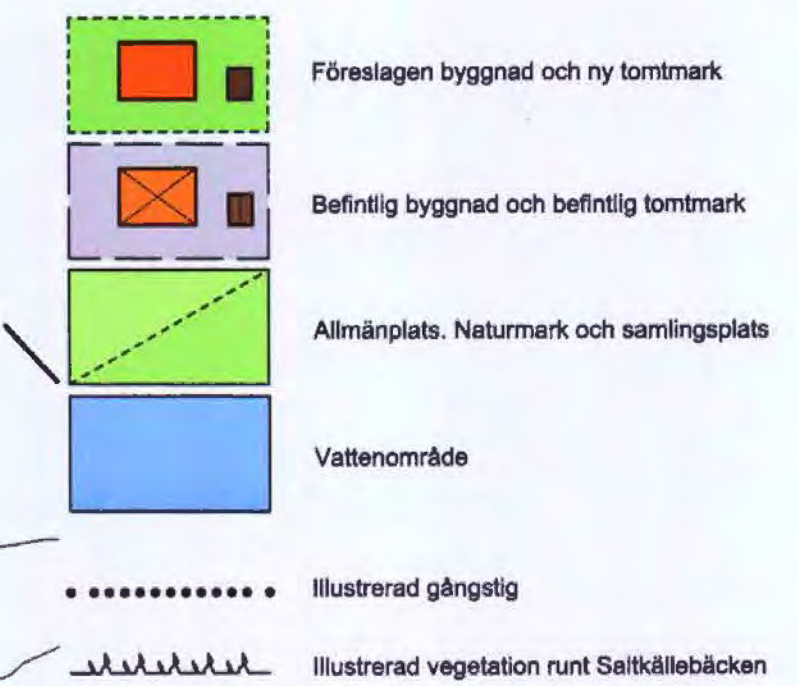


## ILLUSTRATIONER



## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

|      |                     |       |                                |
|------|---------------------|-------|--------------------------------|
| 1:89 | Fast.beteckning     | ----- | Järnväg                        |
|      | Husbyggnad          |       | Gårdsgård                      |
|      | Uthus               |       | Släntlinje                     |
|      | 3G-, Mobilmaster    |       | Ägostagsgräns                  |
|      | Fastighetsgräns     |       | Baraskog                       |
|      | Traktgräns          |       | Lövskog                        |
|      | Gränspunkt          |       | Sankmark                       |
|      | Häck                |       | Åker                           |
|      | Staket              |       | Dike                           |
|      | Stenmur             |       | Servitut, Gem. anl., Ledn.rätt |
|      | Höjdkurva 1 m       |       | Elledning, luftburen           |
|      | Körbana på tomtmark |       | El ledning, mark               |
|      | Stig                |       | Telefonledn, luftburen         |
|      | Välgkant            |       | Telefonledn, mark              |

Grundkarta framställd genom utdrag ur Munkedals primärkarta, samt Lantmäteriets fastighetskarta, senast uppdaterad 090213.

Koordinatsystem Munkedals lokala RT R05 7.5 gon V 64,0 Höjd RH00

Flerfärdigt av fastighetsgränserna inom planområdet har en felmarginal på 0-1000 mm. Ett fåtal av fastighetsgränserna inom planområdet har en felmarginal på 4500 mm. Detta grundar sig på Lantmäteriets uppgifter om inmätningsskälighet.

Munkedal den 22 april 2009  
Maria Syrén

Antagen av Kommunstyrelsen,  
Munkedals kommun enl. beslut  
2013-02-13, § 16.

Laga kraft, 2013-03-11.

Illustrationskarta tillhörande detaljplan för

## Saltkällan

Brevik 3:12 m.fl.

(ersätter gällande plan för Brevik 3:58  
och del av plan för Brevik Ö Södergård nr 3)

## Munkedals kommun

Munkedal 2009-05-28. Reviderad 2009-11-11, 2010-09-21, 2010-11-05.

Munkedals kommun  
Utvecklingsavdelningen

Ronny Larsson  
Fysisk planerare

Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & miljö

Sören Mannberg  
Planing

Dnr/Rådhuset Arkitekter AB: 200-466

1430-P87



**Akt nr:**

**1430-P87**

**\*AU\$1430-P87\***

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Upprättade år<br>2013                                 | Ärendenummer<br>O13965 |
| Ärende<br>Detaljplan för Saltkällan, Brevik 3:13 m fl |                        |
| Kommun<br>Munkedal                                    |                        |
| Län<br>Västra Götaland                                |                        |

Till akten hör

.....<sup>1</sup>..... band.....<sup>45</sup>..... numrerade sidor.....<sup>-</sup>..... inneliggande kartor.....<sup>2</sup>..... andra kartor**1430-P87**



## LAGA KRAFTBEVIS

### **Detaljplan för Saltkällan, Brevik 3:12 m.fl. Munkedals kommun.**

Kommunstyrelsen beslutade 2010-12-01 att **anta detaljplanen för Saltkällan, Brevik 3:12 m.fl.** upprättad 2009-05-28, reviderad 2009-11-11, 2010-09-21, 2010-11-05.

Länsstyrelsen beslutade 2012-01-24 att inte upphäva detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens beslut 2012-08-29 att inte ändra länsstyrelsens beslut finns.

Mark- och miljööverdomstolens beslut 2013-01-10 att upphäva detaljplanen finns.

Kommunstyrelsen beslutar 2013-02-13 att **anta detaljplan för Saltkällan, Brevik 3:12 m.fl. upprättad 2009-05-28, reviderad 2009-11-11, 2010-09-21, 2010-11-05.**

Länsstyrelsen har meddelat i sitt beslut 2012-01-24 att inte pröva detaljplanens innehåll.

Vid överklagande tidens utgång har inga överklagande inkommit till kommunstyrelsen.

Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft 2013-03-11.**

Ronny Larsson,  
Fysik planerare  
Tillväxt- och kulturenheten

Kopia exp. till:

Länsstyrelsen samhällsbyggnadsenhet  
Lantmäterimyndigheten  
Fastighetsregisterenheten  
Akten



Munkedals  
Kommun

Antagen av Kommunstyrelsen, Munkedals  
kommun enl. beslut 2013-02-13, § 16.  
Laga kraft, 2013-03-11.

Detaljplan för

Antagande datum 2013-02-13

**SALTKÄLLAN,**

Laga kraft 2013-03-11

Brevik 3:12 m.fl.

Lantmäteriet  
Vanersborg

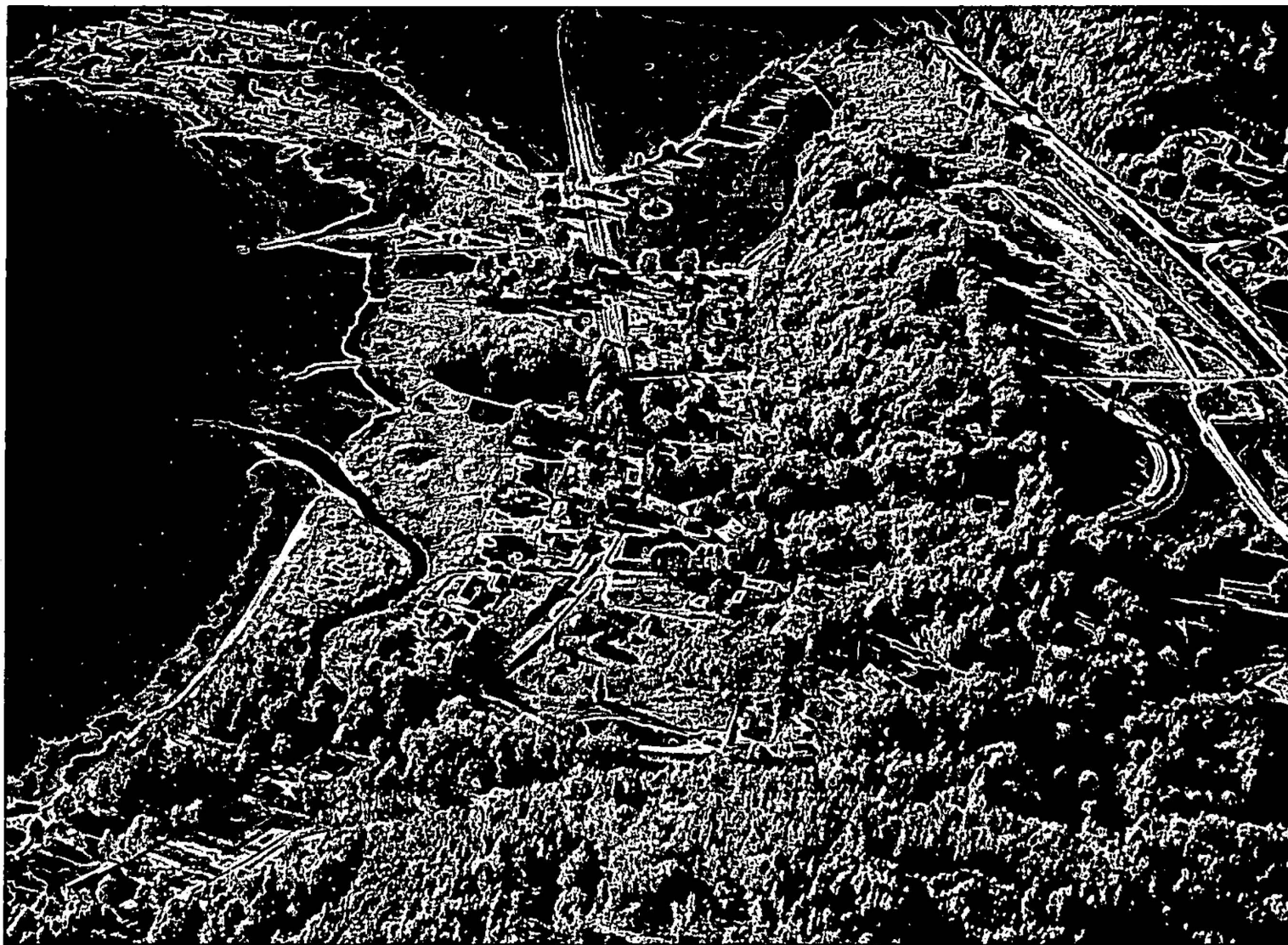
(ersätter gällande plan för Brevik 3:58  
och del av plan för Brevik Ö Södergård nr 3)

2013 -04- 08

Munkedals kommun

Dnr.....

## PLANBESKRIVNING



*Omslag:*

*Flygfoto över Saltkällan, Ramböll/Per Petersson, juni 2006*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| PLANHANDLINGAR .....                                   | 3  |
| BAKGRUND .....                                         | 3  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                      | 3  |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN .....                   | 3  |
| Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB ..... | 3  |
| Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB .....     | 4  |
| Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB .....                   | 4  |
| PLANDATA .....                                         | 4  |
| Läge .....                                             | 4  |
| Areal .....                                            | 5  |
| Ägoförhållanden .....                                  | 5  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                      | 5  |
| Översiktliga planer .....                              | 5  |
| Riksintressen .....                                    | 6  |
| Byggnadsfri zon kring allmänna vägar .....             | 6  |
| Detaljplaner .....                                     | 6  |
| Planprogram .....                                      | 7  |
| Strandskydd .....                                      | 7  |
| Naturreservat .....                                    | 7  |
| Natura 2000 .....                                      | 8  |
| Miljöbedömning .....                                   | 8  |
| Kommunala beslut i övrigt .....                        | 8  |
| Planförfarande .....                                   | 8  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....                 | 9  |
| Mark och vegetation .....                              | 9  |
| Geotekniska förhållanden .....                         | 9  |
| Höga vattenstånd .....                                 | 11 |
| Förekomst av sten- och block .....                     | 12 |
| Radon .....                                            | 12 |
| Fornlämningar .....                                    | 12 |
| Bebyggelse .....                                       | 12 |
| Service .....                                          | 14 |
| Fritor och rekreation .....                            | 14 |
| Vattenområde .....                                     | 15 |
| Gator och parkering .....                              | 15 |
| Buller och vibrationer .....                           | 15 |
| Kollektivtrafik .....                                  | 18 |
| Gång- och cykelvägar .....                             | 18 |
| Tillgänglighet .....                                   | 19 |
| Farligt gods .....                                     | 19 |
| Vatten, avlopp och dagvatten .....                     | 20 |
| El och tele .....                                      | 20 |
| Avfall .....                                           | 21 |
| INVERKAN PÅ MILJÖN .....                               | 21 |
| Natura 2000 och naturreservat .....                    | 21 |
| Landskapsbild, friluftsliv och rekreation .....        | 21 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....                            | 21 |
| REVIDERING 2009-11-11, 2010-10-21. ....                | 21 |
| REVIDERING 2010-11-05 .....                            | 22 |
| MEDVERKANDE I PLANARBETET .....                        | 22 |

## PLANHANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Planprogram dat 2006-08-30
- Redogörelse för programsamråd
- Geoteknisk undersökning. GF Konsult AB 2007-05-03, rev 2008-02-26.
- Kompletterande utredning av totalstabiliteten och risk för blockras. Norconsult AB 2009-09-25. Uppdragsnr 496 010 01.
- Bergteknisk rasutredning. Bergab AB 2009-10-13.
- Va- principförslag, Aqua Canale AB. Karta dat 2008-09-16. Principförslaget redovisas endast genom kartredovisning.
- Vibrationsmätning. "Saltkällan, Brevik 3:12, Munkedals kommun", Akustikon/Norconsult daterad 2010-05-11, uppdragsnummer 102 00 14.

## BAKGRUND

Samhällsområdet i Saltkällan består av samlad fritidsbebyggelse, planlagd i slutet av 50-talet. Under senare år har många hus byggts om för att bättre passa del- eller helårsboende. Gällande planer för fritidsbebyggelse innebär begränsningar av hur mycket husen kan byggas till. Brister i vatten- och avloppsanordningar har också inneburit att möjligheterna för åretruntboende varit begränsade. Kommunen planerar för att dra fram det kommunala vatten- och avloppsnätet till Saltkällan vilket bl a innebär att det ges möjligheter till byggrätter som passar för helårsboende. Kostnaderna för en VA-sanering kan bli bäras genom att nya bostäder tillskapas i området.

I ett planprogram har kommunen studerat förutsättningarna för en förändring av gällande byggrätter inom detaljplanlagt område samt redovisat förslag för förtätning med ett tiotal bostäder inom området. Efter genomfört programsamråd har kommunen beslutat att gå vidare med att upprätta detaljplan.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att omarbeta gällande planer och medge byggrätter som är mer anpassade till bostadshus med standard för åretruntboende, samt att tillskapa några nya byggrätter för bostäder inom området.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Enligt miljöbalkens 3 kap. 6 § ska områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planförslaget: Gullmarsfjorden och de närmaste omgivningarna är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Bebyggelsen vid Saltkällan och det föreslagna planområdet ligger till stora delar utanför riksintresseområdet. Förtätningen av bebyggelsen i norr med 5 villatomter (vid marknadsplatsen) innebär dock intrång i område som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Likaså ligger en befintlig parkering, tillhörande "Maltes stig" inom de båda riksintresseområdena för naturvård respektive friluftsliv. De ianspråktaga markområdena ligger i direkt anslutning till bebyggelsen i Saltkällan, har ingen nämnvärd betydelse för friluftsliv eller naturvård och skapar en naturlig och sammanhållen avslutning på bebyggelseområdet. Inga dokumenterade naturvärden finns inom de båda områdena.

Länsstyrelsen har i beslut 2009-05-08 gjort bedömningen att planförslaget är förenligt med kraven på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna, enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

### Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Kommunens kustområde vid Gullmarsfjorden ligger inom område som p.g.a. sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt bestämmelserna i miljöbalken 4 kap 1 §, särskilda hushållningsbestämmelser. Ingrepp i miljön får endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden.

I kustområdet mellan Brofjorden och Simpevarp, den s.k. högexploaterade kusten, får enligt miljöbalken 4 kap. 4 § inte helt nya områden för fritidsbebyggelse eller miljöstörande verksamhet tillkomma. Bestämmelserna omfattar hela det nu aktuella planområdet och innebär att området inte påtagligt får skadas från natur- och kulturmiljösynpunkt av ny bebyggelse eller liknande förändringar. Bestämmelserna ska däremot inte hindra utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet.

Planförslaget: Planförslaget underlättar för åretruntboende i Saltkällan med närhet till friluftsliv och goda kommunikationer och innebär en utveckling av det befintliga bebyggelseområdet. Föreslagen bebyggelse kan snarare bli en naturlig komplettering av den befintliga och kan bidra till att bebyggelsen hålls ihop. Det markområde som tas i anspråk i nordost bedöms inte ha något värde för allmänhetens friluftsliv och rekreation. En exploatering inkräktar marginellt på det öppna landskapsrummet.

Länsstyrelsen har i beslut 2009-05-08 gjort bedömningen att planförslaget är förenligt med kraven på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna, enligt 3 och 4 kap miljöbalken

### Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Normer finns för närvarande för svaveldioxid, bly, partiklar (PM10), kolmonoxid, kväveoxider och kvävedioxid, bensen och ozon. Normvärdena för bensen och ozon skall klaras från den 1 januari 2010. Övriga normvärden gäller redan idag. Miljö kvalitetsnormer har även utfärdats för fisk- och musselvatten.

Ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna överskrider idag eller är i närheten av ett överskridande.

Planområdet berör inte miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Planförslaget: Ett genomförande av planförslaget medför en liten förändring jämfört mot situationen idag och ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas eller ligga i närheten av angivna normvärden.

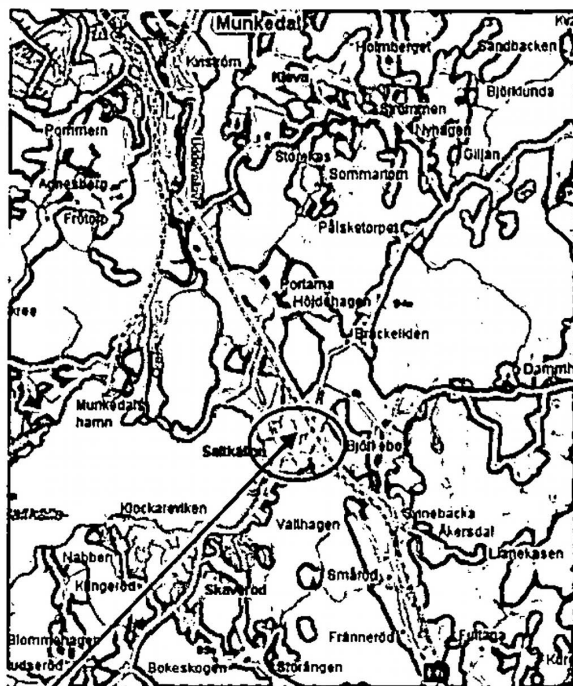
## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget ca 4 km söder om Munkedal. Från väg E6 nås området via allmän väg 787, Skredsviksvägen.

Området begränsas i väster av Saltkällefjorden och i öster sträcker sig planområdet nästan fram till vägområdet kring väg E6.

Planområdet ligger mellan Saltkällefjorden och väg E6.



Området omfattar befintlig bebyggelse samt ett mindre obebyggt område i södra delen av nuvarande marknadsplats i norr.



*Planområdets omfattning*

### **Areal**

Planområdet omfattar ca 13 ha (ca 13 000 m<sup>2</sup>).

### **Ägoförhållanden**

Planområdet är i huvudsak i privat ägo. Den obebyggda marken som föreslås bli bebyggd berör den privatägda fastigheten Saltkällans säteri 1:2 (söder om marknadsplatsen).

Ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet är redovisade i den fastighetsförteckning som ingår i planhandlingarna.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

För Munkedals kommun gäller översiktsplan 2001. Saltkällan omfattas av en fördjupning av översiktsplanen "FÖP Munkedal - Tungenäset", antagen av kommunfullmäktige 2001-11-28. En översyn av den fördjupade översiktsplanen har antagits av kommunfullmäktige 2008-02-06, men det nu aktuella området ingår inte i denna översyn.

För planområdet gäller rekommendationen R10:

*"Nya bostadshus medges inte. En studie bör göras i syfte att utreda förutsättningarna för omvandling till helårsboende. Lämpligheten härav ska prövas i detaljplan."*

*En omvandling till permanentboende innebär en ökad belastning på vatten- och avlopssystem. En grundläggande förutsättning är därför att vatten- och avloppsfrågorna, i varje enskilt fall, går att lösa på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till övergödningssituationen i Gullmarsn. Funktionskraven enligt kapitel 7.3 ska gälla."*

Efter 2001 har flera förändringar skett. Den mest betydande förändringen för bebyggelsen i området är den planerade utbyggnaden av va-nätet, vilket ger nya möjligheter att utveckla bebyggelsen i Saltkällan. En ny sträckning av väg E6 har tagits bruk under juni 2008.

## Riksintressen

### Väg E6

Väg E6 är av riksintresse. Vägen går nordost om planområdet och berörs inte fysiskt av planförslaget. Indirekt berörs förslaget av trafikbuller från vägen.

### Bohusbanan

Bohusbanan, delen mellan Göteborg – Uddevalla – Munkedal - Lysekil, är av riksintresse. Även järnvägen ligger utanför planområdet, ca 100 meter öster om områdets gräns och berörs inte fysiskt av förslaget. Indirekt berörs förslaget av järnvägsbuller.

## Byggnadsfri zon kring allmänna vägar

Enligt väglagen råder byggnadsfritt avstånd kring allmänna vägar. Detta avstånd är 50 meter från vägområdets gräns kring väg E6. Vägområdet angränsar till planområdets östra delar. I huvudsak ligger inga byggnader inom det byggnadsfria avståndet.

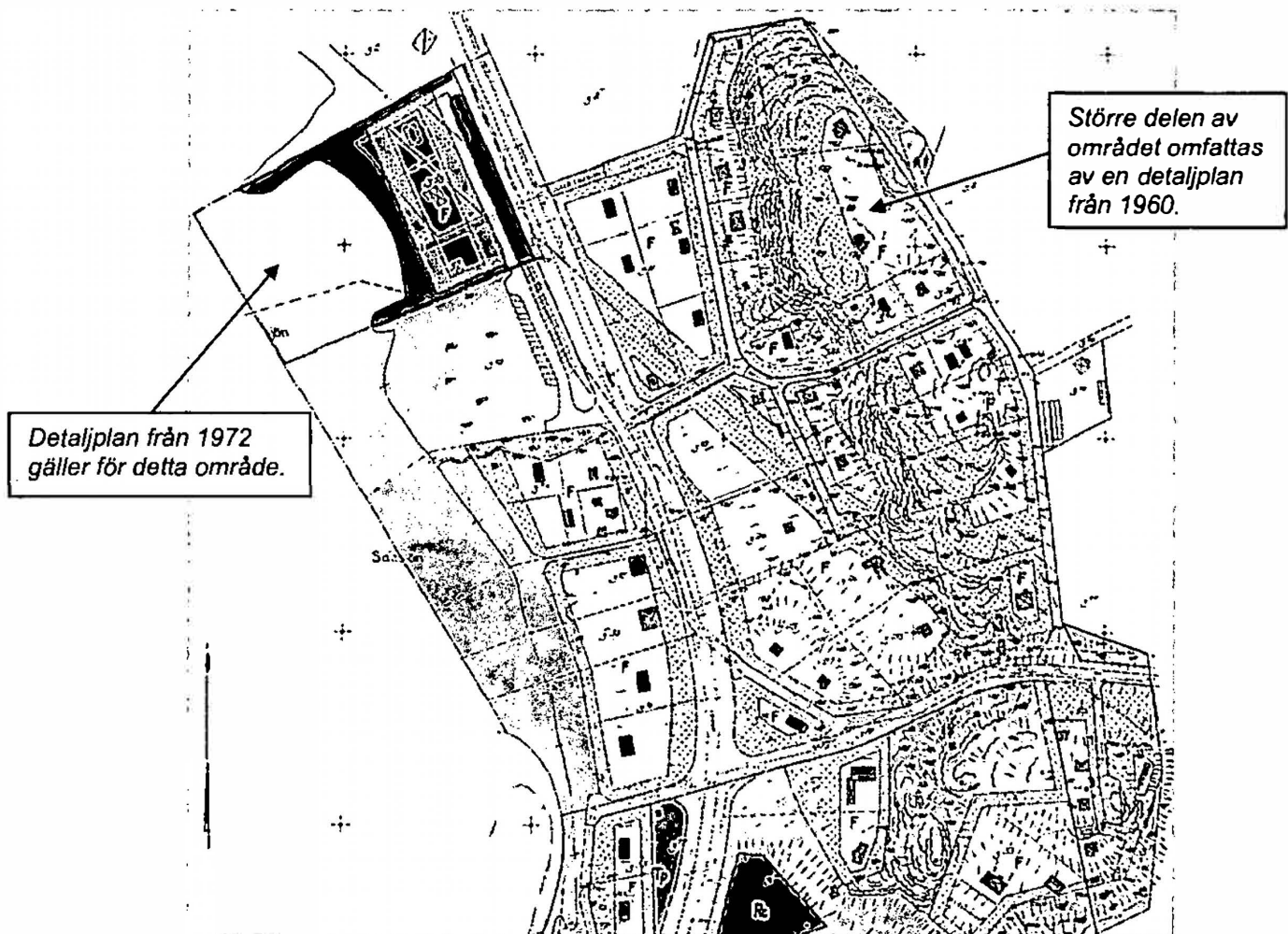
Kring Skredsviksvägen, väg 787, gäller det generella avståndet från vägområdet om 12 meter. Byggnader inom fastigheterna Brevik 3:77 och 3:84 ligger inom det byggnadsfria avståndet.

## Detaljplaner

Planområdet berörs av två gällande byggnadsplaner:

- Brevik Övre Södergård nr 3, fastställd 1960-05-06
- Fastigheten Brevik Övre Södergård 3:58, fastställd 1972-09-08

Planen från 1960 omfattar större delen av befintlig bebyggelse norr om Taske å. Planen från 1972 omfattar endast tre fastigheter i områdets nordvästra hörn.



Gällande planer inom området

De gällande planerna ger bl a rättighet att på respektive tomt-uppföra en huvudbyggnad om maximalt 75 m<sup>2</sup> och uthus om maximalt 10 m<sup>2</sup>.

Norra delarna av föreslagen plan, där det föreslås parkering och fem nya villatomter, är inte planlagt.

### Planprogram

Ett detaljplaneprogram, upprättat 2006-08-30, har varit på samråd under hösten 2006. En redogörelse för programsamrådet är upprättad 2006-11-20.

Några fastigheter inom programområdet (Brevik 3:24, 3:25, 3:27, 3:28 och 3:73) har utgått, eftersom ytterligare geotekniska undersökningar måste göras innan dessa kan få utökad byggrätt. De kommer därför att planläggas i en senare etapp.

### Strandskydd

Strandskyddet omfattar norra delen av planområdet. Området är redan ianspråktaget för besöksparkering tillhörande vandringsleden "Maltes stig". Inom området finns även en nyligen uppförd förrådsbyggnad.

Planförslaget: I planförslaget är den befintliga parkeringen och förrådsbyggnaden utlagd som allmän platsmark. Målsättningen med området är att det även fortsättningsvis ska vara tillgängligt för allmänheten och nyttjare av "Maltes stig". Ianspråktagandet av strandskyddsområdet bedöms inte motverka intentionerna i strandskyddsbestämmelserna (MB 7 kap 13-18 §§). Strandskyddet föreslås inte bli upphävt.

I ett tidigare skede av planarbetet när planförslaget blev inrymde utrymme för en ny samlingsplats, norr om den befintliga p-platsen tillhörande "Maltes stig", så gav Länsstyrelsen dispens från strandskyddsbestämmelserna med vissa villkor. Dispensen daterad 2009-05-08. Planförslaget har efter dispensansökan omarbetats och inrymmer numera inget utrymme för samlingsplats.

### Naturresevat



*Saltkälleffjorden och delar av strandzonen närmast planområdet.*

För Gullmarn och dess närmaste omgivningar gäller bestämmelser för Gullmarns naturvårdsområde enligt tidigare lagstiftning. I miljöbalken behandlas detta område som naturreservat (7 kap. 4-8 §§). Syftet med naturreservatet/naturvårdsområdet är att det ska kunna utnyttjas för friluftsliv och rekreation, samt att attraktiva landskapstyper och intressanta växt- och djurmiljöer bevaras.

Planförslaget: Planområdet berör Gullmarns naturvårdsområde i en begränsad del av vattenområdet, norra delen av planområdet med befintlig parkeringsplats och det område på östra sidan om Skredsviksvägen där komplettering föreslås med några bostäder.

Speciellt intressanta växt- och djurarter finns inte dokumenterade inom de begränsade ytor som berörs av planförslaget. Berörda markområden är idag brukad åkermark. Planförslaget ger visst stöd för friluftsliv/rekreation genom att parkering kopplas till Maltes stig. Sammantaget bedöms planförslaget inte få någon nämnvärd påverkan på Gullmarns naturvårdsområde och berörda delar bedöms möjliga att undanta när planområdet vunnit laga kraft. Kommunen har inlämnat ansökan hos länsstyrelsen om tillstånd för de åtgärder som berör Gullmarns naturvårdsområde.

Länsstyrelsen har i beslut 2009-05-08 gett tillstånd för uppförande av fem bostadshus inom Gullmarns naturvårdsområde på fastigheten Saltkällan 1:2. De föreslagna bostäderna medför en förtätning av bebyggelsen men länsstyrelsen gör bedömningen att platsen för de nya fastigheterna utgör en "lucka" i den befintliga bebyggelsen. Trots att ny mark tas i anspråk bedöms dock inte tillgängligheten för allmänheten försämrats av att tillstånd ges (eventuella ytterligare bostäder bedöms dock medföra en utvidgning av det bebyggda området).

## Natura 2000

Gullmarn är ett Natura 2000-område d v s ingår i ett europeiskt nätverk av skyddade naturområden. Åtgärder inom Natura 2000-området är tillståndspliktiga enligt miljöbalken.

Planförslaget: Den del av detaljplanen som är vattenområde ingår i Natura 2000-området. Inga förändringar föreslås inom detta område. Vid en utbyggnad av området kommer bebyggelsens enskilda avlopp att anslutas till kommunens reningsverk, vilket ger positiva effekter för vattenmiljön i Gullmarsfjorden.

## Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Är så fallet ska miljöbedömningen genomföras genom att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planförslaget: En behovsbedömning av planen gjordes i planprogrammet, daterat 2006-08-30. De planerade förändringarna bedömdes inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. Det motiverades sammanfattningsvis av följande skäl: Planförslaget innebär inga åtgärder som på ett betydande sätt påverkar bevarandevärdena i det närliggande Natura 2000-området Gullmarn och inte innefattar verksamheter eller åtgärder som kan komma att kräva tillstånd för påverkan på Natura 2000-området. Planförslaget medför inte någon skada på riksintressen eller det åsidosätter inte miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och på lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller vara olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning, enligt yttrande daterat 2006-10-31, under programsamrådet. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-11-20 att genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12 § därför inte behöver upprättas.

Den miljöpåverkan som kan uppstå redovisas längre fram under rubriken "*Inverkan på miljön*".

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-11-20 att detaljplanearbete för Saltkällan ska påbörjas.

## Planförfarande

Planarbetet drivs enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket bl a innebär att planprocessen innehåller både ett samråds- och ett utställningsskede. Detaljplanen antas slutligen av kommunstyrelsen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet består av ett bergsparti i öster som sluttar ner mot Saltkällefjorden där marken övergår i en långgrund sandstrand. Marken sluttar relativt flackt åt väster, men i anslutning till berget är lutningen större. Bergets högsta höjd är ca 42 meter och bergets fot ligger på ca 8-10 meter.

Genom planområdet slingrar sig Saltkällebacken och mynnar ut i fjorden. Kring bäckens nedre lopp finns idag en ganska tät slyvegetation med flera större alar. Bäckens uppströms (under och norr om Skredsviksvägen) kulverterad på en relativt lång sträcka. Bäckens utpekade inte i några handlingar som reproduktionsområde för laxöring men kan sannolikt med tanke omgivning och närhet till bl a Taske å utgöra ett potentiellt reproduktionsområde. Lövskogsbeståndet är sannolikt även välbesökt av fågellivet.

Bergspartiet i öster är kantat och bevuxet med lövskog, bl.a. ädellövskog. Beståndet av ädellövskog, vilket till stora delar ligger inom privatägda bebyggda tomter, har klass 3 enligt *Ädellövskogsinventering Munkedal*, länsstyrelsen 1994.

Norr om planområdet finns öppen åkermark.

Planförslaget: Öppen åkermark norr om det detaljplanlagda området och öster om Skredsviksvägen föreslås ingå i planområdet som område för kompletterande bebyggelse. Den gräsbevuxna ytan som idag används som samlingsplats bekräftas i planförslaget. Föreslagna förändringar av marknivåer framgår nedan under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Området kring Saltkällebacken har försetts med planbestämmelse som begränsar möjligheterna till förändring av bäckflödet och omgivande markområde. Nuvarande lövbestånd, som idag är relativt tät, kan på sikt behöva gallras. Gallringen bör då lämpligen ske i sådan omfattning att det inte påverkar t ex fågelliv och eventuell fiskereproduktion. Inför gallring bör synpunkter lämpligen inhämtas från kommunens miljöavdelning.

Vid anläggandet av ny ge-väg längs med Skredsviksvägen kommer anläggningsarbeten att utföras som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken. Anläggningsarbeten som bedöms bli aktuella är förstärkningsåtgärder och eventuell om- eller nyläggning av kulvert. I övrigt planeras inga arbeten som kommer att påverka Saltkällebacken eller andra vattenområden inom planförslaget.

### Geotekniska förhållanden

GF, Konsult AB har 2001-05-04 tagit fram en översikt över stabilitetsförhållandena vilken omfattar planområdet. Med detaljplaneprogrammet och översikten som grund har en geoteknisk undersökning utförts av GF Konsult AB under våren 2007, *"PM beträffande detaljplan"*, daterad 2007-05-03 och reviderad 2008-02-26.

Med anledning av yttrande från Statens geotekniska institut har den geotekniska utredningen kompletterats. Kompletteringen har genomförts av Norconsult AB och ska ses som ett komplement till tidigare utredningar. Den kompletterande utredningen har redovisats i *"Kompletterande utredning av totalstabiliteten och risk för blockras"*, daterad 2009-09-25. Kompletteringen omfattar totalstabiliteten ned mot Saltkällefjorden samt utredning av risken för blockras.

Stabilitet: I undersökningen konstateras att totalstabiliteten inom planområdet är tillfredsställande med undantag av ett område kring Saltkällebacken, omfattande bl a fastigheterna Brevik 3:24, 3:25, 3:27, 3:28, 3:73 och 3:51. Fastigheterna bör beläggas med restriktioner gällande markarbeten, byggnation och belastningar för att inte ytterligare försämra stabilitetsförhållandena. För befintliga bostadshus på fastigheterna Brevik 3:24 och 3:27 erhålls otillfredsställande stabilitet, medan stabiliteten för övriga bostadshus är tillfredsställande. Skredrisken bedöms inte som akut, men kan förändras på grund av erosion utmed vattendraget. Ingen tillbyggnad eller annan förändring av belastning ska tillåtas utan att en kompletterande stabilitetsutredning genomförs. Längs med Saltkällebacken väster om ovanstående område är nivåskillnaderna mellan bäckbotten och angränsande mark mer måttlig och säkerheten mot skred är därmed tillfredsställande.

Nedanförl fastmarkspartiet i östra delen av planområdet sluttar marken relativt flackl ned mot Saltkällelforlen där marken övergår i en långgrund sandstrand. I den kompletterande utredningen av totalstabiliteten har topografin studerats i tre representativa sektioner. I sektionerna varierar nivåskillnaden mellan fastmarksgränsen och strandkanten från 12-15 meter. Nivåskillnaden tas upp på en sträcka av 200 meter eller mer. Vad avser själva sandstranden och bottenförhållandena så visar sjökorten att sandstranden övergår i flackl lutande lerbotten. 3 meters djup uppnås vid ca 120 meter från strandkanten, 6 meters djup vid ca 180 meter, 9 meters djup vid ca 370 meter och 13 meters djup vid ca 800 meter.

Sättningar: Höjdpartiet i öster består av fastmark med berg i eller nära i dagen. Sättningar bedöms här vi eventuella uppfyllnader bli försumbara.

Övrig mark inom planområdet utgörs av friktionsjord underlagrad av lera. Friktionsjorden utgörs överst av grusig sand som mot djupet successivt övergår i finkornigare sediment. Måktigheten varierar inom området från någon meter till uppmot 10 meter. Överkant lera ligger på nivån +4 till -2 meter inom området (havsnivå på +/- 0 meter). Leran i området bedöms vara normal- till svagt överkonsoliderad. Sonderingar har fått stopp på djup mellan 4 till 40 meter. De mindre djupen erhöles närmast fastmarkspartiet varifrån djupet ökar ut mot fjorden.

Leran utmed E6-etappen (öster om planområdet) är högsensitiv och till övervägande del kvick. Bildningen av kvickleran bedöms bero på den nedåtriktade strömning som enligt uppmätta portryck sker i leran. Inom detaljplaneområdet ligger lerjorden i huvudsak under havsytan varpå strömningsförhållandena skiljer sig från de utmed E6. Eventuellt kan det finnas förutsättningar för kvicklerebildning i östra delen av planområdet närmast bergsfot. Förekomst av kvickleror är dock inte trolig inom planområdet, men har inte verifiserats med undersökningar.

Mindre pålastning är möjlig utan att skadliga sättningar uppstår. Norconsult gör bedömningen att då lerdjupen är stora kommer jämna belastningar inte att generera skadliga differenssättningar.

Planförslaget: Med anledning av resultatet av den geotekniska undersökningen har fastigheterna Brevik 3:24, 3:25, 3:27, 3:28 och 3:73 utelämnats i planförslaget. Alla fem fastigheter ligger i anslutning till Saltkällebäcken. Kommunen har valt att inte ta med fastigheterna eftersom det konstaterats att stabiliteten är otillfredsställande och att en fördjupad utredning bör genomföras för området. Inom området kan det inte uteslutas att underlagrande lera är högsensitiv alternativt kvick. Då leran överlagras av mäktiga lager med friktionsjord är emellertid inte bakåtgripande skred troliga. Kommunen har träffat de berörda fastighetsägarna för att finna en lösning som leder till fortsatt utredning. När överenskommelse träffats och de geotekniska förhållandena är klarlagda kan kommunen upprätta detaljplan för fastigheterna. Till dess att en sådan plan är fastställd gäller detaljplanen från 1960.

På grund av de osäkra stabilitetsförhållandena inom den södra delen av fastigheten Brevik 3:51 har fastigheten belagts med nybyggnadsförbud inom aktuellt område. Innan eventuella uppfyllnader eller annan belastning (t ex upplag) av det aktuella markområdet kan komma till stånd ska det genom geoteknisk undersökning påvisas att stabilitetsförhållandena inte försämrats inom och i anslutning till området. Ovanstående har styrkts genom planbestämmelse och påverkar inte nuvarande markanvändning.

Totalstabiliteten inom planområdet är att beteckna som tillfredsställande då marken inom planområdet samt botten i angränsande vik är flack. Inom detaljplanen är den generella lutningen ned mot fjorden 1:40 och ökande till 1:15 i söder. Större lutningar finns lokalt i slänten vid fastmarkspartiet. Jordlagren utgörs här av morän eller mäktiga sandlager.

Ut mot Saltkällelforlen är bottenlutningen alltför flack för att medge några stabilitetsproblem. Baserat på nu samt tidigare utförda undersökningar har Norconsult gjort beräkningar som visar på över 2-faldig säkerhet (såväl odränerad som kombinerad analys) mot skred inom det flacka området ned mot fjorden.

Området som utgör gemensam samlingsplats och fastigheterna Brevik 3:58, 3:79 och 3:80 har belagts med restriktioner avseende uppfyllnader. Området är idag beläget på en relativt låg markhöjd och är vid ogynnsamma väderleksförhållanden utsatt för översvämning. Risker för översvämning bedöms dessutom i en framtid komma att öka (se avsnittet "Höga vattenstånd"). För att upphäva effekten av eventuella översvämningar kan en markhöjning av området och eventuellt även en höjning av befintliga byggnader bli aktuell. Nuvarande bebyggelse inom Brevik 3:58, 3:79 och 3:80 ligger idag med sockelhöjder på +1,64 till +2,05 meter. Med hänsyn till översvämningens risk finns sannolikt önskemål om uppfyllnader från ca 0,2-1,0 meter inom området för samlingsplatsen och fastigheterna Brevik 3:58, 3:79 och 3:80. Eftersom markområdet inom ovanstående fastigheter slutar ner mot Saltkällefjorden kan uppfyllnader inom vissa områden komma att ge ojämn belastning och därmed skadliga differenssättningar. För att undvika framtida sättningsproblem har området inom ovanstående fastigheter därför försetts med planbestämmelse innebärande att uppfyllnader över nuvarande marknivå ska föregås av geoteknisk utredning.

### Höga vattenstånd

Naturliga vattenståndsvariationer orsakas av lufttrycket, vinden och i Sverige till en mindre del av tidvatten. Ett högt vattenstånd medför emellanåt översvämning längs våra kust- och sjöområden. En temperaturhöjning leder på sikt till en höjning av världshavens medelvattennivå genom att temperaturen i havet stiger och orsakar volymexpansion samt att glaciärer smälter. Ingen vet hur stor en vattennivåhöjning kan bli på grund av dessa faktorer, men fram till år 2100 beräknas dessa påverka världshavens genomsnittliga vattenstånd med mellan 9 och 88 cm (Church et al, 2001). Regionala förändringar kan dock bli något mindre eller större.

Markområdet närmast Saltkällefjorden är flackt och det förekommer redan idag att vattennivån stiger långt upp på stranden, nära befintliga byggnader. De mest utsatta fastigheterna ligger i planområdets nordvästra del och har sockelhöjder på 1,64 meter (Brevik 3:58) och 1,70 meter (Brevik 3:79), höjderna är angivna i grundkartans höjdsystem, RH 00.

Planförslaget: I den geotekniska undersökningen (GF 2007-05-03, reviderad 2008-02-26) ingår en vattenståndsberäkning gjord av SMHI, där högsta högvattenstånd (HHW) på Smögen har varit utgångspunkten. För Saltkällefjorden har ett tillägg gjorts för vinduppstuvning, eftersom erfarenheter från "Gudrunstormen" 2005 visar att högvattenstånd sammanfaller med hård sydvästlig vind. Detta gav ett beräknat tillägg p.g.a. uppstuvningseffekten på ca 10 cm till högsta högvattenstånd (HHW), vilket innebär att ett beräknat högsta uppmätta vattenstånd för Saltkällan blir ca 132 cm i RH 00. Utifrån framtida klimatförändringar, med förväntad höjning av vattenståndet på upp till 0,88 meter, rekommenderas att nya byggnader och anläggningar som kan vara känsliga för översvämning ska utföras så att överkant sockel hamnar på +2,20 m i höjdsystemet RH 00.

Kommunen anser med hänsyn till de förhållanden som råder för området redan idag och i enlighet med den diskussion som pågår i samhället att det är viktigt att både ny och befintlig bebyggelse får en säker grundläggning utan risk för översvämning. Ingen kan i dagsläget förutspå hur höga vattenstånd det kan bli på sikt. Den föreslagna lägsta grundläggningsnivån som anges i planen är därför en uppskattning utifrån de uppgifter som finns att tillgå och ingen garanti för att det i framtiden inte kommer att bli översvämmat.

För att säkerställa att ny- och tillbyggnation genomförs så att risken för eventuell översvämning minimeras har planförslaget försetts med planbestämmelse innebärande att ny- och tillbyggnader av bostadsbyggnader och tekniska anläggningar ska uppföras med en lägsta sockelhöjd på +2,20 meter över grundkartans nollplan (höjdsystemet RH 00). Bestämmelse finns även som säkerställer att endast källarlösa hus får uppföras i de västra delarna av planområdet. Vad gäller den befintliga bebyggelsen på de mest utsatta fastigheterna, Brevik 3:58 och 3:79, bör fastighetsägarna överväga att i en framtid förbättra nuvarande förhållanden genom exempelvis markarbeten. Ägaren till Brevik 3:79, den lägst belägna fastigheten, planerar redan idag för en nybyggnad med beaktande av den angivna sockelhöjden.

## Förekomst av sten- och block

En bergteknisk rasriskutredning för planområdet har utförts av Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB, daterad 2009-10-13.

Allmänt består berggrunden av en granit av god kvalitet. Storstabilitet i graniten är inte nedsatt då glidbenägna svaghetsplan i stort sett saknas. Ställvis är graniten dock uppsprucken och vittringsprocesser som bl a frost- och rotsprängning lösgör här med tiden stenar och ibland större block från bakomvarande berg.

Planförslaget: Enligt undersökning av Bergab, daterad 2009-10-13 förelåg en uppenbar rasrisk från stenar och större block i slänten på fastigheten Brevik 3:44. Så snart som risken upptäcktes utförde fastighetsägaren de säkerhetsåtgärder som föreslogs av Bergab. Slänten säkrades inom fastigheten, besiktigades och protokoll upprättades därefter av bergteknisk sakkunnig. Faran för ras är därmed eliminerad på Brevik 3:44.

För fastigheterna 3:71 och 3:38 bör en noggrannare undersökning göras för att utröna rasrisken då detta ej kunnat göras tillräckligt från marken.

Kommunen har inför antagandeskedet påtalat behovet av att åtgärder krävs av fastighetsägarna för att säkerställa de aktuella bergsskäringarna. Det har även påtalats att åtgärderna bör genomföras så snart som möjligt för att undvika person- och egendomsskada. Målsättningen från kommunen är att avtalen ska vara undertecknade innan planen förs till antagande. I överenskommelserna regleras bl a kostnader och tidpunkt för åtgärder.

För att ytterligare påtala behovet av att säkerställa den aktuella bergsslänten så har planförslaget försetts med bestämmelse innebärande att:

- Bygg- och marklov inte får ges förrän området har säkrats från nedfall av block och sten, som kan innebära risk för person- eller egendomsskada. Alternativt ska besiktning ha utförts av bergteknisk sakkunnig som kan påvisa att det inte föreligger någon risk för nedfall av block och sten, som kan innebära risk för person- eller egendomsskada. Skrotning och säkring ska utföras enligt bergteknisk utredning Bergab 2009-10-13 eller på likvärdigt sätt. Efter skrotning och säkring ska besiktning utföras av bergteknisk sakkunnig.

För övrigt görs en allmän rekommendation att hålla näraliggande och åtkomliga bergpartier fria från lösvittrade stenar och den vegetation i slänterna som kan orsaka nedbrytning genom rotsprängning. Växtlighet nedanför foten till bergsslänterna bör bevaras då dessa utgör en barriär/fälla för eventuellt nerrasande material.

## Radon

Planförslaget: Enligt översiktlig kartering utgörs marken sannolikt av s k lågradonmark.

Eftersom radiumhalten inte kontrollerats annat än översiktligt har planbestämmelse införts, innebärande att byggnader, där personer vistas stadigvarande, ska utföras radonsäkert såvida det inte kan påvisas att den aktuella marken kan klassificeras som s k normal eller lågradonmark, enligt SSI:s normer. Bestämmelsen säkerställer även att fyllnadsmassor, som kan komma att läggas under husen, inte har förhöjd radiumhalt.

## Fornlämningar

I anslutning till planområdets östra del finns en boplat registrerad, vilken har undersökts och tagits bort i samband med anläggande av motorvägen. En boplat (RAÅ Foss 427:1) med status som "övrig kulturhistorisk lämning" finns också i östra delen av planområdet. Den har utretts i samband med arkeologisk utredning kring den nya vägsträckningen och ligger inom allmän platsmark (beteckningen "Natur") på Brevik 3:17.

Planförslaget: Inga åtgärder är föreslagna inom det utpekade boplatområdet. Nuvarande markanvändning kvarstår inom och i anslutning till boplaten.

## Bebyggelse

Planområdet omfattar ca 40 befintliga fastigheter varav de flesta är bebyggda med bostadshus. Uppskattningsvis används ca 15 av dessa för åretruntboende, medan resterande i större eller mindre utsträckning används för delårs- och sommarboende.

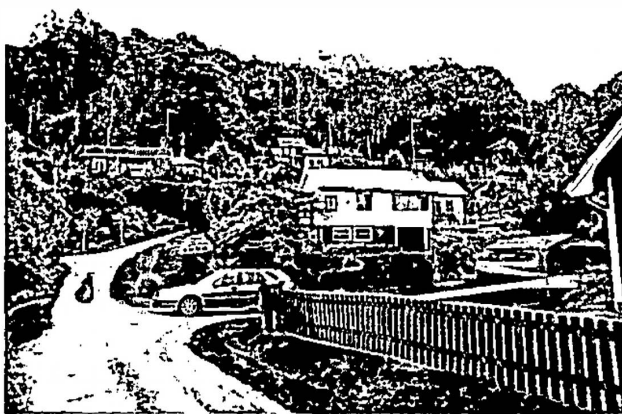
Bebyggelsen är av varierande karaktär. I de flacka områdena kring Skredsviksvägen är bebyggelsen lågmäld – enplanshus med flacka tak, tillbyggda verandor och friliggande uthus och gäststugor. Mot berget i öster har flera hus höga socklar, några med förhöjda fasadliv och taklättor.

Planförslaget: För de befintliga och redan bebyggda fastigheterna ger planförslaget möjlighet till att anpassa befintliga byggnader till åretruntboende. Den i gällande plan tillåtna byggnadsytan om  $75 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$  för uthus utökas för samtliga befintliga fastigheter till totalt  $200 \text{ m}^2$ . Inom planområdet höjs den tillåtna byggnadshöjden från 3,2 meter till 4,5 meter i västra samt södra delen och 3,5 meter i den östra delen. För hela planområdet gäller att uthus får uppföras till en höjd av 3,0 meter. Den tillåtna taklutningen på maximalt 30 grader ökas till 34 grader i västra samt södra delen och 38 grader i östra delen av planområdet. De befintliga byggrätternas omfattning har i huvudsak behållits, med viss anpassning föranledd av närheten till väg, ledningsdragningar och trafikstörning. Planen anger inget våningsantal utan endast byggnadshöjd och begränsning av taklutningen.

I den i östra delen av planområdet tillåter byggnadshöjden att byggnader kan uppföras i ett våningsplan. I gränsområdet mellan östra och västra delområdet kan flertalet av byggnaderna utföras med suterrängvåning. Inom den västra delen av planområdet tillåter byggnadshöjden uppförandet av  $1\frac{1}{2}$ -planshus. Nuvarande bebyggelse inryms i samtliga fall inom föreslagna bestämmelser och byggrätter. Inga bostadsbyggnader har "prickats" bort utan samtliga ges möjlighet till om- eller nybyggnad.

Fem nya villatomter föreslås söder om marknadsplatsen och norr om den befintliga bebyggelsen som är belägen öster om Skredsviksvägen. De nya tomterna har getts samma bestämmelser vad avser byggnadsyta, byggnadshöjd och taklutning som angränsande befintlig bebyggelse. För att begränsa antalet bostäder har området försetts med bestämmelse som reglerar högsta antalet tillåtna fastigheter. Generellt gäller dessutom för hela planområdet att tomtarealen ska uppgå till minst  $800 \text{ m}^2$ .

Inom fastigheten 3:29, som idag har en areal av ca  $5145 \text{ m}^2$ , medger planförslaget en uppdelning av fastigheten i tre tomtplatser. En föreslagen uppdelning har illustrerats på plan- och illustrationskarta. De nya tomterna har getts samma bestämmelser vad avser byggnadsyta, byggnadshöjd och taklutning som angränsande befintlig bebyggelse. För att begränsa antalet fastigheter har området försetts med bestämmelse som reglerar högsta antalet tillåtna fastigheter.



Bebyggelse i den sydvästvända sluttningen av höjdpartiet



Vy från höjden bakom bebyggelsen, centralt i bilden syns samlingsplatsen och i fonden finns Rödberget.

## Service

Allmän och kommersiell service finns i Munkedal. Munkedals centrum ligger ca 4 km norr om Saltkällan. Torps köpcentrum ligger vid E6:an ca 15 km söderut. Det pågår även planer för ett nytt köpcentrum och i Håby, ca 8 km från planområdet.

En sommaröppen kiosk finns vid badplatsen, ca 250 meter söder om planområdet.

Skola och barnomsorg finns i Munkedals centrum.

## Friidrotts och rekreation



*Den befintliga samlingsplatsen intill Skredsviksvägen*



*Början av Maltes stig, strax intill parkeringen*

En gräsyta mellan Skredsviksvägen och vattnet fungerar idag som samlingsplats. Marken är kommunägd. Området begränsas i norr och söder av två bostadstomter. Inom området finns en boulebana, fikabord, grillplats och en dansbana. På samlingsplatsen anordnas bl.a. midsommarfester av Saltkällans byalag. Det är endast delen närmast vägen som är användbar som samlingsplats, eftersom terrängen sluttar och marken är sank med högre vegetation längre ner mot vattnet. Längs den södra kanten av området leder en stig ner till vattnet, där det finns möjligheter till bad.

"Maltes stig" går från Saltkällan och runt Rödberget i en ca 5 km lång slinga. Stigen utgår från en parkeringsplats med ett 20-tal platser och en informationstavla i norra delen av planområdet. Parkeringsplatsen ligger norr om Brevik 3:80.

Saltkällans badplats ligger söder om och utanför planområdet. Här finns förutom bryggor även kiosk, minigolfbana, lekplats, toaletter och omklädningsrum.

Båtplatser finns i Brevik vid Rödberget. För småbåtshamnen ansvarar Munkedals Båtklubb.

Från Saltkällan är det nära till strövområden, t ex Purkberget och dess omgivning samt Hensbackaområdet, öster om väg E6.

Planförslaget: Genomförandet av planen innebär att samlingsplatsen och den befintliga parkeringen med förrådsbyggnad i anslutning till "Maltes stig" bekräftas i sitt nuvarande läge.

## Vattenområde

Inga åtgärder föreslås inom vattenområdet.

## Gator och parkering

Från väg E6 kommer man till Saltkällan via allmänna vägen 787 mot Skredsvik – Uddevalla (Skredsviksvägen). Ny väg E6 med motorvägsstandard har invigts i juni 2008. Skredsviksvägen ansluter i en trafikplats vid f.d. Saltkällans säteri. Kring Skredsviksvägen gäller ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdet och sträckan inom planområdet är ca 400 meter.

Inom bebyggelseområdet finns idag endast enskilda mindre vägar. I östra och södra delen av planområdet har dessa relativt branta lutningar på vissa ställen. I östra delen av planområdet har Vägverket byggt en ny till- och utfartsväg för de fastigheter som tidigare hade direktanslutning till väg E6.

Flera fastigheter inom området har direktutfart till väg 787, medan andra har gemensamma utfarter eller vägar.

Planförslaget: All befintlig bebyggelse kommer att vara kvar, inklusive befintlig trafikstruktur. En liten ökning av trafiken inom området kan förväntas med tanke på att större byggrätter möjliggörs för att främja åretruntboende och att åtta nya bostäder kan tillkomma.

Förutom ny gc-väg längs med Skredsviksvägen kommer inga ytterliga åtgärder att vidtas på vägsträckan genom planområdet.

Nya utfarter till Skredsviksvägen (väg 787) förhindras genom att planen förses med utfartsförbud på sträckor där det idag inte finns befintliga utfarter. De fem nya fastigheterna öster om Skredsviksvägen får sina utfarter samlade till en befintlig lokalväg.

Utfarten från samlingsplatsen samordnas med till- och utfart från fastigheten Brevik 3:79 samt transformator och pumpstation.

Parkering förutsätts ske inom tomtmark för samtliga befintliga bostadsfastigheter samt för de nya fastigheterna öster om Skredsviksvägen. En mindre gästparkering med plats för ca 5 personbilar har trots detta tillskapats i anslutning till de nya tomterna, bl a eftersom några av de befintliga tomterna saknar utrymme för gästparkering.

## Buller och vibrationer

Buller: Sveriges Riksdag har satt upp långsiktiga mål för ljudmiljöerna som innebär att boendemiljön i framtiden ska uppfylla samhällets krav på frihet från buller och att människor inte ska utsättas för skadliga bullerstörningar. Riksdagen har 1997 antagit nedanstående riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur (beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop 1996/97:53):

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid (kl 22-06)
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I Boverkets Allmänna råd 2008:1, "*Buller i planeringen*", anges bl a en huvudregel som ska gälla vid planering av nya bostäder. Enligt huvudregeln bör följande krav kunna uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder:

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.
- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad kan uppfyllas.

Vätrafikbuller från E6 påverkar boendemiljön i Saltkällan. I samband med utbyggnaden av väg E6 till motorväg studerade Vägverket vilken utsträckning vätrafikbullret påverkade boende och omgivande friluftsområden. Enligt de beräkningar som Vägverket genomförde inför utbyggnaden av vägen skulle den dåvarande bebyggelsen på Brevik 3:72, 3:71, 3:37, 3:29, 3:47-3:49, 3:50, 3:51, 3:18, 3:66 och 3:69 komma att exponeras för bullernivåer över angivna riktvärden och värden enligt Boverkets allmänna råd, såvida inga åtgärder vidtogs. Fastigheterna är belägna inom den östra delen av planförslaget och det beräknade överskridandet varierade från ca 1-9 dB(A). Kommunen förutsätter att de åtgärder som vidtogs av Vägverket vid tidpunkten för vägutbyggnaden är tillräckliga och att bullerexponering följaktligen ligger under angivna riktvärden för den befintliga bebyggelse som fanns vid utbyggnaden av E6:an. Om det av någon okänd anledning inte skulle vara så förutsätter kommunen att Vägverket vidtar de åtgärder som behövs efter uppföljning och kontroll av de åtgärder som utfördes i samband med utbyggnaden.

De åtgärder som genomförts av Vägverket är från söder räknat en bullerskärm över bl a Taske å och vidare norrut till dess att vägen går i skärning. Skärmen är på denna del av vägen uppförd till en höjd av ca 2 meter. Efter skärningen, ungefär mitt för fastigheten Brevik 3:37, övergår den nya vägen till att ligga på bank. På denna sträcka av vägen och vidare mot norr har en bullerskärm om ca 1 meters höjd uppförts. Med ovanstående skärmar och fasadåtgärder (bl a fönsterisolering) gjorde Vägverket bedömningen att dåvarande bebyggelse inom planområdet och friluftsområdet "Saltkällans marknadsplats" skulle komma att ligga under eller i närheten av angivna riktvärdesgränser. Vägverket målsättning har även varit att fastigheterna i en framtid ska kunna nyttjas för helårsboende utan att bli störda av vätrafiken på E6:an.

Järnvägstrafiken som trafikerar Bohusbanan är belägen ca 30 meter öster om ny E6 eller ca 130 meter från planområdet. De åtgärder som genomförts i samband med byggandet av väg E6 har bidragit till en reduktion av den eventuella störning som tidigare varit från järnvägstrafiken och Bohusbanan. I samband med att motorvägen planerades gjordes en samlad bedömning av störningen från järnvägs- och vätrafiken. Efter Vägverkets genomförande av åtgärder bedömdes järnvägstrafiken inte ge upphov till bullerstörning över angivna riktvärden för den då befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Trafikflödet på väg 787 (Skredsviksvägen) är i sammanhanget relativt lågt och av de fastigheter som idag ligger längs med båda sidor om vägen beräknas endast Brevik 3:77 påverkas av ekvivalenta bullernivåer som ligger över det angivna riktvärdet. Det beräknade värdet för 3:77 uppgår till ca 57 dB(A) och gäller som frifältsvärde vid den fasad som vetter mot vägen. Övriga befintliga bostadsbyggnader längs med väg 787 exponeras för ekvivalenta bullernivåer utomhus på ca 53-55 dB(A). Samtliga fastigheter, belägna i den första raden, på västra och östra sidan av vägen, exponeras för maximalnivåer på ca 76-80 dB(A). Det högsta värdet 80 dBA gäller för Brevik 3:77. Maximalnivån ligger för samtliga fastigheter således över angivet riktvärde och överensstämmer inte med de krav som ställs av Boverket.

Vibrationer: Planområdet ligger 100 -150 m väster om järnvägen Bohusbanan. Mellan banvallen och planområdet går den nya sträckningen av väg E6. Banvallen går i huvudsak över lermark längs aktuell sträcka varpå risk för vibrationer som kan fortplanta i sig i lera föreligger.

Inom planområdet utgörs jordlagren av lera överlagrad av silt och sand. I östra delen av planområdet övergår området i ett fastmarksparti med berg i dagen. Fastmarkspartiet utgör en naturlig barriär mot vibrationer från banvallen utmed större delen av sträckan.

Planförslaget, buller: Planförslaget har trots de åtgärder som genomfördes i samband med utbyggnaden av E6:an belagts med planbestämmelser för att säkerställa att en så god boendemiljö som möjligt ska kunna tillskapas. För befintliga och nya fastigheter inom den östra delen av planområdet har planbestämmelse införts innebärande att:

- ytterväggar (inklusive fönster) vid nyttillkommande bebyggelse och tillbyggnad ska utformas så att inomhusnivåerna från väg- och järnvägstrafik inte överstiger 30 dB(A), ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå.

- Minst hälften av rummen ska vara vända mot ljuddämpad sida, vilket bl a ger en möjlighet att erhålla rum för sömn och vila mot väster och möjlighet att t ex sova med öppet fönster.
- altan, uteplats eller balkong ska anordnas på ljuddämpad sida samtidigt som maximalnivån inte får överstiga 70 dB(A). Sannolikt kommer altan m m att anordnas på ljuddämpad sida eftersom den vetter mot väster och havet. Eventuella uteplatser i norrläge och mot motorvägen bedöms som mindre troliga.

Vad gäller byggrätternas utformning så har dessa begränsats mot öster samtidigt som byggnadshöjden i princip hållits kvar på samma nivå som i gällande äldre plan (3,5 meter). Begränsningen av byggnadshöjden till 3,5 meter innebär att nytillkommande bebyggelse och ombyggnation endast kan utföras i ett våningsplan. Inom de östra delarna av fastigheterna tillåts uppförandet av komplementbyggnader, vilket bedöms som positivt ur bullersynpunkt. Vid lämplig placering av komplementbyggnaderna kan dessa komma att utgöra ett kompletterande störningsskydd.

Inför utbyggnaden av E6:an gjorde Vägverket bedömningen att Brevik 3:71 och 3:72 skulle komma att exponeras för trafikbuller som skulle överstiga riktvärdet inte åtgärder vidtogs. Med anledning av detta och för att minska eventuell påverkan på området kring marknadsplatsen har en skärm uppförts i anslutning till E6:an. Åtgärden skulle enligt Vägverkets bedömning lindra bullerexponeringen på marknadsplatsen, Brevik 3:71 och 3:72. Denna bedömning har även legat till grund för de nya tomtplatserna väster om Brevik 3:72. Vid kontrollberäkning av bullernivåerna med dagens förhållanden erhålls ett beräknat ekvivalentvärde utomhus på ca 52 dB(A) och en maximalnivå på ca 49 dB(A) på Brevik 3:72 och den föreslagna tomtplatsen väster om Brevik 3:72, vilket styrker tidigare bedömning. Oaktat ovanstående så har Brevik 3:72 försetts med bestämmelse liknande fastigheterna inom östra delarna av planområdet, vilket bl a innebär krav på fasadutformning, rumslokalisering och läge av altan, uteplats och balkong. Av samma skäl som för byggnader inom de östra delarna av planområdet tillåts endast uppförande av komplementbyggnader inom den norra delen av fastigheten.

Öster om Skredsviksvägen beräknas bullernivåerna på de nya tomtplatserna komma att uppgå till ca 53 dB(A), ekvivalentnivå och ca 75 dB(A), maximalnivå. Det framräknade värdena gäller utomhusvärden vid angiven byggrättsgräns. Sammantaget gäller alltså att samtliga nya fastigheter kommer att exponeras för ekvivalenta bullernivåer under eller lika med 55 dB(A) medan maximalnivån kommer att överskrida 70 dB(A) i fasader som vetter mot Skredsviksvägen. För samtliga befintliga och nya fastigheter längs med Skredsviksvägen beläggs därför byggrätterna med restriktioner i form av planbestämmelse innebärande att:

- inomhusnivåerna inte får överstiga 30 dB(A), ekvivalentnivå och 45 dB(A), maximalnivå, krav på rumslokalisering och läge av altan, uteplats och balkong. Bestämmelsen överensstämmer i huvudsak med vad som gäller för tomtplatserna i östra delen av planområdet, med tillägget att bl a altan ges möjlighet att skyddas med en ca 1,5 meter hög skärm i fasad mot Skredsviksvägen. Skärmalternativet har främst tillkommit med hänsyn till de fastigheter som ligger på östra sidan om Skredsviksvägen. Altaner och uteplatser kommer i dessa fall sannolikt att förläggas på västra sidan av bostadshusen för att erhålla västerläge och havsutsikt. Ett sådant läge innebär en bullerexponering över 70 dB(A), maximalnivå såvida platsen inte skyddas med någon variant av skärm. För att fortfarande erhålla havsutsikt kan skärmen utgöras av genomsiktligt material. Höjden 1,5 meter ger skydd för sittande personer. Skärmen behöver troligtvis inte täcka hela altanen/uteplatsen. Inom samtliga tomtplatser, på den östra sidan av Skredsviksvägen, kan vid behov en extra bullerskyddad uteplats anordnas på ljuddämpad sida av bostadshuset.

Planförslaget, vibrationer: För att belysa risken för markvibrationer från tåg- och vägtrafik för planerad ny bostadsbebyggelse inom Saltkällan Säteri 1:2 (väster om Brevik 3:72), har en vibrationsmätning utförts 2010-04-27. Mätningen finns dokumenterad och kommenterad i rapport "Saltkällan, Brevik 3:12, Munkedals kommun", Akustikon/Norconsult daterad 2010-05-11, uppdragsnummer 102 00 14. I rapporten konstateras att de uppmätta värdena underskrider aktuella riktvärden med god marginal. Mot bakgrund av resultaten från vibrationsmätningen finns det därför inget behov av att införa någon form av planbestämmelse avseende markvibrationer.

Inom det aktuella området uppgick de högsta uppmätta vibrationerna från tågtrafiken till 0,096 mm/s, vilket är 25% av nedre gränsen för intervallet för risk för måttlig störning, enligt Svensk Standard SS 4604861.

Den högsta uppmätta vibrationen, lastbil på lokalväg, uppgår till 0,11 mm/s i vertikal riktning. Vid en beräknad förstärkning av vibrationerna (enplans byggnader med bjälklag över torpargrund) skulle vibrationerna kunna komma att uppgå till ca 0,33 mm/s, vilket motsvarar ca 80% av riktvärdets nedre gräns. Vid grundläggning med betongplatta på mark, kan vibrationerna förväntas bli något lägre än de uppmätta. Enligt kriterier i Svensk standard (SS 4604861 bilaga B) anses mycket få människor uppleva vibrationer under skiktet 0,4 – 1,0 mm/s som störande.

Den bebyggelse som finns i östra delen av planområdet är belägen på fastmark. Gränsvärdena för vibrationer kommer här inte att överskridas.

### Kollektivtrafik

Mellan Munkedal och Uddevalla går dagligen ca 25 turer i vardera riktningen. Busshållplats finns vid Björkebo/Lerhålan (gamla E6:an) ca 800 m från Skredsviksvägen, i anslutning till den nya gång- och cykelvägen. Vid hållplatsen stannar bussar som går mellan Uddevalla och Munkedal.



Busstrafik på Skredsviksvägen

Linje 833 trafikerar Skredsviksvägen mellan Saltkällan - Skredsvik - Hogstorp. Idag fungerar den som en anropsstyrd linje och körs med taxi. Hållplatser finns vid marknadsplatsen och vid badplatsen. Hållplatserna används också för skolskjutstrafik.

### Gång- och cykelvägar

Planförslaget: Eftersom biltrafiken är måttlig inom planområdet samtidigt som hastigheten är låg är avsikten att gc- och biltrafik ska kunna samsas om vägutrymmet, med bibehållen trafiksäkerhet.

I samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningarna längs med Skredsviksvägen har kommunen för avsikt att bygga ut gång- och cykelväg på samma sträcka. När gång- och cykelvägen är utbyggd kommer Vägverket att överta ansvaret för fortsatt skötsel av gc-vägen. I planförslaget finns gc-vägen inlagd med egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser får förekomma.

Utmed den gamla E6:an kommer Vägverket att anlägga en gång- och cykelväg. Till denna ska en gång- och cykelväg länkas vid Björkebo för att sedan gå under motorvägen via Lerhålan och vidare fram till Saltkällan. I planen ansluter gc-vägen till lokalvägen som går i södra delen av planförslaget. Trafiken på lokalvägen bedöms inte komma att uppgå till sådan mängd att gc-trafiken behöver åtskiljas från biltrafiken.

### Tillgänglighet

Marklutningen på och i anslutning till föreslagna nya tomter är liten. I övrigt har det varit nödvändigt att anpassa planförslaget till befintliga förhållanden, vilket gör att större lutningar än vad som är normalt får accepteras.

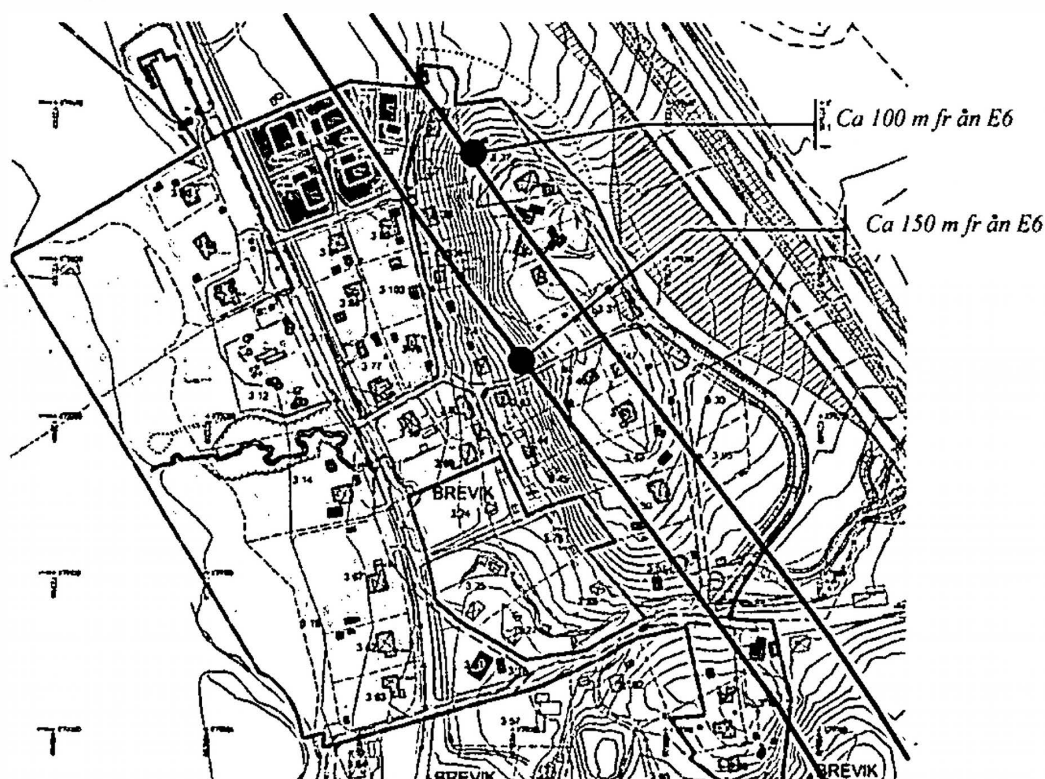
Tillgängligheten till och från området förbättras med föreslagen gc-väg utmed Skredsviksvägen.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att planeras så att godtagbar tillgänglighet uppnås enligt gällande regler för rörelschindrade.

### Farligt gods

Väg E6 är en primär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods ska riskhanteringsprocessen beaktas vid framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsled.

Kartbilden nedan visar det ungefärliga avståndet mellan planområdet och E6:an.



Planförslaget: Östra delen av planområdet, med till större delen befintliga bebyggda fastigheter, ligger i huvudsak inom 150 meters avstånd från E6:an. En av de föreslagna nya tomterna i norr ligger i sin helhet mellan 100-150 meter från väg E6.

Den befintliga bebyggelsen ligger delvis på ett berg, ca 10 meter högre än E6:an eller i skydd bakom det skogsklädda berget. E6:an är dragen förbi planområdet huvudsakligen i skärning. Där vägen ligger på bank är vägen försedd med buller- och avkörningsskydd (vägräcke). Centrala och västra delarna planområdet samt de nya tomterna ligger till stora delar i skydd bakom den befintliga höjdryggen.

Inom den östra delen av planområdet och på norra delen av Brevik 3:72 har byggrätterna begränsats genom att endast tillåta uppförandet av komplementbyggnader närmast E6:an.

Eftersom E6 har motorvägsstandard, med högre säkerhet än den gamla E6:an, minskar risken för olyckor i förhållande till vad som gällt innan den nya E6:an togs i bruk. Det nya förhållandet påverkar riskbilden på ett fördelaktigt sätt. Kommunen förutsätter även att en bedömning av riskerna har gjorts inför anläggande av motorvägen och att eventuella behövliga åtgärder är vidtagna på den aktuella sträckan i samband med anläggandet av E6:an för att minimera risken för och minimera konsekvenserna av en olycka med farligt gods.

## Vatten, avlopp och dagvatten

Inom området finns idag endast enskilda anläggningar för vatten- och avlopp. Anläggningarna är av olika utförande samt har varierande och i en del fall även bristfällig standard. Många av anläggningarna är endast anpassade för fritidsbruk. Dagvatten från tak och hårdjorda ytor leds idag ut i omgivande mark och öppna diken.

Kommunen har för avsikt att bygga ut va-nätet inom hela planområdet. Avsikten är att ansluta planområdet och omgivande bebyggelse. Under 2008 har va-ledningar (dricks-, spill- och dagvattenledningar) byggts ut för den östra delen av planområdet.

Planförslaget: Genom att ansluta bebyggelsen inom området till kommunalt vatten kommer dricksvattenkvaliteten att säkerställas för de boende inom området.

Kommunen har genom Aqua Canale AB tagit fram ett va-principförslag för hur bebyggelsen inom planområdet ska kunna anslutas till va-nätet. I samrådsskedet redovisas principförslaget endast på kartutdrag. Målsättningen är att resterande ledningssystem inom planområdet ska byggas ut när planen vunnit laga kraft. I fall där kvartersmark nyttjas säkerställer planen åtkomsten av ledningarna genom sk u-områden.

I samband med utbyggnaden av ledningsnätet för dricks- och spillvatten kommer flertalet fastigheter erhålla dagvattenanslutning. De fastigheter som ges anslutningsmöjlighet är bl a fastigheter inom östra delen av planområdet (utbyggt under våren 2008). Övriga fastigheter och områden som kommer att erhålla möjlighet till anslutning är bl a de fem nya fastigheterna söder om marknadsplatsen, fastigheter belägna längs med berget ca 80 meter öster om Skredsviksvägen samt huvuddelen av de fastigheter som är belägna omedelbart öster om Skredsviksvägen (ca 8 fastigheter). En fördröjningsdamm/våtmark kommer att anläggas i slutfasen av nätet. Fördröjningsdammen anläggs på fastigheten Brevik 3:12, väster om samlingsplatsen. För de fastigheter som inte kommer att erhålla dagvattenanslutning hanteras dagvattenproblematiken på samma sätt som idag. Dagvattnet från hårdgjorda ytor och tak kommer för dessa fastigheter att avledas till omgivande mark och öppna diken. Detta gäller bl a för fastigheter belägna på västra sidan av Skredsviksvägen.

Ett område för ny teknisk anläggning har avsatts i planen vid befintlig teknisk anläggning på fastigheten Brevik 3:12.

## El och tele

Befintliga ledningar inom området ägs av Fortum Distribution AB. Tre nätstationer finns inom planområdet.

Planförslaget: Byggrätter (E<sub>1</sub>-områden) har säkerställts för de befintliga tekniska anläggningarna samt den föreslagna tekniska anläggningen.

## Avfall

Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Återvinningsbart material transporteras till kommunal återvinningsstation i samhället.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

### Natura 2000 och naturreservat

Föreslagna åtgärder medverkar till att uppfylla syftet med Natura 2000-området genom de positiva effekter en sanering av förhållandena när det gäller vatten- och avlopp innebär. Med anslutningen till kommunalt avlopp kommer utsläppen från enskilda avlopp att försvinna, vilket kommer att minska övergödningen i Gullmarsfjorden. Även när det gäller dagvattenhanteringen kan positiva effekter förväntas om gemensam fördröjning av dagvattnet sker genom att dåliga vägdiken förbättras och dagvattenhanteringen i området samordnas.

Gullmars naturvårdsområde gäller för delar av planområdet. Planförslagets bedöms dock inte innebära några negativa konsekvenser, då de områden som tas i anspråk, närmast fjorden och väster om Skredsviksvägen, främst är tänkta för friluftsliv och rekreationen samt inte berör några särskilt utpekade djur- eller växtmiljöer. Kommunen har inför utställningsskedet ansökt om tillstånd av länsstyrelsen för uppförande av fem nya bostadshus och samlingsplats inom Gullmars naturvårdsområde. Samtidigt med tillståndsansökan har kommunen även ansökt om strandskyddsdispens för samlingsplatsen. Länsstyrelsen har i beslut 2009-05-08 lämnat tillstånd och strandskyddsdispens enligt kommunens ansökan. Inför antagandet av planen har förslaget reviderats, innebärande att samlingsplatsen kommer att befästas i sitt nuvarande läge. Det tidigare redovisade läget, intill parkeringsplatsen i anslutning till "Maltes stig", utgår således ur planförslaget.

### Landskapsbild, friluftsliv och rekreation

Landskapsbild som helhet kommer inte att påverkas nämnvärt. Förslaget innebär att bebyggelsen kan komma att upplevas som mer sammanhållen. Ny bebyggelse och möjlighet till större byggrätter för befintlig bebyggelse kan dock komma att påverka utblickar för enskilda fastigheter.

En del av det markområde som vid återkommande tillfällen under höst och vår använts som marknadsplats tas i anspråk. Återstående markytor bedöms dock vara tillräckliga för att även i fortsättningen kunna arrangera Saltkällans marknad.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i fem år. Kommunen är inte huvudman för områdets allmänna platsmark. Allmän platsmark ska stå under enskilt huvudmannaskap.

Genomförandefrågorna är närmare belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

## REVIDERING 2009-11-11, 2010-10-21.

Under utställningstiden och efterföljande underrättelseskede har synpunkter inkommit på planförslaget som här gett anledning till att handlingarna reviderats. De kompletteringar och justeringar som gjorts saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse. Förutom redaktionell justering har planbeskrivningen reviderats på följande punkter:

- Tillhörande handlingar har kompletterats med kompletterande geoteknisk utredning, vibrationsmätning och bergteknisk rasutredning.
- Kapitlet mark och vegetation har kompletterats med uppgift om åtgärder i anslutning till anläggandet av gc-bana längs med Skredsviksvägen.
- Kapitlet geotekniska förhållanden har reviderats och kompletterats med uppgifter från den geoteknisk utredning 2009-09-25.

- Kapitlet förekomst av sten- och block har reviderats med anledning av utförd bergsbesiktning samt med anledning av synpunkter från SGI och Länsstyrelsen
- Under kapitlet bebyggelse har byggnadshöjden för de östra tomterna justerats från 5,5 meter till 3,5 meter
- Kapitlet buller och vibrationer har textredigerats vad avser trafikbuller från väg och järnväg, med anledning av resultat efter utförd vibrationsmätning samt med anledning av inkomna synpunkter från SGI och Länsstyrelsen.

Utöver ovanstående revidering i planbeskrivningen har plankartan reviderats med följande:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd på tomtplatser inom östra delen av planområdet har sänkts från 5,5 meter till 3,5 meter.
- En ny administrativ bestämmelse har införts, bl a innebärande att mark- och bygglov inte får ges inom visst område innan bergsäkring har utförts. Aktuellt område har pekats ut i Bergab:s utredning.
- Bestämmelse avseende trafikbuller har kompletterats med uppgift om att den maximala ljudnivån inte får överstiga 70 dB(A) på altan m m.

Illustrationskartan har ändrats vad gäller färgsättning på byggnad inom Brevik 3:105.

Vad gäller revideringar av genomförandebeskrivningen har dessa klargjorts i slutet av genomförandebeskrivningen.

## REVIDERING 2010-11-05.

Kommunstyrelsen beslöt 2010-10-07, § 92, att anta detaljplanen med ändring av att Brevik 3:12 inte planläggs för bostadsbyggande.

Beslutet innebär att texten i planbeskrivningen har reviderats med anledning av att inga nya tomter tillkommer inom Brevik 3:12, ingen ny samlingsplats tillkommer i anslutning till parkeringsplatsen vid början av "Maltes stig" och att nuvarande läge för samlingsplats å Brevik 3:12 läggs fast i planförslaget.

Vad gäller revideringar av genomförandebeskrivningen har dessa klargjorts i slutet av genomförandebeskrivningen.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

För Munkedals kommun: Utvecklingsavdelningen genom Ronny Larsson, fysisk planerare

För Rådhuset Arkitekter AB: Sören Mannberg, planingenjör och Linda Hansson, planeringsarkitekt

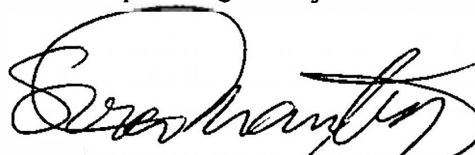
Munkedal 2009-05-28. Reviderad 2009-11-11, 2010-10-21, 2010-11-05.

Munkedals kommun  
Utvecklingsavdelningen



Ronny Larsson  
Fysisk planerare

Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö



Sören Mannberg  
Planningenjör



Munkedals  
Kommun

Antagen av Kommunstyrelsen, Munkedals  
kommun enl. beslut 2013-02-13, § 16.  
Laga kraft, 2013-03-11.

Detaljplan för

Antagande datum 2013-02-13

**SALTKÄLLAN,**

Laga kraft 2013-03-11

Brevik 3:12 m.fl.

Lantmäteriet  
Vänersborg

(ersätter gällande plan för Brevik 3:58  
och del av plan för Brevik Ö Södergård nr 3)

2013 -04- 08

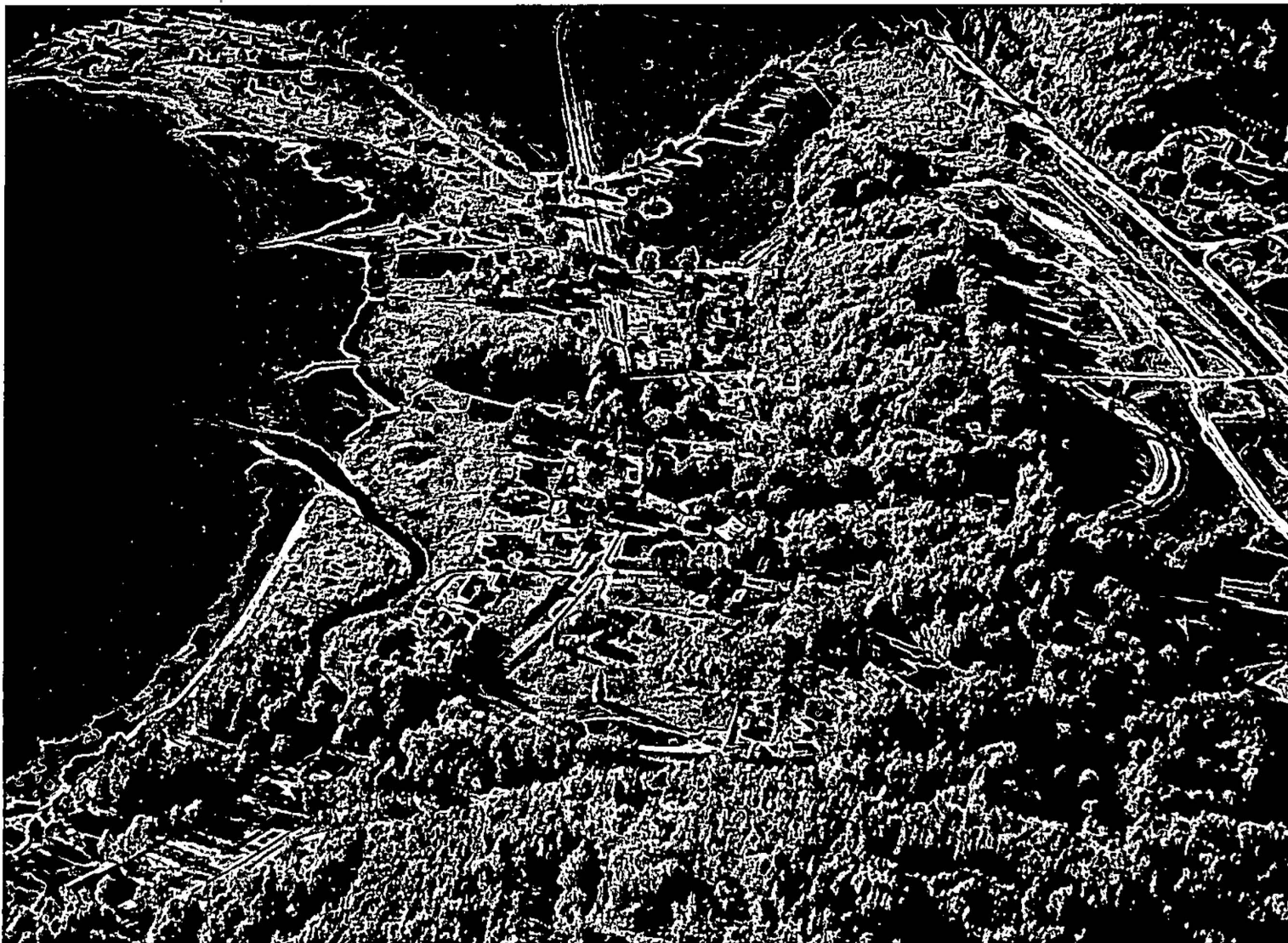
Munkedals kommun

Dnr.....

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---



*Omslag:*

*Flygfoto över Saltkällan, Ramböll/Per Petersson, juni 2006*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                   | 3  |
| Allmänt.....                                   | 3  |
| Tidplan.....                                   | 3  |
| Genomförandetid .....                          | 3  |
| Huvudmannaskap .....                           | 3  |
| Ansvarsfördelning.....                         | 4  |
| Vägar .....                                    | 6  |
| Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar ..... | 6  |
| Naturmark.....                                 | 6  |
| MB 7 kap. ....                                 | 6  |
| Saltkällebacken och övriga vattenområden ..... | 7  |
| Samlingsplats .....                            | 7  |
| Parkeringsplats, "Maltes stig" .....           | 7  |
| Kvartersmark .....                             | 7  |
| Avtal .....                                    | 7  |
| Upplåtelse av mark.....                        | 8  |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....                | 8  |
| Fastighetsägare.....                           | 8  |
| Fastighetsbildning.....                        | 8  |
| Fastighetsreglering .....                      | 9  |
| Gemensamhetsanläggning.....                    | 10 |
| Ledningsrätt.....                              | 11 |
| EKONOMISKA FRÅGOR.....                         | 11 |
| Kommunala kostnader och intäkter .....         | 11 |
| Fastighetsbildning.....                        | 12 |
| GC-väg .....                                   | 12 |
| Va-nät .....                                   | 12 |
| Vägar, parkering .....                         | 12 |
| Bergssäkring.....                              | 12 |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                          | 13 |
| Vatten, avlopp och dagvatten .....             | 13 |
| Vägar, parkering mm.....                       | 13 |
| Fastighetstillbehör .....                      | 13 |
| Saltkällebacken - gallring.....                | 13 |
| Geoteknik - Hydrologi.....                     | 14 |
| Radon .....                                    | 14 |
| Bergteknisk rasrisk .....                      | 14 |
| Grundkarta.....                                | 14 |
| REVIDERING 2009-11-11, 2010-09-21 .....        | 14 |
| REVIDERING 2010-11-05.....                     | 15 |
| MEDVERKANDE I PLANARBETET .....                | 15 |

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Allmänt

Syftet med planförslaget är att omarbete gällande detaljplaner och medge byggrätter som möjliggör åretruntboende, samt att tillskapa några nya byggrätter för bostäder inom området.

De förändringar av markanvändningen som kommunen önskar genomföra saknar stöd i de detaljplaner som idag gäller inom området.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen (PBL 6 kap 1§).

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande när detaljplanen genomförs. Genomförandebeskrivningen ingår i planhandlingarna och omfattas därför av antagandet.

### Tidplan

Planarbetet drivs med ett normalt planförfarande, vilket innebär att både samråd och utställning genomförs. Avsikten är att kommunstyrelsen ska anta detaljplanen.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planprocessen:

|             |                   |      |
|-------------|-------------------|------|
| Samråd      | September-oktober | 2008 |
| Utställning | Juni              | 2009 |
| Antagande   | Oktober           | 2010 |
| Laga kraft  | December          | 2010 |

Tidpunkten för laga kraftbeslutet förutsätter att planen inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

### Huvudmannaskap

För rådande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att de enskilda fastighetsägarna primärt blir ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom en befintlig vägförening eller samfällighetsförening. Finns inget av ovanstående kan en ny samfällighetsförening bildas.

Inom planområdet finns idag en befintlig samfällighetsförening, Breviks samfällighetsförening, som bl a har ansvar för skötsel och underhåll av den lokalväg som leder österut från Skredsviksvägen, i planområdet södra del. Fastigheter inom östra och södra delen av planområdet ingår som delägare i samfällighetsföreningen. Övriga lokalvägar inom planområdet sköts och underhålls av de fastigheter som angränsar respektive väg.

För Skredsviksvägen, som ingår i det statliga vägnätet, är Vägverket väghållare.

Planförslaget: Genomförandet av planen medför ingen förändring av det statliga väghållaransvaret. Ansvar för väg 787, Skredsviksvägen, kommer även fortsättningsvis att åvila Vägverket.

4(15)

I samrådsskedet av förslaget föreslogs att ansvaret för Breviks samfällighetsförening skulle utökas och omfatta all allmän platsmark inom planområdet. Av inkomna synpunkter under planarbetet framgår att huvudalternativet bör var att huvudmannskapet läggs på nybildad samfällighetsförening. Det slutliga ställningstagandet vad avser huvudmannskapet tas vid lantmäteriförrättning där det provas hur ansvaret för den allmänna platsmarken skall organiseras.

### Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

| Anläggning<br>(kartbeteckning)                                                                                                               | Genomförandeansvarig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Driftansvarig                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmänna platser</b>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                        |
| <b>GENOMFART</b><br>Väg 787, Skredsviksvägen.                                                                                                | <b>Vägverket.</b><br>De åtgärder som kommer att genomföras är anläggandet av ny gc-väg. Nuvarande väg kommer inte att förändras.                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Vägverket.</b>                                                                                                                                                                                      |
| <b>gc-väg</b> inom användningsområdet <b>GENOMFART</b>                                                                                       | <b>Munkedals kommun.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Vägverket</b> eller den part som överenskommelse träffas om i avtal mellan kommunen och Vägverket                                                                                                   |
| <b>LOKALVÄG</b>                                                                                                                              | <b>Breviks samfällighetsförening</b><br>inom den östra och södra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b><br><br><b>Saltkällan Säteri 1:2</b><br>Inom den del som betjänar de nya fastigheterna söder om marknadsplatsen.<br><br><b>Munkedals kommun</b><br>Inom den del som betjänar tillfarten till transformator och pumpstation. | <b>Breviks samfällighetsförening</b><br>inom den östra och södra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b>                           |
| <b>parkering</b> inom användningsområdet <b>LOKALVÄG</b><br>Parkeringsplatser i anslutning till nya tomplatser i norra delen av planområdet. | <b>Saltkällan Säteri 1:2.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Nybildad samfällighetsförening.</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>P-PLATS</b><br>Parkeringsyta för besökare till "Maltes stig".                                                                             | <b>Nybildad samfällighetsförening.</b><br>Inget nytt genomförande, anläggningen finns redan idag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Nybildad samfällighetsförening</b><br>Genom avtal/överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och intresseföreningen "Maltes stig" bör fortsatt underhåll och skötsel ske av intresseföreningen. |
| <b>PARK<sub>1</sub></b><br>Samlingsplatsen.                                                                                                  | <b>Nybildad samfällighetsförening</b><br>Inget nytt genomförande, anläggningen finns redan idag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Nybildad samfällighetsförening</b><br>Genom avtal/överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och Saltkällans byalag bör fortsatt underhåll och skötsel ske genom byalaget.                      |
| <b>NATUR</b>                                                                                                                                 | <b>Breviks samfällighetsförening</b><br>inom den östra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde utökat med naturmarken). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b> Inget nytt genomförande. Naturkaraktären behålls i nuvarande skick.                                                                                                                                           | <b>Breviks samfällighetsförening</b><br>inom den östra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b>                                     |

| Anläggning<br>(kartbeteckning)                                                                         | Genomförandeansvarig                                                                                                                                                                            | Driftansvarig                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Allmänna platser</u></b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |
| <b>LEK</b>                                                                                             | <b>Saltkällans Säteri 1:2</b>                                                                                                                                                                   | <b>Nybildad samfällighetsförening</b>                                                                                                                        |
| bäck inom användningsområdet<br><b>NATUR</b><br>Bäckravin, Saltkällebacken; väster om Skredsviksvägen. | <b>Nybildad samfällighetsförening.</b><br>Inget nytt genomförande.<br>För eventuell gallring ansvarar resp. <b>Fastighetsägare</b>                                                              | <b>Nybildad samfällighetsförening.</b>                                                                                                                       |
| Vatten, avlopp, dagvattentledningar och fördröjningsdamm (damm).                                       | <b>Munkedals kommun.</b>                                                                                                                                                                        | <b>Munkedals kommun.</b>                                                                                                                                     |
| Öppna diken                                                                                            | <b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra och södra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening.</b> Inget nytt genomförande. | <b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening.</b> |
| El- och teleledningar                                                                                  | <b>Ledningsinnehavare</b> respektive <b>teleoperatör</b>                                                                                                                                        | <b>Ledningsinnehavare</b> respektive <b>teleoperatör.</b>                                                                                                    |
| <b><u>Vattenområden</u></b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |
| <b>W</b>                                                                                               | <b>Fastighetsägare</b><br>Ingen åtgärd                                                                                                                                                          | <b>Fastighetsägare</b>                                                                                                                                       |
| <b><u>Kvartersmark</u></b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |
| <b>B</b>                                                                                               | <b>Fastighetsägare</b>                                                                                                                                                                          | <b>Fastighetsägare</b>                                                                                                                                       |
| <b>E<sub>1</sub></b>                                                                                   | <b>Ledningsinnehavare</b>                                                                                                                                                                       | <b>Ledningsinnehavare</b>                                                                                                                                    |
| <b>E<sub>2</sub></b>                                                                                   | <b>Munkedals kommun.</b>                                                                                                                                                                        | <b>Munkedals kommun.</b>                                                                                                                                     |
| <b>n<sub>1</sub></b>                                                                                   | <b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i bäcken som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>                                                                  | <b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i bäcken som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>                               |
| <b>u</b>                                                                                               | Allmänna ledningar inom u-området: <b>Munkedals kommun.</b><br>Markområdet i övrigt <b>respektive fastighetsägare.</b>                                                                          | Allmänna ledningar inom u-området: <b>Munkedals kommun.</b><br>Markområdet i övrigt <b>respektive fastighetsägare.</b>                                       |
| <b>u<sub>1</sub></b> (dagvattendike)                                                                   | <b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i diket som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>                                                                   | <b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i diket som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>                                |
| <b>g</b> inom Brevik 3:12                                                                              | <b>Brevik 3:12</b> (Munkedals kommun som nuvarande fastighetsägare).                                                                                                                            | <b>Nybildad samfällighetsförening</b> med fastigheter som nybildas från Brevik 3:12                                                                          |
| <b>y</b>                                                                                               | <b>Fastigheter</b> med nytta av rättigheten. Inget nytt genomförande                                                                                                                            | <b>Fastigheter</b> med nytta av rättigheten.                                                                                                                 |
| <b>b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub></b>                                                                    | <b>Respektive fastighetsägare</b>                                                                                                                                                               | <b>Respektive fastighetsägare</b>                                                                                                                            |

| Anläggning<br>(kartbeteckning)                                                             | Genomförandeansvarig                                  | Driftansvarig                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b><u>Kvartersmark</u></b>                                                                 |                                                       |                                                        |
| <b>Vatten, avlopp och dagvatten-<br/>ledningar</b> (exklusive ledningar<br>inom u-områden) | <b>Respektive fastighetsägare</b>                     | <b>Respektive fastighetsägare</b>                      |
| <b>El- och teleledningar</b>                                                               | <b>Ledningsinnehavare respektive<br/>teleoperatör</b> | <b>Ledningsinnehavare respektive<br/>teleoperatör.</b> |
| <b>a<sub>1</sub></b>                                                                       | <b>Munkedals kommun genom avtal</b>                   | <b>--</b>                                              |

## Vägar

Vägverket ansvarar idag för skötsel och underhåll av den allmänna vägen 787, Skredsviksvägen, betecknad "GENOMFART" i planen. Genomförandet av planen medför ingen förändring av det statliga väghållaransvaret. Ansvaret för Skredsviksvägen kommer även fortsättningsvis att åvila Vägverket.

För skötsel och underhåll av övriga vägar (LOKALVÄG) inom planområdet föreslås ansvaret åvila Breviks samfällighetsförening inom den södra och östra delen av planområdet samt nybildad samfällighetsförening/ar inom övriga delar av planområdet.

Munkedals kommun har för avsikt att bygga ut en gång- och cykelväg längs med östra sidan av Skredsviksvägen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden och belastas av kostnaden. Efter utbyggnaden övergår ansvaret för skötsel och underhåll till Vägverket såvida inget annan överenskommelse träffas i det avtal som kommer att ingås mellan Vägverket och kommunen.

## Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar

Munkedals kommun avser att ansluta planområdet till det kommunala verksamhetsområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt fortsatt drift och underhåll av det allmänna va-nätet, inklusive dagvatten och fördröjningsdamm.

Från anvisad avsättningspunkt och vidare fram till byggnad ansvarar respektive fastighetsägare.

## Naturmark

Ansvaret för skötsel av naturmarken (användningsbestämmelsen natur) inom planområdet föreslås belasta nybildad samfällighetsförening/ar och Breviks samfällighetsförening. Skötseln av redovisad naturmark i östra delen av planområdet bör belasta Breviks samfällighetsförening.

## MB 7 kap.

För Gullmarn och dess närmaste omgivning gäller bestämmelser för Gullmarns naturvårdsområde enligt tidigare lagstiftning. I miljöbalken behandlas detta område som naturreservat (7 kap. 4-8 §§). Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om tillstånd att anlägga ny bebyggelse inom naturvårdsområdet. Länsstyrelsen har i beslut 2009-05-08 gett tillstånd för uppförande av fem bostadshus inom Gullmarns naturvårdsområde på fastigheten Saltkällan 1:2.

Utöver ovanstående berörs delar av planområdet av strandskyddsbestämmelserna (MB 7 kap 13-18 §§). Strandskyddet föreslås ligga kvar inom planområdet, dock krävs det dispens för uppförande av eventuella nya byggnader, anläggningar eller andra åtgärder som kan skada växt- och djurlivet och i övrigt strider mot strandskyddsbestämmelserna.

### **Saltkällebacken och övriga vattenområden**

För eventuell kulvertering av Saltkällebacken vid anläggandet av gc-väg, eventuella förstärkningsåtgärder som berör bäcken eller för andra åtgärder i bäcken och andra vattenområden krävs anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.

I samband med en eventuell detaljprojektering och innan anläggningsarbetena påbörjas ska en anmälan om vattenverksamhet, enligt MB 11 kap, lämnas till Länsstyrelsen Västra Götaland. Anmälan lämnas av utförande part. Om verksamheten kan medföra betydande påverkan på enskilda eller allmänna intressen, får tillsynsmyndigheten förelägga verksamhetsutövaren att ansöka om tillstånd. Tillstånd till vattenverksamhet (tidigare benämnt vattendom) meddelas av Miljödomstolen.

### **Samlingsplats**

Ansvaret för skötsel och underhåll av nuvarande samlingsplats, i planen betecknad PARK<sub>1</sub>, föreslås formellt ligga på nybildad samfällighetsförening. Den dagliga skötseln och underhållet av samlingsplatsen med anläggningar bör lämpligen skötas av Saltkällans byalag. Skötsel och underhållsfrågan bör bekräftas genom avtal mellan byalaget och samfällighetsföreningen.

### **Parkeringsplats, "Maltes stig"**

Ansvaret för den formella skötseln och underhållet av parkeringsområdet med befintlig förrådsbyggnad ligger på den nybildade samfällighetsföreningen. Den dagliga skötseln och underhållet av p-anläggningen med byggnad bör lämpligen skötas av intresseföreningen "Maltes stig". Skötsel och underhållsfrågan bör bekräftas genom avtal mellan intresseföreningen och samfällighetsföreningen. Markägaren förutsetts hållas informerad om åtgärder som behöver utföras.

### **Kvartersmark**

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader uppförs och underhålls.

### **Avtal**

#### Genomförandeavtal/överenskommelser

- Avtal ska upprättas mellan Vägverket och Munkedals kommun vad avser byggnation av ny gång- och cykelväg längs med Skredsviksvägen. Avtalet ska även omfatta överenskommelse om fortsatt skötsel och underhåll av gc-vägen. Avtalet skall bl.a. reglera utförande, tidpunkt för genomförande och standard på anläggning. Avtalet bör ligga klart och godkänt av berörda parter innan planen antas alternativt innan dess att byggnation påbörjas.
- Avtal om marköverlåtelse ska upprättas mellan Munkedals kommun å ena sidan och å andra sidan ägare till fastigheterna Brevik 3:11, 3:14, 3:16, 3:24, 3:25, 3:73 och Saltkällan Säteri 1:2. Genom marköverlåtelsen säkerställs kommunens rättighet att på respektive fastighet anlägga gc-väg på östra sidan av Skredsviksvägen och erhålla mark som i planen är utlagd som vägmark. Avtalen ska bl.a. reglera tidpunkt för genomförandet, nyttjandetid och ersättning. Avtalen ska ligga klara och godkända av berörda parter innan dess att planen förs till antagande. Markområdena överförs lämpligen till någon av de kommunägda fastigheterna Brevik 3:12 eller 3:13. Initiativ till upprättande av avtalen tas av Munkedals kommun.
- Avtal om marköverlåtelse bör lämpligen träffas mellan Munkedals kommun och ägarna till fastigheterna Brevik 3:58 och 3:14. Fastigheterna som är i privat ägo har i planförslaget fått markområden utlagda som allmän platsmark natur, vilket även är förhållandet i de gällande planerna från 1960 och 1972. Initiativ till upprättande av avtalen tas av Munkedals kommun och avtalen bör i sådana fall vara upprättade innan planen förs till antagande. Överlåtelsen förutsätter att 3:58 och 3:14 accepterar en överlåtelse av marken

8(15)

i annat fall kvarstår nuvarande ägoförhållanden. Kommunen har i dagsläget inte för avsikt att tvångsmässigt genomdriva en markreglering.

- Avtal/överenskommelse träffas mellan den nybildade samfällighetsföreningen och Saltkällans byalag. Avtalet/överenskommelsen ska reglera skötsel och underhåll av samlingsplatsen (PARK<sub>1</sub>). Överenskommelsen träffas i samband med bildandet av den nya samfällighetsföreningen.
- Avtal/överenskommelse träffas mellan den nybildade samfällighetsföreningen och intresseföreningen "Maltes stig". Avtalet/överenskommelsen ska reglera skötsel och underhåll av den gemensamma parkeringsytan med byggnad i anslutning till starten av "Maltes stig". Överenskommelsen träffas i samband med bildandet av den nya samfällighetsföreningen.
- Avtal träffas mellan Munkedals kommun och ägare till fastigheterna Brevik 3:71 och 3:38 vad avser säkring av eventuell sten och block för att förhindra ras.

### Upplåtelse av mark

Det utrymme som behövs för en föreslagen gemensamhetsanläggning ska upplåtas med servitutsrätt. Vid förrättningstillfället behandlas bl a frågan om skyldigheten/lämpligheten av att avstå mark eller annat utrymme samt eventuell ersättning. I föreliggande förslag föreslås följande markområden upplåtas och ingå i gemensamhetsanläggningar:

- all mark som i planen är utlagd som allmän platsmark, med användningen natur, lokalväg, p-plats, lek och park<sub>1</sub>.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare

Marken inom planområdet är huvudsakligen i privat ägo med undantag av ett fåtal kommunalägda fastigheter.

Fastigheten Brevik 3:12, inom vilken samlingsplatsen är belägen, är i kommunal ägo.

Det idag obebyggda området söder om marknadsplatsen som i planförslaget föreslås få nya byggrätter är beläget inom den privatägda fastigheten Saltkällan Säteri 1:2.

Fastigheterna Brevik 3:30 och 3:95, som i planförslaget är utlagda som allmän platsmark, har blivit inlösta av Staten genom Vägverket i samband med anläggandet av E6:an. Fastigheterna har vid detta tillfälle ansetts olämpliga som bostadsfastigheter på grund av närheten till vägen.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående och angränsande fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

### Fastighetsbildning

Ägare till Saltkällan Säteri 1:2 har för avsikt att avstycka fem nya bostadstomter söder om marknadsplatsen. Ansökan om avstyckning sker på initiativ av markägaren vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

I södra delen av planområdet ges fastigheten Brevik 3:18 möjlighet till avstyckning av en bostadstomt (möjligheten finns även i gällande plan). Initiativ till fastighetsbildningen tas av nuvarande fastighetsägare vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

Inom fastigheten Brevik 3:29 ges möjlighet till avstyckning av två nya fastigheter. Initiativ till fastighetsbildningen tas av fastighetsägaren vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

Område avsatt som PARK<sub>1</sub> (samlingsplats) avses ligga kvar under nuvarande fastighet (Brevik 3:12). Avsikten är att området ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning med nybildad samfällighetsförening som huvudman. Markområdet upplåts med servitutsrätt.

Område avsatt som P-PLATS (parkering i anslutning till "Maltes stig") avses ligga kvar inom nuvarande fastighet (Saltkällan Säteri 1:2). Avsikten är att området ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning med nybildad samfällighetsförening som huvudman. Markområdet upplåts med servitutsrätt.

Eftersom några befintliga fastigheter är relativt stora kan en ytterligare förtätning komma att aktualiseras. Planbestämmelserna medger dock inte tomstorlekar under 800 m<sup>2</sup>. Eventuella avstyckningar sker i sådana fall på initiativ av respektive markägare vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

### Fastighetsreglering

Fastigheterna Brevik 3:14 och 3:58 föreslås, liksom i gällande planer, regleras om till mindre bostadsenheter. Regleringen förutsätter att nuvarande ägare accepterar en marköverföring annars kvarstår nuvarande ägoförhållanden (kommunen har i dagsläget inte för avsikt att tvångsmässigt genomdriva en markreglering). Kvarvarande markområden, som i planförslaget utgör allmän platsmark, bör i sådana fall överföras till en kommunägd fastighet, t ex Brevik 3:12. Ansökan om eventuell förrättning sker på initiativ av Munkedals kommun såvida överenskommelse om marköverlåtelse träffats med respektive ägare.

Fastigheten Brevik 3:84 utgör idag en sk skafittomt med utfartsmöjlighet som mynnar ut på en av lokalvägarna. "Skaflet" har under senare tid inte utnyttjats utan utfart har anlagts direkt till Skredsviksvägen. Den befintliga utfarten till Skredsviksvägen har styrkts i föreliggande planförslag och "skaftet" bedöms därför kunna överföras till någon av fastigheterna Brevik 3:77 eller 3:78. Arealen uppgår till ca 125 m<sup>2</sup>. Planen möjliggör en reglering under förutsättning att överenskommelse kan träffas mellan berörda fastighetsägare. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av ägaren till Brevik 3:84 eller av fastighet/-erna som avses erhålla markområdet.

Fastigheterna Brevik 3:63, 3:62, 3:67 och 3:14, väster om Skredsviksvägen, har getts samma utbredning som i gällande plan. Förslaget möjliggör att två mindre markområden om ca 140 m<sup>2</sup> respektive ca 25 m<sup>2</sup> överförs från Saltkällan Säteri 1:2 till Brevik 3:67 respektive 3:14. Området som avses överföras har spelat ut sin tidigare roll som vägmark. Brevik 3:14 avstår samtidigt ca 156 m<sup>2</sup> vägmarsområde till den kommunägda fastigheten Brevik 3:13. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av ägarna till Brevik 3:14, 3:67 eller Munkedals kommun.

Brevik 3:79 och 3:80 föreslås genom reglering erhålla ca 350 m<sup>2</sup> respektive ca 525 m<sup>2</sup> från fastigheten Brevik 3:58. Det aktuella markområdet är beläget mellan nuvarande fastigheter och Skredsviksvägen. Regleringen möjliggörs genom att utfartsfrågan för berörda fastigheter har löst på annat sätt än vad som gäller för gällande plan. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av ägaren till Brevik 3:58.

Fastigheterna Brevik 3:24, 3:73 och 3:25 är, med undantag av de fastighetsdelar som går ut i befintligt vägområde (inom det föreslagna läget för den nya gång- och cykelvägen), undantagna från planförslaget. För att kunna genomföra anläggandet av en sammanhängande gc-väg längs med Skredsviksvägen måste en fastighetsreglering, alternativt överenskommelse komma till stånd. De markområden som avses uppgår till ca 440 m<sup>2</sup> från Brevik 3:24, ca 30 m<sup>2</sup> från Brevik 3:73 och ca 166 m<sup>2</sup> från Brevik 3:25. Markregleringen föreslås ske till den kommunägda fastigheten Brevik 3:13. Ansökan om förrättning sker på initiativ av Munkedals kommun.

Ett markområde norr och öster om fastigheten Brevik 3:61, i gräns mot fastigheterna Brevik 3:25 och 3:27, föreslås övergå till kvartersmark. Markområdet är i gällande plan utlagt som allmän plats. Markområdet som tillhör Saltkällan Säteri 1:2 och Brevik 3:16, ligger nära de befintliga bostadshusen på 3:25 och 3:27 och sköts redan idag av dessa fastigheter. Ett förslag till uppdelning mellan fastigheterna Brevik 3:25, 3:27 och 3:61 har illustrerats på plankartan. Det slutliga ställningstagandet vad avser uppdelningen tas vid lantmäteriförrättningen. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av Saltkällan Säteri 1:2 eller någon av de övriga berörda fastigheterna.

Om överenskommelse mellan Munkedals kommun och ägarna till fastigheterna Brevik 3:11, Brevik 3:16 och Saltkällan Säteri 1:2 leder till marköverföring bör de aktuella markområdena överföras till Brevik 3:12 eller Brevik 3:13. Ansökan om eventuell förrättning sker på initiativ av Munkedals kommun.

Ovanstående förslag till fastighetsregleringar kan genomföras så snart som planen vunnit laga kraft. I vissa fall kan förrättningarna samordnas, antingen genom en större gemensam förrättning eller tillsammans med föreslagna avstyckningar. Eventuell ersättning för avstående av mark regleras i den lantmäteriförrättning som föregår respektive markreglering. Förrättningskostnaderna fördelas inom respektive uppdrag.

### **Gemensamhetsanläggning**

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Med en gemensamhetsanläggning kan man tillgodose fastigheternas behov av t ex. utfartsväg och anläggningar som inte ryms inom den egna fastigheten. Efterföljande förvaltning av gemensamhetsanläggning sker som regel genom att en samfällighetsförening bildas. I fall där endast ett fåtal fastigheter ingår kan det av praktiska skäl skötas genom sk delägarförvaltning, vilket bl a innebär att delägarna gemensamt beslutar om skötsel och eventuella åtgärder utan att ingå i en förening. Gemensamhetsanläggning/er inrättas eller ändras av lantmäterimyndigheten på förening eller fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning, Brevik ga:4. Anläggningen består av lokalvägar inom södra och östra delen av planområdet. Förvaltning sker idag genom Breviks samfällighetsförening [REDACTED]. Anläggningen bör utökas med naturmarken inom östra delarna av planområdet. Gemensamhetsanläggningen utökas med fastigheten Brevik 3:61 och eventuellt 3:27. Införlivandet av 3:27 är beroende av om fastigheten i framtiden kommer att ha sin utfart mot Skredsviksvägen eller Brevik ga:4.

En ny gemensamhetsanläggning bildas för allmän platsmark öster om Skredsviksvägen (vägar, lekplats, parkering väster Brevik 3:71 och mark i planen betecknas med NATUR). I den nya gemensamhetsanläggningen ingår inte det som redan idag ingår i eller är ämnat att ingå i Brevik ga:4. Deltagande är fastigheter öster om Skredsviksvägen, förutom de som redan idag ingår i Brevik ga:4. Anläggningen förvaltas av en nybildad samfällighetsförening. Finner lantmäterimyndigheten det lämpligt att samordna förvaltningen med Brevik ga:4 eller den nybildade föreningen väster om Skredsviksvägen tas beslut om detta vid förrättningstillfället.

Ny gemensamhetsanläggning föreslås för allmän platsmark väster om Skredsviksvägen (naturmark med bäckområde och öppna dagvattendiken, samlingsplatsen och den befintliga parkeringen i anslutning till "Maltes stig"). Eftersom det föreslagna området till stora delar består av strandområde och gemensam samlingsplats bedöms det ligga ett stort allmänt intresse i bevarande, skötsel och underhåll av det föreslagna ga-området. Deltagande fastigheter bör därför utgöras av samtliga fastigheter inom planområdet och förvaltas av en nybildad samfällighetsförening. Finner lantmäterimyndigheten det lämpligt att samordna förvaltningen med exempelvis Brevik ga:4 eller den nybildade föreningen öster om Skredsviksvägen tas beslut om detta vid förrättningstillfället. Vid förrättningstillfället

tas det slutliga beslutet om för vilka fastigheter som det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen och skyldigheten att avstå mark till gemensamhetsanläggningen.

Ny gemensamhetsanläggning bildas för lokalvägen söder om Brevik 3:63. Deltagande fastigheter är de fastigheter som idag nyttjar vägen för tillfart till respektive tomtplats samt de stamfastigheter som äger angränsande naturmark. Anläggningen bör förvaltas genom egen förening alternativt genom delägarförvaltning. Ansökan om förrättning sker på initiativ av berörda fastighetsägare.

Brevik 3:60 och 3:59 har idag servitut på utfartsväg över fastigheten Brevik 3:83. Rätten till utfart har säkerställts i planen genom planbestämmelse, s k y-område. Om det skulle visa sig behövt kan en gemensamhetsanläggning bildas för det aktuella vägområdet. Anläggningen förvaltas i sådant fall lämpligen genom delägarförvaltning. Ansökan om eventuell förrättning sker på initiativ av någon av de tre berörda fastigheterna eller gemensamt.

Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare mm bestäms vid respektive lantmäteriförrättning, vilket även kan innebära att föreslagna anläggningar delas i flera anläggningar eller läggs samman till en större beroende på t ex den nytta som respektive fastighet/er kommer att ha i respektive anläggning.

Anläggningsförrättningarna samordnas lämpligen med de fastighetsregleringar och avstyckningar som krävs för ett genomförande av planen.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt innebär att en rättighet upplåts för ägare av allmännyttiga ledningar att anlägga, nyttja och underhålla ledningar på annans mark. Ledningsrätt bildas vid lantmäteriförrättning.

I dagsläget finns en ledningsrätt inom planområdet för vatten- och avloppsledningar.

Det nya ledningsnätet för vatten-, avlopp-, och dagvatten inom planområdet kommer huvudsakligen att förläggas i gatumark eller annan allmän platsmark. I fall där huvudledningarna måste förläggas inom kvartersmark så har det aktuella området gjorts tillgängligt genom planbestämmelse, s k u-område. För att säkerställa markåtkomst och framtida underhåll av det tillkommande va-nätet (inom ej kommunägd mark) bör ny ledningsrätt bildas. Alternativt kan verksamhetsområdet för den befintliga ledningsrätten ombildas.

Ansökan om ledningsrätt görs på initiativ av Munkedals kommun.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Kommunala kostnader och intäkter**

Detaljplanen innebär behov av kommunala investeringar i form av nytt va-nät och anläggningskostnader för ny gc-väg längs med Skredsviksvägen. Därutöver tillkommer kostnader förenade med planläggning, lantmäteriförrättningar och eventuella ersättningsanspråk vid marköverlåtelse.

Kostnader för eventuella anläggningar och underhåll utöver ovanstående belastar den fastighetsägare inom vars gränser respektive anläggning är belägen.

Kommunen kommer att erhålla intäkter i form av bl a anslutningsavgifter till kommunalt va- och dagvattennät, planavgift enligt PBL 11:5, avgift för bygglov och intäkter från tomtförsäljning.

12(15)

**Fastighetsbildning**

Kostnader för bildandet av nya gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark och ombildandet av Brevik ga:4 belastar Munkedals kommun.

Kostnader för reglering av mark som kan hänföras till anläggandet av den nya gc-vägen längs med Skredsviksvägen bekostas av Munkedals kommun.

Ledningsrätt för kommunala va- och dagvattenledningar ska upplåtas utan ersättning. Förrättningskostnader belastar ledningsinnehavare, i detta fall Munkedals kommun.

Kostnader för fastighetsbildning utöver ovanstående som t ex avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning och anläggningsförrättning regleras inom ramen för respektive förrättning.

Kostnader för avstyckning inom Brevik 3:29 och Saltkällan Säteri 1:2 belastar ägaren till respektive fastighet alternativt de nya ägarna till de avstyckade tomterna. Förrättningskostnaden regleras i avstyckningsförrättningen.

**GC-väg**

Kommunen har för avsikt att bekosta utbyggnaden av den planerade gång- och cykelvägen utmed Skredsviksvägen (väg 787). Efter färdigställandet är kommunens avsikt att ansvaret för drift och underhåll ska övergå till Vägverket, som är väghållare för den allmänna vägen. Utförande, kostnader, övertagande, drift och underhåll m m kommer dock att närmare regleras i det avtal som ska upprättas mellan kommunen och Vägverket.

I samband med anläggandet av vägen krävs en förflyttning eller borttagande av staket och häckar vid fastigheterna Brevik 3:77, 3:81 och 3:84. Eventuell förflyttning sker på bekostnad av respektive berörd fastighetsägare.

**Va-nät**

Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar till och inom planområdet bekostas av Munkedals kommun.

Anslutningsavgift till det kommunala va-nätet kommer att tas ut av Munkedals kommun enligt den kommunala va-taxan.

**Vägar, parkering**

Munkedals kommun belastas av kostnader i samband med anläggandet av väg till transformator- och pumpstation, belägna norr om den befintliga samlingsplatsen (i planen benämnd LOKALVÄG).

Saltkällan Säteri 1:2 belastas bl a av kostnader för anläggande av väg, parkeringsyta (längs med lokalvägen, norr om Brevik 3:82), lekplats och upprustning av intilliggande lokalväg, på sträckan från Skredsviksvägen fram till vägens slut vid fastigheten Brevik 3:72.

Eventuell upprustning av befintligt vägnät som t ex breddning, beläggning, belysning m m hanteras inom ramen av den ordinarie verksamheten för nybildad samfällighetsförening alternativt Breviks samfällighetsförening, såvida ansvarsområdet utökas.

**Bergssäkring**

Kostnader hänförliga till arbeten för att förhindra ras av sten och block inom fastigheterna Brevik 3:71 och 3:38 regleras i avtal mellan Munkedals kommun och respektive fastighetsägare.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunen har genom Aqua Canale AB tagit fram ett va-principförslag för hur bebyggelsen inom planområdet ska kunna anslutas till det kommunala verksamhetsområdet, principförslaget redovisas på kartutdrag. Avsikten är att ansluta planområdet och omgivande bebyggelse via sjöförlagd överföringsledning till Munkedals hamn.

Under våren 2008 har va-ledningar (dricks-, spill- och dagvattenledningar) byggts ut för den östra delen av planområdet. Ansvar för utbyggnaden vilar på Munkedals kommun.

För kvarvarande ledningsnät inom planområdet är målsättningen att utbyggnaden ska ske när planen vunnit laga kraft. I denna utbyggnadsetapp ingår även den föreslagna fördröjningsdammen på fastigheten Brevik 3:12. Ansvar för anläggandet av dammen vilar på Munkedals kommun.

### Vägar, parkering mm

Längs med den allmänna vägen 787, Saltkällvägen, kommer en ny ge-väg att byggas. Vägen kommer i övrigt inte att bli föremål för någon förändring.

Inom Brevik 3:12 ligger ansvaret på Munkedals kommun att anlägga anslutningsväg, i planen benämnd LOKALVÄG.

Ägare till Saltkällan Säteri 1:2 anlägger lokalväg ("skaftvägen"), parkeringsyta (längs med lokalvägen, norr om Brevik 3:82) och den föreslagna lekplatsen väster om Brevik 3:71. Lekplatsen bör innehålla lekredskap som exempelvis gungor, sandlåda och bänkar eller annan lekutrustning som kan hänföras till en närlekplats för barn i den lägre åldersgruppen. Fastighetsägaren ombesörjer även den upprustning som krävs av intilliggande lokalväg, på sträckan från Skredsviksvägen fram till vägens slut vid fastigheten Brevik 3:72. Anläggningarna iordningställs så snart planen vunnit laga kraft eller senast i samband med den första tomtförsäljningen.

### Fastighetstillbehör

Fastigheterna Brevik 3:77, 3:81 och 3:84 har staket/häckar utanför den egna fastighetsgränsen. Tillbehören är belägna på kommunens fastighet Brevik 3:11 och inom det område där den planerade ge-vägen kommer att byggas.

Innan byggstart måste staket/häckar vara flyttade in till den egna fastighetsgränsen. Ansvar för att flyttningen blir genomförd ombesörjs av respektive berörd fastighetsägare.

### Saltkällebacken - gallring

Kring bäckens nedre lopp finns idag en ganska tät slyvegetation som på sikt kan behöva gallras. Gallringen bör då lämpligen ske i sådan omfattning att det inte påverkar t ex fågelliv och eventuell fiskereproduktion. Gallringen bör utföras av respektive markägare om inte annan överenskommelse träffas med nybildad samfällighetsförening alternativt Breviks samfällighetsförening, såvida ansvarområdet utökas.

Inför gallring bör synpunkter lämpligen inhämtas från kommunens miljöavdelning.

14(15)

### **Geoteknik - Hydrologi**

En geoteknisk undersökning har gjorts av GF Konsult AB (2007-05-03, reviderad 2008-02-26). Utredningen har under 2009 kompletterats av Norconsult AB, daterad 2009-09-25. Kompletteringen ska ses som ett komplement till tidigare utredningar. Kompletteringen omfattar totalstabiliteten ned mot Saltkällefjorden samt utredning av risken för blockras.

Enligt undersökningarna är totalstabiliteten tillfredställande.

På grund av de osäkra stabilitetsförhållandena inom den södra delen av fastigheten Brevik 3:51 har fastigheten belagts med nybyggnadsförbud inom denna del. Innan eventuella uppfyllnader eller annan belastning (t ex upplag) av det aktuella markområdet kan komma till stånd ska det genom geoteknisk undersökning påvisas att stabilitetsförhållandena inte försämras inom och i anslutning till området.

Inom del av Brevik 3:12, 3:58, 3:79 och 3:80 ska uppfyllnader över nuvarande marknivå föregås av geoteknisk utredning. Utredningen ska bl a belysa eventuella differenssättningar som kan uppstå.

Bostadsbyggnader och tekniska anläggningar ska vid nybyggnation och tillbyggnad uppföras så att överkant sockel hamnar på höjden +2,20 eller högre. Höjden angiven i höjdsystem RH 00. Vad avser äldre befintliga bostadsbyggnader så rekommenderas respektive ägare att förbättra nuvarande förhållanden genom markarbete i form av t ex invallning eller terrassering. Uppfyllnader ska föregås av geoteknisk utredning som bl a ska belysa eventuella differenssättningar som kan uppstå.

Inom den västra delen av planområdet, väster om fastmarkspartiet, tillåts inte källare.

### **Radon**

Innan byggnation ska radiumhalten konstateras inom aktuellt markområde där byggnad kommer att uppföras. Detsamma gäller för eventuella fyllnadsmassor under byggnadskonstruktion. Med byggnation avses byggnader där personer kommer att vistas stadigvarande. Är den aktuella marken och eventuella fyllnadsmassor att betrakta som högradonmark ska byggnaden utföras radonsäkert.

Ansvar för att genomföra undersökningen och åtföljande åtgärder tillkommer respektive byggherre.

### **Bergteknisk rasrisk**

Bergteknisk rasriskutredning har utförts av Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB, daterad 2009-10-13. Åtgärder har säkerställts i planbestämmelse för fastigheterna Brevik 3:71 och 3:38.

### **Grundkarta**

Grundkartan har kompletterats och uppdateras inför utställningsskedet.

## **REVIDERING 2009-11-11, 2010-09-21**

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till att handlingarna revideras. De kompletteringar och justeringar som gjorts saknar intresse för allmänheten, är av begränsad betydelse. Förutom redaktionell justering har genomförandebeskrivningen reviderats på följande punkter:

- Tidplan för planarbetet
- Tabell under ansvarsfördelning vad gäller rensning av berg
- Rubriken avtal har kompletterats vad gäller avtal rörande bergsäkring och även justerats vad gäller marköverlåtelse från Brevik 3:14 och 3:58.

- Kapitlet fastighetsreglering har redigerats vad gäller marköverlåtelse från Brevik 3:14 och 3:58.
- Kapitlet gemensamhetsanläggning har redigerats, bl a vad avser tillhörighet och ga-anläggningar.
- Kapitlet ledningsrätt har redigerats vad avser ny ledningsrätt för kommunägd va-ledning inom icke kommunägd mark.
- Ekonomiska frågor har kompletterats med kapitel avseende kostnader för bergsäkring.
- Kapitlet geoteknik-Hydrologi har kompletterats med uppgift om att kompletterande geoteknisk undersökning har utförts och att totalstabiliteten inom området är tillfredsställande.
- Tekniska frågor har kompletterats med kapitlet Bergteknisk rasrisk.

## REVIDERING 2010-11-05.

Kommunstyrelsen beslöt 2010-10-07, § 92, att anta detaljplanen med ändring av att Brevik 3:12 inte planläggs för bostadsbyggande.

Beslutet innebär att texten i genomförandebeskrivningen har reviderats med anledning av att inga nya tomter tillkommer inom Brevik 3:12, ingen ny samlingsplats tillkommer i anslutning till parkeringsplatsen vid början av "Maltes stig" och att nuvarande läge för samlingsplats å Brevik 3:12 läggs fast i planförslaget.

Vad gäller revideringar av planbeskrivningen har dessa klargjorts i slutet av planbeskrivningen.

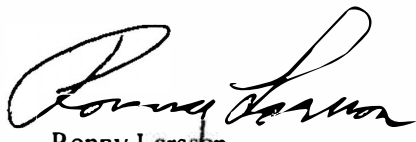
## MEDVERKANDE I PLANARBETET

För Munkedals kommun: Utvecklingsavdelningen genom Ronny Larsson, fysisk planerare.

För Rådhuset Arkitekter AB: Sören Mannberg, planingenjör och Linda Hansson, planeringsarkitekt.

Munkedal 2009-05-28. Rev 2009-11-11, 2010-09-21, 2010-11-05

Munkedals kommun  
Utvecklingsavdelningen



Ronny Larsson  
Fysisk planerare

Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö



Sören Mannberg  
Planingenjör