

Akt nr:

1430-P76

AU\$1430-P76

1430 - P76

S

Upprättade år 2011	Ärendenummer O112682
Ärende Detaljplan för del av Valbo-Ryrs Holmen 1:2 m fl, Holmens fritidsområde	
Kommun Munkedal	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

...1... band

...4... numrerade sidor

...—... inneliggande kartor

...1... andra kartor

1430-P76

S



LAGA KRAFTBEVIS

Detaljplan för del av Valbo-Ryrs Holmen 1:2 m. fl. Holmens fritidsområde.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-05-04 att anta **detaljplan för del av Valbo-Ryrs Holmen 1:2 m. fl. Holmens fritidsområde, upprättad 2011-01-24 och justerad 2011-04-05.**

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

Vid överklagande tidens utgång har inga överklaganden Inkommit till kommunstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft 2011-06-08.

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten

Kopia exp till:

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet
Lantmäterimyndigheten
Fastighetsregisterenheten
Akten



Munkedals
Kommun

Lantmäteriet

Ink. 2011-06-28

Dnr:.....

Normalt planförfarande

Antagandehandling

Upprättad 2011-01-24, justerad 2011-04-05

Detaljplan för del av

VALBO-RYRS HOLMEN 1:2 m.fl.

Holmens fritidsområde, Valbo-Ryr

Munkedals kommun

Antagen av Kommunstyrelsen, Munkedals kommun enl. beslut 2011-05-04, § 78.

Laga kraft, 2011-06-08.

PLANBESKRIVNING

1430P-76



Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Övriga handlingar:

VA-Plan, BBK Teknik och Miljökonsulter, 2009-04-28

MKB Avloppsreningsanläggning, HydroGIS AB, samrådshandling 2006-11-03

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 280 586

INLEDNING

Bakgrund

Holmens fritidsområde utgörs av ett 80-tal fastigheter varav cirka hälften är bebyggda. Ett flertal fastigheter är bebodda året runt. Hushållen omhändertar för närvarande sitt avlopp i både enskilda och gemensamma markbäddar men nuvarande reningsanläggningar har inte fullgod reningskapacitet. För att förbättra avloppssituationen planerar Holmens Samfällighetsförening att uppföra ett nytt avloppsreningsverk för gemensamt omhändertagande av avloppsvattnet från fastigheterna i området.

En studie över avloppslösning och placering av nytt reningsverk har genomförts och avsikten är att anlägga ett reningsverk i södra delen av Holmenområdet, mellan bollplanen och badplatsen. För att kunna uppföra den nya avloppsreningsanläggningen har Holmens Samfällighetsförening därför begärt plantillstånd i syfte att ändra markanvändningen så att ett nytt reningsverk kan anläggas på mark som är planlagd för ändamålet. Detta har kommunen ställt sig bakom och ett förslag till ändring av detaljplan (daterat 2009-05-12) har varit föremål för samråd mellan juni och september 2009. Inkomna synpunkter och kommunens bemötande redovisas i en samrådsredogörelse, daterad 2010-06-30.

Efter genomfört samråd har frågan om utökade byggrätter aktualiserats. Gällande byggrätter för bostadsfastigheterna i området är idag 80 kvm för huvudbyggnad samt 20 kvm för uthus. I och med att fastigheterna inom området kommer att anslutas till en gemensam avloppsanläggning, vilket förbättrar möjligheterna för permanentboende, har de boende i området uttryckt intresse för att utöka byggrätterna. Kommunen har ställt sig positiv till att pröva en utökning av byggrätterna inom området. Inför utställningsskedet har planområdet utvidgats till att omfatta hela Holmenområdet.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanläggningen syftar till att en ny gemensam avloppsreningsanläggning för Holmens fritidsområde ska kunna anläggas samt att byggrätterna för befintliga bostadsfastigheter utökas.

Planförslaget innebär att marken för det nya avloppsreningsverket med tillhörande tekniska anläggningar, samt att befintliga och nya ledningsdragningar säkerställs genom så kallade u-områden. Placering och utformning av avloppsanläggningen har utarbetats i ett förslag framtaget av BBK Teknik och miljökonsulter AB, daterat 2009-04-28. Detaljplaneförslaget är utformat för att möjliggöra ett anläggande i enlighet med det framtagna förslaget.

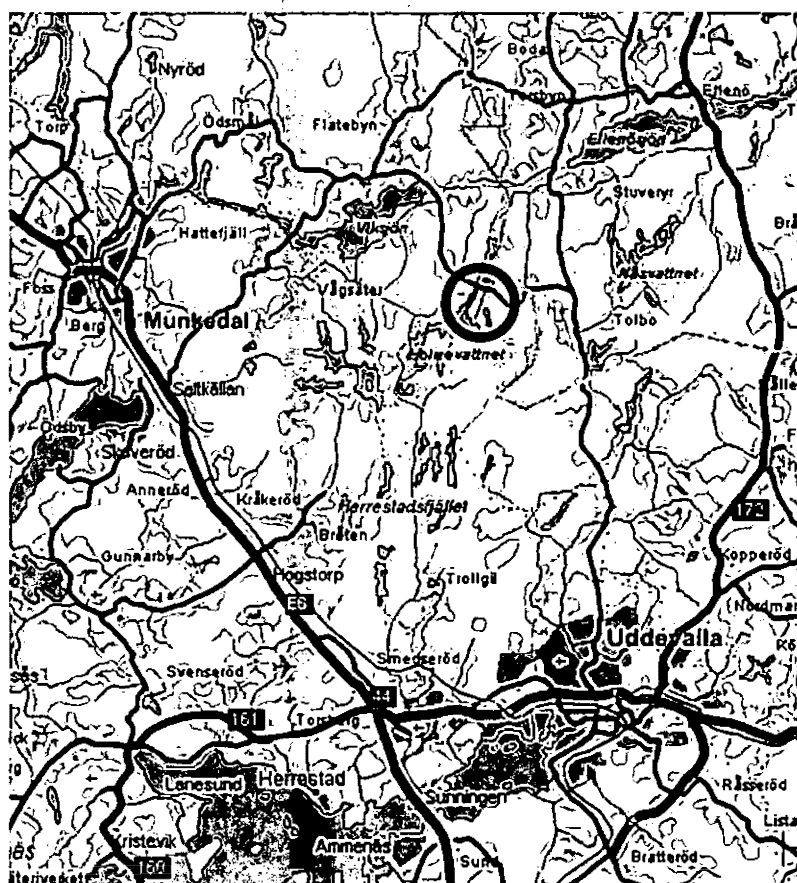
Möjlighet ges till uppförande av en mindre samlingslokal. Befintlig lokalväg planläggs fram till teknisk anläggning. Planförslaget innebär utökade byggrätter inom befintliga bostadsfastigheter. Från 80 kvm för huvudbyggnad samt 20 kvm för uthusdel, utökas största tillåtna byggnadsarea per fastighet till 120 kvm för huvudbyggnad respektive 50 kvm för komplementbyggnad.

Den mark som i gällande plan är angiven som område för idrottsändamål inom kvartersmark planläggs som allmän platsmark, Natur. I övrigt bekräftas befintliga förhållanden och den nya detaljplanen ska i sin helhet ersätta gällande detaljplan för Holmenområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Läge, areal och avgränsning

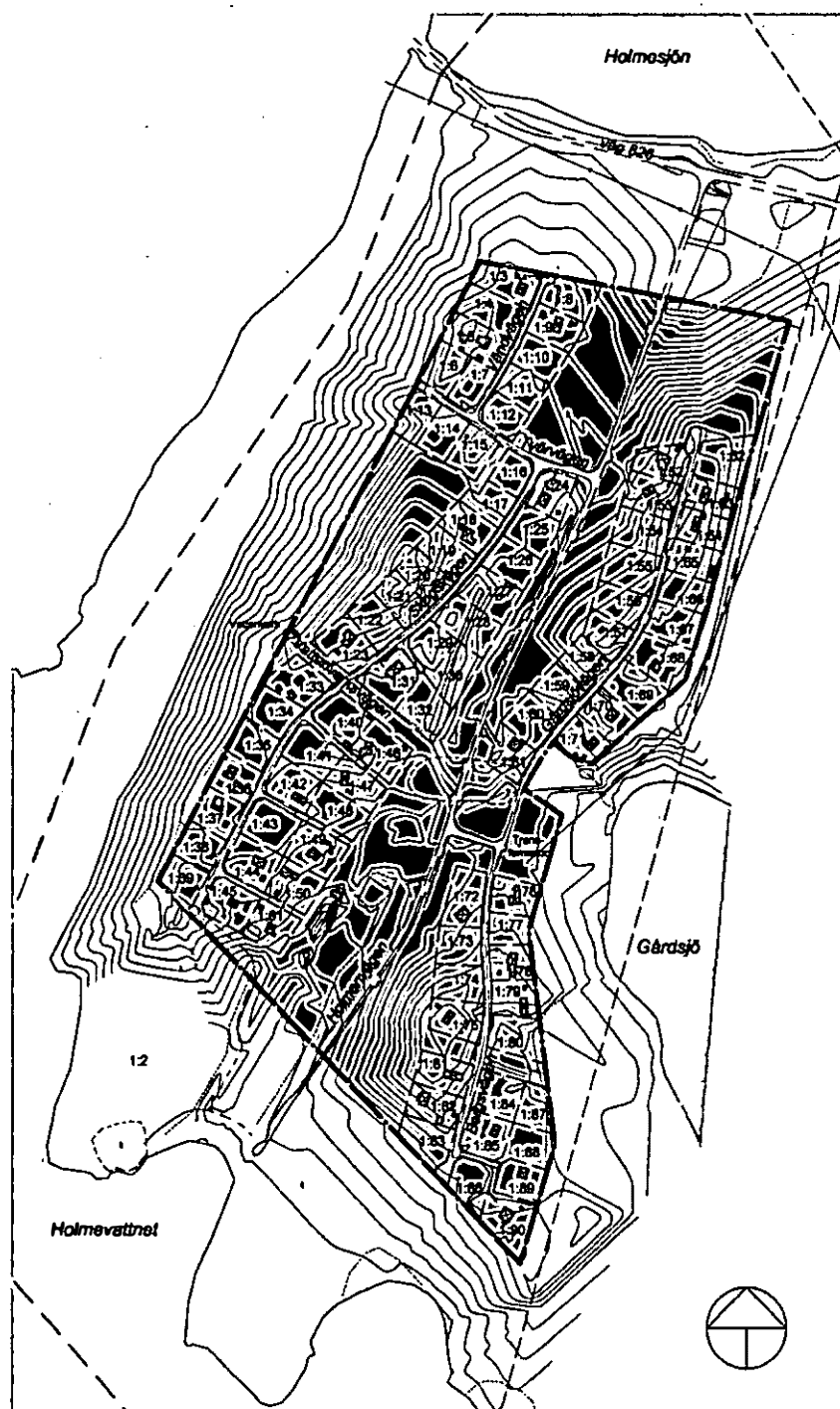
Holmens fritidsområde ligger på norra delen av Herrestadsfjällets högplatå invid väg 829, cirka 11 kilometer norr om Uddevalla och 11 km öster om Munkedal. Planläggningen omfattar hela det markområde som ingår i den gällande detaljplanen. Området är cirka 25 hektar (248 000 kvm) stort.



Holmenområdet (inringat) i förhållande till Munkedal och Uddevalla.

Markägoförhållanden

Planläggningen berör alla avstyckade bostadsfastigheter inom Holmens fritidsområde och del av den omgivande fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:2. Valbo-Ryrs Holmen 1:2 ägs av Holmens samfällighetsförening och bostadsfastigheterna är privatägda. För fullständig redovisning av fastighetsägoförhållanden och gemensamhetsanläggningar inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.



Översikt över planområdet och omgivande vattendrag. Planområdets gränser markerade med svart streckad linje.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Naturvård

Holmens fritidsområde ligger i gränsen av Herrestadsfjället som utgör riksintresseområde för friluftslivet (FO 8). Riksintresseområdet breder ut sig söder om fritidsområdet. Holmevattnet med stränder ingår i sin helhet i riksintresseområdet.

Totalförsvaret

Sågebackens skjutfält i Uddevalla kommun utgör riksintresse för totalförsvaret. Holmen ligger i utkanten av angivet bullerområde kring Sågebackens skjutfält.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka värdena inom Herrestadsfjällets riksintresseområde eller inverka på möjligheterna att nyttja Sågebackens skjutfält. Planläggningen strider inte mot bestämmelserna i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Några av de vattendrag och sjöar som finns kring planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Den ekologiska statusen för Sumåsbäcken inklusive Holmesjön har klassificerats till *måttlig* och Vattenmyndigheten har fastställt att miljökvalitetsnormen *god* ekologisk status ska uppnås 2021. Den ekologiska statusen för Holmevattnet är *god*. Målet är att vattenförekomsten även år 2015 ska vara klassificerad som *god*. Ingen av dessa vattenförekomster uppfyller kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. För Gårdsjön finns inga fastställda miljökvalitetsnormer.

Det finns idag inga indikationer på att övriga gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer eller motverka att miljökvalitetsnormen för vatten uppnås.

Ett genomförande av planerna med ny avloppsanläggning kommer att innebära en förbättrad rening av avloppsvattnet från området.

Skydd av områden, 7 kap MB

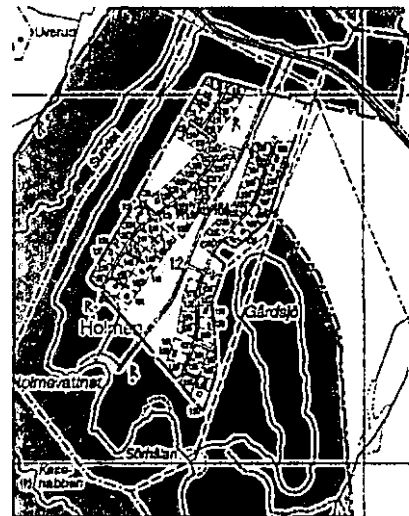
Strandskydd

Planläggningen berör inte strandskyddat område. Gränsen för strandskyddet följer gällande plangräns (markerat på utdrag ur Lantmäteriets registerkarta i skala 1:10 000), enligt länsstyrelsens beslut om "Förordnande om strandskydd i Munkedals kommun", daterat 1999-06-18. Mark och vatten utanför gällande plan (förutom i nordöst) berörs av strandskyddsbestämmelser. Någon förändring av strandskyddsgränsen är inte aktuell.

Anläggandet av avloppsreningsanläggningens sjöförlagda ledningar innebär ingrepp i strandskyddsområde. För åtgärden krävs dispens från strandskyddet. Dispensansökan ska handläggas av Länsstyrelsen eller Miljödomstolen.

MKB för vattenverksamhet

Som underlag för prövning av avloppsreningsverket enligt 7 och 11 kap Miljöbalken (MB) har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats av HydroGIS AB, samrådshandling daterad 2006-11-03.



Planområdet (gult område) omfattas inte av strandskyddsbestämmelser. Områden som omfattas av strandskyddsbestämmelser är markerade med blått.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

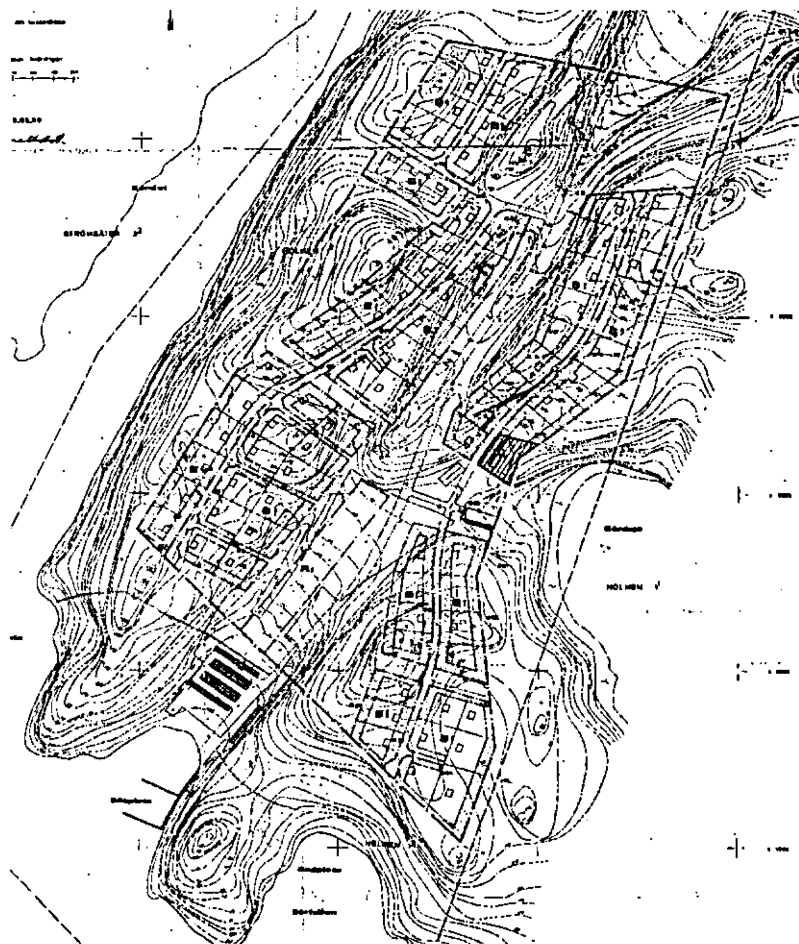
Munkedals kommun har en kommuntäckande översiktsplan från 2010, *Framtidsplan – Öp 10 Munkedal*, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-30. I översiktsplanen anges Holmenområdet som samlad bebyggelse. Området omges av och ligger vid gränsen till Herrstadsfjället som är ett område av särskild betydelse för friluftslivet och turismen. I översiktsplanen är Herrstadsfjället bland annat utpekad som ett *Stort opåverkat område*, och ett *kommunalt intresse för naturvård*. Holmevattnet och Holmesjön är av *kommunalt intresse för fiske*.

Detaljplan

För Holmens fritidsområde gäller *Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över Holmen 1:2 i Valbo-Ryrs socken, Munkedals kommun* antagen av kommunfullmäktige i Munkedal 1971-03-31 och fastställd av länsstyrelsen 1973-01-18. Planens genomförandetid har gått ut. Omgivande mark- och vattenområden är inte detaljplanlagda.

Behovsbedömning

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planens genomförande framgår av denna planbeskrivning samt av den MKB för vattenverksamhet som upprättats av HydroGIS AB, samrådshandling daterad 2006-11-03.



Utdrag ut gällande detaljplan för Holmens fritidsområde. Den nya detaljplanen ska i sin helhet ersätta gällande detaljplan för Holmenområdet.

Ställningstagande

Planens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och något behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns därför inte.

Kommunala beslut i övrigt

Holmens samfällighetsförening har begärt plantillstånd i syfte att anlägga ett nytt reningsverk på mark som i gällande plan är avsatt som allmän plats. Kommunstyrelsen beslutade 2007-12-12 § 224 att godkänna upprättat förslag till ramavtal med Holmens samfällighetsförening. Avtalet innebar att detaljplanering för ändring av gällande detaljplan kunde inledas. Beslut om samråd och utställning fattas på delegation av kommunstyrelsens ordförande.

Planprocessen

Planarbetet har till och med samrådsskedet bedrivits som en ändring av gällande detaljplan, i syfte att möjliggöra anläggande av en gemensam avloppsanläggning. Målsättningen har varit att handlägga ärendet med så kallat enkelt planförfarande. Efter genomfört samråd har Holmens samfällighetsförening, i samförstånd med kommunen, önskat pröva även en utökning av byggrätterna inom området. Planområdet har därmed

utvidgats till att omfatta hela Holmenområdet. I stället för att ändra delar av gällande detaljplan så upprättas nu en ny detaljplan som i sin helhet ersätter den gällande planen. Det aktuella planförslaget och handläggningen av ärendet har efter samrådet övergått till att följa ett så kallat normalt planförfarande.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark

Natur, vegetation och terräng

Förutsättningar

Holmens fritidsområde ligger naturskönt på en halvö mellan Holmevattnet och Holmsjön. Området består av två skogsbevuxna höjdryggar vilka omger en gräsbevuxen dalsänka som öppnar sig mot Holmevattnet i söder. Nivåskillnaderna inom området varierar mellan +110 och +135 meter. De lägsta marknivåerna återfinns vid infartsvägen i norr och vid det öppna gärdet i söder. De högsta nivåerna finns på höjdryggen i nordost.

I gällande detaljplan är ungefär hälften av marken inom Holmenområdet planlagd som allmän plats, natur, och hälften av marken är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål och avstyckad i ett 80-tal fastigheter. Flera av bostadsfastigheterna har naturmarkskaraktär. Södra delen av dalsänkan är i gällande plan utlagd som kvartersmark för idrottsändamål.

Planförslaget

Förhållandet mellan natur- och kvartersmark kommer att bestå då gällande gränser mellan naturmark och tomtmark förs över till den nya planen. Inom befintliga bostadsfastigheter medger planförslaget utökade byggrätter, vilket i samband med ut-, ny eller ombyggnader av bostadshus kan medföra markarbeten såsom schaktningar och utfyllnader inom tomtmark.

I samband med anläggandet av teknisk anläggning, nedläggning av nya ledningar, kommer markarbeten att utföras. Ingreppen blir främst i form av schaktningar och sprängningar, såväl inom kvartersmark som inom allmän platsmark, främst i vägmark men till viss del även i naturmark. När anläggningsarbetena är klara kommer marken att återställas och det bedöms inte bli några bestående spår efter arbetena.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka terrängförhållandena eller vegetationen inom planområdet nämnvärt.



Utsikt över det öppna gärdet, centralt i Holmenområdets södra del.



Stranden vid Holmevattnet, söder om planområdet.



Utsikt över Holmevattnet, från Skogsvägen.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Planområdet utgörs av en nord-sydlig rygg, som troligen till relativt stor del utgörs av fastmark. Med ledning av grundkartan och tidigare lämnade bygglov bedöms berg i dagen kunna förekomma såväl i den norra som i den östra och södra delen. Höjdryggens sidor bildar relativt höga och branta slänter mot de omgivande sjöarna Holmevattnet, Holmesjön och Gårdsjö. Ur SGU:s jordartskarta 8B Vänersborg NV framgår att den öppna dalgången i södra delen av planområdet utgörs av sediment av lera/silt.

Planförslaget

SGI har i samrådsskedet (yttrande 2009-09-07) gjort bedömningen att eftersom marken i dalgången är flack, medellutningen är mindre än 1:20, så saknas förutsättningar för skred/ras där teknisk anläggning kommer att ligga.

Innan bygg- och marklov ges inom jordtäckta områden, ska stabilitetsförhållanden och grundläggningssätt klarläggas genom geoteknisk utredning. Utredningen ska påvisa att säkerhetsfaktorn för detaljerad utredning, nyexploatering, uppfylls enligt Skredkommissionens rapport 3:95. Vid behov ska stabilitetshöjande åtgärder utföras. Detta införs som en planbestämmelse.

Radon

En översiktlig markundersökning för Munkedals kommun togs fram av Västsvenska berg 1989. Planområdet är inte kategoriserat som ett högriskområde för radon.

Fornlämningar

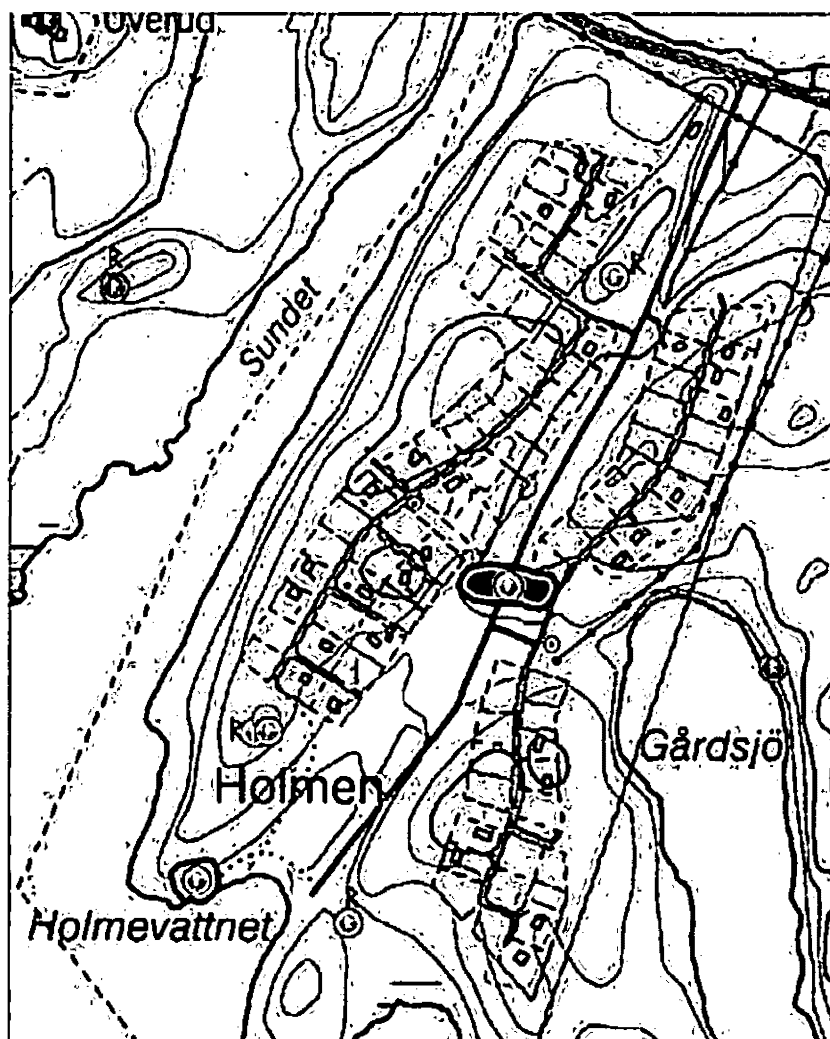
Förutsättningar

I omgivningarna finns flera dokumenterade lämningar. På höjden väster om det planerade avloppsreningsverket finns fasta fornlämningar i form av gravhögar (RAÄ Valbo-Ryr 2:1, 2:2), samt lämningar i form av röjningsrösen och fossil åker (RAÄ Valbo-Ryr 2:3). Vid badplatsens strandremsa finns lämningar av en boplats (RAÄ Valbo-Ryr 46:1) och på höjddpartiet sydöst om det planerade avloppsreningsverket finns en fast fornlämning i form av en gravhög (RAÄ Valbo-Ryr 1:1).

Inom planområdet finns två kända lämningar. Centralt i området, strax norr om bollplanen, finns lämningar av en bytomt/gårdstomt (RAÄ Valbo-Ryr 117:1) och i den norra delen av området finns en fast fornlämning i form av en grav (RAÄ Valbo-Ryr 4:1). Lämningarna inom planområdet ligger idag på mark planlagd som allmän platsmark, natur.

Planförslaget

Lämningarna inom planområdet kommer även fortsättningsvis att ligga, på mark planlagd som allmän platsmark, natur. Markarbeten på allmän plats, i närheten av de kända lämningarna, är inte planerade. Ett genom-



Översikt över kända fornlämningar i Holmenområdet. Utdrag ur RAÄ FMIS försök.

förande av planförslaget bedöms inte beröra någon av de kända lämningarna inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska arbetena omgående avbrytas och fynden anmälas till länsstyrelsen.

Bebyggelse

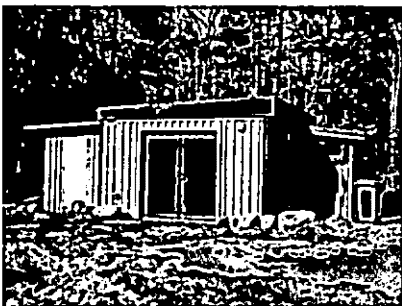
Bostäder

Förutsättningar

Holmenområdet utgörs av ett 80-tal fastigheter av vilka ett 40-tal är bebyggda med mindre bostadshus. Husen har främst uppförts som fritidshus under de senaste 30 åren men med närheten till Uddevalla och Munkedal har intresset för boende året runt ökat i området. Bebyggelsen är lokaliserad kring de vägar som sträcker sig längs områdets två höjdyggar.

Nuvarande bestämmelser tillåter en total byggrätt på 100 kvm per fastighet, fördelat på 80 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för uthusdel. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 kvm men flertalet av tomterna i området är större till ytan. Då flera av tomterna inte är bebyggda upplevs bebyggelsen som relativt gles. Det är inom området inte ovanligt att flera fastigheter är inom samma ägares hand.

Exempel på bostadsbebyggelsen inom Holmenområdet.



Befintlig byggnad vid vattenverket.

Planförslaget

Planförslaget innebär att byggrätten utökas inom befintliga bostadsfastigheter. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet anges till 120 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek på 1000 kvm behålls.

För att möjliggöra en något friare placering av byggnader på tomterna ersätts den s.k. prickmarken med generella avståndsbestämmelser. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från lokalväg och gräns mot bostadsfastighet. Gränsar fastigheten mot NATUR mark ska huvudbyggnad uppföras minst 1,5 meter från gräns mot NATUR mark. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns såvida det inte gäller carport eller garage med anslutning till lokalväg. Garage eller carport ska placeras så att en fri yta om minst 6 meter erhålls mellan lokalväg och port, detta för att bil ska kunna parkeras på kvartersmark. Inom bostadsfastigheter får inga byggnader placeras närmare än 1,5 meter från planområdets gräns. Där det finns, eller planeras för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark, markeras detta med prickmark och s.k. u-områden på plankartan. Dessa områden får inte bebyggas.

I syfte att bevara upplevelsen av en lägre bebyggelse inom Holmenområdet införs vissa utformningsbestämmelser. För huvudbyggnader tillåts en högsta byggnadshöjd på maximalt 4,5 meter och en taklutning på 20-38 grader, vilket möjliggör en till två våningar. För komplementbyggnader är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter och största taklutning 30 grader.

Tekniska anläggningar, övrig bebyggelse

Förutsättningar

I västra delen av Holmenområdet, vid Vattenverksvägen, finns en befintlig teknisk anläggning med teknikbyggnad och förråd. Anläggningen med tillhörande byggnad ligger på parkmark och saknar byggrätt i gällande plan. Den sammanlagda byggnadsarean är ca 35 kvm.

Planförslaget

Användningsområdet för marken vid den tekniska anläggningen (ca 400 kvm) ändras från Naturmark till kvartersmark med beteckningen B₁E₁.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra en teknikbyggnad för den tekniska anläggningens behov på det öppna gårdet mellan bollplanen och badplatsen. För en mindre anläggning med kapacitet för 200 personekvivalenter är behovet av byggnadsarea ca 10 kvm. Teknikbyggnaden kommer genom sin placering på det öppna gårdet att bli synlig, både för boende i området, förbipasserande och besökande till badplatsen. I samband med bygglov är det betydelsefullt att färgsättning och utformning av byggnaden studeras mer ingående.

Tillgänglighet

Bostadsfastigheterna inom planområdet kan angöras med bil från anlagd väg. Parkering sker och är möjlig att anordna på egen tomt, i anslutning till bostad.

Friytor, lek och rekreation

Förutsättningar

Planområdet ligger naturskönt på Herrestadsfjället med strövområden, fiskevatten, kanotleder och badmöjligheter i det absoluta närområdet.

Alla bostäder inom området har tillgång till egen tomt. Bostadstomterna i Holmenområdet är förhållandevis stora och inom planområdet finns gemensamt ägda markområden för lek och rekreation. Centralt i området finns en anlagd bollplan.

Planförslaget

Alla bostäder kommer även fortsättningsvis ha tillgång till egen tomt. Det område som i gällande plan är avsett för idrottsändamål inom kvartersmark föreslås ändras till allmän platsmark, Natur, med egenskapsbeteckning *lek*. Inom området kan bollplan och lekplats anläggas. Den del av planområdet som föreslås för anläggandet av teknisk anläggning med tillhörande teknikbyggnad ligger enligt gällande plan på mark avsedd för park och idrottsändamål. Den berörda marken nyttjas idag främst som betesmark. Den mark som tas i anspråk för reningsverket utgör endast en mindre del av de friytor som idag finns inom planområdet. Ett genomförande av planförslaget kommer inte att påverka möjligheterna till rekreation, bad eller friluftsliv i området. Befintlig bollplan kommer inte att beröras av anläggningarna. Planförslaget anses väl tillgodose behovet av friyta invid bostad.

Vägar och trafik

Vägnät, angöring

Förutsättningar

Holmenområdet angörs norrifrån från allmän väg 826. Inom området är vägnätet fullt utbyggt i enlighet med gällande detaljplan. Vägstandarden är enkel men tillräcklig för områdets behov. Vägarna är genomgående grusade och har en körbana. Alla tomter kan angöras med bil. Huvudman för vägarna inom området är Holmens samfällighetsförening.

Planförslaget

Befintligt vägnät och befintliga vändplaner bekräftas i planförslaget. Alla vägar planläggs som LOKALVÄG, för trafik inom området. Vägområdets bredd på ca 7 meter bekräftas i planen. Vid eventuellt framtida behov finns inom vägområdet utrymme för en breddning till två körbanor. En ny angöringsyta för servicefordon anordnas i anslutning till det planerade avloppsreningsverket i söder.



Stranden vid Holmevattnet, söder om planområdet.



Området som i gällande plan ligger inom kvartersmark, avsedd för idrottsändamål. Marken används idag främst som betesmark.

Parkering

Förutsättningar

För boende och besökande till befintliga bostadsfastigheter inom planområdet sker parkering på egen tomt. Besökande till badplats och båtbyggor vid Holmevattnet har möjlighet att parkera vid anlagda parkeringsytor, utanför planområdet.

Planförslaget

Parkering för boende och besökande ska även fortsättningsvis tillgodoses på egen tomt. Inom varje tomt finns utrymme att iordningsställa minst två bilplatser. En planbestämmelse införs om att garage och carport ska placeras så att en fri yta om minst 6 meter erhålls mellan väg och garageport/carport.

Parkeringsmöjligheterna vid badplats och båtbyggor berörs inte av planläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten

Förutsättningar

Holmen ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. För vattenförsörjning finns en privat gemensamhetsanläggning.

Vattenkvaliteten är tjänlig för dricksvatten.

Vid behov finns möjlighet att bygga ut befintlig anläggning

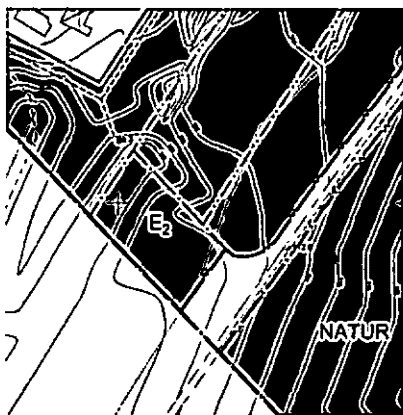
Planförslaget

Vid en full utbyggnad av Holmeområdet enligt planförslaget beräknas vattenförbrukningen för hela området uppgå till ca 55 m³/dygn. Beräkningen utgår från att alla 88 bostadsfastigheter bebyggs och att förbrukningen motsvarar 264 personekvivalenter (3 personekvivalenter/fastighet à 200 liter/dygn).

Avlopp

Förutsättningar

Hushållen i Holmens fritidsområde omhändertar för närvarande sitt avlopp i både enskilda och gemensamma markbäddar men nuvarande reningsanläggningar har inte fullgod reningskapacitet. Bland annat släpps närsalter ut i Holmevattnet. Vid inventering av befintliga reningsanläggningar kunde konstateras att ingen av anläggningarna har sådan reningsfunktion så att nuvarande reningskrav uppfylls. Grundvattenytan kunde



Föreslaget läge för den nya avloppsreningsanläggningen, i dalgången mellan bollplanen och badplatsen. Utdrag ur plankartan.

ses i det närmaste i marknivån och därmed kan den biologiska processen inte ske. Samtliga anläggningar utdömdes. För att förbättra situationen planeras en ny teknisk anläggning för gemensamt omhändertagande av avloppsvattnet från hushållen i området. Kommunens miljö- och bygghuset har uttryckt önskemål om att utsläpp från ett nytt avloppsreningsverk ska ledas till en damm, våtmark eller liknande som kan fungera som ett extra reningssteg.

Planförslaget

Den nya tekniska anläggningen (E₂) anläggs i den södra delen av fritidsområdet, mellan bollplanen och badplatsen. För att koppla fritidsfastigheterna till läggningen läggs ett delvis nytt markförlagt ledningssystem ut inom fritidshusområdet. De nya ledningarna kopplas samman med befintligt ledningsnät. Konsekvenserna av föreslagen avloppslösning redovisas i den Miljökonsekvensbeskrivning för avloppsreningsanläggningen för Holmens Samfällighet som utförts av HydroGIS AB (samrådshandling daterad 2006-11-03).

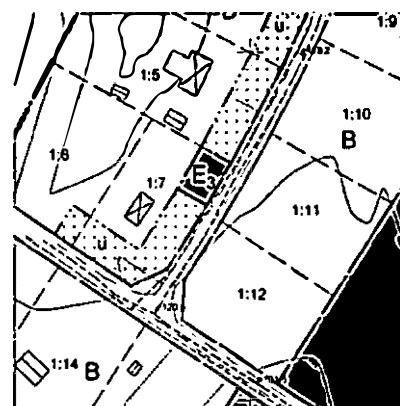
Den kvartersmark som berörs av såväl nya som befintliga ledningsdragningar till verket ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar och får inte bebyggas. Denna mark ges ändrade egenskapsbestämmelser genom att berörda områden ges beteckningen u och prickmarkeras på plankartan.

Enligt upprättad VA-plan föreslås att befintlig anläggning på fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:7 (vid Vändvägen) behålls samt att två nya anläggningar anläggs, AP1 och AP2. Se vidstående utdrag ur plan-karta.

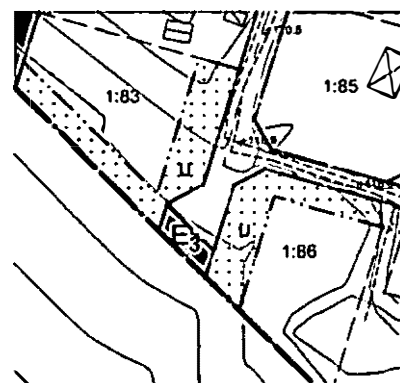
För ett ca 140 kvm stort område kring befintlig anläggning på fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:7 föreslås ändrat användningsområde från bostadsändamål till Teknisk anläggning (E₃).

Den för Holmenområdet största anläggningen AP1 placeras i syd-östra delen av Holmenområdet, vid Gårdsjövägens södra vändplan. För anläggningen ändras användningsområdet för ett ca 95 kvm stort område från gatumark Teknisk anläggning (E₃). Ett alternativ till anläggningen är att bergborra mellan vändplanen och teknisk anläggning (E₂), under bland annat fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:83. Planförslaget ger möjlighet till såväl en lösning med pumpanläggning som en lösning med bergborring. Befintlig vändplan är utformad för backvändning.

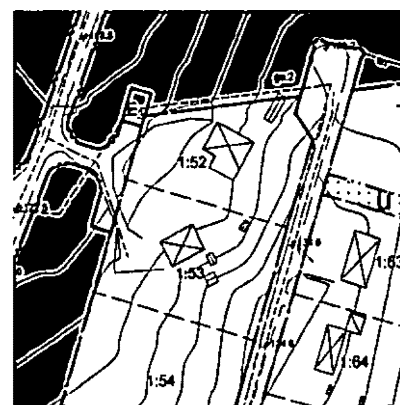
Föreslagen anläggning AP2 ligger i områdets nordöstra del, direkt nordväst om fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:52. Anläggningen är planerad och dimensionerad för att försörja fastigheterna Valbo-Ryrs



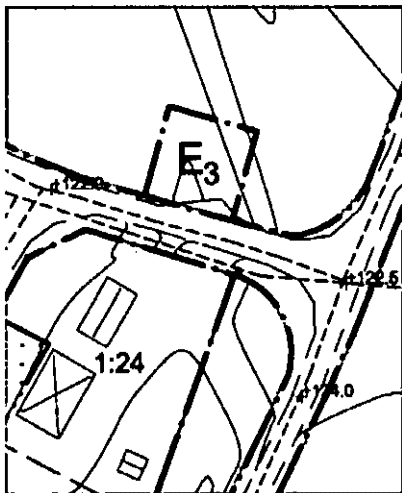
Befintlig pumpanläggning (E₃) på fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:7. Utdrag ur plankartan.



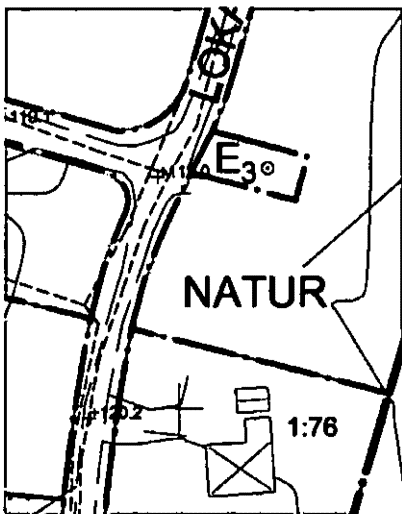
Föreslaget läge för ny pumpanläggning (AP1) vid Gårdsjövägens södra vändplan. Området markerat med E₃. Utdrag ur plankartan.



Föreslaget läge för ny pumpanläggning (AP2) nordväst om fastigheten Valbo-Ryrs Holmen 1:52. Utdrag ur plankartan.



Föreslaget läge för gemensam sophantering, intill Tvårvägen. Markanvändningen ändras från allmän platsmark, Natur, till kvartersmark, teknisk anläggning (E₃). Utdrag ur plankartan.



Förändring av markanvändningen kring befintlig transformatorstation vid Bergsvägen/Gårdsjövägen; från allmän platsmark, Natur, till kvartersmark, teknisk anläggning (E₃). Utdrag ur plankartan.

Holmen 1:52-1:56 samt 1:62 och 1:63. För anläggningen ändras användningsområdet från Naturmark till Teknisk anläggning (E₃).

De u-områden i gällande detaljplan, som överensstämmer med faktiskt läge för allmänna underjordiska ledningar, förs över till den nya detaljplanen.

Befintlig gemensamhetsanläggning (Holmen ga :3) omprövas och utvidgas genom lantmäteriförrättning till att omfatta hela anläggningen. Holmens samfällighetsförening ska vara huvudman för anläggningen, se vidare i genomförandebeskrivningen.

Dagvatten

Det finns inga gemensamma dagvattenledningar inom området. Dagvatten från bostadstomter, vägar och naturmarker inom Holmen avleds i öppna diken och omhändertas genom naturlig infiltration och fördröjning i marker inom och intill planområdet innan det når de omgivande recipienterna Holmevattnet, Holmesjön och Gårdsjön. Ett genomförande av detaljplanen föranleder ingen förändring av dagvattenhanteringen.

Avfallshantering

I dagsläget sker hämtning av hushållsavfall vid fastighetsgräns i enlighet med gällande riktlinjer inom Munkedals kommun. Övrigt avfall ska lämnas till återvinningsstation, återvinningscentral eller miljöstation. För en framtida gemensam sophantering inom Holmenområdet förslås att ett mindre markområde intill Tvårvägen reserveras för en gemensam sophantering. Området planläggs som Teknisk anläggning (E₃). Därmed ändras användningen från allmän platsmark till kvartersmark.

Värme, el och tele

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till befintliga ledningsnät för el- och tele i området. Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Befintliga tekniska anläggningar vid Vattenverksvägen/Skogsvägen och vid infarten till Bergsvägen och Gårdsjövägen bekräftas i planen. Kring anläggningen vid Vattenverksvägen/Skogsvägen planläggs ett ca 70 kvm stort markområde som Teknisk anläggning (E₃) och vid infarten till Bergsvägen och Gårdsjövägen ett 130 kvm stort markområde som Teknisk anläggning (E₃). Därmed ändras användningen från allmän platsmark till kvartersmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i fem år.

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

JUSTERING 2011-04-05

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden har planhandlingarna, efter utställning, justerats enligt följande:

Ett ca 70 kvm stort område för Teknisk anläggning (E₃) har lagts ut på plankartan kring befintlig anläggning vid Vattenverksvägen/Skogsvägen. Planbeskrivningen har uppdaterats för att överensstämma med plankartan.

Med anledning av att föreslagen anläggning AP2 (område för teknisk anläggning, E₃) flyttas från fastigheten 1:52 till ett läge strax väster om fastigheten ändras plankartan och planbeskrivningen. u-område inom fastigheten 1:52 tas även bort.

Befintliga tillfarter till fastigheterna 1:52, 1:53 och 1:61 bekräftas genom att de planläggs som LOKALVÄG.

Tillåten byggnadsarea inom område för bostadsändamål har förtydligats i planbestämmelserna; Inom bostadsfastighet (B) är största tillåtna byggnadsarea är 120 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras.

Mindre redaktionella ändringar har gjorts i såväl planbeskrivning som genomförandebeskrivning.

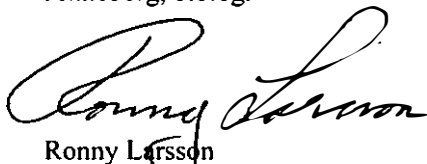
MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

Handläggande planarkitekt i Munkedals kommun är Ronny Larsson.

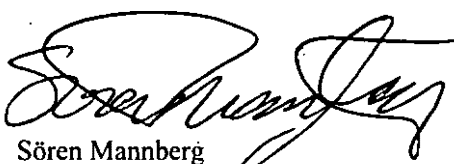
För underlaget avseende den nya avloppsreningsanläggningen svarar BBK Teknik och Miljökonsulter genom Tony Johansson.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för avloppsreningsanläggning för Holmen samfällighet har upprättats av HydroGis AB, genom Lars-Harry Jenneborg, biolog.



Ronny Larsson

Munkedals kommun



Sören Mannberg

Rådhuset Arkitekter AB



Antagandehandling

Upprättad 2011-01-24, justerad 2011-04-05

Detaljplan för del av

VALBO-RYRS HOLMEN 1:2 m.fl.

Holmens fritidsområde, Valbo-Ryr

Munkedals kommun

Antagen av Kommunstyrelsen, Munkedals kommun enl. beslut 2011-05-04, § 78.

Laga kraft, 2011-06-08.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1430P-76

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra *Detaljplan för del av Valbo-Ryrs Holmen 1:2 m.fl.* Det geografiska område som omfattas av planen benämns nedan planområdet. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planprocessen

Planärendet har till och med samrådsskedet bedrivits med så kallat enkelt planförfarande, som en ändring av gällande detaljplan, i syfte att möjliggöra anläggande av en gemensam avloppsanläggning. Efter genomfört samråd har Holmens samfällighetsförening, i samförstånd med Munkedals kommun, valt att pröva en utökning av byggrätterna inom området. Planområdet har därmed utvidgats till att omfatta hela Holmenområdet. Det aktuella planförslaget och handläggningen av ärendet har efter samrådet övergått till att följa ett så kallat normalt planförfarande.



Efter genomförd utställning beräknas planförslaget kunna tas upp för antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att planen kan hanteras enligt skisserat skede och att antagandebeslutet inte överklagas.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för det fortsatta planarbetet:

Februari/mars 2011	Utställning
Maj 2011	Antagande i Kommunstyrelsen
Juni 2011	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet för allmän platsmark åvilar, liksom i gällande plan, Holmens samfällighetsförening. Huvudmannaskapet är kopplat till allmän platsmark och avser inte byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmän platsmark		
NATUR, LOKALVÄG	Inget nytt genomförande. Vid en eventuelle förändring av vägutförande/standard åvilar detta Holmens samfällighetsförening	Holmens samfällighetsförening. Driften av naturmarken omfattar omhändertagande av dagvatten och naturlig städning/upsnygning av området.
lek	Holmens samfällighetsförening	Holmens samfällighetsförening
Ren- och spillvattenledningar och dagvat-tendiken	Holmens samfällighetsförening	Holmens samfällighetsförening
El och teleledningar	Ledningsinnehavare respektive teleoperatör	Ledningsinnehavare respektive teleoperatör

Ansvarsfördelning, forts.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Kvartersmark		
B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
B ₁ E ₁	Holmens samfällighetsförening	Holmens samfällighetsförening
E ₂ och E ₃	Holmens samfällighetsförening	Holmens samfällighetsförening
Ren- och spillvatten- ledning	Respektive fastighetsägare från en av samfällighetsföreningen anvisad avsättningspunkt	Respektive fastighetsägare från en av samfällighetsföreningen anvisad avsättningspunkt
Dagvatten	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Ei och teleledningar	Ledningsinnehavare respektive teleoperatör	Ledningsinnehavare respektive tele- operatör

Holmens samfällighetsförening ansvarar för utbyggnad samt fortsatt drift och underhåll av det allmänna renvatten- och avloppsnätet. I va-nätet ingrips samtliga till nätet hörande anläggningar som bl a ny reningsanläggning, pumpstationer och vattenverk. Från en av föreningen anvisad avsättningspunkt och vidare fram till byggnad ansvarar respektive fastighetsägare.

Samfällighetsföreningen ansvarar för omhändertagandet av dagvatten från det som i planen anges som NATUR och LOKALVÄG.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och anläggningar utförs. I ansvaret inräknas även omhändertagandet av dagvatten från den egna fastigheten.

För eventuellt uppförande och skötsel av samlingslokal, byggnad/ anläggning för gemensam sophantering och lekplats/bollplan inom området lek ansvarar Holmens samfällighetsförening.

Dispens strandskydd

Anläggandet av avloppsreningsanläggningens sjöförlagda ledningar innebär ingrepp i strandskyddsområde. För åtgärden krävs dispens från strandskyddet. Dispensansökan ska handläggas av Länsstyrelsen eller Miljödomstolen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

För fullständig redovisning av ägoförhållanden, gemensamhetsanläggningar m m inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Avstyckning, servitut

Inom planområdet är samtliga fastigheter redan avstyckade genom lantmäteriförrättning 1976.

Avsikten är att inte avstycka områden som i planen redovisas för tekniska anläggningar, reningsverk och samlingslokal med vattenverk. För att säkerställa nyttjandet av området bör servitut bildas.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns idag tre befintliga gemensamhetsanläggningar.

1. Holmen ga:1, bestående av bl a markområden som i planen redovisas som allmän platsmark.
2. Holmen ga:2, bestående av ledningar och anläggningar avseende renvatten.
3. Holmen ga:3, bestående av ledningar och anläggningar avseende spillvatten.

Anläggning 1 och 2 berörs och förändras inte av plangenomförandet.

Befintlig gemensamhetsanläggning (Holmen ga:3) omprövas och utvidgas genom lantmäteriförrättning till att omfatta hela va-anläggningen (inkluderande bl a nytt ledningsnät, ledningssträckor som behålls inom det befintliga ledningsnätet, reningsanläggning och pumpstationer) och anläggningen för den gemensamma sophantering. De utrymmen som behövs för gemensamhetsanläggningen (ledningsnät, pumpstationer, den nya reningsanläggningen med tillbehör och utrymmet för den gemensamma sophantering) bör upplåtas med servitutsrätt.

Ombildningen av gemensamhetsanläggningen prövas av lantmäteriet efter ansökan. Initiativ till ansökan tas av Holmens samfällighetsförening. Holmens samfällighetsförening ska även fortsättningsvis vara huvudman för anläggningen.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen kan ske först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Såvida beslut fattas om byggandet av ny samlingslokal bör en ny gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet. Initiativ till eventuellt byggande och efterföljande ansökan om gemensamhetsanläggning tas av Holmens samfällighetsförening.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Planläggning

Holmens samfällighetsförening ska stå för de kostnader som uppkommer i samband med upprättande av aktuell detaljplan.

Bostadsutbyggnad

För kostnader föranledda av exploatering inom den egna fastigheten ansvarar den enskilda fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Holmen ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. För vattenförsörjning finns en privat gemensamhetsanläggning. Systemet har kapacitet för full utbyggnad av Holmen-området enligt planförslaget.

Holmens samfällighetsförening bekostar anläggandet av nya tekniska anläggningar och nytillkommande ledningsdragning (avser huvudnät) samt fortsatt underhåll av det allmänna ledningsnätet.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för och bekostar ledningsunderhåll och vid behov ny ledningsdragning från anvisad avsättningspunkt till egen bostad.

Holmens samfällighetsförening ansvarar för och bekostar borttagandet/omhändertagandet av utdömda reningsbäddar och ledningssträckor.

Holmens samfällighetsförening bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggning Holmen ga:3, servitutsbildning och eventuellt bildandet av ny gemensamhetsanläggning avseende samlingslokal.

Dagvatten

Det finns inga gemensamma dagvattenledningar inom området.

Dagvatten från bostadstomter, vägar och naturmarker inom Holmen avleds i öppna diken och omhändertas genom naturlig infiltration och fördröjning i marker inom och intill planområdet innan det når de omgivande recipienterna Holmevattnet, Holmesjön och Gårdsjön. Ett genomförande av detaljplanen föranleder ingen förändring av dagvattenhanteringen.

Avfallshantering

För en framtida gemensam sophantering inom Holmenområdet reserveras ett mindre markområde intill Tvärvägen för en gemensam sophantering. Utrymmet upplåts med servitutsrätt. Utbyggnaden bekostas av Holmens samfällighetsförening.

Gemensam samlingslokal

Eventuell utbyggnad av ny samlingslokal belastar Holmens samfällighetsförening både vad gäller genomförande och ekonomiska åtaganden.

UTREDNINGAR

Avlopp

Avloppsanläggningen anläggs enligt VA-plan upprättad av BBK Teknik och Miljökonsulter, daterad 2009-04-28.

JUSTERING 2011-04-05

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden har planhandlingarna, efter utställning, justerats enligt följande:

Ett ca 70 kvm stort område för Teknisk anläggning (E₃) har lagts ut på plankartan kring befintlig anläggning vid Vattenverksvägen/Skogsvägen. Planbeskrivningen har uppdaterats för att överensstämma med plankartan.

Med anledning av att föreslagen anläggning AP2 (område för tek-

nisk anläggning, E₃) flyttas från fastigheten 1:52 till ett läge strax väster om fastigheten ändras plankartan och planbeskrivningen. u-område inom fastigheten 1:52 tas även bort.

Befintliga tillfarter till fastigheterna 1:52, 1:53 och 1:61 bekräftas genom att de planläggs som LOKALVÄG. Tillåten byggnadsarea inom område för bostadsändamål har förtydligats i planbestämmelserna; Inom bostadsfastighet (B) är största tillåtna byggnadsarea 120 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras.

Mindre redaktionella ändringar har gjorts i såväl planbeskrivning som genomförandebeskrivning.

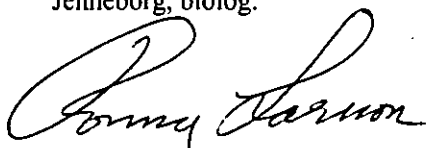
MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

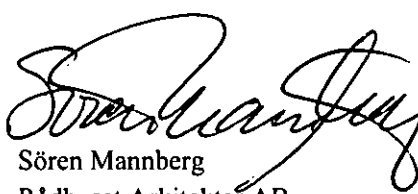
Handläggare för Munkedals kommun är Ronny Larsson, fysisk planerare.

För underlaget avseende den nya avloppsreningsanläggningen svarar BBK Teknik och Miljökonsulter genom Tony Johansson.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för avloppsreningsanläggning för Holmen samfällighet har upprättats av HydroGis AB, genom Lars-Harry Jenneborg, biolog.



Ronny Larsson
Munkedals kommun



Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB