, störning från verksamheter och utformning av balkonger.

Utöver denna ändring gäller nu gällande plan till alla delar inom det område ändringen avser.

HANDLÄGGNING

Föreliggande förslag till ändring gäller för detaljplan "FÄRGELANDA CENTRUM, Färgelanda kommun" med laga kraft datum 1997-11-20.


I ovanstående plan skall hänvisas till denna ändring genom påskrift på plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Ändringsbeslutet innebär att nu gällande bestämmelse, CK₁ och C, upphävs inom området där föreliggande planändring föreslås. Bestämmelserna ersätts med föreslagen planbestämmelse, se plankarta med planbestämmelser.

Miljö- och byggnämnden avser att handlägga planärendet enligt Plan- och Bygglagens regler för enkelt planförfarande (PBL 5:28). Detta innebär bl a att planutställning inte erfordras. I stället skall kända markägare, nämnder, organisationer, länsstyrelse m fl beredas tillfälle till samråd och möjlighet till yttrande.

Uddevalla 1999-09-13

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö


Sören Mannberg

Ändring av detaljplan för

FÄRGELANDA CENTRUM

Färgelanda kommun
Västra Götalands län

Antagen av Miljö- och byggnämnden
Färgelanda kommun, 1999-09-23 § 202.

Laga kraft, 1999-11-23.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Målsättning är att följande tidplan skall kunna följas för detaljplanen:

- Beslut om samråd i maj -99
- Samråd juni – juli –99
- Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen i september –99
- Laga kraft tidigast oktober -99

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är densamma som för Centrumplanen, dvs fram till 2007-11-20. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, såvida kommunen inte ändrar eller upphäver den.

Efter genomförandetidens utgång kan planen ändras eller upphävas utan att kommunen behöver betala ersättning till fastighetsägaren t ex om outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

ANSVARSFÖRDELNING

Åtgärder i form av genomförande- och driftansvar på den aktuella kvartersmarken åvilar helt fastighetsägaren.

HUVUDMANNASKAP

Planen omfattar ingen allmän platsmark utan endast kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen innebär inga ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder utöver de som beskrivits i genomförandebeskrivningen till Centrumplanen.

Uddevalla 1999-09-13

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö



Sören Mannberg