



Munkedals
Kommun

Byggnadsnämnden
Samhällsbyggnadssektorn
Plan- och byggenheten
Antagandehandling, 2018-09-19
Dnr: BN 2016-0029



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Övre Fjällberg del av Torreby 3:154, Munkedals kommun

Antagen av Kommunfullmäktige,
Munkedals kommun enligt beslut
2018-10-18 § 87
Laga kraft, 2019-01-02

Lagakraftbevis

Kommunfullmäktige beslutade 2018-10-18 § 87 att anta upprättade handlingar gällande detaljplan för Övre Fjällberg, del av Torreby 3:154, daterade 2018-09-19. Länsstyrelsen beslutade 2018-11-06 att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

Vid överklagandetidens utgång har ingen överklagan inlämnats till kommunen.

I och med detta vinner detaljplanen **laga kraft 2019-01-02**.

Lisa Gunnarsson
Planhandläggare
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mats Tillander
Samhällsbyggnadschef

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna text)
- Plankarta, 2018-09-19
- Fastighetsförteckning, 2018-05-16
- Samrådsredogörelse, 2017-08-14
- Granskningsutlåtande, 2018-08-30

Utredningar som tillhör handlingarna:

- Översiktlig geoteknisk utredning, Skanska Teknik, 2008-04-29 ref nr 124890–160.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	5
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANPROCESSEN	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning, areal och avgränsning	6
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	6
Särskilda hushållningsbestämmelser och, 4 kap MB	7
Natura 2000.....	8
Naturreservat	8
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB.....	8
Vatten	8
Luftföroreningar och buller.....	8
Yt- och grundvattenförekomster	9
MILJÖMÅL	9
STRANDSKYDD	10
ÖVRIGA FÖRORDNANDEN	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
FRAMTIDSPLAN / ÖVERSIKTSPLAN 2014 – ÖP14.....	11
KOMMUNALA PROGRAM MM	12
Bostadsförsörjningsprogram.....	12
Strukturplan norra Bohuslän	12
DETALJPLANER	12
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	14
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	14
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	14
NATUR.....	14
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	15
Inledning	15
Jordlager	15
Klassificering	15
Hydrologi.....	16
RADON	16
MILJÖTEKNIK	16
GEOTEKNISKA REKOMMENDATIONER.....	16
Grundläggning.....	16
Berg.....	17
Schakt.....	17
BEBYGGELSE	17
Bostäder.....	17
SERVICE	18
FORNLÄMNINGAR.....	19
KULTURMILJÖ.....	19
GATOR OCH TRAFIK	19
Gator, gång- och cykelvägar	19
KOLLEKTIVTRAFIK.....	20
PARKERING	20
TILLGÄNGLIGHET	21
FRIYTOR	21
Lek och rekreationsområden	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
Vatten och spillvatten.....	21

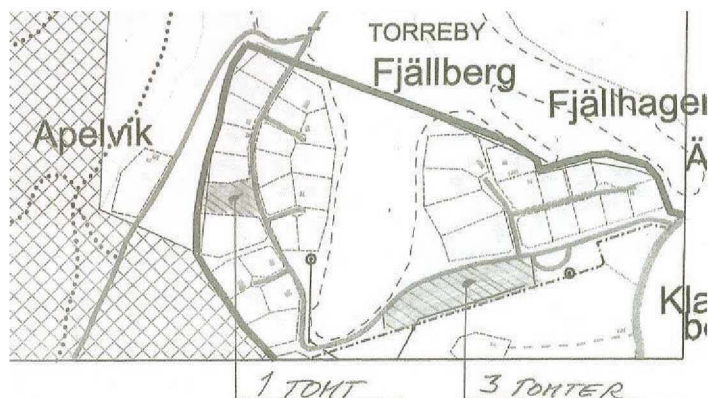
Dagvatten.....	22
Värme	22
El, tele och bredband	22
Avfallshantering.....	23
HÄLSA OCH SÄKERHET	23
BRANDSÄKERHET.....	23
VÄGTRAFIKBULLER.....	23
TRANSPORTER AV FARLIGT GODS.....	24
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
PLANARBETET.....	24
TIDPLAN	25
GENOMFÖRANDETID	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
HUVUDMANNASKAP.....	25
ANSVARSFÖRDELNING	25
AVTAL.....	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	26
ÄGOFÖRHÅLLANDE.....	26
ALLMÄN PLATS	27
KVARTERSMARK	27
GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	27
LEDNINGSRÄTT	27
FÖRORDNANDE ENLIGT BYGGNADSLAGENS 113 §	27
EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
PLANLÄGGNINGSKOSTNADER.....	27
EXPLOATERINGSAVTAL.....	28
FASTIGHETSBILDNING	28
LEDNINGSRÄTT	28
VA-ANSLUTNINGSAVGIFT	28
GEOTEKNIK.....	28
PLANAVGIFT	28

INLEDNING

BAKGRUND

Det aktuella planområdet är beläget på västra Tungenäset, vid Färlevsfjorden, ca 7 km sydväst om Munkedal centrum. Munkedal är närmsta tätort.

Det har tidigare pågått ett planarbete inom det aktuella området. Ett ramavtal avseende denna planläggning tecknades 2007, och ett planförslag, daterat 2008-06-11, var föremål för samråd under perioden 2008-06-27 – 2008-09-10. Kommunen upprättade en samrådsredogörelse, daterad 2008-10-13. Planarbetet avslutades 2010.



Utdrag ur bilaga till ramavtalet

Exploatören ville påbörja ett nytt planarbete och ett ramavtal tecknades i mars 2016. Ramavtalet innebar att Byggnadsnämnden beslöt att inleda detaljplaneringen av fastigheten Torreby 3:154 med intentionen att tillskapa bostäder inom det aktuella området. Planarbetet påbörjades i april 2016.

I det nya ramavtalet klargörs vissa förutsättningar för planläggning och exploateringen av fastigheten. De slutliga förutsättningarna för exploateringen regleras i ett exploateringsavtal, med utgångspunkt i detta ramavtal. Exploateringsavtalet ska godkännas av Kommunfullmäktige i Munkedals kommun i samband med att detaljplanen antas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att kunna avstycka sammanlagt tre stycken nya fastigheter för enbostads-hus i enlighet med föreliggande planförslag. En tomt (tomt 1 ovan) som var aktuell i det inledande planarbetet är inte längre aktuell.

Förslaget omfattar ett delområde inom fastigheten Torreby 3:154 (se bilden ovan). Det innehåller tre nya bostadsfastigheter ("3 tomter"), lite naturmark och en bussvändplats.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planarbetet bedrivs med ett så kallat standardförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickats ut för samråd och ställs ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

Samrådshandling har upprättats och myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter har givits tillfälle att lämna synpunkter på dessa samrådshandlingar. Inkomna synpunkter har sammanfattats i en samrådsredogörelse som godkändes av byggnadsnämnden 2017-08-22, §40.

Inkomna synpunkter efter granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande som godkändes av byggnadsnämnden 2018-09-18. Granskningsutlåtandet har skickats

till de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Detaljplanen kan därefter antas av kommunfullmäktige. Förutsatt att ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter att planen antas.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning



Orienteringskarta

Det aktuella planområdet är beläget på västra Tungenäset, vid Färlevsfjorden, ca 7 km sydväst om Munkedal centrum och Munkedal är närmaste tätort.

Planområdet omfattar ett mindre delområde inom fastigheten Torreby 3:154.

Planområdet är ca 0,8 ha stort och planområdets avgränsning redovisas på plankartan.

Markägoförhållanden

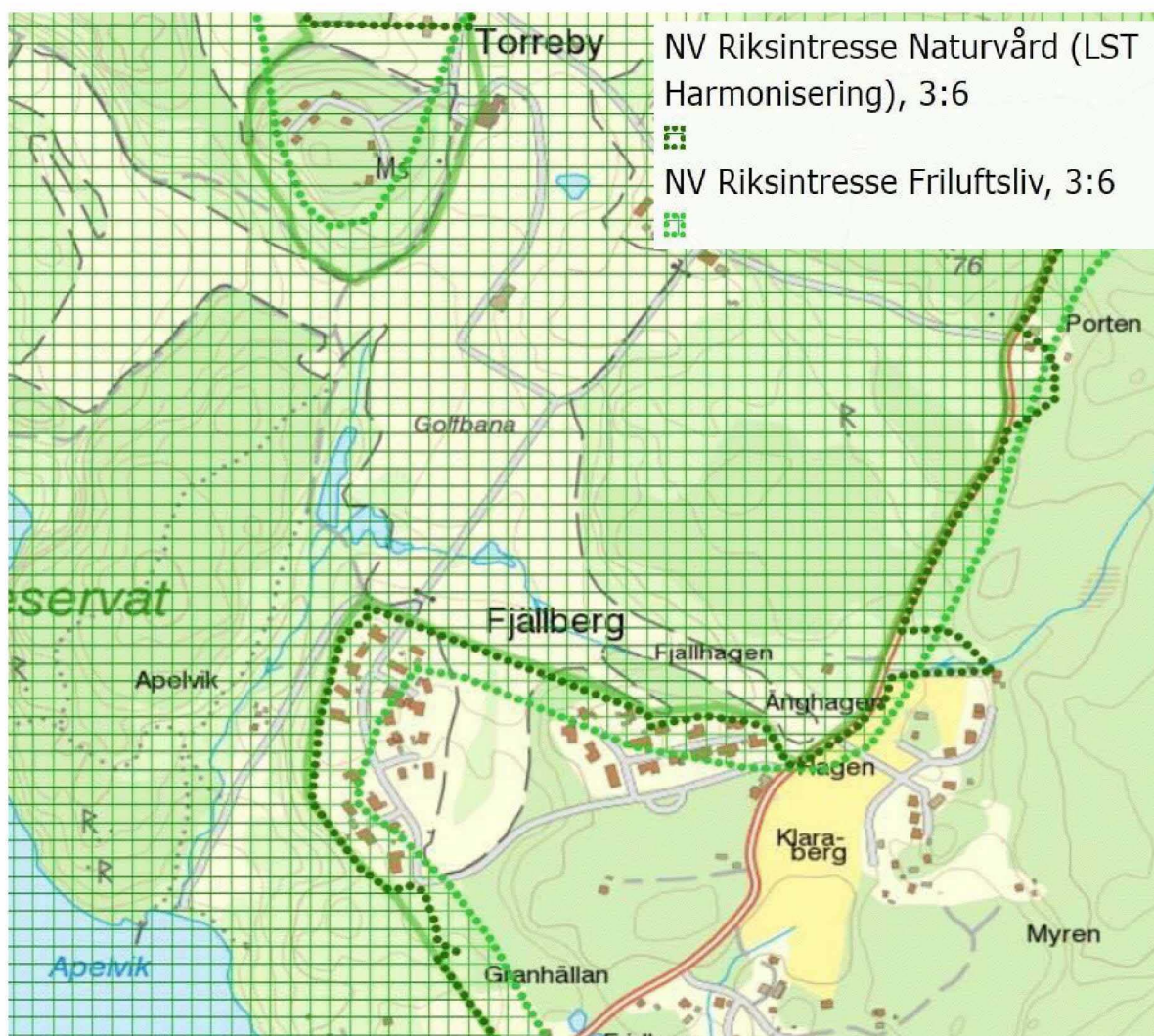
All mark inom planområdet är i privat ägo.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukingsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.



Utdrag ur länsstyrelsens Infokarta visande riksintressen för Naturvård och friluftsliv MB 3

Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen utgör en förtätning av befintlig bebyggelse inom Fjällbergsområdet. Förslaget omfattar ett mindre område inom fastigheten Torreyby 3:154 som föreslås utgöras av tre nya bostadsfastigheter, lite naturmark och en bussvändplats.

Som framgår av ovanstående bild berörs inte området av några riksintressen för friluftslivet eller naturvården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Planen bedöms dock medföra en ur allmän synpunkt god resurshushållning och försvårar ej för det rörliga friluftslivet. Områdena med riksintressen är de skrafferade i bilden ovan.

Särskilda hushållningsbestämmelser och, 4 kap MB

Planområdet är, i likhet med stora delar av kustområdena i Munkedals kommun, av riksintresse enligt 4 kap 1 § miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden samt inte är ett hinder för turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

De områden som nu föreslås för exploatering utgör en komplettering till befintlig bebyggelse och inom området finns inga kända hävdade gångstråk, och det är

svårtillgängligt för det rörliga friluftslivet. Området nyttjas i liten utsträckning för det rörliga friluftslivet och den föreslagna exploateringen bedöms inte vara i konflikt med riksintresset.

Natura 2000

Planområdet omfattas inte av natura 2000-område.

Vattnet väster om planområdet omfattas av art- och habitatdirektivet och ingår i Gullmarsfjordens Natura 2000-område. Det borde inte bli någon negativ påverkan på detta natura 2000-område eftersom det kommer att bli ett fullgott omhändertagande av dagvatten, vatten och spillvatten.

Naturresevat

Hela Gullmarsns vattenområde inklusive vissa strandområden skyddas som naturresevat genom bestämmelser i miljöbalken. Gullmars naturresevat sammanfaller med gräns för riksintresse för naturvård (NRO 14065) och berör inte planområdet. Gränsen för Gullmarsns naturresevat går direkt väster om den befintliga bebyggelsen i Fjällberg.

Miljökalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap. 1 §, får regeringen för vissa geografiska områden, eller för hela landet, meddela föreskrifter om kaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på, eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökalitetsnormerna anger de kalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden fram till 2027.

Miljökalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Vatten

För samtliga kustvattenförekomster i Västerhavsdistriktet, gäller att miljökalitetsnormen för ekologisk och kemisk status sätts till god status med tidsfrist till år 2021 i de fall normen inte redan är uppfylld.

Luftföroreningar och buller

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Ett genomförande av föreslagen exploatering medför bl.a. att trafiken till/från och inom området kommer att öka vilket bl.a. innebär ökade halter av kvävedioxid och bly. Den föreslagna exploateringen innebär dock inte någon stor förändring jämfört med situationen idag och planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökalitetsnormer. Vägarna inom Fjällbergsområdet betjänar endast fastigheterna inom området och trafikmängderna blir därför små även efter den nu föreslagna förtätningen. De ekvivalenta ljudnivåerna för biltrafiken på lokalgatorna bedöms inte komma att överskrida riktvärdena varken inomhus eller utomhus.

Yt- och grundvattenförekomster

Västerhavets vattendistrikt är indelat i ca 3000 vattenområden, så kallade *vattenförekomster*. Miljökvalitetsnormer (MKN) för utvalda sjöar och vattendrag i Sverige berör inte direkt aktuellt planområde men väster om planområdet finns Gullmarsfjorden som innehar miljökvalitetsnormer för vatten. Den föreslagna förtätningen innebär en liten förändring jämfört med situationen idag och planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Dagvattnet föreslås omhändertas lokalt. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten på ett negativt sätt.

Sammantaget finns inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller överskrids idag eller riskerar att överskridas genom att planförslaget genomförs.

MILJÖMÅL

Efter beslut av riksdagen 2005 har Sverige 16 övergripande miljömål. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Det övergripande målet är att vi skall lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta. Miljömålen skall styra valet av åtgärder som krävs för att nå dit och kan fungera som gemensamma riktmärken för allt miljöarbete, oavsett var och av vem det bedrivs.

Av de 16 övergripande miljömålen kan nedanstående miljömål påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Säker strålmiljö
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

I första hand är det miljömålet *begränsad klimatpåverkan* som är aktuellt och en något ökad trafik påverkar naturligtvis detta miljömål, samt *frisk luft*, negativt. Planområdets läge utanför Munkedals tätort med den service som finns i Munkedal gör ju att det byggs in ett bilberoende i projektet eftersom man kommer att bo knappt en mil från ett servicecentrum. Detta är negativt med tanke på dessa miljömål. Det som dock kan var positivt är att de som bor i området inte behöver köra bil till "kusten" för att bada etc. och i övrigt finns det god tillgång till fin naturmiljö för rekreation.

Miljömålet *säker strålmiljö* bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploateringen då det i detaljplanen kommer att införas en särskild bestämmelse att bostadshus ska uppföras enligt Boverkets byggregler (BBR) så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

Den föreslagna exploateringen innebär främst att impediment ersätts med tomtmark där viss användning av konstgödsel kommer att ske. Denna användning torde dock inte bli av en sådan omfattning att "verksamheten" torde innebära någon försämring beträffande miljömålet *ingen övergödning*, gentemot förhållandena idag.

Anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät samt att dagvattnet, i möjligaste mån, kommer att omhändertas lokalt innebär ingen negativ påverkan på miljömålen *grundvatten av god kvalitet*, *hav i balans samt levande sjöar och vattendrag*.

Planförslaget bedöms inte heller medföra någon minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt, förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/ uttorkning eller förändringar i ytvattenkvaliteten (bakteriologisk eller kemiskt, temperatur, eller omblandning).

Den föreslagna exploateringen avgränsning innebär att ingen mark som kan användas för odling tas i anspråk. Detta innebär att exploateringen inte kommer att få någon negativ påverkan på miljömålet *ett rikt odlingslandskap*.

Ett genomförande av planförslaget innebär att det troligtvis kommer att bli fler åretruntboende i Fjällberg vilket kommer att inverka positivt på miljömålet *en levande kust och skärgård*.

Inom planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar att erhålla en *god bebyggd miljö* där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker samt har mycket god tillgång till närrekreation.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl de nationella som de lokala miljömålen.

STRANDSKYDD

Planområdets omfattas inte av strandskyddsförordnanden enligt miljöbalken.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

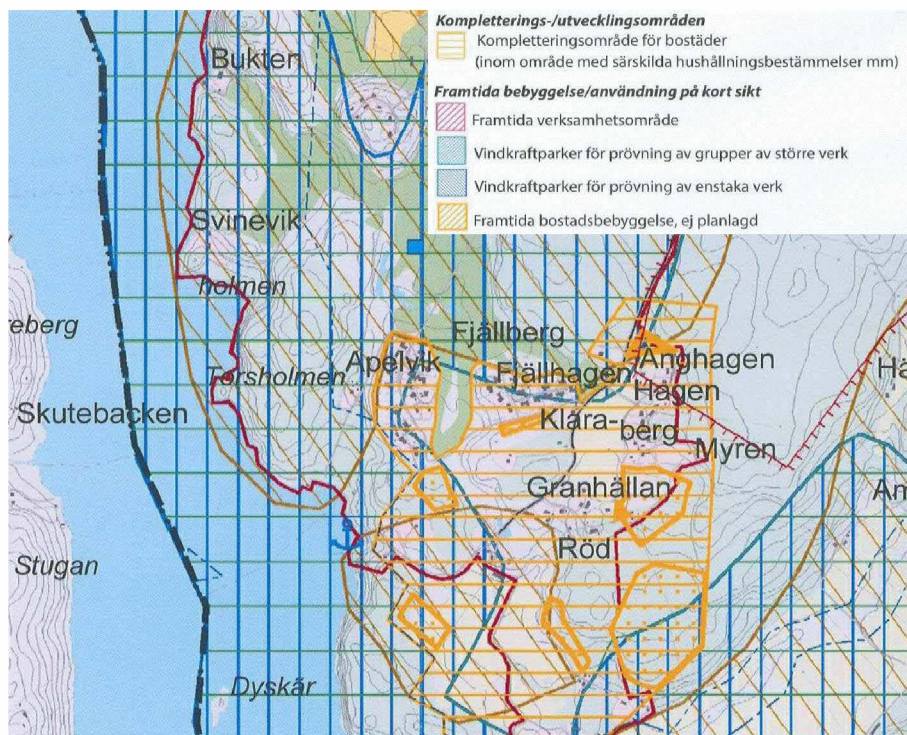
Planområdet omfattas av ett förordnande enligt 113 § i Byggnadslagen från 1947. Upplåtelse har skett till Torreby ga:3 som förvaltas av Fjällbergs Vägförening. Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om att upphäva förordnandet för de områden som utgörs av kvartersmark i detaljplanen. Länsstyrelsen har i beslut 2018-04-11 upphävt §113-förordnandet enligt Byggnadslagen för del av planområdet.

Åkerholmar och stenmurar i jordbruksmark är enligt 7 kap 11 § miljöbalken utpekade som biotopskyddsområden. Inom planområdet finns inte några sådana åkerholmar eller stenmurar som omfattas av biotopskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FRAMTIDSPLAN / ÖVERSIKTSPLAN 2014 – ÖP14

Framtidsplanen (översiktsplanen) för Munkedals kommun, ÖP 14, antogs av kommunfullmäktige 2014-12-17 § 96.



Utdrag ur ÖP 14

ÖP14 består nu av två delar (en politisk del och en fakta del) med tillhörande tre mark- och vattenanvändningskartor. Hållbarhetsbedömning och miljöbedömning har inarbetats i första delens avslutande kapitel. De fyra bilagorna från framtidsplanen 2010 ligger också kvar som bilagor till nya framtidsplanen 2014.

Förslaget till ny översiktsplan är i mycket stor utsträckning baserat på innehållet i gällande översiktsplan ÖP 10, men har getts ett annorlunda upplägg. De olika avsnitt som utgjorde ÖP 10 har dels aktualiserats för att motsvara dagens förutsättningar och kommunens aktuella önskemål, och dels stuvats om för att kunna ordnas i tydligare delar. Denna nya indelning syftar till att underlätta användning och framtida bearbetning av planen och göra helheten så överskådlig och lättillgänglig som möjligt, för såväl allmänhet som tjänstemän, politiker och myndighetspersoner.

Kompletteringsområdena föreslås i anslutning till befintliga bebyggelseområden. En utbyggnad inom dessa bedöms, efter fördjupade studier i detaljplaneskedet, kunna genomföras utan att medföra påtaglig skada på riksintresset. Lämpligheten av exploatering inom kompletteringsområdena har i princip redan prövats i samband med FÖP 2001 för Munkedal och Tungenäset.

Enligt ÖP 14 beskrivs Gårvik med föreslagna utbyggnadsområden som följer. Röd är beläget på Tungenäset vid slutet av väg 813, strax söder om Torreby golfbana. Planarbete pågår för Övre Fjällberg. Det föreslagna bostadsområdet består av sex mindre och två större områden som förtätar redan befintlig bebyggelse. Fem av dessa är reservområden för bostadsbebyggelse på längre sikt. Det föreslagna området består av både skogs- och åkermark. Området ligger delvis inom kommunalt kulturmiljöområde. Hänsyn ska tas till kända fornlämningar, bl.a en äldre gårdsbildning, och till ädellövskog av högt skyddsvärde som delvis finns inom området. Genom läget nära golfbanan är områdena lämpliga för t ex temaboende kring golf.

Bostadsområden utmed Gullmarn - Tungenäset

Gullmarn utgör ett Natura 2000-område och ligger delvis inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. I översiktsplanen föreslås såväl utbyggnad av befintliga bostadsområden som nya sådana. Närheten till Gullmarn – Tungenäset gör att särskilda krav på bl.a. omhändertagande av dagvatten och tillfredsställande va-lösningar måste ställas. Förutsatt att detta beaktas i fortsatt planering/bygglovsprövning bedöms ingen påtaglig skada på Natura 2000-området och riksintresset för naturvård och friluftsliv uppkomma.

KOMMUNALA PROGRAM MM

Bostadsförsörjningsprogram

"Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014 - 2019" är en sammanfattning och ett förtydligande av bostadspolitikerna i kommunen. I dokumentet beskrivs hur kommunens vision om olika typer av boende ska förverkligas, befolkningsstatistik och områden för bebyggelse m.m.

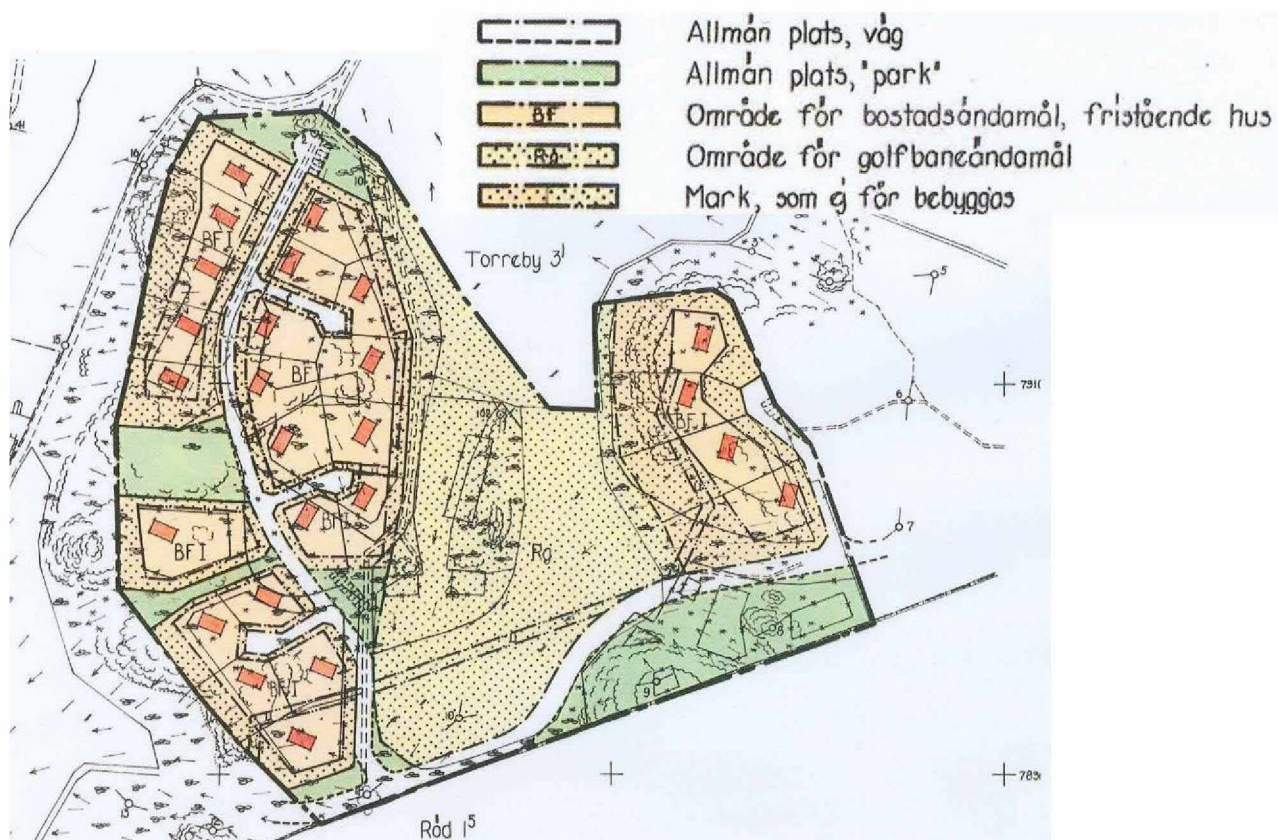
Strukturplan norra Bohuslän

Kommunfullmäktige har 2009-10-26 antagit "Strukturplan/överenskommelse avseende användning av mark och vatten kopplat till Kustzonplanering och landsbygdsutveckling i norra Bohuslän". Planen ska vara vägledande för den fysiska planeringen i kommunerna i norra Bohuslän och gäller från 1 januari 2010. Strukturplanen tar fasta på att Norra Bohuslän är ett attraktivt område tack vare kvalitéer som naturen och landskapsbilden, god tillgänglighet till natur och hav, kulturhistoriska värden samt levande kustsamhällen. Kommunerna ska planera för en positiv och långsiktig utveckling för att främja dessa kvalitéer.

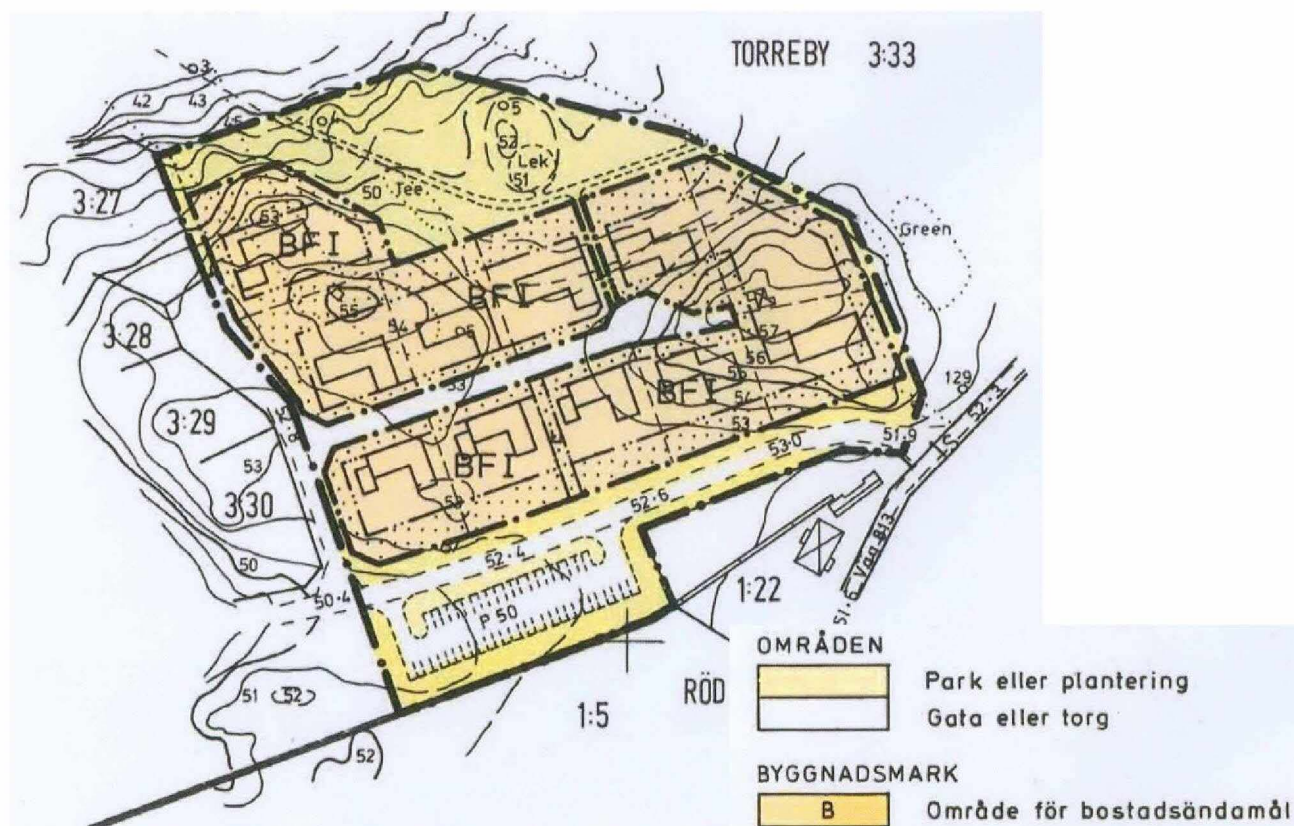
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en exploatering med 3 stycken nya enbostadshus avsedda för åretruntboende. Detta gör att förutsättningarna kommer att förbättras något för att kunna vidmakthålla en levande landsbygd. Innehållet i detaljplanen bedöms stämma överens med intentionerna i Strukturplanen för norra Bohuslän.

DETALJPLANER

För det aktuella området finns två gällande detaljplaner. Merparten av planområdet omfattas av en byggnadsplan från år 1972 och en mindre del i öster av en byggnadsplan från år 1975. I gällande detaljplaner redovisas den ianspråktaga marken mestadels som allmän plats, "park" och en mindre del som Gata eller torg.



Utdrag ur byggnadsplan för del av Torrey 3:1, lagakraft 1972



KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Det har tidigare pågått ett planarbete inom det aktuella området. Ett ramavtal avseende denna planläggning tecknades år 2007, och ett planförslag, daterat 2008-06-11, var föremål för samråd under perioden 2008-06-27 – 2008-09-10. Kommunen upprättade även en samrådsredogörelse, daterad 2008-10-13. Planarbetet avslutades år 2010.

Exploatören har sökt nytt plantillstånd och ett nytt ramavtal godkändes 16 mars 2016. Ramavtalet innebar att Byggnadsnämnden beslöt inleda detaljplaneringen av fastigheten Torreby 3:154 med intentioner att möjligheten att tillskapa bostäder inom det aktuella området undersöks.

I det nya ramavtalet klargörs vissa förutsättningar för planläggning och exploateringen av fastigheten. De slutliga förutsättningarna för exploateringen regleras i ett exploateringsavtal, med utgångspunkt i detta ramavtal. Exploateringsavtalet skall godkännas av Kommunfullmäktige i Munkedals kommun i samband med att detaljplanen antas.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om ett genomförande av ett planförslag kan antas innebära betydande miljöpåverkan eller ej. Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (MKB).

I samband med framtagandet av ovannämnda planförslag från 2008 beslutade kommunstyrelsen 2008-02-06 §22 att planen inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan. I yttrande från 2008-09-10, beträffande detta planförslag, skrev Länsstyrelsen att: *"Förslaget behöver inte miljöbedömas utan Länsstyrelsen instämmer i kommunen bedömning att förslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan"*.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Förutsättningar:

Större delen av planområdet utgörs av naturmark med ett flertal bergsformationer.

Inom område har det tidigare gjorts en avverkning då ett mindre antal höga träd sparades. Det avverkade området är idag igenvuxet med sly. Inom området finns björk, ek, ask och ett fåtal tallar. På bergsformationerna finns den gamla växtligheten med småvuxna tallar, granar, björk, rönnbuskar och enar kvar. I östra delen av område är en asfaltbelagd bussvändslinga anlagd. Öster om denna bussvändslinga finns ett mindre område med alträd. Marken är här lägre och fuktig med en flora av örter som vitsippor, humleblomster m.m.



I söder finns en gärdesgård av runda stenar som avgränsning mot grannfastigheten. Söder om bussvändslingan är en elstation placerad.

Bild tagen inom området från bussvändslingan mot sydväst

Förändringar och konsekvenser:

Den mark som tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse bedöms inte hysa några höga värden beträffande värdefull mark och vegetation.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inledning

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Skanska Teknik (2008-04-29 ref nr 124890-160) för området. Syftet med utredningen var att fastställa jordlagerföljd och jordlagrens tekniska egenskaper samt översiktligt utreda risk för ytliga berg/blockras inom områdets västra del.

De utförda geotekniska undersökningarna har omfattat sonderingar, provtagningar samt mätning av grundvattennivå och radonhalt. Undersökningarna har utförts under mars och april 2008. Se vidare Rapport, Geoteknisk undersökning, (RGeo).

Jordlager

I områdets östra del överlagras de naturliga jordlagren av ca 0,9-1,0 m mäktig fyllning. Fyllningen består i den ena av provtagningspunkterna av grusig sand med inslag av torrskorpelera, och i den andra av sandig siltig torrskorpelera.

De naturliga jordlagren består överst av ett organiskt ytskikt av mull- och vegetationsjord, ställvis innehållande sand och silt. Ytskiktets tjocklek varierar i provtagningspunkterna mellan 0,15 och 0,6 m. Mulljorden vilar i huvudsak på ett ca 0,2-0,6 m tjockt lager siltig sand. Sanden har låg till medelhög relativ fasthet. I områdets östra del underlagras den siltiga sanden av torrskorpelera, innehållande silt och sand, vilken vilar på friktionsjord ovan berg. Sonderings stopp har erhållits i fast lagrad friktionsjord eller på sten, block eller berg.

Klassificering

De dominerande ytjordlagren i läge för planerad byggnation är siltig sand eller fyllning bestående av sand eller siltig torrskorpelera. Enligt Anläggnings AMA 98 klassificeras den siltiga sanden som materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2 och torrskorpeleran klassificeras som materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4. Detta innebär att jorden anges som mycket tjällyftande.

Hydrologi

Ett grundvattenrör har installerats i friktionsjorden i områdets östra del. Mätning har skett vid ett tillfälle. Vid avläsningstillfället, 2008-04-13, var grundvattentrycknivån belägen ca 1 m under markytan.

RADON

Förutsättningar:

Radonmätning har utförts på berghällar i punkt RI-R3 vid Övre Fjällberg.

Mätningarna visar värden motsvarande lågradonhalt för bergmassan. Det rekommenderas dock att husen byggs med sk. radonskyddat utförande. Detta innehåller ett konstruktionssätt som inte ger uppenbar otäthet mot mark, t ex täta ledningsgenomföringar.

Förändringar och konsekvenser:

I planförslaget kommer det att införas en bestämmelse att bostadshus ska uppföras enligt Boverkets byggregler (BBR) så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

MILJÖTEKNIK

Förutsättningar:

Någon kontroll av jordlagrens eventuella innehåll av miljöfarliga ämnen har inte gjorts i denna utredning. Vår rutinemässiga kontroll vid jordprovtagning visar dock inga tecken (lukt, färg) på att föroreningar förekommer.

Förändringar och konsekvenser:

Inga åtgärder bedöms krävas.

GEOTEKNISKA REKOMMENDATIONER

Grundläggning

Grundläggning av husen kan ske med platta på mark ovan naturligt lagrad jord, avsprängd bergyta eller på packad fyllning utifrån höjdsättning och nivå på befintlig mark. Den packade fyllningen skall utgöras av friktionsjord eller sprängsten. Denna skall utföras enligt anvisningar i Anläggnings AMA 98 kap CEB.2.

I de högre belägna partierna i områdets centrala del, inom vilka byggnation planeras, består naturligt lagrad jord av siltig sand. Vid belastning av dessa jordlager kan en mindre elastisk sättning utbildas. Denna sättning bedöms dock utbildas relativt omgående i samband med pålastning och föranleder inte behov av speciella grundförstärkningsåtgärder.

Inom områdets östra del skall befintliga fyllnadsmassor och underliggande muljordsskikt och eventuell lera skiftas ut mot packad fyllning av friktionsjord eller sprängsten i läge för planerade byggnader.

I övrigt inom området råder, med föreslagen höjdsättning enligt detaljplan, inga speciella restriktioner ur grundläggningssynpunkt.

Dränerande lager och kapillärbrytande skikt skall utföras under bottenplattorna.

All organisk yttjord skall schaktas bort före grundläggning.

Fyllning får inte utföras på tjälad jord eller med tjälade massor. Grundläggningen ska dimensioneras för tjällyftande material i terrassen.

Geotextil ska läggas ut mellan fyllning och naturligt lagrad jord. Jordmaterial som används till fyllning skall förutsätta att vara av god teknisk kvalitet och vara fri från radon och föroreningar som kan skada miljö och hälsa.

Berg

Skanska teknik har utfört en okulär besiktning av bergslänten i områdets västra del. Deras bedömning är att det föreligger låg risk för ytliga bergblockkras i området. Det förekommer enstaka lösa bergblock inom området. Dessa kommer att avlägsnas vid exploateringen.

Schakt

De ytliga jordlagren är siltiga och flytbenägna vid vattenmättnad. Öppna schakter skall därför länshållas med filterförsedda pumpgropar. För att inte få en grundvattenström in i gropan bör dessa placeras minst 0,5 m under lägsta schaktbottennivån. Tiden mellan schakt och utläggning av fyllning bör vara så kort som möjligt.

Skärningsslänter kan behöva förses med erosionsskydd av tex krossmaterial. Omfattningen avgörs i samband med att arbetena utförs.

Schakt i lager av siltig sand över grundvattenytan bör ske med lutning 1: 1,5 eller flackare.

BEBYGGELSE

Bostäder

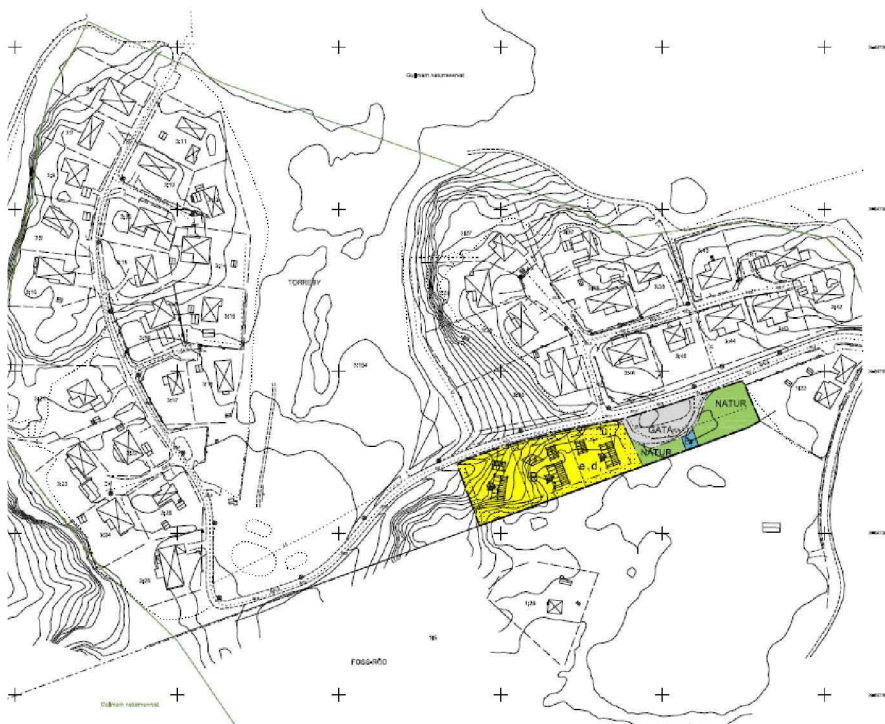
Förutsättningar:

Inom planområdet finns idag ingen befintlig bebyggelse men gränsar till bostadsområdet Övre Fjällberg som består av 14 bostadshus. Området gränsar i öster till en traditionell stuga med garage och uthus.

Detaljplanens syfte är att kunna avstycka sammanlagt 3 stycken nya fastigheter för enbostadshus i enlighet med ovanstående bild.

Förslaget omfattar ett mindre område inom fastigheten Torreby 3:154. Den nordvästra delen, *delområde 1*, som fanns med i samrådshandlingen har tagits bort. I den sydöstra delen föreslås tre nya bostadsfastigheter ("3 tomter"), lite naturmark och en bussvändplats.

Det aktuella exploateringsförslaget bygger på att kommunen vill möjliggöra ytterligare exploateringar av områden för åretruntboenden och erbjuda möjlighet till ett kustnära boende. I den nya översiktsplanen för Munkedal (ÖP14) är området angivet som ett kompletteringsområde för bostäder. Dessa kompletteringsområden föreslås i anslutning till befintliga bebyggelseområden. En utbyggnad inom dessa bedöms, efter fördjupade studier i detaljplaneskedet, kunna genomföras utan att medföra påtaglig skada på riksintresset.



Utdrag ur plankartan

I planförslaget har alla bostadsfastigheterna gjorts så stora att alla fastigheterna skall kunna bebyggas med bostadshus för åretruntboende. I detaljplanen har det införts en bestämmelse att minsta tillåtna fastighetsstorlek skall vara 1200 m². Fastigheterna inom planområdet föreslås kunna bebyggas med bostadshus men även med uthus/ garage. Största totala byggnadsarea för bostadshusen är 160 m² + 40 m² biarea, sammanlagt 200 m² per tomt.

Inom, eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen befintlig värdefull 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. I detaljplanen har byggnadernas utformning reglerats genom olika typer av planbestämmelser. Beträffande dessa bygg- och utformningsbestämmelser, se plankartan.

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

SERVICE

Förutsättningar:

Planområdet ligger cirka 7 kilometer från Munkedal centrum med både kommersiell och offentlig service. Det finns ingen service inom eller i närheten av planområdet. I Torreby finns golfbana och restaurang. Nordväst om golfbanan finns en småbåtshamn och badplats.

Förändringar och konsekvenser:

Planområdets behov av både kommersiell och offentlig service tillgodoses främst genom det utbud som finns i Munkedal.

FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar:

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser:

Planförslaget innebär inte någon påverkan på någon registrerad fornlämning.

KULTURMILJÖ

Förutsättningar:

Kommunen har ett kulturminnesvårdsprogram från 1995 som redogör för det rika kulturhistoriska arv som kommunen har. Kulturminnesvårdsprogrammet redovisar kommunala förslag till åtgärder för vård eller skydd av utpekade områden, de s k "kommunala kulturmiljöerna".

En rad områden pekas ut som värdefulla kulturmiljöer vilka tillsammans representerar kommunens lokala historia och placerar in Munkedal i ett bohuslänskt perspektiv. Munkedals kommun är mycket rik på fornlämningar men också på värdefulla kulturmiljöer från framförallt 1800-talet och tidigt 1900-tal. Länsstyrelsen och Bohusläns museum är de regionala instanser som bevakar dessa intressen.

Planområdet ligger dock inte inom detta kulturminnesvårdsprogram.

Förändringar och konsekvenser:

Planförslaget kommer inte att påverka jordbrukslandskapet eller den långa kedjan av fornlämningstyper.

GATOR OCH TRAFIK

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

Planområdet angöres via Trafikverkets väg 813, som sträcker sig öster om planområdet, ner mot Röd. Via väg 813 trafikerar bland annat bostadsområdena Nedre och Övre Fjällberg med totalt 36 hus. Väg 813 är en återvändsgata som slutar i Röd. Från väg 813 trafikerar planområdet via det befintliga vägnätet inom bostadsområdet Övre Fjällberg. Standarden på detta befintliga vägnät är relativt bra. På de befintliga vägarna hanteras inget farligt gods.

Det finns vissa brister avseende säkerheten i dag både för gående och för cyklister, eftersom de oskyddade trafikanterna är integrerade med biltrafiken. Vägarnas standard inbjuder dock inte till att köra bil i några högre hastigheter. Det aktuella förhållandet är även det vanliga på landsbygden.



Busslinjen 839 trafikeras av Västtrafik AB och har en turtäthet på 6 avgångar på vardagar. Inom planområdet finns en bussvändslinga och här finns även en busshållplats.

Befintlig busslinga inom planområdet

Gc-väg ut mot Tungenäset är påbörjad, i dagsläget färdig till Bergs gård. Det är oklart när fortsatt utbyggnad kommer att ske.

Förändringar och konsekvenser:

Den nya bostadsbebyggelsen beräknas innebära en trafikökning på befintlig väg, öster om området, med ca 15 fordonsrörelser/dag (3 enheter x 5 fordonsrörelser /dygn). Med denna trafikökning bedöms det inte vara nödvändigt med några trafiksäkerhetshöjande åtgärder på befintligt trafiknät.

Befintlig bussvändslinga och hållplats blir kvar i nuvarande läge.

KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar:

Följande typer av kollektivtrafik berör Munkedals kommun: pendeltågstrafik på Bohusbanan, expressbusstrafik, reguljär busstrafik, färdtjänst och skolskjuts. Dessa system hanteras på regional nivå av Västtrafik och kommunen. Resecentrum för expressbusstrafiken finns i Håby.

Närmsta busshållplats finns inom planområdet (se ovan).

Förändringar och konsekvenser:

Områdets kollektivtrafikförsörjning är ganska väl tillgodosedd med tanke på planområdets läge "ute på landet".

PARKERING

Förutsättningar:

Alla bostadstomterna kan nås från befintligt vägnät.

Förändringar och konsekvenser:

Eftersom bostadstomterna inom planområdet är relativt stora föreslås parkeringen lösas inom den egna tomten. Med tanke på de föreslagna tomternas storlek bedöms det inte finnas behov av att anordna några separata gästparkeringar.

TILLGÄNGLIGHET

Förutsättningar:

Vid utarbetandet av planförslaget har krav på god tillgänglighet beaktats och alla bostadsfastigheter kan, på olika sätt, nås från befintligt vägnät.

Förändringar och konsekvenser:

Hur kraven på tillgänglighet kommer att tillgodoses, avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

FRIYTOR

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar:

Enlig ÖP 14 är genomtänkta grönområden inom och i direkt anslutning till samhällena viktiga för att skapa en bra miljö för människor att bo och leva i. Tillgängligheten till grönområden

är mycket god i hela kommunen. Den aktuella planläggningen innebär en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse i "lantlig" miljö där omgivande markområden erbjuder rika tillfällen till rekreation och friluftsliv med strövområden, naturstigar och bad inom gångavstånd.

Förändringar och konsekvenser:

Planområdets tillgång till friytor och rekreationsområden är väl tillgodosedd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar:

Inom kommunen finns kommunala avloppsreningsverk. Vid avloppsreningsverken renas avloppsvatten från hushåll, företag, industrier m.m. som är anslutna till det kommunala avloppsledningsnätet. Reningsprocessen utvecklas kontinuerligt och följer de krav som finns i bl.a. miljöbalken. I anslutning till vissa av verken har det anlagts våtmarker som ett "fjärde steg" i syfte att minimera utsläpp av kväve och fosfor.

Under 2017 var kapacitetsutnyttjandet (personekvivalent, pe):

Verk	Dimensionering (pe)	Medelbelastning 2017 (pe)	Anslutna
Torreby	700	196	435

Förändringar och konsekvenser:

Den nya planerade bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet. Området kommer efter beslut i Kommunfullmäktige att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Förutsättningar:

Genom att styra flöden och skapa förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten i våtmarker och fördröjningsdammar är det möjligt att reducera mängden föroreningar som tillförs recipienterna (mottagningsområden med dess växter och djur). En höjning av havsytan i enlighet med olika klimatscenarier kan medföra framtida problem med för lågt placerade dagvattensystem.

Planområdet gränsar i väster till Gullmarn naturreservat/natura 2000, vilket innebär att det klassas som områden med särskilda skydds- och bevarandevärden (särskilt skyddsvärda). Natura 2000 skyddar växter, djur och deras livsmiljöer och är skyddade av 7 kap. i miljöbalken.

Förändringar och konsekvenser:

Dagvattnet föreslås i möjligast mån omhändertas lokalt genom infiltration.

Värme

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inte förutsättningar för att använda fjärrvärme eller närvärmecentral för uppvärmning av de nya bostadshusen.

Förändringar och konsekvenser:

Uppvärmningen av bostadshusen inom planområdet skall ej utföras med direktverkande el utan bostadshusen bör uppvärmas via ett vattenburet system. Uppvärmning ska i möjligaste mån ske med förnyelsebara energikällor.

Vid all byggnation bör byggherren tänka på utnyttjandet av solenergi med möjligheten att uppföra passivhus/lågenergihus.

El, tele och bredband

Förutsättningar:

Elförsörjningen inom området ombesörjer Ellevio såsom nätägare och elförsörjningen till planområdet sker över det befintliga elnätet.

För telenätet ansvarar TeliaSonera.

God internetåtkomst är en efterfrågad kvalitet i ett attraktivt boende, för att exempelvis kunna medge effektivt distansarbete från hemmet och främja små- och egenföretagande i kommunen. I Munkedal erbjuds kapacitetsstark bredbandsuppkoppling genom optisk fiberanslutning till alla fastigheter som så önskar på hela landsbygden. Utbyggnad av nätet sker genom ett mycket stort ideellt engagemang i tio olika fiberföreningar. Dessa fiberföreningar arbetar för att samtliga hushåll på landsbygden ska ha möjlighet till en bredbandsuppkoppling om minst 100 Mbit/s redan år 2014, samma mål som regeringen

har för år 2020. Nätet är ett så kallat "Öppet nät" där fler bredbandsoperatörer erbjuds möjligheten att sälja sina tjänster eller köpa kapacitet av fiberföreningen. Planområdet omfattas av "Torreby Fiber Ekonomisk förening".

Förändringar och konsekvenser:

Ett område för teknisk anläggning har avsatts inom planområdet.

För utbyggnad av bredband anläggs skyddsrör i samband med dragning av el- och telekablar.

Avfallshantering

Gällande avfallsplan är fastställd av kommunfullmäktige 1994. Munkedals kommun är sedan 2004 tillsammans med Lysekils, Sotenäs och Tanums kommuner delägare, i Rambo AB, Regional avfallsanläggning i mellersta Bohuslän. På Hästeskedss avfallsanläggning finns en återvinningscentral där företag och hushåll kan lämna allt slags avfall. Sorterat avfall mellanlagras på avfallsanläggningen i väntan på vidare transport. Här finns också särskilda lagringsutrymmen för farligt avfall. Själva deponin på Hästeskedsmossen är avvecklad sedan 2012. Efter nu avslutad deponi bedrivs ändå sortering, mellanlagring och lastningsverksamhet där. Det avfall, där ingen annan behandlingsmetod än deponering är möjlig (ca 1% av allt avfall,) transporterar Rambo till, för varje speciellt avfallsslag, lämplig deponianläggning inom Västra Götaland. Brännbart avfall skickas till den nya förbränningsanläggningen i Uddevalla (Lillesjöverket).

Förändringar och konsekvenser:

Planförslaget innebär inga förändringar beträffande sophanteringen inom området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BRANDSÄKERHET

Förutsättningar:

Inom området finns idag inte några brandposter.

Förändringar och konsekvenser:

Gatunätet ger tillräcklig åtkomlighet och avståndet mellan gatunät och fastigheterna inom planområdet överstiger inte 60 meter. Brandvattenförsörjningen för området ska följa anvisningarna i VAV P83 från Svenskt Vatten.

VÄGTRAFIKBULLER

Förutsättningar:

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

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

30 dB(A), ekvivalentnivå, inomhus.

45 dB(A), maximalnivå, 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.

Förändringar och konsekvenser:

Den befintliga, samt den nya bostadsbebyggelsen, inom området kommer endast att generera ca 90 fordonsrörelser per dygn ($14+4 \times 5 = 90$). Bussen har 6 turer på vardagar och vänder vid bussvändslungan. Trafikmängderna blir därför små och de ekvivalenta ljudnivåerna för biltrafiken på det befintliga lokala trafiknätet bedöms inte komma att överskrida riktvärdena varken inomhus eller utomhus.

Beträffande eventuellt trafikbuller från väg 813, öster om planområdet, så är även trafiken på denna väg mycket liten, och inte heller i detta fallet bedöms det bli något problem eftersom avståndet från det närmsta nya huset till väg 813 är ca 125 meter.

TRANSPORTER AV FARLIGT GODS

Förutsättningar:

Inga transporter av farligt gods sker idag genom området.

Förändringar och konsekvenser:

Inga verksamheter som föranleder transport av farligt gods planeras heller inom planområdet.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Förutsättningar:

Klimatscenarier indikerar för de kommande 100 åren att bl.a. ökad nederbörd med ökade flöden i vattendrag och förhöjda nivåer i sjöar och vattendrag kan förväntas. För information om hur risker för översvämning kan hanteras i planeringen hänvisas till länsstyrelsens handbok "Stigande vatten". Vid nybyggnad av bostadsbebyggelse rekommenderas lägsta nivå för överkant bottenplatta för byggnader vara ca 3,5 meter över normalvattennivån (RH 2000).

Förändringar och konsekvenser:

Eftersom det lägst belägna huset inom planområdet kommer att ligga på ca + 43 meter över grundkartans nollplan bedöms den nya bostadsbebyggelsen inte påverkas av förhöjd havsnivå under överskådlig tid.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

PLANARBETET

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen handläggs enligt rutinerna för standardförfarande.

TIDPLAN

Beslut i BN om utställning	2018-06
BN:s beslut om godkännande av granskningsutlåtande	2018-09
KF:s beslut om antagande	2018-09
Laga kraft	2018-10

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på Munkedals kommuns anslagstavla om överklagande av planen inte sker. Efter det att planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnaden av området påbörjas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser i detaljplanen. Detaljplanen innebär inte något genomförande av nya anläggningar inom allmän platsmark. Är naturligt att även den nya planen får enskilt huvudmannaskap. Nu gällande detaljplan, en byggnadsplan från år 1972, har enskilt huvudmannaskap. Gatan norr om planområdet ansvarar Fjällbergs vägförening för.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

Anläggning	Genomförande	Drift
Allmänna platser		
GATA	Torreby Golf AB	Fjällbergs Vägförening
NATUR	Torreby Golf AB	Fjällbergs Vägförening
VA- anläggningar	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
El- anläggningar	Ellevio	Ellevio
Tele-anläggningar	Skanova	Skanova
Kvartersmark		
B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
VA-anläggningar	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Dagvattenledningar	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
VA-anläggningar inom u-områden	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB

Fastighetsreglering och fastighetsindelning

Torreby Golf AB ansöker om fastighetsbildning. Denna förrättning kommer också att behandla eventuella krav på ersättning enligt 40 § anläggningslagen, då en gemensamhetsanläggning minskar i omfattning.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde för vatten och spillvatten och planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-systemet. Dagvatten omhändertas lokalt och är fastighetsägarens ansvar.

Vägar (GATA)

Gatan inom planområdet utgörs av en befintlig bussvändslinga och inga nya anläggningar erfordras.

Naturmark (NATUR)

Inom planområdets östra del har markområden avsatts som NATUR-mark. Denna mark behöver inte iordningställas men väl skötas.

Parkering

Parkering för bostadshusen anordnas av fastighetsägaren inom den egna tomten.

El

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

AVTAL

Ett ramavtal tecknades i mars 2016 mellan Torreby Golf AB och Byggnadsnämnden, Munkedals kommun. Ramavtalet innebar att Byggnadsnämnden beslöt inleda detaljplaneringen av fastigheten Torreby 3:154 med intentioner att möjligheten att tillskapa bostäder inom det aktuella området undersöks.

I ramavtalet klargörs vissa förutsättningar för planläggning och exploateringen av fastigheten. De slutliga förutsättningarna för exploateringen regleras i ett exploateringsavtal, med utgångspunkt i detta ramavtal. Exploateringsavtalet skall godkännas av Kommunfullmäktige i Munkedals kommun i samband med att detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

ÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet är ca 0,8 ha stort. All mark inom planområdet ligger inom fastigheten Torreby 3:154 som är i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

ALLMÄN PLATS

Erforderligt utrymme för allmän plats, GATA samt NATUR, inom fastigheten Torreby 3:154 är redan, enligt ett 113 § förordnande, upplåtet till Torreby ga:3, som förvaltas av Fjällbergs vägförening.

KVARTERSMARK

Genom detaljplanen skapas bl a nya byggrätter för bostadsändamål och sammanlagt tre stycken nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning inom planområdet. Torreby Golf AB ansöker om fastighetsbildning.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planområdet ligger inom ett område som redan idag är upplåtet till gemensamhetsanläggningen Torreby ga:3 för skötsel av vägar och grönområden.

De nya fastigheterna inom planområdet skall ingå i gemensamhetsanläggningen Torreby ga:3 och gemensamhetsanläggningen behöver omprövas för att ta med de nya fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen behöver också omprövas så att kvartersmarken inom planområdet inte längre ingår i de grönområden som idag sköts av Fjällbergs Vägförening.

Torreby Intressenter AB ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen Torreby ga:3. Återstående allmän platsmark inom planområdet bör även fortsättningsvis ingå i gemensamhetsanläggningen Torreby ga:3, och förvaltas av Fjällbergs Vägförening. Frågan avgörs i kommande anläggningsförrättning. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm. I anläggningsförrättningen blir fastighetsägare som har del i Torreby ga:3 sakägare. Det innebär att de får möjlighet att lämna synpunkter samt yrka hur de vill att gemensamhetsanläggningen skall omformas.

LEDNINGSRÄTT

Munkedal Vatten AB (Munkedals kommun) har ledningsrätt för VA-ledningar inom u-område på kvartersmark för vatten- och spillvattenledningar. Inga nya huvudledningar behöver anläggas som en följd av exploateringen.

FÖRORDNANDE ENLIGT BYGGNADSLAGENS 113 §

Planområdet omfattas av ett förordnande enligt byggnadslagens 113 §. Upplåtelse har skett till gemensamhetsanläggningen Torreby ga:3, som förvaltas av Fjällbergs Vägförening. Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om att upphäva förordnandet för de områden som utgörs av kvartersmark i detaljplanen. Länsstyrelsen har i beslut 2018-04-11 upphävt §113-förordnandet enligt Byggnadslagen för del av planområdet. Beslutet har ej vunnit laga kraft. Detaljplanen kan ej antas förrän beslutet om upphävandet av förordningen vinner laga kraft. Vid årsskiftet 2018/2019 kommer förordnande enligt byggnadslagens 113 § automatiskt att upphöra.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANLÄGGNINGSKOSTNADER

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av Torreby Golf AB.

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Torreby Golf AB och kommunen. Avtalet kommer att reglera avgifter för bygglov, planavgift och VA-avgifter. Avtalet reglerar även ansvar för förrättningar och hur relationen med Fjällbergs vägförening ska ordnas.

FASTIGHETSBILDNING

Torreby Golf AB står för fastighetsbildningskostnader i samband med avstyckning av fastigheter inom planområdet.

LEDNINGSRÄTT

Torreby Golf AB bekostar förrättning för inrättande av ledningsrätt för VA-ledningar inom planområdet.

VA-ANSLUTNINGSAVGIFT

VA-anläggningsavgift ska erläggas när anslutningspunkt vid tomtgräns är anvisad. Anläggningsavgiftens storlek, när betalning ska ske och övriga villkor för anslutning, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande kommunala taxan för vatten och avlopp med tillhörande regler.

GEOTEKNIK

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

PLANAVGIFT

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

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Munkedals kommun:

Mats Tillander, samhällsbyggnadschef

Lisa Gunnarsson, planhandläggare

CIM&BIM Arkitekter AB:

Lars-Erik Andersson, planarkitekt

Lars-Erik Andersson
Planarkitekt

Mats Tillander
Samhällsbyggnadschef