

Dnr. SBFV 2015–61

Antagandehandling
2020-04-15

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
SKINNFÄLLERÖD 1:1 och GLÄBORG 1:9
”Verksamhetsområde Håby Väster”

Munkedals kommun
Västra Götalands län

Antagen av Kommunfullmäktige,
Munkedals kommun, genom beslut
2020-05-25 § 48.

Laga kraft, 2020-06-19



Munkedals
Kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	6
PLANDATA	6
LÄGE, AREAL OCH AVGRÄNSNING	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
RIKSINTRESSEN.....	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER	8
LOKALA MILJÖMÅL	8
BEHOVSBEDÖMNING.....	8
ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
MARK, VATTEN OCH VEGETATION	9
NATURVÄRDE.....	9
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	9
MARKRADON	12
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURHISTORIA	12
OMGIVNINGAR OCH SERVICE	12
REKREATION OCH FRILUFTSLIV	12
TRAFIK.....	12
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER.....	14
LANDSKAPSBILD	14

BYGGSKEDET	15
BEBYGGELSE	16
MARKFÖRHÅLLANDEN	17
NATUR- OCH PARKMARK	17
FORNLÄMNINGAR	17
STÖRNINGAR OCH RISKER	17
TRAFIK	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
LEDNINGAR	22
KONSEKVENSBESKRIVNING	22
HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENOMRÅDEN, M.M.	22
BEHOVSBEDÖMNING	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	26
EKONOMISKA FRÅGOR	26
PLANPROCESSEN	26
MEDVERKANDE I PLANARBETET	27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000 (A1)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning för MKB
- Samrådsredogörelse, 2014-11-24
- Granskningsutlåtande, 2020-04-15

Utredningar:

- Arkeologisk utredning. Riksantikvarieämbetet UV Väst, 2014-03-31.
- Geoteknisk utredning, PM. Golder Associates AB, 2014-07-07.
- Naturvärdesinventering. Naturcentrum AB, 2014-07-08.
- Komplettering av PM Geoteknik. Golder Associates AB, 2015-02-18.
- Trafikutredning Håby/Gläborg. Ramböll, 2014-12-22.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde utmed väg E6. Området är strategiskt beläget i regionen med närhet till motorväg och järnväg. Gods som ska transporteras via vägtransporter lokaliseras lämpligen till platser där det finns kapacitet i befintlig infrastruktur och vid större knutpunkter i det nationella vägnätet. Den stora mängden gods som hanteras utmed väg E6 gör läget mellan Gläborgs- och Håbymoten synnerligen väl lämpat ur lokaliseringssynpunkt. Detaljplanen för området direkt öster om planområdet, del av Skinnfällersöd 1:1, Bäckevall 1:8 m.fl., ”Håby logistikcentrum”, vann laga kraft 2014-01-20. Den aktuella planen är en utvidgning och komplettering av det planerade intilliggande verksamhetsområdet.

Platsen är bullerstörd sedan tidigare genom närheten till väg E6, väg 832 (gamla E6) samt omgivande verksamheter och lämpar sig således inte för rekreation eller annan typ av bebyggelse som bostäder. Avståndet till bostäder eller annan bebyggelse känslig för buller och andra störningar är långt.

Genomförandet av verksamhetsområdet förutsätter att tillfartsvägen till det färdiga området sker via den lagakraftvunna detaljplanen i öster, ”Håby Logistikcentrum”.

Stora delar av området har ett stort lerdjup med sättningsbenägen mark. Verksamhetsbyggnader får endast uppföras på delar av området med god stabilitet. En reglering av maximal markbelastning införs för att säkerställa stabiliteten.

Infart till verksamhetsområdet sker från väg 832 via en industrigata som planlagts i den intilliggande detaljplanen för Håby logistikcentrum. En utfart till väg 832 där endast högersväng tillåts föreslås i planområdets västra del.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Vid utarbetandet av denna detaljplan har kommunen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Kommunen bedömde då att planen uppfyller kraven i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken (MB). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m. Inga riksintressen för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv, Natura-2000 område eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kommunen bedömer att planen medför en långsiktigt god hushållning med mark och energi samt att redovisad användning kan anses vara den mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Kommunen gjorde bedömningen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

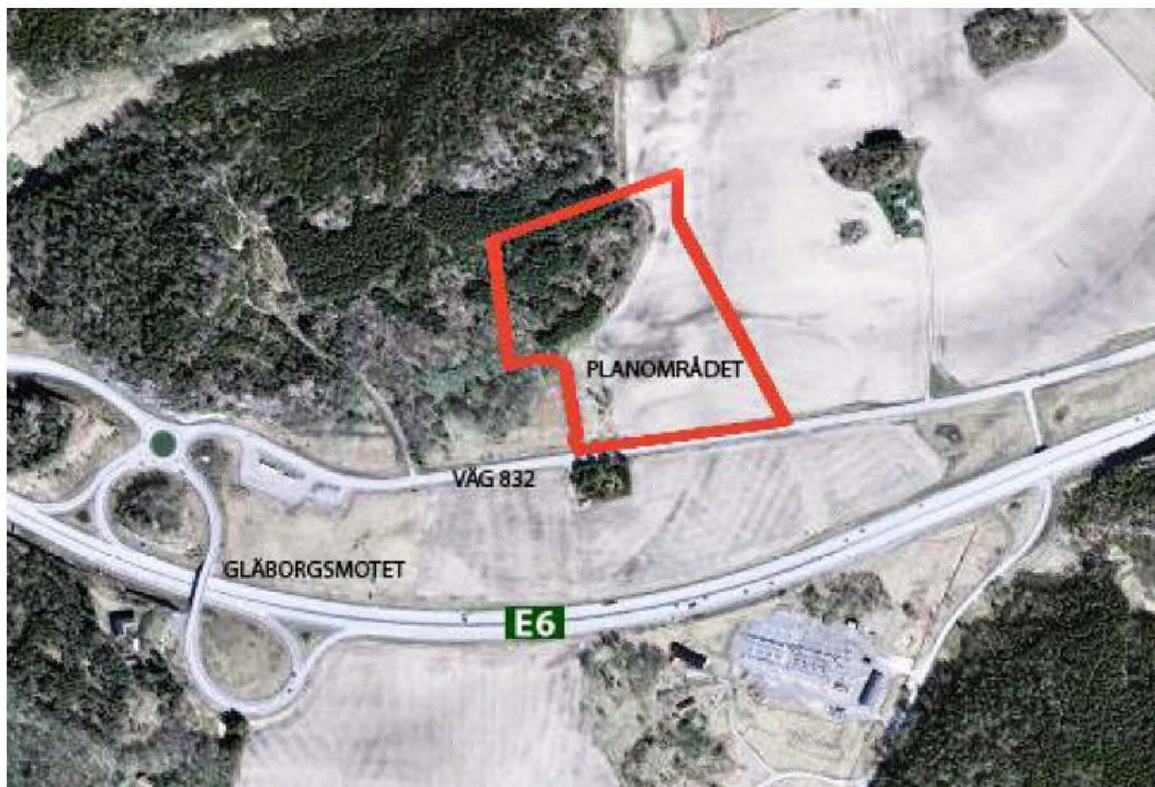
PLANDATA

LÄGE, AREAL OCH AVGRÄNSNING

Planområdet ligger cirka en kilometer väster om Håby samhälle i Munkedals kommun. Områdets areal är cirka 5,3 ha. I öster utgörs planområdets gräns av ett dike och ansluter där mot detaljplanen för Håby logistikcentrum. I söder avgränsas området av väg 832 (gamla E6). I väster ansluter plangränsen till en administrativ traktgräns som delvis motsvaras av en stenmur i landskapet. Mot norr har gränsen lagts med Håby logistikcentrums avgränsning norrut som utgångspunkt.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör del av fastigheten Skinnfälleröd 1:1 och Gläborg 1:9. Fastigheterna ägs av Munkedals kommun.



Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom något område av riksintresse eller Natura 2000. Det ligger c:a 150 m från E6 som är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Hänsyn ska tas till riksintresset vid planering och exploatering. Till granskningsskedet har planen kompletterats med en trafikutredning (Ramböll 2014-12-22) som beskriver den gemensamma påverkan från fyra nya detaljplaner i Håby på trafikvolymen på de närmaste trafikplatserna.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med kommunens översiktsplans (ÖP 14) intentioner för området. Området är angivet som framtida verksamhetsområde alternativt bergtäkt.

Exploateringen av skogsmarken innebär ett uttag av berg. Kommunens motiv för att ta denna mark i anspråk är att det är angeläget att få till verksamhetsområden med goda grundförhållanden utmed E6. Det lokala uttaget av berg för beredningen av marken för verksamhetsändamål innebär minimerade transporter i samband med exploateringen.

I översiktsplanen beskrivs hur samhällsplaneringen kan bidra till målet om en hållbar utveckling genom ett antal planeringsprinciper. Bland annat anges att nya verksamhetsområden bör lokaliseras till trafikplatserna Håby, Gläborg och Dingle längs E6 för att minimera behovet av transporter och för att kunna samordna teknisk service, kollektivtrafik m.m. En ökad lokal miljöbelastning i form av tung fordonstrafik har därför bedömts vägas upp av det övergripande målet om minskade transporter.

DETALJPLANER

Planområdet saknar detaljplan.

Planen ansluter i öster till *Detaljplan för del av Skinnfällersöd 1:1, Bäckevall 1:8 m.fl., "Håby logistikcentrum"* (laga kraft 2014-01-20).

I Håby samhälle finns äldre byggnadsplaner och en plan för ett nytt handelsområde, *Ändring av detaljplan för Håby Lycke 1:53 m.fl* (laga kraft 2014-02-14).

Fastigheten Gläborg 1:7 söder om väg 832 är obebodd och saknar detaljplan.

LOKALA MILJÖMÅL

Kommunfullmäktige i Munkedals kommun har 2014 antagit måldokumentet Vision 2025. Kommunens bedömning är att planförslaget ligger i linje med denna vision. I måldokumentet anges fem övergripande mål för kommunen. Dessa ska ligga till grund för all utveckling i kommunen. Relevant för planförslaget är framför allt visionen om ett hållbart växande samhälle. En hållbar utveckling omfattar de ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensionerna. Den biologiska mångfalden ska bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställas och andra mål inte äventyras.

Planen tar hänsyn till dessa miljömål genom att undanta områden som har höga naturvärden från exploatering, genom omhändertagande av dagvatten för att minimera utsläpp och påverkan på omkringsliggande områden och genom att ta i anspråk mark som redan är starkt påverkad av infrastrukturella satsningar. Cirka 2,3 ha mark för livsmedelsproduktion försvinner dock.

Planens genomförande innebär även att arbetstillfällen skapas, vilket också är en del i kommunens vision om en hållbar utveckling.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan och bedömt att planens genomförande inte medför risk för

betydande miljöpåverkan, och att en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver göras för planen (se även under konsekvensbeskrivningen).

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen i Munkedals kommun beslutade 2010-09-15 om att ge Tillväxt- och kultur-enheten i uppdrag att ta fram ett förslag på detaljplan för aktuellt område. Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen SFS 2010:900.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Områdets östra och centrala delar består av jordbruksmark som sluttar nedåt mot en nord-sydlig dalsänka som utgör områdets östra gräns. Den nordvästra delen utgörs av ett brant bergsparti som huvudsakligen täcks med granskog, medan den sydvästra delen utgörs av f.d. tomtmark med några lövträd och en mindre grusväg. Jordbruksmarkens nivåer varierar från 36 m över havet i väster till ca +26 m i öster. Bergspartiets högsta delar ligger på +69 m inom planområdet.

Inga ytvattenförekomster finns inom planområdet.

NATURVÄRDE

En naturvärdesinventering har utförts under våren 2014 av Naturcentrum AB. Inga miljöer bedöms som viktiga potentiella livsmiljöer eller övervintringsplatser för arter i artskyddsförordningen. En ekskog som utpekas i länsstyrelsens lövskogsinventering tangerar utredningsområdet i väster. Två grova ekar i kanten av Gläborg 1:9 bedöms ha påtagligt naturvärde. En rödlistad art, skogsalm, hittades i inventeringsområdet. Alm är ett starkt minskande trädslag i Sverige, men lokalt vanlig. Det aktuella exemplaret är relativt klen och knappast mer än 50 år gammal. Delar av inventeringsområdet bedömdes som lämpliga miljöer för den skyddade arten hasselsnok.

Konsekvenser av en exploatering av området innebär att smådjur och fåglar förlorar en del lämpliga miljöer. Inga hotade eller naturvårdsintressanta arter påverkas dock.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning för området har utförts av Golder Associates AB. Inom och i nära anslutning till det aktuella undersökningsområdet har en geoteknisk undersökning tidigare utförts av BohusGeo AB vilken utgjort geotekniskt underlag för den aktuella utredningen.

Undersökningarna inom lerområdena visar på ett djup till fast botten som varierar mellan c:a 10 m och 40 m. De grundare partierna återfinns i den norra delen av området, nära berget, vilket tyder på att berget sluttar brant under leran. Dessa undersökningar visar också på att jordlagerföljden i området generellt utgörs av ca 1,5-2 m silt och torrskorpelera, följt av ett siltigt lerlager med en mäktighet som varierar mellan ca 8,5 m och 38,5 m. Lerlagret vilar på en friktionsjord ovan berg. På större djup har kvicklera påträffats.

En komplettering av PM Geoteknik efter SGI:s synpunkter har gjorts till granskningsskedet.

Stabilitet

I den södra delen av aktuellt undersökningsområde sluttar markytan mot öster med en lutning på ca 1:17 och med en nivåskillnad i slänten på som mest 12 m. Stabiliteten har analyserats i en representativ sektion för såväl befintliga förhållanden som för markanvändning enligt detaljplanen.

Stabilitetsförhållandena inom det aktuella området är tillfredsställande goda och uppfyller gällande rekommendationer, enligt IEG:s rapport 4:2010. Stabilitetsförhållandena i undergrunden anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering. Det krävs därmed inga ytterligare åtgärder, restriktioner och/eller planbestämmelser med avseende på stabiliteten utöver att säkerställa de maximala ytlaster som legat till underlag för stabilitetsberäkningarna.



Planområdet sett från väg 832



Utblick från planområdets västra del mot väg 832 och E6

Sättningar och grundläggning

Leran i området är svagt överkonsoliderad och påförande av relativt små laster kommer att generera sättningar. För att undvika sättningar inom uppfyllnadsytor kan lättfyllning eller grundförstärkning med kalkcementpelare utföras.

Grundläggningen av nya byggnader beror av byggnadernas art och utformning. Då markförhållandena varierar stort inom planområdet kommer dock pålgrundläggning med stor sannolikhet bli aktuellt för att undvika problem och risker i ev. nya anläggningar inom lerområdena. Exakt utformning av grundläggning detaljprojekteras inför byggskedet.

Schakt- och fyllnadsarbeten

Generellt gäller att vid eventuella djupare schakter (t.ex. ledningsschakter) kan spontning krävas. Vid schaktarbeten med och utan spont skall hänsyn tas till risken för stabilitetsbrott. Schaktslänter och sponter skall anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och pågående trafik intill schakt.

Vid arbeten inom området skall stabiliteten beaktas vid utförande av lokala schakter och uppfyllnader. Uppfyllnader kommer att medföra framtida marksättningar.

MARKRADON

På huvuddelen av området är leran så tät att marken bedöms som lågradonmark. Byggnader som uppförs på berggrund ska utföras med radonskyddat utförande.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURHISTORIA

En arkeologisk utredning inom fastigheten Skinnfälleröd 1:1 samt förundersökning av den sedan tidigare kända boplatsen RAÄ Håby 301 har utförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst under mars 2014. Den arkeologiska utredningen påträffade inga andra fornlämningar inom området. Rester av ett torp från senare delen av 1800-talet påträffades, vilket dock inte äger skydd enligt kulturminneslagen. Förundersökningen av Håby 301 visade att denna inte hade ett sådant antikvariskt värde att vidare undersökning är motiverad.

OMGIVNINGAR OCH SERVICE

I norr och öster omges planområdet idag av jordbruksmark. Österut finns ett fåtal bostadshus på drygt 500 meters avstånd från plangränsen. Ett bostadshus cirka 150 meter österut har lösts in av kommunen. På andra sidan väg 832, 20 meter söder om plangränsen, ligger fastigheten Gläborg 1:7, som är obebyggd. Cirka 150 meter söder om plangränsen går väg E6, vilket i hög grad präglar området både visuellt och i form av buller.

En knapp kilometer åt öster finns Håby samhälle med viss service i form av t.ex. restaurang. Ett nytt område för handel planeras i Håby. Detaljplanen för detta vann laga kraft i början av 2014. Närmaste övriga service finns i Munkedal eller Dingle.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Området bedöms ha ett begränsat rekreativvärde med tanke på störningar från vägar, brist på attraktiva målpunkter i området samt att det inte är en del av ett sammanhängande naturområde.

TRAFIK

Biltrafik

Planområdet innehåller en grusväg som leder till den tidigare bebyggda tomten Gläborg 1:9. Härifrån nås också transformatorstationen som ligger inom planområdet.

Väg 832, Håbyvägen, som går direkt söder om plangränsen är hastighetsbegränsad till 70 km/h. Trafikmängden har enligt Trafikverket 2009 uppmätts till c:a 2700 fordon per dygn varav c:a 10 % lastbilar. En utfart från fastigheten Gläborg 1:7 på andra sidan väg 832 finns mittemot den nuvarande grusvägens läge.

E6 har anslutningar till Håbyvägen vid Gläborgsmotet cirka 400 meter väster om planområdet och vid Håbymotet drygt 1,5 km öster om planområdet.

Gång- och cykelvägar

Ingen gång- eller cykelväg finns i området. Vägrenen utmed väg 832 är mycket smal. Inom planområdet sträcker sig en före detta landsväg i nord-sydlig riktning mellan skogsområdet och åkermarken. Den kan idag karakteriseras som en stig som eventuellt är körbar för jordbruksredskap.

Kollektivtrafik

Väg 832 trafikeras av tre busslinjer. I dagsläget finns närmaste hållplats vid Gläborgsmotet cirka 350 meter väster om plangränsen.

Järnväg

I översiktsplanen för Munkedal illustreras en möjlig anslutning till järnvägen Lysekilsbanan, som går ca 700 meter norr om planområdet, med två alternativa järnvägsreservat illustrerade inom ytan för denna detaljplan. I den intilliggande planen för Håby logistikcentrum illustreras också en möjlig framtida järnvägssträckning. På Lysekilsbanan går i dagsläget dock varken gods- eller persontrafik och underhållet har dragits in. Beslut om Lysekilsbanans framtid kommer att fattas under slutet år 2021.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Farligt gods

Väg E6 är primär led för transporter med farligt gods. Länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län har utvecklat en policy för markanvändning i anslutning till transportleder för farligt gods (Länsstyrelsen 2006). Denna policy anger ett riskhanteringsavstånd av 150 meter från transportleden. Vid framtagande av detaljplaner inom riskhanteringsavståndet skall riskerna som orsakas av farligt gods särskilt beaktas. En liten del av planområdet ligger inom 150 m avstånd från E6. Denna del av området består av GC-väg samt ett grönområde mellan väg 832 och industrigatan. Dessa ytor får inte bebyggas och är inte ytor där människor kan förväntas att vistas stadigvarande. En särskild riskanalys för farligt gods har därför inte bedömts vara nödvändig.

Ledningar

Inom och i anslutning till planområdet finns befintlig teknisk infrastruktur. Hänsyn till detta har tagits vid planens utformning och erforderliga skyddsområden har säkerställts genom planbestämmelser. Eventuella framtida förändringar av infrastrukturen hanteras i särskild ordning enligt gällande lagstiftning och tillstånd.

Buller

Området är utsatt för buller från E6 och väg 832. Efter exploateringen av Håby logistikcentrum i öster kommer även detta att utgöra en extern bullerkälla. En bullerutredning samt en utredning av bullerdämpande åtgärder längs med Håbyvägen genomfördes i samband med detaljplanen för Håby logistikcentrum. Bullerdämpande åtgärder för fastigheter i Håby fastställdes i samband med detaljplanen för handelsområdet Håby Lycke 1:53 m.fl. (2007). Detaljplanen för handelsområdet har därefter ändrats (laga kraft 2014-02-14), så att en mindre exploatering än tidigare tillåts och därmed mindre trafikmängder alstras.

Miljökvalitetsnormer för luft

De mätningar som gjorts av Luftvårdsförbundet för västra Sverige, Luft i Väst, visar att inga miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluften överskrids i Munkedal.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten

Vatten- och spillvattenledningar finns väster om Håby samhälle. Dagvatten tas på åkermarken om hand genom diken och markdränering norr- och österut.

Ledningar och nätstationer

Befintlig elförsörjning finns i anslutning till planområdet. Planområdet bedöms kunna anslutas till erforderlig teknisk försörjning.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

LANDSKAPSBILD

Detaljplanen innebär en stor förändring av landskapsbilden. Åkermarken och skogsmarken ska övergå till verksamhetsmark. Stora delar av marken inom området planas ut och hårdgörs. Berget som idag är skogsmark ska delvis plansprängas. En som mest 25 meter hög bergvägg kommer att skapas. Denna kommer till största delen att skymmas av den nya bebyggelsen.

Verksamhetsytorna kan komma att terrasseras i några plan. Ytorna bör av praktiska skäl kunna vara så horisontella som möjligt, men höjdskillnaden inom åkermarken på 10 meter gör det olämpligt med tanke på såväl landskapsbild som stabilitet och sättningar att anlägga en

enda sammanhängande, horisontell yta med hjälp av stora uppfyllnader och urschaktningar. En terrasserad yta begränsar eventuellt framtida verksamheters utvecklingsmöjligheter något. I gengäld blir ytan bättre anpassad till det befintliga landskapets nivåer.

Skapandet av bergväggen innebär ett ingrepp i landskapsbilden som inte kan återställas. Kommunen har dock gjort bedömningen att behovet av att lokalisera industri- och verksamhetsområden till knutpunkter i det nationella vägnätet väger tyngre. Bergväggen kommer också att utgöra ett förhållandevis underordnat inslag i landskapsbilden, i jämförelse med den nya bebyggelsen och de nya hårdgjorda ytorna.

BYGGSKEDET

Med byggskedet avses här bergschakten och de moment som ingår i den, t.ex. avverkning av skog och transport av material. Uttaget av berg föreslås på en yta i planområdets nordvästra del om cirka 1,5 ha. Den totala schaktvolymen beräknas till c:a 170 000 m³, vid en släntlutning på 10:1, varav huvuddelen är fastkubik berg. Övergångszonen mellan berg och jord är dock inte närmare undersökt, så en viss andel av den totala mängden beräknas vara jordschakt. En hel del av bergsmassorna kan komma att användas till hårdgörning av kvartersmarken inom detaljplanen och även inom den angränsande detaljplanens kvartersmark. De bergsmassor som blir över kommer att säljas, t.ex. som ballastmaterial för användning inom vägbyggen. Uttaget av berg kommer att generera buller och annan miljöpåverkan. Det är miljönämnden i mellersta Bohuslän som hanterar tillstånd relaterade till bland annat krossverksamhet och återvinning av material samt övrig miljöpåverkan.

Genomförande

Borttagandet av berget sker genom att växtlighet och jordtäckte avlägsnas, varefter berget sprängs loss, krossas och sorteras. En stor andel av materialet kommer att användas inom aktuellt och angränsande planområde. Resterande material kommer att transporteras ut med lastbil i riktning mot Gläborgsmotet. När borttagandet avslutats skapas en plan yta och marken iordningställs för uppförande av byggnader.

Miljöpåverkan

Borttagandet av berget ger upphov till ett antal miljöpåverkande faktorer, t.ex. transporter, hantering av bränslen och kemikalier, dagvattenhantering, buller, damning, vibrationer m.m. Detta regleras i kontroll- och åtgärdsprogram i byggskedet. Miljönämnden ger tillstånd till bland annat krossverksamhet och återvinning av material samt och reglerar verksamheten med avseende på bland annat miljöpåverkan.

Säkerhet

Verksamhetsområdet utgör ett industriområde dit allmänheten inte har tillträde. Regler kring t.ex. sprängning, skydd av personal m.m. regleras i annan lagstiftning. Innan bebyggelse upp-

förs ska bergskärningar undersökas med avseende på stabilitet och blocknedfall. Skrotning av bergssidor ska ske innan området tas i bruk.

Slutlig utformning

När byggskedet har avslutats och bergssidorna skrotats skapas en ändamålsenlig yta för verksamhetsändamål. Lämpliga nivåer kommer att anpassas med hänsyn till stabilitet och sättningar. I schaktbotten lämnas en jämn yta täckt med grus. Ytan ges en viss lutning mot öster för att säkerställa avrinning. Kraven regleras i avtal mellan kommunen och ny fastighetsägare.

BEBYGGELSE

Planområdet skräddarsys inte för en specifik verksamhet, utan kommunen avser att sälja exploateringsbar mark till en eller flera intressenter. Generella regler för byggnaderna inom området har därför eftersträvat i planen. De byggnader och verksamheter som kan bli aktuella på området är till exempel lagerhantering med lagerhallar och tillhörande kontor. Partihandel tillåts inom planbestämmelsen industri, dock inte livsmedel eller dagligvaror.

Utformning av byggnader

För byggnader i områdets norra del föreslås en högstanockhöjd på 25 meter för att anpassa sig till den visuella effekten av den bakomliggande bergväggen. På ytan närmast väg 832 föreslås en högstanockhöjd på 12 meter. Stora byggnader förses lämpligen med så kallade gröna tak, d.v.s. tak med växtlighet för att fördröja regnvatten och avlasta vattenmagasinen vid stora regnmängder. Gröna tak lämpar sig bäst med en låg taklutning. Maximal taklutning för huvudbyggnader är 35°.

Verksamheterna tillåts annonsera sig mot trafiken på väg 832 och E6. Skyltningen ska inarbetas i byggnadernas fasader.

Tillgänglighet

All angöring till kontorsbyggnader ska vara tillgänglig. Handikapplatser ska finnas intill kontorens entréer. Tillgängligheten till verksamheter regleras utifrån gällande regler för arbetsplatsers utformning.

Stängsel

Verksamhetsområdet kommer sannolikt att vara inhägnat, med en grind för in- och utfart. Stängsel får endast uppföras på kvartersmarken och kräver bygglovsansökan.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Planen innebär omfattande markarbeten inom området med förflyttning av massor. För att säkerställa god stabilitet och måttliga sättningar föreskrivs största tillåtna markbelastning inom området med planbestämmelse. En utformning av området enligt detaljplanen innebär avschaktningar i slänten, medan endast ett litet område behöver fyllas ut.

Marklov krävs för schaktning och fyllning.

NATUR- OCH PARKMARK

Grönområden

Inom planområdet finns användningsbestämmelserna NATUR på allmän platsmark som omfattar en mindre del av jordbruksmarken norr om kvartersmarken samt en yta närmast väg 832. Den förstnämnda delen genomkorsas av ledningar och lutar förhållandevis mycket, och lämpar sig därför varken för jordbruk eller för skötselkrävande parkmark. Den sistnämnda delen utgör en buffertzona som inte får bebyggas mellan väg 832 och kvartersmarken. Det är dock inte ytor som är av intresse för allmänhetens rekreation. Avsikten med beteckningen Natur är icke anlagd mark, som endast kräver ett litet inslag av skötsel som viss röjning och städning. Ansvaret för skötseln ligger på fastighetsägaren. Naturmarken får inte bebyggas.

En eller flera dammar för hantering av dagvatten finns på kvartersmarken. Detta område kommer att vara inhägnat men är åtkomligt för fåglar och mindre djur. Dammar ska utformas som våtmark med öppen vattenyta och omgivande naturlig vegetation vilket ger skönhetsvärden och bidrar till den biologiska mångfalden.

FORNLÄMNINGAR

Den enda kända fornlämningen inom planområdet, boplaten Håby 301, anses av Riksantikvarieämbetet vara dokumenterad och får tas bort i samband med detaljplanens genomförande. Skulle andra fornlämningar påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Under byggskedet kommer buller att genereras framför allt under den tid som borttagandet av bergmassor pågår. Generellt gäller att riktlinjer för byggbuller enligt NFS 2004:15 (Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser) inte får överskridas under byggskedet.

Det är miljönämnden som beslutar om vilka bullervärden som ska efterföljas och var och vid vilka tider krossning får ske.

Verksamhetsområdet bedöms inte ge upphov till buller som överskrider riktvärdena för externt industribuller i riktning mot bostäder i norr eller öster. Mellan området och bostäder i öster ligger Håby logistikcentrum. Inga bostäder finns inom 500 m från planområdet. Fastigheten Gläborg 1:7 är obebodd och byggnaden riven. Utveckling av fastigheten tillåts heller inte på grund av dess bullerutsatta läge samt att den ligger inom skyddsavståndet 30 meter från lokalvägen och inom riskhanteringsavståndet 150 meter från E6. En särskild bullerutredning för verksamhetsområdet har därför inte bedömts som nödvändig.

I bullerutredningen för detaljplanen för Håby verksamhetsområde beräknades genomförandet av planen endast medföra en obetydlig ökning av trafikbuller. Ökningen beräknades till 250 rörelser per dygn vid full utbyggnad, varav 40 % tung trafik. Den aktuella detaljplanen kan förväntas innehålla likartade verksamheter. I trafikutredningen som gjorts till granskningsskedet av planen har trafikalstringen för Håby Väster bedömts till 70 fordon (årsmedeldygnstrafik, ÅDT), med 15 fordon under maxtimmen. Den aktuella detaljplanen har en mycket liten andel av den totala trafiksiffran för de fyra planerade områdena i Håby, som totalt uppgår till 14220 fordon ÅDT. Det har därför bedömts att genomförandet av detaljplanen inte kommer att innebära betydande ökning av trafikbuller. En uppföljning med mätningar bör ske när planområdena är utbyggda, så att man kan vidta ytterligare bullerdämpande åtgärder ifall riktvärdena överskrids.

Farligt gods

För att säkerställa utrymning vid olyckor med farligt gods eller brand på väg 832 ska utrymningsvägar från byggnader orienteras i riktning norrut inom byggrätten närmast väg 832.

Starkströmsledningar

Ingen bebyggelse tillåts inom skyddsavståndet 20 meter från ledningarna. På uppställningsytan vistas inte människor mer än tillfälligt och verksamhet sker endast under korta tidsintervaller i detta område.

Brandsäkerhet

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samband med exploatering. Fastighetsägaren ansvarar för detta.

Radon

Radonmätning görs i samband med uttag av berg. Åtgärder med anledning av förekomst av radon i byggskedet hanteras i samband med bygglov. Byggnader ska uppföras med radon-skyddat utförande.

Risker vid projektering och exploatering

Intill området finns idag bebyggelse i form av några byggnader söder om området. Dessa står dock på berg och bör enligt den geotekniska utredningen inte påverkas under byggskedet. Håbyvägen i söder och det planerade logistikcentret i öst löper dock risk att påverkas, särskilt då kvicklera påträffats i området. Sprängnings- och påslagningsarbeten som ger upphov till vibrationer måste beaktas vid utförande så att de inte medför skador eller risker på omkringliggande anläggningar. I byggskedet måste också stabiliteten för temporära schaktslänter för t.ex. ledningsstråk beaktas.

I den geotekniska utredningen för detaljplanen har stabilitetsberäkningar utförts enligt IEG:s rapport 4:2010. Med hänsyn till förekomsten av kvicklera och områdets närhet till Håbyvägen rekommenderar utredningen följande säkerhetsfaktor för nyexploatering/planläggning, vilket motsvarar den högre säkerhetsfaktorn enligt IEG:s rapport:

$$F_c \geq 1,7$$

$$F_{\text{komb}} \geq 1,5$$

Risker för olyckor i samband med projektering och exploatering av området, t.ex. vid schaktning och uttag av berg, regleras i lagstiftning och säkerställs i kontrollplaner för respektive skede.

TRAFIK

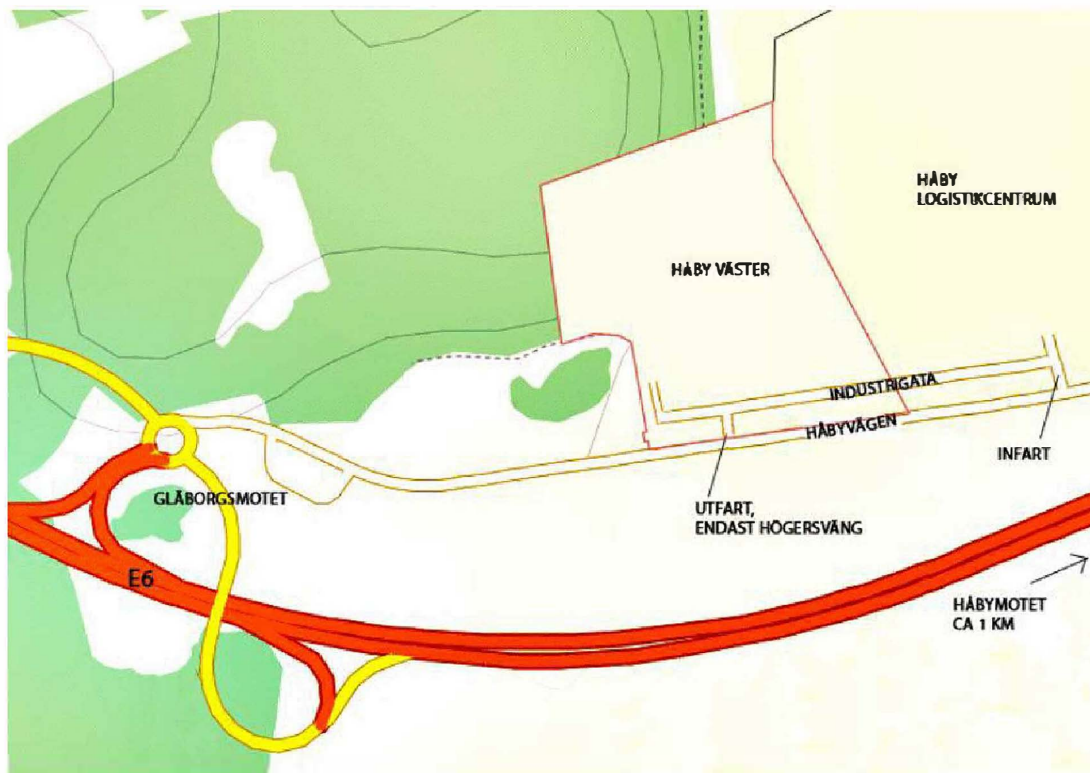
Biltrafik

Detaljplanen föreslår att området trafikförsörjs via en industrigata parallellt med väg 832. Denna är en förlängning av den planerade industrigatan i angränsande detaljplan. Gatan är 9,5 m bred och har sin infart cirka 170 m öster om planområdet.

En utfart med endast högersväng föreslås för att undvika att trafik korsar väg 832 och för att leda trafiken från verksamhetsområdet mot Gläborgsmotet.

En trafikutredning har gjorts (Ramböll 2014-12-22) för att utreda hur fyra aktuella detaljplaner – Håby väster, Håby söder, Håby handelsområde och Håby logistikcentrum – kapacitetsmässigt påverkar trafikplatserna Håby och Gläborg. Slutsatsen är att belastningen på cirkulationsplatserna blir måttligt höga. Den förväntade kötiden blir dock så liten att den ökade belastningen inte anses påverka trafiken nämnvärt. Problem med köer på ramperna väntas inte uppstå med dagens trafikbelastning.

Den aktuella planen beräknas bidra med mindre än 0,5 % av den totala trafikalstringen från de fyra detaljplanerna.



Översiktligt trafiknät

Gång- och cykeltrafik

I samband med genomförandet av planen kan en gång- och cykelväg anläggas längs med väg 832. Område för detta är avsatt i planen. GC-vägen föreslås med en bredd av 2,25 meter vilket är standard för måttlig gång- och cykeltrafik.

För gång- och cykeltrafiken är ett genomförande av planen en del av planerna på en sammanhängande gång- och cykelväg från Håby till Gläborgs trafikplats. Genomförandet av planen innebär att en delsträcka färdigställs. Genomförandefrågor och kostnader för utbyggnaden av vägar och GC-väg ska regleras i avtal.

Kollektivtrafik

Utbyggnad av verksamhetsområdet kan innebära ett bättre underlag för kollektivtrafiken längs Håbyvägen.

Järnväg

I angränsande detaljplan för Håby logistikcentrum har en möjlig framtida järnvägssträckning illustrerats. Med hänsyn till höjdskillnaderna inom planområdet och behovet av sammanhängande verksamhetsytor har bedömningen gjorts att inga bestämmelser för en ev. framtida järnväg bör finnas i den aktuella detaljplanen.

Parkering

All parkering ska ske inom fastigheten. Omfattningen på parkering beror på typen av verksamhet. Minsta antal p-platser för verksamheter respektive kontor regleras i bygglövs-skedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elnät

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

VA-nät

Kommunalt VA-nät för dricksvatten och spillvatten byggs ut till området i samband med exploatering. Teknisk anläggning för VA-försörjning kommer då att krävas. Läget för denna utreds i senare skede. Behovet av ev. andra VA-anläggningar för att ansluta planområdet utreds då detaljplanen vunnit laga kraft.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras på kvartersmarken med svackdiken och utjämningsmagasin. Dagvattenmagasin ska anläggas och utformas som våtmarker med vegetation som buskar och trädungar. Förutom dammarnas praktiska funktion bidrar de med skönhetsvärden och till viss del till biologisk mångfald då de kan utgöra livs- eller rastmiljöer för flera växt- och djurarter.

Området är inte lämpat för infiltration av dagvatten. Avrinning från asfalterade ytor till öppna diken ska undvikas för att inte påverka grundvattnet negativt. Dagvattenledningar leds till dagvattenmagasinen. Vatten från byggnadernas tak kan ledas till separata dammar då detta vatten inte är förorenat.

Dagvattenmagasinet ska dimensioneras för ökande nederbörds mängder och rymma ett regn motsvarande 100-årsregn så att flöden nedströms inte förändras. Utloppet leds till öppet dike i angränsande detaljplan. Befintliga diken ska ledas förbi planområdet eller omhändertas i dagvattenmagasinen. Serviceväg ska finnas till dagvattenmagasinet.

Avfall

Verksamheternas avfallshantering ska regleras med det eller de bolag som sköter renhållning, återvinning och sophämtning i kommunen.

Uppvärmning och kylning

Fjärrvärme finns för närvarande inte i området. Teknik för uppvärmning och eventuell kylning av byggnader beror på vilken typ av verksamhet som etableras. Vid verksamhet som

alstrar ett överskott av värme, t.ex. fryslager, bör system för återvinning av värme till övriga byggnader övervägas.

LEDNINGAR

Starkströmsledningar

Områden för teknisk infrastruktur och ledningar har säkerställts genom planbestämmelser.

Vid bygglovsprövning ska ledningsägaren ges tillfälle att lämna synpunkter på bygglovsansökningar inom ledningsrättsområdena. Även för markarbeten, belysningsstolpar m.m. gäller särskilda säkerhetsföreskrifter. Schaktning och grävning i ledningsrättsområde får inte ske utan ledningsägarens medgivande.

Övriga ledningar

Ledningar finns i marken på fastigheten Gläborg 1:9. Dessa tas bort i samband med exploateringen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENOMRÅDEN, M.M.

Vid utarbetande av denna detaljplan har kommunen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen, Natura 2000 eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är i huvudsak förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP10.

Miljöbalkens hänsynsregler, 2 kap. MB

Miljöbalkens andra kapitel reglerar allmänna hänsynsregler, val av plats, rimlighetsbedömning m.m. För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna

uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. Kommunen anser att valet av plats inte innebär stora olägenheter för hälsa och miljö. Istället ser kommunen en fördel med att samla verksamhetsområden av denna typ hellre än att lokalisera dem på ett flertal platser. Området är bullerutsatt och kommer att vara starkt präglad av närheten till vägar och intilliggande verksamhetsområde. I det perspektivet är den aktuella detaljplanen en mindre utvidgning av ett större planerat område för verksamheter. Bergväggen som uppstår då skogsmarken tas i anspråk kommer initialt att ha en stor påverkan på landskapsbilden, men efter att området samt intilliggande områden har bebyggts blir den visuella effekten av bergväggen betydligt mer underordnad.

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. MB

Miljöbalkens tredje kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Planområdet har i kommunens översiktsplan ÖP10 bedömts som lämpligt att utnyttja för verksamheter. Det ligger cirka 150 meter från E6 och genomkorsas av två kraftledningar. Området direkt öster om planområdet är planlagt för ett logistikcentrum. Området är starkt påverkat av infrastruktur och ingår inte i något sammanhängande oexploaterat markområde. Oundvikligt uttag av berg kommer att ske och omfattande markarbeten behöver göras för att iordningställa verksamhetsområdet. Berguttaget kommer dock till stor del att kunna användas för markarbeten inom aktuellt och intilliggande planområde, vilket kommunen anser är en bra hushållning med resurser.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. MB, och Natura 2000

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000-område eller annat område av riksintresse. Planområdet bedöms inte innehålla jord- eller skogsbruksmark med högt värde. Kommunen bedömer att det finns ett stort behov av verksamhetsområden med goda grundförhållanden utmed E6. Bedömningen är att planens genomförande innebär god användning av marken med hänsyn till behovet av den planerade verksamheten. Förutsättningen är att detaljplanens genomförande inte påverkar omkringliggande miljö så att riksintresse eller skyddad natur kan ta skada.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap. MB

Miljökvalitetsnormer avser föroreningar från diffusa utsläppskällor som trafik och jordbruk. De bestäms enligt miljöbalkens femte kapitel. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Föroreningar i utomhusluften bedöms inte överskridas inom planområdet.

Det finns ingen vattenförekomst i avrinningsområdet för vilken miljökvalitetsnorm är angiven. För att bibehålla eller förbättra nivåerna på avrinning från området och inte belasta nedanförliggande vattendrag ska ett dagvattensystem med fördröjningsdammar, som även kan användas för sanering av ytliga utsläpp, anläggas inom planområdet.

Fisk- och musselvatten kan påverkas positivt av att åkermarken uppströms minskar. Jordbruksmarken står för en del av det kväveöverskott som generar övergödning i havsområdet. Planens genomförande kan därför ha en gynnsam verkan på den ekologiska statusen i avrinningsområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken 6 kap. för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats. Planförslaget med de föreslagna åtgärderna bedömdes vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Motiveringen var att förändringen av markanvändningen berör ett område i anslutning till närliggande infrastruktur och medför ingen betydande skada på natur- och kulturvärden i området.

Kommunens ställningstagande grundade sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms medföra skada på något riksintresse.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv för ställningstagandet var att planförslaget i huvudsak överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och att planförslaget ligger i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa underlag för näringsverksamhet.

Mot bakgrund av det ovanstående bedömde Munkedals kommun att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras för det aktuella planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång om inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller ny detaljplan upprättas för området. Efter genomförandetiden får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om det bedöms lämpligt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att privata aktörer, t.ex. fastighetsägare eller samfällighetsföreningar, ska iordningställa och förvalta allmän platsmark. Motivet för detta är att exploateringen i sin helhet kommer att utföras av de verksamheter som ska nyttja området och att området inte gränsar till detaljplanelagd mark för vilken kommunen är huvudman.

Ansvarsfördelning

ALLMÄNNA PLATSER			
Anläggning	Ägare	Genomförande	Drift
INDUSTRIGATA	Fastighetsägare	Exploatör	Samfällighet
GC-VÄG	Kommun	Kommun	Trafikverket
NATUR	Fastighetsägare	Exploatör	Samfällighet
Spillvatten och avlopp	Munkedals Vatten AB	Munkedals Vatten AB	Munkedals Vatten AB
Dagvatten	Fastighetsägare	Exploatör	Samfällighet

KVARTERSMARK			
Anläggning	Ägare	Genomförande	Drift
J, Z	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Teknisk anläggning (E ₁)	Nätägare	Nätägare	Nätägare
Dagvattenanläggning (E ₂)	Fastighetsägare	Exploatör	Samfällighet

Avtal

Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och trafikverket som reglerar utbyggnad av gång- och cykelväg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Fastighetsbildning

Avstyckning sker efter begäran från fastighetsägaren.

Allmän plats

Den mark som anges som allmän plats i detaljplanen kommer att vara privatägd. I samband med planens genomförande kommer marken att upplåtas för gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt/servitut

Ledningsrätt bör upprättas för den nya dragningen av starkströmsledningar genom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Kommunen säljer exploateringsbar mark. Frågor om lantmäteriatgärder, utbyggnadsåtaganden, kontrollprogram, planteringar, säkerheter m.m. ska regleras i avtal mellan kommunen och köpare.

VA-anläggningsavgift

VA-anläggningsavgift ska erläggas för den kommunala VA-anläggningen enligt gällande taxa.

El och tele

Samtliga kostnader bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Plan- och bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer plan- och bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Iordningställande av allmän mark

Åtgärder för att iordningställa allmän platsmark bekostas av fastighetsägare/exploatör.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs enligt rutinerna för normalt planförfarande.

Samråd hölls 2014-09-30 till 2014-11-10 och har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2014-11-24. Trafikutredning samt komplettering av PM Geoteknik har tillkommit.

Granskning av planen genomfördes under perioden 2015-03-19 till 2015-04-17. Ett granskningsutlåtande, daterat 2020-04-15, har upprättats.

De justeringar som gjorts till antagandet är av mindre karaktär och ändrar inget i sak när det gäller markanvändningen. En del ändringar är anpassningar till Boverkets rekommendationer för nationell harmonisering av planbestämmelser för digitaliserade detaljplaner.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planbeskrivningen har upprättats av Munkedals kommun.

Henrik Gustafsson
Enhetschef

Mats Tillander
Planhandläggare