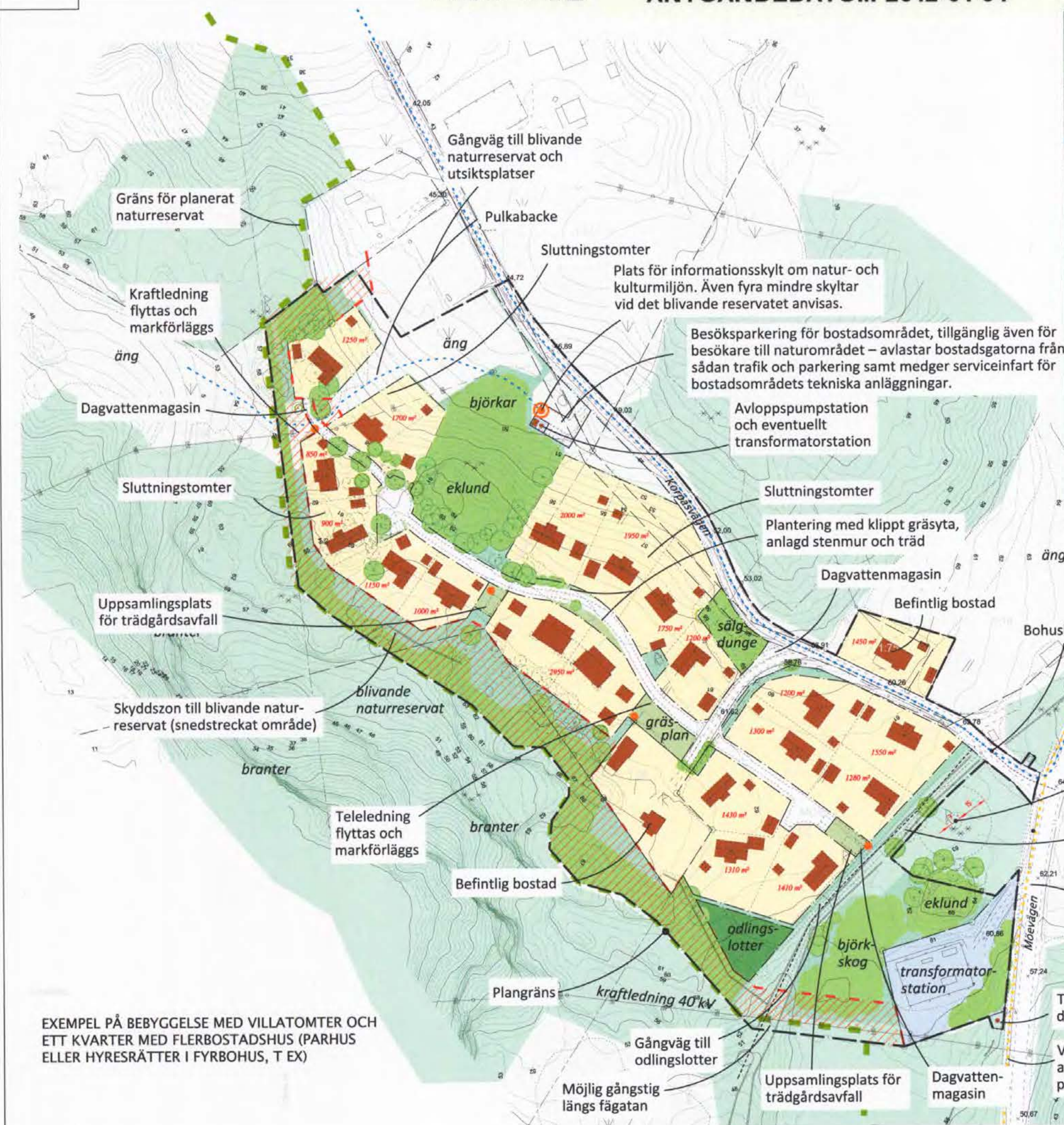
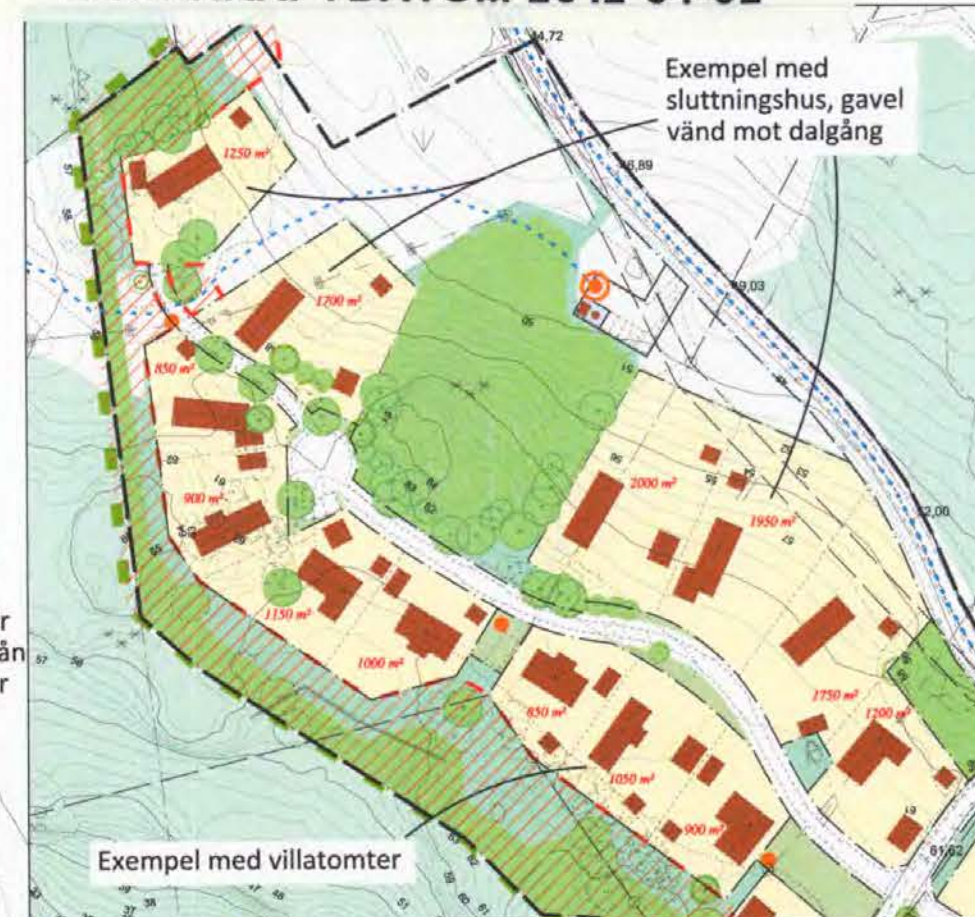


TANUM

1430-P82



EXEMPEL PÅ BEBYGGELSE MED VILLATOMTER OCH ETT KVARTER MED FLERBOSTADSHUS (PARHUS ELLER HYRESRÄTTER I FYRBOHUS, T EX)



ALTERNATIV UTFORMNING AV NORRA PLANOMRÅDET MED ENBART VILLATOMTER samt MÖJLIGA LÄGEN FÖR SUTERRÄNGHUS (SLUTNINGSHUS)

Beslutsdatum
Antagande
2012-02-29
Lagakraftvinnande
2012-04-02

ILLUSTRATIONSKARTA
MED
EXEMPEL PÅ BEBYGGELSE OCH VEGETATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV
MÖE 1:2 och 1:14 m fl
Möe – Korpåsvägen, Munkedals kommun

Antagandehandling 2012-01-04

Munkedals kommun

Ronny Larsson fysisk planerare
Tillväxtenheten

CONTEKTON

Arkitekter Fyrstad AB
Mattias Ohlin, arkitekt MSA

A1 – skala 1:1000 / A3 – skala 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 150 M

FÖRKLARINGAR

- Större ek
- Mindre ek
- Övrigt ädellövträd
- Björk
- Träd som kan fällas.
- Träd som bör bibehållas.
- Träd som är skyddat mot fällning enligt särskild bestämmelse.
- Skogsparti som ska bibehållas - träd får endast fällas undantagsvis.
- Skogsparti inom vilket träd är skyddade mot fällning enligt särskild bestämmelse.
- Delområde med skötselföreskrifter enligt nedan.
- Informationsskylt, större respektive mindre.

FÖRESKRIFTER

GENERELLA

Stenmurar är biotopskyddade enligt miljöbalken och ska bibehållas.

Anvisade platser för trädgårdsavfall är de enda platser utanför tomtmark där trädgårdsväxter, trädgårdsjord och annat trädgårdsavfall får finnas.

Ett flertal ekar även utanför delområdena är särskilt skyddade mot avverkning.

DELOMRÅDEN

1 - Meterhög sly rensas, i övrigt ska skogen lämnas orörd. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att förhindra trädgårdsväxter och trädgårdsavfall.

2 - Inom zon mellan delområde 1 och bostadstomter får viss avverkning ske i samband med exploatering. Några större flerstammiga ekar är särskilt skyddade mot avverkning. Därefter ska träd endast undantagsvis kunna fällas. Sly får rensas.

3 - Inom rödmarkerad del av eklunden får sly rensas men träd får inte fällas. Området kan tåla en något större användning än delområde 1 och 2, t ex för områdesgemensamma aktiviteter. Fina flerstammiga ekar även utanför rödmarkerad zon bör få stå kvar.

4 - Området lämnas orört, även död ved och liknande då detta bildas inom området.

5 - Eklund där viss friställning av större ekar kan medges. Flertalet ska dock bibehållas. En st flerstammig krum ek är särskilt skyddad mot avverkning. Sly rensas.

6 - Björk-/Lövs skogen bibehålls. Sly rensas.

7 - Ängsmarken hålls slagen eller högt klippt. Sly rensas. Inom del som medges för odling gäller detta endast om odling inte förekommer.

8 - Färdvägen bibehålls. Marken hålls slagen eller högt klippt. Sly rensas. Större träd bör bibehållas. Stenmurar sköts men får inte flyttas/ändras. I samband med exploateringen ska stubbar försiktigt bortfräas och enstaka nedrasade stenar kunna återläggas. I stort ska dock murarnas nuvarande skick bevaras som ett spår av den historiska färdvägen (dispens söks från biotopskydd).

9 - Fornlämning ska lämnas orörd. Marken hålls slagen/klippt. Information: Runt fasta fornlämningar får bl a marken inte grävas eller stenar röras i enlighet med gällande lagstiftning för fornminnen.

SKÖTSELKARTA (del av Skötselplan)

MED
SKÖTSEL AV NATUR- och
KULTURMARK INOM PLANOMRÅDET

DETALJPLAN FÖR DEL AV
MÖE 1:2 och 1:14 m fl
Möe - Korpäsvägen, Munkedals kommun

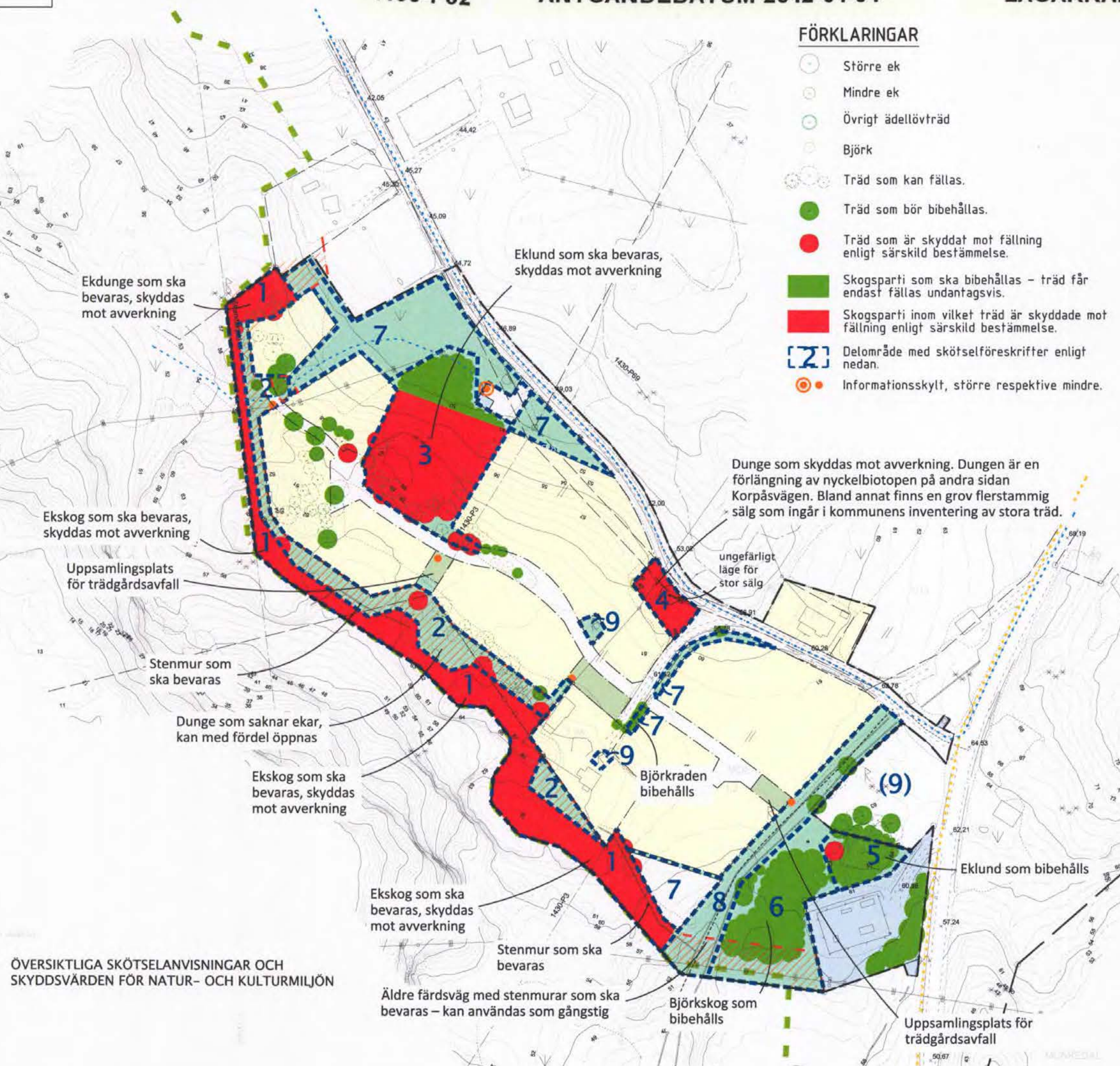
Antagandehandling 2012-01-04

Munkedals
Kommun

CONTEKTON
Arkitekter Pyrestad AB
Mattias Ohlin, arkitekt MSA

Beslutsdatum
Antagande
2012-02-29
Lagakraftvinnande
2012-04-02

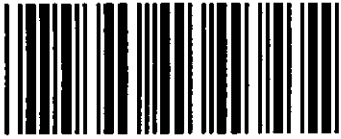
A1 - skala 1:1000 / A3 - skala 1:2000
0 10 20 30 40 50 100 150 M



ÖVERSIKTLIGA SKÖTSELANVISNINGAR OCH
SKYDDSVÄRDEN FÖR NATUR- OCH KULTURMILJÖN

TANUM

Äld 1430-P82



Akt nr:
1430-P82

AU\$1430-P82

Upprättade år 2012	Ärendenummer O121537
Ärende Detaljplan för del av Möe 1:14, 1:2 mfl vid Korpåsvägen	
Kommun Munkedal	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

1 band

83 numrerade sidor

..... inneliggande kartor

3 ~~4~~ andra kartor

1430-P82

P



LAGAKRAFTDATUM 2012-04-02

Lantmäteriet
Vänersborg

2012 -05- 09

LAGA KRAFTBEVIS

Detaljplan för del av Möe 1:14, 1:2 m.fl. vid Korpåsvägen, Munkedals kommun.

Dnr.....

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-29 att anta **detaljplan för del av Möe 1:14, 1:2 m.fl. vid Korpåsvägen** upprättad 2012-01-04.

Länsstyrelsens beslut enligt 12 kap. 2§ PBL, att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet 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 2012-04-02.**

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten

Kopia exp till:

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet
Lantmäterimyndigheten
Fastighetsregisterenheten
Akten



Munkedals
Kommun

Lantmäteriet
Vänersborg

2012 -05- 09

Dnr.....

Detaljplanbeskrivning för

Befintliga och nya bostäder

inom del av

Möe 1:2, 1:14 m.fl. vid Korpåsvägen

Munkedals kommun

ANTAGANDE

2012-01-04

Antagen av kommunstyrelsen
2012-02-29

Laga kraft 2012-04-02

CONTEKTON
Arkitekter Fyrstad AB



Detaljplan för del av
Möe 1:2 och 1:14 m fl
vid Korpåsvägen, Munkedals kommun
BEFINTLIGA OCH NYA BOSTÄDER

Antagandehandling
2012-01-04

Antagen av kommunstyrelsen
2012-02-29

Laga kraft 2012-04-02

PLANBESKRIVNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

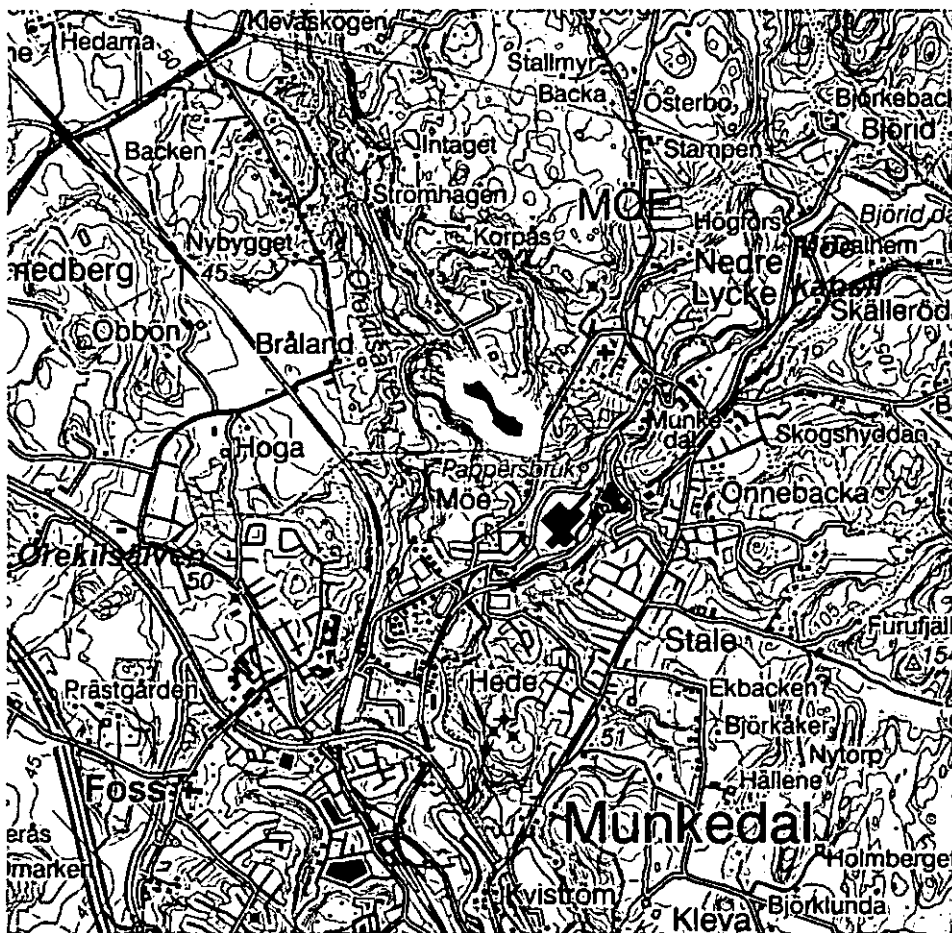
HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationskarta
- skötselkarta (natur och kultur)
- genomförandebeskrivning
- utlåtande
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelser
- geoteknisk utredning
- bergteknisk utredning
- va-plan och dagvattenutredning
- naturvårdsinventering
- mätning av externt industribuller
- arkeologisk utredning

övriga bifogade handlingar:

- grundkarta



Karta 1. Översiktskarta, läge i tätorten

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör en bebyggelse med ca 20-25 nya bostäder inom del av två jordbruksfastigheter i Möe. Främst friliggande villabebyggelse men med möjlighet att bygga exempelvis tvåvånings par- eller fyrbohus i ett av kvarteren. Området ligger naturskönt i utkanten av Munkedals tätort och ger mycket goda möjligheter för ett attraktivt boende, i stor utsträckning på naturens villkor, vilket är planens ena tema. Möjligheten till egen odling är planens andra tema, det kommer bland annat att finnas odlingslotter i anslutning till tomtarna. Bostadstomterna varierar i storlek men framförallt de större tomtarna har även förutsättningar för odling inom tomten.

Området gränsar till och ligger delvis inom områden med höga natur- och kulturvärden. Genom detaljplanen skapas ett tydligare skydd för de bestånd av ädellövträd, främst ek, som har högst naturvärden, liksom för viktiga kulturmiljövärden, bland annat en äldre färdväg. I angränsning till planen pågår bildandet av ett naturreservat utmed Örekilsälven, som bland annat innefattar ett Natura 2000-område strax utanför planområdet. Enligt planförslaget kommer reservatet att bli väl markerat och förses med informationstavlor och möjlighet till parkering. Härigenom kommer naturmiljöerna och vissa utsiktsplatser vid Örekilsälvens branter att kunna bli mer allmänt kända och besökta samtidigt som de boendes kunskaper om de närliggande naturvärdena i högre grad säkerställs.

Befintlig och ny bebyggelse inom planområdet kommer att bli ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

BAKGRUND

Kommunen medgav ramavtal och programtillstånd för bostadsändamål inom aktuellt område, genom beslut 2009-06-10. Programsamråd hölls under 2010 och inkomna synpunkter har beaktats och tillsammans med ett flertal kompletterande utredningar utgjort förutsättningar för det fortsatta planarbetet.

Synpunkter under det plansamråd som hölls i maj-juni 2011 sammanfattas i en separat samrådsredogörelse. Huvudsakligen påpekades behovet av en omarbetning av delar av planen för en tydligare arkeologisk hänsyn och för att säkerställa att bostäderna inte ska störas av buller från Möevägen.

Under hösten 2011 var planen utställd, synpunkter har främst berört buller- och fornminnesproblematik kring bostadskvarteret närmast Möevägen samt natur-/miljövård. I antagandehandlingen har kvarteret närmast Möevägen helt utgått ur planen och planområdet har minskats motsvarande. Även den angränsande fornlämningen (gravhög) i denna del ligger nu utanför planområdet.

Gränsen för bostadstomterna närmast färdvägen på västra sidan har flyttats något längre ifrån denna. Upplaget för trädgårdsavfall har flyttats in mellan bostadstomterna strax väster om färdvägen. Färdvägen, som är en övrig kulturhistorisk lämning, har på så vis tydligare frilagts i landskapsrummet. Gångväg till odlingslotterna möjliggörs nu på västra sidan av färdvägen för att inte behöva flytta stenar i denna, vilket skulle krävt dispens från det generella biotopskydd den också har. Skötselanvisningar för färdvägens stenmurar har justerats något i beskrivningen och på skötselkartan med förtydligande om att de i huvudsak ska lämnas intakta, enstaka nedfallna stenar kan återläggas.

I anslutning till det flyttade upplaget för trädgårdsavfall har vändplatsen ändrats till T-vändning och flyttats tillbaka längs gatan något (ligger nu där det tidigare fanns ett tomtskift). Inom det flyttade parkområdet för trädgårdsavfall anges nu en möjlighet att uppföra ett gemensamt redskapsförråd för samfällighetsföreningens skötsel av naturmarker och odlingslotter. Plusmark har tillkommit inom fastigheten Möe 1:75 där det saknades markering i utställningshandlingen (syftet framgick dock av illustrationskartans illustrerade garagebyggnad, samt är i överensstämmelse med bestämmelserna i samrådsskedet). Ett generellt förtydligande angående sockelhöjdbestämmelsen har även införts.

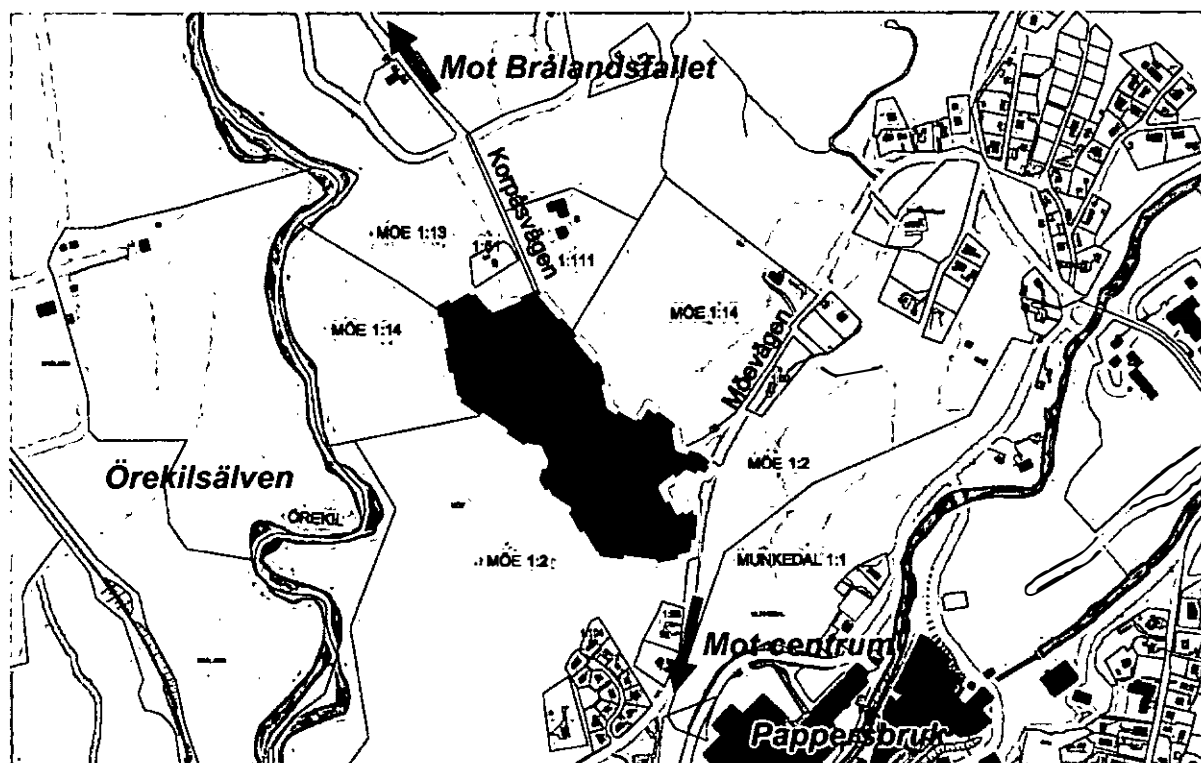
Ändringar i beskrivning och på kartor har genomförts enligt utställningsutlåtande och denna bakgrundsbeskrivning. Textavsnitt i beskrivningen som reviderats för överensstämmelse är markerade med streck i kanten lika härintill.

PLANDATA

Planområdets läge

Möe ligger i den norra delen av Munkedals tätort, där den tätare bebyggelsen övergår i landsbygd, ca 2 km från Munkedals centrum. I stora drag avgränsas planområdet av Möevägen i öster och Korpåsvägen i norr, inklusive Möe 1:75. I väster avgränsas området av Möe 1:13 och Örekilsälvens föreslagna naturreservat och i söder av en kraftledningsgata.

Förutom del av jordbruksfastigheten Möe 1:14 ingår del av den kommunala fastigheten Möe 1:2. Därutöver ingår två avstyckade bostadsfastigheter, en större och en mindre teknisk anläggning, marksamfälligheten s:8 och gemensamhetsanläggningen ga:2. Ytterligare en bostadsfastighet, Möe 1:111, berörs i samband med fastighetsreglering av Korpåsvägen.



Karta 2. Fastighetsgränser och närmaste omgivning

Areal

Planområdet omfattar ca 7 ha.

Markägoförhållanden

Möe 1:2 ägs av Munkedals kommun, Möe 1:113 ägs av Vattenfall. Marksamfälligheten S:8 innehas av delägarfastigheterna Möe 1:2-1:3 och 1:13-1:14. Gemensamhetsanläggningen GA:2 (Korpåsvägen) innehas av en samfällighetsförening för vägen. Övriga fastigheter inom planområdet eller direkt angränsande är i enskild ägo.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planområdet gränsar till områden med stora natur- och rekreationsvärden. Tillgängligheten till dessa områden bedöms öka med möjlighet att enklare nå ett flertal utsiktsplatser utefter Örekilsälvens bergskanter. Samtidigt har en förtätning av bebyggelsen med fler människor en lokal påverkan på närområdet. Förtätningen innebär dock underlag för bättre samordnad VA-hantering etc och på sikt bättre underlag för en utökad kollektivtrafik i närområdet. Trafiken till området kommer att öka något p.g.a. exploateringen. Denna ökning bedöms dock vara liten och kommer inte att medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluften överskrids. Genom anslutning till kommunalt vatten- och avlopp och lokalt omhändertagande av dagvatten kommer miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten och för fiskvatten (laxvatten i Örekilsälven) och musselvatten (Gullmarns centralbassäng) inte heller att överskridas till följd av planen.

Inte heller Natura2000 bedöms påverkas negativt till följd av planen.

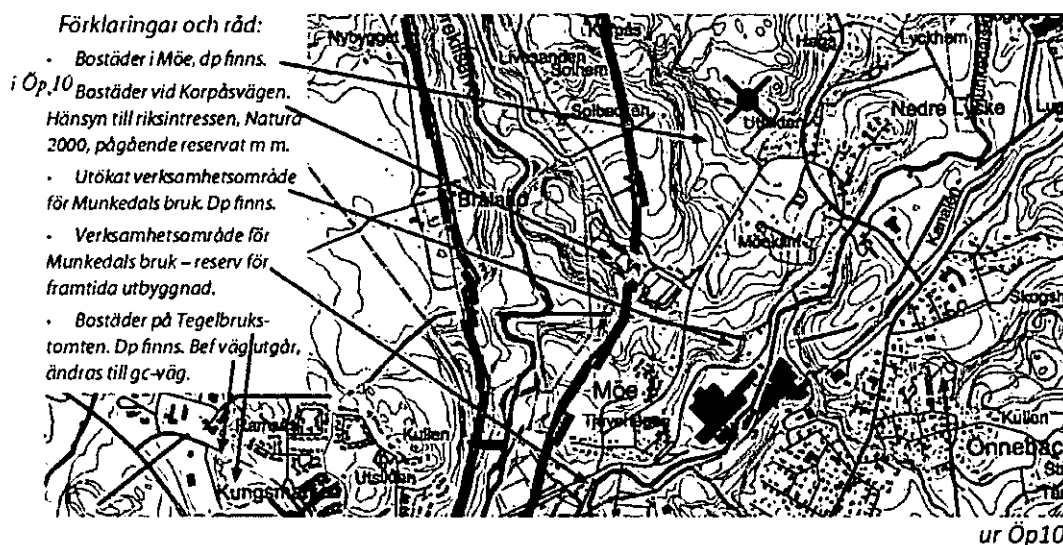
De allra viktigaste naturvärdena identifierades redan i programskedet och ingår inte i planområdet. En naturvårdsinventering har utförts och en skötselplan har tagits fram. Genom dessa tas hänsyn till viktiga naturmiljöer inom planområdet, vilka huvudsakligen hamnar utanför tomtgräns eller utanför byggrätt. Dock medges fällning i kanten av vissa mindre skyddsvärda delar av utpekade ädellövsbestånd i anslutning till och delvis inom tomterna, bland annat för att åstadkomma ljusare tomter, men också för att friställa några av de flerstammiga och krumma ekarna.

Sammanfattande bedömning

Det föreslagna utbyggnadsområdet bedöms ha liten effekt och endast på lokal nivå, och inte innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrandet över programmet för detaljplanen delat denna syn. Övriga motiv för detta redovisas nedan, dels under TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN, för vart och ett av de allmänna intressen som påverkas, och dels under KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN- Översiktsplan

Planområdet finns angivet i gällande översiktsplan (Framtidsplan Öp10 Munkedal, antagen 2010) som lämpligt för bostadsbebyggelse.



Översiktsplanen ger bland annat följande riktlinjer för ny bostadsbebyggelse:

"Energibesparande byggande och uppvärmning är en [...] viktig fråga, både för det befintliga beståndet av bostäder och för nybyggnader. Nya byggnader kan t ex planeras och lokaliseras med större hänsyn till kylande eller värmande lägen.

En mycket viktig fråga för kommunen är att vända det nedåtgående befolkningstalet. [...] Det kommer framöver att behövas fler bostäder i flerfamiljshus för unga och äldre. [...]

Även intresset för nyproducerade enfamiljshus i attraktiva lägen är stort och förväntas i sig kunna öka inflyttningen. [...] Temaboende på landsbygden ger kommunen ytterligare möjligheter. Efterfrågan på hästgårdar är stor redan idag och kan förväntas bli än större i framtiden. Övriga temaboenden kan vara golf, naturnära boende med energi- och kretsloppsprofiler, jakt- och fiskeprofil och boende vid vatten ... " (Ur Öp10, DEL I, sid 11)

Översiktsplanen anger även generella riktlinjer för utformning av ny bebyggelse, bl.a.:

Inom särskilt utpekade områden med stort kulturmiljövärde ska ny bebyggelse och om- och tillbyggnader anpassas till bebyggelsetraditionen i Munkedal och ske med stor varsamhet.

Ny bostadsbebyggelse bör [...]:

- eftersträva en småskalig varierad boendemiljö där naturen bevaras i sina värdefullaste delar och om möjligt utgör ett rikt inslag i områdets karaktär.
- eftersträva lättillgänglighet. Alla gator bör leda vidare i form av en gång- och cykelväg för att undvika återvändsgränder. Kopplingen till möjlig framtida kompletterande bebyggelse ska beaktas.
- säkerställa god tillgänglighet till lämpliga grönytor m m i närområdet för lek och rekreation. Mindre naturplatser som dungar och liknande inne i bostadsområden ska värnas eller planeras.
- utformas med hänsyn till landskapsbilden, särskild omsorg vid placering på höjder.

(Ur Öp10, DEL III, sid 7)

Konsekvenser av planen: Planen innebär en förtätning i en attraktiv del av tätortens utkant med positiva samverkans effekter för bland annat utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp och utökat underlag för kollektivtrafiken som positiva lokaliseringsskäl. Bebyggelsens läge i topografin möjliggör goda ljus- och värmeförhållanden.

Detaljplaner

Inga gällande detaljplaner finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Däremot finns en fullt utbyggd detaljplan för bostäder strax söderut längs Möevägen och en nyligen antagen detaljplan för bostäder uppe vid Möe kapell, på västra sidan av Möevägen.

Kommunala bevarandeprogram

Naturvårdsprogram



Karta 3. Naturvårdsprogram (orange)



Karta 4. Nyckelbiotoper (rött och rosa) och Ädellövskog (grön linje)

Kommunen arbetade under 2009 fram ett naturvårdsprogram med en indelning i tre skyddsklasser av kommunens kända naturvärden. Inom aktuellt område är skogspartierna klass 2-märkade (se karta ovan, orange markering), dvs med höga natur- och skyddsvärden. Åtgärder som innebär skada på dessa naturvärden ska enligt naturvårdsprogrammet i möjligaste mån undvikas och ska föregås av en miljökonsekvensbeskrivning (ingår i denna planutredning). Markeringen på kartan (orange ovan) stämmer inte helt med nuvarande utbredning av skogspartierna eftersom viss avverkning har skett.

På den högra kartan ovan redovisas naturområden med nyckelbiotoper och ädellövskog.

Konsekvenser av planen: Viss påverkan av ädellövskogen kommer att ske genom föreslagna förändringar. I arbetet med detaljplanen har större enstaka träd och träd i utkanten av skogsdungar som ska skyddas mätts in och markerats på kartan. Dessa ska skyddas mot avverkning och mot skador i samband bygg- och anläggningsarbeten. Även större träd som föreslås bli avverkat i samband med exploateringen av planen har mätts in och markerats på kartan. Övriga träd, framför allt inom tomtmark, men även vissa björkbestånd utefter gatorna, bör bevaras i möjligaste mån och gatu- och byggnadsplaneringen bör ta hänsyn till och i möjligaste mån spara dessa.

Kulturminnesvårdsprogram



Karta 5. Kulturmiljö enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram (beige) och Riksintresse för kulturmiljövård (röd linje-skraffering)

Ungefär halva området ligger inom kommunalt kulturmiljöområde nr 11 enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram, som främst pekar på det säregna kanjon- och israndslandskapet och lundvegetation söder om Kärnsjön, de delvis bevarade bruksmiljöerna utmed älven, byggnadsgrupperna kring Borgmästarbruket och Torps gård samt den ovanliga rikedom på fornminnen. I samarbete med Bohusläns museum har kommunen tagit fram skriften "Bygga i kulturmiljö" där det aktuella bebyggelseområdet redovisas i folder nr 11 "Torp Bråland".

Konsekvenser av planen: Det aktuella planområdet bedöms ha liten betydelse för kulturmiljön så som den beskrivs i kulturminnesvårdsprogrammet. Det är dock generellt önskvärt att den nya bebyggelsen anpassas väl till landskapsbilden och att lundvegetation skyddas. Bohusleden passerar förbi området och även besökare till det närliggande Brålandsfallet, vilket förstärker anspråket på en väl utformad och platsanpassad ny bebyggelse för att uppnå kommunens övergripande mål om välbevarade kulturmiljövärden. Planen har bland annat givits bestämmelser om begränsning av markfyllnadsåtgärder och riktlinjer för byggnaders utformning för att säkerställa detta.

Intresse för friluftslivet



Karta 6. Regionalt/kommunalt intresse för friluftslivet (väster om grön linje), Bohusleden (grönprickad linje) samt strandskyddsgräns (blå linje).

Ungefär halva området ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv vars intressen sammanfaller med riksintresse för naturvård. Bohusleden passerar förbi området och även besökare till det närliggande Brålandsfallet.

Konsekvenser av planen: Friluftslivets intressen gynnas i sin helhet av planen, genom ökad tillgänglighet och genom skydd av värdefulla kultur- och naturmiljöer.

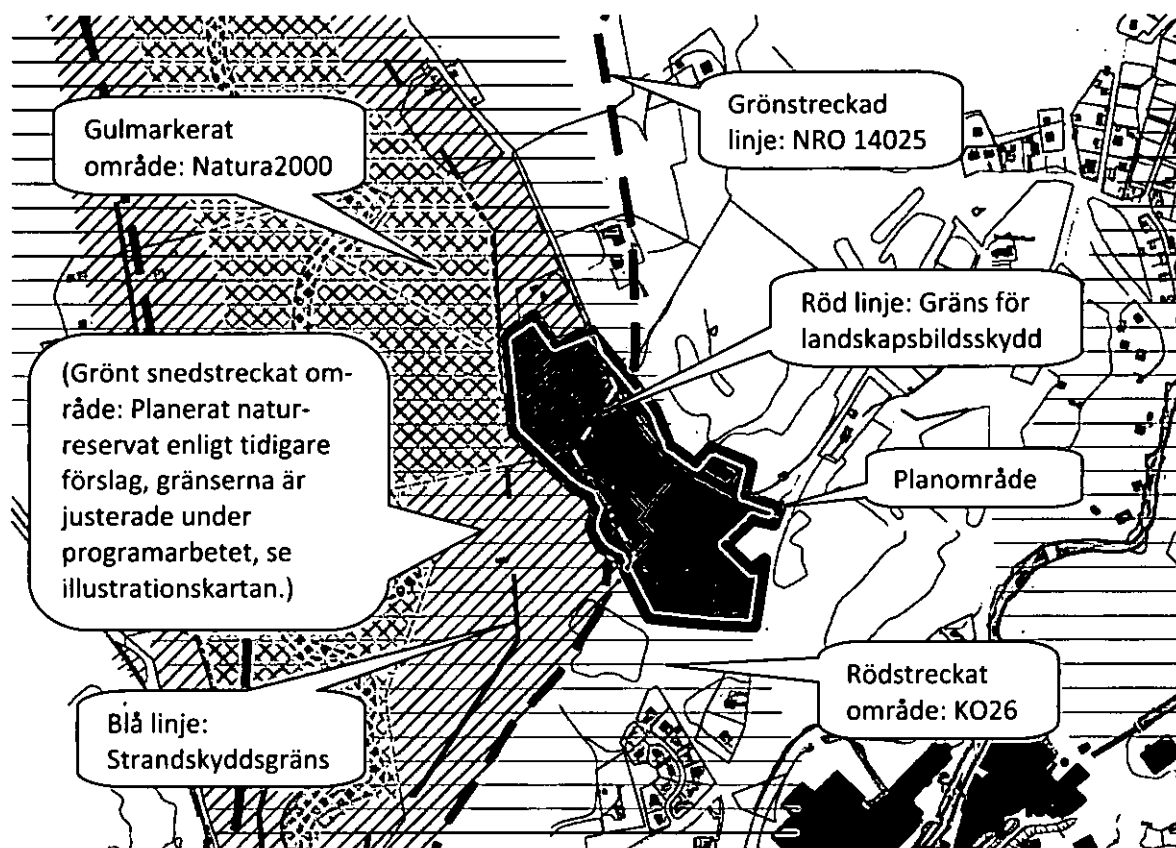
Landskapsbildsskydd och regionalt värdefullt odlingslandskap

Genom beslut i april 1971 finns för Örekilsälvens dalgång ett *landskapsbildsskydd*, som berör de västliga delarna av planområdet (se karta 7 nedan). Intentionerna med landskapsbildsskyddet motsvaras av de riksintresseskydd som sedan dess har tillkommit, framför allt riksintresse för natur- och kulturmiljövård, se nedan.

Konsekvenser av planen: Se under angivna riksintresseskydd nedan. Kommunens bedömning är att landskapsbildsskyddet inte innebär hinder för den föreslagna detaljplanen. Denna uppfattning delas av länsstyrelsen enligt samrådsyttrandet. Tillstånd för föreslagna åtgärder kommer att sökas hos Länsstyrelsen.

De västliga delarna av planområdet, ungefär motsvarande området för landskapsbildsskydd, omfattas även av *regionalt värdefullt odlingslandskap "Torp och Bråland"* enligt länsstyrelsens inventering.

Riksintressen



Karta 7. Riksintresseområde naturvård (NRO) och kulturmiljövård (KO), strandskydd, naturreservat och Natura2000 samt landskapsbildsskydd.

Naturvård

Planområdet berörs av riksintresse för naturresurser, dvs naturvård, (NRO 14025). Den nordvästra delen av förslaget ligger inom angiven gräns för riksintresset. Riksintresset tar sikte på (ur områdesmotiveringen):

"Områdets natur- och landskapliga kvaliteter är mycket stora och komplexa. Av stort geologiskt intresse är sprickdalgången i sin helhet med förkastningsbranterna vid Kärsjön. De mäktiga jordlagren framför allt söder om Kärsjön, [...] samt kanjonbildningen och vattenfallet söder om Kärsjön ger dalgången ytterligare geologiska kvaliteter av stor dignitet. [...] Den kalkgynnade brantfloran med ett flertal sällsynta arter visar också områdets botaniska särart.

Örekilsälven, Hajumsälven och Munkedalsälven är viktiga lek- och uppväxtområden för ursprunglig lax och havsöring. Vattendragen har också stor artrikedom. /.../ Vid Kvistum, strax söder om Munkedal, samt längs med älven upp till Håby-Torp finns vidsträckt ädellövskogar. Tack vare den rika jordmånen hittar man över stora ytor en lundflora med flera krävande arter. /.../

Förutsättningar för bevarande: Fortsatt jordbruk med åkerbruk och naturvårdsinriktad betesdrift av naturbetesmarker, skötsel av landskapselement och gynnande av lövvegetation i trädbestånden. Fortsatt kalkning av vattensystemet. /.../ Framtida bebyggelse bör underordnas huvuddragen i det öppna och för exploatering känsliga landskapet. /.../ Israndavlagringar och geologiskt intressanta erosionsfenomen bör skonas från täktverksamhet, schaktningar, tippningar och andra markarbeten eller exploatering."

Konsekvenser av planen: Det är huvudsakligen ädellövbestånden som i viss mån påverkas av föreslagna förändringar inom planområdet samt att ny bebyggelse bör underordnas huvuddragen i det öppna och känsliga landskapet. Tomternas placering

enligt förslaget på illustrationskartan innebär viss avverkning i ädellövbestånd inom det tänkta planområdet. I samband med detaljplanplaneringen har större ädelträd skyddats utifrån rekommendationer i naturvårdsinventeringen.

Bebyggelsen följer den naturliga topografin och endast små nivåförändringar av marken medges, vilka tillsammans med föreskrifter om ljusa låga byggnader eller smala lite högre husgavlar ut mot dalgången bedöms bidra en sammanhållen, småskalig och väl anpassad bebyggelse.

Den samlade bedömningen är att inget av de utpekade intresseskälen bedöms komma till påtaglig skada genom föreslagna förändringar i detaljplanen.

Naturreservat

Länsstyrelsen arbetar parallellt med att skapa ett naturreservat för bl a denna del av Örekilsälven, som delvis kommer att gränsa till det aktuella planområdet. Under arbetet med programhandlingen skedde samråd med Naturvårdsenheten på Länsstyrelsen. Av länsstyrelsen föreslagen gräns anges på plankartan.

Konsekvenser av planen: Den nya bebyggelsen har ett skyddsavstånd till kommande naturreservat, se illustrationskartan. Mot det planerade naturreservatet skapas en zon på 10-30 meter utanför bostadstomterna (se även FÖRÄNDRINGAR/Natur nedan). Inom denna zon kommer viss gallring närmast tomterna att ske, medan området närmast naturvårdsområdet ska bibehållas som ekskog i vilken träd inte får fällas. Naturreservatets bildande bidrar till ett förstärkt skydd för den närliggande ädellövskogen utanför planområdet. De som bor och vistas i området blir naturligt uppmärksammade på och medvetna om de närliggande naturvärden som finns och det skydd dessa kräver. Naturreservatet kommer att uppmärksammas genom lämplig skyltning och gränsmarkering. Den gräns som föreslås följer i huvudsak den naturliga topografin genom sin placering utmed bergs-/brantkanter.

Natura2000

I det västra hörnet av planområdet tangeras ett Natura2000-område. Basinventering av kommunens Natura2000-områden är genomförd, sammanställning av inventerade värden pågår på länsstyrelsen. Gränsen för Natura2000 sammanfaller med strandskyddsgränsen och föreslagen plangräns.

Konsekvenser av planen: De värden som skyddas genom Natura2000-förordningen bedöms inte påverkas vare sig direkt eller indirekt. Natura2000-området kommer att omfattas av det blivande naturreservatet, vilket säkerställer detta, se bedömning och föreslagna åtgärder ovan.

Kulturmiljövård

Planområdet berörs även av riksintresse för kulturmiljövård (KO26). Riksintresset motiveras med (ur områdesmotiveringen):

"Uttryck för riksintresset: Bruksbebyggelse vid Munkedal och spridda lämningar; husgrunder, dämmen, kvarnrännor m.m. utefter Örekilsälven och Munkedalsälven (bl a lämningar efter Borgmästarbruket) samt herrgårdsbebyggelse vid Torp och Munkedal.

Konsekvenser av planen: Inget av de utpekade intressena, vare sig specifikt eller mer allmänt bedöms beröras av eller kunna komma till påtaglig skada genom föreslagna förändringar. Se dock generella kulturvårdshänsyn under *kommunala bevarande-program* ovan, som är relevanta även för skyddet av riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet utgörs av åkermark, ängsmark och lövskog och ligger utefter en höjdrygg. I den mellersta delen av planområdet finns ett sluttande skogsparti (lund) bestående av ekar med inslag av björk (foto 1-2). Den nordöstra sidan av området består av svagt till starkt sluttande ängs-/tuvmark ner mot Korpåsvägen (foto 2).



Foto 1. Äng med ek- och björklund runt berg i dagen



Foto 2. Sluttande äng ner mot Korpåsvägen

Södra delen av planområdet består av en relativt plan åkermark. Sydost om denna finns spår av en äldre färdväg med rester av stenmurar på ömse sidor. Den äldre vägen kommer att kunna fungera som gångväg, även om den inte har någon funktion som gångväg idag. Stenmurarnas skick utmed färdvägen är i stora delar dåligt och de är helt eller delvis hopvuxna med kraftiga rotskott.

Omgivande naturområden utgörs av omväxlande skogklädda bergsbranter i norr och väster ner mot Örekilsälven samt i öster. Däremellan öppna ängar (exempel foto 3) och Korpåsvägens dalgång (foto 4).



Foto 3. Öppen äng i nordväst, utanför planområdet (i det blivande naturreservatet).



Foto 4. Korpåsvägens fortsättning in i dalgången

Naturvärden inom planområdet

En naturvårdsinventering har utförts av Henric Ernstson konsult AB, "Naturvårdsinventering inför detaljplan för Möe-Korpås befintliga och nya bostäder inom fastigheterna Möe 1:2, 1:14 m.fl." 2010-12-20. Själva inventeringen utfördes 2010-11-18 varvid ett antal delområden identifierades. Dessa redovisas med värden och förslag på skydd/skötsel.

Stenmurar har ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Inga övriga skyddade biotoper har identifierats inom planområdet.

Naturresevat med skyddszon

Ett naturresevat håller på att bildas för Örekilsälven. Se TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ovan. Gränserna för detta har markerats på plats av länsstyrelsens handläggare och ligger i direkt anslutning till det tänkta planområdet. Emellan bostadstomterna och resevatet anges därför en respekt-/skyddszon på mellan 10 och 30 meter. Den smalaste zonen ligger i områdets norra del där föreslagen resevatgräns också sammanfaller med Natura 2000- och strandskyddsgränsen. Dock är avståndet till den mer naturliga gräns som markerats i fält ca 20-45 meter i den norra delen, se illustration nedan. Markeringarna i fält (snitslar på träd) är inmätta med hand-gps.

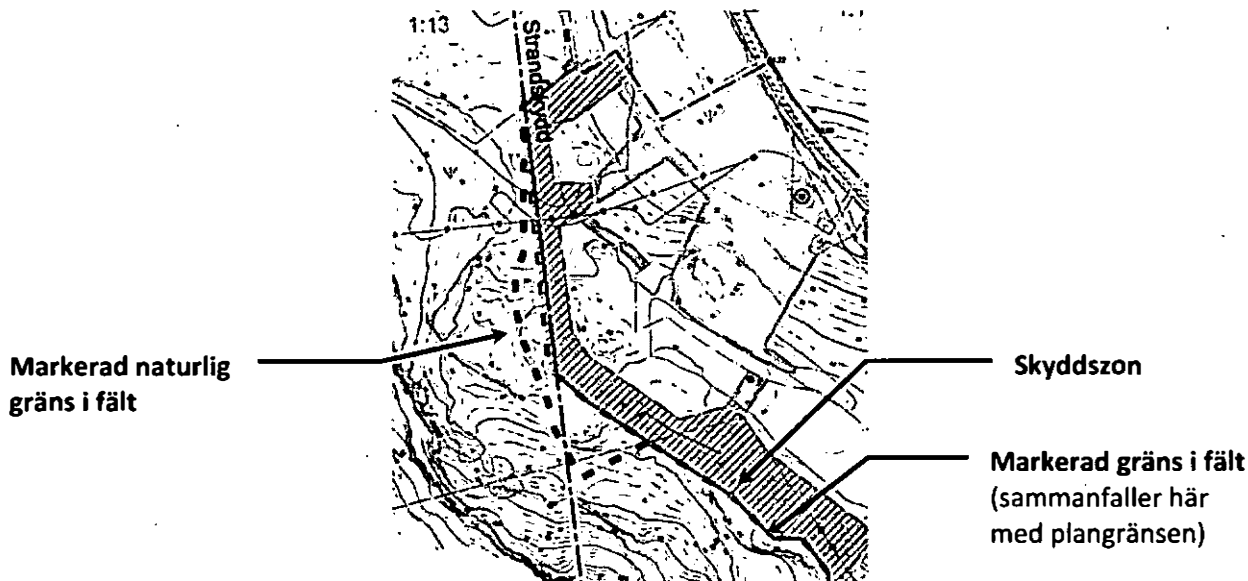


Illustration resevatgräns och skyddszon

Bebyggelse

Inom planområdet finns två bebyggda fastigheter och en teknisk anläggning. Det omgivande landskapet är kuperat med enstaka spridd bebyggelse av både lite äldre och nyare landsbygdskaraktär.



Foto 5. Gård i mellersta delen av planområdet



Foto 6. Bostad inom planen nordost om Korpåsvägen



Foto 7. Teknisk anläggning i sydost



Foto 8. Stall öster om Möevägen

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av Norconsult, "Rapport geoteknisk undersökning" 2010-11-30. Sammanfattningsvis (ur rapporten) ligger området:

inom ett höjdparti varifrån marken faller ned mot omkringliggande mark samt Örekilsälvens dalgång i sydväst. Marknivåerna varierar mellan +45 och +66 inom planområdet. Berg i dagen går upp ställvis igenom hela området.

Djupet till fast botten varierar inom området mellan 0 och 18 m enligt utförda sonderingar. Jordlagren, under 0,1 - 0,5 m mulljord, utgörs huvudsakligen av torrskorpelera, lera eller friktionsjord på berg. Torrskorpelerans tjocklek varierar mellan 0 och 3 m. Lerans djup (maktighet) varierar mellan 0 och 13,5 m. Lerans sättningsegenskaper har inte undersökts men med ledning av lerans skjuvhållfastheter och uppmätta vattenkvoter bedöms lera inom området vara överkonsoliderad. Detta innebär att begränsade laster kan påföras utan att sättningar uppstår. Friktingsjord på berg har inte undersökts närmare men tjocklek på upp till 5 m har sonderats.

Grundvattenmätningar har utförts i friktionsjorden under lera i 3 punkter vid tre tillfällen. Mätningarna visar en grundvattennivå mellan +50 och +55, dvs. en grundvattenyta belägen mellan 0 och 6 m under markytan. Fria vattenytor observerades i provtagningshål mellan 0,5 och 2,0 m under markytan.

Rekommendationer (ur geoteknisk utredning)

Stabilitet

Stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande för både befintliga förhållanden och för exploatering av området. Belastning med hänsyn till stabilitetsförhållandena begränsas till maximalt 20 kPa. Detta innebär ca 1,0 m uppfyllnad från befintlig markyta eller byggnadslast 10 kPa med 0,5 m uppfyllnader. För belastningsrestriktioner med hänsyn till sättningar se nedanstående kapitel *Grundläggning*. Avschaktning begränsas till maximalt 1,0 m. Vid större belastningar och avschaktningar skall det visas med beräkningar att stabilitetsförhållanden är tillfredsställande.

Planbestämmelse införs för att säkerställa detta.

Grundläggning

Grundläggning av planerade byggnader bedöms kunna utföras direkt på de ytliga jordlagren efter avschaktning av vegetationsjorden i större delen av planområdet. Den totala byggnadslasten begränsas till maximalt 10 kPa, inklusive uppfyllnader direkt under planerade byggnader.

Uppfyllnader i direkt anslutning till byggnader begränsas till maximalt 0,5 m för att minimera risken för differenssättningar. Vid större byggnadslast och/eller uppfyllnader skall lerans sättningsegenskaper och jorddjupen i planläget undersökas innan byggnation påbörjas. För byggnader som uppförs på gränsen mellan berg i dagen och större jordmaktigheter kan kompletterande undersökningar erfordras i byggnadsläget. Detta för att kontrollera att likvärdiga grundläggningsförhållanden erhålles inom byggnadsläget.

Planbestämmelser införs för att säkerställa detta.

Radon

Området ligger inte inom utpekade områden med risk för markradon. Radonundersökning har utförts av Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB, "Bergteknisk utredning avseende risk för ras och blocknedfall samt radonmätning" 2010-10-25.

Vid undersökningstillfället uppmätta nivåer på gammastrålning i blottade hållar ligger mellan 0,06 och 0,1 mikrosievert per timma ($\mu\text{S}/\text{h}$). Detta innebär att området består av normalriskmark när det gäller radon. På normalradonmark skall nykonstruerade byggnader vara radonskyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft.

Krav på minst radonskyddande konstruktion anges med bestämmelse på plankartan.

Berg- och blockras

Riskerna för berg- och blockras har utretts i samband med radonmätning enligt ovan.

Sammanfattningsvis kan konstateras att såväl stor- som ytstabiliteten i området är god. Några stabilitetshöjande åtgärder krävs inte. I samband med eventuella bergschaktarbeten i området bör schaktade bergsidor rensas och besiktigas av bergsakkunnig.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning inklusive en förberedande kulturgeografisk arkivsökning har på uppdrag av Munkedals kommun genomförts av Västarvet/Bohusläns museum och redovisas i särskild rapport "Arkeologisk utredning vid Korpåsvägen". De arkeologiska resultaten har beaktats och i stor utsträckning integrerats i planen för fortsatt bevarande.

Planområdet ligger inom en zon med kända höga arkeologiska och kulturgeografiska värden i denna del av Munkedal. Fasta fornlämningar har dock i undersökningen endast kunna konstateras i områdets sydöstra delar. Färdvägen har troligen en mycket ansenlig ålder och har fått statusen övrig kulturhistorisk lämning i Riksantikvarieämbetets register FMIS. Två troliga gravhögar har bestämts som fasta fornlämningar, liksom en grophärd och en enstaka skålgrop, se grundkartans markeringar i illustrationskartan/plankartan.

Den ena gravhögen ligger inom tomtmarken på fastigheten Munkedal 1:86, inga ytterligare åtgärder föreslås. Den andra gravhögen ligger strax sydost om färdvägen och skålgropen finns på en berghäll ute på ängen strax invid den nya "byvägen". Skålgropen bevaras inom område som anges med naturmark på plankartan. Gravhögen ligger i den nu reviderade plankartan utanför planområdet. Ett minsta skyddsavstånd på ca 15 m från fornlämningens kant till närmaste hårdgjorda yta har meddelats som rekommendation från kulturmiljöenheten på länsstyrelsen (till närmaste byggnad ska avståndet vara längre). Detta skyddsavstånd innebär att kvarteret närmast Möevägen, som tidigare ingick i planområdet (utställningshandlingen) har utgått. Avståndet redovisas som information på illustrationskartan för att visa att övriga bostadskvarter inte påverkas. Om fornlämningen i framtiden genomgår en fördjupad arkeologisk undersökning och eventuell borttagning kan möjligheterna för bostäder i det nu uteslutna kvarteret på nytt komma att aktualiseras, efter överväganden i en ny detaljplan.

Den grophärd som påträffades ligger i kanten av en tänkt tomt invid upplaget för trädgårdsavfall nära fäkatan. Denna behöver kunna tas bort och kommer därför att genomgå nödvändig ytterligare arkeologisk undersökning enligt länsstyrelsens bedömning.

Strax norr om planområdet, utanför planområdet, finns ett äldre stenbrott som inte påverkas.

Service

Boendeinriktad service som skola, barnomsorg, livsmedelsbutiker med mera finns i första hand att tillgå i Stale på andra sidan Munkedalsälven/bruket, inom ca 2,0 km. Till Munkedals centrum är det ca 2,4 km.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

Beskrivna åtgärder nedan har som utgångspunkt att i möjligaste mån bevara den karaktäristiska lundvegetationen, särskilt representerad genom det centralt i området belägna naturpartiet med ekar runt kullen. Ny bebyggelse innebär dock alltid en förändring av naturmiljön varför planförslaget har som utgångspunkt att göra liten skada och ta största möjliga hänsyn till naturvärdena, samtidigt som goda tomtförhållanden avseende ljus och utblickar tillgodoses i rimlig omfattning. Tanken med det nya bostadsområdet är även att skapa möjligheter för ett tema-boende med närheten till och vårdandet av naturen som en gemensam utgångspunkt. Ett annat tema är bättre möjligheter för egen odling på de större tomterna eller på angivna odlingslotter.

Vid utformning av bebyggelsen och planerad gatusträckning har stor hänsyn tagits till mikrotopografin för att minimera sprängning och avverkning och därmed vårda landskapets karaktär. Ett boende nära naturen förutsätter att de boende tar stor hänsyn till de naturvärden som finns i omedelbar anslutning till och delvis inom planområdet. Detta kan ske genom tydlig information till de boende vid bygglovgivning och vid bildandet av samfällighetsföreningen. Skötselplanen nedan ska biläggas föreningens stadgar i samband med bildandet och utgöra grunden för en ansvarsfull skötsel av de gemensamma och enskilda områdena genom styrelsens och de boendes försorg.

SKÖTSELPLAN

Utformad utifrån riktlinjer i naturvårdsinventeringen. Skyddsbeskrivningar nedan finns i viss omfattning förtydligad på bilagd karta för skötselplanen kallad Skötselkarta.

Skötsel av naturmark

Den samfällighetsförening som bildas kommer att ges skötselansvar för all naturmark (inklusive stenmurar m.m.) inom planområdet. Instruktioner för skötsel av den allmänna marken anges i naturvårdsinventeringen samt på skötselkartan.

Odlingslotter

En del av befintlig åkermark i södra delen av planområdet, som inte bedömts vara lämplig för bostäder, betecknas med L₁, med innebörden mark inom vilken odling får ske enligt regler i samfällighetsföreningen. Dessa odlingslotter ska främst fördelas till de boende som har begränsade möjligheter att odla på sin egen tomt. Området sköts under gemensamt ansvar och om odling inte bedrivs ska äng hållas slagen och öppen. Lotterna nås via gångstig längs färdvägen.

Skydd av ekar

Större flerstammiga eller krumma ekar enligt naturvårdsinventeringen har mätts in och skyddas genom särskild planbestämmelse, beteckning n₁. Vissa ekar skyddas även som ett resultat av överväganden under själva planarbetet. Byggrätterna har planerats så att inga byggnader medges under trädskronornas yttre omkrets, det vill säga en antagen diameter på 14-20 meter, avseende bevarade/skyddade träd. Dessa träd är inmätta med basstation, dvs med stor noggrannhet. I

ekskogarna har endast perifera ekar i randområden mätts in för att klargöra lämplig gränsdragning. Skyddet avser dock även ekar som inte är inmätta.

Vissa ekar ligger relativt nära den nya gatan vilket innebär risk för skada på rotsystemen i samband med anläggningsschakter. Det är viktigt att inte orsaka för stor skada på rotsystemen. Ekens rotsystem kan antas ha ungefär samma storlek under mark som kronan har ovan mark. För att minska risken för skada på rotsystemen har gatumark ett minsta avstånd på ca 3 m till centrum stam. Själva den anlagda asfaltytan har ett avstånd på 4-5 meter. Diken får inte skapas på den sida av gatan som ligger nära dessa ekar. Ledningsschakter under mark får inte utföras närmare någon ek än 7,0 m. Vid schaktning inom tillåtna schaktzoner ska om möjligt eventuella påträffade rotsystem bevaras intakta. Dessa skyddsföreskrifter säkerställs med särskild bestämmelse på plankartan genom beteckning n_3 . Utmed den centrala eklundens norra sida ska ledningsschakter för va m m dras så långt ifrån ekar som möjligt inom u-området på tomtmarken.

Alla skyddade ekar inom området ska förses med skyddande beklädnad innan anläggningsarbeten får påbörjas. Grenar som riskerar att skadas av höga anläggningsfordon eller annat ska markeras tydligt. Skyddade träd, antingen med beteckning n_1 eller *skog* på plankartan, inklusive dessa träds rotsystem och grenar, får inte skadas.

Skydd av stor säl/sälgdunge

I den lilla skogsdunge som ligger närmast Korpåsvägen, vid infarten till det nya området, finns en stor säl enligt naturinventeringen. Denna ska särskilt skyddas i samband med schakter och andra arbeten, på motsvarande sätt som beskrivits för skyddade ekar ovan. På plankartan skyddas hela dungen genom beteckningen *skog* från avverkning och i Korpåsvägen anges beteckning n_3 till skydd för rotsystem vid schaktarbeten. Området ska lämnas orört, död ved osv kvarlämnas.

Ekskog/eklundar

De värdefullaste delarna av naturmarken anges med beteckningen *skog*, inom vilken avverkning inte får ske. Dessa skogspartier ska bibehållas och skötas enligt instruktioner för respektive delområde, se illustrationskartan. I princip ska åtgärderna inriktas på röjning av sly.

Zon närmast tomterna

Mellan angiven skogsmark och bostadstomterna anges en zon på 5-20 meter direkt utanför tomterna med större möjligheter för samfällighetsföreningen att påverka vilka träd som ska sparas respektive fällas för att åstadkomma ljusare och öppnare tomter. Ca 1-3 större träd utanför respektive tomt, inom denna zon, ska dock bevaras. Vissa solitära ekar har dessutom skyddats i enlighet med ovan, med beteckning n_1 , mot all avverkning eller beskärning, även inom denna zon. Inom tomtmark förekommer inga skyddade träd och byggrätterna är placerade så att ny bebyggelse inte kan ske under skyddade träds kronor för träd som står nära utanför tomtgräns. Det hindrar förstås inte att träd inom tomtmark med fördel skyddas och vårdas av tomtägaren. Träd inom tomtmark som bedömts olämpliga att bevara genom sin skuggpåverkan på andra tomter föreslås bli avverkade redan vid exploateringstillfället, dessa träd illustreras som fällda på illustrationskartan.

Trädgårdsavfall

Inom parkmark anges två platser där uppsamlingsplats för trädgårdsavfall anordnas, beteckning n_2 på plankartan, en i vardera änden av det nya bostadsområdet. Det är mycket viktigt att trädgårdsväxter, trädgårdsavfall och jord från tomten hålls inom tomtmark eller på dessa uppsamlingsställen. Trädgårdsavfall får inte förekomma inom naturmark. Detta för att undvika spridning av trädgårdsväxter in i naturvårdsområdet/naturreseptatet.

Stenmurar

Stenmurar får inte flyttas eller förvanskas utan ska bibehållas. Däremot bör de i lämpliga delar – i någon mån även utefter den äldre färdvägen, avseende enstaka nedfallna stenar – försiktigt restaureras till ett mer ordnat skick. Utmed färdvägen kan en enkel gångstig ordnas. De kraftiga rotskott eller trädstammar som vuxit i eller mycket nära murarna ska rensas, förslagsvis med en så kallad rotfräs.

Ansökan om dispens från biotopskydd för åtgärder på och kring stenmurarna längs färdvägen har gjorts parallellt med utställningen av planen. Stenmurarna kommer, genom lämpliga åtgärder, att tydligare uppfattas som och kunna utgöra ett vackert miljöskapande inslag i bostadsområdet. Deras ekologiska status som biotoper för vissa arter bedöms kunna förbättras efterhand som de friläggs (har legat helt eller delvis igenväxta och skuggade, troligen under en längre tid).

(SLUT SKÖTSELPLAN)

Befintlig bebyggelse

Befintlig fastighet Möe 1:75 vid Korpåsvägen har uttryckt önskemål om att utöka tomten, vilket medges.

Alla fastigheter, även de två befintliga inom planområdet ska kunna anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som finns vid Möevägen.

Ny bebyggelse

Förslaget innehåller 20 nya villatomter samlade kring en svagt krökande "bygata", alternativt 17 nya villatomter och 2 större tomter för flerbostadshus i två våningar. Genom byggrätternas placering på tomterna är avsikten att möjliggöra väl platsanpassade bostäder i förhållande till ängsslänterna respektive bergspartierna, och till gaturummet och trädbestånden.

De flesta villatomterna är huvudsakligen lokaliserade inom område som idag utgörs av åkermark. Viss avverkning av skogskanterna förutsätts dock (se natur ovan). Flertalet tomter kommer att få direktkontakt med naturen i mycket natursköna lägen.

Planområdet är omgivet av skog och älvfåra i väster och i övrigt odlingslandskap med jordbruk med boskap som får, hästar och kor. Boende i det nya området behöver och antas acceptera detta. Avstånd mellan ny bebyggelse och omgivande stall är ca 100m (både till stallet norr om Korpåsvägen och till stallet öster om Möevägen). Stallen har 6 boxar vardera. (Se resonemang om riktvärden för skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning nedan under *Hälsa och säkerhet*.)

Bostadstomterna

Tomterna som planeras är relativt stora, ca 1.100-2.000 m², för att möjliggöra odling och ge en karaktär som tydligare anknyter till landsbygden. Några tomter är ca 800-1.000 m² med naturtomtskaraktär i de mer bergiga delarna. Byggrätterna är generösa, 150 m² byggnadsarea medges för huvudbyggnad + 60 m² garage/komplementbyggnad (byggnadsarea). Högst två byggnader per tomt och största tillåtna totala byggnadsarea 210 m².

Villorna i området får ha högst 1 våningsplan samt inredd vind med förhöjt väggliv. För sluttningstomter medges på plankartan dessutom en sluttningsvåning, dock med vissa begränsningar utifrån de geotekniska förutsättningarna samt med krav på att gavel (kortsida) vänds mot dalsidan, se byggnadsutformning nedan.

Flerbostadshus får uppföras i 2 våningar utan inredd vind. I begreppet flerbostadshus kan även parbyggda villor ingå samt hyresrätter utförda som kedjehus. Största byggnadsarea i procent av

kvartersmarken anges på plankartan till 25% för dessa tomter. Även eventuella flerbostadshus kan försälas som äganderätt med högsta antal tomter enligt illustrationskartan. Andra upplåtelseformer, till exempel hyresrätt, är också möjliga och bör undersökas.

Redskapsförråd

Ett områdesgemensamt redskapsförråd får uppföras som "komplementbyggnad" (högst 3 m byggnadshöjd) inom en begränsad del av det östra parkmarksområdet för uppsamling av trädgårdsavfall. Detta är ett tillägg efter utställning som bedöms ha liten betydelse för allmänheten eftersom det ligger inom kvarters-/gatumarkszonen i bostadsområdet. Förrådsboden bedöms kunna vara till betydande nytta för samfälligheten i dess skötsel av natur- och parkmark och av odlingslotterna.

Tomtplanering

Höjdbegränsningar för sockelhöjd och marknivåer anges på plankartan för att motverka en placering av byggnader som medför en hög markuppyggnad runt om. Områdets sluttande karaktär ska bevaras. Delvis av geotekniska (se ovan) men inte minst av estetiska skäl, får marken inom planområdet därför inte höjas eller sänkas mer än ± 1 meter och inte till större lutning än 1:3 (stödmurar undantagna, se nedan). Markens nivå vid tomtgräns får inte ändras från grundkartans nivåer utan medgivande från berörda, t ex granne.

Sockelhöjd begränsas till högst 0,5 meter. Detta avser synlig del av sockel med syfte att undvika höga synliga grundsockelmurar. Däremot medges utkragande byggnadsdelar fritt eller på stolpar. För att uppfylla planbestämmelsen, förutom genom att slänta upp den anslutande marken, kan man där så bedöms lämpligt låta fasadbeklädnaden gå ned över sockeln.

Slänter mot dalgången får inte utformas som stenslänter, detta säkerställs genom särskild bestämmelse på plankartan, beteckning n₄.

Inom tomten får högst 0,5 meter stödmur vara synlig över marken och med ett minsta inbördes avstånd mellan två närliggande murar av 5,0 meter. Detta för att möjliggöra en viss, men samtidigt undvika en alltför stark, utplaning eller terrassering av tomtmarken.

Byggnadsutformning

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det naturnära läget och med god plats- och markanpassning, så att byggnaden underordnar sig markens och landskapets förutsättningar snarare än tvärtom. Det innebär också att byggnader som innebär större ingrepp i naturmiljön än nödvändigt inte ska tillåtas.

Befintliga byggnader i närområdet varierar mycket i stil och karaktär varför några kulturhistoriskt bebyggelseanpassande riktlinjer inte särskilt kan motiveras. Som en generell rekommendation bör bristfälligt platsanpassade (typ)hus eller hus med valmade tak inte tillåtas. De tomter på sluttningskrönen som ligger mest exponerade mot dalgången bör utformas med särskild omsorg.

På de tomter där sluttningsvåning medges ska byggnadskroppen orienteras tvärs höjdkurvorna, det vill säga så att gavelsida vänds mot sluttningssidan/dalgången. Gavelsidan får inte vara bredare än 7,5 m. Detta anges på plankartan. Genom dessa bestämmelser undviks långsträckta höga suterrängfasader (två våningar) ut mot dalgången. Den placering av byggnader med sluttningsvåning som illustreras är en rekommendation för att få en jämnare rytmisering om flera gavelmotiv placeras bredvid varandra. Däremot medger planen att långsida vänds mot dalgången om hus uppförs utan sluttningsvåning (och markuppfyllnader och sockelhöjder enligt bestämmelserna kan klaras). En kombination av dessa placeringar där en del av byggnaden har sluttningsvåning kan också vara möjlig, t ex en vinkelutbyggnad.

Byggnader kan som en gestaltningsidé uppföras exteriört i ljusare nyanser ut mot det större landskapet och mörkare in mot skogsområdena. Starkt avvikande kulörer ska normalt inte medges. Putsfasader ska vara ljusa. Puts- eller träfasader föreskrivs på plankartan. Fasader av tegelsten medges till exempel inte.

Ur ett bohuslänskt kulturmiljöperspektiv spelar faktorer som proportioner, fönsterutformning, detaljbearbetning, kulörval,nockriktning, placering på tomt m.m. en stor roll. Kvalitativt utformade och byggda hus behåller ofta ett bättre långsiktigt värde, både kulturellt och ekonomiskt.

Naturmiljö och rekreation

I anslutning till bebyggelsen finns skogs- och ängsmark. Målsättningen är att arbeta in naturlig vegetation i boendemiljön där det är möjligt. Större sammanhängande grön- och rekreationsområden finns på gångavstånd och erbjuder rika möjligheter till rekreation. För idrottsintresserade finns inom gångavstånd Munkedals idrottsplats strax sydväst om Möevägens anslutning till Bruksvägen. Under vintertid finns skidbacke med lift 300 m norrut på Möevägen.



Foto 15. Utsiktsplats vid Örekilsälven



Foto 16. Utsikt

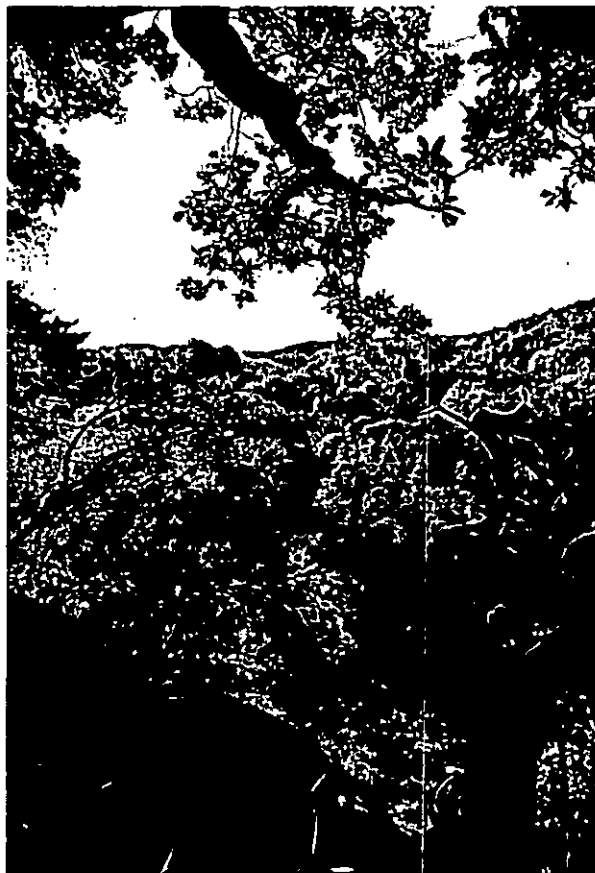
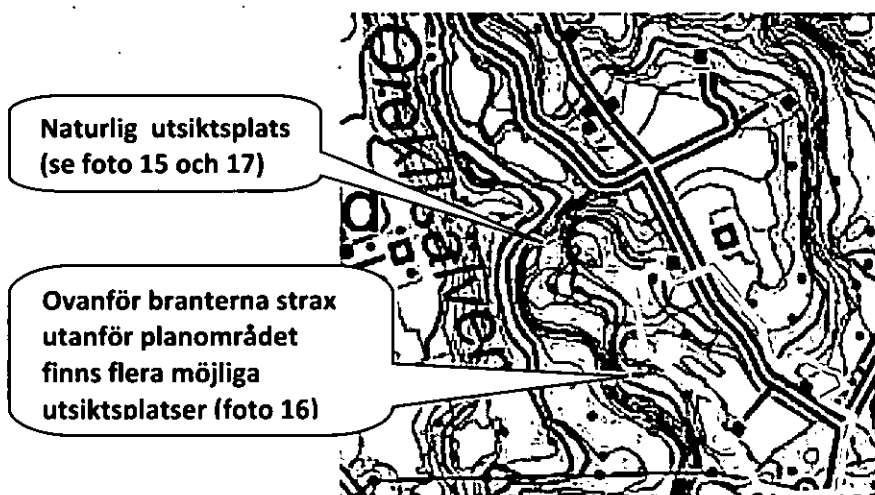


Foto 17. Utblick över Örekilsälvens dalgång

Bohusleden passerar utmed Korpåsvägen. Det är möjligt att skylta upp vid parkeringen vid Korpåsvägen för passerande utmed Bohusleden, om möjligheten att ta sig ut till ett par naturliga utsiktsplatser i naturvårdsområdet. Fotona ovan visar exempel på de vyer som bjuds. Se exempel på utsiktsplatser i kartan nedan.



Karta 8

Lekplats

En öppen gräsyta för lek och boll kommer att finnas centralt i bostadsområdet inom parkmark och skötas av samfällighetsföreningen.

Gator och trafik

Gator

Tillfart till befintliga och nya bostäder inom planområdet sker från Möevägen via Korpåsvägen. Vägarna inom planområdet ska ha standard för åretruntboende. Den nya gatan föreslås bli klassad som lokalgata med blandtrafik, skyltad hastighet 30 km/tim. Korpåsvägen är redan idag skyltad med den hastigheten.

Gatan har utformats med en krökning för att följa ekkullens rundning och ge en varierande småskalig färd utmed gaturummet. Planteringar anges vid ett par centrala platser. Dessa är tänkta att vara miljöskapande platser utmed vägen av lantlig karaktär, delvis med befintliga träd och ytor. Gräsytor ska hållas klippta och kortare eller längre fragment av stenmurar byggas upp (runda stenar som påträffas vid schaktningsarbeten kan med fördel användas). Några enstaka träd ska bibehållas eller nyplanteras. Naturmark behålls i en zon utefter infartsvägen från Korpåsvägen fram till raden med björkar nära Möe 1:86, vilka ska sparas i möjligaste mån.

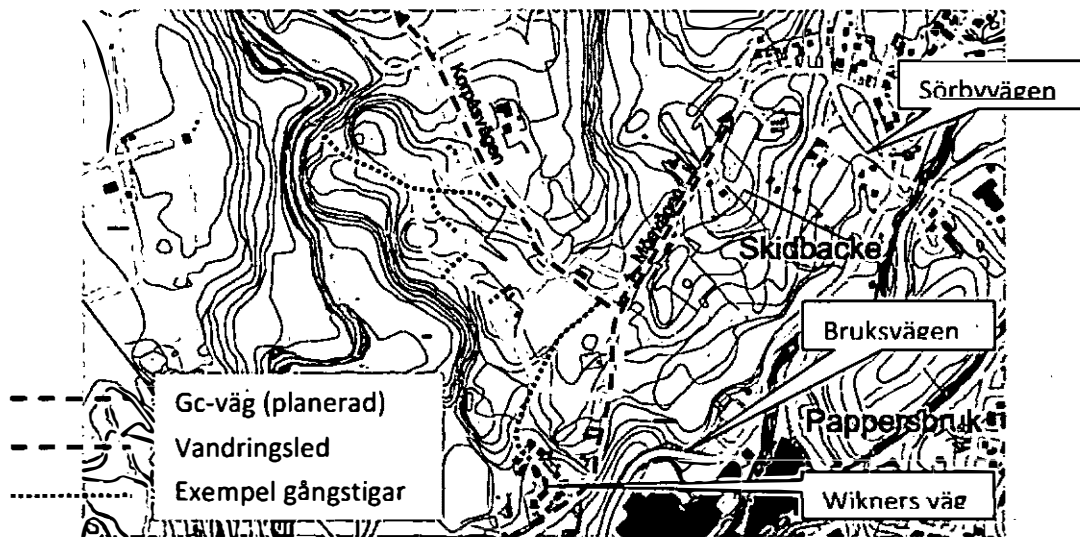
Del av den befintliga Korpåsvägen används för områdets infart. Viss anpassning och förstärkning av den nya vägen/vägsälarna genom området behöver göras i anslutningen mot Korpåsvägen, där det i nuläget dessutom är något brant. Befintlig släntförstärkning på den östra sidan bör ersättas. Naturmark har planerats in i anslutning till denna slänt för att enklare kunna göra eventuella anpassningar vid behov. Se även under fastighetsfrågor nedan. Gatan bör på sitt brantaste ställe inte ha en större lutning än ca 1:14. Större delen av gatan kommer dock att ha mycket svaga lutningar.

Gator inom villakvarteren bör asfalteras i en minst tre meter bred zon med omgivande grus på sidorna. Inom några avsnitt (alternativt hela vägen) bör asfaltbredden vara 4,5 m som mötesplatser för fordon. Minst den del av den befintliga Korpåsvägen som leder fram från Möevägen till avfarten in i bostadsområdet bör också asfalteras, lämpligen i hela nuvarande bredd, bland annat för att minska damm för de allra närmaste tomterna vid torrt väglag. Utformningen av gator inklusive belysning (se nedan) ska följa kommunens standard i övrigt och säkerställas genom avtal med exploatören/-erna.

En bostadstomt i norra änden av bostadsgatan nås genom en smalare tillfartsgata. Den ska även kunna nyttjas för passage med traktor och andra redskap för skötsel av intilliggande marker.

GC-trafik

Gång- och cykelväg till och från planområdet kommer att finnas på Möevägens västra sida och planeras ansluta både söderut mot centrum och norrut upp till Möe kapell-området. Ett antal gångstigar planeras från bygatan ut till omkringliggande grönområden, se exempel i illustrationskartan. Även längs den äldre landsvägen (färdvägen) kommer man att kunna gå ner till Wikners väg genom skogen. Se karta nedan.



Karta 9

Gatubelysning

Gatubelysning förslås inom hela utbyggnadsområdet, dels för att öka trafiksäkerheten och tryggheten för medborgarna och trafikanter, dels för att öka den allmänna säkerheten. Det kan också bidra till trivseln. Belysningen bör ge avbländad och lågt riktad belysning mot gatumarken.

Kollektivtrafik

Lokalbuss finns ca 0,9 km norrut på Sörbyvägen respektive söderut på Bruksvägen. Skolskjutsen kör även längs Möevägen. (Se gator i karta ovan.)

Parkering

Erforderlig parkering för de boende inklusive besökare till dessa ska ordnas inom fastigheterna med krav på möjlighet för minst två p-platser per bostad. En extra mindre besöksparkering ordnas i anslutning till avloppspumpstationen invid Korpåsvägen. Några extra p-platser möjliggörs också vid de två vändplatserna.

Områdets extra besöksparkering ska även vara tillgänglig för besökare till naturreservat och utsiktsplatser inklusive lämplig skyltning, bland annat för att avlasta bostadsgatan från besöks trafik till reservatet. Parkeringen ska vara ordnad och lämplig för sitt ändamål men kan lämpligen ges en naturnära lite enklare karaktär med en dränerad grusyta.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från vägtrafik får inte överskridas vid nybyggnation av bostäder. En bulleranalys utifrån kända och förväntade trafikflöden redovisas i kartorna nedan. (Kartanalysen och resonemangen gäller i stor omfattning det kvarter närmast Möevägen, se illustrationerna nedan, som i antagandehandlingen av planen utgår ur planområdet.)

Trafikflöden har för Korpåsvägen antagits till 500 fordon per årsmedeldygn och för Möevägen 1000 fordon per årsmedeldygn (åmd). Hastigheten är antagen till 50 km/h. Andelen tung trafik är antagen till

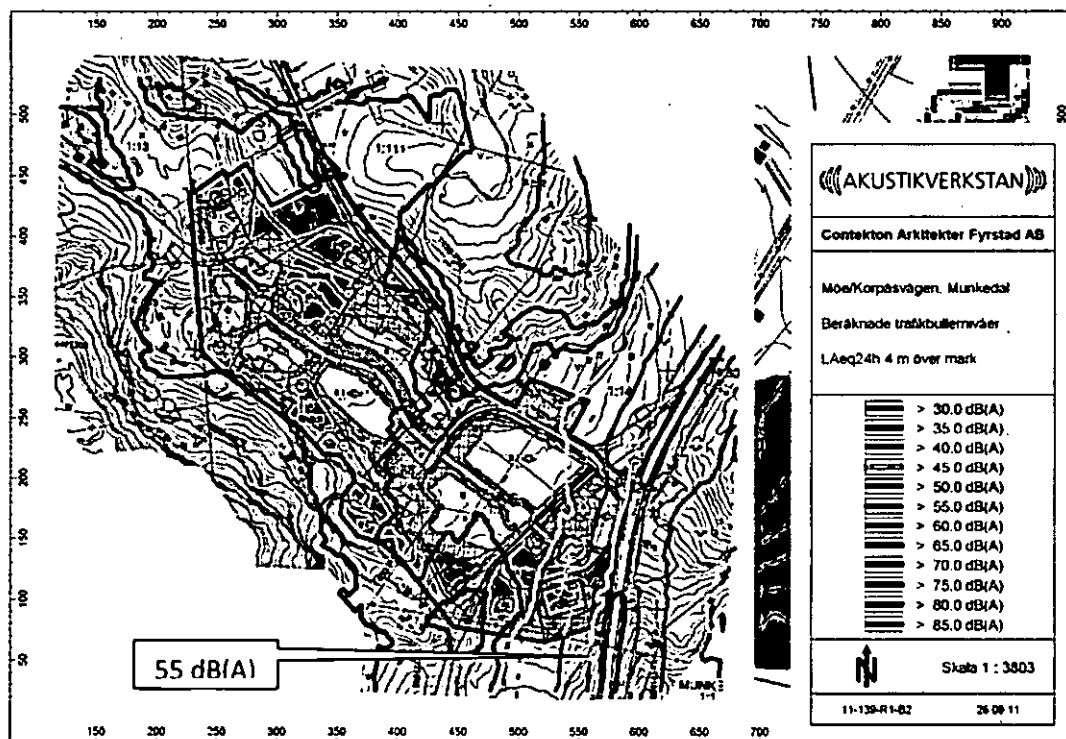
5%. Antalet passager på Möevägen och Korpåsvägen är så få att maximalnivåer för tunga fordon inte är dimensionerande enligt SS 25267:2004. Dessa ingår därför inte i kartanalyserna nedan (Kartor 10-11).

De antagna 500 fordonsrörelserna/åmd för Korpåsvägen bygger på ett antagande om 8 enkelresor per bostad och dygn. Efter full utbyggnad kan det finnas 40-45 bostäder längs Korpåsvägen, vilket innebär 320-360 enkelresor. Därtill kommer viss besöks trafik till Brålandsfallet vilket också rymms i de antagna 500 resorna.

Resor utmed Möevägen är endast i liten grad genomfartstrafik, de flesta resorna kan antas vara kortresor till och från bostäder och lokala målpunkter som norrut till Stale (förskola, skola m m) respektive söderut till centrum (idrottsplats, centrumhandel m m). Som jämförelse är antalet fordon/åmd för Sörbyvägen (länsväg 928) 940 inklusive tung trafik.

Övriga omgivande trafiksystem inklusive järnvägen, se nedan, har tagits med i analysen. För järnvägen ingår 10 persontåg/dygn (i enlighet med gällande tidtabell) och ett antagande om 10 godståg per dygn (teoretiskt värde för eventuell framtida godstrafik längs riksintresset för järnväg till Lysekils hamn, mer än 400 m långa tåg). Hastigheter för persontåg har antagits till 130 km/h och för godståg till 70 km/h. För övriga vägnätet har gällande trafikmängder och hastighetsbegränsningar medtagits. Även den nya "bygatan" inom planområdet ingår, men trafikmängderna blir så små att resultatet inte påverkas. Detsamma gäller för järnvägstrafiken och det övriga omgivande vägnätet.

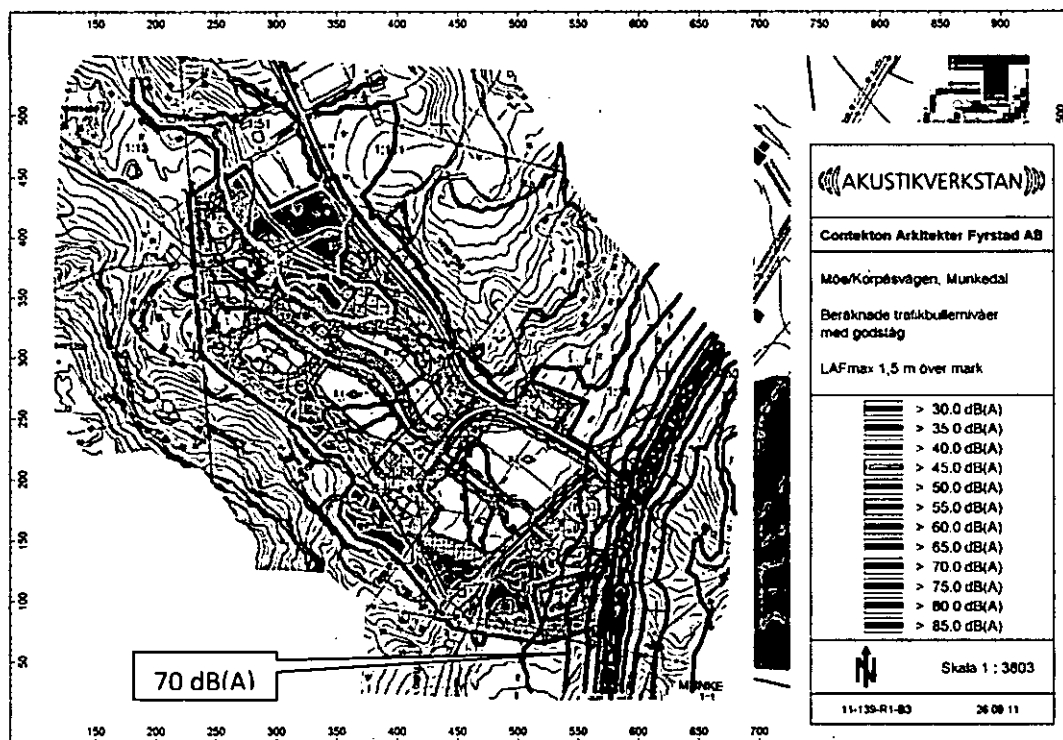
Riktvärdet för ekvivalent bullernivå utomhus, $LA_{eq24h} = 55 \text{ dB(A)}$, avser i kartanalysen nedan gräns för att med normal byggnadsstandard uppnå tillräcklig störningsfrihet inomhus avseende buller från den samlade medeltrafiken per årsmedeldygn. Ekvivalentnivåerna kommer inte att överskridas för någon av tomterna (avser byggrätterna), både vid analys 1,5 m och 4 m över marknivå. (Nedan illustreras 4 m som visar på en något större påverkan än vid 1,5 m.)



Karta 10. Kartan visar beräknad gräns för högsta ekvivalenta bullernivå (dvs för medeltrafiken dagtid) 55 dB(A) (orange linje) vid 4 m höjd.

Riktvärdet för maximal bullernivå utomhus, $LA_{Fmax} = 70 \text{ dB(A)}$, avser buller vid uteplats från enstaka passerande fordon. Uteplats som är skyddad från sådant buller ska kunna åstadkommas på minst en

god sida av huset (kan i flerbostadshus i vissa fall gälla balkong). Riktvärdet för maximala bullernivåer kommer inte att överskridas på någon av tomterna.



Karta 11. Kartan visar beräknad gräns för högsta max-bullernivå (för enstaka fordon) 70 dB(A) (violett linje) vid 1,5 m höjd.

Det är kommunens bedömning att bullerfrågan i tillräcklig utsträckning i övrigt kan bevakas i samband med bygglovgivningen. Kvarteret närmast Möevägen har utgått ur planen i samband med antagandet av detaljplanen (av hänsyn till skyddsavstånd för fornlämningen).

Industribuller

En mätning av externt industribuller från Munkedals bruk har utförts av ÅF - Infrastructure AB / Ljud och vibrationer, "Rapport Detaljplan Korpåsvägen, Munkedal, Mätning av externt industribuller", 2011-03-03. De gränsvärden som meddelats kommer med god marginal inte att överskridas inom planområdet.

Tågtrafikbuller

Tågtrafik förekommer längs Bohusbanan ca 450 m väster om planområdet. Bullerstörningar från tåg har tagits i beaktande, gränsvärden kommer med god marginal inte att överskridas inom planområdet. Se bulleranalys under Vägtrafikbuller ovan. Eftersom idag endast ca 10 tåg passerar per dygn, bedöms eventuell mindre bullerstörning från tågtrafiken ha mycket ringa påverkan.

Skred

Skred inträffar oftast i starkt sluttande områden i anslutning till vattendrag. Detta kräver särskild uppmärksamhet vid bebyggelseexploatering och anläggning av vägar med mera i sådana områden. Därför har en detaljerad geoteknisk undersökning utförts för att säkerställa områdets totalstabilitet.

Branter

De höga branterna utmed Örekilsälven, inne i det blivande reservatet, bland annat vid angivna utsiktsplatser, utgör viss risk för fall. Branterna bör markeras på de informationsskyltar som sätts upp.

Häst

Det finns två stall i närområdet med sex stallplatser vardera, ett på andra sidan Korpåsvägen, ett på andra sidan Möevägen. Dessa befinner sig på ca 100 meters avstånd från de nya bostäderna. Stallet vid Möevägen ligger på kommunens mark. Det nya bostadsområdet har en tydlig lantlig prägel och vänder sig främst till natur- och lantlivsintresserade människor. Det bör därför vara tydligt att det kan innebära närmare kontakt med djur i omgivningarna.

Munkedals kommun har inte antagit några generella rekommendationer för avstånd mellan hästhållning och boende, bl a med hänvisning till att planeringsläget varit oklart. Kommunen är positiv till en utveckling mot ett differentierat skyddsavstånd som möjliggör olika typer och skalor för det hästnära boendet och för hästens plats i samhället (ur Öp10). Nyligen utkomna handledning i frågan från Boverket m fl myndigheter, "Vägledning för planering för och invid djurhållning", 2011, ger stöd för det förhållningssättet. Bland annat har man genom forskning kunnat konstatera att, när det gäller risken för spridning av allergener, är avståndet inte en lika viktig faktor att beakta som man tidigare misstänkt.

Kommunens bedömning är att nuvarande avstånd är tillräckliga, givet bland annat det begränsade antalet hästar och att kommunen är markägare till och därmed råder över det närmast belägna stallet vid Möevägen. I bedömningen av lämpligheten av häststall i närheten av bostäder väger kommunen in den positiva lantliga och naturnära kvalitet som bland annat närheten till hästar kan innebära.

Magnetiska fält

De bostadstomter som ligger närmast den ledning som ligger söder om planområdet har sin byggrätt ca 70 meter ifrån. Därmed klaras med god marginal det gränsvärde för bostadsbebyggelse på 0,2 μ T som rekommenderas i kommunens översiktsplan. Den tekniska anläggningen ligger något närmare, men eftersom magnetfälten är mindre än vid ledningen, och i detta fall dessutom delvis avskärmade av ett berg mot ny bebyggelse, bedöms avståndet vara tillräckligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen kommer att kunna anslutas till de kommunala ledningarna för vatten och avlopp som är planerade i närhet till där ny GC-väg byggs. Teknisk anläggning har placerats vid lågpunkt i områdets norra del enligt rekommendation i va-planen. Den tekniska anläggningen angörs via besöksparkeringen.

U-område anges inom kvartersmark på plankartan för va-ledningar från bostadsgatans nordvästra ände ner till teknisk anläggning. Va-ledningarna ska placeras så långt som möjligt ifrån befintliga skyddade ekar runt kullen ovanför pumpstationen, därför kan ledningarna inte placeras inom naturmark inom vissa delar här. U-område anges även i en zon inom och något sydväst om marksamfälligheten s:8 för anslutande ledningar från de närmaste tomterna till den tekniska anläggningen.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt (dvs kopplas inte till kommunal dagvattenledning). Principer för anläggande av fördröjningsmagasin på respektive fastighet och för vägdagvattnet samt principer för infiltration respektive avledning av överskottsvatten redovisas i dagvattenutredningen, med syfte att dagvattenflödena från planområdet, efter exploatering, inte ska öka jämfört med idag. Området är dimensionerat för 5-årsregn vilket är en god säkerhet för att recipienten i normalfallet inte påverkas. Principerna för dagvattenhantering innebär också att **hela 5-årsregnet** bör kunna magasineras innan avledning av överskottsvatten sker, på så vis blir det i normalfallet ett mindre flöde än om ett 5-årsregn faller idag. Därmed kommer omgivande recipienter inte påverkas negativt av exploateringen.

Utformning av fördröjningsmagasinen säkerställs med bestämmelse på plankartan som hänvisar till aktuella avsnitt i dagvattenutredningen. På illustrationskartan illustreras föreslagna lägen enligt dagvattenutredningens tre större stenmagasin för fördröjning av vägdagvattnet, ett i var ände av den nya bostadsgatan och ett vid anslutningen till Korpåsvägen.

Tele

Luftledningar inom planområdet bör markförläggas inom hela planområdet. Markförläggning ska minst ske av befintliga luftledningar inom ny kvartersmark och gatu-/parkmark. Ny ledning förutsätts markförläggas utanför kvartersmark.

Bredband

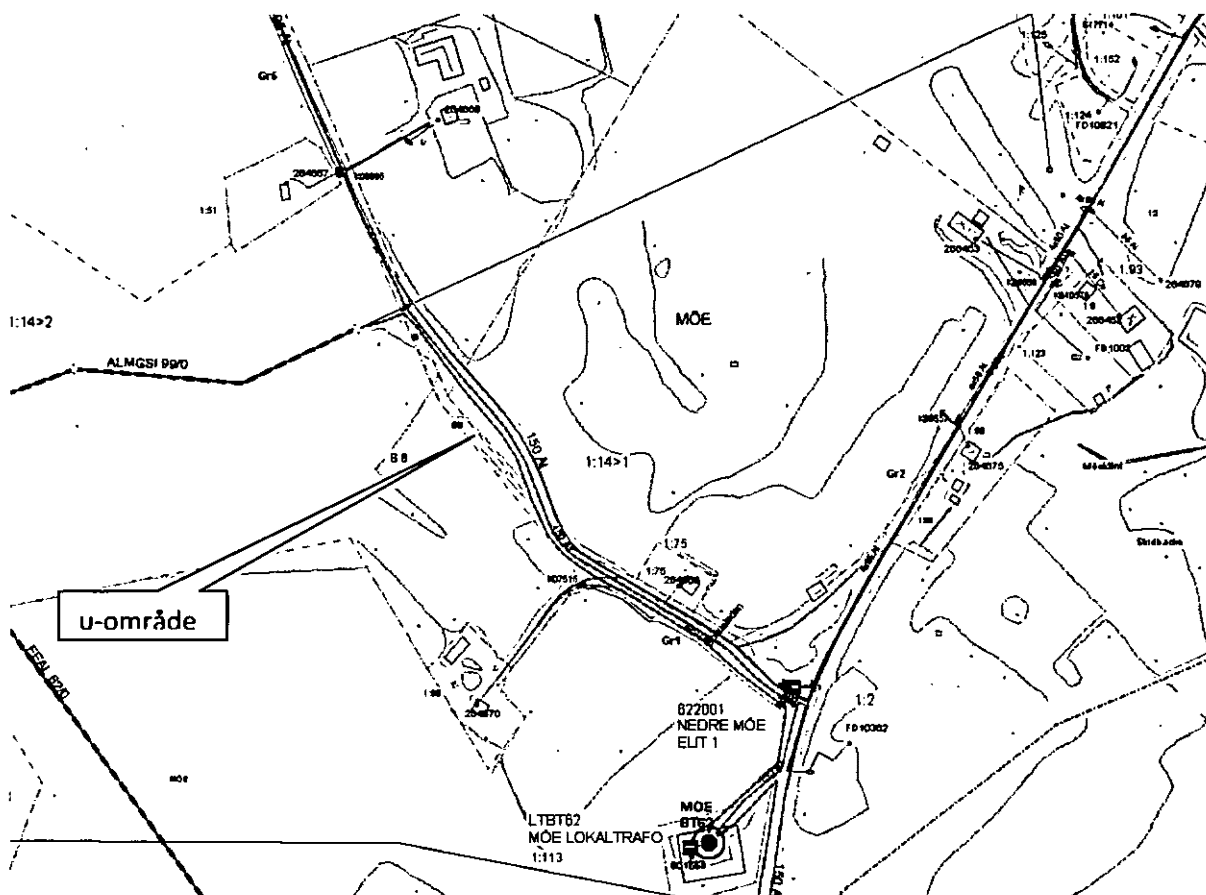
Tomrör för bredband kommer att dras fram av lämplig part jämte el- och teleledningar. Bekostas av exploitören.

Elförsörjning

En luftledning går idag över området och två tekniska anläggningar finns inom området. Luftledningen över Möe 1:14 behöver markläggas över planområdet. Ny ledning förutsätts markförläggas i naturmarken utanför kvartersmark.

Behov av ny teknisk anläggning har bekräftats av nätansvarig under utställningen.

3>3



Kartan visar principiella lägen för befintliga ledningar i april 2011 (Fortum).

Uppvärmning

Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem t ex genom "Passivhus", bergvärme, frånluftsvärmepump med komplettering t ex pelletskamin eller pelletskamin med ackumulatortank och solfångare. Direktverkande el tillåts inte.

Sophantering

Rambo AB ansvarar för sophämtning. En större återvinningsstation finns vid Hästeskedmossen, mindre återvinningsstation finns vid Bruksvägen nära järnvägen ca 1,5 km från planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna är huvudman för allmän plats. Det finns befintliga ledningsägare i området. Fastighetsägarna ansvarar för alla övriga anläggningar inom allmän plats samt för va-ledningar inom kvarteretsmark utom el- och teleledningar. En gemensamhetsanläggning för, t ex vägar, belysning, grönområden och dagvattenanläggningar m m, behöver bildas för hela planområdet. Samverkan med vägförening för Korpåsvägen behöver lösas.

Fastighetsregleringar

Den ena befintliga bostadsfastigheten föreslås tillföras mark. Gränserna för marksamfälligheten bör korrigeras till vägens faktiska läge och eventuella ledningsrätter säkerställas. Kringliggande fastigheter justeras motsvarande. Den huvudsakliga avstyckningen för det nya bostadsområdet sker från Möe 1:2 och Möe 1:14.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensamma ytor som natur- och parkområden, odlingslotter och gata, m m. Denna kan förvaltas av en samfällighetsförening. Gräns för samfälligheten bör preliminärt sammanfalla med planområdets gräns. Hur den befintliga vägsamfälligheten för Korpåsvägen ska samordnas med det nya området och dess samfällighet bestäms i en lantmäteriförrättning.

Ekonomi

Exploateringsavtal tecknas mellan markägare och kommunen och ska godkännas av kommunstyrelsen samtidigt med antagandet av planen. I avtalet ska tydligt framgå vem som bär vilka kostnader för exploateringen, med ledning av genomförandebeskrivningen, samt avtalad standard för gator, belysning, parkering, trädgårdsavfallsplatser, skyltar etc med ledning av denna beskrivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbedömning

Avgränsning

Naturmiljö och kulturmiljö bedöms vara de mest relevanta frågorna.

Platsen

Platsen bedöms vara lämplig för det beskrivna ändamålet. Närheten till naturområdet är en av flera positiva lokaliseringsfaktorer för bostäder. Övriga är bland annat närheten till samhällsservice, livsmedelsaffär och kollektivtrafik inom gångavstånd. Dessutom bidrar planen till en lämplig utveckling av det kommunala va- och gc-nätet.

Planens karaktär

Planen innebär en förtätning i övergångszonen mellan stad och land och har haft ambitionen att bli väl anpassad till de naturliga geografiska förutsättningarna med goda möjligheter för ett trivsamt och naturnära boende, bland annat med utökade möjligheter för egen odling på tomten eller inom särskilda odlingslotter.

Påverkan

Naturmiljö

Viss avverkning av yngre ekar och vissa andra ädellövträd förutsätts. I viss mån har området redan avverkats i samråd mellan markägaren och skogsstyrelsen. Ytterligare avverkning/utglesning föreslås enligt särskild karta. De största naturvärdena, i form av bland annat ekdungar eller större krumma/flerstammiga träd/ekar skyddas genom särskilda planbestämmelser. Vissa ekar bedöms dessutom kunna med fördel friställas ytterligare genom avverkning av närliggande yngre träd.

Sammantaget bedöms planen medföra ett bättre och tydligare skydd för de naturvärden som har uppmärksamats i bland annat kommunens naturvårdsplan från 2009 och som sammanfaller med riksintresset för naturvård. Naturområdet som planen angränsar till skyddas genom särskild hänsynszon mellan bostadstomterna och det pågående naturreservatet. Även de värden som skyddas genom Natura 2000-förordningen bedöms härigenom vara säkerställda.

Principer för dagvattenhanteringen inom planområdet med diken och fördröjningsmagasin redovisas i dagvattenutredningen, med syfte att dagvattenflödena från planområdet, efter exploatering (på grund av fler hårdgjorda ytor) inte ska öka jämfört med idag. I normalfallet kommer de snarare att kunna minskas, se **Teknisk försörjning/Dagvatten** ovan. Endast vid flera stora och nära efterföljande regn avleds överskottsvatten från fördröjningsmagasinen via diken till omgivande recipienter. Området har delvis redan idag begränsade förutsättningar för lokal infiltration, bland annat finns det tendenser till stående ytvatten enligt den geotekniska utredningen, dvs även i O-alternativet (ingen exploatering) avleds överskjutande ytdagvatten från området. Avledningen längs diken sker relativt lång väg innan vattnet når Örekilsälven. Några tomter byggs på berg, därmed ingen förändring mot idag för dessa delar. De två befintliga bostadstomterna inom planområdet, som idag har enskilda avloppsanläggningar, kommer att kopplas till det kommunala va-nätet (liksom all ny bebyggelse) vilket bidrar till ett minskat näringsläckage till recipienterna. Dessa förhållanden tillsammans med de åtgärder som säkerställs genom planbestämmelse om fördröjningsmagasin inom gatumark och bostadstomter bedöms innebära att förhållandena för omgivande recipienter, inklusive Natura2000-områdena (intilliggande skogsparti respektive Gullmarsn), inte förändras negativt som en följd av exploateringen.

Biotopskyddade stenmurar inom området (utmed färdvägen förslås att försiktigt återställas ställvis enligt dispens som söks från länsstyrelsen. Vissa muröppningar förutsätts dessutom i planen.

Kulturmiljö

Riksintresset för kulturmiljö bedöms inte bli negativt påverkat.

Den beställda arkeologiska utredning som genomförts visar en nyupptäckt trolig gravlämning som införlivades i planen tydligare inför utställning, denna har dock utgått ur planområdet i antagandehandlingen. Övriga värden enligt den arkeologiska utredningen kommer i allt väsentligt att hamna inom naturmark och kommer därmed inte att behöva påverkas, utom när det gäller den funna grophärden inom planerad ny tomtmark, som behöver kunna tas bort.

Stenmurar utmed färdvägen är statusbestämda som övrig kulturhistorisk lämning, och förslås att försiktigt återställas enligt biotopskyddsdispens avseende enstaka nedrasade stenar. I huvudsak ska dock stensträngarna/stenmurarnas skick vara orört som ett kulturhistoriskt spår av den äldre färdvägen.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Aktuella miljökvalitetsnormer bedöms främst beröra dagvattnet, vilket hanteras enligt särskild dagvattenutredning.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Av de 16 nationella miljömålen är 15 utpekade för kommunen i översiktsplanen Öp10. Av dessa bedöms följande ha störst betydelse för planen:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Ingen övergödning
- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med dessa miljömål:

Begränsad klimatpåverkan

- + Litet trafikarbete genom närhet till kommunal och annan service – gång- och cykelavstånd till kommunal service som vårdcentral, daghem, skola, kollektivtrafik, samt till rekreationsområden.
- Kan inte utnyttja fjärrvärme

Giftfri miljö

- + Marken är inte tidigare bebyggd vilket indikerar att befintlig mark är giftfri.
- + Med god byggnads- och anläggningsteknik kan miljön behållas giftfri.
- + Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Ingen övergödning

- + Mindre trafikarbete leder till mindre utsläpp av kväveföreningar.
- + Genom ökat underlag som möjliggör att ny kommunal va-ledning dras fram kommer miljöbelastningen från hela området att minska.
- + Lokalt omhändertagande av dagvatten.

God bebyggd miljö

- Ökad andel bebyggd mark, dvs. minskad jordbruksmark och något minskade trädbestånd.
- + Närhet till kollektivtrafik, goda gång- och cykelförbindelser, närhet till service och rekreationsområden.
- + En öppen och attraktiv naturnära boendemiljö skapas.
- + Genom planens anpassning av tomterna till de naturliga förutsättningarna bibehålls natur- och kulturvärden i sina viktigaste delar och bebyggelsen kan anpassa sig väl till landskapsrummet.
- + Förtätning av tätorten i dess periferi.

Frisk luft

- + Stora trädbestånd skyddas genom planen mot framtida avverkning.
- + Minimalt trafikarbete genom närhet service, rekreationsområden m.m.

Bedömning av ekonomiska, sociala och ekologiska konsekvenser (enligt kriterier i Öp10)

De ekonomiska konsekvenserna bedöms bli positiva genom att planen:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> + bidrar till ett attraktivt boende (kan bidra till ökad inflyttning/ökat kvarboende i kommunen) +/- kan utnyttja befintlig infrastruktur och kommunal service (kräver viss komplettering av VA-system) | <ul style="list-style-type: none"> + stärker besöksnäringen, undviker framtida miljökostnader (stor hänsyn har tagits till natur, kultur och miljö samt det rörliga friluftslivets övriga intressen) |
|--|---|

De sociala konsekvenserna bedöms bli positiva genom att planen:

- | | |
|--|---|
| <p>+/- beaktar skyddsavstånd till bostäder, verksamheter, djurhållning, infrastruktur (<i>mindre häststall i närheten får accepteras</i>)</p> <p>+ bidrar till en levande landsbygd och integrerad tätort (<i>mindre egen ej störande verksamhet medges</i>)</p> | <p>+ inte negativt påverkar höga friluftsvärden, strandtillgänglighet eller landskapsbild (<i>stor hänsyn har tagits till natur, kultur och miljö samt det rörliga friluftslivets övriga intressen</i>)</p> |
|--|---|

De ekologiska konsekvenserna bedöms bli positiva om det:

- | | |
|--|---|
| <p>+/- bidrar till minskade transporter, möjliggör utnyttjande av kollektivtrafik (<i>kollektivtrafiken kan med fördel på sikt utvecklas, buss finns dock inom promenadavstånd, regiontåg inom cykelavstånd</i>)</p> | <p>+/- kan anslutas till kommunalt va, till fjärrvärme (<i>ej fjärrvärme möjligen på lång sikt</i>)</p> <p>+ inte ökar närsaltbelastningen eller negativt påverkar områden med höga naturvärden (<i>stor hänsyn har tagits till natur och miljö, kommunal va-anslutning skapas</i>)</p> |
|--|---|

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglövpplikt

Planens karaktär medger minskad bygglövpplikt för befintlig komplementbyggnad på Möe 1:86, för vilken kommunen inte kräver rivningslov.

HANDLÄGGNING

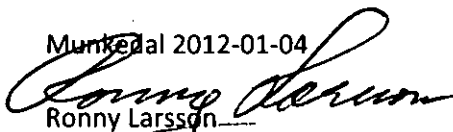
Detaljplanen har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB under medverkan av Mattias Öhlin, Bengt-Arne Svensson och Alvar Billfeldt, i samarbete med Munkedals kommun genom Ronny Larsson.

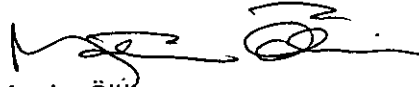
FORTSATT ARBETE

Detaljplanen beräknas antas under det första kvartalet 2012.

Dispens från biotopskydd för vissa åtgärder på befintliga stenmurar i odlingslandskapet samt dispens från landskapsbildsskydd för de västra delarna av planområdet har begärts enligt särskilda handlingar parallellt med utställningen av planen.

Munkedal 2012-01-04


Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten, Munkedals kommun


Mattias Öhlin
Arkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Detaljplan för del av
Möe 1:2, 1:14 m fl
Vid Korpåsvägen, Munkedals kommun
BEFINTLIGA OCH NYA BOSTÄDER

*Antagandehandling
2012-01-04*

**Antagen av kommunstyrelsen
2012-02-29**

Laga kraft 2012-04-02

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna bli antagen under första kvartalet 2012.

Planförfarande

Antagande av detaljplanen sker i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns allmänna platser benämnda PARK, NATUR, LOKALGATA, parkering och gång.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att allmänna platser och kvartersmark ägs och förvaltas av fastighetsägarna enskilt respektive av fastighetsägarna gemensamt genom gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen kommer att innehålla ett antal gemensamhetsanläggningar. Då en samfällighetsförening kan bildas för flera gemensamhetsanläggningar bör en samfällighetsförening bildas för samtliga gemensamhetsanläggningar inom planen. Härmed skapas en förvaltningsorganisation där samtliga fastighetsägare och intressenter deltar. Befintlig gemensamhetsanläggning, ga:2, Korpåsvägen, som berör fastighetsägare även utanför planområdet, integreras med den nya samfällighetsföreningen på lämpligt vis, t ex genom att den nya samfällighetsföreningen tilldelas en andel i befintlig vägförening (samfällighetsförening) för ga:2.

Detaljplanen kan komma att genomföras etappvis. Det gäller både fastigheten Möe 1:14 och den kommunala fastigheten Möe 1:2. Samfällighetsföreningens förvaltningsuppdrag kommer att utvidgas i den takt som exploateringen genomförs.

Genomförande- och driftsansvar för planområdets anläggningar redovisas i nedanstående tabell:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförandeansvarig</u>	<u>Driftansvar</u>
Allmänna platser		
LOKALGATA	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
PARK	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Redskapsförråd inom PARK	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
NATUR	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
P-PLATS	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Trädfällning och stubb-/rot- fräsning i samband med exploatering	Exploator	—
Åtgärder vid stenmurar	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Infotavlor	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Gatubelysning	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Dagvattenanläggningar	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Plats för trädgårdsavfall	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Tomrör för bredband	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledn.	Exploator	Munkedals kommun
El	Fortum Distribution AB,	Fortum Distribution AB
Tele	Skanova	Skanova
Kvartersmark		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁ (Teknisk anläggning)	Fortum Distribution AB respektive Vattenfall Eldistribution AB	Fortum Distribution AB respektive Vattenfall Eldistribution AB
E ₂ (teknisk anläggning)	Exploator	Munkedals kommun
E ₂ (Teknisk anläggning)	Exploator	Munkedals kommun
L ₁ (odlingslotter)	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Trädfällning inom kvartersmark i samband med exploatering	Exploator	—

Med exploator avses nuvarande markägare eller av denne utsedd exploator.

Fortum Distribution AB, Vattenfall Eldistribution AB och Skanova har anläggningar/ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

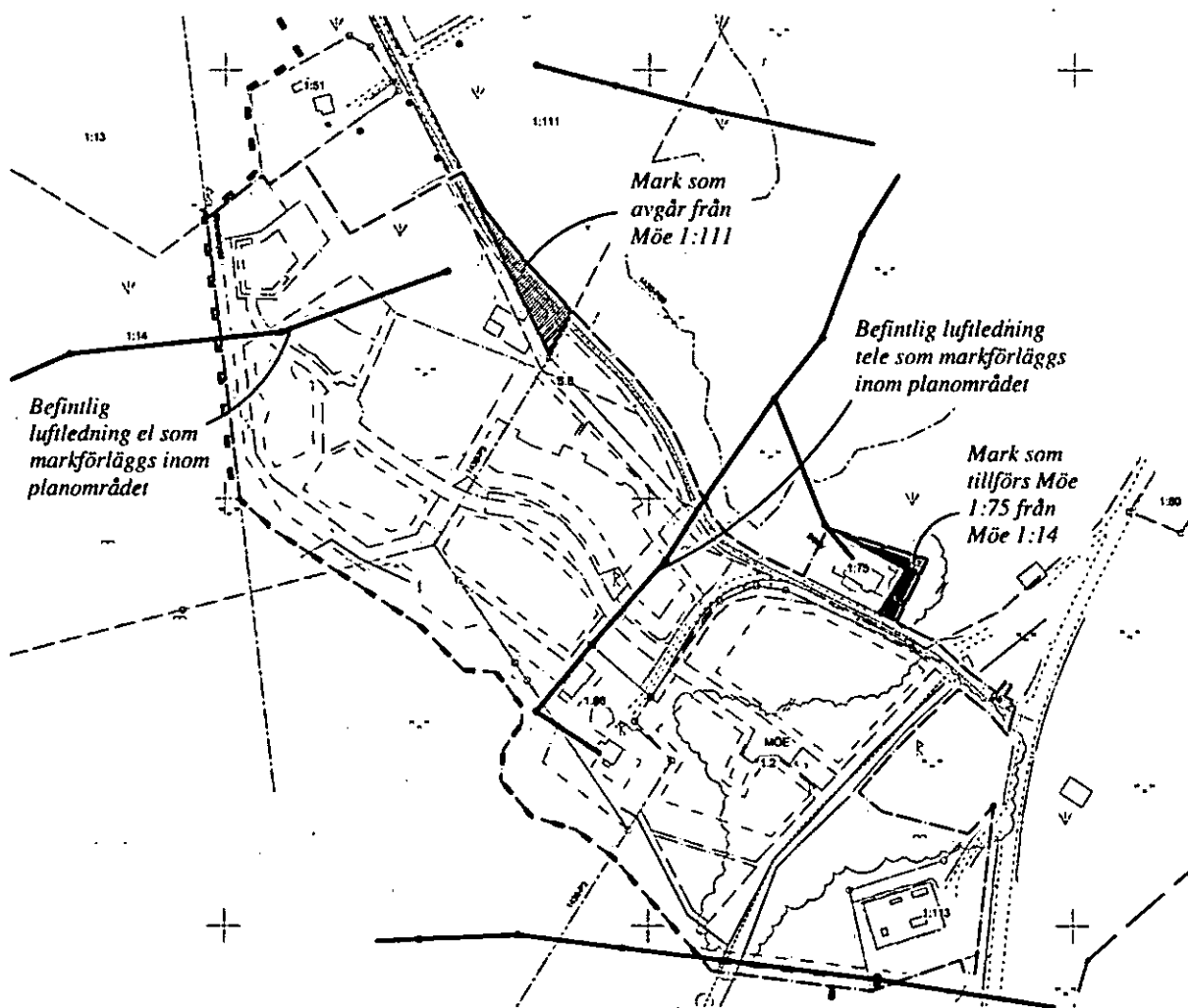
Lantmäteriet i Vänersborg ansvarar för fastighetsbildningen.

Genomförandeansvaret inom kvartersmarken, inklusive ledningar till anslutningspunkt för vatten och avlopp, ligger hos fastighetsägaren.

Avtal

Utbyggnad av vatten och avlopp, dagvatten, lokalvägar och gångvägar genomförs av Munkedals kommun (fastigheten Möe 1:2) och Anita och Ingvar Lundquist (fastigheten Möe 1:14).

Exploateringsavtal tecknas mellan Munkedals kommun och Anita och Ingvar Lundquist.



Utdrag ur grundkarta med nuvarande fastighetsindelning (konturer av nya gränser illustrerade)
Befintliga luftledningar förtydligade.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Möe 1:2 ägs av Munkedals kommun, Möe 1:113 ägs av Vattenfall. Marksamfälligheten s:8 innehas av delägande fastigheter enligt fastighetsförteckningen. Övriga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Direkt angränsande fastigheter är 1:13 och 1:51 och 1:111, samtliga i enskild ägo.

Inom området finns en befintlig ga-anläggning, ga:2, avseende Korpåsvägen, som förvaltas av en vägförening. De nya fastighetsägarna knyts till ga:2 genom den nya samfällighetsförening som skapas i området.

Gemensamhetsanläggning(ar) tillskapas för gatumark, parkmark och naturmark samt för övriga gemensamma ytor och anläggningar med ansvarsfördelning enligt tabell under **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap** ovan.

Föreslagna bostadstomter avstyckas från Möe 1:14 och Möe 1:2.

Fastigheten Möe 1:75 tillförs mark från Möe 1:14.

Fastigheten Möe 1: 14 tillförs mark från fastigheten Möe 1:111 som ska utgöra allmän platsmark LOKALGATA/NATUR/P-PLATS.

Tretton nya bostadstomter föreslås i den nordvästra delen av planområdet genom avstyckning från fastigheten Möe 1:14. Tre av dessa kan istället avstyckas som 1-2 tomter för flerbostadshus i två våningar, vilket är huvudalternativet.

Sju nya bostadstomter föreslås i den östra delen av planområdet genom avstyckning från fastigheten Möe 1:2.

Marksamfälligheten s:8 inom planområdet regleras så att mark från den del av s:8 som ligger nordväst om korsningen Korpåsvägen/vägen till fastigheten Möe 1:86 övergår till fastigheten Möe 1:14 och den del som ligger sydost om nämnda väg fram till Möevägen övergår till den kommunala fastigheten Möe 1:2.

Ledningsrätter/servitut för ledningar i mark tillskapas genom respektive ledningsägares försorg. Åtkomsten till underjordiska ledningar inom kvartersmark säkerställs genom u-områden på plankartan.

Tomtmarken föreslås bli upplåten med äganderätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande och ändringar av fastigheter inges av Munkedals kommun. Innan bygglov beviljas ska ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckningar, omprövning av gemensamhetsanläggningen Möe ga:2 samt lantmäteriförrättning för att reglera marksamfälligheten Möe s:8 bekostas av Munkedals kommun och exploatören till fastigheten Möe 1:14.

Utbyggnad av vatten och avlopp, dagvatten, lokalvägar, gångvägar, parkering, plantering och gatubelysning samt informationsskyltar bekostas av Munkedals kommun och exploatören till fastigheten Möe 1:14. För anslutning till det kommunala va-nätet kommer Munkedals kommun att ta ut anslutningsavgift enligt den kommunala va-taxan.

Alla anläggningar på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren

Kommunala intäkter enligt nedan:

Försäljning av mark

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (enligt taxa)

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts av Norconsult, "Rapport geoteknisk undersökning" 2010-11-30. Exploateringen ska följa de begränsningar som finns i den geotekniska utredningen.

Naturmark

Skötsel av naturmark ska ske enligt skötselplan. Se avsnitt FÖRÄNDRINGAR/Natur i planbeskrivningen och särskild skötselkarta.

Skötselplanen inklusive Skötselkarta ska bifogas stadgarna vid bildandet av samfällighetsföreningen.

Skydd av ekar.

Större flerstammiga eller krumma ekar enligt naturvårdsinventeringen har mätts in och skyddas genom särskild planbestämmelse, beteckning n_1 respektive *skog*. Byggrätterna har planerats så att inga byggnader medges under trädkronornas yttre omkrets, det vill säga en antagen diameter på 14-20 meter, avseende bevarade/skyddade träd.

Vissa ekar ligger relativt nära den nya gatan vilket innebär risk för skada på rotsystemen i samband med anläggningsschakter. Om skadan är för stor kan det leda till att eken dör. Ekens rotsystem kan antas ha ungefär samma storlek under mark som kronan har ovan mark. För att minska risken för skada på rotsystemen har gatumark ett minsta avstånd på ca 3 meter till centrum stam. Själva den anlagda asfaltytan har ett avstånd på 3-5 meter, respektive ca 3 meter vid den norra vändplatsen. Diken eller schakter får inte skapas på den sida av vägavsnitt som ligger nära dessa ekar. Detta säkerställs genom särskild bestämmelse på plankartan med beteckning n_3 . Ledningsschakter under mark får inte utföras närmare någon ek än 7,0 meter. Vid schaktning inom tillåtna schaktzoner ska om möjligt eventuella påträffade rotsystem bevaras intakta.

Alla skyddade ekar inom området ska förses med skyddande beklädnad innan anläggningsarbeten får påbörjas. Grenar som riskerar att skadas av höga anläggningsfordon eller annat ska markeras tydligt och skyddas mot skador

Skydd av stenmurar

Stenmurar får i huvudsak inte flyttas eller ändras och stubbar ska försiktigt fräsas bort. I enlighet med planbeskrivningen ska dock stenmurar resas upp/återskapas till ett prydligt skick, med stenar som rasat ned. Även utefter den äldre färdvägen får enstaka stenar som rasat ned från stensträngarna/stenmurarna varsamt återläggas, i huvudsak ska dock färdvägens stenmurar lämnas intakta som ett spår av historien. Dispens för tänkta åtgärder har sökts hos länsstyrelsen i samband med utställningen av planen, dispensen ska vara beviljad innan åtgärder får påbörjas.

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp ska ske mot Möevägen. Uppgift om förbindelsepunkt lämnas av Munkedals kommun.

Dagvatten inom planområdet tas omhand lokalt vilket innebär att verksamhetsområde för allmän VA-anläggning inte omfattar dagvatten. Dagvatten föreslår man ska fördröjas i infiltrationsmagasin på fastigheterna innan vidare avledning. Dagvatten från tillkommande vägyta avleds i vägdike och fördröjs därefter i magasin i gatu-/parkeringsytor innan avledning till naturmark eller befintliga diken.

Föreslagen utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar framgår av bifogad VA-plan och dagvattenutredning Möe-Korpås (Vectura). Fördröjningsmagasin ska utformas i enlighet med denna enligt särskild bestämmelse på plankartan.

Infotavlor

Infotavlor för natur- och kulturmiljöer/fornlämningar ska tas fram i samverkan med berörda parter/myndigheter. Förslagsvis placeras 1 st större tavla vid parkeringsplatsen för boendegäster/naturområdesbesökare samt 4 st mindre upplysningsskyltar i området (5 ställen markeras totalt i plankartan). Det kan bli aktuellt med ytterligare markeringar efter överenskommelse. Tillverkning och uppsättning av tavlorna bekostas och ombesörjs av exploatören.

Avverkning i samband med exploatering

Lämplig förberedande avverkning inom såväl tomtmark som allmän platsmark ska ske i samband med övrig exploatering. Stubbar/rotstubbar utmed färdvägens stenmurar ska försiktigt fräsas bort, liksom på övriga platser där det kan vara lämpligt. Detta bör klargöras i exploateringsavtalet. Dispens från biotopskydd av vissa stenmurar krävs enligt ovan.

El

Luftledning som finns inom Möe 1:14 ska markförläggas minst inom planområdet. Bekostas av exploatören.

Behov av tekniska anläggningar behöver utredas av nätägaren under planens utställning.

Tele

Luftledningar inom planområdet bör markförläggas inom hela planområdet. Markförläggning ska minst ske av befintliga luftledningar inom ny kvartersmark och gatu-/parkmark. Bekostas av exploatören.

Bredband

Förberedelse för bredband ska ske genom att tomrör läggs ned vid exploateringen.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte framdraget. Direktverkande el tillåts ej.

Avfall

Rambo AB ansvarar för hämtning av källsorterat hushållsavfall.

Trädgårdsavfall

Platser för trädgårdsavfall ska anordnas (2 st) och bekostas av exploatören.

Radon

Uppförande av byggnader för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Detta bevakas i bygglovskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB genom Alvar Billfeldt och Mattias Öhlin under medverkan av Ronny Larsson och Henrik Gustafsson, Munkedals kommun.

Munkedal 2012-01-04



Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten, Munkedals kommun



Mattias Öhlin
Arkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB