



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1
Munkedals kommun



Antagandehandling
Upprättad 2022-11-07

Planprocessen

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Kommunen avser att genomföra förändringen med ett standardförfarande, vilket innebär att planförslaget kommer att skickas ut på samråd och granskning innan det antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Ett standardförfarande kan tillämpas om ändringen är:

- förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Information

Planarbetet startade 2020-02-17.

Detaljplanen är ändrad med standardförfarande enligt PBL (2010:900)

Planhandlingarna finns på Munkedals kommuns hemsida:

<http://munkedal.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner.html>

Information om planförslaget lämnas av:

Lisa Gunnarsson

Planhandläggare

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 0524-181 02

E-post: lisa.gunnarsson@munkedal.se

Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:**Ändrade planhandlingar:**

- Plankarta med planbestämmelser, antagandehandling 2022-11-07
- Planbeskrivning för ändringen, antagandehandling 2022-11-07

Ursprungliga planhandlingar:

- Planbeskrivning, laga kraft 2009-07-10
- Genomförandebeskrivning, laga kraft 2009-07-10
- Illustrationskarta, laga kraft 2009-07-10

Övriga handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-02-15
- Samrådsredogörelse, 2022-04-04
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2022-09-07
- Granskningsutlåtande. 2022-10-18, reviderad 2022-11-10
- PM Bergteknik, 2022-08-31
- PM Geoteknik, 2022-08-24, rev 4 2022-11-03
- MUR, Markteknisk undersökningsrapport, 2022-08-24
- Fastighetsförteckning, 2022-09-12
- Grundkarta, 2022-09-12

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Syftet med ändringen och huvuddrag	4
Miljökvalitetsnormer.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Förändringar	5
Plankarta	5
Planbestämmelser	7
Illustrationskarta.....	10
Motiv till planens reglering	11
Utgående planbestämmelser	11
Tillkommande planbestämmelser	12
Hälsa och säkerhet.....	13
Geoteknik	13
Bergteknik	14
Genomförandebeskrivning	15
Tidplan	15
Genomförandetid	15
Huvudmannaskap	15
Ansvarsfördelning	15
Genomförande.....	16
Medverkande i planarbetet.....	16

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-02-17 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan för del av, Foss Berg 3:1 och Foss 5:1 i Munkedals kommun. Ändringen berör en detaljplan från 2009 som möjliggör för 22 nya enbostadshus på Bergsäter i Munkedal kommun. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2019-07-10. Utbyggnation av vägar och damm inom området påbörjades 2021 och färdigställdes juni 2022. Inga tomter har sålts fram till ändringen av detaljplanen.

I samband med att kommunen förvärvade området Bergsäter från tidigare exploatör har både privatpersoner och företag meddelat sitt intresse för att bygga inom området. Kommunen vill med ändringen öka byggrätterna något och förbättra framkomligheten för samhällsviktig trafik exempelvis sopbilar etc.

Syftet med ändringen och huvuddrag

Detaljplanens ursprungliga syfte har inte ändrats i sak. Planändringens syfte är att skapa en mer flexibel plan och därmed locka fler intressenter till att bosätta sig i området. Vidare är syftet att planlägga en tillfartsväg för eventuell bebyggelse för det område som ligger sydost om planområdet. Huvudmannaskapet ändras till att vara kommunalt.

I samband med planändringen kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas in i den uppdaterade plankartan. Planbestämmelserna kommer därmed anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

Miljökvalitetsnormer

Vid ändring av en detaljplan bedöms hur miljökvalitetsnormerna påverkas till följd av ändringen. Oförändrade bestämmelser ska inte beaktas eftersom de redan har prövats i en tidigare process.

Ändringarna är av sådan beskaffenhet att miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas negativt till följd av ändringen av detaljplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen är den process som ska komma fram till om genomförandet av planändringarna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Undersökningen genomförs parallellt med framtagandet av planhandlingarna. Resultatet av undersökningen har samrådats med Länsstyrelsen.

En undersökning om ändringen av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2022-02-15. Kommunens sammanvägda bedömning är att genomförandet av ändringsplanen ger en mycket liten miljöpåverkan. Ändringen bedöms inte ge någon påverkan på kulturvärden. Ädellövskogen kan påverkas till följd av exploateringen men bedöms ge en mycket liten påverkan på naturvärden. På grund av ändringen påverkas de sociala värdena både negativt och positivt. Kommunens samlade

bedömning är att effekterna av ändringen medför att de sociala värdena ökar. Inga befintliga miljöproblem har identifierats inom området och kommunen bedömer att det inte föreligger risk för tillkommande miljöproblem i samband med genomförandet.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, någon miljökonsekvensbeskrivning ska inte upprättas.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunen har upprättat ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, daterat 2022-09-07. Kommunen beslutar att ändring av detaljplan för del av Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1 inte anses medföra betydande miljöpåverkan.

Förändringar

Plankarta

Ändringen av detaljplanen från 2009 kommer att erbjuda generösare planbestämmelser med avseende på taklutningar och takkupors utformning. Tillåten höjd på byggnader kommer regleras mednockhöjder i stället för tidigare bestämmelser om tillåtna byggnadshöjder. En planbestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader införs. I vissa delar av planen tillåts sammanbyggda hus.

Planen kommer att underlätta för samhällsviktig trafik genom att ytterligare en infart anläggs i norr, vilket innebär att platsen för lek minskas. I söder ersätts en del NATUR-mark med GATA för att möjliggöra framtida bebyggelse i anslutning till planområdet. För att öka trafiksäkerheten kommer tillfartsvägen i söder breddas för att möjliggöra GC-väg. Mitt i planområdet ersätts en mindre del NATUR-mark med kvartersmark för bostäder. Huvudmannaskapet för allmän plats ändras till kommunalt, vilket innebär att kommunen bygger ut och sköter allmän plats, det vill säga GATA och NATUR.



Planbestämmelser

I detaljplanen från 2009 redovisas planbestämmelserna i plankartan. Nedan redovisas samtliga planbestämmelser som finns i detaljplanen från 2009. Dessa är översatta till nutida bestämmelser enligt Boverkets planbestämmelsekatalog, som gäller för detaljplaner påbörjade mellan 2015-01-02 till och med 2020-09-30.

Gränser

Ursprunglig plankarta		Ändrad plankarta		Berörs av ändringen
	Linje belägen 3 meter utanför planområdets gräns		Planområdesgräns	Nej
	Användningsgräns		Användningsgräns	Nej
	Egenskapsgräns		Egenskapsgräns	Nej
			Administrativ gräns	Nej
			Egenskapsgräns och administrativ gräns	Nej

Bestämmelser

Ursprunglig plankarta		Ändrad plankarta		Ävses av ändringen
LOKALGATA	Lokaltrafik	GATA	Lokalgata	Ja *
		GÅNG	Gång- & cykelväg	Ja*
NATUR	Naturområde	NATUR	Naturområde	Nej
B	Bostäder	B	Bostäder	Nej
E ₁	Teknisk anläggning	E ₁	Teknisk anläggning	Nej
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet			Utgår
lek	Lekplats ska anordnas	lek	Lekplats	Nej
dike	Dike för avledning av dagvatten skall anordnas	dike	Dagvattendike med en minsta bredd av 0,5 m och ett minsta djup av 0,5 m.	Nej
magasin	Fördröjningsmagasin för rening av dagvatten skall anordnas	Damm	Damm. Minsta storlek är 100 kubikmeter.	Nej
		U	Utfartsförbud	Ja*
e ₁	Maximalt 260 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet, varav högst 200 kvadratmeter för bostadshus.	e ₁	Största bruttoarea för huvudbyggnad är 230 m ² per fastighet. Största bruttoarea för komplementbyggnad är 65m ² per fastighet.	Ja*
e ₂	Maximalt 240 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet, varav högst 180 kvadratmeter för bostadshus.	e ₂	Största bruttoarea för sammanbyggda hus är 150 m ² per fastighet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 45m ² per fastighet.	Ja*

e ₃ 0	Största antalet tomtplatser. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm. Avser hela kvartersområdet		Antal tomtplatser	Utgår
		d ₁ 1200	Minsta fastighetsstorlek är 1200m ² .	Nej
		d ₂ 600	Minsta fastighetsstorlek för sammanbyggda huvudbyggnader är 600m ²	Ja*
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad.	Nej
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark	Nej
	Inmätta träd som redovisats på illustrationskartan får inte fällas			Utgår
	Huvudbyggnad skall placeras 4,0 meter och uthus minst 2,0 meter från tomtgräns mot annan bostadstomt. Detta gäller där avstånden mellan byggnader på olika fastigheter inte reglerats genom punktprickning.	Generell	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	Nej
		Generell	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas med fristående huvudbyggnad.	Nej
		p ₁	Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.	Ja*
	Byggnaders högsta tillåtna nockhöjd i meter över grundkartans nollplan		Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Nej
V ₁	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Lägsta respektive största taklutning för byggnader är 14–33 grader. Takkupa får anordnas och ges en bredd av högst 4,5 meter och uppta högst 2/5 av husets längd. Vindsvåning får anordnas.	Generell	Högsta nockhöjd är 5 meter för komplementbyggnader.	Ja*
		Generell	Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 14 och 38 grader.	Ja*
		Generell	Takvinkeln för komplementbyggnad ska vara mellan 14 och 27 grader.	Ja*
			Bestämmelse om takkupa och vindsvåning.	Utgår

V ₂	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter.	Generell	Högsta nockhöjd är 5 meter för komplementbyggnader	Ja*
	Lägsta respektive största taklutning för byggnader är 14–27 grader. Suterrängvåning får anordnas.	Generell	Takvinkeln ska vara mellan 14 och 38 grader.	Ja*
		Generell	Takvinkeln för komplementbyggnad ska vara mellan 14 och 27 grader.	Ja*
			Suterrängvåning	Utgår
	Bostadshus ska utföras radonsäkert, såvida inte gällande gränsvärde (Bq radongas/m ³ inomhusluft) kan erhållas med lägre radonskydd.	Generell	Grundläggning ska utföras radonsäkert.	Nej
		Generell	Största tillåtna marklutning är 1:3	Ja*
		Generell	Marken får inte belastas med mer än 50 kPa	Ja*
	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.		Genomförandetiden är 5 år för de bestämmelser som ändringen avser från det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.	Ja*
	Kommunen är inte huvudman för allmän plats.		Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.	Ja*
	Marklov krävs för att få fälla befintliga träd inom området.		Bygglov får inte beviljas förrän vägar, VA och lekplats utförts.	Utgår
	Bygglov får inte beviljas förrän vägar, VA och lekplats utförts.		Bestämmelsen om marklov för trädfällning utgår.	Utgår

*Genomförandetiden på 5 år gäller enbart de planbestämmelser som ändringen avser.

Illustrationskarta

Illustrationskartan visar ett förslag på utformning som plankartan medger.
Placering eller utformning så som illustrationen visar är ej bindande.



Motiv till planens reglering

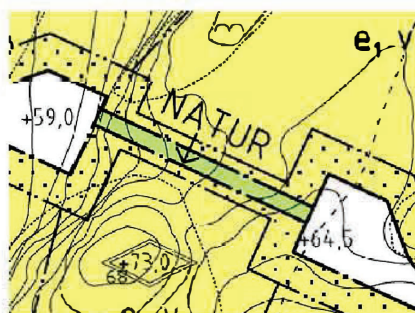
Utgående planbestämmelser

Skyddade träd

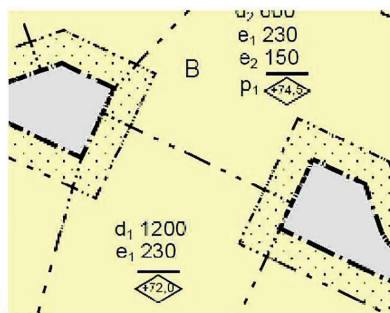
I tidigare planförslag fanns en bestämmelse om att *"Inmätta träd som redovisats på illustrationskartan får inte fällas"* och *"Marklov krävs för att få fälla befintliga träd inom området"*. De flesta av träden har dock avverkats av misstag. Flertalet av dessa träd hade dock inte varit möjliga att behålla i samband med exploatering av området. I och med ändringen av detaljplanen utgår bestämmelserna då de inte längre har något syfte.

Naturremsan

En smal naturremsa, ca 2 meter bred har ändrats till kvartersmark. Markens topologi gör det inte möjligt att nyttja remsan som en gångstig. På grund av att den är så smal är den svår att underhålla. Kommunen gör bedömningen att remsan är mer lämpad som kvartersmark.



Detaljplan från 2009



Förslagen ändring

Plushöjd och villkorat bygglov

Bestämmelsen om *"föreskriven höjd över nollplanet"* för väg samt villkorat lov gällande *"Bygglov får inte beviljas förrän vägar, VA och lekplats utförts"* utgår då de inte har någon funktion eftersom vägar och VA kommer vara iordningställda i samband med att ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Lekplats iordningställs i samband med att området bebyggs.

Takkupor och vindsvåning

För att tillskapa en mer flexibel detaljplan har begränsningen om takkupor tagits bort. Bestämmelsen gällande vindsvåning och suterrängvåning har tagits bort då de är en upplysning. Planen motsätter inte uppförande av suterrängvåning eller att vindsvåning inreds. Takvinkeln har utökats till 38 grader.

Byggnadshöjd

I det nya planförslaget utgår bestämmelsen om högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Plankarten reglerar högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet för varje tomt. Ett tillägg av maximal bruttoarea för huvudbyggnader gör att det blir färre bestämmelser för att reglera kvadratmeterna för en- respektive tvåvåningshus.

Tillkommande planbestämmelser

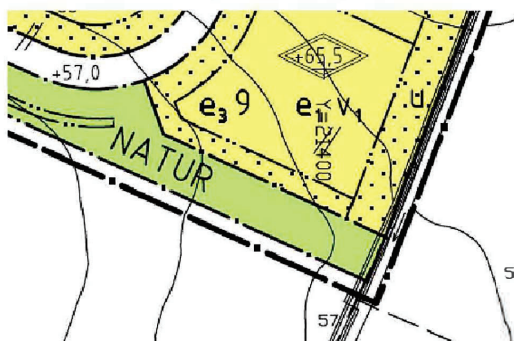
För de tillkommande planbestämmelserna gäller en förlängd genomförandetid på 5 år.

Sammanbyggda hus/Parhus

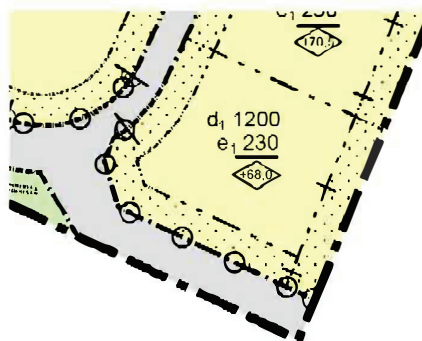
Ändringsplanen föreslår att det i vissa delar ska vara möjligt att upprätta parhus. Plankartan har infört bestämmelsen "*p₁ - Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns*". Då bestämmelsen anger att byggnader får sammanbyggas krävs det att båda byggnaderna, på respektive sida av fastighetsgränsen uppförs samtidigt för att byggnaden ska vara planenlig. Mot övriga fastighetsgränser, där byggnader inte sammanbyggs, gäller den generella bestämmelsen om minst 4 meter. Bestämmelsen tillåter både huvudbyggnad och komplementbyggnader att sammanbyggas. För sammanbyggda huvudbyggnader gäller "*e₂ 150 Största bruttoarea för sammanbyggda huvudbyggnader är 150 m² per fastighet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 45m² per fastighet*".

Vägenslutning

I den sydöstra delen av området har en bit NATUR övergått till GATA för att möjliggöra anslutning till nytt planområde sydost om Bergsäter. Det nya bostadsområdet, Övre Torp fick positivt planbesked 2020.



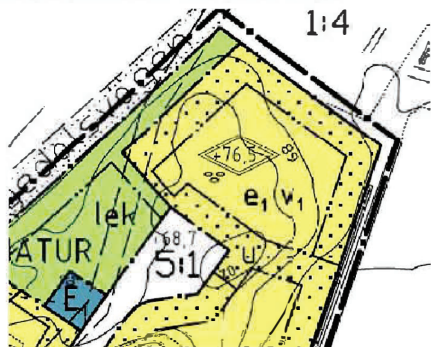
Detaljplan från 2009



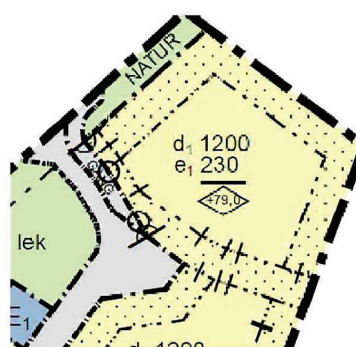
Föreslagen ändring

Ny utfart

För att uppfylla kommunens antagna föreskrifter för utformning av vägar för samhällsviktig trafik har en ny utfart i planområdets norra del tillkommit. Lekplatsens yta har blivit något mindre och kvartersmarken minskat något för att ge plats för en gångväg.



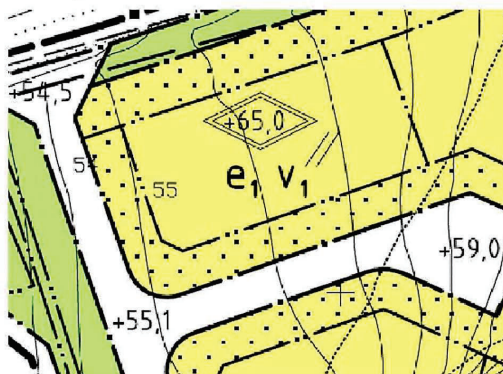
Detaljplan från 2009



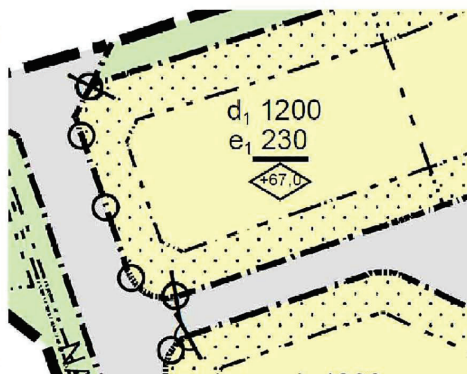
Föreslagen ändring

Utfartsförbud

För att förbygga olämpliga utfarter mot lokalgatan har utfartsförbud placerats i plankartan. Utfartsförbudet är placerat så att de tomter som har möjlighet att placera utfart mot mindre tvärgata tvingas göra det. Utfartsförbud har även placerats i kurvor och mot gångbanan i den norra delen av området.



Detaljplan från 2009



Föreslagen ändring

Slänter

För att säkerställa att inga branta slänter bildas inom kvartersmarken har bestämmelsen *"Största tillåtna marklutning är 1:3"* tillkommit på plankartan. Bestämmelsen gäller ej bergsslänter utan avser att reglera slänter som på grund av nivåskillnader mellan tomter och mot gata riskerar stora uppfyllnader. Planbestämmelsen gäller inte terrasering eller stödmurar. Dessa ska detaljprojekteras och dimensioneras av sakkunnig för de faktiska geotekniska förhållanden som råder vid respektive lokalisering.

Markbelastning

Tillåten markbelastning med avseende på säkerhet mot skred regleras med bestämmelsen *"Mark får inte belastas med mer än 50 kPa"*. Planbestämmelsen har tillkommit för att motverka ogynnsamma uppfyllnader inom kvartersmark. Grundkartans nivåer gäller som utgångspunkt.

Hälsa och säkerhet

Kommunen har sedan samrådet låtit beställa en geoteknisk och bergteknisk utredning av området. Resultatet av utredningarna resulterade i att området bedöms som tillfredsställande både vad gäller stabilitet för mark- och bergförhållanden.

Geoteknik

Resultatet från den geotekniska undersökningen redovisas i *"Tekniskt PM (PM/Geoteknik)"* och *"Markteknisk undersökningsrapport (MUR/Geoteknik)"*.

Stabilitet

Stabiliteten inom planområdet bedöms som tillfredsställande utifrån befintliga förhållanden.

Tillåten maxbelastning på marken med avseende på säkerheten mot skred är 50 kPa jämfört med befintliga marknivåer. För att säkerställa den lokala stabiliteten vid eventuella nivåskillnader mellan tomter och/eller mot gata ska slänter anläggas 1:3 eller flackare, alternativt kan terrasseringar eller stödmurar anordnas.

Stabilitetsförhållandena bedöms inte påverkas negativt av fördröjningsmagasinet.

Sättningar

För de tomter som är inom planområdet sydvästra del (tomt nr 1–6, 17–18 samt 20–22) kan det vara nödvändigt med någon form av grundförstärkande åtgärd (ex. pålning) av byggnaden för att undvika sättningar.



Bergteknik

Resultaten av den bergtekniska undersökningen redovisas i rapporten "PM bergteknik-Munkedal".

Stabilitet

Inom det östra och det västra området noterades det huvudsprickgrupper och slumpmässiga sprickor. Vid inspektionstillfället bedömdes storstabiliteten av synligt berg i dagen och skärningar som stabil och det föreligger inte någon risk för bergras eller blocknedfall i området eller i den högre branten.



Radon

Resultatet enligt SGU:s radonmätning visar att radiumvärden är överlagsmässigt upp till 25,35 Bq/kg i undersökningsområdet vilket klassas som lågradonmark. Kompletterande undersökningar med gammaspektrometer kan rekommenderas för en mer detaljerad bedömning av grundläggningen.

Genomförandebeskrivning

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

Tidplan

Planförslaget handläggs med standardförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd kvartal 2, 2022
- Granskning kvartal 3, 2022
- Antagande kvartal 4, 2022.

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år för de bestämmelser som ändringen avser från det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Det är enbart de planbestämmelser som ändringen avser som genomförandetiden gäller. Övriga planbestämmelser har den genomförandetid som anges i den ursprungliga plankartan. Genomförandetiden innebär att inga planändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja.

Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande ändringsplanen tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna tills dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Vid genomförandetidens utgång kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Efter att ändringen av detaljplanen vinner laga kraft kommer huvudmannaskapet vara kommunalt. Det innebär att kommunen iordningställer och sköter allmän plats.

Ansvarsfördelning

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
B, bostäder	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
GATA	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Gång- och cykelväg	Munkedals kommun	Munkedals kommun
NATUR	Munkedals kommun	Munkedals kommun
LEK	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Dagvattendamm och dike	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
VA-ledningar	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
El-ledning	Ellevio	Ellevio
Fiber	Skanova	Skanova
Fjärrvärme	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi

Genomförande

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att avstycka och bilda bostadsfastigheter.

Försäljning av bostadstomter kommer påbörjas när ändringen vunnit laga kraft och tomterna avstyckats.

Under vintern 2021/2022 påbörjade kommunen anläggandet av allmän plats i enlighet med gällande detaljplan från 2009. Arbetet slutfördes i juni 2022. I samband med utbyggnaden av vägen anlades VA, el och fiber fram till varje tomt. Ledningar för fjärrvärme förberedes och lades ner under vägen. Lekplatsen iordningställs i samband med att området bebyggs.

Den luftburna elledning som korsat planområdet i norr är flyttad och markförlagd.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av planhandläggare Lisa Gunnarsson och har granskats av avdelningschef Henrik Gustafsson på Plan-, bygg- och MEX-avdelningen, Munkedals kommun.