



Akt nr:
1430-P70

AU\$1430-P70

Upprättade år 2009	Ärendenummer O093251
Ärende Detaljplan för del av Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1	
Kommun Munkedal	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....1.... band

..... $\sqrt{3}$ numrerade sidor

..... $\frac{1}{2}$ inneliggande kartor

..... $\frac{2}{2}$ andra kartor

1430-P70

2 ps



Munkedals
Kommun

Utvecklingsavdelningen
Ronny Larsson

Dnr 06/167

LAGA KRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen beslutade 2009-06-10 att anta upprättad detaljplan för del av Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1, daterad 2009-03-30 och justerad 2009-05-25.

Länsstyrelsens beslut enligt 12 kap. 2 § PBL föreligger från 2009-06-30.

Vid överklagande tidens utgång har ingen överklagan inlämnats till kommunstyrelsen.

I och med detta vinner detaljplanen **laga kraft 2009-07-10.**

Kopia till

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet
Lantmäterimyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten
Ägaren till Bergs Gård
Akten

2009-07-10

Ronny Larsson
Fysisk planerare

**F
O
S
S
-
B
E
R
G

3
:
1**



ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
FOSS-BERG 3:1 OCH FOSS 5:1.**

**MUNKEDAL MUNKEDALS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

UPPRÄTTAD AV CIM&BIM ARKITEKTER AB 2009-03-30

Justerad: 2009-05-25
Antagen av KS: 2009-06-10
Laga kraft: 2009-07-10

1430 P 70

2

**Detaljplan för del av Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1, Munkedal,
Munkedals kommun, Västra Götalands län.**

Upprättad av CIM&BIM Arkitekter AB

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Geoteknisk utredning utförd av Ramböll Sverige AB, daterad 2008-01-22
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

INLEDNING/BAKGRUND

Inom den aktuella delen av fastigheterna Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1 finns ingen befintlig bebyggelse men direkt norr om planområdet ligger flerbostadsområdet Brudås och väster om planområdet ligger ett fjärrvärmeverk. Ägaren till fastigheten Foss-Berg 3:1 har inkommit med önskemål om att detaljplanlägga för 22 nya bostadshus för åretruntboende inom området. För att kunna ta ställning till den önskade utbyggnaden har kommunstyrelsen ställt krav på att detaljplan skall upprättas för området. Kommunen har beviljat plantillstånd.

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplaner grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Ett planprogram har därför upprättats och detta har även varit föremål för samråd. Detta planprogram har varit utgångspunkt för det nu aktuella planförslaget.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa byggrätter för 22 stycken nya enbostadshus som en fortsättning på befintlig bostadsbebyggelse nordväst om planområdet. För att planområdet skall bli utformat på ett bra sätt har det i detaljplanen införts olika planbestämmelser som kommer att ligga till grund för detaljutformningen av byggnationen.

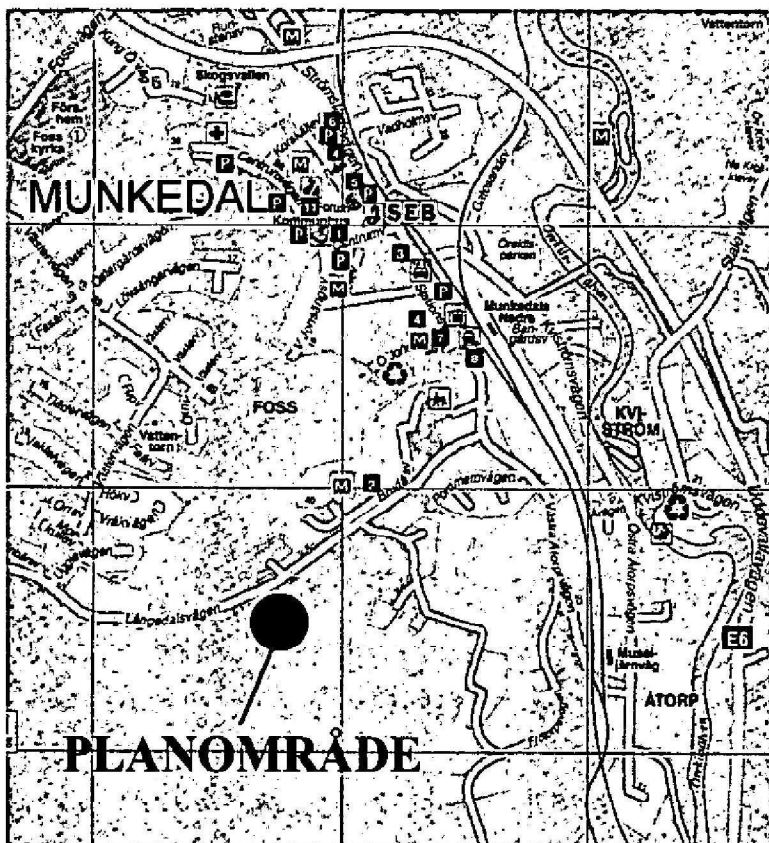
Det aktuella området omfattas inte av något riksintresse enligt 3 o 4 kap MB och inte heller av strandskydd.

PLANDATA

AREAL

Planområdet är ca 4,2 ha stort.

LÄGE



Det aktuella planområdet är beläget knappt en kilometer söder om Munkedals centrum.

MARKÄGARE

Fastigheten Foss-Berg 3:1 är i privat ägo och fastigheten Foss 5:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

GÄLLANDE DETALJPLAN

För området finns ingen gällande detaljplan och området gränsar ej heller till detaljplanlagt område förrutom i norr där en mindre del gränsar mot det planlagda bostadsområdet Brudås.

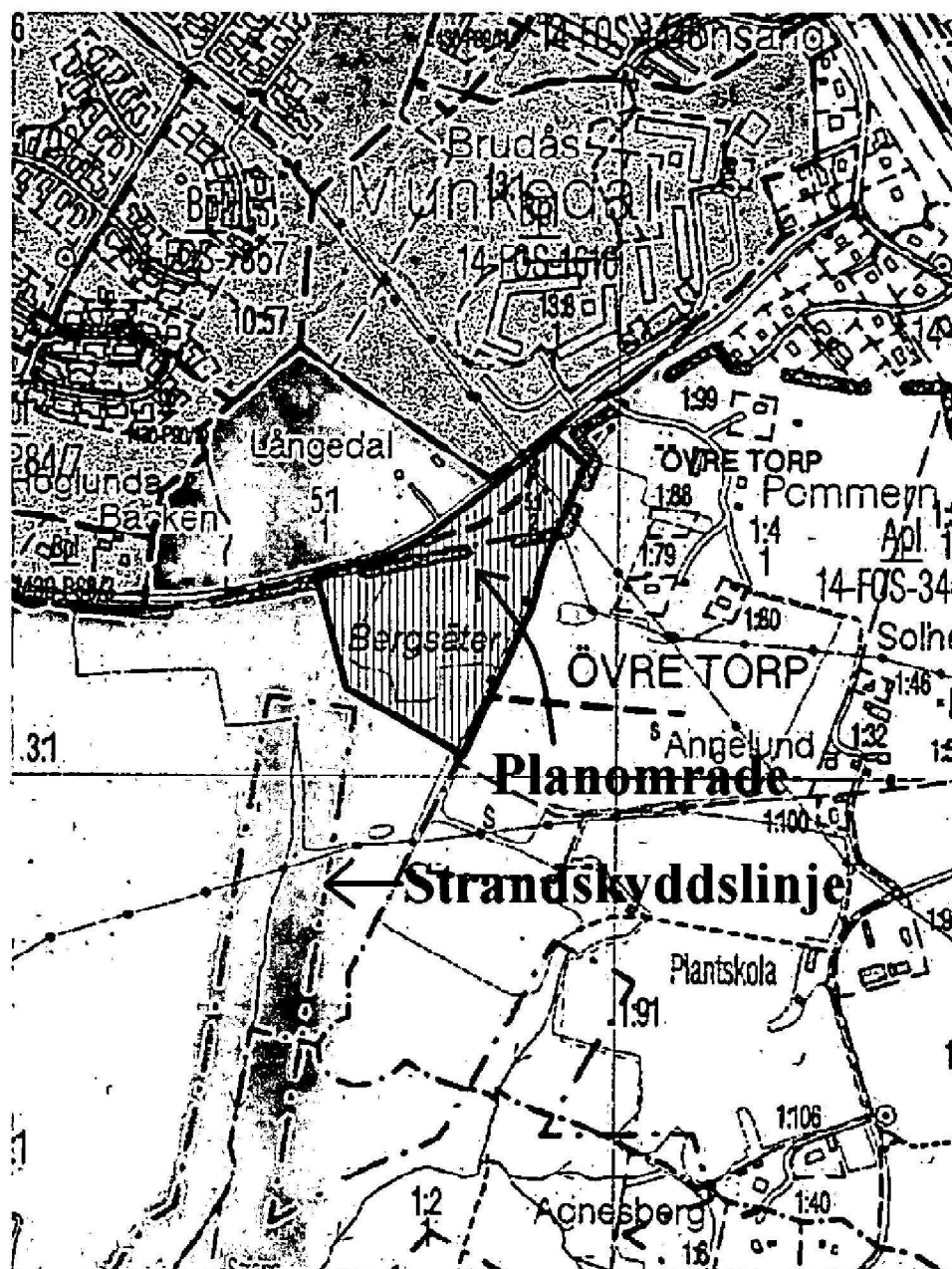
KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har beslutat, enligt delegationsordning 2003-12-16, punkt 90, att ge plantillstånd för att upprätta en detaljplan för det aktuella området.

KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN, ÖP 2001

I kommunens fördjupningsplan från 2001 redovisas det aktuella området som reservområde för bostäder.

FÖRORDNANDEN



Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Söder om planområdet finns dock ett vattendrag som omfattas av strandskydd (50 meter på båda sidor).

MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalken (MB) gäller generellt, att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid exploateringsföretag inom kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen i norr till Lysekil i söder. Detta utgör dock inte något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet utgörs av mark som i kommunens fördjupningsplan från 2001 redovisas som reservområde för bostäder och utgör ingen sådan tillgång för turismen eller det rörliga friluftslivet som avses skyddas med bestämmelserna i miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG BYGGNATION INOM / I ANSLUTNING TILL UTREDNINGSOMRÅDET



Inom planområdet finns ingen bebyggelse men direkt norr om planområdet ligger fjärrvärmeverket som ägs av Uddevalla Energi (se bilden till vänster).

Direkt norr om planområdet ligger flerbostadshusområdet Brudås.

Sydväst om planområdet ligger villaområdet Västergård och öster om planområdet finns lite stödbebyggelse i form av villor.

PLANERINGSMÅL

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplaner grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Nedanstående mål är vägledande för den aktuella planläggningen:

- 1 Ge möjlighet att kunna uppföra 22 stycken nya bostadshus inom planområdet.
- 2 Säkerställa att de nya bostadshusen placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur, kulturvärden och landskapsbild.
- 3 Säkerställa att trafik-, vatten och avlopp för den nya fastigheterna löses på tillfredsställande sätt.
- 4 Säkerställa att det används säkra tekniska lösningar (tex radonskyddet) och material i det nya bostadshuset för att undvika risk för ohälsa. Stor miljöhänsyn skall även tas beträffande drift och underhåll samt framtida återanvändning, återvinning eller deponi. Miljöriktiga och återanvändbara material skall användas.

MARK OCH VEGETATION

Enligt Ädelskogsinventering Munkedal utförd 1994 utgörs delar av området (1,7 ha) av bestånd nr 43 med klassifisering 3. Det aktuella lilla skogspartiet ligger inom Långedal i den sydvästra delen av Munkedals tätort. Området avgränsas i norr av Långedalsvägen och är starkt kulturpåverkat med ganska breda gångstigar igenom skogen men även av en befintlig kraftledning i den norra delen av området.

15

Trädsiktet är ungt med en smärre ekskog i den norra delen och en aspskog i den södra. I mitten finns ett parti klena bokar. Över hela beståndet växer klena till medelgrova björkar. Trädföryngringen är ganska stark med bla björk, rönn, asp och ek.



Busksiktet är däremot mycket glest. Letar man kan man hitta lite vildkaprifol och druvfläder. Markvegetationen består mest av blåbärstyp med lite harsyratyp på de friskare partierna. Man finner även enstaka björkorrhakar, både klena och grova.

Under hösten 2008 har markägaren gjort en gallring av vegetationen inom området. Innan denna gallring gjordes genomfördes en inmätning av den vegetation som bedömdes värdefull och möjlig att spara efter ett genomförande av detaljplanen. På illustrationskartan har denna vegetation redovisats och på plankartan har det även införts bestämmelser för att skydda den vegetation som sparats.



Bilden överst på sidan visar hur södra delen av området såg ut innan gallringen och bilden ovan visar den vegetation som sparats utmed Långedalsvägen efter gallringen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För området har det genomförts en geoteknisk utredning av Ramböll Sverige AB, daterad 2009-01-22.

Sättningsberäkning

Sättningsberäkningar har utförts med dataprogrammet Embankco version 1.02. Kryp-sättningar har beaktats vid beräkningarna. Sättningsberäkningar har utförts för planerad lokalväg i södra delen av området där maximal bankhöjd uppgår till dryga 2 m. Vid beräkningarna har ett djup på 16 m antagits, vilket är största djupet längs lokalvägen enligt utförda undersökningar. Beräknad sättning efter 40 år uppgår till 0,15 m i vägmitt, där 0,1 m utbildas under de första 3 åren. Då marken sluttar söderut blir lasten för vägbanken mindre i vänsterkanten. Sättningen i vänsterkant väg blir därmed något mindre (0,12 m), men kravet på en tvärfallsavvikelse på max 1,2 % (enligt ATB-väg) uppfylls.

Bostadshusen kommer till största del ligga på fastmark eller berg i dagen. Här bedöms det inte vara några problem med sättningar. En beräkning har gjorts för ett hus på 15 m djup lermark med sättningsegenskaper enligt CRS-försöket i bh 10. Den beräknade sättningen efter 40 år uppgår till knappt 0,15 m. För beräkningsresultat se bilaga 6 i den geotekniska utredningen.

Stabilitetsberäkning

Stabilitetsberäkningar har utförts med dataprogrammet Geostudio 2004, version 6.22. Stabilitetsberäkningarna är utförda som odränerad och kombinerad analys. Då kvicklera ej återfunnits i jordprofilen enligt utförda undersökningar har säkerhetsklass 2 (SK2) tillämpats. Enligt vägverkets anvisningar i ATB VÄG 2004 är stabiliteten tillfredställande om värdet på säkerhetsfaktorn $F_c \geq 1,5$ och $F_{komb} \geq 1,35$.

Stabilitetsberäkningar har utförts i en sektion från fastmarkspartiet söderut ned mot lerområdet. I beräkningen kontrollerades dels totalstabiliteten för området men också lokaltabiliteten för lokalgatan där banken är som högst. Beräkningen ger för lokalt brott en säkerhetsfaktorn $F_c=2,63$ och $F_{komb}=2,62$, vilket är tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott. För totalstabilitet är säkerhetsfaktorn något högre, $F_c=2,90$ och $F_{komb}=2,75$, se bilaga 7 i den geotekniska utredningen.

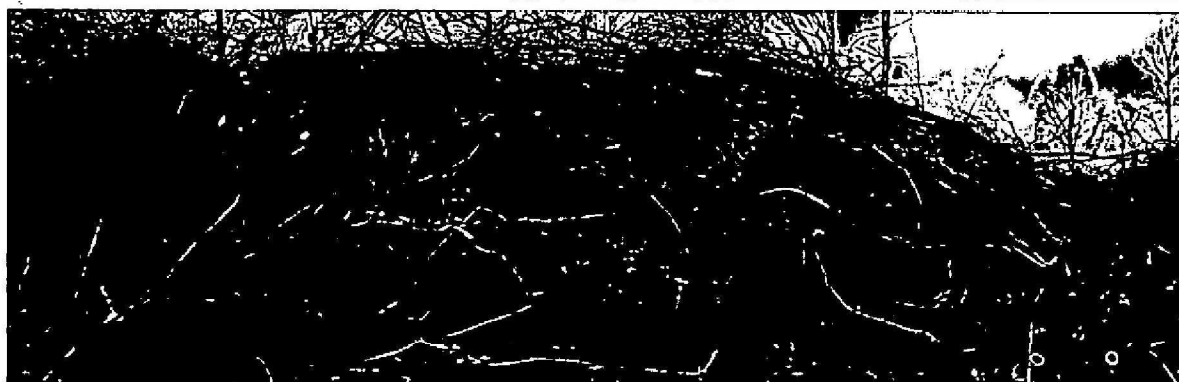
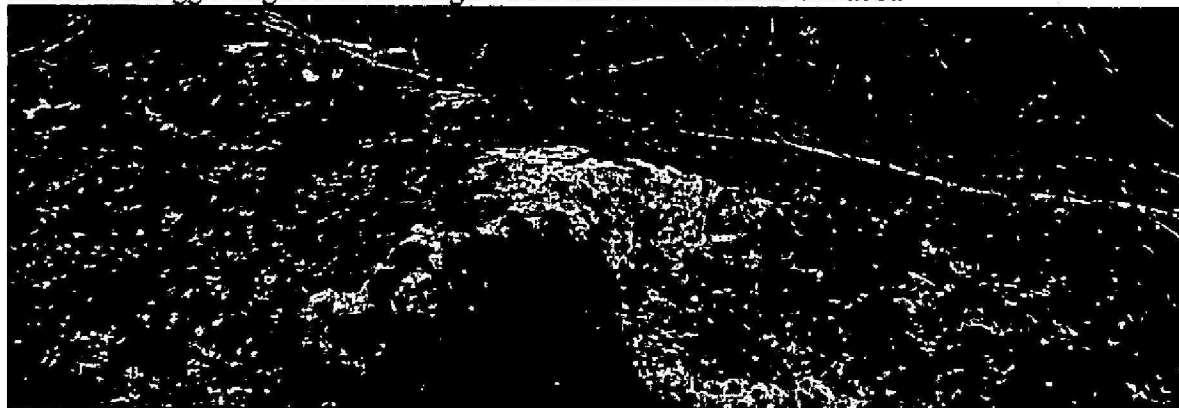
Slutsats och rekommendationer

Stabilitets- och sättningsberäkningarna visar på gynnsamma förhållanden för planerad byggnation. Fortsatt utredning rekommenderas dock för enskilda hus som ligger på gränsen mellan fastmark och lermark. I sydvästra delen av området har sand och silt uppmärksamats i övre jordlagren, vilket gör att jorden kan vara flytbenägen. Detta bör beaktas vid öppna schakter där slänterna kan rasa, speciellt vid riklig nederbörd eller höga grundvattennivåer och portryck.

BERGRAS / BLOCKNEDFALL



En inventering/besiktning av berget har gjorts, och ovan samt nedan, redovisas foton tagna inom området där berg i dagen är synligt. Denna översiktliga inventering visar att berget inte är söndervittrat och det har inte heller kunnat observeras några lösa block varför slutsatsen är att det inte föreligger någon risk för bergras eller blocknedfall inom området.



FORN LÄMNINGAR

Inom, eller i direkt anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar.

VÄGTRAFIKBULLER

Följande riktvärden får ej överskridas vid nybyggnation av bostäder vad avser trafikbuller från vägtrafik:

55 dB(A), ekvivalentnivå, utomhus vid fasad.

30 dB(A), ekvivalentnivå, inomhus.

70 dB(A), maximalnivå, utomhus på uteplats.

Ekvivalentnivån är ett sammanvägt värde över en längre tid (oftast ett dygn) och maximalnivån redovisar förhållandena vid en enstaka fordonspassage.

De nya lokalgatorna inom planområdet kommer endast att betjäna fastigheterna inom planområdet och trafikmängderna blir därför små. De ekvivalenta ljudnivåerna för biltrafiken på lokalgatorna bedöms inte komma att överskrida riktvärdena varken inomhus eller utomhus.

Beträffande trafikbuller från Långedalsvägen har det 2008-09-08 gjorts beräkningar av Ramböll Sverige AB, Samhällsplanering, Göteborg. Denna utredningar visar nedanstående:

Förutsättningar

Trafikmängder på Långedalsvägen är uppmätta av Vägverket under en vecka (tors-tors) i augusti 2008. Mätningarna gav ca 700 fordon per dygn, varav ca 7 % tunga fordon dvs ca 50 fordon.

Man kan anta att trafikflödesmätningarna under just denna period innehåller en stor del arbetstrafik på grund av byggnationer i området, vilket ger en stor andel tunga trafik. Beräkningarna av vägtrafikbuller är relativt okänsliga för förändringar av trafikflödet, en fördubbling ger en motsvarande bullerökning med 3 dBA på de ekvivalenta bullervärden som redovisas nedan.

Trafikbullret har beräknats för 50 km/h, på ett avstånd av 5, 10, 25 och 50 meter från bullerkällan (vägmitt) då den planerade bebyggelsen ligger på olika avstånd från vägen.

För beräkningarna har använts den nordiska beräkningsmodellen, som tillämpas av dataprogrammet Buller Väg 8.6 från Trivector AB.

Beräkningsresultat

För olika avstånd från vägmitt till mottagare fås nedanstående beräknade bullernivåer.

Trafikflöde: 700 fordon per dygn Hastighet: 50 km/h	Ekvivalent/maximal bullernivå i dBA
5 meter från vägmitt	57/89
10 meter från vägmitt	54/82
25 meter från vägmitt	47/73
50 meter från vägmitt	40/63

Beräkningarna är genomförda med antagandet att marken mellan väg och bebyggelse är mjuk, dvs gräs eller plantering. Med hård mark blir bullernivån på längre avstånd från vägen högre än ovan redovisad. På ett avstånd av 25 meter höjs bullernivån 1-2 dBA.

Kommentarer

Gällande riktvärd 55 db(A) överskrids då avståndet är mindre än ca 10 meter från vägmitt. De maximala bullernivåerna överskrider dock gällande riktvärde 70db(A), vid uteplats i anslutning till bostad. Dock bedöms sannolikheten som mycket liten att fler än enstaka tunga fordon passerar nattetid.

I detaljplanen har byggrätten för de 6 stycken husen utmed Långedalsvägen som närmst lagts 15 meter från vägmitt varför 55 dB(A), ekvivalentnivå, utomhus vid fasad ej kommer att överskridas.

Bostadshusen kommer även att utföras så att 30 dB(A), ekvivalentnivå, inomhus ej kommer att överskridas.

Eftersom tomterna inom området är stora finns det även mycket goda möjligheter att placera uteplatserna i "skydd" av bostadshusen så att 70 dB(A), maximalnivå, utomhus på uteplats ej kommer att överskridas. I utredningen har det även gjorts bedömningen att sannolikheten är mycket liten att fler än enstaka tunga fordon passerar nattetid.

PLANFÖRSLAG

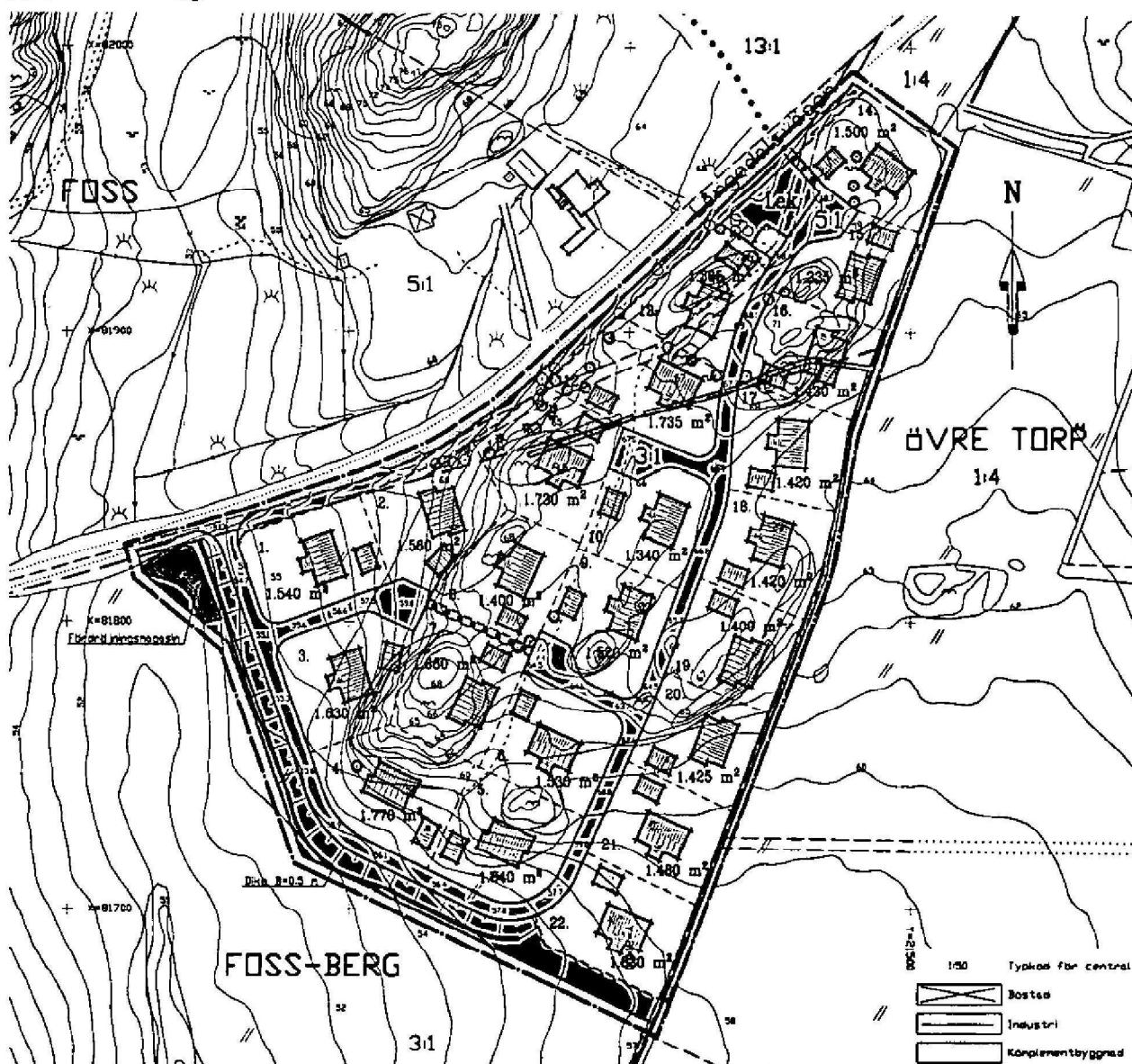
Ovan har det önskemål beskrivits som finns av att ge möjlighet att kunna uppföra 22 stycken nya bostadshus inom det aktuella området.

Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader även ha en yttre form och färg, som är lämpligt för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

För att den nya bebyggelsen skall bli utformad på ett tillfredsställande sätt har det i detaljplanen införts olika bestämmelser som skall ligga till grund för detaljutformning. De främsta regleringarna beskrivs nedan.

Markanvändning



Merparten av marken inom planområdet har avsatts för bostadsändamål. Planförslaget redovisar totalt 22 tomter för enbostadshus.

De föreslagna tomterna har en storlek som varierar mellan drygt 1200- till 1700 m². I detaljplanen har det införts bestämmelser om största antalet tomter inom varje bostadskvarter samt minsta tomtstorlek.

Eftersom tomterna blir stora kan även bostadshusen göras tämligen stora. Förslaget är en byggnadsarea på 200 m² + 60 m² biarea. I de delar av området där souterränglösningar tillåts har byggnadsarean minskas till 180 m² + 60 m² biarea.

Utmed lokalgatan söder om lekplatsen har ett område avsatts för transformatorstation.

Övrig mark inom planområdet redovisas som lokalgata och naturmark. En lekplats (inom NATUR-mark) kommer att anläggas i den norra delen av området. Lekplatsen kommer att skyddas med ett staket runt hela lekplatsen och en grind kommer att anordnas vid ingången till lekplatsen. Naturområdena inom planen innebär i övrigt inget underhåll eller skötsel.

Byggnadsplacering

Byggnader skall placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till naturvärdena på platsen. I detaljplanen har det inte bedömts nödvändigt att göra en helt exakt reglering av placeringen av byggnaderna och med tanke på tomternas storlek, bestämmelser om minsta avstånd till granntomt samt den prickmark som utlagts blir det tillräckligt stora begränsningar. Den frihet som lämnats kan bli positivt för helhetsintrycket av området.

Det är även viktigt att tänka på att byggnader bör placeras med tanke på utnyttjande av passiv solenergi samt rådande sol- och vindförhållanden på respektive tomt.

Byggnadsutformning

Stor omsorg bör nedläggas på utformningen av nyttillkommande byggnation så att byggnationen blir ändamålsenlig och anpassad till miljön, natur och landskap. Detta har reglerats genom olika planbestämmelser såsom minsta och största taklutning, högsta tillåtna byggnadshöjd, byggnaders högsta tillåtnanockhöjd etc. Det kan vara upplevelsemässigt bra om varje hus kan ges en individuell prägel samtidigt som hela området upplevs som en sammanhållen enhet.

Takvinklarna bör hållas nere på de högre lägena samt på souterränghusen, förslaget är 14-27 grader. I övrigt föreslås takvinklar mellan 14-33 grader.

Även byggnadshöjderna bör hållas låga men anpassas till de olika tomterna så att det blir möjligt att göra souterränghus där så är lämpligt.

Färgsättning

Inom planområdet finns ingen befintlig byggnadsmiljö att anpassa ny byggnation till. I PBL anges att byggnader skall ha en färg som är lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Med tanke på planområdets läge har bedömningen gjorts att det inte behövs några ytterligare bestämmelser utöver vad som regleras i PBL.

Radon

Särskild bestämmelse har införts i detaljplanen att huvudbyggnad skall utföras radonsäkert såvida inte gällande gränsvärde kan erhållas med lägre radonskydd.

VÄGAR, TRAFIK OCH PARKERING



Tillfart till planområdet sker från Långedalsvägen i ett avsnitt (vägens lågpunkt) där sikten bedöms vara god och trafiksäkerhetsmässigt torde det inte vara något problem med den trafikökning som den nya bebyggelsen medför.

Eftersom bostadstomterna inom planområdet är relativt stora föreslås parkeringen lösas inom den egna tomten.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I den norra delen av området kommer det att anläggas en ny gångväg som kommer att anslutas till den befintliga gångvägen från Brudåsområdet till centrum. Från centrum kan man sedan på ett trafiksäkert sätt ta sig vidare till vårdcentralen, kyrkan och sedan skolan. Detta blir den säkraste skolvägen med minst konfliktpunkter.

Väster om planområdet, ca 250 meter längst med Långedalsvägen mot trafikplatsen, börjar en separat väg till de befintliga villatomterna. Denna väg är också en bra gc-väg som efter villatomterna blir en gc-väg vidare ut mot trafikplatsen och runt till skolan och samhället. Den stora konflikten är sträckan utmed Långedalsvägen (ca 250 meter) som saknar gc-väg, men kommunen planerar dock för en utbyggnad av en grusad gångväg, norr om Långedalsvägen, i det aktuella avsnittet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta vältrafikerade busshållplats (även tåg) finns vid Munkedal station drygt ½ km norr om planområdet. Det finns mycket goda möjligheter att resa kollektivt från denna hållplats mot Uddevalla (Torp/Kampenhof) och Strömstad.

SERVICE

I Munkedals centrum finns ett stort utbud av service och gångavståndet till centrum är ca 600-700 meter.

UPPVÄRMNING

Uppvärmningen av bostadshusen inom planområdet skall ej utföras med direktverkande el utan nybyggda bostäder bör uppvärmas med ett vattenburet system. Med tanke på områdets närhet till fjärrvärmeverket är fjärrvärme ett självklart alternativ. Ett annat alternativ kan vara att utnyttja bergvärme i kombination med andra förnybara energikällor (tex solfångare). Vid all byggnation bör byggherren tänka på utnyttjandet av passiv solenergi.

EL OCH TELE

El- och teleförsörjning till området sker över det befintliga nätet.

En befintlig kraftledning i planområdets norra del kommer att flyttas och markförläggas i kabel i samband med den föreslagna utbyggnaden inom området.

Ett område för teknisk anläggning har avsätts på plankartan i enlighet med Fortums önskemål. Erforderliga u-områden har även införts på plankartan.

AVFALL

Det finns inget krav från kommunen på gemensam sophantering men om detta ändå skulle visa sig vara lämpligt kommer område för detta ändamål att avsättas inom planområdet.

MILJÖSKYDD

Anläggningsstorlek, tillförd effekt	Olje- och gasanläggningar	Fastbränsleanläggningar
101-250 MW	300 m	700 m
51-100 MW	200 m	500 m
11-50 MW	100 m	400 m
2-10 MW	50 m	200 m
upp till 1 MW	50 m	

I tabellen till vänster redovisas olika riktvärden för skyddsavstånd till förbränningsanläggningar enligt Boverkets Allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete". Av tabellen framgår att skyddsavståndet är avhängigt av anläggningsstorlek och val av bränsle.

Den nu aktuella förbränningsanläggningens storlek (tillförd effekt) är 3 MW vid fastbränsleeldning och 4 MW vid oljeeldning. Idag är det mest eldning med fastbränsle där det under vinterhalvåret eldas med briketter och sommaren med torrflis. Transporter av eldningsmaterial sker max 2 ggr/vecka och lagringen sker i en betongbehållare som är nedgrävd i marken.

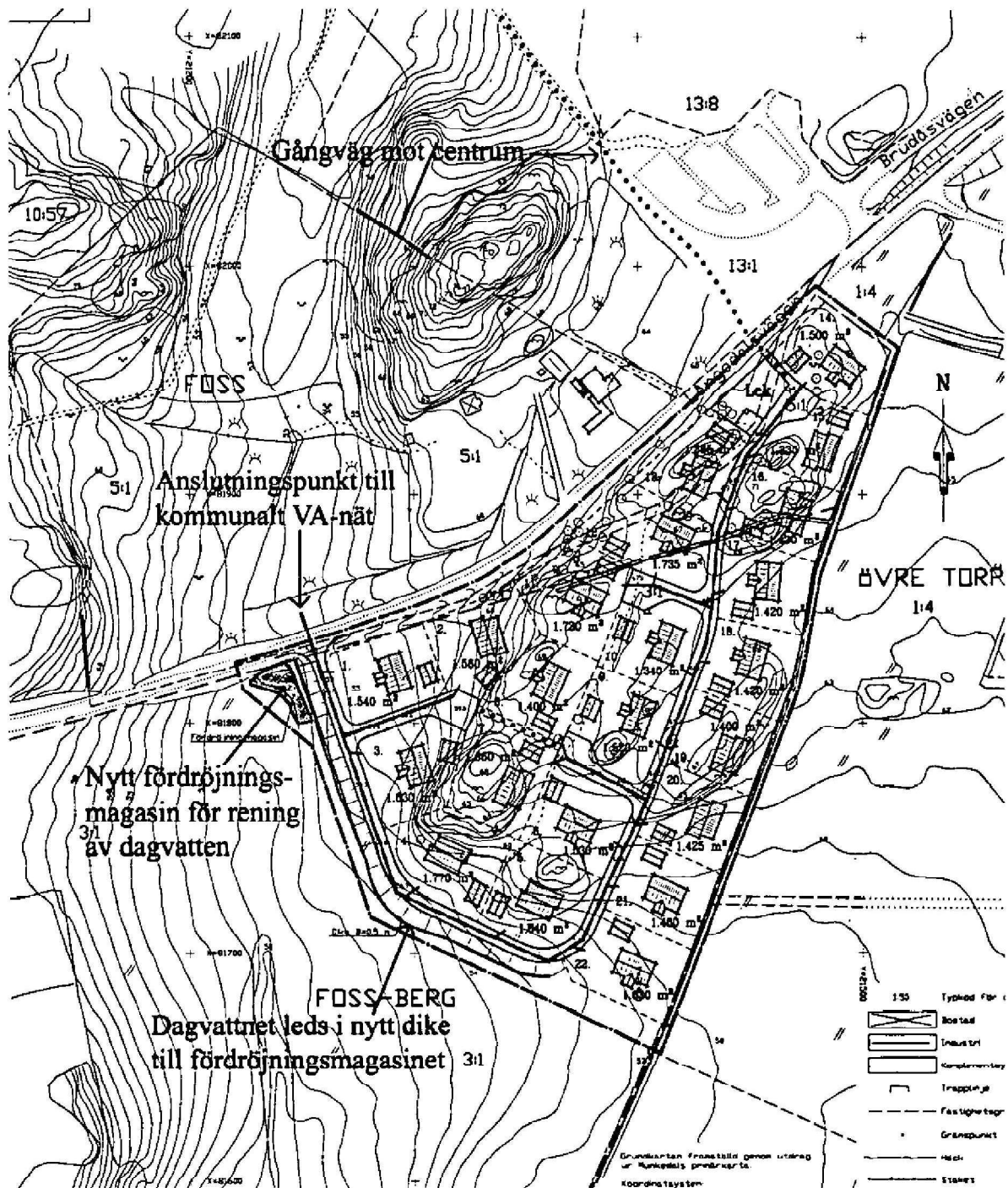
Uddevalla Energi använder inga fossila oljor vid eldning utan bara rapsolja. Om det kommer att bli en ökad efterfrågan på fjärrvärme kommer produktionsökningen att ske genom att oljeeldningen ökar.

Förbränningsanläggningen har en rening som gör att utsläppen till omgivningen är försumbar och rekommendationerna beträffande buller är även följda. Enligt Uddevalla Energi AB följer alltså det befintliga fjärrvärmeverket på Foss 5:1, norr om planområdet, de krav och tillstånd som har legat till grund för tillståndsprocessen. Inlämnat till Munkedals kommun finns Miljökonsekvensbeskrivning 2006-03-14 samt erhållet tillstånd 2006-09-27.

I samband med att miljö- och byggnämnden prövade anmälan om miljöfarlig verksamhet beaktades även eventuell tillkomst av bebyggelse i det nu aktuella området.

Sammanfattningsvis kan konstateras att även om Boverkets rekommenderade skydds-avstånd inte uppnås för fastbränsleeldning i det nu aktuella fallet så torde ändock förhållandena för den nya bebyggelsen bli acceptabla mot bakgrund av det som redovisats ovan. Den aktuella anläggningens storlek på 3 MW ligger ju även i det nedre intervallet av 2-10 MW där det rekommenderade skyddsavståndet är 200 meter.

VATTEN OCH AVLOPP



Anslutning av planområdet kommer att ske till det kommunala ledningsnätet i enlighet med vad som redovisas i figuren ovan.

Kommunen upprättar denna anslutningspunkt och exploatören svarar för utbyggnad av det lokala nätet inom planområdet.

Dagvattnet från vägar ca 40 l/s leds via dagvattenbrunnar och dagvattnet från byggnader ca 120 l/s leds via dagvattenservis som ansluts till dagvattenledningar. Dagvattenledningar mynnar ut i vägdikey på sydvästra sidan på vägen in till området. Diket skall byggas med en bredd av minst 0.5 m. Diket blir ca 200 m långt. Dikesvattnet rinner åt norr och mynnar i ett nytt fördröjningsmagasin (area=300 kvm) utmed Långedalsvägen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt miljöbalken 5 kap skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Gällande miljökvalitetsnormer avseende halter av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften bedöms inte komma att påverkas av denna ändring av detaljplanen.

UPPLÅTELSEFORM

Tomterna avses försälgas som enskilda fastigheter. Hela området är avsett att byggas ut med åretruntstandard.

FÖRFARANDE

Den nu aktuella detaljplanen har upprättats enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden föreslås bli 10 år efter det att den nu aktuella detaljplanen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

Kommunen har genomfört en behovsbedömning och kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I samrådsyttrande från 2008-04-28 delar länsstyrelsen denna uppfattning och förslaget behöver därmed inte miljöbedömas.

PLANFÖRSLAGETS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN (MB)

Turism och friluftsliv

Planområdet omfattas inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1,2 §§ och planområdet ingår inte heller i område av riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap 6 §. Den föreslagna exploateringen utgör en utveckling/utvidgning av ett bostadsområde i stort sett i enlighet med ÖP 2001.

35

Det område som föreslås tas i anspråk bedöms i stort inte ha några stora värden för det rörliga friluftslivet. Den föreslagna exploateringen tar inte heller i anspråk mark i sådan omfattning att det kan anses ha någon betydande påverkan på tillgången till mark för det rörliga friluftslivet och runt planområdet finns stora orörda naturområden.

Kulturmiljövården

Inom området finns inga kända fornlämningar eller fornlämningsmiljöer och planområdet ingår inte i område av riksintresse för kulturmiljövård.

Naturvården

Planområdet ingår inte i område av riksintresse för naturvård men enligt ädelskogsinventering Munkedal 1994 utgörs delar av planområdet (1,7 ha) av bestånd nr 43 med klassifisering 3. Området och är dock starkt kulturpåverkat med bla ganska breda gångstigar igenom skogen.

Under hösten 2008 har markägaren gjort en gallring av vegetationen inom området. Innan denna gallring gjordes genomfördes en inmätning av den vegetation som bedömdes värdefull och möjlig att spara efter ett genomförande av detaljplanen. På illustrationskartan har denna vegetation redovisats och på plankartan har det även införts bestämmelser för att skydda den vegetation som sparats. Den föreslagna exploateringen bedöms med föreslagen utformning kunna bli acceptabel med tanke på landskapsbilden.

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen medför bla att trafiken till/från och inom området kommer att öka vilket innebär ökade halter av kvävedioxid och bly. Den föreslagna exploateringen innebär dock inte någon stor förändring jämfört med situationen idag och ingen av de idag beslutade miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

Förordnanden

Området omfattas inte av strandskyddsförordnanden enligt miljöbalken.

PLANFÖRSLAGETS FÖRENLIGHET MED PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

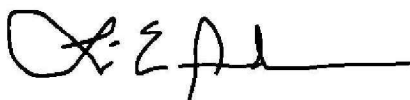
Den aktuella exploateringen har stöd i kommunens översiktsplan från 2001 där området avsatts som ett reservområde för bostäder. Den nu föreslagna exploateringen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med naturresurserna. Föreslagen exploatering bedöms därför inte strida mot bestämmelserna i PBL 2 kap 1 § (mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov).

Inom området finns goda möjligheter att lösa trafik, vattenförsörjning och avlopp på ett tillfredsställande sätt samtidigt som det finns en välfungerande samhällsservice i Munkedal. Planförslaget bedöms därför inte heller strida mot bestämmelserna i PBL 2 kap 3 §.

UPPRÄTTANDE AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget har upprättats av Lars-Erik Andersson, CIM&BIM Arkitekter AB i samråd med Ronny Larsson, Utvecklingsavdelningen i Munkedals kommun.

Kungshamn 2009-03-30



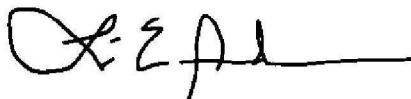
Lars-Erik Andersson
Planarkitekt
CIM&BIM Arkitekter AB

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Munkedals kommun

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET

Plan- och genomförandebeskrivningen har justerats beträffande anslutningspunkten till det kommunala VA-nätet.

Kungshamn 2009-05-25



Lars-Erik Andersson
Planarkitekt
CIM&BIM Arkitekter AB



Ronny Larsson
Fysisk planerare
Munkedals kommun

Antagen av KS: 2009-06-10
Laga kraft: 2009-07-10

Antagandehandling

Detaljplan för del av Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1, Munkedal, Munkedals kommun, Västra Götalands län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Munkedals kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägarna är genom gemensamhetsanläggningar huvudman för allmän platsmark. Detta innebär, att planens allmänna platser (gator och naturmark) förvaltas av fastighetsägarna.

Kommunen kommer dock att ansvara för driften av VA-anläggningarna inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för att vägar, gångstigar (även gångvägen i norr utanför planområdet), närlekplats och erforderliga VA-anläggningar inom planområdet byggs ut. För underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, grönområden och lekplats) kommer en samfällighetsförening att bildas. Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
B, bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
LOKALGATA	Exploatören	Fastighetsägarna
NATUR	Exploatören	Fastighetsägarna
VA-anläggningar	Exploatören	Kommunen

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäteriet. Lantmäteriförrättning kan normalt sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Vatten och avlopp

Kommunen upprättar förbindelsepunkt i anslutning till planområdet. Exploatören svarar för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet fram till anvisad anslutningspunkt. Utbyggnad skall ske enligt kommunal standard. VA-verket skall godkänna projekteringshandlingar, materialval mm innan byggstart sker. Efter godkänd slutbesiktning övertar kommunen ägandet, drift- och skötselansvaret av vatten- och spillvattenledningar.

Dagvattnet från vägar ca 40 l/s leds via dagvattenbrunnar och dagvattnet från byggnader ca 120 l/s leds via dagvattenservis som ansluts till dagvattenledningar. Dagvattenledningar mynnar ut i vägdike på sydvästra sidan på vägen in till området. Diket skall byggas med en bredd av minst 0.5 m. Diket blir ca 200 m långt. Dikesvattnet rinner åt norr och mynnar i ett nytt fördröjningsmagasin utmed Långedalsvägen. Exploatören svarar för utbyggnad av aktuella anläggningar.

Grönområden (NATUR och PARK) och vägar (LOKALGATA)

Naturmark inom planen behöver ej iordningställas. Den redovisade närlekplatsen skall dock iordningställas av exploatören. Förvaltningen av NATUR-områdena ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen.

Tillfart till planområdet sker från Långedalsvägen i ett avsnitt (vägens lågpunkt) där sikten bedöms vara god och trafiksäkerhetsmässigt torde det inte vara något problem med den trafikökning som den nya bebyggelsen medför. Exploatören anlägger tillfarten från Långedalsvägen med lokalgatorna inom planområdet som därefter förvaltas av fastighetsägarna genom samfällighetsförening.

Exploatören skall även anlägga de gångvägar som redovisats på illustrationskartan.

El

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns.

Ett område för teknisk anläggning har avsättas på plankartan i enlighet med Fortums önskemål.

Erforderliga u-områden har även införts på plankartan.

För att planen skall kunna genomföras måste Fortum Distribution AB flytta eller kabla befintlig luftledning och eventuellt flytta befintlig jordkabel. Detta sker efter beställning, där beställare debiteras kostnaden för flyttning.

Exploatör skall begära kabelvisning i god tid före markarbeten skall utföras.

Avtal

Mellan kommunen och exploatören har ett ramavtal upprättats för att klargöra vissa förutsättningar för planläggning och exploatering av fastigheterna Foss-Berg 3:1 och Foss 5:1.

De slutgiltiga förutsättningarna för exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal, med utgångspunkt i det ovan nämnda ramavtalet. Innan detaljplanen antas av kommunen skall detta exploateringsavtal godkännas av kommunstyrelsen i Munkedals kommun.

Bygglov

Bygglov prövas enligt Plan- och Bygglagen (PBL). Om den sökta åtgärden inte strider mot detaljplanen lämnas bygglov under förutsättning att genomförandetiden börjat löpa och att de allmänna villkoren i 3 kap PBL är uppfyllda.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande/markåtkomst

Fastigheten Foss-Berg 3:1 är i privat ägo och fastigheten Foss 5:1 ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Nya bostadstomter

Genom detaljplanen skapas nya bygggrätter och planen medger avstyckning av 22 stycken nya tomter för bostadsändamål.

Nya gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar (ga) ska inrättas för gator/vägar och grönområden (med lekplats) inom planområdet. Utgångspunkten är att fastighetsägarna själva ska förvalta dessa anläggningar. Förutsättningarna för denna förvaltning tillskapas genom att en samfällighetsförening bildas för underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, grönområden och lekplats).

Anslutning till Foss ga:6 (Långedals vägsamfällighet) skall ske. Exploatören kommer att ansöka om förrättning.

Gemensamhetsanläggningar inrättas i en lantmäteriförrättning, som söks och bekostas av fastighetsägarna. I förrättningen säkerställs utrymme för anläggningarna samt beslutas om deltagande fastigheternas delaktighet och kostnadsansvar. Genomförandet underlättas om förrättningen påbörjas senast i samband med att tomterna avstyckas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelningen av kostnaderna för detaljplancarbetet mellan exploatören och kommunen har reglerats i det ovan nämnda ramavtalet

Fördelningen av kostnaderna för genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

I samband med sprängningsarbeten inom planområdet skall besiktning ske enligt gällande regler och exploatören ansvarar för alla eventuella skador i samband med dessa sprängningsarbeten.

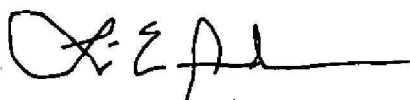
TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning av ny byggnad och utformning med hänsyn till radonrisk redovisas i samband med bygglovsansökan.

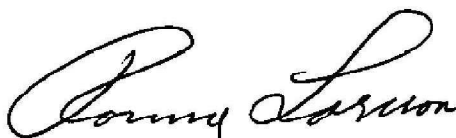
UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Lars-Erik Andersson, CIM&BIM Arkitekter AB i samråd med Ronny Larsson, Utvecklingsavdelningen i Munkedals kommun.

Kungshamn 2009-03-30



Lars-Erik Andersson
Planarkitekt
CIM&BIM Arkitekter AB



Ronny Larsson
Fysisk planerare
Munkedals kommun

Justerad: 2009-05-25
Antagen av KS: 2009-06-10
Laga kraft: 2009-07-10