



ILLUSTRATIONER

- Linje ritad 6 meter utöver planmåttets grän
- Nya byggnader
- Område för skyddszon eller plantering
- Föreslagna plantering av träd eller buskar
- Körbanor för gator och vägar
- Gångbana
- Markplantering eller parkering på tak

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen
Tommy Larsson

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Översiktsskiss
- ☒ Redogörelse för programmet
- ☒ Översiktsskiss
- ☒ Utlägg för utställning
- ☒ Fastighetsindelning
- ☒ Planering
- ☒ Illustrationskarta
- ☒ Miljökonsekvensbeskrivning

BEKÄNTGÖRELSE AV ANTAGANDE
 LAGA KRAFT

2007-01-31
 2008-02-05

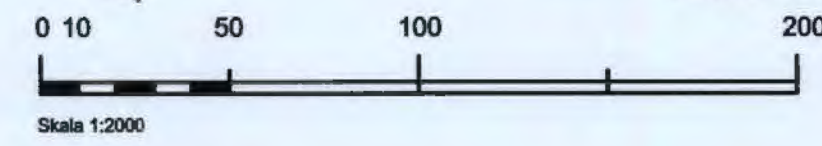
ANTAGANDEHANDLING
 ILLUSTRATIONSKARTA
 DETALJPLAN FÖR DEL AV
 HÅBY-LYCKE 1:53 M FL
 MUNKEDALS KOMMUN
 VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av WSP Sveriges Byggnadsnärhet 2008-11-01 rev 2007-01-10

Anna Olsson
 Planarkitekt



pm 2





Akt nr:
1430-P57

AU\$1430-P57

Upprättade år 2008	Ärendenummer O075137
Ärende Detaljplan för Häby-Lycke 1:53 m fl	
Kommun Munkedal	
Län Västra Götaland	

Till okten hör

.....1.... band

.....*51*..... numrerade sidor

.....*/*..... inneliggande kortor

.....*2*..... andra kortor

1430-P57

2 pm



Munkedals
Kommun

2008-02-22

Dnr
KS 05/7-214

Utvecklingsavdelningen
Ronny Larsson
Fysisk planerare

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län
Göteborg

2008 -02- 25

Dnr.....

LAGA KRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige beslutade 2007-01-24 att detaljplan för Håby-Lycke 1:53 mfl. fastigheter, daterad 2007-01-10, för uppförande av ett handelsområde.

Länsstyrelsens beslut över överklagan från 2007-05-28 finns.

Vidare har regeringens beslut från miljödepartementet 2007-11-29 kommit.
Detta beslut kan ej överklagas.

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet har 2008-02-05 beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 12 kap. 1 § PBL.

I och med detta så vinner detaljplanen **laga kraft 2008-02-05.**

Ronny Larsson
Fysisk planerare

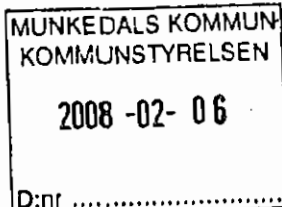
Kopia till

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet
Lantmäterimyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten
Akten



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Hans Ringstedt
Planarkitekt
0521-60 59 28
hans.ringstedt@o.lst.se



BESLUT
2008-02-05

Diarienummer
402-11949-2008

Sida
1(1)

Utvecklingsavdelningen i
Munkedals kommun
455 80 MUNKEDAL

Beslut enligt 12 kap plan- och bygglagen (PBL) med anledning av kommunens antagande av detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl fastigheter i Munkedals kommun, Västra Götalands län

Ref. till antagandehandlingar upprättade den 1 november 2006 och reviderade den 10 januari 2007.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 24 januari 2007 att anta rubricerade detaljplan. På grund av oklara omständigheter har kommunen inte sänt de antagna planhandlingarna till länsstyrelsen för beslut huruvida prövning enligt 12 kap 1 § PBL skall göras. Länsstyrelsen har fått del av handlingarna den 21 januari 2008 och finner nu skäl att pröva frågan om överprövning.

Det antecknas att regeringen den 29 november 2007 avvisat respektive avslagit överklagandena av planen.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 12 kap 1 § PBL.

Upplysning

Enligt 13 kap 4 § PBL får Länsstyrelsens beslut inte överklagas.

Länsstyrelsen anser att planen vunnit laga kraft 2008-02-05.


Hans Ringstedt

Kopia till:

Akten
Pärmen

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län
Göteborg

Laga kraft ~~2007-11-29~~
2008-02-05

2008-01-21

Dnr.....



Antagandehandling

DETALJPLAN FÖR DEL AV HÅBY-LYCKE 1:53 MFL

MUNKEDALS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
2006-11-01
reviderad 2007-01-10

1430 p57

Detaljplanen har upprättats av **WSP Samhällsbyggnad** på uppdrag av Stop'n Shop Invest AB

Detaljplan: Anna Olsson, Björn Richardsson

Miljökonsekvensbeskrivning: Conny Axelsson, Bo Lindelöf (trafik) Fredrik Larsson (riskfrågor)

Fotmontage: Monica Ek, Magnus Karlsson

Projekteringsunderlag och illustrationer har genom PEAB tagits fram av Contekton Arkitekter AB, Markteknik Göteborg och LCM.

Underlagsfoton till perspektiv, Hans Wikström, Korbild.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl, Munkedals kommun

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Miljökonsekvensbeskrivning med bilagor
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Parallellt med detaljplanen har en fastighetsplan upprättats. En fastighetsplan är en fristående handling och ingår därför inte i handlingarna till detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge en ny handelsetablering om ca 70.000 m² bruttoarea. Omräknat som handelsyta innebär detta ca 55.000 m² i huvudanläggningen.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram, vars huvudsyfte var att pröva lokaliseringen som sådan. Kommunen har tillsammans med länsstyrelsen låtit ta fram en handelsutredning.

Planförslaget som avgränsas av E6 i söder och Håbyvägen i norr sträcker sig mellan trafikplatsen Håby i öster och Elons Svenssons åkeri i väster. I detta markområde ingår ett detaljplanelagt område som redan idag medger handel med en byggnadsarea om 5 500 m². För att projektet ska bli intressant som etableringsplats krävs en utbyggnad i storleksordningen 50 000 m² handelsyta.

Planområdet omfattar huvudsakligen obebyggd mark men även några bebyggda fastigheter. För att handelsområdet ska få en lämplig utformning behöver all mark mellan E6 och Håbyvägen nyttjas för handelsändamål. Att låta enstaka bostadsfastigheter ligga kvar i direkt anslutning till handelsområdet är mindre lämpligt med hänsyn till de störningar av boendemiljön som handelsområdet kan ge upphov till. Parallellt med detaljplanen upprättas därför en fastighetsplan. Syftet med fastighetsplanen är att ge ägaren till handelstomten, Håby-Lycke 1:53, rätt att lösa in fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44.

Byggrätten för huvudbyggnaden begränsas till 70 000 m² bruttoarea. Utmed Håbyvägen föreslås några mindre byggnader. Dessa byggnader har stor betydelse för närmiljön längs Håbyvägen och därför anges även en lägsta exploateringsgrad till 350 m² och en största exploateringsgrad 1200 m². Detta innebär att det är ett villkor att dessa uppförs för att få bygglov för den bakomliggande huvudbyggnaden. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten hanteras lokalt genom fördröjning i ett dagvattenmagasin på norrsidan av Håbyvägen. I denna hantering ingår även en flyttning av befintligt dagvattenmagasin för E6.

Förhållande till miljöbalken och PBL

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning.

Eftersom planförslaget avser ett köpcentrum ska bestämmelserna i PBL 6 kap 18§ tillämpas. Där anges att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken (MB) 6 kap. 11-18 och 22§§ ska tillämpas om planen medför betydande miljöpåverkan. Innehållet i en sådan MKB ska vara så utförlig att den kan läsas som en självständig handling.

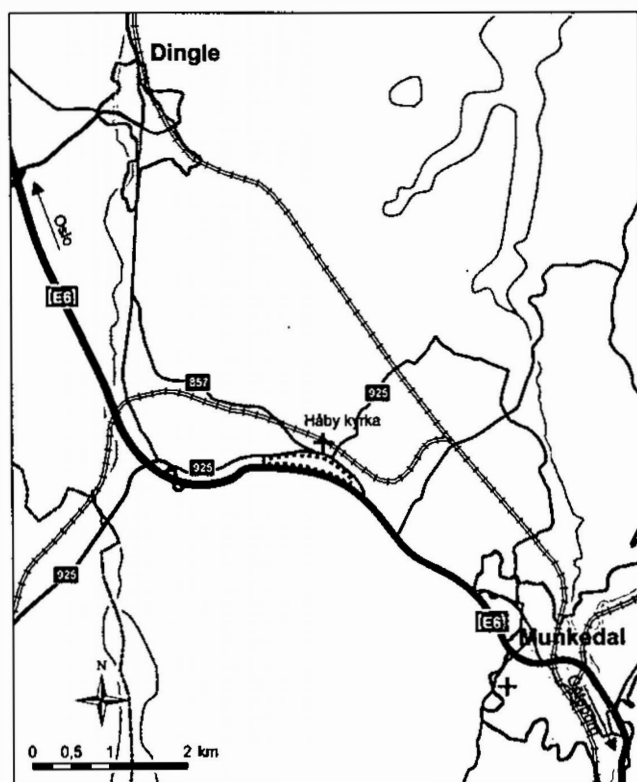
Planhandlingarnas innehåll

Både planens innehåll och dess konsekvenser beskrivs utförligt i den MKB som tillhör planhandlingarna. I förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) från maj 2005 beskrivs projektet sådant utifrån det förslag som redovisats i planprogrammet från mars 2005.

I en detaljplan är plankartan den enda handling som har juridiskt bindande verkan. Med anledning av ovanstående har tyngdpunkten i planbeskrivningen lagts vid att förklara motiv och effekter av de planbestämmelser som anges.

Kommunala beslut i ärendet

- 2005-01-26, KSAU § 21. Arbetsutskottet beslutade att anta upprättat planavtal och att bevilja plantillstånd.
- 2005-03-17 Kommunchefen beslutade om samråd för program daterat 2005-02-15
- 2005-06-08, KSAU, § 65. Arbetsutskottet beslutade att godkänna upprättad samrådsredogörelse.



Orienteringskarta med planområdet markerat

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Planområdets areal är ca 20,6 hektar och avgränsas av E6 i söder och Håbyvägen i norr. Sydost om kyrkan omfattar planen 9 bostadsfastigheter, varav 8 är bebyggda. Resterande mark inom planområdet utgörs av vägar respektive jordbruksmark. Planförslaget förutsätter att befintliga byggnader söder om Håbyvägen rivs.

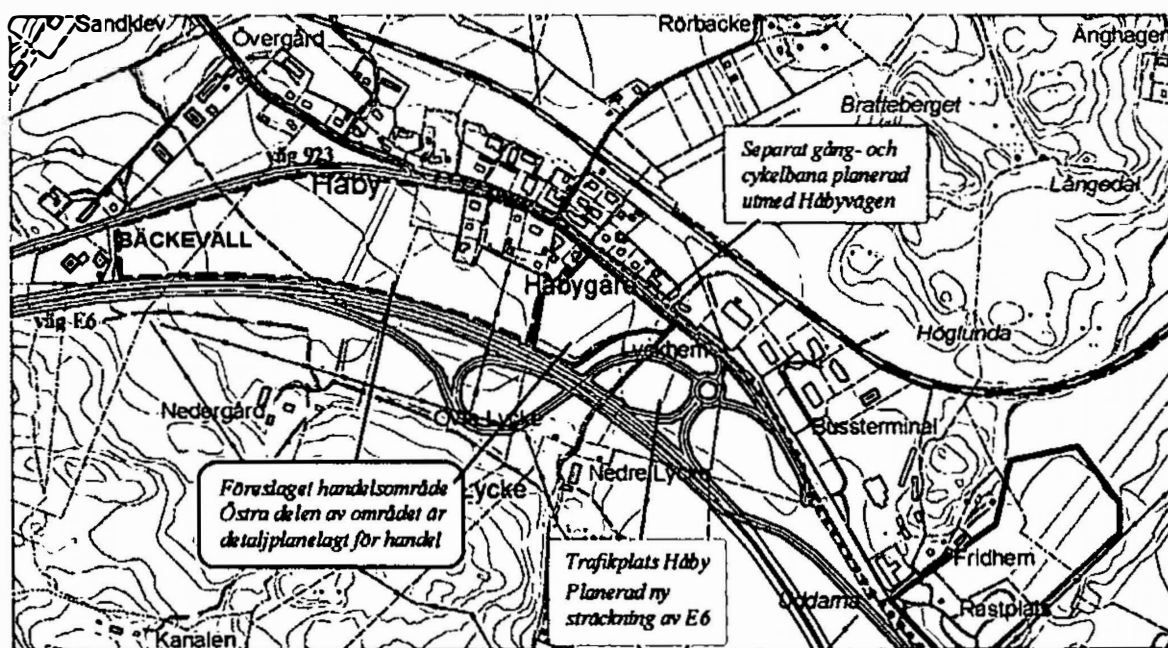
Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44 samt Håby -Lycke 1:53. Avsikten är att ägaren till Håby -Lycke 1:53 ska förvärva övriga fastigheter.

Tidigare ställningstagande

Fördjupad översiktsplan för Munkedal-Tungenäset

En fördjupad översiktsplan för Munkedal-Tungenäset, antagen av kommunfullmäktige 2001-11-28 berör denna detaljplan. En översyn av den fördjupade översiktsplanen pågår parallellt med detaljplanarbetet. I samrådshandling från maj 2005 anges som ett kommunalt mål att i anslutning till Håby möjliggöra ytterligare utveckling av handel, trafikanknuten service och verksamheter med anknytning till besöksnäringen. Om ytterligare arbetstillfällen skapas i Munkedal kan bostadsutbyggnad med nära anknytning till centrum bli aktuell.

I samrådshandlingen slås fast att utbyggnad ska föregås av detaljplanläggning och att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Exploatering ska ske med stor hänsyn till landskapsbilden och den närbelägna kyrkomiljön med omgivande bebyggelse. Stor vikt ska läggas vid utformningsfrågor med hänsyn till det öppna läget mot väg E6. Enhetlig skyltning ska eftersträvas.



Utdrag ur FÖP Munkedal-Tungenäset, samrådshandling maj 2005

Under rubriken Miljökonsekvenser anges bland annat att föreslagen etablering av handel i Håby kommer att ändra landskapsbilden radikalt. Det kan samtidigt konstateras att den nyligen anlagda motorvägen redan inneburit stora förändringar av landskapet. Kyrkomiljön med sitt idag väl synliga läge är karaktäristisk och de stora anläggningar som planeras kommer att avvika starkt mot kyrkan och den omkringliggande, mer traditionella bebyggelsen. Kyrktornet kommer att kunna uppfattas bakom han-

delsområdet från flera platser men dess funktion som landmärke kommer att bli svår att bibehålla. Bebyggelsemiljön kring Håbyvägen kommer också att bli förändrad genom att befintliga äldre byggnader söder om vägen måste rivas. Den byggda miljöns historia kommer då att bli otydligare. Konsekvenserna för landskapsbild och kulturmiljö beror på hur nya byggnader och anläggningar slutligen utformas.

Vidare påpekas att det vid den omfattande exploatering som föreslås vid Håby finns risk för påverkan av reservvattentäkten. För att skydda täkten från negativa effekter orsakade av förorenat vägdagvatten från parkeringsplatser och vägar, olyckor med farligt gods etc. kan det bli aktuellt med olika åtgärder. Det handlar t ex om utformning av ledningssystem och anläggning av sedimentationsdammar. En förutsättning är att åtgärder vidtas så att vattentäkten inte skadas.

FÖP Munkedal-Tungenäset lyfter även fram att anläggande av ett handelsområde i Håby innebär att stora mängder av massor, framförallt lera, måste hanteras när schaktning ska ske för byggnader och parkeringsanläggningar. Detta kan utöver en omvandling av landskapet indirekt innebära negativ påverkan på natur- och kulturmiljö i andra områden dit massor flyttas. Det innebär även under byggtiden avsevärda transporter som kan ge störningar utmed de transportvägar som väljs. Den trafik som handelsområdet alstrar kan ge upphov till störningar i form av buller och luftföroreningar.

Program för planområdet

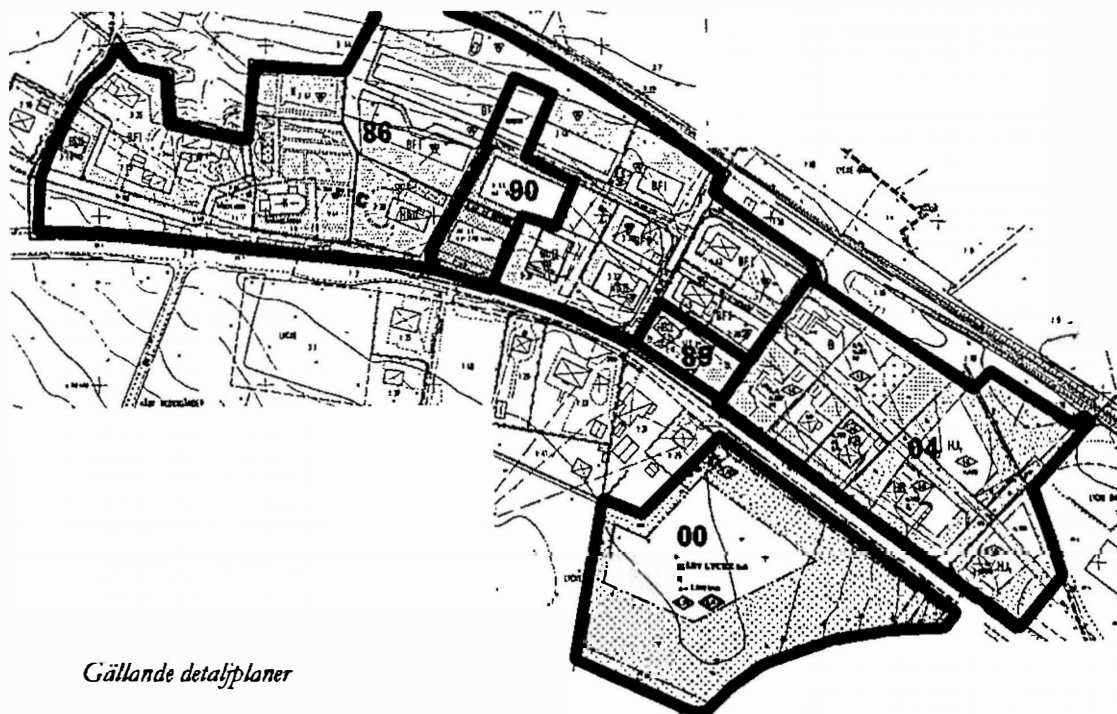
Samråd har genomförts, enligt 5 kap 20§ PBL, om planprogram, detaljplan för Håby 2:2 m fl Munkedals kommun. Programmet är upprättat av Gränsland Arkitekter och daterat 2005-03-15. Kommunchefen beslutade om samråd 2005-03-17. Inkomna synpunkter och slutsatser av detta redovisas i Redogörelse för programsamråd. De förändringar som föranleddes av programsamrådet var främst:

- att planen kompletterats med mindre byggnader på sydsidan av Håbyvägen
- föreslagen höjdsättning höjts i den sydvästra delen med hänsyn till de geotekniska förhållandena

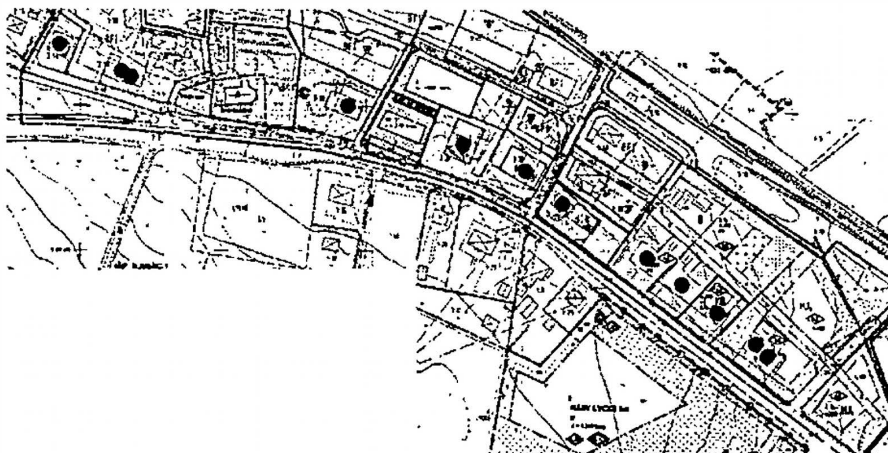
Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av gällande detaljplaner enligt figuren nedan. En detaljplan för handelsändamål från 2000 längst i sydost, ersätts av föreliggande detaljplaneförslag.

De flesta byggrätterna i gällande planer norr om Håbyvägen tillåter både bostads- och handelsändamål. Pågående användning är handelsändamål för flertalet fastigheter.



Gällande detaljplaner



*För fastigheter
markerade med
svart prick tillåts
bostadsändamål
enligt gällande
detaljplaner*

Byggnadsförbud vid väg

För E6 gäller ett utökat byggnadsfritt avstånd på 50 m och för väg 923 (Håbyvägen) 30 m från vägområde. För övriga allmänna vägar (väg 857 och i viss mån väg 925) gäller ett byggnadsfritt avstånd på 12 m från vägområdet, enligt § 47 Väglagen. Förbuden gäller inte inom områden med detaljplan och inte heller åtgärder för vilka bygglov krävs.

E6 är även väg av riksintresse och primär transportväg för farligt gods.

Område av vikt för dricksvattenförsörjningen

Området är klassat som klass 2A i SGUs inventering av geologiska formationer som är eller kan komma att bli av vikt för dricksvattenförsörjningen ur ett regionalt perspektiv. Klass 2A är den grupp som betraktas ha högst värde eftersom det dels finns gott om grundvatten, dels finns få andra uttagsmöjligheter i närområdet och dels relativt mycket folk i området. Identifiering av sådana formationer är ett led i miljömålsarbetet.

Föreskrifter för vattenskyddsområde som tidigare gällde för området har upphävts enligt beslut av länsstyrelsen 2006-09-29.

Handelsutredning

Kommunen har tillsammans med länsstyrelsen tagit fram en handelsutredning (ZÖK 2006-03-07). De viktigaste slutsatserna i utredningen är:

- handel är alltid lokal
- Håby saknar lokalt underlag av boende i närområdet
- omsättningskravet blir ungefär 1,5 miljarder SEK
- ett stort inflöde krävs eftersom hemmamarknaden är marginell
- Håby köpcenter måste bli markant annorlunda för att locka så mycket köpkraft
- risken för överetablering är uppenbar

Samråd har även skett med exploatören som anser att det finns ett handelsutrymme finns i regionen. Håby har ett strategiskt och tillgängligt läge, Etablerade handelskedjor har samma syn som exploatörerna när det gäller läget och har gjort bedömningen att platsen är intressant ur etableringssynpunkt.

E6:ans närområde

Vägverket har i samverkan med berörda kommuner gjort en studie som rör etableringar i E6:ans närområde: "Studie av E6:ans närområden", (Vägverkets publikation 2001:113). Kartutdrag ur rapporten visas i figur nedan. Följande målsättningar i rapporten har betydelse för utformningen av planförslaget:

- Vägens omgivning ska med hänsyn till trafiksäkerhet utformas så att den bildar en lugn och harmonisk kringmiljö och att trafikantens uppmärksamhet inte onödigtvis leds från vägen.
- Bebyggelse ska lokaliseras där natur- och kulturvärden eller landskapestetiska värden ej påtagligt skadas och inte hindrar värdefulla utblickar och vyer.
- Byggnaders skala och arkitektoniska utformning anpassas till platsens förutsättningar. Nivåanpassning är viktig.
- Stora byggnader kan genom medvetet arbete med färg och form fås att harmoniera väl med landskapet eller kan med fördel delas in i visuellt mindre enheter. Planteringar kan behöva användas för att dölja eller dämpa synintryck av byggnader eller anläggningar i närmiljön.
- Håby kyrka utgör ett karaktäristiskt blickfång och ett landmärke i området.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga biotoper som klassats som särskilt värdefulla och området gränsar inte heller till sådana områden.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar för planområdet har utförts av Bohusgeo (daterad 2005-05-31), Uddevalla under februari - maj 2005.

Marken utgörs av ängsmark men närmast väg E6 finns en ca 60 x 340 m tryckbank uppförd. Denna tryckbank erfordras dock inte för att säkerställa E6:ans stabilitet. Markytan ligger lägst inom ett parti i den västra delen av planområdet, där nivån är +26 à +27. Markytan stiger från lågpunkten mot väster till ca +40 vid bron över väg E6 och mot öster till en höjdrygg, där nivån är +35 à +37. Från höjdryggen faller markytan mot öster till ca +30 i planområdets östligaste del. Markytans lutning är störst i den västligaste delen, där den är ca 1:15 medan den inom övriga delar av området i regel varierar mellan 1:20 och 1:50. Berg i dagen finns omedelbart norr om planområdet i anslutning till den där belägna kyrkan.

Jordlagrens mäktighet varierar enligt utförda sonderingar mellan ca 3 m och över 50 m och utgörs under ca 0,2 m tjocka vegetationsjordlagret i huvudsak av:

- torrskorpelera
- lera
- friktionsjord vilande på berg

Torrskorpelerans tjocklek varierar inom huvuddelen av området mellan ca 1.0 och ca 1.5 m utom i anslutning till höjdryggen i öster, där tjockleken varierar mellan ca 2 och ca 3 m. Torrskorpeleran är i regel siltig. Vattenkvoten har uppmätts till 30 à 35 %. Torrskorpeleran bedöms vara mycket tjällyftande. Lerans mäktighet varierar enligt sonderingarna mellan 0 och mer än 50 m. I den nordligaste delen saknas lera helt i anslutning till bergspartiet norr om planområdet och i anslutning till den områdets lågpunkten är lermäktigheten störst. Leran bedöms till stor del vara kvick, vilket innebär att leran vid störning/omrörning förlorar sin hållfasthet och blir en trögflytande vätska. I anslutning till höjdryggen bedöms leran kunna påföras en viss belastning. Inom den västra delen bedöms ingen belastning kunna påföras, utan att långtidssättningar uppkommer.

Grundvatten

Grundvattennivån i friktionsjorden under leran inom den västra delen är artesisisk. I anslutning till höjdryggen och i den östra delen av området bedöms grundvattennivån däremot ligga 0-1 meter under markytan. Släntstabiliteten inom området har för nuvarande förhållanden beräknats i en sektion i den västra delen av området. Med ledning av beräkningarna bedöms släntstabiliteten inom hela planområdet vara tillfredsställande. Den planerade bebyggelsen kommer att medföra en omfattande avschakt-

ning i den norra, högre belägna delen av området. Släntstabiliteten kommer därför inte att försämrats. För att inte försämma släntstabiliteten i anslutning till väg E6, bör marken inom denna del nivåsättas, så att ingen schaktning erfordras.

Vid utbyggnad av E6 utfördes förstärkningsåtgärder med KC-pelare. Denna förstärkning dimensionerades med förutsättning att inga tryckbankar skulle utföras. Maximal nivåskillnad mellan E6 och omgivande mark var maximalt ca 5 meter. Den i tidigare planutredningar omnämndes 'tryckbank' utfördes som ett deponiområde för schaktmassor

Fornlämningar

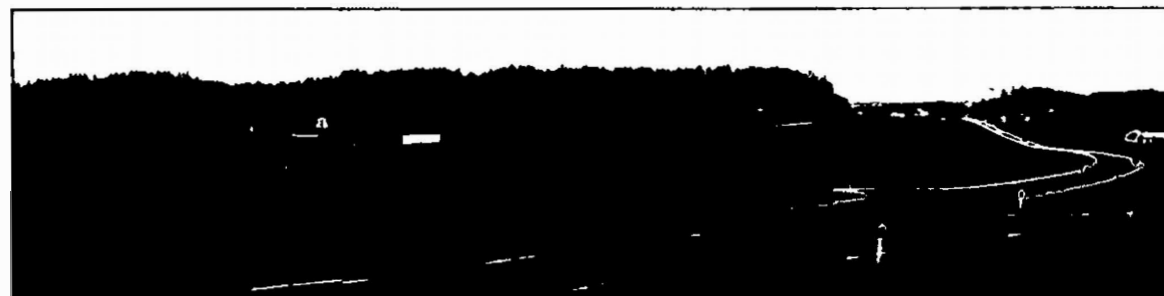
I samband med tidigare vägutredning och vägprojektering har utredningar gjorts som visar att det inom detta område finns stor potential för fynd av fornlämningar från järnåldern. I fornlämningsregistret finns uppgift om fyndplats av stenredskap, sydväst om kyrkan. Av redogörelse för programsamråd framgår att man från länsstyrelsens sida hänvisar till att de arkeologiska utredningar som utförts i samband med projekteringen av E6 utgör tillräckligt underlag.



Vy från kyrkan mot sydöst



Håbyvägen mot väster



Vy från kyrkan motsydväst

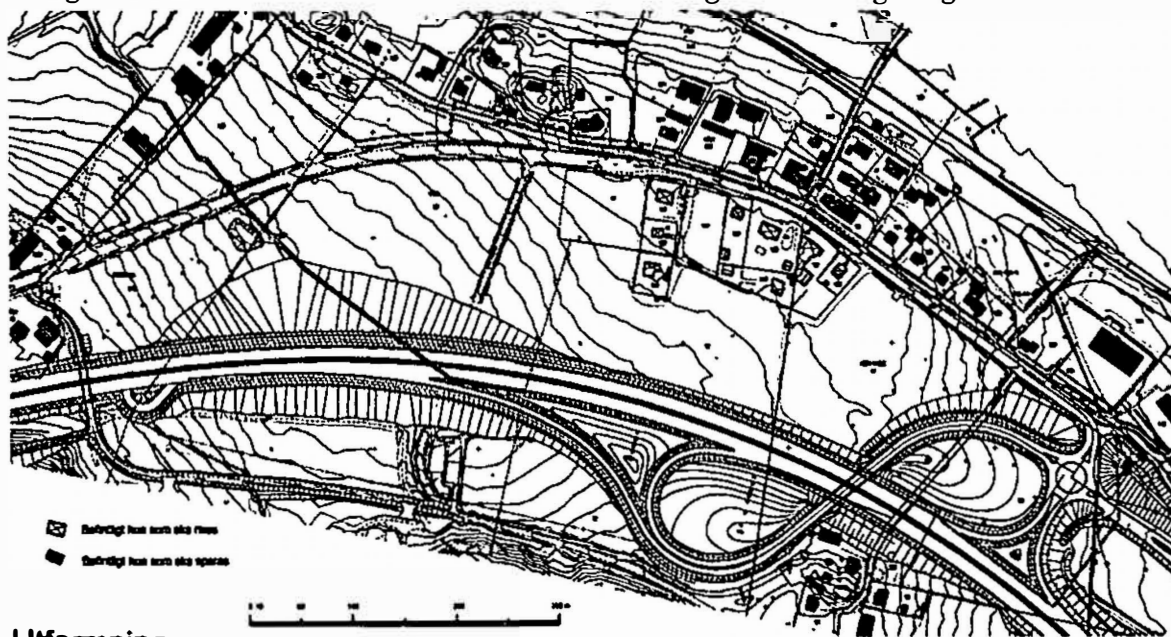
DETALJPLANENS INNEBÖRD

Detaljplanen medger en huvudbyggnad på 70 000 m² bruttoarea direkt söder om Håbyvägen samt två mindre byggnader på 600 m² vardera i planområdets östra del. Högsta totalhöjd för huvudbyggnadens västra del är +46 och för den östra delen +38,5. På den västra delen finns även möjlighet att placera taklanterniner som går upp till +47. Håbyvägen ligger på denna sträcka på nivån mellan +35 och +37 vilket innebär att byggnaden delvis ligger nedsänkt i förhållande till vägen. Inlastning till handelsanläggningen sker från en lastgata som går parallellt med Håbyvägen men under mark på nivån +27 till +31.

Handelsändamål medges inom all kvartersmark i detaljplanen. För de mindre miljöskapande byggnaderna längs Håbyvägen har även bostadsändamål diskuterats. Detta har dock bedömts som olämpligt med hänsyn till störningar från parkering och trafik. Tillåten användning för dessa byggnader är därför handels- och kontorsändamål.

De delar av Håbymotet som kräver ombyggnad ingår i planen och har på plankartan markerats med bestämmelsen GENOMFART. I nordväst finns ett E-område som omfattar vad som maximalt behövs för dagvattenreningen. Gränsen för E-området ligger 20 m från fastighetsgräns mot bostadsfastigheten Bäckevall 2:20. Detta för att ge en buffert mot bostadsfastigheten utan att planmässigt låsa marken till pågående markanvändning, som är jordbruksändamål.

Detaljplanen innebär att samtliga befintliga byggnader inom planområdet kommer att rivas. Möjlighet finns att uppföra 2 reklamaster inom planområdet. En med högsta totalhöjd +50 i väster och en med totalhöjd 12 meter i öster. Masterna och andra reklamannonser får inte anordnas så att de utgör en trafiksäkerhetsrisk. Samråd ska därför ske med Vägverket vid lovgivning.



Utformning

Utformningsskisser för handelsanläggningen har gjorts av Contekton Arkitekter i Vänersborg. Byggnaden har en svag bågförm, som i den västra delen följer den kurva som Håbyvägen har. Västra delen är i två våningar och den östra delen är i en våning med takparkering ovanpå.

Utmed Håbyvägen anges byggrätter med lägsta exploateringsgrad (byggnadsarea 350 m²). Byggnadsarean ska vara fördelade på minst tre byggnadskroppar. Detta för att säkerställa en utformning mot Håbyvägen som i sina volymer ska ge en karaktär av bygata dvs. dessa hus ska i skala och placering stämma överens med vad som finns på andra sidan Håbyvägen. Marken bakom och mellan husen kan nyttjas för parkeringsändamål.

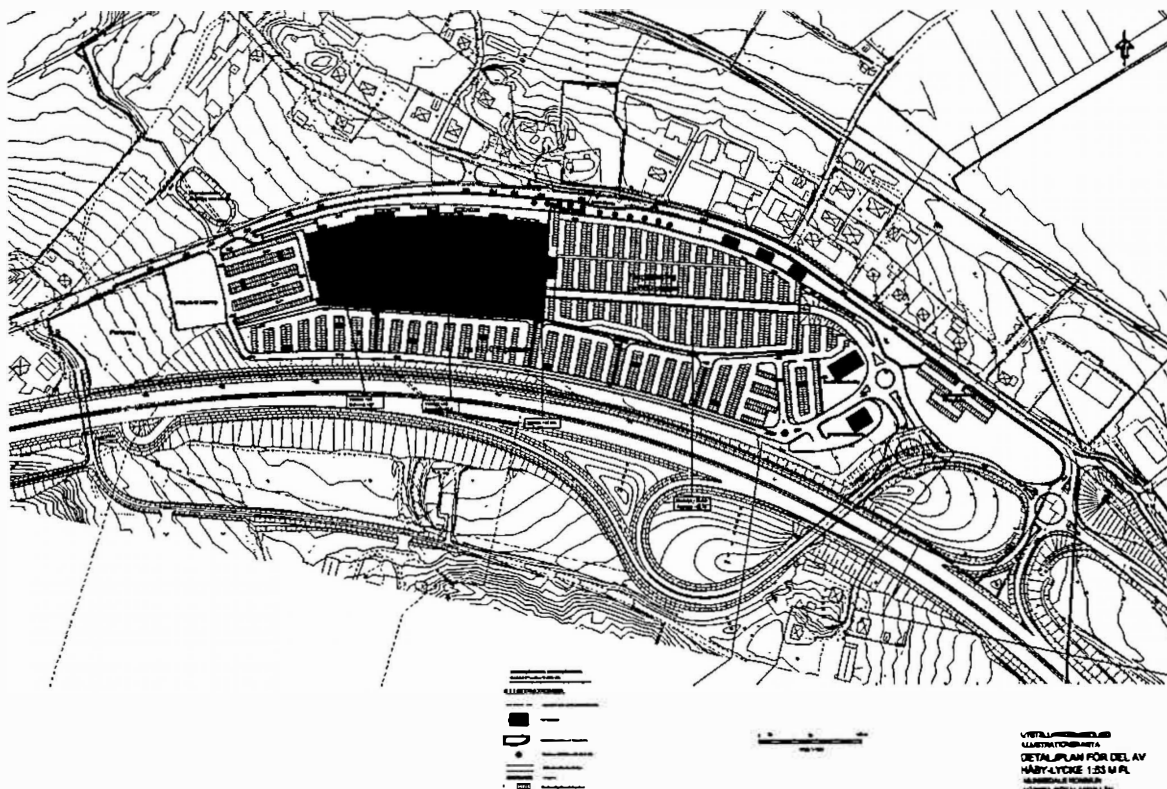
Mark och vegetation

Planförslaget innebär markarbeten och bebyggelse på all mark inom planområdet mellan Håbyvägen och E6. Mer än hälften av denna mark kommer att bestå av hårdgjorda ytor för vägar och parkering. Utemiljön upplevs både ifrån parkeringen och från vägen utanför. Det är därför viktigt att de ytor som blir kvar och möjliga för plantering ägnas särskild omsorg.

På ytan längst i väster av planområdet ska en grönområde med träd- och buskplanteringar anläggas. Det är viktigt att denna låglänta tidigare jordbruksmarken ges ett ordnat intryck med växtlighet för att exempelvis förstärka vyer och/eller dölja andra vyer. En god gestaltning av denna plantering kan bidra till förstärka synintrycket av anläggningen.

Planen föreskriver att den stora markparkeringen delas in i mindre och rumsbildande sektioner för att bli mer anpassad till den mänskliga skalan. Planteringen ska motsvara totalt 500 m². Det är viktigt att parkeringen ges ett välkomnande anslag. Genom att använda träd och buskar kan de hårdgjorda ytor-
nas dominans minska och samtidigt underlätta orienteringen för besökande. Det är viktigt att växterna ges goda förutsättningar för att klara sig och utvecklas. Det bästa för träden är att de står i sammanhängande ytor. Väl studerade grönvolymer på ytor som motsvarar ca 50 m² ger växtligheten en möjlighet att både etableras och utvecklas.

Längs Håbyvägen är området mellan den nya huskroppen och kyrkan av stor betydelse för hur en betraktare kommer att uppleva närmiljön. Här finns möjligheter att med träd och annan växtlighet "förankra" huskroppen och/eller skylla mindre tilltalande vyer. Även för resterande delar av Håbyvägen är det viktigt med en medveten gestaltning av vägrummet, både för trafikanter och för betraktare. Utmed Håbyvägen i anslutning till kyrkan föreskriver detaljplanen att träd ska planteras i en allé. Mellan E6 och markparkeringen ska träd planteras.



Illustrationsritning (Contekton Arkitekter/WSP)



Vy från E6 i väster



Håbyvägen mot väster



Vy från kyrkan mot sydväst

Landskapsbild

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att ha stor påverkan på landskapsbilden och på kulturmiljön kring Håby kyrka. Särskild vikt har därför lagts vid höjdsättning och studier av volymer.

Byggnaderna längs Håbyvägen har stor betydelse för lokalmiljön längs denna väg. I området närmast kyrkan bör dock inga sådana byggnader medges eftersom detta ytterligare skulle avskärma kyrkan från E6. Plankartan innehåller bestämmelse om lägsta exploateringsgrad för dessa byggnader samt att byggnadsarean ska fördelas på minst 3 byggnadskroppar. Ett villkor för bygglov för huvudbyggnaden är att bygglov beviljas samtidigt för dessa byggnader.

Den anpassning som har skett till omgivningen och hänsyn till trafiken, främst på E6, ligger i första hand i höjdsättningen för handelsområdet. Avståndet mellan byggrätt för huvudbyggnad och körbänk för E6 varierar mellan ca 70-100 meter. Detta avstånd är minst i väster.

Höjder på byggnaden och reklampyloner har anpassats i möjligaste mån för att inte skära av siktlinjen från kyrkan och mot E6 söderut.

Grundläggning

Bedömningarna av de geotekniska åtgärder som krävs för genomförandet av planen baseras på geotekniska utredningar (Bohusgeo 050531) och geotekniskt PM (LCM AB 061023 reviderad 06-12-17). Det senare har i sin helhet bilagts miljökonsekvensbeskrivningen.

Inom den västra delen av planområdet bedöms inga belastningar kunna påföras markytan utan att långtidssättningar uppkommer. Den planerade byggnaden bör därför till största delen grundläggas med stödpålar. För att inte marksättningar ska uppkomma bör belastningar från fyllningar kompenseras genom lättfyllning åtminstone närmast planerad byggnad. I anslutning till höjdryggen utefter Håbyvägen ligger byggnadens golvnivå delvis under lerans underyta, vilket innebär att byggnaden kommer att grundläggas ner till friktionsjord eller berg under leran. I den östra delen av planområdet där en snabbmatsresturang föreslås och i anslutning till höjdryggen bedöms viss belastning kunna påföras och därmed grundläggning eventuellt ske direkt på mark.

I den sydöstra delen av planområdet kommer färdig mark att ligga upp till 3 meter under nuvarande markyta men kommer trots detta att ligga nära 2 meter högre än väg E6. I den västligaste delen av planområdet kommer färdig mark närmast E6 att maximalt ligga ca 3 meter lägre än E6.

Framförallt i den östra delen av planområdet kommer relativt stora schakter att utföras i lera. Detta medför behov av omfattande förstärkningsåtgärder exempelvis en förändrad spont. Sponten kommer att erfordras utefter en sträcka på 400 meter.

Åtgärder mot grundvattensänkning

Schaktarbeten kommer till stor del att utföras under grundvattennivån. Risken för skadliga grundvattensänkningar bedöms dock vara liten. Bebyggelsen norr om Håbyvägen kommer att påverkas mest av grundvattensänkningar under byggtiden. Den tillfälliga sänkningen av grundvattenytan bedöms ej nämnvärt understiga de nivåer som uppträder vid långvariga torrperioder. För att återställa grundvattenytan kommer en tät skärm att utföras. En planbestämmelse har därför införts på plankartan som föreskriver att en tät skärm ska anordnas utefter Håbyvägen längs en sträcka av ca 180 m.

Jordlagren inom planområden är täta vilket innebär att infiltration av grundvatten inte är lämplig. Norr om ovannämnda spont mot Håbyvägen kan det vara lämpligt att utföra viss infiltration för att vidmakthålla vattennivån +33.

Stabilitet

En planbestämmelse anges på plankartan som lyder att stabiliteten mot E6 och väg 923 inte får försämrats. Schaktnings- och fyllningsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att sättningar inte uppkommer på dessa vägar. För att säkerställa stabiliteten mot E6 har även en planbestämmelse (n.) införts på plankarta inom en zon ca 50 meter från E6 att marknivån inte får understiga +28. Förstärkningsåtgärder måste vidtas mellan väg 923 och planerad dagvattendamm för att säkerställa stabiliteten på väg 923.

De massor som finns i planområdets sydvästra del i anslutning till E6 består till stor del av lösa leror och måste därför schaktas bort och till stor del ersättas med bättre material. Nivåskillnaderna mellan väg E6 och färdig mark inom byggnadsområdet kommer att bli maximalt ca 3 meter vilket innebär att stabiliteten mot väg E6 blir gynnsammare än nuvarande förhållanden.

Inom området längst i väster som undantagits från bebyggelse, har en planbestämmelse införts som innebär att marknivån inte får ändras om inte en stabilitetsutredning visar att det är möjligt.

En skyddsvall med höjden 1,0-1,2 meter planeras utefter väg E6. Inom större delen av sträckan kan denna utföras utan förstärkningsåtgärder. Lokalt kan det dock bli nödvändigt att kompensera skyddsvallens vikt genom urgrävning och återfyllning med cellplast. Inom de delar där lokalvägen inom handelsområdet ligger lägre än E6, ska justeringen av skyddsvallen utföras först efter det att markarbetena inom 50 meters avstånd från E6 färdigställts.

Masshantering

Schakt genererar cirka 170 000 m³ överskottsmassor av lera, torrskorpe-lera, och cirka 20.000 m³ mulljord, totalt cirka 190.000 m³. Dessa massor kan inte disponeras inom handelsområdet. Överskottsmassorna avses användas till höjjustering av jordbruksmark; lämplig plats är föremål för utredning.

Handelsetablering

Handelsanläggningen är tänkt att innehålla både dagligvaror och sällanköp. Preliminärt kommer fördelningen av varuslagen att bli enligt nedan:

Dagligvaror	10.000 m ²
Sällanköp	15.000 m ²
Övrigt	30.000 m ²
Summa	55.000 m²

Dagligvaror är i första hand livsmedel. Exempel på sällanköp är möbler, elektronik och vitvaror. Övrigt är en kategori som hamnar mellan dessa två. Kläder hamnar i denna kategori. Uppdelningen i tre kategorier enligt ovan har i första hand gjorts med tanke på beräkning av parkeringsbehovet.

Påverkan på serviceutbud och underlag sett i större perspektiv beskrivs i den handelsutredning som åtföljde planprogrammet 2005-03-15 samt den handelsutredningen som upprättats efter samrådet i samarbete mellan kommunen och länsstyrelsen.

Tillgänglighet

All bebyggelse inom planområdet ska anordnas med full tillgänglighet för rörelsehindrade. Från Håbyvägen i anslutning till befintlig busshållplats ska en ramp upp till takparkeringen finnas. Samtliga entréer till byggnaden ligger i nivå med markparkeringen. Flera hissar kommer att finnas inom anläggningen för passage mellan våningsplanen.

Gator och Trafik

Planförslaget förutsätter ombyggnad av Håbymotet, samt en ny korsning på Håbyvägen, längst i väster. Genomförandet och kostnaderna för dessa åtgärder regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Detaljplanen läser illustrerat läge för infarter till handelsområdet genom utfartsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Håbyvägen finns en gångbana på södra sidan och på norra sidan finns i detaljplanen utrymme för att anlägga en gång- och cykelbana. Det innebär att det är möjligt för gång- och cykeltrafikanter att ta sig till anläggningen.

Skydd mot olyckor med farligt gods

Mellan E6 och parkeringen i den västra delen där parkeringen ligger under vägens nivå ska en tät barriär, exempelvis en 1,2 meter hög vall, anordnas som avkörningsskydd. Även i öster ska en barriär anordnas för att undvika ljusstörningar från bilar på parkeringen.

Kollektivtrafik

Mitt på Håbyvägen finns en busshållplats. Hållplatsen trafikeras av såväl lokala till och från Munkedal som expressbussar till bl.a. Strömstad och Lysekil. Vid högtrafik stannar 2-3 bussar på hållplatsen varje timme i respektive riktning. Hållplatsen ligger i direkt anslutning till en av entréerna till köpcentrat via takparkeringen. En trappa och en ramp knyter ihop gångbanan med takparkeringen.

Parkering

Håby center planeras bli utbyggt med ca 55.000 m² handelsyta. Parkeringsbehovet för anläggningen kan beräknas enligt följande:

Yta	Norm	Alstring	
Dagligvaror	10.000 m ²	5	500 platser
Sällanköp	15.000 m ²	3	450 platser
Övrigt	30.000 m ²	4	1200 platser
Summa	55.000 m²		2150 platser

Beräkningen för dagligvaror utgår från 10 000 m² vilket är maximal yta som kan förväntas. Den sannolika ytan för mat ligger mellan 5.000 och 10.000 m². På illustrationskartan redovisas cirka 2 100 platser vilket bedöms vara tillräckligt vid en jämförelse med motsvarande anläggningar. Möjlighet finns att anlägga ytterligare ca 150-200 platser längre västerut.

Störningar

Miljö kvalitetsnormer som är tillämpliga på detta projekt finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. En norm kan till exempel gälla högsta eller lägsta tillåtna halt av ett visst ämne i luft/vatten/mark eller av en indikatororganism i vatten. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum.

Ingen av dessa normer kommer att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att dessa normer överskrids på annat håll.

Trafikbuller till bostadshus utanför planområdet har beräknats. Bullerdämpande åtgärder ska utföras på fastigheterna för vilka sådana är föreslagna i miljökonsekvensbeskrivningen dvs Håby 2:16 och 2:18 samt Gläborg 1:7 och 1:9.

Vatten och avlopp

Håby är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Planområdet gränsar i norr mot det inre skyddsområdet och ligger till största delen inom det yttre skyddsområdet.

Befintliga ledningar genom planområdet ska flyttas till en annan dragning. Anslutningspunkt för den nya bebyggelsen kommer att anvisas öster.

Dagvatten

Dagvatten från tak- och parkeringsytor ska tas omhand och ledas via täta ledningar till en damm för flödesutjämning och rening inom tomtens nordvästra del, strax norr om Håbyvägen. Där så är möjligt sker avrinning från genomfartsgata inom området till dränerande öppna diken. Avrinning från hårdgjorda ytor till öppna diken bör undvikas för att ej påverka grundvatten negativt. Dräneringsledning utförs runt byggnad och leds via dagvattenledning till ovan nämnda damm. Dammen anordnas intill den på denna sträcka kulverterade Håbybäcken och förses med oljeavskiljare, bräddavlopp, kontrollerat samt dämt utlopp med slusslucka eller likvärdigt för avskiljning av oljefilm. Utloppet konstrueras för ett utflöde av cirka 10 l/s och leds via oljeavskiljare före anslutning till Håbybäcken. Serviceväg anordnas från Håbyvägen till utloppsanordningarna.

Ei

Planen anger ett E-område för befintlig teknisk anläggning längst i väster. Två befintliga anläggningar, vid Håby-Lycke 1:25 och vid 1:40, måste flyttas. För närvarande saknas uppgifter om effektbehovet för anläggningen. Det är förenligt med planens syfte att anlägga ytterligare anläggning i H-området i planen.

Avfall

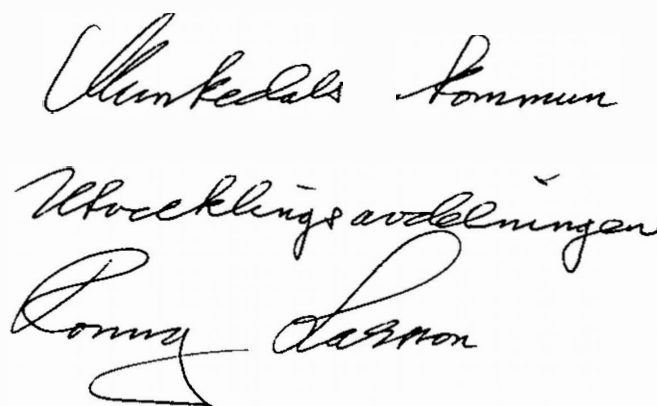
Avfallshantering förutsätts ske via lastgatan under mark. Utformning löses i samband med projekte-ring. Försäljning av livsmedel innebär krav på kylda soprum.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år.



Anna Olsson
Planarkitekt, WSP Samhällsbyggnad



Ullareds kommun
Utvecklingsavdelningen
Ronny Larsson

Detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m. fl., Munkedals kommun **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan.
Skeden markerade med fylld fyrkant är avslutade.

- Beslut om plantillstånd 2005-01-26
- Godkännande av planprogram 2005-03-17
- Godkännande av redogörelse för programsamråd, beslut om samråd 2005-06-08
- Plansamråd
- Godkännande av samrådsredogörelse+ beslut om utställning 2006-10-04
- Utställning
- Godkännande för antagande 2007-01-10
- Beslut om antagande 2007-01-24

Byggtiden är beräknad till ca 24 månader. Utbyggnad av handelsområdet påbörjas tidigast under andra kvartalet 2007.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för iordningställande och drift av planens allmänna platser. Den mark som i planförslaget är utlagt som allmän plats utgörs i sin helhet av befintliga eller planerade allmänna vägar. Ansvaret att iordningställa och underhålla allmän plats omfattar inte allmänna vägar. Allmänna vägar iordningställs och förvaltas av Vägverket.

All utbyggnad inom kvartersmark byggs ut och bekostas av fastighetsägarna. Dessa ansvarar även för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Tillstånd, dispenser

När planen vunnit laga kraft ger den rätt att uppföra byggnader inom den i planen angivna byggrätten.

Bygglov krävs för att byggnation ska få påbörjas. Rivningslov krävs för att befintliga byggnader ska få rivas. Miljö- och byggnämnden (MBN) beviljar lovet under förutsättning att ansökan inte strider mot planen, genomförandetiden börjat löpa, den sökta åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. PBL och att handelstomten överensstämmer med fastighetsplanen. MBN kan medge vissa avsteg från planen om det är fråga om mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte. Bygglov måste sökas för de mindre byggnaderna utmed Håbyvägen samtidigt som bygglov för huvudbyggnaden söks. Exploatören ska i bygglovskedet visa vilka bullerdämpande åtgärder som kommer att vidtas på fastigheterna Håby 2:16 och 2:18 samt Gläborg 1:7 och 1:9.

Byggnämnan bör innehålla en situationsplan där de träd som enligt planen ska planteras finns redovisade. Även de buller- och avskärmningsskydd som planen föreskriver bör redovisas i byggnämnan.

Detaljplanen har **utfartsförbud** mot stora delar av Håbyvägen och väg E6. Med stöd av detaljplanen, och 10 kap 17 § PBL, kan Miljö- och byggnämnden **förelägga** en fastighetsägare att stänga en utfart av hänsyn till trafiksäkerheten.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Vägverket Region Väst och kommunen avseende kostnadsansvar och utförande av de förändringar för allmänna vägar som föranleds av planens genomförande.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören (Stop 'n shop Invest AB) och kommunen som reglerar villkoren för den planerade exploateringen samt exploatörens ansvar för ut- och ombyggnad av vägar, gc-vägar, va mm inom planområdet.

Exploatören övertar helt kommunens åtagande, såväl kostnader som ansvar, enligt avtalet mellan kommun och Vägverket, med undantag av kapacitetshöjande åtgärder i befintlig rondell samt förlängning av avköringsramp för norrgående trafik. Exploatören ansvarar för all skyltning samt anläggandet av en ny gc-bana från dagvattendammen till befintlig gc-bana i samhällets östra del.

Exploateringsavtalet innebär vidare att exploatören ansvarar för flytt av de kommunala va-ledningar som ligger inom blivande kvartersmark samt att befintlig pumpstation nordväst om planområdet uppgraderas efter samråd med kommunen. En dagvattendamm ska anläggas av exploatören i planområdets nordvästra del för rening av dagvatten från handelsområdet, E6 och väg 923. Dagvattendammen ska även ta hand om dagvatten från Bäckevall 2:20.

Inlösen

Inlösen av fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44 bör i första hand ske efter det att överenskommelser/avtal träffats mellan exploatören och berörda fastighetsägare. Avtalen kan läggas till grund för en fastighetsreglering av marken till Håby-Lycke 1:53.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De delar av fastigheterna Håby 2:2, Bäckevall 2:18, Håby-Lycke 1:2 och Håby-Lycke 3:1 som ligger inom planområdet har genom beslut i lantmäteriförrättning 2005-05-25 (ärendenr O043817) överförts till Håby-Lycke 1:53. Denna förändring har efter samrådet införts på detaljplanens grundkarta.

Fastighetsplan

Planens genomförande förutsätter att all mark för handel är i en ägares hand. Som planen är utformad förutsätter det att exploatören förvärvar bostadsfastigheterna söder om Håbyvägen. En fastighetsplan upprättas parallellt med detaljplanen.

I detta fall behövs fastighetsplanen för att genomföra en ändamålsenlig indelning i fastigheter. Med stöd av fastighetsplanen ges ägaren till Håby-Lycke 1:53 möjlighet att tvångsvis ta mark i anspråk som behövs för handelsområdet.

Syftet med fastighetsplanen är därför att ge ägaren till handelstomten, Håby-Lycke 1:53, rätt att lösa in fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44 samt del av samfällt dike s114-4.

Fastighetsplanen gäller endast under förutsättning att detaljplan för Håby-Lycke 1:53 m. fl. vinner laga kraft.

Rättigheter

För befintliga vatten- och avloppsledningar genom planområdet finns ledningsrätt upplåten. Dessa ledningar och rättigheten behöver flyttas till en ny sträckning längs med Håbyvägen.

Samfälligheter

Planområdet berör två befintliga **marksamfälligheter**:

- Samfällt dike i områdets västra del (s114-4). Samfälligheten bör upphävas eller så bör diket och samfälligheten flyttas innan planen genomförs i denna del.
- Samfälld väg i områdets östra del (s:2). Denna samfällighet bör upphävas i den del som ligger inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Geotekniska undersökningar har utförts av Bohusgeo, se separat utredning (2005-05-31). Den geotekniska utredningen konstaterar att de berörda jordlagren till stor del består av lera som erfordrar särskilda grundläggningsåtgärder.

Ett geotekniskt PM har även tagits fram (2006-10-23) som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa stabiliteten ut mot E6 samt att inga grundvattensänkning negativt påverkar grannfastigheter.

Dagvatten

Dagvatten förs via ledningar västerut till en damm för flödesutjämning och rening strax norr om Håbyvägen intill den på denna sträcka kulverterade Håbybäcken. Till dammen leder en serviceväg från Håbyvägen och i dammen anordnas oljeavskiljning, bräddavlopp etc. Efter dammen sker direktutflöde i Håbybäcken. Dagens damm för omhändertagande av vägdagvatten från E6 flyttas från sin plats söder om Håbyvägen och integreras utförande- och kapacitetsmässigt i den nya reningsanläggningen. Ansvar för flytt av befintlig dagvattendamm och för anläggandet av ny damm regleras i exploateringsavtal.

Störningsskydd

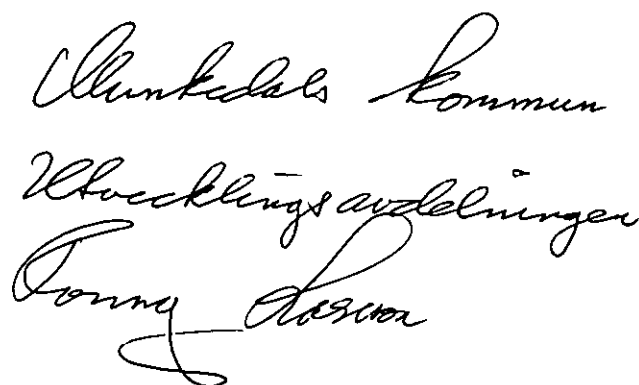
För att reducera såväl buller som ljuspåverkan föreslås låga bullerskärmar utmed parkeringsdäckets norra sida och utmed rampen till parkeringsdäcket. Skärmar bör samverka med kyrkogårdsmuren och utformas med stor omsorg.

Uppföljning av bullersituationen genom mätningar ska ske när handelsområdet är fullt utbyggt och fungerande. Resultatet av denna uppföljning ska ligga till grund för fortsatta diskussioner rörande möjligheter till ytterligare bullerdämpande åtgärder i de fall riktvärdena överskrids.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2006-10-31, reviderad 2007-01-10



Anna Olsson
Planarkitekt



Umeå kommun
Utvecklingsavdelningen