

Akt nr:
1430-P75

AU\$1430-P75

1430 - P 75

ps

Upprättade år 2011	Ärendenummer O111730
Ärende Detaljplan för del av Hensbacka 2:3, Smedberget	
Kommun Munkedal	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

...1... band

A2
..... numrerade sidor

—
..... inneliggande kartor

i
..... andra kartor

1430-P75

ps



Munkedals
Kommun

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

1430 – P75

Lantmäteriet

Ink. 2011-05-06

Dnr:.....

2011-04-18

Dnr 2010-30

LAGA KRAFTBEVIS

Detaljplan för del av Hensbacka 2:3, Smedberget, Munkedals kommun.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-03-16 att anta **detaljplan för del av Hensbacka 2:3, Smedberget, reviderad 2011-01-27.**

Länsstyrelsens beslut enligt 12 kap.2§ PBL, att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 12 kap.1§ PBL. föreligger.

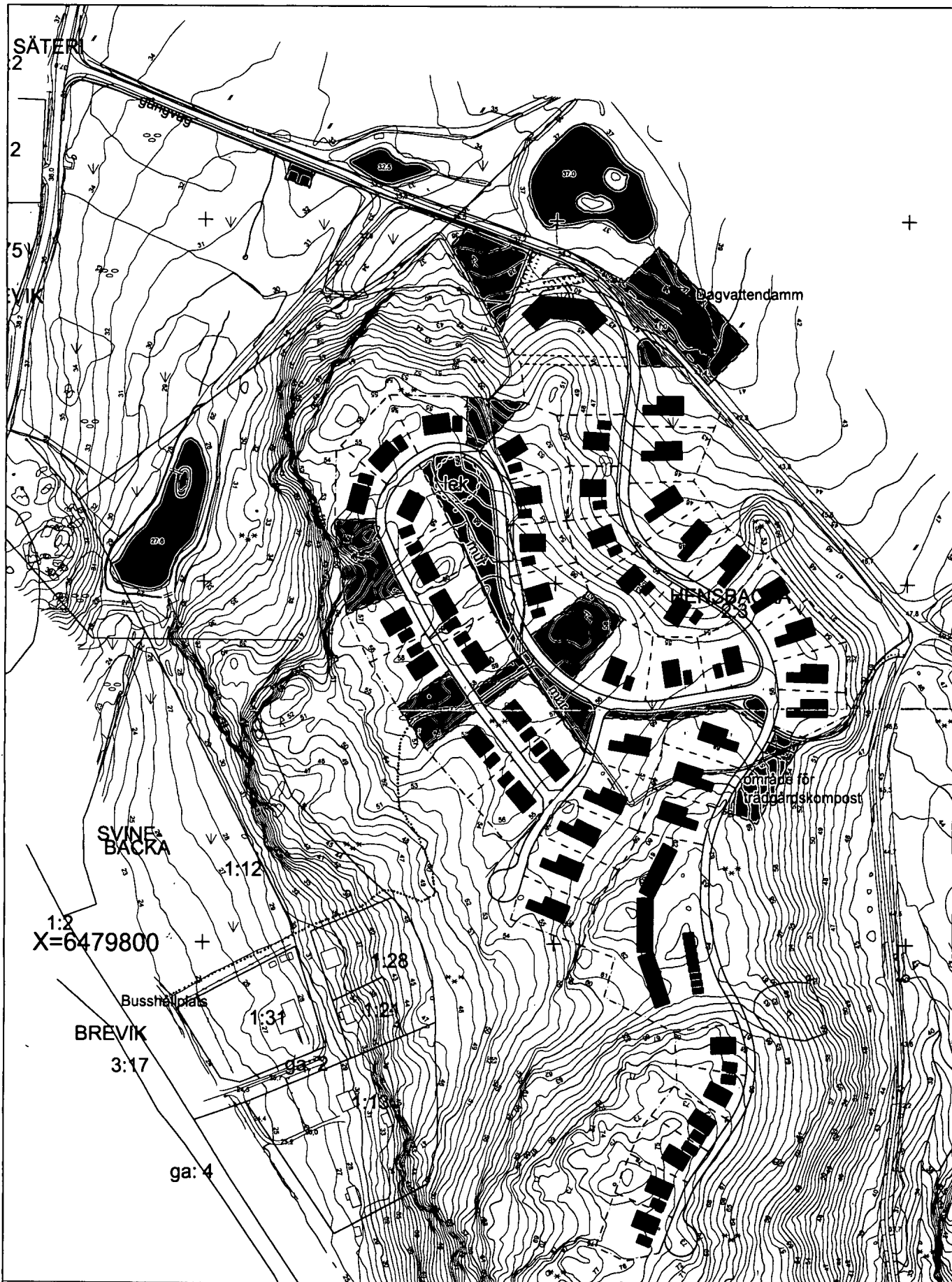
Vid överklagande tidens utgång har inga överklaganden inkommit till kommunstyrelsen.

Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft 2011-04-15.**

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten

Kopia exp. till

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet
Lantmäterimyndigheten
Fastighetsregisterenheten
Akten



1:2
X=6479800

Busshållplats
BREVIK
3:17

ga: 4

Skala 1:2000
0 20 40 60 80 100 200 m



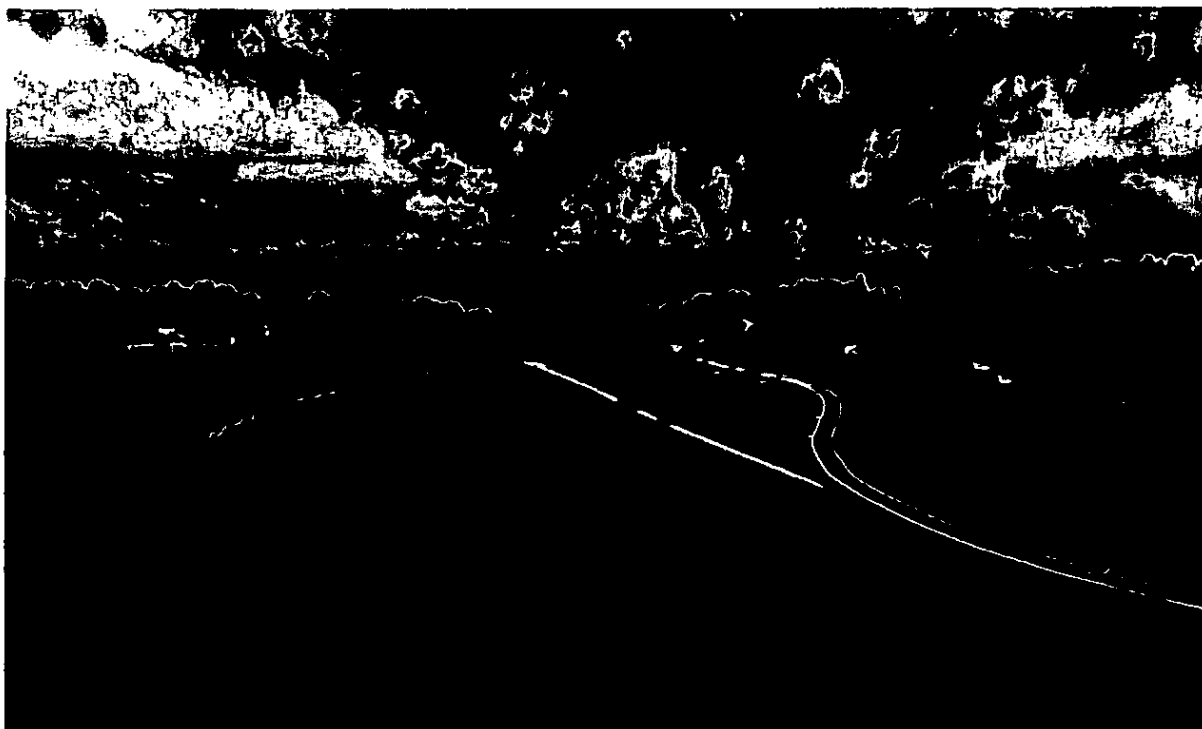
Illustrationskarta

Antagandehandling

del av Hensbacka 2:3

SMÅDBERGET, Munkedals kommun

Upprättad 2010-08-16 rev 2011-01-27



Antagandehandling 2010-11-18 rev 2011-01-27
Förslag till detaljplan för del av Hensbacka 2:3

SMEDBERGET

Munkedals kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Beställare: Munkedals kommun/ Hensbacka Herrgård AB
Konsult: Ramböll Sverige AB, Göteborg
Dokument-ID: V:\61\44\09\32881\2_allm\grafik\detaljplan\Antagande
planbeskrivning_Smedberget_antagande.indd
Uppdragsledare: Tea Cole
Övrigt foto: Ramböll Sverige AB
Kartor: Ramböll Sverige AB

Innehåll

Handlingar.....	4
------------------------	----------

Avvägningar enligt miljöbalken 3, 4, 5 kap.	5
---	----------

Behovsbedömning	5
------------------------------	----------

Plandata.....	5
----------------------	----------

Tidigare ställningstaganden.....	6
---	----------

Översiktliga planer	6
Detaljplan	6
Program för planområdet	6
Riksstressen	6
Program för bevarande	7
Bostadsförsörjning	7

Förutsättningar och förändringar	7
---	----------

Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	7
Bostäder (B)	8
Kulturmiljö	10
Landskapsbild	10
Fornlämningar	11
Strandskydd	13
Tillgänglighet	15
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gatunät	16
Parkering	16
Gående	16

Teknisk försörjning	17
----------------------------------	-----------

Vatten och avlopp	17
Dagvatten	17
El & Tele	18
Avfall	18
Hållbarhetsaspekter	19
Naturmiljö	19
Kulturmiljö	20
Landskapsbild	20
Trafikrelaterade miljöfrågor	22
Miljömål	23
Miljökvalitetsnormer	23

Administrativa frågor	24
------------------------------------	-----------

Huvudmannaskap	24
Genomförandetid	24

Medverkande kontor	24
---------------------------------	-----------

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

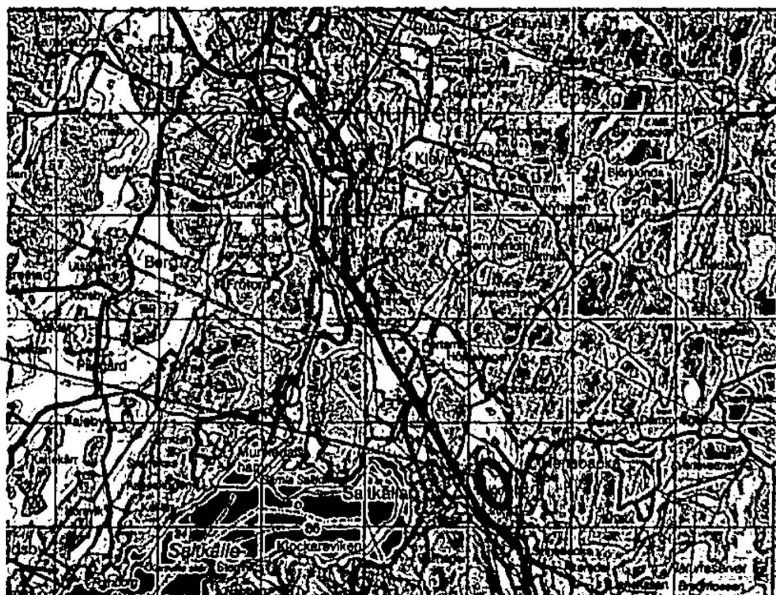
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar:

- MKB Ramböll 2010-08-16 rev. 2011-01-27
- Illustrationskarta i A3, utställningshandling, 2010-08-16
- Arkeologisk förundersökning FOSS 483, 2011-01-26, UV Väst,
- PM Geoteknik, dimensionering av åtgärder, 2010-09-23, Ramböll
- Samrådsredogörelse, detaljplan, 2010-06-15
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, rev 2010-07-05, Ramböll
- 3D visualisering med solstudier, juni 2010, Ramböll
- Dagvattenhanterig, 2010-06-11, Ramböll
- VA-utredning, 2010-06-11, Ramböll
- Komplettering geoteknisk utredning, 2010-06-02, Ramböll
- Samrådsredogörelse, program, 2009-04-06
- Program, 2008-02-26, Ramböll
- Behovsbedömning, 2009-04-06
- Kulturhistorisk landskapsanalys och arkeologisk utredning, etapp 1, 2006:53, Bohusläns Museum
- Arkeologisk utredning, etapp 2, 2010:4, Bohusläns Museum
- Grodinventering av småvatten, 2009-05-07, Naturcentrum
- Naturinventering, 2009-06-09, Pro Natura AB
- PM Geoteknik, 2009-11-25, Ramböll
- Bullerutredning, 2009-12-04, Ramböll
- Skogsbruksplan, 1999-08-18, Skogsvårdsstyrelsen

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANOMRÅDET



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse om cirka 60 bostadshus på Smedbergets nordöstra sluttning. Bostadshusen lokaliseras och utformas med stor hänsyn till landskapsbild och förekommande natur- och kulturvärden.

Avvägningar enligt miljöbalken 3, 4, 5 kap.

Planområdet ingår i område av riksintresse för naturvärden. Planområdets inverkan på naturmiljön och kulturhistoriska miljön beskrivs närmare i avsnittet konsekvenser av planens genomförande, se sidan 19.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen (5 kap 18 § PBL) samt Miljöbalken (6 kap 11 § MB) ska kommunen göra en miljöbedömning vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. För att klargöra om planen medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 1 och 4 till förordningen miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur. Om planens genomförande enligt dessa kriterier innebär risk för en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas och samrådats.

Kommunen har gjort en behovsbedömning av planförslaget. Då detaljplanen berör en större utbyggnad inom ett område med värdefull och känslig natur- och kulturmiljö bör påverkan och konsekvenser på naturmiljön och vattendragen samt kulturmiljön och landskapsbilden utredas och redovisas på ett tydligt sätt. Kommunen har därför beslutat att genomföra en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB har upprättats.

Plandata

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer söder om Munkedal, i Hensbacka på Smedbergets nordöstra sluttning omgivet av natur- och jordbruksmark. Väg E6 och gamla E6 är belägna väster om planområdet och väg 812 norr om planområdet.

Planområdet omfattar cirka 9 ha och ägs i sin helhet av Hensbacka herrgård AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunfullmäktige antog 2010-06-30 en ny kommunövergripande översiktsplan "Framtidsplan ÖP10 Munkedal". I översiktsplanen betonar kommunen vikten av att medge bebyggelse på landsbygden, med fokus på bland annat Saltkällan/Hensbacka. Kommunen menar att landsbygdsutveckling inte behöver stå i motsats till en hållbar utveckling om det sker samordnat med en utbyggnad av infrastruktur som på sikt skapar underlag för en utvecklad kollektivtrafik för att minska bilberoendet. Även lokal utveckling av gemensamma VA lösningar, service, arbetsliv och livsmedelshandel ses som positivt.

Detaljplan

Området är inte planlagt.

Program för planområdet

Aktuellt planområde ingår i program för "Hensbacka-Saltkällan". Enligt programmet föreslås området bebyggas med bostäder.

Riksintressen

Gullmarsfjorden är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken (NRO14065). Riksintresseområdet är mycket stort, cirka 104 km², varav ungefär hälften utgörs av landmiljöer i anslutning till fjorden. Även Taske å och Åsanebäcken med sin ravin ingår i riksintresseområdet. En del av riksintresseområdet, bestående av lövskog, berör planområdet.

Det dominerande naturvårdsintresset i riksintresseområdet utgörs av Gullmarsfjordens marina fauna. Fiskeribiologiskt har Gullmarsfjorden och tillrinnande vattendrag stort intresse som reproduktions- och uppväxtområde för åtskilliga värdefulla fiskarter. Andra naturtyper som omnämns vara av riksvärde är naturbetesmarker och ängar inom riksintresseområdet. Även västexponerade klippstup med värmegynnad rasbrantsvegetation utpekats som en värdefull naturtyp. Inga sådana naturtyper innefattas i planområdet.

Eftersom Gullmarsfjorden är en äkta fjord med fjordtröskel och mycket stort djup innanför denna (125 meter), är vattenutbytet begränsat i de djupare delarna och syrebrist kan lätt uppstå i bottenvattnet. Fjorden är därför känslig för tillförsel av näringsämnen, fosfor och kväve samt partiklar och organiskt material.

Gullmarsfjorden med omgivande landmiljöer ingår även i ett ca 400 km² stort område som riksintresse för friluftslivet. Riksintressets urvalskriterier är:

- Fjord med natursköna stränder med särskilt vacker och intressant landskapsbild.
- Fjord med öar med särskilt goda förutsättningar för bad och båt-sport.
- Fjord och mynningsområde och vattendrag med särskilt goda tillfällen till fritidsfiske efter lax, havsöring, torsk mm.

Riksintressets urvalskriterier finner man främst utanför planområdet och är att betrakta som en resurs för de som bosätter sig inom planområdet.

Bohusbanan och väg E6 som är av riksintresse för kommunikationer är belägna väster om planområdet.

Program för bevarande

Kommunen antog 1995-09-26 ett kulturminnesvårdsprogram. Programmet beskriver den historiska utvecklingen i Munkedal och de särskilt värdefulla områden som ska värnas. Dessa områden kan bestå av till exempel värdefullt odlingslandskap, fornlämningsmiljöer och bebyggelsemiljöer. Hensbacka-Brevik-Ellingeröd utgör ett av dessa områden. De kulturvärden som betonas är framförallt det vackra kulturlandskapet, herrgårdsmiljön och stenåldersboplatsen vid Hensbacka.

Bostadsförsörjning

Kommunen har antagit: "Bostadspolitik i Munkedals kommun 2005–2008", där bedömningen görs att kommunen behöver bygga 260 bostäder mellan åren 2005 och 2010, under förutsättning att trenden med minskad hushållsstorlek håller i sig.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Landskapet kännetecknas av en bruten topografi med bergpartier på cirka 80 meter över havet inom planområdet. Dalgången är belägen på cirka 35 meters höjd. Markanvändningen i dalgångarna utgörs av jordbruks- och betesmark och de högre partierna av skogsbruk.

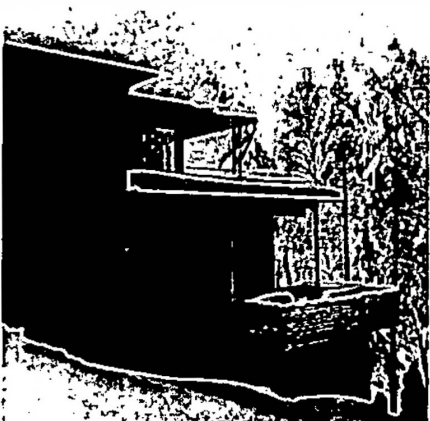
Område med naturmark redovisas på plankartan med beteckningen NATUR. Beteckningen innebär att naturkaraktären ska bevaras. Inom område betecknat med NATUR, förn ska särskild hänsyn visas till arkeologiska fynd enligt kap. 2 kulturminneslagen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning utfördes 2009 över planområdet. Utredningen har därefter kompletterats enligt skredkommissionens anvisningar i juni 2010 och ett kompletterings PM avseende dimensionering av åtgärder togs fram i september 2009.

Berg i dagen dominerar i den södra delen av planområdet. Berghällar finns även synliga i det öppna landskapet i den nordöstra delen. Övrig mark består av torrskorpelera eller fastare lager av siltig lera. Beräkningar visar att större delen av planområdet inte behöver beläggas med restriktioner avseende belastning med hänsyn till stabilitetsförhållandena.

Marknivåerna bör regleras till att som mest sänkas eller höjas en meter för att undvika ökad risk för sättningar och grundvattensänkning. Planbestämmelser har införts.



I övrigt rekommenderas att varje enskild byggnad studeras avseende risk för och konsekvens av långtidsättningar. Detta görs bäst i samband med byggskedet.

En radonmätning har utförts i samband med geoteknisk utredning som visar att risken för radonförekomst i området är låg. Inom vissa delar av området lutar marken kraftigt. Vid användning av fyllnadsmassor med ursprung utanför området, kan risken för radon öka.

Planbestämmelse m^A

För byggrätten, i planområdets nordöstra del (flerbostadshuset), ska utgrävning utföras i anslutning till planerad byggnad. Utgrävning ska utföras ända ned till underlagande friktionsjord så att detta lager med säkerhet dräneras vid behov. Återfyllning utförs med krossmaterial. För att inte skapa en vattenfylld "stenkista" ska dränerande diken grävas fram till vägens dränering, öster om slänten. De dränerande diken ska fyllas med krossmaterial upp till ursprunglig marknivå.

Samtliga byggnader ska kompensationsgrundläggas så att ingen ytterligare last tillförs marken. En kontroll med trafiklast om 10 kPa har utförts och uppfyller erforderlig säkerhetsfaktor.

Markåtgärderna ska vara utförda innan utbyggnad sker. Alternativt kan, vid bygglovprövningen, en kompletterande geoteknisk utredning utföras enligt Skredskommisionens rapport 3:95 för lägst detaljerad nivå. Då kan troligen normal grundläggning tillämpas.

Planbestämmelse m^C

För området, beläget längst österut, ska avschaktning utföras vid släntkrön, inom tomtmarken. En avschaktningshylla anordnas på nivån +53,5 minst 15 m in i slänten. Anslutningen till befintlig markyta västerut får som brantast ske i lutning 1:3. Detta innebär att planerade byggnader eventuellt behöver utformas som souterrängshus, beroende på slutlig placering. En säkerhetszon (ej bebyggd/belastad) om 10 m från det nya släntkrönet skall lämnas. Därefter kan marken belastas med 20 kPa oavsett om det är i form av byggnader, trafik eller fyllning.

Markåtgärderna ska vara utförda innan utbyggnad sker, såvida inte kompletterande geoteknisk utredning visar att stabiliteten är tillfredsställande enligt Skredskommisionens rapport 3:95, för lägst detaljerad nivå.

Bostäder (B)

Planområdet är obebyggt. Sydost om planområdet finns Hensbacka herrgård. Hensbacka herrgård består idag av kringliggande före detta inägor och delar av utmark. Den herrgårdsliknande manbyggnaden i två våningar är uppförd på 1730-talet i en stram, klassicistisk stil med valmat tak. Norr om denna finns moderna byggnader och ett stort antal ekonomibyggnader. Längst i norr finns en rad med före detta arbetarbostäder uppförda på 1930–40-talen. Förutom herrgården finns i omgivningen ett fåtal bostadshus som antingen

10

ligger i små grupper eller som enstaka hus. Bebyggelsen är i de allra flesta fall placerad på traditionellt vis på gränsen mellan dalgång och bergssida.

Planområdet föreslås bebyggas med cirka 60 gruppbyggda hus som kan vara friliggande villor, rad-, eller kedjehus och flerfamiljs-hus i små volymer. Utsikten från betesvallens höjdplatå in över dalen är fantastisk. Höjdskillnaderna kan nyttjas för att skapa en naturlig och intressant boendemiljö. Den nya bebyggelsen föreslås placeras på bergets nordöstra sida med utsikt mot dalgången och herrgården. Delar av området utgörs av det som en gång var Hensbacka herrgårds utmarker, dvs gammal betesmark.

På bergets nordvästligaste sida växer värdefull lövskog som ska bevaras och inom planområdet finns arkeologiska lämningar, stengärdesgårdar och åkerholmar. Den föreslagna nya bebyggelsen har utformats och avgränsats så att den inte skadar dessa samt minimerar intrånget i skogsmiljön.

Den nya bebyggelsen kommer bli synlig från norr. Områdets karaktär innebär att det är väsentligt att bygga i harmoni med landskapsbilden.

Det är viktigt att se till den enskilda tomten i relation till sin omgivning och hur husen kommer att upplevas från olika platser. Rummet mellan byggnaderna är lika viktig att planera i förväg som själva husets utformning. Inom planområdet kommer i princip alla tomter att hamna på mer eller mindre kuperad mark. Det innebär att tomterna så väl som byggnaderna måste anpassas efter topografin. Sockelvåningar och murar kan bli fula och klumpiga om de inte är väl integrerade i husets formspråk. De är dock ändå att föredra framför utfyllnader som lätt kan bli mycket trista inslag i landskapet.

Planbestämmelserna har formulerats med utgångspunkt från områdets karaktär där bebyggelsens utseende, höjd och skala ska anpassas till den känsliga kulturmiljön. Souterrängvåning kan utföras som anpassning till befintlig marknivå. Souterrängvåning får anordnas utöver angivet våningstal. För delar av planområdet begränsas hushöjden till enplanshus utan inredd vind med hänsyn till trafikbuller. Inom det övriga området kan hus i två plan uppföras. Fasader ska vara av trä och färgsättning bör vara samordnad för att ge området en enhetlig och tilltalande karaktär. Samordningen kan ske efter olika principer. Fasader och detaljer kan exempelvis ges en gemensam färgsättning alternativt kan flera olika färger som är välavvägda gentemot varandra väljas.

Oavsett om ett äldre eller ett modernt formspråk väljs är det viktigt att omgivningen respekteras så att inte splittrade miljöer skapas.



Kulturmiljö

De avtryck av aktiviteter som vi lämnat efter oss genom tiderna skildras i kulturmiljön. Den visar det historiska sammanhanget i landskapet definierade utifrån människan och hennes levnadsvillkor. Målen för kulturmiljövården är att bevara och levandegöra kulturarvet, att främja den lokala kulturella identiteten samt att öka medvetenheten om historiska sammanhang.

Området utgör idag ett välbevarat jordbrukslandskap där öppen jordbruksmark, vägar och historiska lämningar bildar en tydlig historisk kulturmiljö. Områdets nuvarande karaktär har framförallt skapats av den jordbruksdrift som skett från åtminstone senmedeltid fram till idag. Av de stora gårdarna som präglat landskapet finns bara Hensbacka herrgård kvar.

Landskapsbild

Hensbacka-Saltkällanområdet är ett kuperat landskap, strax innanför Saltkälleforden, där flacka lerslätter omges av uppstickande bergknallar och platåer. Centralt i området finns en långsträckt dalgång som sträcker sig från Hensbacka, genom Brevik och upp till Ellingeröd. Dalgången avgränsas av i öster av höjdområden, med nivåer upp till 135-150 m ö h. Sluttningarna är omväxlande långsluttande och mycket branta. Den sammanhängande dalgången är det mest framträdande landskapsrummet vars gränser i stort sett följer historiska gränser mellan inägor (åker och äng) och utmarker (betesmark). Höjdområdena är till största delen skogbevuxna. Här finns flera stora partier med ek- och bokskog.

Det aktuella planområdet på Smedberget ligger, väster om Hensbacka herrgård och skiljs från området runt herrgården av en väl markerad dalgång. Som närmast ligger planområdet ca 250 m från mangårdsbyggnaden. Smedberget utgör det som en gång var Hensbacka herrgårds utmarker, dvs gammal betesmark och är väl avgränsat från omgivningen. Berget reser sig cirka 78 m över Saltkälleforden. Den södra delen av berget avgränsas genom ett nästan 50 m högt stup ned till den gamla E6:an. Hela den västra sluttningen är relativt brant och bevuxen med lövskog. Höjdskillnaden till gamla



E6:an är även här ca 50 m. Även den östra sluttningen har denna nivåskillnad från bergets södra del ned mot en mindre väg som löper i dalgången mellan herrgården och Smedberget. En del av den planterade barrskogen i denna sluttning har avverkats för drygt 5 år sedan. Den nordöstra delen av berget består av gammal betesmark och är fortfarande helt öppen trots att betet av ridhästar upphört för ett par år sedan. Nivåskillnaden mot dalgången öster om berget är 15-20 m. Smedberget exponeras väl västerut mot Saltkälleforden och dess västra strand.

Från både gamla och nya E6:an syns den smala höjdryggen med det stora stupet väl åt söder medan Smedberget vid färd på E6 från norr skymms av den ungefär lika höga Åsen norr om Smedberget. Från Väg 812 som korsar dalgången cirka 450 m norr om Smedberget ser man framförallt den öppna betesmarken på bergets nordöstra del och den bakomliggande kraftiga lövskogen.

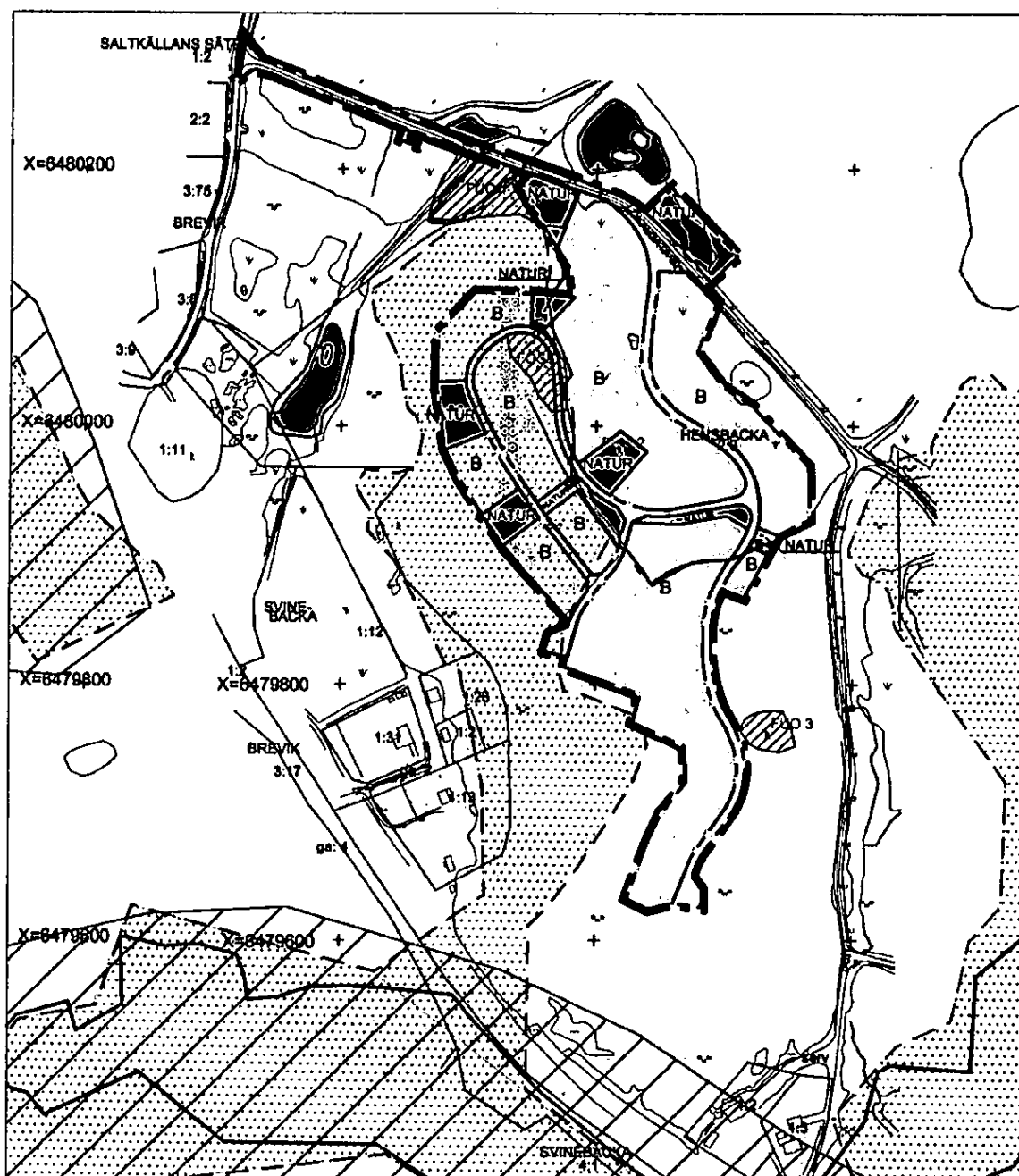
Hensbacka herrgård ligger på nästan samma nivå som Smedbergets högre delar och har stor betydelse för landskapsrummet runt Smedberget. Delar av den tidigare åker- och ängsmarken hålls öppen genom färbete medan övriga delar är trädplanterade eller igenväxande. Den betade marken ger en delvis bevarad rumslig struktur med öppen inägomark runt herrgården. Själva byggnaderna vittnar om gårdens utveckling från 1700-tal tills idag. Stenmuren som omgärdar trädgården finns bevarad. Den tidigare uppfarten till gården finns kvar som en parallellväg strax väster om den nuvarande.

I det bevarandeprogram för värdefulla odlingslandskap i Göteborgs och Bohuslän som Länsstyrelsen antagit klassas området mellan Hensbacka och Brevik som innehållande naturvärden av högt värde och kulturvärden av högsta värde. I bevarandeprogrammet nämns att landskapet har bitvis högre ståndskaraktär med välbyggda körvägar, alléer, ekskogspartier etc.

Fornlämningar

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML), tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen. Runt Hensbacka herrgård har boplatser från den äldre stenåldern påträffats vilka gett namn åt den inom arkeologin välkända Hensbackakulturen. Boplatsen är av internationellt vetenskapligt intresse och har stor betydelse för förståelsen av människors tillvaro för 11 000 år sedan. Fornlämningen har förutom ett vetenskapligt värde genom sin typiska placering i landskapet även ett pedagogiskt värde. Angränsande till planområdet finns tio registrerade fornlämningar.

Bohusläns museum har gjort en fördjupad arkeologisk utredning av området i programskedet. Inför detaljplanearbetet har Bohusläns museum utfört arkeologisk utredning, etapp 2, av planområdet. Fynd av förhistoriska boplatser (FUO 1 och FUO 3) och en gravplats bestående av 0,5-1,1 meter stora block i två-tre varv (FUO 2) har hittats. Fornlämningen Foss 483 (FUO 1), har därefter förundersökts i december 2010 av UV Väst. Vid förundersökningen kunde inga indikationer på förhistorisk aktivitet dokumenteras på



- Bredstyck
- Fornlämning, Område med fornlämningar
- Arkæologiskt fynd
- Fossil skärmark
- Riksnärme för naturvärden
- Riksnärme för kulturarv

GRÄNSER

- Detaljplanegräns, ritad 3 meter utanför planområdet gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Lokalgata, högsta hastighet 30 km/h
- Naturområde

Kvartermark

- Bostäder
- Tekniska anläggningar

Förordnanden och
riksintressen

platsen överhuvudtaget. Inte i något av de schakt som drogs framkom lämningar.

Resultatet av förundersökningen visar att fornlämningens utsträckning, så som den angivits utifrån den tidigare genomförda utredningen behöver revideras. Då inga lämningar förekommer inom förundersökningsområdet bör fornlämningens utsträckning minskas med den del som omfattades av förundersökningen. Fornlämningsbestämmelsen inom naturområdet beläget inom det förundersökta området har, med bakgrund av detta, tagits bort.

Vid utgrävning krävs särskilt tillstånd från Länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. kulturminneslagen. Om området inte grävs ut ska det skyddas. Ingen schakt får ske i området. I samband med att anläggningsarbetena sker i angränsande områden ska fornlämningsområdet hägnas in så att det inte skadas. All exploatering ska ske med hänsyn tagen till fornlämningarna i området.

Strandskydd

Planområdet berörs ej av strandskydd.

Naturmiljö

I juni 2009 gjordes en inventering och naturvärdesbedömning av området av Pro Natura. Området utgörs av småvatten, steniga sluttningar med stort lövinslag och olika typer av ekskog. Inventeringen visar att här finns ett stort antal rödlistade arter, signalarter och andra naturvårdsintressanta arter. Detaljplanens utbredning ligger till största del på åkermark och i delar, i skog med naturvärdesklass 2 och 3. Förutom väl avgränsade områden med förhöjda naturvärden, förekommer olika typer av landskapselement som höjer den biologiska mångfalden i området. I området finns åkerholmar, en stengärdesgård och dike, som utgör biotopskyddade objekt enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Innan ingrepp i biotopskyddade miljöer, ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. Vidare får ingrepp som innebär markavvattning inte ske utan tillståndsbeslut från länsstyrelsen enligt 11 kap 14 § miljöbalken.

Saltkällebacken rinner norr och väster om planområdet. Här är bäcken liten och i bäckfåran har tre dammar anlagts, varav två i jordbruksmark. Samtliga dessa dammar har en hög biologisk funktion i landskapet, inte minst för fågel och groddjur. Groddjursinventeringen som utförts under våren 2009 av Naturcentrum AB visar att de tre dammarna har betydelse som lekvatten för groddjur. Övervintringsmiljöer för groddjuren är Smedbergets sluttningar, ädellövsluttningarna öster om dammarna och den lilla kullen väster om den nedersta dammen. Eftersom två av dammarna är relativt individuella och det finns ganska gott om övervintringsmiljöer kan det förutsättas att det sker rörelser av groddjur lite kors och tvärs genom landskapet. Det är dock svårt att peka ut några självklara stråk.





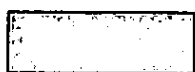
Naturinventering, Pro Natura 2009 med plangränser inlagda



Klass 1



Klass 2



Klass 3

Den större vattensalamandern och åkergrödan är strikt skyddade i enlighet med EU:s habitatdirektiv. Alla groddjur är fridlysta enligt svensk lagstiftning, enligt 6 § Artskyddsförordningen. För att skydda de värdefulla groddjurslokalerna i området från påverkan av dagvatten och för att inte försämra livsmiljön ska en dagvattendamm anläggas uppströms befintliga dammar. En grodpassage anläggs under vägen för att bibehålla möjligheterna för groddjuren att ostört och säkert röra sig mellan dammarna och de utpekade möjliga övervintringsområdena.

Friytor

Inom planområdet finns yta avsatt för småbarnslek. Lekområdet ligger inom kvartersmark och kommer skötas av en gemensamhetsanläggning.

I övrigt finns det goda möjligheterna för rekreation och friluftsliv i närområdet. Vid Hensbacka finns promenadstråk med rester av boplatser som inbjuder till en intressant kulturhistorisk resa. Gullmarsfjorden med omgivande landmiljöer ingår i ett cirka 400 km² stort sammanhängande område av betydelse för det rörliga friluftslivet. Vid Saltkällan, cirka 1,5 km från planområdet finns en kommunal badplats. Här finns både sandstrand och badbryggor samt en kiosk med café. Båtplatser finns på Rödbergets södra sida. Den 4,5 km långa lättvandrade och handikappvänliga "Maltes-stig" utgår också från Saltkällan. Utmed stigen finns tavlor med historisk information, det finns flera grillplatser, rastplatser och vilobänkar utmed slingan.

Tillgänglighet

Inom planområdet är det önskvärt att tillgänglighetskravet balanseras gentemot kraven på bibehållandet av områdets karaktär. Denna fråga har därför särskilt uppmärksammats och en 3D visualliseringsmodell har tagits fram som planeringsunderlag. Bedömningen är att byggrätterna kan anpassas för god tillgänglighet. Planbestämmelse om souterrängvåning finns för delar av området för att undvika onödiga sprängningar eller uppfyllningar.

Offentlig service

Skolor, fritidshem och barnomsorg finns i Munkedals centrum cirka 4 km från planområdet. Kapacitet bedöms räcka till för det ökade behov som genereras av bostadsutbyggnaden i Hensbacka. Successivt ställningstagande bör dock göras till utbyggnadstakt och befolkningsutveckling så att belastningen på skolor och omsorg blir jämn. Barnavårdscentral och distriktssköterskemottagning finns i Munkedals centrum.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Munkedals centrum.

Gatunät

Tillfarten till området sker från väg 812 mot Valbo-Ryr via befintlig grusväg till bebyggelseområdet. Grusvägen är 3 meter bred och kommer att breddas till 4,5 meter. Anslutning mot väg 812 ska utformas enligt VGU standard, (VV publ 2004:80), med 130-170 meters siktsträcka.

Avsikten är att den befintliga grusvägen förlängs i en ny sträckning som följer bergets form. I detaljplanen grupperas den nya bebyggelsen längs den nya vägen som löper genom området. Biltrafiken uppskattas till cirka 420 rörelser per dygn. Med denna begränsade trafikmängd och med en utformningsstandard för 30 km/h ges gatan karaktären av "byväg" med smal vägbredd och slingrande streckning och profil. Vägen utformas så att bostäderna kan angöras med bil, antingen via stickgator eller vägslingor som löper ut från byvägen.

Parkering

Biluppställning ska genomgående ske på kvartermark. Småhusbebyggelsen planeras med möjlighet till uppställning av två bilar per lägenhet för boende och besökande. För flerbostadshus och radhus bör 1,5 platser finnas per lägenhet. Parkeringsplatser kan anläggas i anslutning till respektive bostad eller samlas i mindre enheter där det är lämpligt med hänsyn till naturanpassning.

Gående

I planen finns utrymme för en 1,5 meter bred gångväg längs "bygatan". Gångvägen anläggs inom allmän platsmark Lokalgata, "gång". Från korsningen vid väg 812 avser kommunen att bygga ut en gångväg för anslutning till den befintliga gång- och cykelväg som löper längs väg 832, "gamla E6".

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns vid väg 832, "gamla E6", cirka 1 km från planområdet. Vid Munkedalsmotet cirka 2 km från planområdet finns pendelparkering. Buss till Munkedals centrum tar cirka 5 minuter. Från Munkedals centrum finns både tåg- och bussförbindelser till Uddevalla och Göteborg. Restid till Uddevalla är 15 minuter och till Göteborg 1 timma och 40 minuter.

För att möta behovet av tätare och mer flexibel trafik på sträckan Göteborg-Uddevalla inledde Banverket 2007 en upprustning av Bohusbanan. Arbetet beräknas vara klart i slutet av 2010. Insatserna på Bohusbanan innebär en ökad och säkrare tågtrafik som skapar en miljövänlig och attraktiv kollektivtrafik samt gör det möjligt för regionen att växa.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett VA-principförslag togs fram av Ramböll 2010-06-11. Fastigheterna inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp vid en anslutningspunkt vid planområdets infartsväg. En ny vatten- och spillvattenledning förläggs i planerad gatusträckning inom planområdet. På grund av att det är stora topografiska variationer inom området så erfordras tryckförhöjning av vattnet för att de högst belägna fastigheterna skall få ett godtagbart vattentryck. Topografin varierar mellan +38 och +73. Tryckförhöjningen sker genom att en tryckstegringsstation anläggs i anslutning till infartsvägen.

Trycknivåer, ledningsdimensioner och utformning av vattenförsörjningen tas fram i samband med detaljprojekteringen.

Avledning av spillvattnet föreslås ske med självfall till en spillvattenpumpstation. Spillvattenpumpstationen erfordras på grund av den dalgång/svacka som skiljer planområdet från de västra delarna av närområdet. Vidare avledning till kommunens anslutningspunkt sker med en tryckspillvattenledning.

Ledningsdimensioner och utformning av spillvattenpumpstationen tas fram i samband med detaljprojekteringen.

Placering av brandposter skall ske i samråd med räddningstjänsten. För planområdet föreslås ett alternativsystem, d.v.s. att brandposterna inte i sig kommer att kunna leverera släckvatten till rätt tryck och omfattning. Brandposterna kommer enbart att fungera som påfyllning av räddningstjänstens brandbekämpningsfordon om behov uppstår.

Dagvatten

Inom området finns inga dagvattenledningar. Då bostäderna planeras i ett känsligt område är det viktigt att dagvattensystemet utformas med största möjliga miljöhänsyn. En exploatering av området innebär en ökad dagvattenavrinning. Hänsyn till ökade nederbörds-mängder bör tas och eventuell risk för översvämning av bäcken norr om området bör belysas.

Det nya området bör planeras så att dagvattenavrinningen reduceras. En nollösning är därför att sätta utgående dagvattenflöde till samma flöde som obebyggd naturmark, vilket innebär 1- 2 l/s och ha. Den naturliga avrinningen från området som skall exploateras har bedömts till 10- 20 l/s. Det framtida maximala utgående flödet begränsas till 20 l/s.

Dagvattenavledningen inom området föreslås utföras med ekologisk dagvattenhantering. Med detta menas i första hand:

- Bibehållande av vattnet i marken och i närområdet, så att den lokala hydrologin förändras så lite som möjligt och att en fördröj-

ning av avrinningen i området uppstår. I princip innebär detta att man strävar efter att bibehålla den naturliga avrinningen från området genom att utjämna och fördröja den ökade avrinningen som uppstår i samband med exploateringen inom området.

- Att om möjligt utnyttja den naturliga reningsförmågan hos vegetation, sediment, etc. för att erhålla ett renare dagvatten.

Dagvattenavledning inom området föreslås ske via ledningar och flacka gräsklädda diken till ett öppet fördröjningsmagasin, som föreslås i anslutning till infarten till området, uppströms de befintliga dammarna. Fördröjningsmagasinet kommer att medge utjämning av dagvattentoppar och medföra en viss rening av dagvatten genom sedimentation.

Huvudprincipen för utformning av magasinet är självfallssystem-självfall till magasinet, självfall genom det och självfall ut till recipienten.

Fördröjningsmagasinet utgörs av en dagvattendamm. Dammen ska utgöra ett attraktivt inslag i närmiljön. Åtgärder som förändrar intrycket som exempelvis stängsel ska undvikas. Dammens botten närmast stranden ska iordningställas så att den inte utgör någon säkerhetsrisk och erforderlig livräddningsutrustning ska finnas vid strandkanten. En dagvattendamm ska vara recipient för dagvatten och får inte utformas så den inbjuder till bad. Vattenkvaliteten ska kontrolleras efter byggnation.

Samhällsbyggnadsbyggförvaltningen har en policy för miljökrav på fordonstvättar som är gemensam för hela Västra Götalands län. Då Gullmarsfjorden är slutgiltig recipient för dagvattnet kan ytterligare restriktioner för fordonstvätt införas.

El & Tele

Ledningar för el kommer att byggas ut samtidigt som VA-ledningar. Två områden för placering av tekniska anläggningar, (E), finns avsatta inom planområdet.

De nya husen föreslås förses med miljöanpassat uppvärmningssystem som exempelvis bergvärme, jordvärme eller solfångare.

Avfall

Kommunen uppmuntrar till hemkompostering av matavfall från hushåll, och kompostering är tillåten inom hela kommunen i ändamålsenliga behållare som skall vara säkrad mot lukt och skadedjur. I detaljplanen finns plats angiven på kvartersmark (g) för kompostering av trädgårdsavfall. Alternativt kan ytan användas som containeruppställningsplats för trädgårdsavfall som avses bortforslas till kommunens återvinningsstation. Enklare skydd/byggnad runt kompostplatsen får uppföras till en maxhöjd av 1,8 meter. Närmaste återvinningsstation finns i Munkedals centrum och grovavfall lämnas på Hästeskedmossens avfallsanläggning.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av detaljplanens genomförande beskrivs i till detaljplanen hörande miljökonsekvensbeskrivning. Nedan följer en sammanfattning av dessa.

Hållbarhetsaspekter

För att uppnå en långsiktigt uthållig utveckling krävs att den ekonomiska, sociala och ekologiska utvecklingen är hållbar. Planer för den fysiska miljön kan på olika sätt bidra till eller förhindra en långsiktigt hållbar utveckling på en ort. I Munkedals kommun har befolkningen minskat gradvis sedan 2001. Förbättrade pendlingsmöjligheter och en aktiv bostadspolitik är medel för kommunen att påverka utvecklingen för kommunen.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär ett visst intrång i område som är av riksintresse för naturvård, men bedöms inte ge någon påtaglig skada på riksintresset. Vissa delar av den värdefulla skogsmarken som växer på Smedberget och i dess sluttningar kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Planen har utformats för att minimera dessa ingrepp.

Anslutning till kommunalt VA innebär att också befintliga fastigheter i närområdet kan anslutas till kommunens nät, vilket är en viktig åtgärd ur miljösynpunkt, bl.a. för att skydda nedströms liggande vattensystem från övergödning.

En viss ökad belastning av dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att bli följden av planförslaget. Men med åtgärder som lokalt omhändertagande av dagvattnet och anläggande av extra fördröjningsdammar, är bedömningen att påverkan på vattenmiljöer inklusive det nedströms liggande Natura 2000-området Gullmarsfjorden blir marginell.

Ökad trafik i området kommer att påverka den värdefulla groddjursfaunan som utnyttjar både de anlagda dammarna och skogsmiljöerna i områdets norra del. För att trygga groddjursfaunan ska en grodpassage anläggas under vägen vid de två norra dammarna.

Några miljöer som omfattas av det generella biotopskyddet kommer att behöva tas bort.

Kulturmiljö

Karaktären av det kulturhistoriskt intressanta och fornlämningsrika området kommer att förändras och förståelsen för den historiska miljön kan försvåras i och med utbyggnaden av området. Planförslaget har utformats med stor hänsyn till de enskilda fornlämningarna för att inte skada dessa.

Friluftsliv

En utbyggnad av bostäder enligt planförslaget påverkar möjligheterna för ett rörligt friluftsliv i begränsad omfattning. Området som tas i anspråk är kuperat. En utbyggnad kommer att möjliggöra tillträde till Smedbergets högsta punkter med utsiktsplatser över Gullmarsfjorden.

Landskapsbild

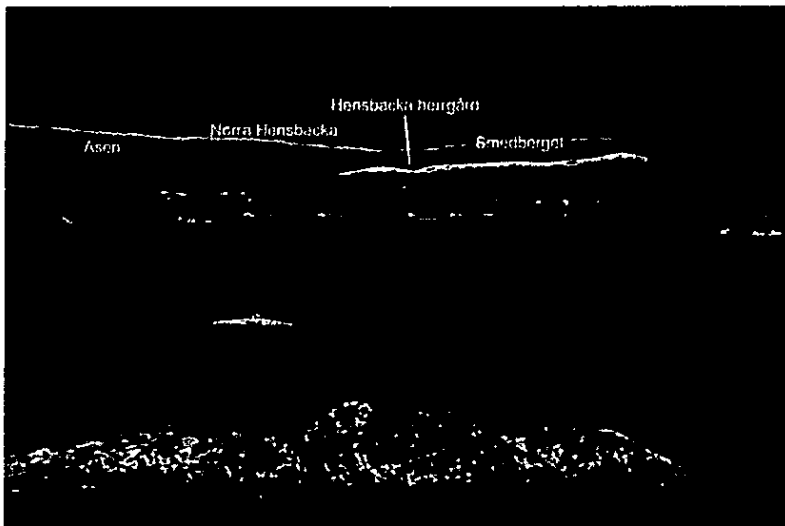
Den föreslagna bebyggelsen kommer att ge synliga avtryck i landskapet sett från vissa punkter i omgivande landskap. De nya husen kommer främst att synas från väg 812 och fastigheten vid Bäckeliden, så länge dalgången brukas och hålls öppen.

Från Hensbacka herrgård liksom från bostadsfastigheterna söder om herrgården, kommer den nya bebyggelsen att bli relativt lite synlig eftersom en parklik lövskog, i dalgången mellan herrgården och Smedberget, skymmer sikten. Bebyggelsen bedöms därför ej bli påträngande i närmiljön till Hensbacka herrgård.



Fotomontage, vy sett från vägen mot Valbo-Ryr i norr. På sikt kommer vegetationen mellan husen göra att intrycket blir mer likt området till vänster i bild där Hensbacka herrgård ligger bakom grönskan.

Från väster kommer den föreslagna bebyggelsen att bli väldigt lite synlig. Varken från gamla eller nya E6, bebyggelsen vid Saltkällan eller ute på eller kring Saltkällefjorden bedöms bebyggelsen att bli synlig. Man kommer endast att kunna ana husen på toppen av Smedberget.



Fotomontage vy sett från Saltkällefjorden i väster

Bebyggelsen har lokaliserats så att bebyggelsen ej blir nämnvärt synlig från varken gamla eller nya E6 eller från stränderna runt Saltkällefjorden. Planförslaget har utformats så att den sydöstra sluttningen lämnas orörd, dels på grund av topografin men också för att minska exponeringen mot Hensbacka herrgård. Föreslagen vägdragning har utförts så att inga stora bergskärningar eller svårskötta, branta slänter skall behöva uppkomma. Vissa öppningar i bebyggelsen har lämnats så att befintliga värden i landskapet, så som enskilda större lövträd, stenmurar, markerade bergkanter och hållar m m skall kunna bevaras vid utbyggnaden. Bedömningen är därmed att den nya bebyggelsen kommer att upplevas som väl anpassad till landskapet på Smedberget.

Trafikrelaterade miljöfrågor

Väg E6 och Bohusbanan är av riksintresse för kommunikation. En separat bullerutredning har tagits fram för området. Enligt Trafikverkets uppgifter är prognostiserad trafikmängd för E6 år 2020, 24 000 fordon per årsmedeldygn varav 16 % beräknas utgöras av tung trafik.

Väg 832 "Gamla E6" har cirka 300 fordonsrörelser och väg 812 mot Valbo-Ryr cirka 150 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Bohusbanan har enligt Trafikverket 14 tågrörelser per dygn. Riksdagen har i proposition 1996/97:53 antagit riktvärden vid nybyggnad av bostäder. Följande nivåer bör inte överskridas.

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Propositionen innehåller också följande förtydligande; "Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids."

Utifrån riksdagspropositionen har sedermera Trafikverket och andra myndigheter utarbetat anpassningar av riktvärdena i samband med deras åtgärdsplanering. När det gäller överskridanden av de maximala ljudnivåerna inomhus är praxis att detta tillåts maximalt 3-5 gånger per natt (kl 22-06).

Ljudutbredningen från vägtrafiken är beräknad på 2 meter respektive 5 meter över marknivå, vilket kan motsvara framtida bostäders första respektive andra våningsplan. Utredningen redovisar ekvivalentnivå då denna är dimensionerande, eftersom maximalnivåerna avklingar snabbare på längre avstånd.

Beräkningarna visar att gränsen för 55 dBA ekvivalent bullernivå ligger på olika avstånd från väg inom de olika delarna av planområdet. Skälet till detta är att området är kuperat och att vägen ligger lägre än utredningsområdet. Som väntat är bullernivåerna högre på femmeters nivån än på tvåmeters nivån.

Ljudnivåerna från tågtrafiken är vanligen dimensionerade för maximala ljudnivåer. Ljudutbredningen från tågtrafiken kan ses som ringa och riktvärden för uteplatser klaras utan problem.

Planens genomförande innebär ökad trafik med cirka 420 fordonsrörelser per dag inom området. Den ökade trafiken bedöms inte bli så stor att riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå överskrids för vare sig befintliga eller nya bostäder med anledning av den nya markanvändningen.

Utredningen visar att det ur ljudsynpunkt är möjligt att bygga bostäder inom stora delar av planområdet. För att exploatera delen som ligger närmast väg 832 har restriktioner om högsta antal våningar införts.

Väg E6 är primärled för farligt gods och är belägen väster om planområdet. Avståndet till planområdet och höjdskillnaden till bebyggelseområdet innebär att inga särskilda riskhänsyn krävs.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljömål som skall utgöra utgångspunkt för samhällets miljöarbete. För aktuell plan bedöms miljömålen om "God bebyggd miljö" och "Levande sjöar och vattendrag" vara av störst betydelse. Planen ger goda förutsättningar för att uppnå en god bebyggd miljö. Detta sker bland annat genom att den befintliga kulturmiljöns kvalitéer synliggörs samtidigt som ny bebyggelse utformas för att harmonisera med denna. Vidare ger planen förslag till åtgärder som motverkar negativ påverkan på vattenmiljön genom exempelvis möjlighet till anslutning till kommunalt VA för omkringliggande befintlig bebyggelse och dagvattenhantering. Detaljplanen strävar även mot användandet av energieffektiv uppvärmning genom att byggnader ansluts till energikällor som exempelvis solfångare, jord- eller bergvärme.

Miljömålen "Levande skogar" och "Ett rikt odlingslandskap" bedöms också ha viss relevans för planen genom att åker- och skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Intrånget i lövskogsområdet har minimerats. Bebyggelsen har anpassats så att även stenmurar och åkerholmar som är positiva för områdets natur- och kulturvärden i största möjliga mån kan bevaras.

Miljökvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö, (miljökvalitetsnormer). Miljökvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljökvalitetsnormer. Luftföroreningshalten bedöms bara påverkas ytterst marginellt vid ett genomförande av detaljplanen och miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte överskridas.

Tillskottet av bostäder kommer innebära en viss ökad belastning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Rening av dagvatten kommer att ske genom lokalt omhändertagande och extra rening sker genom att en ny damm anläggs ovanför de befintliga dammarna. Med dessa åtgärder bedöms påverkan på de närliggande vattenmiljöerna bli liten. Detaljplanen bedöms inte ge någon betydande påverkan på Natura 2000-området Gullmarsfjorden, då Natura 2000-området är mycket stort till ytan och då bidraget från denna enskilda exploatering bedöms som marginellt. Likaså bedöms möjligheterna att uppnå de fastställda miljökvalitetsnormerna påverkas marginellt av den planerade byggnationen.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

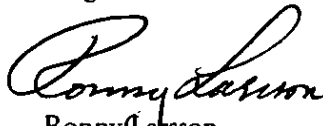
Kommunen är inte huvudman för. Exploatören svarar för utbyggnad och drift av VA, vägar, grönområde (allmän plats), dagvattendamm samt grodpassage inom planområdet. I Munkedals kommun förekommer kommunalt huvudmannaskap endast i centralorten Munkedal. Planområdet ligger inom område där vägnätet sedan tidigare står under enskilt huvudmannaskap eller utgörs av allmän väg.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planområdet är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Genomförandefrågor, ekonomi mm belyses i genomförandebeskrivningen som ingår i planhandlingarna.

Medverkande kontor

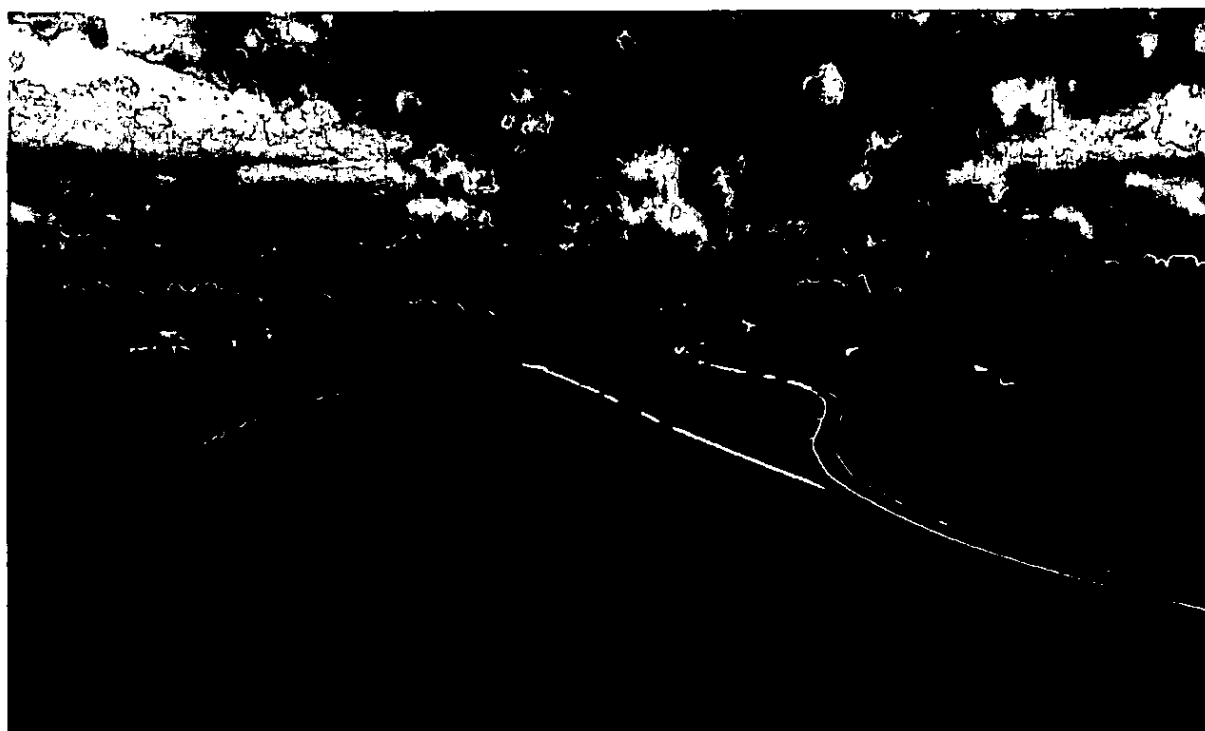
Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan utvecklingsavdelningen i Munkedals kommun och Ramböll Sverige AB.



Ronny Larsson
Fysisk planerare
Munkedals kommun



Tea Cole
Planarkitekt
Ramböll Sverige AB



Antagandehandling 2010-11-18 rev. 2011-01-27
Förslag till detaljplan för del av Hensbacka 2:3

SMEDBERGET

Munkedals kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Innehåll

Inledning.....	3
Organisatoriska frågor	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Avtal	4
Markågande	4
Fastighetsbildning	4
Allmän platsmark	4
Kvartersmark	4
Samfällighetsförening	5
Gemensamhetsanläggning	5
Tekniska frågor.....	6
Gatunät	6
Vatten och avlopp (VA)	6
Dagvatten	7
El- och Tele	7
Uppföljning.....	7
Ekonomiska frågor	8
Fastighetsbildning	8
Bygglovavgift	8
Medverkande kontor	8

Beställare: Munkedals kommun/Hensbacka Herrgård AB
Konsult: Rambøll Sverige AB, Göteborg
Dokument-ID: V:\61\44\09\32881_alim\grafik\Planhandlingar\Antagandehandling\
Genomförandebeskr_Smedberge_antagande.indd
Uppdragsledare: Tea Cole

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförandet av detaljplanen för del av Hensbacka 2:3, Smedberget.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan syftar till att vara vägledande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ungefärlig tidplan fram till lagakraftvunnen detaljplan

- Beslut om samråd 2010-02-09
- Plansamråd 2010-02-10-2010-03-10
- Utställning 2010-08-19-2010-10-01
- KS godkännande för antagande Första kvartalet 2011

Detaljplanen vinner laga kraft cirka 4 veckor efter antagande, under förutsättning att planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I planen föreslås enskilt huvudmannaskap vilket innebär att till exempel en vägförening ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, inom planområdet. Avsikten är att en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas inom det aktuella planområdet. De kan förvaltas av väg-/samfällighetsföreningar.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Gata	LOKALGATA	Exploatör	Samfällighetsförening
Gångväg	gång	Exploatör/fastighetsägare	Samfällighetsförening
Grodpassage	tunnel	Exploatör	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR	Exploatör	Samfällighetsförening
Lekplats	g	Exploatör	Samfällighetsförening
Kompostanläggning	g	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
VA-ledningar		Exploatör/fastighetsägare	Munkedals kommun
Dagvatten	damm	Exploatör	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Bostäder	B	Exploatör/fastighetsägare	Fastighetsägare
Pumpstation	E	Exploatör/fastighetsägare	Munkedals kommun

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör som reglerar parternas skyldigheter i fråga om utbyggnad och överlämnande av VA-ledningar och anslutningskostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Planområdet ligger inom fastigheten Hensbacka 2:3. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Cirka 60 fastigheter kan bildas för bostäder inom planområdet. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning. Det inkluderar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut.

Allmän platsmark

Lokalgata, naturmark, dagvattendamm och grodpassage ingår i allmän platsmark.

Kvartersmark

De nytillkommande fastigheterna för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från Hensbacka 2:3. Exploatören avser att bebygga området med friliggande bostäder/grupphus och flerbostadshus i mindre volymer. Upplåtelseformen är inte fastlagd. Bygglovsansökan handläggs när fastighetsbildningen är klar.

Samfällighetsförening

Vid enskilt huvudmannskap måste anläggningslagens (AL) regler tillämpas. Kommunen behöver en juridisk person att upprätta avtal med varefter en anläggningsförrättning måste genomföras. Först när anläggningsförrättningen är genomförd och vunnit laga kraft kan en samfällighetsförening formellt bildas. Denna process kan inledas först efter att den berörda detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Kommunen har enligt AL rätt att initiera en anläggningsförrättning. Förrättningen genomförs av Lantmäterimyndigheten.

I detaljplan där kommunen inte är huvudman för allmänna platser är det möjligt för en vägförening att förvalta även annat som är gemensamt och av väsentlig betydelse för flera fastigheter. Det kan exempelvis vara gemensamma ledningar för vatten, avlopp, värme och kabel-TV. Varje sådan anläggning behöver inte ha samma krets av delägare och kan hållas ekonomiskt skild från övrig verksamhet. Inom området finns inga befintliga samfällighetsföreningar eller vägföreningar varför nya avses bildas.

I anläggningslagen kallar man det objekt som ska ha en gemensam förvaltning för en gemensamhetsanläggning. Den organisation som ska förvalta gemensamhetsanläggningen kallas i lagen för en samfällighetsförening. Vägföreningarna är således samfällighetsföreningar i lagens mening, men behöver enligt övergångsbestämmelserna inte byta namn.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheters förvaltande av den allmänna platsmarken samt för gemensamhetsanläggningar.

Enligt planförslaget ska lekplats och område för kompostering av trädgårdsavfall inom planområdet utgöra gemensamhetsanläggningar (g), vilket innebär att berörda fastigheter gemensamt ansvarar för anläggande samt drift och underhåll. Kompostering av trädgårdsavfall kräver ingen anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Styrelsen för gemensamhetsanläggningen ska informera boende och verksamma inom området om gällande regler för komposthantering. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för kontroll av anläggning. En egenkontrollplan bör antas i gemensamhetsanläggningens stadgar.

Gemensamhetsanläggningar inrättas av Lantmäterimyndigheten på begäran av Munkedals kommun. Vid en förrättning fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningen, andelstal, drift och underhållsfrågor.

Tekniska frågor

Gatunät

Inom planområdet utformas gator med en vägbredd av 4.5 meter. Tillfart till planområdet sker från väg 812. Gångväg avses anläggas inom Lokalgata och kan även anläggas inom Naturmark.

Natur/friitor

Hänsyn ska tas till värdefull naturmiljö, kulturmiljö och biotopskyddade objekt. För området finns skogsbruksplan från 1999, vilket föreskriver att gallring inom vissa områden får ske. För att säkerställa solförhållandena för tomter angränsande till skogsmiljön kan avtal mellan markägare och exploatör/samfällighetsförening upprättas för att säkerställa tidsintervaller och omfattning för gallring. Den mest värdefulla skogsmiljön i områdets nordvästa del, utgör värdeklass 1 och ska enligt skogsbruksplanen inte gallras.

Inom området finns central yta inom kvartersmark för att anlägga lekplats.

Ökad trafik i området kommer att påverka den värdefulla groddjursfaunan som utnyttjar både de anlagda dammarna och skogsmiljöerna i områdets norra del. För att trygga groddjursfaunan avses en groddpassage anläggas under vägen vid de två norra dammarna. Exploatör ansvarar för uppförande av groddpassage därefter ansvarar gemensamhetsanläggning för drift, underhåll och uppföljning.

Kulturmiljöer/Biotopskydd

I området finns kulturhistoriska värden i landskapet. Befintliga stenmurar ska enligt planbestämmelse bevaras, del av stenmuren omfattas av generellt biotopskydd. I övrigt finns flertalet åkerholmar, diken och småvatten i jordbruksmark som omfattas av generellt biotopskydd. I de fall utbyggnaden berör dessa områden måste ansökan om dispens från biotopskyddet göras hos Länsstyrelsen. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för dispensansökan för biotopskydd.

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Exploatör ansvarar för att områdena inte skadas i samband med byggnation.

Vatten och avlopp (VA)

Samtliga blivande fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät. Ett principförslag för VA har utarbetats. Anslutningspunkt kommer finnas vid planområdets infartsväg.

Exploatören ansvarar för utbyggnad från anslutningspunkten. Ledningsnätet byggs ut i samband med gatubyggnaden och förläggs i huvudsak i planerad gatusträckning inom planområdet. Ett u-område för anläggande av ledningar finns inlagt inom kvartersmark i

planområdets norra del. Förbindelsepunkter ska utföras i de blivande fastigheternas omedelbara närhet. Kommunens anvisningar om utbyggnadsstandard ska efterföljas. Tryckstegningsstation och pumstation anläggs i anslutning till infartsvägen. Efter utbyggnad kommer VA-ledningarna tas över av kommunen som därefter ansvarar för drift och underhåll.

Placering av brandposter skall ske i samråd med räddningstjänsten.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt där så är möjligt. Övrigt dagvatten från planområdet föreslås ledas till en ny dagvattendamm i anslutning till infarten till området. Vattenkvaliteten ska kontrolleras efter byggnation. En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen kan utgöra underlag för bildande av gemensamhetsanläggning för avledning av dagvatten.

El- och Tele

Det finns befintlig telekabel i området. Läget på ledningen är inte inmätt och den är inte i bruk. Om ledning behövs flyttas ska Skanova Nätplanering kontaktas för ändförslutning och dokumentation. Flyttning bekostas av exploatör.

Nya anslutningar för el och tele dras företrädesvis i allmän platsmark. Ett u-område finns dock inlagt på kvartersmark för att möjliggöra eventuellt samutnyttjande av ledningsschakt. Eldistributör svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området.

Bredband/optokablar

I dagsläget finns ingen operatör utsedd att anlägga optokablar i området.

Projektering

Vid projektering av området ska exploatör samverka med kommunen, energidistributör, Skanova, bredbandsdistributör och andra intressenter om deras eventuella behov av utrymme på allmän platsmark.

Uppföljning

Konsekvenser ska följas upp och beskrivas. Uppföljningen bidrar till ökad kunskap och på sikt ett bättre och effektivare arbete med miljöbedömningar.

Kommunen har det övergripande ansvaret för att uppföljning av detaljplanen genomförs. Miljö- och hälsoskyddsnämnden/Läns-

styrelsen utövar tillsyn över efterlevnaden av miljöbalken och föreskrifter meddelade med stöd av denna samt, om inget annat anges, beslutar om undantag från dessa föreskrifter.

Länsstyrelsen ansvarar för den operativa tillsynen av vissa tillsynsområden som omfattas av 8 kap 1-4 §§ i miljöbalken. Det innebär att Länsstyrelsen har det operativa tillsynsansvaret för att miljöbalken, artskyddsförordningen och Naturvårdsverkets samt Jordbruksverkets föreskrifter inom artskyddsområdet efterlevs.

Egenkontroll innebär att verksamhetsutövaren ska ha rutiner för att säkerställa att skyddade arter hanteras i enlighet med art- och djurskyddslagstiftningen.

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken ska efterlevas.

Uppföljning av åtgärder finns beskrivet i till planen hörande miljökonsekvensbeskrivning.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsregleringar bekostas av exploatören.

Bygglovavgift

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter tas ut enligt gällande taxa.

Medverkande kontor

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samverkan mellan Munkedals kommun och Ramböll Sverige AB.



Munkedals kommun
Ronny Larsson
Fysisk planerare



Ramböll Sverige AB
Tea Cole
Planarkitekt