

Planbeskrivning

Detaljplan för Hällevadsholm Vässje västra

del av Vässje 2:4 m fl, Munkedals kommun



Antagandehandling
Upprättad 2024-02-05
Laga kraft 2024-03-15

Information

Planarbetet startade 2020-02-17 genom beslut av samhällsbyggnadsnämnden § 17. Detaljplanen har diarienummer: SBFV-2022-115. Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt Plan- och bygglagen, (2010:900, 2014:900). Planarbetet har utgått från Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och allmänna råd BFS 2020:6, 2020:8.

Planhandlingarna finns tillgängliga på Munkedals kommuns hemsida:
www.munkedal.se

Information om planförslaget lämnas av:
Planhandläggare, Munkedals kommun
E-post: planbygg@munkedal.se

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	6
Ärendeinformation	6
Utredningar.....	6
Planens huvuddrag	6
Planprocessen	7
Förändringar sedan granskning.....	8
Detaljplanens syfte	8
Syfte.....	8
Plandata	8
Bakgrund.....	8
Markägförhållanden	9
Huvudmannaskap	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till reglering	10
Gränsbeteckningar i plankartan	10
Användningen av mark och vatten allmän plats	11
Användning av mark och vatten kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelse för allmän plats	12
Egenskapsbestämmelse för kvartersmark.....	12
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	16
Genomförandetid	17
Upplysning	17
Planeringsförutsättningar.....	18
Kommunala.....	18
Detaljplan	18
Översiktsplan	19
Enkätundersökning	20
Undersökning av betydande miljöpåverkan	20
Riksintressen.....	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
Miljökvalitetsnormer.....	22
Luft.....	22

Vatten	22
Buller	22
Miljö.....	23
Friluftsliv	23
Strandskydd	23
Naturvärdesinventering.....	23
Dagvatten	27
Markmiljö.....	28
Geotekniska förhållanden.....	28
Block- och bergras	29
Radon.....	29
Fysisk miljö.....	30
Kulturmiljö.....	31
Fornlämningar	31
Trafik	31
Biltrafik.....	31
Parkering	31
Gång- och cykeltrafik.....	32
Kollektivtrafik	32
Service.....	32
Teknik	32
Elnät	32
Vatten och spillvatten	32
Avfall.....	33
Hälsa och säkerhet.....	33
Farligt gods	33
Buller	33
Konsekvenser	34
Miljö.....	34
Grönområden	35
Natura 2000	35
Dagvatten	35
Släckvatten	37
Geotekniska förhållanden.....	38

Erosion, skred och ras	39
Radon.....	39
Fysisk miljö.....	39
Befintlig bebyggelse	39
Ny bebyggelse	40
Landskapsbild.....	44
Kulturmiljö.....	44
Fornlämningar	44
Trafik	45
Parkering	45
Gång- och cykeltrafik.....	45
Kollektivtrafik	46
Service.....	46
Teknik	46
Elnät	46
Vatten och spillvatten	46
Avfall.....	46
Förenlighet med nationella och lokala miljömål.....	46
Hållbar utveckling	49
Ekonomisk	49
Social	49
Ekologisk	49
Barnperspektiv	49
Nollalternativ.....	51
Genomförandefrågor.....	52
Genomförandefrågor	52
Fastighetsrättsliga frågor	52
Förändrad fastighetsindelning	52
Ledningsrätt	52
Gemensamhetsanläggning	52
Tekniska frågor	53
Tekniska åtgärder	53
Utbyggnad allmän plats	54
Utbyggnad vatten och avlopp	54

Ekonomiska frågor	54
Planavgift.....	54
Huvudmannaskap	55
Drift allmän plats	55
Gatukostnader.....	55
Organisatoriska frågor.....	55
Exploateringsavtal.....	55
Tidplan	56
Medverkande i planarbetet.....	56

Beskrivning av detaljplanen

Ärendesinformation

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-02-17 §17 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att se över detaljplanen för del av Hällevadsholm (antagen 1984) och påbörja detaljplanearbetet för en ny detaljplan för delar av det befintliga detaljplaneområdet.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som underlag för den här detaljplanen.

Dagvatten och VA-utredning

Dagvatten- och Va-utredning Hällevadsholm, Munkedals kommun (Systra AB reviderad 2023-10-12).

Naturvärdesinventering inkl. fågelinventering

Naturvärdesinventering för Hällevadsholm, del av Vässje 2:4, Munkedals kommun (OM's naturtjänst 24-02-01).

Vägutredning

PM Gatuutredning dpl Vässje västra Hällevadsholm, Munkedals kommun (Afry 2023-04-11).

Arkeologisk utredning

Arkeologisk förundersökning (Lödöse museum 2022-11-08)

Geoteknisk utredning

Projekterings-PM/Geoteknik Vässjeområdet - Västra Hällevadsholm, Munkedals kommun (Bohusgeo 2022-11-11).

Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik- Vässjeområdet Västra Hällevadsholm, Munkedals kommun (Bohusgeo 2022-11-11).

Svar på SGI:s granskningsyttrande gällande detaljplan för Vässjeområdet östra, Hällevadsholm, Munkedals kommun (Bohusgeo 2023-10-27).

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus och mindre flerbostadshus. Även sammanbyggda hus, som parhus och radhus, kan uppföras i delar av området. Planen har utformats utifrån de naturvärden som identifierats och som bidrar till områdets karaktär. I planområdet möjliggörs det för en allmänt tillgänglig naturlekplats inom ett av naturområdena. Nya vägar och flera stigar kopplar samman området med intilliggande bostadsområde och även med omkringliggande rekreatiomsområde med motionsspår.

Planprocessen

Planprocessen handläggs enligt standardförfarande då planläggningen bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens femte kapitel (2010:900). Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd: Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse (inget lagkrav vid standardförfarande). Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning: Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Vid större förändringar av förslaget kan en ytterligare granskning bli aktuell.

Antagande: Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.

Standardförfarande



Illustration som visar planprocessens olika steg.

Förändringar sedan granskning

Sedan granskningsskedet har kommunen gjort ett fåtal ändringar och redaktionella justeringar i planhandlingarna. Bland annat förtydligas hur gemensamhetsanläggning GA:2 påverkas samt att ledningsrätt avses att sökas inom planområdet. Det klargörs också att artskyddsdispens inte behöver sökas.

Utöver justeringarna i planbeskrivningen har vissa redaktionella justeringar gjorts i plankartan för att säkerställa vilken bebyggelse som tillåts i de olika delarna av området.

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde som tillåter olika typer av bostäder. Detaljplanen möjliggör för cirka 20 bostadshus. Friliggande småhus tillåts och i vissa delar kan mindre flerbostadshus och sammanbyggda hus, som exempelvis parhus, uppföras.

För att skapa ett attraktivt och hållbart bostadsområde har detaljplanen anpassats efter platsens naturvärden, dagvattnets rinnvägar och intilliggande rekreationsområde. En yta för lek finns avsatt i västra delen. Gångstråk genom området till rekreationsområdet och lekplatsen har avsatts samt gång- och cykelväg som ansluter till intilliggande bostadsområde.

Plandata

Planområdet ligger i Hällevadsholm mellan sjöarna Kolstorpevattnet och Vässjevattnet. Området utgörs idag av ett obebyggt skogsområde samt ett befintligt bostadshus i planområdets södra del. Planområdet angränsar till ett befintligt småhusområde österut och flerbostadshus norrut. Väster om planområdet finns ett motionsspår i skogen.

Planområdet omfattar cirka 4,4 hektar.

Bakgrund

Hällevadsholm ligger cirka 18 kilometer norr om Munkedals centrum. I tätorten bor det cirka 800 personer. I Hällevadsholm finns 442 bostäder varav 238 äganderätter, 41 bostadsrätter och 163 hyresrätter.

För den största delen av planområdet finns en befintlig detaljplan som möjliggör utbyggnad av småhus. Området längst i norr är planlagt som natur. För området längst i söder finns ingen detaljplan i nuläget. Den aktuella

planen upprättas för att utöka planområdet och för att ändra planbestämmelserna för området. Syftet med att göra en ny detaljplan är att skapa ett attraktivt bostadsområde som tillåter olika typer av bostäder.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs främst av fastigheten Vässje 2:4 som ägs av Munkedal kommun samt Vässje 2:13 som är i privat ägo.

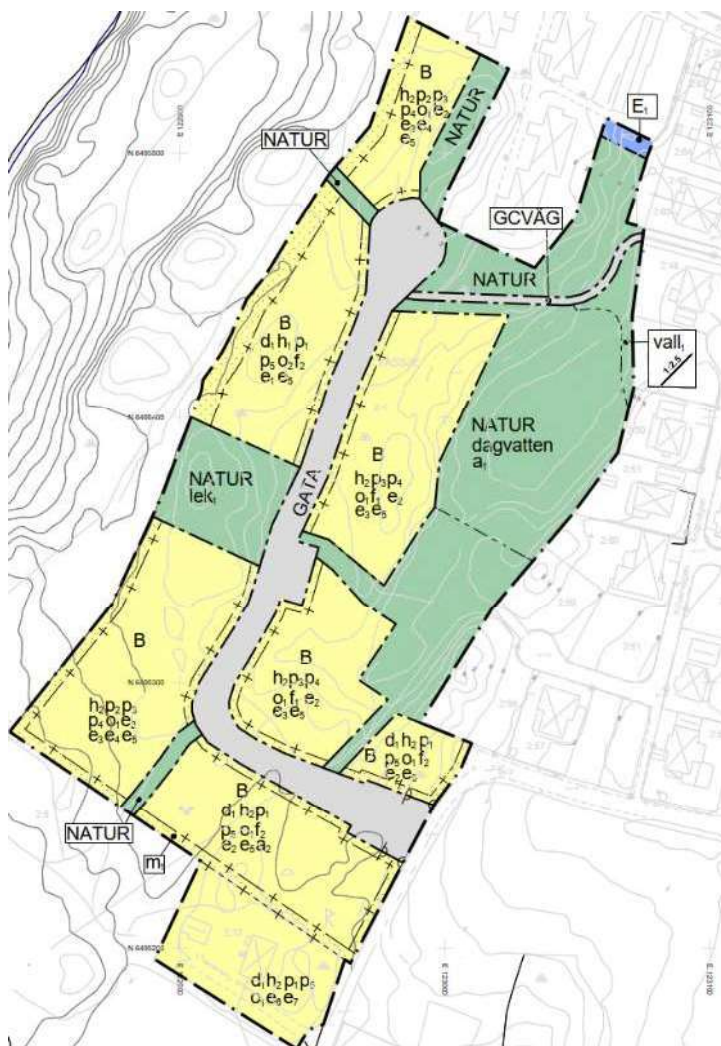
Huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (200:900). Nedan redogörs för de olika planbestämmelsernas motiv och varför de behövs regleras för att uppnå planens syfte.



Plankartan som reglerar vad som får byggas i området.

Gränsbeteckningar i plankartan

En detaljplan är uppbyggd med olika gränsbeteckningar som redovisar avgränsningen av planområdet och avgränsningen av planbestämmelser som redovisas med olika typer av gränslinjer.

Planområdesgräns

Planområdets geografiska avgränsning redovisas med planområdesgräns.

Användningsgräns

Områden med olika användningar regleras genom användningsbestämmelser. Användningsbestämmelsernas avgränsning redovisas med användningsgräns.

Egenskapsgräns

Egenskapsbestämmelsernas avgränsning redovisas med egenskapsgräns.

Sekundär egenskapsgräns

Vid behov kan sekundär egenskapsgräns användas för att på plankartan redovisa inom vilket område en eller flera egenskapsbestämmelser gäller. Sekundär egenskapsgräns används när det finns behov av att redovisa vissa egenskapsbestämmelser så att deras gränser inte påverkar andra egenskapsbestämmelser och för att förtydliga detaljplanen. Detta kan till exempel behöva användas då ett "prickmarksområde" utgör en del av ett större egenskapsområde.

Kombinerad egenskapsgräns

Kombinerad egenskapsgräns används när en egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns sammanfaller i samma linje.

Användningen av mark och vatten allmän plats**GATA- Lokalgata**

Detaljplanen möjliggör för ett cirka 11 meter brett område för lokalgata, där slänter och dike även inkluderas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa möjligheten att angöra planområdet samt skapa en yta för avledning av dagvatten. Vid infarten är vägen bredare för att även viss grönska kan ingå i vägområdet. Detta är för att möjliggöra för en grön entré till planområdet (PBL 2 kap. 5§).

GCVÄG- Gång- och cykelväg

Detaljplanen möjliggör för ett 3 meter brett område för gång- och cykelväg i syfte att säkerställa möjligheten för gång- och cykeltrafik i norra delen av planområdet och på så sätt koppla samman området med befintligt bostadsområde. Kopplingar mellan områden är en viktig del för ett områdes attraktivitet och ur ett barnperspektiv (PBL 2 kap. 5-6§§).

NATUR- Natur

Detaljplanen möjliggör för flera naturområden i syfte att bevara befintliga naturvärden i området och skapa ett hållbart och attraktivt bostadsområde (PBL 2 kap. 5§).

Användning av mark och vatten kvartersmark

B- Bostäder

Detaljplanen möjliggör för bostäder i syfte att möjliggöra för uppförande av olika typer av boendemöjligheter (PBL 2 kap. 5-6§§).

E₁- Teknisk anläggning

Detaljplanen möjliggör för den befintliga tekniska anläggningen att ligga kvar inom området (PBL 2 kap. 5§).

Egenskapsbestämmelse för allmän plats

Lutning 1:2,5- Största lutning är 1:2,5. (Pilen pekar uppåt)

Bestämmelsen finns för att reglera maximal lutning för vallen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa släntstabiliteten i området (PBL 2 kap. 5§ punkt 5).

dagvatten- Dagvattenfördröjning ska anordnas

Yta för dagvatten ska anordnas inom området i syfte att fördröja och hantera dagvatten och skyfall inom planområdet (PBL 2 kap. 5§ punkt 5).

vall₁- Vall med en höjd av 90 meter över nollplanet ska anläggas

En vall med en höjd av 90 meter över nollplanet (cirka 1,5 meter hög) ska anläggas i syfte att skapa en långsiktigt hållbar lösning för avledning av dagvatten, utan att skada intilliggande bebyggelse (PBL 2 kap. 5§ punkt 5).

lek₁- Lekplats

Detaljplanen möjliggör för byggnation av en lekplats inom naturområdet i syfte att skapa en attraktiv mötesplats i området (PBL 2 kap. 7§ punkt 4).

a₁- Marklov krävs även för förändring av marknivån i dagvattendammen

Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att marknivån i dagvattendammen inte får förändras utan marklov. Detta på grund att det, utifrån geotekniskt perspektiv, behöver säkerställas att släntstabiliteten är tillfredsställd även om marknivåerna förändras. Bottennivån framgår av grundkartan och varierar något inom området för dagvattendamm (PBL 2 kap. 5§ punkt 5).

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Detaljplanen reglerar att delar av marken inom planområdet inte får förses med byggnad (prickmark). Prickmarken regleras till 4-8 meter mot naturen i de delar som vetter mot planområdets södra och östra delar. Mot gatan

regleras prickmarken till ett avstånd på 3 meter. Syftet med regleringen är att förhindra att bebyggelse placeras för nära fastighetsgräns mot natur, motionsspåret och gata (PBL 2 kap. 6§). Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

d₁- Minsta fastighetsstorlek är 800m²

Detaljplanen reglerar att den minsta fastighetstorleken får vara 800m² i syfte att förhindra att området styckas av till mindre fastigheter (PBL 2 kap. 3§).

h₁- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,2 meter

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,2 meter i delar av planområdets västra del och regleras i syfte att begränsa bebyggelsens storlek och begränsa möjligheten att bygga 2 våningar, med hänsyn till motionsspår och utblick mot Kolstorpevattnet (PBL 2 kap. 3§ och 6§).

h₂- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter för majoriteten av bebyggelsen i området. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bebyggelse i två våningar (PBL 2 kap. 3§).

p₁- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns i syfte att se till att huvudbyggnader inte byggs för nära varandra för att på så sätt säkerställa att ett stråk för utblickar skapas mellan huvudbyggnaderna (PBL 2 kap. 3§).

p₂- Flerbostadshus får inte sammanbyggas med annan bostadsbyggnad

Bestämmelsen syftar till att skapa ett småskaligt bostadsområde, anpassat till omgivningen (PBL 2 kap. 3§).

P₃- En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i fastighetsgräns

Bestämmelsen finns för att möjliggöra byggnation av radhus, parhus och kedjehus (PBL 2 kap. 3§).

P₄- Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att förhindra att friliggande komplementbyggnad placeras i direkt anslutning till fastighetsgräns. Ett avstånd säkerställs för att fastighetsägare ska kunna sköta och underhålla sina byggnader och för att skapa en distans till naturområdena och gata. Bestämmelsen möjliggör dock att komplementbyggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns för att möjliggöra uppförandet av kedje-, par- och radhus. Vid sammanbyggda komplementbyggnader får skötsel och underhåll av byggnaderna samordnas mellan fastighetsägarna (PBL 2 kap. 3§).

P₅- Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att förhindra att friliggande komplementbyggnad placeras i direkt anslutning till fastighetsgräns. Ett avstånd säkerställs för att fastighetsägare ska kunna sköta och underhålla sina byggnader och för att skapa en distans till naturområdena och gata (PBL 2 kap. 3§).

m₁- Svackdike för dagvatten ska anordnas (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Svackdike för dagvatten ska anordnas regleras i syfte att leda bort dagvattnet till gatan och förhindra att dagvattnet rinner över användningsområdet, som det gör i nuläget (PBL 2 kap. 5§). Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utfartsförbud

Utfartsförbud finns på båda sidorna vid korsningen in till området och syftet med utfartsförbudet är att förhindra att utfarter skapas i närheten av korsningen och därmed bidrar till en farlig trafiksituation (PBL 2 kap. 6§ punkt 6).

o₁- Minsta takvinkel är 18 grader för huvudbyggnad mednockhöjd över 7 meter

Minsta takvinkel för huvudbyggnad mednockhöjd över 7 meter syftar till att inte tillåta för stora byggnadsvolymer samt undvika att byggnader kan uppföras i tre våningar. Bestämmelsen ska bidra till att säkerställa att området byggs med en karaktär av småskalig bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

o₂- Minsta takvinkel är 18 grader för huvudbyggnad mednockhöjd över 5 meter

Minsta takvinkel för huvudbyggnad mednockhöjd över 5 meter syftar till att inte tillåta för stora byggnadsvolymer. Bestämmelsen ska bidra till att säkerställa att området byggs med en karaktär av småskalig bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

f₁- Endast en-och tvåbostadshus får uppföras

Syftet med bestämmelsen är att bidra till att säkerställa att området byggs med en karaktär av småskalig bebyggelse och förhindra att flerbostadshus uppförs. Flerbostadshus är olämpligt inom egenskapsområdet eftersom området ska skapa en småskalig bebyggelse som underordnas omkringliggande naturområde (PBL 2 kap. 3§).

f₂- Endast friliggande en-och tvåbostadshus får uppföras

Syftet med bestämmelsen är att bidra till att säkerställa att området byggs med en karaktär av småskalig bebyggelse och förhindra att flerbostadshus uppförs. Flerbostadshus är olämpligt inom egenskapsområdet eftersom området ska skapa en småskalig bebyggelse som underordnas omkringliggande naturområde (PBL 2 kap. 3§).

e₁- Största bruttoarea för en- och tvåbostadshus är 180 m² per fastighet

Största bruttoarea för en- och tvåbostadshus är 180 m² per fastighet regleras i syfte att möjliggöra lämplig byggrätt inom områdets västra del, med hänsyn till intilliggande natur- och rekreationsområde (PBL 2 kap. 3§).

e₂- Största bruttoarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 200 m² per fastighet

Största bruttoarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 200 m² per fastighet regleras i syfte att möjliggöra för en lämplig byggrätt inom området, samtidigt som en god livsmiljö uppnås i området (PBL 2 kap. 3§).

e₃- Största byggnadsarea för sammanbyggda en- och tvåbostadshus (parhus, radhus, etc.) är 100 m² per fastighet

Bestämmelsen syftar till att begränsa hur stort ett sammanbyggt en- och tvåbostadshus kan bli som störst. Med sammanbyggda en- och tvåbostadshus avses parhus, radhus och kedjehus. Byggnadsarean begränsas till 100 m² för att säkerställa en småskalig bebyggelse och god bebyggd miljö med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap. 3§).

e₄- Största byggnadsarea för flerbostadshus är 250 m² per bostadshus. Maximalt 25% av fastighetsarean får bebyggas vid uppförandet av flerbostadshus

Bestämmelsens syfte är att begränsa ytan som får bebyggas för att säkerställa plats för en god utomhusmiljö med plats för bland annat parkering och friyta (PBL 2 kap. 3§).

e₅- Största byggnadsarea är 60 m² för komplementbyggnad per fastighet

Största byggnadsarea är 60 m² för komplementbyggnad per fastighet och regleras i syfte att möjliggöra för en lämplig byggrätt för en eller flera komplementbyggnader, men samtidigt begränsa byggrätten för att möjliggöra en god gestaltad livsmiljö i området (PBL 2 kap. 3§).

e₆- Största byggnadsarea är 200 m² för en- och tvåbostadshus per fastighet

Största byggnadsarea är 200 m² för en- och tvåbostadshus per fastighet regleras i syfte att möjliggöra för en lämplig bebyggelse inom den fastighet i planområdet som redan är bebyggd, men samtidigt begränsa byggrätten för att lämna rum för att skapa en god gestaltad livsmiljö i området (PBL 2 kap. 3§).

e₇- Största byggnadsarea är 100 m² för komplementbyggnad per fastighet

Största byggnadsarea är 100 m² för komplementbyggnad per fastighet regleras i syfte att möjliggöra för en lämplig bebyggelse inom den fastighet i planområdet som redan är bebyggd, men samtidigt begränsa byggrätten för

att lämna rum för att skapa en god gestaltad livsmiljö i området (PBL 2 kap. 3§).

a₂- Startbesked får inte ges för byggnad förrän ett svackdike för dagvatten har anlagts inom fastigheten

Startbesked får inte ges för byggnad förrän ett svackdike för dagvatten har anlagts inom fastigheten regleras i syfte att säkerställa att svackdike för dagvatten anläggs på kvartersmark för att dagvattnet ska ledas vidare till vägdiken och inte påverka byggnaderna inom området negativt (PBL 2 kap. 5§).

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter. Syftet är att begränsa höjden för komplementbyggnader för att skapa en god bebyggd miljö och en småskalig bebyggelse, med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap. 3§).

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas regleras i syfte att möjliggöra för huvudbyggnad att sammanbyggas med garagebyggnad eller annan komplementbyggnad (PBL 2 kap. 3§).

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot natur och gata

Bestämmelsen syftar till att förhindra att huvudbyggnad placeras för nära allmän plats. Ett avstånd till gata och natur säkerställs för att skapa en god bebyggd miljö i området och för att skapa en distans till naturområdena och gatan (PBL 2 kap. 3§).

Största takvinkel för huvudbyggnad är 55 grader

Bestämmelsen största takvinkel för huvudbyggnad är 55 grader syftar till att möjliggöra för uppförandet av olika typer av bostadshus, som till exempel 1,5-planshus, men begränsar möjligheten till brantare tak (PBL 2 kap. 3§).

Största takvinkel för komplementbyggnad är 35 grader

Planbestämmelsen syftar till att kunna beräkna högsta tillåtna nockhöjd inom området och för att begränsa så att taken inte blir för branta (PBL 2 kap. 3§).

Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet för en- och tvåbostadshus

Syftet är att se till att inte flera en- och tvåbostadshus uppförs på samma fastighet, detta för att skapa en god bebyggd miljö, med en lämplig byggrätt med hänsyn till omgivningen (PBL 2 kap. 3§).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. när planen får laga kraft.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft. Genomförandetiden bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt (PBL 2 kap. 3§).

Upplysning

De platsspecifika geotekniska förutsättningarna ska klargöras före startbesked för byggnad för att säkerställa lämplig grundläggning

Upplysningen syftar till att tydliggöra att val av grundläggning utifrån en geoteknisk synvinkel behöver säkerställas i bygglovsprocessen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Munkedals kommun har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet med dokumentet är att lyfta fram bostadsförsörjningen för alla målgrupper i kommunen samt vilka konsekvenser det innebär för den kommunala planeringen. Riktlinjerna ska även ge en tydlig planeringsinriktning för kommunen, men också för kommunala bolag och andra aktörer som vill bidra till Munkedals utveckling.

I syfte att tillgodose bostadsbehovet behöver utbudet på bostäder ökas och breddas. En stor anledning till att komplettera och bredda bostadsbeståndet är att det bidrar till att skapa flyttkedjor och locka nya kommuninvånare. Ett bredare utbud genererar en positiv omflyttning och skapar bättre lämpade bostäder i livets alla skeden. En önskvärd komplettering är fler parhus, radhus och kedjehus samt bostadsrätter i form av lägenheter eller småhus.

I Hällevadsholm finns i dagsläget 442 bostäder där 238 utgörs av äganderätter, där majoriteten av dessa är fristående villor. Det finns 41 bostadsrätter och 163 hyresrätter. Det finns en önskan och ett behov av att komplettera Hällevadsholm med ett mer varierat utbud av bostäder, så som parhus och lägenheter i mindre flerbostadshus vilka kan utgöras av både bostadsrätter och hyresrätter.

Detaljplan

Befintliga gällande detaljplaner för området är *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hällevadsholm Vässjeområdet* från 1983, med ändring från 1992 och *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hällevadsholm Vässjeområdet* från 1978 (gäller endast för det nordvästra hörnet av planområdet). I detaljplanerna är marken planlagd för bostadsändamål, park eller plantering och vägmark. Inom kvartersmark för bostäder tillåter nuvarande detaljplan byggnader i 1 våning med en taklutning på 18-27 grader.



Detaljplan från 1983 med området för den här detaljplanen markerat med röd linje.

Kommunen avser inte att i samband med den här planen upphäva de delar av gällande detaljplan som ligger utanför aktuellt planområde.

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med nu gällande Översiktsplan, ÖP-18. I Översiktsplanens karta över mark och vattenanvändning är området utpekad som bostadsbebyggelse ej bebyggt. Friluftsområdet runt Kolstorpsvattnet är viktigt för rekreation inom orten. I översiktsplanen står det även att utifrån ett långsiktigt tidsperspektiv bör bostadsutbyggandet ske söder- och västerut, så att kvaliteter för ett attraktivt boende kan nyttjas.

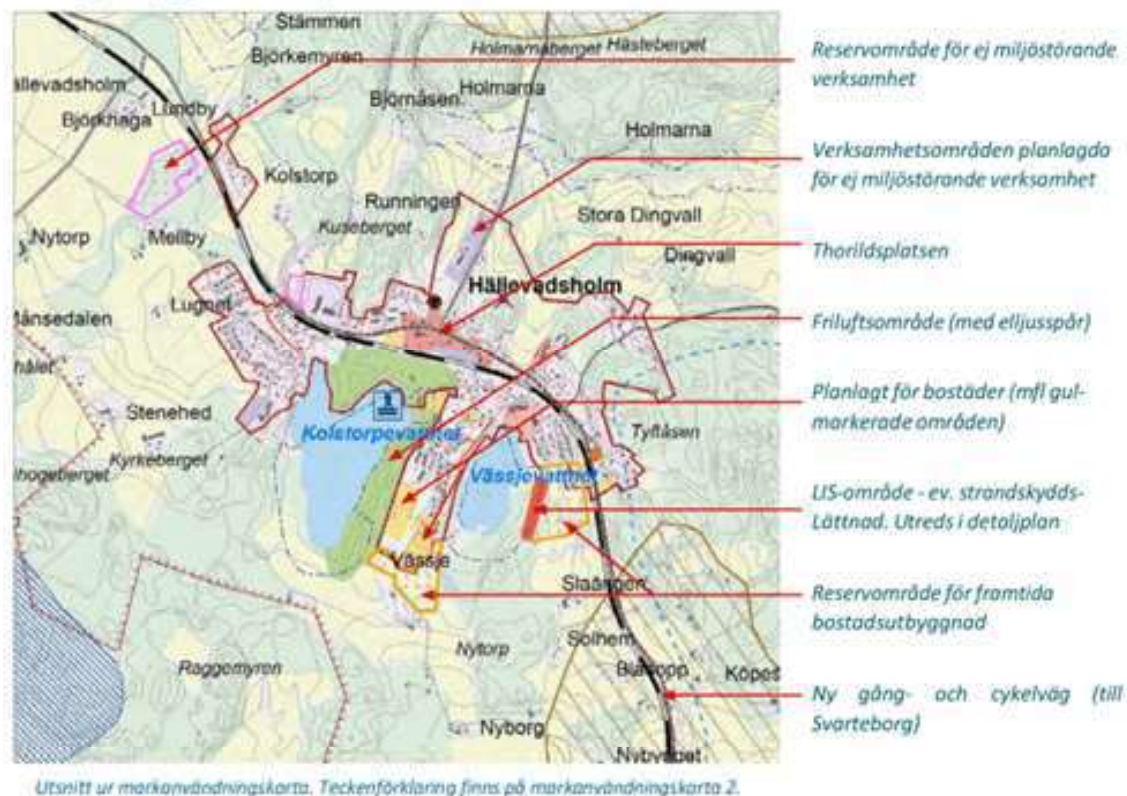
Just nu pågår arbetet med en ny översiktsplan, kallad ÖP 2040. Samråd har hållits och granskning planeras till våren/sommaren 2024. Detaljplanen är även förenlig med förslagen markanvändning i samrådshandlingen av den nya översiktsplanen.

Under arbetet med att ta fram den nya översiktsplanen, genomfördes under 2021 en tidig medborgardialog där kommunen samlade in synpunkter från medborgarna via enkäter, workshops och riktade dialoger.

Ett dialogtillfälle ägde rum vid invigningen av Hällevadsholms bibliotek. Det som framkom från dialogen var bland annat en önskan om att tillskapa en vandringsled runt Vässjevattnet. Värdet av befintligt motionsspår mellan Kolstorpevattnet och Vässjevattnet lyfts särskilt. En annan viktig fråga som också berör rörelsefrihet är hanteringen av Bohusbanan samt behovet av ökad hastighet och fler avgångar. Viktiga mötes- och samlingsplatser som lyfts är badplatsen och fotbollsplanerna vid Kolstorpevattnet. Även skolan och

biblioteket i norra delen av Vässjevattnet fungerar som viktig mötesplats, särskilt för barn, unga och barnfamiljer.

Förslag på bebyggelseutveckling:



Utsnitt från markanvändningskarta som visar förslag på bebyggelseutveckling, Översiktsplan 2018

Enkätundersökning

I samband med arbetet med detaljplanen har en enkät med syfte att undersöka vilka önskemål som finns kring bostadsutveckling i Hällevadsholm tagits fram. Enkäten handlade om vad invånarna tycker om Hällevadsholm, hur Hällevadsholm som samhälle kan utvecklas och vilka bostadstyper som behöver kompletteras med i Hällevadsholm. Kommunen fick totalt in 26 enkätsvar. De svarande uppskattar naturen, badplatsen, gemenskapen och de vackra omgivningarna, men önskar sig även bättre kollektivtrafik och att lekplatserna och gång- och cykelvägarna utvecklas. Även fler hyresrätter och flerbostadshus lämpade för barnfamiljer efterfrågades.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Vid framtagandet av detaljplaner ska kommunen undersöka om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om

detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan skall en strategisk miljöbedömning tas fram enligt 6 kap Miljöbalken (MB).

Kommunen har bedömt att ett genomförande av den här detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något riksintresse eller Natura 2000-område.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan för biologisk mångfald, landskap, kulturmiljö, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.

Planen följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan ska genomföras inom ramen för detaljplanesamrådet. Frågan om betydande miljöpåverkan har, under samrådstiden, avgjorts genom ett särskilt beslut på kommunen.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande skrivit att man delar kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplan inte kan antas medföra en betydande påverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte tas fram.

Riksintressen

Planen ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag. Enningdalsälven kommer inte påverkas av planens genomförande. Planen bidrar inte till tillkommande käll- och/eller biflöden till älven. Inga övriga riksintressen berörs.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB.

Vid framtagandet av denna detaljplan har en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken gjorts. I miljöbalkens tredje kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden" står bland annat att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan

skada natur- eller kulturmiljön. Fjärde kapitlet handlar om särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Planområdet berör inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen, vilket innebär att fjärde kapitlet inte berörs av planen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas. MKN är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. MKN behandlas i miljöbalkens 5 kap. Miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller presenteras nedan.

Luft

De mätningar som gjorts av Luftvårdsförbundet för västra Sverige, Luft i Väst, visar att inga miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluften överskrids i Munkedals kommun. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka MKN för utomhusluft då den trafikökning som planförslaget genererar till bedöms som försumbar.

Vatten

Planområdets recipient är Vässjevattnet. I dagvatten- och VA-utredningen (Systra 2023-10-12) framgår att recipienten Vässjevattnet inte är någon vattenförekomst utan ett så kallat "övrigt vatten". Det innebär att sjön inte är statusklassad och att den inte har några miljökvalitetsnormer. Eftersom inga bakgrundskoncentrationer av näringsämnen eller föroreningar i sjön finns dokumenterat går inte resulterande koncentrationer i sjön, som är det som Vattendirektivet utgår ifrån efter utsläpp av det renade dagvattnet, att beräkna. Vid sådana fall är det brukligt att använda någon typ av riktvärden för det utsläppta vattnet som jämförelse. En vanlig jämförelse är mot de riktvärden som föreslogs av den så kallade Riktvärdesgruppen (2009), närmare bestämt förslaget för direktutsläpp till mindre sjöar, vikar och vattendrag vilka är de lägsta koncentrationerna i förslaget till riktvärden. Mot denna bakgrund görs bedömningen att utsläppet inte kommer att bidra till att eventuella framtida miljökvalitetsnormer äventyras.

Buller

Planområdet omfattas inte av MKN för omgivningsbuller. De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation bedöms inte heller bidra till att MKN för omgivningsbuller överskrids.

Miljö

Planområdet utgörs idag av skog. Området har naturvärden med avseende på ädellövskog och grova träd.

Planområdet berörs inte av några, enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Planområdet är obebyggt sedan tidigare och ny mark kommer tas i anspråk.

Friluftsliv

Precis väster om planområdet finns ett motionsspår som går i skogen längs med Kolstorpevattnet. Vid Kolstorpevattnet finns Sjövallen badplats och norr om sjön finns flera fotbollsplaner.

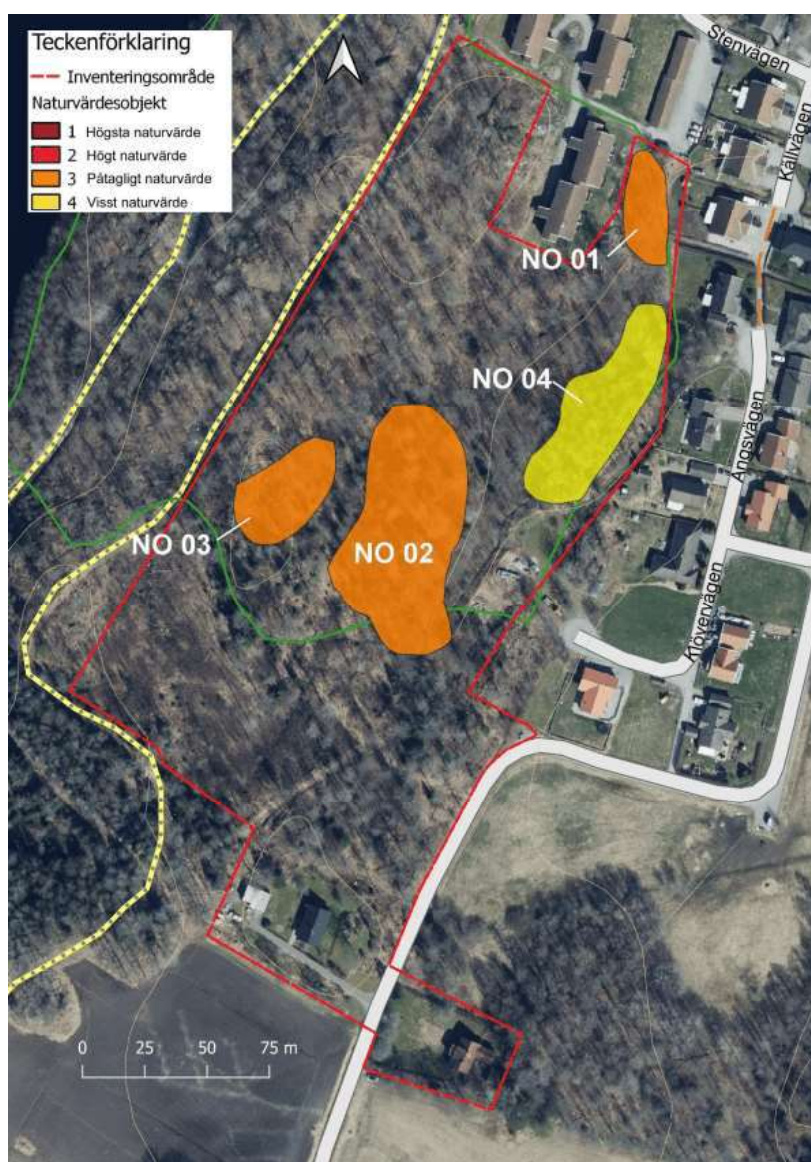
Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Naturvärdesinventering

Som underlag för detaljplanearbetet har en Naturvärdesinventering tagits fram (OM's naturtjänst 24-02-01). Planområdet täcks till största del av en ekdominerad lövskog. Förutom den sydligaste delen ingår hela området i ett ädellövskogsobjekt i Ädellövskogsinventeringen. Efter en gammal gallring har ett tätt uppslag av lövsly växt upp under de kvarstående gamla och grova träden som företrädesvis utgörs av ek, asp, björk och med inslag av sälg, tall och gran. Inom området har fyra naturvärdesobjekt identifierats. Tre har bedömts tillhöra naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde och ett naturvärdesklass 4 – visst naturvärde.

Områdets ekar kan betecknas som medelgrova med en diameter på mellan 50-70 cm. I centrala delen finns ett stort inslag av grova träd av framför allt asp, men även grova exemplar av sälg, björk och klibbal förekommer. Områdets lägst belägna del finns längs den östra delen av planområdet. Här löper ett bäckstråk norrut och marken är blöt och bevuxen med bland annat videbuskar och klibbal. Det finns även några stengärdsgårdar i området som sträcker sig från norr till söder.



Naturvärdesobjekt NO 01, 02, 03, och 04 från Naturvärdesinventeringen. Den gröna linjen visar gränsen för ädellövskogsobjektet och den röda linjen visar utredningsområdet.

Naturvärdesobjekt 01 bedöms till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området ligger i nordöstra delen av planområdet och längst i nordost växer ett bestånd av den mycket ovanliga arten mellanhäxört under en gammal ek. I området växer även en grupp ekar med en stamdiameter på cirka 70 centimeter.

Naturvärdesobjekt 02 bedöms till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området består av en del grova träd av asp, sälg, björk och klibbal samt några gamla och medelgrova ekar, varav en del har grå skärelav som epifyt. Vissa träd är hålträd. En stengärdsgård går genom området. Området utgör en lämplig miljö för hålhäckande fåglar som till exempel gröngöling.

Naturvärdesobjekt 03 bedöms till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området består av en kulle med senvuxen skog av framför allt ek, tall och gran. Inom området finns rik påväxt av skägglav på de senvuxna träden. Två exemplar av rödvingetrast sågs i området under häckningstid och häckning är inte osannolik. Området har till skillnad från resten av inventeringsområdet inte gallrats och ger därför ett mer orört intryck.



Stengårdsgårdar markerade i gult och ungefärligt läge för nytt planområde markerat i rött.

Naturvärdesobjekt 04 bedöms till naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Området ligger i inventeringsområdets lägsta parti. En liten bäck rinner genom objektet och det flacka partiet intill bäcken är mycket blött och är bevuxet med klibbal och videbuskar. Området utgörs delvis av sumpskogsmiljö och den rödlistade svartvita flugsnapparen hävdade revir här.

Inom området finns också den invasiva arten jättebalsamin. I november 2022 var beståndet bortröjt, men det kommer säkert att återkomma nästa säsong. Det är bra och nödvändigt att beståndet bekämpas, men det är viktigt att det görs enligt de rekommendationer som finns på Naturvårdsverkets hemsida.

Artskyddsförordningen ändrades 2022-10-01 så att en ny paragraf infördes (4§ Fridlysning av fåglar). Enligt denna är det bland annat förbjudet att störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningssperiod, om inte störningen saknar betydelse för att bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå.

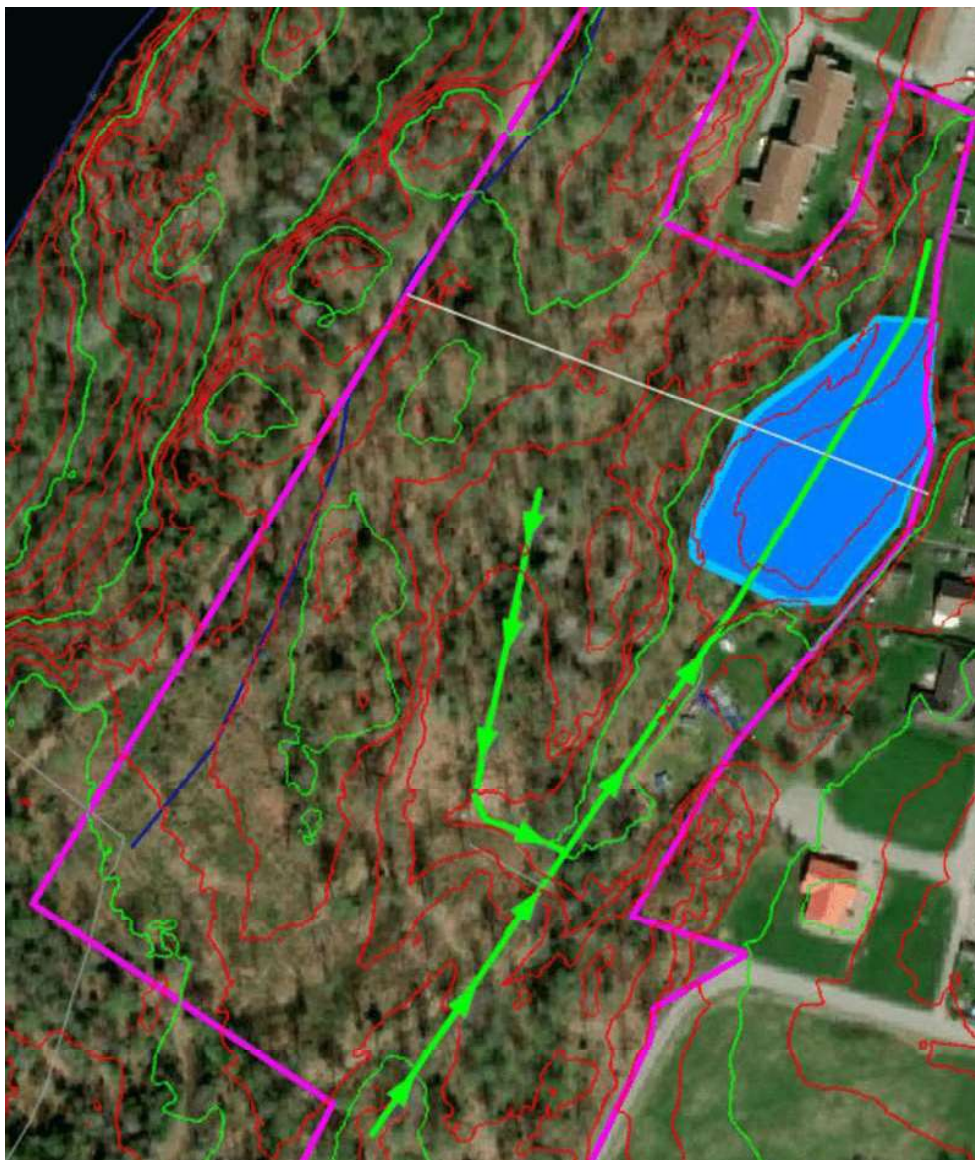
En fågelinventering har därför genomförts i maj 2023 (OM's naturtjänst 24-02-01). Av de fåglar som noterades inom inventeringsområdet bedöms det att gröngölingen kan påverkas negativt av planen i och med att de, inom naturvärdesobjekt 02, grova och högstammiga asparna är en lämplig häckningsbiotop för arten. Om träden avverkas kan den lokala populationen påverkas negativt. För övriga fåglar som noterats inom området bedöms inte den lokala populationen påverkas negativt av planens genomförande vad det gäller möjligheter för häckningsplatser och födosök inom området.



Träd i naturvärdesobjekt 3 med riklig förekomst av skägglav (foto från Naturvärdesinventeringen).

Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet (Systra 2023-10-12), även skyfall har utretts. Inom området finns idag flera vattenansamlingar som leds av befintliga diken till den lägsta punkten i planområdets nordöstra del. I den nuvarande situationen avvattnas lågpunkten av en gallerbrunn som samlar upp ytvatten och leder det till recipienten Vässjevattnet.



Ungefärliga lägen för befintliga diken (grön linje) och områdets lågpunkt markerad i blått.

Markmiljö

Inom området finns inga kända markföroreningar. Marken är inte bebyggt sedan tidigare utan består av naturmark varför inga markföroreningar misstänks finnas inom planområdet.



1978, ekonomiska kartan Svarteborg, hämtat från lantmateriet.se

Geotekniska förhållanden

Som underlag till den här detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Bohusgeo 2022-11-11).

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 0 och cirka 17 meter. Störst jorddjup har påträffats i den nordvästra delen och minst i den södra delen. Det förekommer fastmark och moränmark (skogsbevuxen) inom stora delar av området. Lösare jordlager samt fastmark förekommer således om vart annat i området.

För de delar som inte utgörs av fastmark utgörs de ytliga jordlagren av "vegetationsjord" och på flera platser förekommer gyttja, dy eller torv. Störst mäktighet har gyttjan och/eller dyn och/eller torven i den östra och nordöstra delen av området men det förekommer inom stora delar av området. Under vegetationsjorden (inklusive dy, torv och gyttja) bedöms jordlagren i huvudsak utgöras av:

- fast ytlager
- lera
- friktionsjord vilande på berg

Det fasta ytlagret utgörs av silt, torrskorpelera och/eller sand. Tjockleken varierar i huvudsak mellan cirka 1,5–4 meter.

Lera förekommer främst i de centrala samt i den östra och nordöstra delen av planområdet och finns till mellan cirka 4 och cirka 10 meter djup under markytan. Mäktigheten är störst inom den östra och nordöstra delen. Inom delar med, och i anslutning till fastmark/morän, saknas lera helt.

Släntstabilitet

Området, bortsett från delar av fastmarkpartierna, är relativt plant och horisontellt och markytans lutning varierar i huvudsak mellan cirka 1:10 och cirka 1:50. Med anledning av detta bedöms släntstabiliteten som tillfredsställande. I den nordöstra delen där gyttja och dy förekommer föreligger däremot stor risk för markgrundbrott vid belastning i dagsläget.

Grundläggning

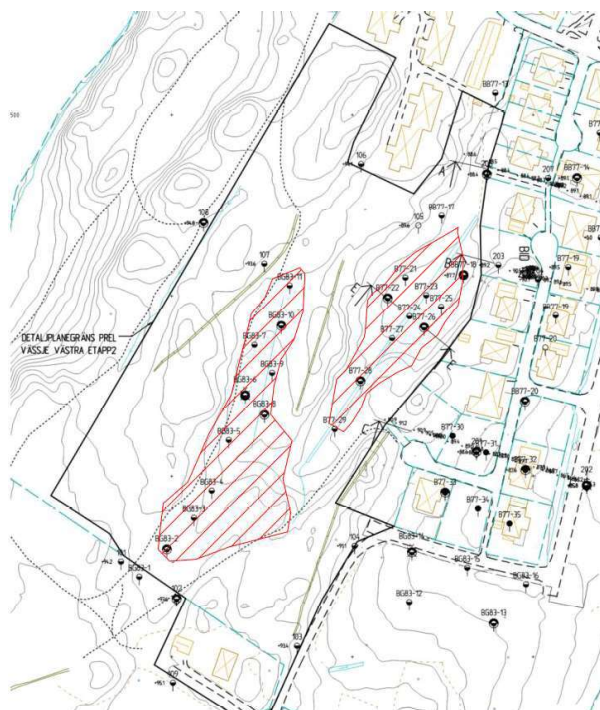
Grundläggningsförhållandena varierar inom området. Vilken grundläggning som är lämplig får utredas i senare skede, vid projektering, genom kompletterande undersökningar, då byggnadens placering, nivåsättning och byggnadsutformning bestämts mer i detalj.

Block- och bergras

Berg i dagen, fastmark/moränjordar förekommer i stora delar av området. Fastmarken är ofta täckt av mossor eller vegetationsjord vilket gör berget svårt att kontrollera inom stora delar. Vid samtliga platser där berg noterats utgörs berget av avrundade klippfällar av granit och utan lösa block eller stenar som kan komma att påverka planområdet. Risk för bergras och blocknedfall bedöms därmed inte föreligga.

Radon

I översiktsplanen är inte planområdet utpekade som ett område med hög eller eventuell hög risk för markradon. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Om det konstateras att marken innehåller radon ska byggnader grundläggas radonsäkrat. Frågan bevakas vid i samband med bygglov.



De huvudsakliga områdena med dy, gyttja eller torv i de ytliga jordlagren. (Bohusgeo 2022-11-11).

Fysisk miljö

Inom planområdet finns en befintlig fastighet som är bebyggd med en fristående villa och en garagebyggnad. Norr om området ligger flerbostadshus i 2 våningar. Öster om området ligger ett område med villabebyggelse.



Foto som visar flerbostadshus norr om planområdet.

Kulturmiljö

Inom planområdet har en arkeologisk förundersökning utförts (Lödöse museum 2022-11-08).

Fornlämningar

I den sydöstra delen av planområdet har en härd med förmodad förhistorisk proveniens upptäckts, härden är något oval till formen, mäter cirka 1,4 meter i diameter och innehåller rikligt med skärvsten. Efter att lämningen påträffades breddades schaktet och ett nytt sökschakt grävdes direkt söder om det första schaktet. Ytterligare ett schakt grävdes cirka 15 meter norr om lämningen, inga ytterligare anläggningar påträffades. Området är därmed avgränsat åt både nord och syd, i väster omöjliggjorde en modern avloppsanläggning vidare sökschaktning, direkt åt öster löper utredningsområdet östra gräns i nordsydlig riktning. Stengårdsgårdarna klassas som övrig kulturhistorisk lämning och är inte en fornlämning enligt kulturmiljölagen.

Trafik

Planområdet ligger i Hällevadsholms södra del och nås från väg 165 som går genom Hällevadsholm. Nedan redogörs för olika sätt att färdas till, från och inom Hällevadsholm.

Biltrafik

Vässjevägen leder fram till planområdet från väg 165 som Trafikverket är väghållare för. Väg 165 är utpekad transportled för farligt gods och går genom centrala Hällevadsholm, planområdet ligger cirka 510 meter från vägen. Väg 165 har hastighetsbegränsningen 50 kilometer/timmen och trafikerades år 2021 av 2227 fordon/dygn varav 166 var tunga fordon.

Parkering

Den bebyggda fastigheten inom planområdet har parkering inom den egna fastigheten. Då området i övrigt är obebyggt finns inga andra parkeringsplatser inom planområdet.

Munkedal parkeringsnorm, antagen i kommunfullmäktige 2014, innehåller regler för hur många bilplatser som ska möjliggöras inom respektive fastighet vid exploatering.

Vid nybyggnad och tillbyggnad gäller att hela det bilplatsbehov som alstras av tillkommande bebyggelse ska tillgodoses inom planområdet. Normtalet uttrycks i antalet bilplatser per bostad och tillämpas vid detaljplanläggning och bygglovsprövning. Normtalet för bilplatser per bostad är 1,1 för flerbostadshus, 2 för radhus/parhus och 2,7 för småhus.

Gång- och cykeltrafik

Utanför planområdet, längs den norra delen av Vässjevägen finns en separat gångväg som svänger av vid Stenvägen.

Öster om planområdet, vid Klövervägen och Källvägen, finns två gång- och cykelvägar som leder till naturområdet som utgör en del av den här planens planområde.

Inom planområdet finns ingen gång- och cykelväg. Inom planområdet finns dock flertalet mindre skogsstigar.

Väster om planområdet finns ett motionsspår som går längs med Kolstorpevattnet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 400 meter från Bohusbanan vilken även är utpekad transportled för farligt gods. Bohusbanan trafikeras 2023 med i snitt 12 tåg/dygn på aktuell sträcka. Trafikverket är infrastrukturhållare för Bohusbanan.

Hällevadsholms järnvägsstation ligger inom 1 kilometer från planområdet. Från stationen går tåg norrut mot Strömstad och söderut mot Munkedal, Uddevalla, Trollhättan och Göteborg. Till Munkedal tar det 15 minuter och till Strömstad 45 minuter.

Det finns även en busshållplats 600 meter från planområdet som trafikeras av busslinje 870 och 883.

Service

I Hällevadsholm finns en matbutik och en bemannad drivmedelstation med försäljning och ombudservice. I övrigt finns service i Dingle och Munkedal centralort.

Hällevadsholms förskola och skola ligger cirka 700 meter från planområdet.

Teknik

Elnät

El finns framdraget till planområdet. En teknisk anläggning finns inom området. Vid planens genomförande är det möjligt att förse området med el.

Vatten och spillvatten

Kommunalt Vatten- och avloppsledningsnät finns i befintligt bostadsområde öster om aktuellt planområde. Möjliga anslutningspunkter finns i norr och i mitten av det nya planområdet.

Fastigheten Vässje 2:13 har en enskild Va-anläggning som ligger utanför fastigheten.

Avfall

Befintlig avfallshantering inom planområdet finns endast till Vässje 2:13 som är den enda bebyggda fastigheten i området.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Aktuellt avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter. Det är även långt till andra farliga verksamheter som behöver skyddsavstånd. Ytterligare utredningar bedöms inte nödvändiga.

Buller

Området bedöms inte vara påverkat av buller då det är långt till större och mer högtrafikerad väg.

Planområdet ligger i närheten av annan bebyggelse vilken kan komma att påverkas av buller vid byggnation. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggsplatser (2004:15) ska beaktas vid byggskedet.

Konsekvenser

Miljö

Då planområdet idag utgörs av ett naturområde kommer naturen till stor del påverkas i och med planens genomförande.

Inom planområdet kommer delar av området planläggas som natur, vilket innebär att dessa områden inte får bebyggas. I en del av de områden som i plankartan planlagts som natur kommer skogsstigar anläggas för att sammankoppla befintlig bebyggelse, ny bebyggelse och naturområdet i anslutning till planområdet. I den västra delen av plankartan som planläggs som natur föreslås en lekplats anläggas. Platsen är noga utvald för att även kunna bevara de naturvärden som har identifierats och för att kunna utforma en spännande och varierad lekmiljö. Flertalet av de befintliga träden i området kommer att bevaras.

Området utgörs till stor del av lövskog med framför allt ek, asp och björk. Vissa av träden är stora och grova. En del av träden kommer hamna inom kvartersmark i och med planens genomförande och blir därmed fastighetsägarens ansvar. Stora träd kan med fördel sparas på den egna tomten då de bidrar till områdets karaktär. Större träd är viktiga ur ett dagvattenperspektiv då de suger upp en del av dagvattnet inom fastigheten. De främjar även biologisk mångfald, skapar skugga, vilket kan vara viktigt med hänsyn till framtida klimatförändringar.

Naturvärdesobjekt 1 (naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde) kommer till största del planläggas som natur och kommer därmed till stor del sparas som det är. Inom området kommer även en gång- och cykelväg byggas för att möjliggöra en trygg väg för barn att ta sig till skola och förskola.

Den ovanliga arten mellanhäxört kommer i första hand försöka bevaras på befintlig plats, men uppstår konflikt med Gång- och cykelväg kommer den flyttas till ett närliggande plats som bedöms lämpligt.

Naturvärdesobjekt 2 (naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde) planläggs, till största del, som kvartersmark för bostäder och gata. En del av området planläggs dock som natur. Naturvärdena kommer därmed påverkas av exploateringen. Inom planområdet bevaras däremot andra ytor som planläggs som natur.

De grova och högstammiga asparna som finns inom området hamnar på kvartersmark i detaljplanen och kan med fördel bevaras för att inte bidra negativt till gröngölingens möjliga miljö för häckning. Asparna i sig har dock inte pekats ut särskilt som skyddsvärda naturvärden i Naturvärdesinventeringen och därför regleras inte bevarandet av asparna med någon planbestämmelse. Sannolikt finns andra bra biotoper för

gröngölingen inom kilometeravstånd. Arten anses inte som kräsen beträffande sitt boende.

I stort sett hela Naturvärdesobjekt 3 (naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde) planläggs som natur vilket innebär att marken inte kommer bebyggas med bostäder. Vissa träd kommer behöva tas ned för att göra plats för gata. Lekplatsen som planeras inom parkområdet kommer anpassas till de naturvärden som finns på platsen. Den delen av stengärdsgården som går genom området kommer även kunna bevaras alternativt flyttas till plangränsen.

Naturvärdesobjekt 4 (naturvärdesklass 4 visst naturvärde) planläggs som natur och kommer därmed inte att bebyggas. Inom området kommer dock dagvattenhantering anordnas.

Grönområden

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av en lekplats vilken bidrar till ökade möjligheter för lek och en mötesplats för ett större område än bara planområdet. Lekplatsen kommer ligga inom gångavstånd från skolan. En gångstig till lekplatsen planeras så att intilliggande område lättare kan nå lekplatsen. Dialog med barn och vuxna på skolan har hållits och synpunkter och önskemål på lekplatsutformning har tagits emot. Vid genomförandet kommer önskemålen om lekmiljön att beaktas.

I direkt anslutning till planområdet finns ett befintligt motionsspår för rekreation. Planen har tagit hänsyn till befintliga stigar inom området och gångvägar i anslutning till området för att nå rekreationsområdet har avsatts. Från befintligt bostadsområde i norr anläggs en gång- och cykelväg vilket innebär en ny entré till naturområdet och motionsspåret.

Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000 område.

Dagvatten

Planförslaget föreslår att dagvattnet hanteras genom en fördröjning i en öppen dagvattendamm vid områdets befintliga lågpunkt samt i öppna diken som leder till lågpunkten. Lågpunktens uppgift är att hålla kvar vattnet så att fördröjning uppnås och att ingen extra belastning sker på befintligt dagvattensystem.

Åtgärder för att anlägga dagvattendamm bedöms inte innebära någon skada för allmänna eller enskilda intressen och tillstånd för vattenverksamhet bedöms därmed inte krävas enligt 11 kap 12§ miljöbalken. Marken där dagvattendammen anläggs ägs av kommunen och utgör allmän plats och inga enskilda fastigheter bedöms påverkas negativt av iordningställandet av dagvattendammen.

Ytan för dagvattendammen är cirka 3000 m² stor och har i dagsläget en kapacitet att hålla vatten på cirka 1500 m³ vilket är den volym som dagvattenutredningen anger behöver kunna fördröjas. Den tillgängliga volymen som finns vid lågpunkten antas, enligt Dagvatten- och VA-utredningen (Systra 2023-10-13) ha tillräcklig kapacitet för att kunna fördröja både ett 20- och 100-årsregn. Brunnen/utloppet i dagvattendammen ska strypas till ett maxflöde om cirka 46 l/s, vilket motsvarar flöden för befintlig situation. Dagvattendammens placering regleras i plankartan med planbestämmelsen: Dagvatten- Dagvattenfördröjning ska anordnas.

Då markanvändningen naturmark i planområdet minskas avsevärt efter exploatering så minskar även naturmarkens kapacitet att absorbera koncentrationer av näringsämnen (kväve och fosfor). Detta medför i sin tur att halterna av kväve och fosfor ökar något efter exploateringen, även efter föreslagen rening, pga. att döda växter och djur bryts ner i vattnet och näringsämnen frisläpps efter passage av fördröjningsytan. Värdena ligger dock långt under riktvärden, vilket är positivt. Ytan för fördröjning och rening av dagvatten är stor i förhållande till planområdet vilket gör att den sannolikt kan fungera tillfredsställande. Om reningseffektivitet behöver ses över i framtiden, kan en utgrävning vara lämplig. Utgrävning bör i så fall föregås av geoteknisk bedömning. För att reningen av näringsämnen ska fungera optimalt bör man också se över den befintliga vegetationen i dammen för att optimera reningseffekten. Några exempel på växter som har renande effekt är vass, kvaveldun, rörflen och starrarter.

Avledning av dagvatten till dagvattendammen sker med hjälp av föreslagna diken längs den nya lokalgatan och stigar i området. Kulvertering av dagvatten krävs vid lågpunkter där dagvatten i diken behöver korsa föreslagna vägar och stigar för att kunna transportera dagvatten vidare till den öppna dagvattendammen.

För att avgränsa dagvattendammen och se till att den ryms inom planområdet kommer en vall anläggas i dagvattendammens nordöstra del. Vallens kommer som mest uppgå till cirka 1,5 meter höjd över befintlig markyta. Vallens massor behöver ha en lutning av ca 1:2,5 eller flackare. Vallens uppförande regleras i plankartan med planbestämmelsen: vall₁: Vall med en höjd av 90 meter över nollplanet ska anläggas. Kommunen bedömer att vallens uppförande inte innebär markavvattnings då den syftar till att avleda dagvatten på ett långsiktigt och hållbart sätt utan att skada intilliggande bebyggelse.

Då naturliga rinnvägar för området längst i sydöst rinner genom planerade tomter föreslås här ett avskärande dike söder om tomterna för att leda dagvatten vidare till föreslagna vägdiken. Det här säkerställs i plankartan med planbestämmelserna: b₁- Svackdike för dagvatten ska anordnas. a₂- Startbesked får inte ges för byggnad förrän ett svackdike för dagvatten har anlagts inom fastigheten.

Geotekniska förhållanden

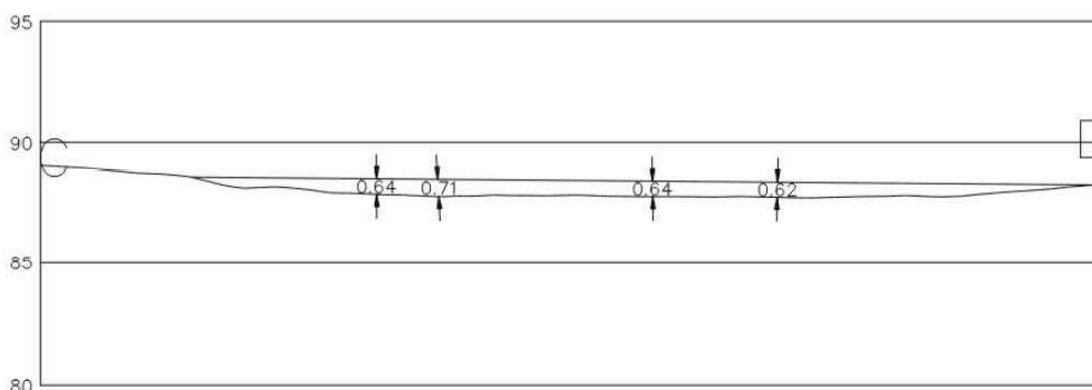
Det förekommer stor risk för markgrundbrott vid belastning av marken i den nordöstra delen av planområdet där gyttja och dy förekommer. I plankartan regleras det här området som natur vilket innebär att området inte kommer bebyggas, däremot kommer dagvattenfördröjning att ske här.

Uppfyllnader i området bedöms preliminärt behöva ha en lutning av cirka 1:2-1:3.

Dagvattenanläggningen är planerad att utföras som en delvis invallad damm där vallens överkant är belägen på nivå cirka +90. I figuren nedan redovisas en sektion genom den mittersta delen av dagvattendammen. Bottennivåerna i dammen varierar mellan cirka +87.8 och cirka +88.5. Detta är nivåer som ligger nära befintlig markyta i området för dagvattendammen (nivåkurva +88 omgärdar dammens placering). Det behövs inga stora schaktarbeten för att anlägga dagvattendammen.

Släntstabilitetsberäkningar har utförts för sektion C-D. Vid beräkningarna har en fri vattenyta vid markytans nivå antagits och dammen har därmed antagits vara torrlagd. En torr damm innebär sämsta tänkbara stabilitetsförhållande för marken varför beräkningarna gjorts utifrån att dammen är torrlagd. Dammen kommer dock inte vara torrlagd, men mängden vatten i dammen kommer variera beroende på hur mycket det regnar.

Släntstabiliteten bedöms som tillfredsställande och den planerade dagvattendammen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Det är dock viktigt att de av dagvattenprojektören angivna bottennivåerna inte förändras till det lägre, utan att föregås av en geoteknisk bedömning, eftersom nivåkillnaderna mot vall och omgivande mark då blir större.



Sektion C-D, för den mittersta delen av dagvattendammen

Släntstabilitet

Området, bortsett från delar av fastmarkpartierna, är relativt plant och horisontellt och markytans lutning varierar i huvudsak mellan cirka 1:10 och cirka 1:50. Med anledning av detta bedöms släntstabiliteten som tillfredsställande.

I den nordöstra delen där gyttja och dy förekommer och där det föreligger stor risk för markgrundbrott vid belastning i dagsläget behöver åtgärder vidtas i och med planens genomförande. Den största delen av det här området planläggs som natur. Vi byggnation inom området behöver det här hanteras till exempel genom urgrävning och ersättning av massor. Lämplig åtgärd måste dock detaljstuderas då byggnationens utformning och nivåställning föreligger och kan behöva föregås av kompletterande undersökningar (Projekterings-PM/Geoteknik Bohusgeo AB 2022-11-11).

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena varierar inom området. För delar där "lös" lera förekommer gäller generellt att det är gynnsamt om uppfyllnader hålls ner så mycket som möjligt för att minska tillskottet av massor och därmed också tillskottslasterna på marken (Projekterings-PM/Geoteknik Bohusgeo AB 2022-11-11).

Erosion, skred och ras

Enligt den geotekniska utredningen bedöms det inte föreligga någon risk för erosion, skred eller bergras i området.

Radon

I samband med exploateringen bör markradonmätningar utföras, speciellt om friktionsjord finns i schaktbotten. Tillkommande material som exempelvis makadam etcetera bör också kontrolleras (Projekterings-PM/Geoteknik Bohusgeo AB 2022-11-11).

Fysisk miljö

Bebyggelsen i Hällevadsholm är småskalig och bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs främst av villor, men även mindre flerbostadshus och parhus.

Befintlig bebyggelse

Inom området finns endast en bebyggd fastighet, vilken utgörs av en villa med tillhörande komplementbyggnad. I övrigt är området obebyggt.

Angränsande bebyggelse påverkas i det avseendet att ett nära naturområde exploateras med bostadsbebyggelse.

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av fristående småhus, parhus, radhus och mindre flerbostadshus i ett eller två plan. Plankartan är utformad på ett flexibelt sätt för att möjliggöra byggnationen av olika typer av bostäder.

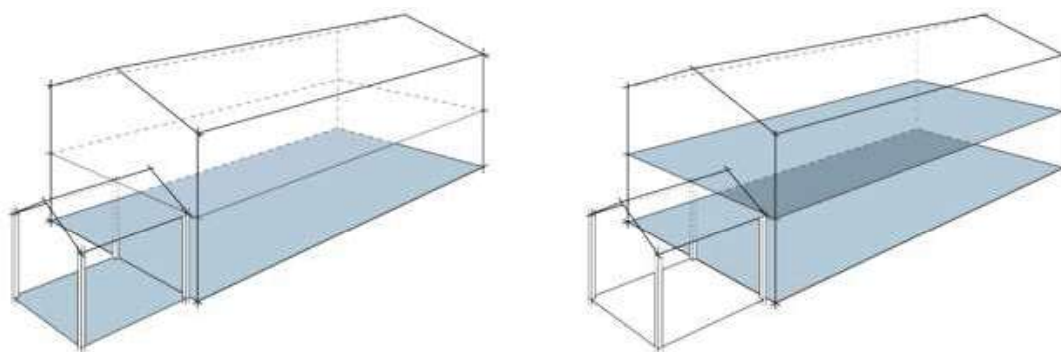
Inom planområdet möjliggörs för cirka 18 fastigheter för villabebyggelse och två fastighet med tre-fyra mindre flerbostadshus. Det innebär runt 20 nya bostadshus.

Då planområdet är kuperat kommer majoriteten av villatomterna ha nivåskillnader inom den egna fastigheten. Den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till den kuperade terrängen.



Illustrationsplan över området.

I plankartan är markens utnyttjandegrad, det vill säga hur många kvadrat man får bygga inom varje fastighet, reglerat med antingen byggnadsarea eller bruttoarea. Byggnadsarea innebär den ytan som byggnaden upptar på marken. Bruttoarea är summan av alla våningsplans area. Öppenarea ingår inte vid beräkning av bruttoarea till skillnad från byggnadsarea. Öppenarea kan förenklat beskrivas som en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad.



Till vänster illustration som visar byggnadsarea som är den ytan en byggnad upptar på marken och till höger illustration som visar bruttoarea som är den sammanlagda ytan av alla våningsplan (Illustration Boverket.se).

Som underlag för detaljplanen har en volymstudie som visar bebyggelsens volym tagits fram i form av en 3D-modell. Modellen visar hur området skulle kunna se ut när det är maximalt utbyggt. Nedan visas några vyer från modellen.



Översiktsbild över vybilderna.



Vybild 1 visar området från flygperspektiv sett från Kolstorpevattnet. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



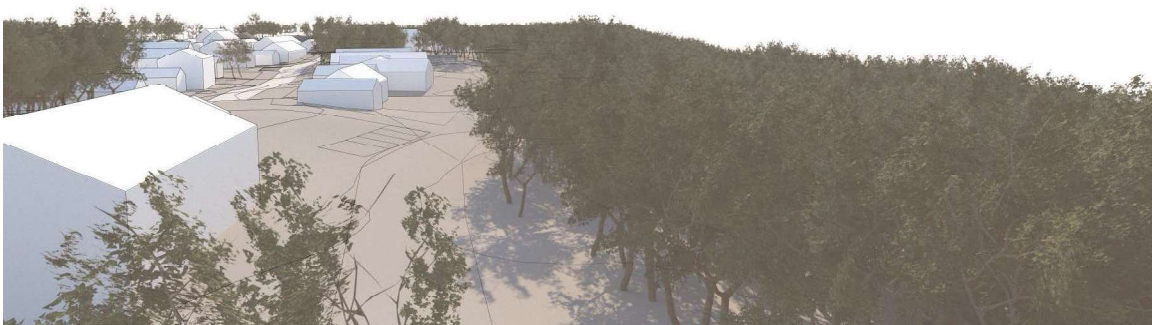
Vybild 2 visar området från flygperspektiv sett från Vässjevattnet. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



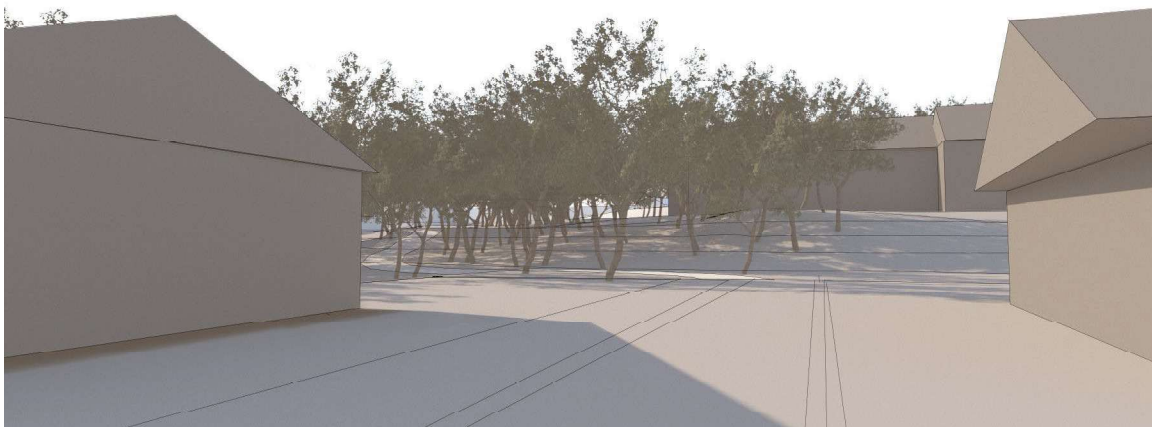
Vybild 3 visar området från ögonhöjd sett från Vässjevägen. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



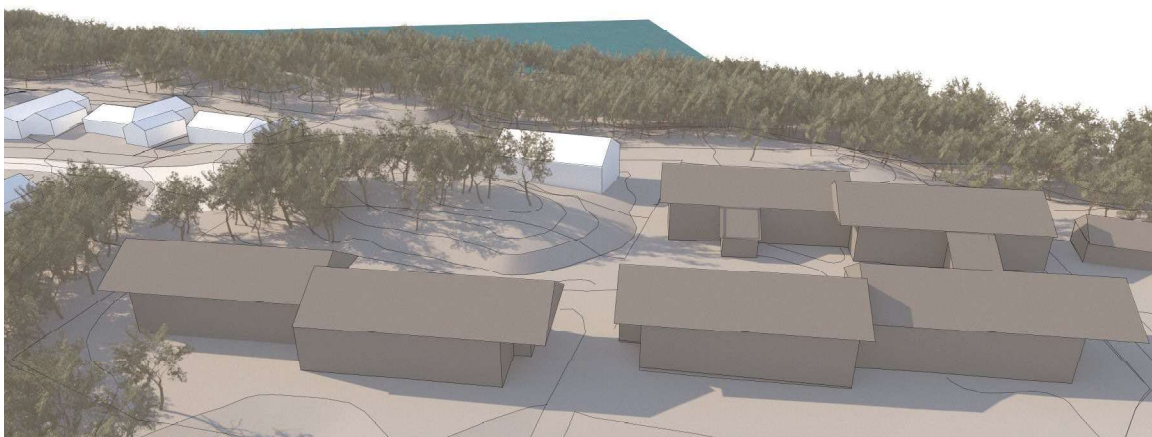
Vybild 4 visar områdets entré från flygperspektiv sett från ängen söder om Slättervägen. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



Vybild 5 visar området från motionsspåret söderut. Ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



Vybild 6 visar ny gång-och cykelväg in i området från befintlig gång-och cykelväg vid Källvägen. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



Vybild 7 visar området från flygperspektiv sett från befintliga flerbostadshus. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).



Vybild 8 visar området sett inifrån det nya planområdet mot ny gång- och cykelväg. Befintlig bebyggelse i brunt och ny bebyggelse i vitt (Tyréns AB).

Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas i det avseende att ett skogsområde bebyggs med olika typer av småhus och mindre flerbostadshus. I plankartan regleras bebyggelsen till att bli av liknande småskaliga karaktär som omkringliggande bostadsområde för att bättre smälta in i och anpassas till omgivande natur- och rekreationsområde.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Den fornlämning som ligger inom planområdet kommer att tas bort i samband med planens genomförande. Länsstyrelsen har i ett beslut (ärendebeteckning 431-5133-2023) gett tillstånd till borttagandet av fornlämningen.

De befintliga stengärdsgårdarna planeras att flyttas till annan plats inom planområdet. I västra delen är avsikten att stengärdsgården ska utgöra gränsen mellan rekreationsområdet och bostadstomterna.

Trafik

Utbyggnaden av en nya gator är en förutsättning för att kunna exploatera området. Lokalgatan i området följer till stor del samma sträckning som en av områdets befintliga stigar. En lokalgata med vändplats längst in i området byggs ut för att skapa tillgänglighet till alla delar av planområdet.

Parkering

Parkering till bostäderna inom planområdet kommer lösas inom varje fastighet.

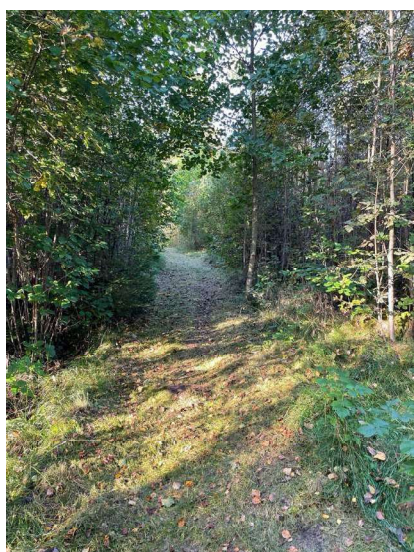
Inom planområdet planeras det även för 5-7 gästparkeringar. Gästparkeringarna kan användas för besökande till lekplatsen och motionsspåret.

Cykelparkeringar kommer lösas inom varje fastighet.

Gång- och cykeltrafik

Precis öster om planområdet vid Källvägen finns befintliga gång- och cykelvägar som leder in i naturområdet väster ut. I planförslaget förlängs gång- och cykelvägen från Källvägen in i planområdet. Gång- och cykelvägen från Klövervägen övergår i en naturstig genom planområdet och vidare väster ut till motionsspåret.

Inom planområdet bevaras och tillskapas även flera naturstigar som gör det enkelt att ta sig vidare ut i naturområdet som omger planområdet.



En av de befintliga stigarna i planområdet

Kollektivtrafik

Planområdet innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Service

Området bidrar inte till att någon ny service tillskapas i området. Den tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör för bidrar dock till ett större underlag för den befintliga service som redan finns i Hällevadsholm. Det finns tillräcklig kapacitet i skolan i Hällevadsholm för det tillskottet av barn som utbyggnaden av planförslaget bedöms generera.

Teknik

Elnät

Planområdet kommer anslutas till elnätet. Vid planens genomförande är det möjligt att förse området med el. Detaljerat behov kommer ses över i samband med Ellevio inför utbyggnaden av planområdet.

Vatten och spillvatten

I norr föreslås anslutning till befintlig vattenledning och dagvatten och i öst föreslås anslutning till befintlig spillvattenledning. Det finns även en vattenledning i Slättervägen som eventuellt skulle kunna vara en anslutningspunkt. Om en anslutning sker till ledningsstråket i Slättervägen behöver ledningarna läggas om så att de går i den nya gatan inom planområdet.

Spillvattenledningen ansluter till avloppsreningsverket i Dingle. Det finns kapacitet i avloppsreningsverket.

Befintligt Va-anläggning för Vässje 2:13 kommer behöva tas bort alternativt flyttas i samband med planens genomförande då kommunalt vatten och avlopp kommer anläggas i området. Fastigheten avses att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Fastighetens befintliga anläggning ligger utanför fastigheten på kommunal mark.

Avfall

Avfallshantering kommer ske inom kvartersmark inom planområdet och vändplatsen längst in i planområdet är dimensionerad för att en avfallsbil ska kunna vända utan att behöva backa. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 miljökvalitetsmål. Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd den svenska miljön ska nå. Miljökvalitetsmålen med preciseringar

ska ge en långsiktig målbild för miljöarbetet och fungerar som vägledning för hela samhällets miljöarbete.

Nedan listas de nationella miljömålen där kursiverade mål ej berörs av den här planen.

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
14. Storslagen fjällmiljö
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt växt- och djurliv

Flertalet miljömål bedöms inte beröras eller medföra någon skillnad mot dagsläget när detaljplanen genomförs, vilka är (miljömål 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14). Nedan följer en bedömning av hur detaljplanen påverkar resterande miljömål både positivt och negativt:

- Begränsad klimatpåverkan
- Ökningen av biltrafik som planförslaget ger upphov till förväntas, i viss utsträckning, bidra negativt till att begränsa klimatpåverkan.

- Ökningen av biltrafik som planförslaget ger upphov till förväntas, i viss utsträckning, bidra negativt till att begränsa klimatpåverkan. Påverkan bedöms dock som ringa då andelen fordon som drivs av fossila bränslen bedöms minska jämfört mot idag. Området ligger inom tätorten med skola, förskola, mataffär och kollektivtrafik för tåg och buss inom bekvämt gångavstånd, vilket är positivt då behovet av bilburna resor minskar.

· Frisk luft

- Ökningen av biltrafik som planförslaget ger upphov till påverkar luftkvaliteten negativt, men i ringa omfattning.

· Levande sjöar och vattendrag

+ Genom lokal rening av dagvatten inom planområdet och anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät orsakas ingen ökad miljöbelastning på Kolstorpevattnet, Vässjevattnet eller andra vattendrag.

· Levande skogar

- Planförslaget medger bebyggelse i en befintlig skog vilket innebär att stora delar av skogen, inom planområdet, kommer behöva avverkas i och med planens genomförande.

· God bebyggd miljö

+ Det bedöms som långsiktigt hållbar planering med utbyggnad av ett område i anslutning till befintlig infrastruktur och med samhällsservice inom gångavstånd.

+ Planförslaget möjliggör för utbyggnad av lekplats vilket bidrar till ökad möjlighet för lek i området med flera kopplingar till befintlig bebyggelse.

+ Planområdet ligger i direkt anslutning till ett naturområde med motionsspår och sjö med badplats vilket bidrar till god tillgång till rekreatjonsområde. Lekmiljön kan även användas av exempelvis skola och förskola då det ligger inom gångavstånd och nås på ett trafiksäkert sätt via gång- och cykelvägar.

· Ett rikt växt- och djurliv

- I och med att planförslaget medger att naturmark bebyggs kommer växt- och djurlivet i området påverkas negativt. Delar av naturområdet kommer dock bevaras och planläggas som natur och angränsande naturområde kommer finnas kvar.

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling handlar om att hushålla med jordens resurser och skapa en utveckling för människor, djur och natur som är hållbar utifrån ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv och där dessa tre komponenter är sammanvävda och i balans med varandra.

Ekonomisk

Det är ekonomiskt hållbart med utbyggnad av ett bostadsområde i direkt anslutning till ett befintligt område då befintlig infrastruktur kan byggas ut och förlängas in i det aktuella planområdet.

Social

Planen möjliggör för olika typer av bostäder vilket bidrar till möjlighet för tillgången till fler olika typer av bostadsformer i Hällevadsholm, som idag annars domineras av friliggande småhusbebyggelse.

En lekplats planeras byggas ut i planområdet vilket ökar tillgång på lekmiljöer både för barnen som flyttar till området och för barn som bor i övriga delar av Hällevadsholm. En lekplats kan även utgöra en viktig social mötesplats för vuxna.

Parkering och närheten till kollektivtrafik möjliggör även för andra invånare att besöka rekreationsområdet och lekplatsen.

Ekologisk

Planområdet byggs i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde och blir således en naturlig nästa årsring för utbyggnad i området. Inom området finns naturvärden utpekade där delar kommer bevaras vid planens genomförande.

Barnperspektiv

Planläggningen har utgått från ett barnperspektiv för att skapa ett barnvänligt bostadsområde. Det finns olika aspekter som beaktas för att skapa ett område som är lämpligt ur ett barnperspektiv:

Sammanhållen stad handlar om hur området kan stärka samband och kopplingar och undvika barriärer som trafikerade vägar.

Fler olika typer av bilfria gångstråk inom området bidrar till ett barnvänligt område där barn kan röra sig fritt. Trafiken är begränsad till de som bor inom området och inga höga hastigheter tillåts. Koppling till andra bostadsområden och naturområde finns och i nordost anläggs en gång- och cykelväg som utgör den snabbaste vägen till skola och förskola.

Samspel lek och lärande tar upp vilka platser som är lämpliga för lek, samspel och möten.

Inom planen har en yta för lek avsatts. Ytan är noga utvald och innehåller en varierad topografi och flera naturvärden, främst i form av äldre ekar. Här planeras det för en lekplats/lekmiljö och social mötesplats. Intill området och i anslutning till lekytan finns motionsspåret. Via motionsspåret nås badplatsen med intilliggande fotbollsplan och ortens fotbollsförening. Vid badplatsen finns också en dansbana.

Vardagsliv berör tillgänglighet till service och skola och hur vardagsmiljöer kan göras trygga och tillgängliga.

Längs Vässjevägen finns idag en gång- och cykelväg som leder till skolområdet. En ny gång- och cykelväg kommer byggas i planområdets norra del för att koppla ihop planområdet med det befintliga området. På så sätt skapas en säker skolväg från det nya området. Från planområdet finns många olika målpunkter som kan nås till fots eller med cykel. Till mataffär och järnvägsstation är det cirka 1 km.

Identitet handlar om miljöns karaktär och hur man som individ kan känna tillhörighet till en plats.

Området, som ligger naturnära och mellan två sjöar, innehåller flera naturvärden, där flera objekt avses att bevaras. Bebyggelsen planeras att utformas i småskalig karaktär där byggnaderna blir i max två plan. Bebyggelsen närmast motionsspåret har något mindre byggrätt och lägre höjd för att inte husen ska bli för dominerande intill motionsspåret och inte heller stänga ute utblicken mot Kolstorpevattnet och naturområdet. En av de befintliga stengärdesgårdarna planeras att flyttas för att utgöra gränsen mellan rekreationsområdet och bostadstomterna. Om möjligt så kommer två stora träd sparas för att rama in tillfarten till området. Områdets karaktär avses att bli naturnära, barnvänlig och småskalig.

Hälsa och säkerhet tar upp buller, luftföroreningar, trafik och andra aspekter som kan påverka barns säkerhet och trygghet i ett bostadsområde.

Inom området kommer varken buller eller luftföroreningar att påverka barns säkerhet och trygghet. Den trafik som uppstår genom planläggningen kommer att vara i begränsad omfattning.

Kommunen anser att hänsyn har tagits till barnperspektivet och att detaljplanen har utformats och anpassats efter barns behov. I arbetet med den här detaljplanen har skolbarn i Hällevadsholm tillfrågats om vilka lekmiljöer som tilltalar dem och hänsyn kommer tas till barnens synpunkter vid uppförandet av lekmiljön. Bostadsområdet kommer att möjliggöra en god uppväxtmiljö både för barn inom området men också för barn i angränsande

område. Barnen kan, på gång- och cykelvägar och mindre stigar, röra sig säkert mellan lekplats, badplats, rekreationsområde, skola och hemmet.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas och får laga kraft kommer den befintliga detaljplanen för området fortfarande gälla vilket innebär att planområdet ändå kan byggas ut med bostäder.

Om planområdet inte byggs ut alls innebär det att naturvärdena i området kommer bevaras. Behovet av fler bostäder kvarstår dock och nya bostäder kommer behöva byggas någon annanstans i Hällevadsholm och/eller övriga Munkedal.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

I detaljplanen regleras inte hur fastigheterna inom kvartersmark kommer bli, däremot regleras minsta fastighetsstorlek för delar av kvartersmarken.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanens genomförande medför att fastighetsbildning måste genomföras. Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Munkedals kommun ansöker om och bekostar lantmäterikostnader för fastighetsbildning.

Ledningsrätt

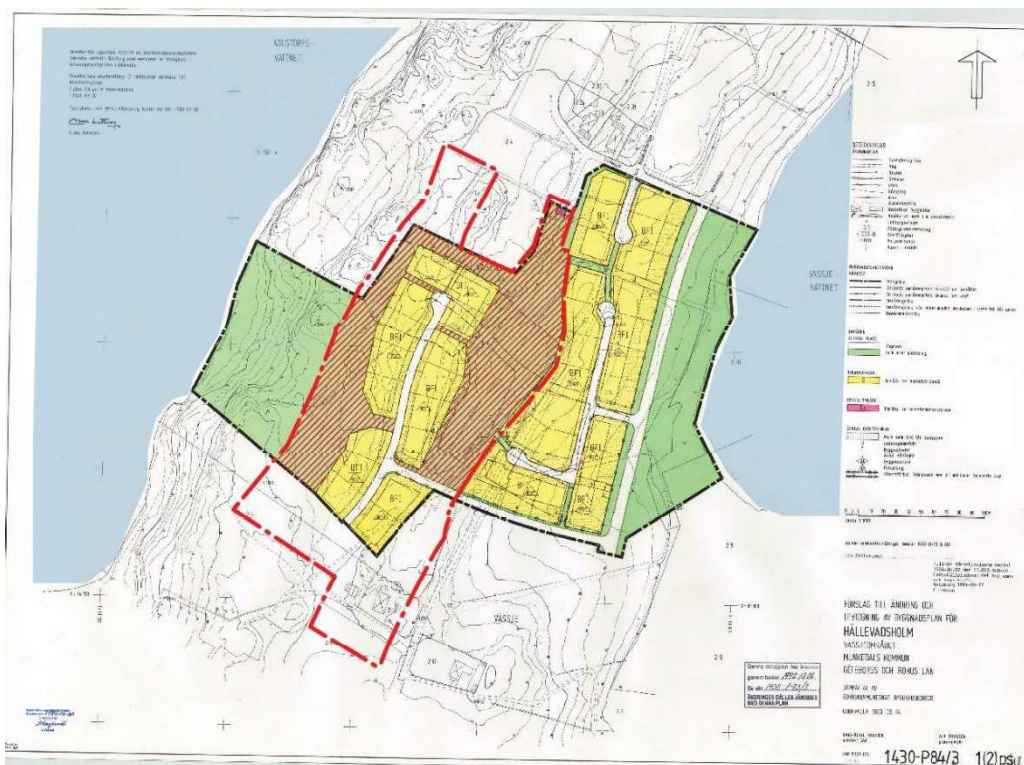
Nya ledningsrätter inom planområdet kommer prövas för el, optiska fibrer och vatten- och avlopp. Ledningsrätterna prövas i lantmäteriförrättning.

I samband med utbyggnad av planområdet kan samordning av ledningsdragning och anläggande av gata ned fördel samordnas.

Gemensamhetsanläggning

Planområdet berörs av ytor som omfattas av gemensamhetsanläggning, Vässje GA:2 för grönområde och lekplats. I anläggningsförrättningen från 2002 framgår att gemensamhetsanläggningen ska omfatta grönområden, enligt gällande detaljplaner samt lekplatser. I upprättat skötselavtal framgår att kommunen ansvarat för skötsel av de grönytor som omfattas av förrättningen. De delar av grönytorna inom GA:2 som ingår i planområdet kommer behöva omprövas i och med antagande av den här detaljplanen. Om en gemensamhetsanläggning begränsas ska markägaren, enligt 40 a § anläggningslagen, betala ersättning. Det är Lantmäteriet som beslutar om ersättning i samband med ombildandet av gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning Vässje GA:2 berör även befintlig väg öster om planområdet. Tillkommande fastighetsägare kommer behöva ingå i GA:n för att kunna angöra till sina fastigheter. Lantmäteriet beslutar om andelstal och ersättning. Anslutningen till GA:an sker genom en förrättning.



Grönytor, markerade med röd skraffering, inom aktuell detaljplan kommer utgå ur ga:2.

Tekniska frågor

I och med planens genomförande behöver förprojektering och projektering av dagvattenhantering och vägdragning genomföras för att säkerställa att utbyggnaden av området sker på ett säkert och fungerande sätt. Då det är kommunen som är exploatör för den här planen är det även kommunen som ansvarar för att anläggningarna genomförs vid utbyggnad av planområdet.

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan olika delar av kommunen, Munkedal vatten AB och Ellevio. Genomförande och driftansvar för de olika anläggningarna framgår av tabellen nedan.

Anläggning	Genomförandeansvar	Driftansvar
Gata	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Gång- och cykelväg	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Naturmark	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Dagvattenhantering	Munkedal vatten AB	Munkedal vatten AB
Spill- och dricksvattnenät	Munkedal vatten AB	Munkedal vatten AB
El	Ellevio	Ledningsägare

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän plats. Gata och gång- och cykelväg kommer byggas ut i området. En lekplats planeras inom område för natur. Intill lekplatsen kommer en parkering att anläggas. Inom naturmarken i den östra delen av planområdet anordnas dagvattenhantering och övrig naturmark gallras och sköts utefter behov. Större lövträd bevaras i möjligaste mån.

Utbyggnad vatten och avlopp

Västvatten AB ansvarar för att bygga ut ledningsnätet fram till fastighetsgräns. Fastighetsägaren står för anslutningsavgiften och ansvarar för ledningar inom den egna fastigheten.

Befintlig Va-anläggning för Vässje 2:13 kommer behöva tas bort alternativt flyttas i samband med planens genomförande då kommunalt vatten och avlopp kommer anläggas i området. Fastigheten avses att anslutas till kommunalt Va-nät då den omfattas av §6 i lagen om allmänna vattentjänster. Fastighetens befintliga anläggning ligger utanför fastigheten på kommunal mark.

Ekonomiska frågor

Kommunen svarar för plankostnaderna i samband med framtagandet av detaljplanen. Vid genomförandet av planen kommer avstyckning ske och tomterna inom planområdet säljas.

Planavgift

Med planavgift avses en avgift för detaljpaneläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Att fastigheten ska ha nytta av planen handlar inte nödvändigtvis om tillkommande byggrätt, utan kravet på

nytta kan sannolikt oftast sägas vara uppfyllt om lov lämnas för ny-, om- eller tillbyggnad som medges i detaljplanen.

Munkedal kommun står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Planen har kommunalt huvudmannaskap. De allmänna platserna inom planen är gata med tillhörande diken, gång- och cykelväg och Natur. Den allmänna platsen innefattar även lekplats och dagvattenfördröjning inom Natur.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av all allmän plats inom planområdet.

Gatukostnader

Kommunen avser inte att ta ut gatukostnader från fastighetsägare.

Organisatoriska frågor

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet. Genomförandetiden börjar gälla när planen fått laga kraft. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal är aktuellt i samband med genomförandet av detaljplanen eftersom kommunen är markägare till all mark inom planområdet utom fastigheten Vässje 2:13 som är i privat ägo.

Tidplan

Detaljplanen beräknas hålla följande tidplan:

Samråd	Kvartal 2 2023
Granskning	Kvartal 4 2023
Antagande	Kvartal 1 2024
Laga kraft	Kvartal 1 2024

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Tyréns AB genom Åsa Karlsson planarkitekt och Matilda Svenning uppdragsansvarig på uppdrag av Munkedals kommun. Planförslaget har, från kommunens sida, handlagts av Elin Tibell, planhandläggare, på Munkedals kommun.

2024-02-05
Munkedals kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elin Tibell
Planhandläggare
Munkedals kommun

Åsa Karlsson
Planarkitekt
Tyréns AB