



Munkedals
Kommun



Detaljplan för

VADHOLMEN

Munkedals kommun

ANTAGANDEHANDLING

Dat. 2004-03-01. Revidering 2007-11-25

Rådhuset
Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
Allmänt.....	2
Beslutsförslag.....	2
Tidplan.....	2
Genomförandetid.....	2
Huvudmannaskap	3
Ansvarsfördelning.....	3
Kvarters- och gatunamn.....	4
Markupplåtelse	4
Avtal.....	4
Upplåtelseform	4
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	5
Fastighetsägare.....	5
Fastighetsindelning	5
Gemensamhetsanläggning	5
Ledningsrätt / servitut	5
Fastighetsplan	5
EKONOMISKA FRÅGOR.....	5
Planläggning.....	5
Vägar, va-nät, el, tele mm	5
Vägar, va-nät, el, tele mm, forts	5
Trafikbuller.....	6
Intrångsersättning.....	6
TEKNISKA FRÅGOR	6
Vägar, va-nät och natur.....	6
Geoteknik	6
Byggnadsdokumentation.....	7
El, Tele	7
Brand.....	7
MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN.....	7
REVIDERING. UNDANTAG FRÅN LAGA KRAFT BESLUT.....	8

Detaljplan för

Vadholmen

Munkedals kommun
Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Huvudsyftet med detaljplanen är att reglera markens användning mot bakgrund av de restriktioner som föreslås av geoteknisk expertis. Förutom geotekniska ställningstaganden regleras byggrätter för den befintliga bebyggelsen på Vadholmen och förutsättningarna för en eventuell utbyggnad av Sohlbergs byggvaruhandel.

Beslutsförslag

- Kommunstyrelsen skall
- Godkänna och anta detaljplanen

Tidplan

Planerat tidsprogram för planens genomförande är:

Miljö- och byggnämndens godkännande och beslut om samråd	V 46, 2001
Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder	V 48-V 52, 2001
MBN:s beslut om utställning	februari, 2002
Utställning	mars-april, 2004
KS:s godkännande och antagande	dec, 2007
Laga kraftbeslut	januari, 2008

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att ett överklagande av planen ej sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet enligt plan- och bygglagen vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt och inte delat. När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighets- eller vägförening. I detta fall finns sedan tidigare Vadholmens vägförening inom planområdet. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken föreslås därför inom planområdet ligga på fastighetsägarna genom Vadholmens vägförening.

Vatten och avlopp

Driftansvarig för det allmänna va-nätet är Munkedals kommun.

Vägar

Åtagandet för Vadholmens vägförening förändrades genom anläggningsförrättning i slutet av år 2003. Förändringen bestod i huvudsak av att Gatesandsvägen, naturområden inom Foss 10:1 och gatubelysning införlivades i föreningens åtaganden. För Gatesandsvägen gäller att övertagandet skall ske först när vägen blivit asfalterad i godtagbart skick.

Förutom vad som anges i planbestämmelserna styrs detaljutformningen av vägområden formellt ej av detaljplanen. Val av standard på lokalvägar samt den löpande skötseln i framtiden vad gäller t ex beläggning, tomtinfarter mm beslutas av planens huvudman i detta fall Vadholmens vägförening.

Naturmark

Skötsel och underhåll av mark som inom planen givits beteckningen NATUR belastar planens huvudman, i detta fall Vadholmens vägförening. I skötseln av grönytorna omfattas även omhändertagandet av eventuellt dagvatten inom naturmarken.

Inom Munkedals kommun pågår för närvarande arbete med att teckna avtal med vägföreningar som genom anläggningsförrättning får utökat ansvar varvid skötselansvaret för grönytor, lekplatser och gatubelysning övertas av kommunen. Från kommunens sida är målsättningen att inom en snar framtid teckna avtal även med Vadholmens vägförening.

Ansvarsfördelning

Vadholmens vägförening ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmän platsmark. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG 30	<i>Vadholmens vägförening</i>	<i>Vadholmens vägförening</i>
GC-VÄG	<i>Vadholmens vägförening</i>	<i>Vadholmens vägförening</i>
NATUR	<i>Vadholmens vägförening. Inget nytt genomförande.</i>	<i>Vadholmens vägförening (efter ev avtal: Munkedals kommun)</i>
Gatubelysning	<i>Vadholmens vägförening</i>	<i>Vadholmens vägförening (efter ev avtal: Munkedals kommun)</i>
Vatten o avloppsledningar	<i>Munkedals kommun</i>	<i>Munkedals kommun</i>
EI	<i>Eldistributör</i>	<i>Eldistributör</i>
Tele	<i>Skanova Networks AB</i>	<i>Skanova Networks AB</i>
utfart	<i>Fastighetsägare som tillägnas rättigheten</i>	<i>Fastighetsägare som tillägnas rättigheten</i>
slänt	<i>Vadholmens vägförening</i>	<i>Vadholmens vägförening</i>

Ansvarsfördelning, forts

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Kvartersmark</u>		
B	<i>Fastighetsägare</i>	<i>Fastighetsägare</i>
E₁	<i>Eldistributör</i>	<i>Eldistributör</i>
H₁	<i>Fastighetsägare</i>	<i>Fastighetsägare</i>
T₁	<i>Fastighetsägare</i>	<i>Fastighetsägare</i>
g	<i>Ingående fastigheter i ga-anläggningen</i>	<i>Ingående fastigheter i ga-anläggningen</i>
z₁	<i>Inget nytt genomförande.</i>	<i>Vadholmens vägförening tillsammans med Munkedals bruk</i>
Stängsel	<i>Banverket</i>	<i>Banverket</i>
Vatten och avloppsledningar inom u-områden	<i>Munkedals kommun</i>	<i>Munkedals kommun</i>
El inom u-områden	<i>Eldistributör</i>	<i>Eldistributör</i>
Tele inom u-områden	<i>Skanova Networks AB</i>	<i>Skanova Networks AB</i>
y-områden	<i>Fastighet/-er som nyttjar området</i>	<i>Fastighet/-er som nyttjar området</i>

Kvarters- och gatunamn

Nybildade fastigheter får traktnamnet Foss. Gatunamn finns inom området.

Markupplåtelse

Fastighetsägarna inom planområdet förbinder sig att upplåta mark som enligt detaljplanen skall utgöra allmän platsmark till huvudmannen. Upplåtelsen kan normalt vara i form av äganderätt, nyttjanderätt eller annan rätt (t.ex. vägrätt). Vid anläggningsförrättningen 2003 beslutades att ingen ersättning skulle utgå för upplåtet utrymme för Foss ga:4.

Inom det upplåtna utrymmen för Foss ga:4 avgör vägföreningen tidpunkt och tillvägagångssätt för när och hur t ex skötsel, avverkning och röjning av skog skall ske.

AvtalSkötselavtal

Avsikten är att ett tidsbegränsat skötselavtal skall upprättas mellan Munkedals kommun och Vadholmens vägförening. Avtalet skall reglera skötsel av grönytor och gatubelysning. Grundavtal finns upprättat och antaget av kommunstyrelsen 2000-05-09.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen för mark och byggnader regleras formellt inte i detaljplanen. Upplåtelseformen för mark kan vara äganderätt, tomträtt eller arrende.

Målsättningen med planförslaget är att ge möjlighet till avstyckning och försäljning med äganderätt av markområden som inte redan är avstyckade.

FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsägare

Fastighetsägare med större markinnehav är bland annat Munkedals kommun, Munkedals Bruk och SJ. Inom planområdet finns ett större antal fastigheter i enskild ägo.

Den upprättade fastighetsförteckningen redovisar ägare, servitut, samfälligheter mm som belastar planområdet.

Fastighetsindelning

Inom planförslaget medges ingen nyexploatering i form av nyttillkommande fastigheter, förutom i de fall där befintliga fastigheter kan delas i flera fastigheter.

Genom överenskommelse regleras fastigheten Foss 2:22 till angränsande fastigheter, förslagsvis Foss 2:39, 2:24 och 2:38. Om intresse finns från annan angränsande fastighetsägare kan annan fördelning förekomma. Regleringen initieras av Munkedals kommun.

Genom servitut säkras rätten till utfart för Foss 9:1, 7:73 och 7:68.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten på begäran av fastighetsägaren. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningar, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom planområdet finns idag gemensamhetsanläggningen Foss ga:4 som förvaltas av Vadholmens vägförening. I dagsläget finns inget behov av ytterligare ga-anläggningar.

Ledningsrätt / servitut

Inom kvartersmark har utlagts s k u-områden. Markområdet görs därmed tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Genom ledningsrätt alternativt servitut bör rätten säkerställas till att bibehålla och underhålla ledningarna.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte erforderlig för ett genomförande av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen belastar Munkedals kommun.

Vägar, va-nät, el, tele mm

Kostnader för anläggandet eller ombyggnaden av vägar, gcm-områden, gatubelysning etc. belastar Vadholmens vägförening.

Genom ett eventuellt skötselavtal överförs skötseln av grönytor och underhållet av gatubelysningen på Munkedals kommun.

Eventuell förändring och/eller nyanläggning av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar som föranleds av plangenomförandet genomförs av Munkedals kommun och bekostas av respektive byggherre.

För eventuellt nybildade fastigheter kommer anslutningskostnaderna för vatten- och avlopp att tas ut enligt den gällande kommunala va-taxan.

Vägar, va-nät, el, tele mm, forts

Kostnader för flyttning av befintliga hög- och lågspänningsledningar inom planområdet belastar respektive fastighetsägare.

Trafikbuller

Planförslaget har försetts med bestämmelser för att begränsa bullernivåer från väg- och tågtrafik.

Vad avser tågtrafiken så innehåller planförslaget bestämmelse för såväl utom- som inomhusnivåer. Två fastigheter exponeras idag av nivåer som överskrider gällande riktvärden. Kostnader för åtgärder avseende nybyggnation belastar respektive fastighetsägare och bevakas vid bygglovgivning. Avseende befintlig bostad på Foss 2:39 är bedömningen att eventuella erforderliga åtgärder hanteras inom ramen för Banverkets policy för åtgärder mot järnvägsbuller.

Åtgärder förenade med vägtrafikbuller kan indelas i två faser - nuläget och efter ombyggnad av E6. I nuläget hanteras förslag till eventuella åtgärder av Vägverket och inom ramen för infrastrukturpropositionen 1997 och Vägverkets policy. Vid nybyggnation bevakas behovet vid bygglovgivning och belastar respektive fastighetsägare. Efter omläggning av E6 till nytt läge beräknas nivåerna sjunka kraftigt och inte i något fall överstiga gällande riktvärden inomhus, varför åtgärder inte bedöms bli aktuella annat vid eventuell nybyggnation. I dessa fall bevakas behovet vid bygglovgivning och belastar respektive fastighetsägare.

Intrångsersättning

Ingen ersättning enl PBL utgår till fastighetsägare för t ex minskad eller outnyttjad byggrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, va-nät och natur

Vägutformning

Planförslaget redovisar ingen ny vägsträckning. Såväl för Vadholmsvägen som Gatesandsvägen redovisas en möjlighet att i en framtid anordna enkelsidig gångbana. Beslut om anläggandet av eventuell gångbana fattas av kommunen och bör vara behandlat före planen drivs till antagande.

Vatten- och avlopp

Planområdet är anslutet till Munkedals befintliga va-nät.

Vid nyexploatering och ombyggnad skall målsättningen vara att omhändertagandet av dagvatten i första hand skall ske lokalt genom infiltration.

Det södra området av Sohlbergs byggvaruhandel genomkorsas av en dagvattenkulvert och spillvattenledning. Vid bygglovsöskan skall byggherren kunna redovisa hur åtkomst och inspektion skall ske av kulvert och ledning.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att dessa skall behållas i ett vårdat skick. Gräsytor skall hållas vårdade. Vad som tidigare varit ängs- eller åkermark skall regelbundet slås. Ansvar för skötseln av områdena åvilar Vadholmens vägförening. Genom eventuellt skötselavtal överförs den faktiska skötseln på Munkedals kommun.

Geoteknik

Med anledning av inträffat skred norr om Sohlbergs byggvaruhandel, 2001-01-08, har förstärkningsåtgärder utförts av fastighetsägaren. De vidtagna åtgärderna för att eliminera risk för ytterligare skred bedöms som otillräckliga av geoteknisk expertis. Slänten bör göras flackare genom uppfyllnad vid släntfoten. Slänten bör även förses med ett ytlager av grövre material och dräneringsslang bör läggas längs med släntfoten. Eventuell schaktning för dräneringsledningen måste utföras i korta etapper. Eventuellt bör även en stödmur uppföras längs med släntfoten. Åtgärderna bör omfatta hela slänten, dvs en sträcka av ca 60 till 70 meter. När förstärkningsåtgärderna utförts skall uppnådda säkerhetsfaktorer redovisas i enlighet med anvisningarna i Skredkommissionen 3:95. Planförslaget har försetts med bestämmelse avseende förstärkningsåtgärder av slänten. Förstärkningsåtgärderna genomförs av fastighetsägaren. Miljö- och byggnämndens tekniska förvaltning tillser att åtgärden blir genomförd i enlighet med Skredkommissionens anvisningar.

Byggnadsdokumentation

Innan nytt bygglov ges för Foss 8:1, fd snickeribyggnaden, skall nuvarande byggnad dokumenteras innan rivning. Råd och anvisningar för dokumentationen lämnas av Bohusläns Museum.

El, Tele

Nya el och teleledningar samförlägges.

Före exploatering av områden avsedda för nybyggnation eller om- och/eller tillbyggnad skall kabelutsättning beställas i god tid för eventuell åtgärd av respektive anläggning.

Det södra området av Sohlbergs byggvaruhandel belastas av telekabel. Vid bygglovansökan skall byggherren kunna redovisa hur åtkomst och inspektion skall ske av telekabeln.

Brand

Brandposter placeras inom området efter samråd med räddningschefen. Framkomligheten med brandfordon och byggnaders tillgänglighet skall beaktas vid bygglovgivning.

MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

För Munkedals kommun:	Miljö & byggförvaltningen genom: Tekniska avdelningen genom:	Ronny Larsson Ann-Sofie Karlsson Mats Tillander
-----------------------	---	---

För Rådhuset Arkitekter AB:	Sören Mannberg och Jan Florstam
-----------------------------	---------------------------------

Munkedal 2004-03-01

Uddevalla 2004-03-01

Munkedals kommun
Miljö- och byggförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö

/Ronny Larsson/

/Sören Mannberg/

REVIDERING. UNDANTAG FRÅN LAGA KRAFT BESLUT

I inkommet yttrande från Länsstyrelsen har myndigheten påtalat att det inte kan uteslutas att den planutformning som gällde i utställningsskedet kan bli olämplig med avseende på hälsa och säkerhet. Som motiv anges att stabiliteten inom del av planområdet måste utredas ytterligare. Den del som avsågs omfattar bl a delar av Sohlbergs byggvaruhandel samt området norr därom, på plankartan redovisat som allmän platsmark, natur.

Statens geotekniska institut (SGI) gjorde i samband med utställningen (2004) bedömningen att en detaljprojektering var behövlig och att åtgärder för att säkerställa stabiliteten skulle vara utförda och kontrollerade innan planen fördes till antagande. Som alternativ kunde detaljprojektering utföras innan planen förs till antagande och avtal träffas med markägaren om tidpunkt för utförande av behövliga åtgärder. Åtgärder skulle i sådana fall vara utförda inom ett år efter antagandet av planen.

Arbetet med att säkerställa stabiliteten inom det aktuella området pågår.

Under den tid som förflutit från utställning och fram till dagens datum har även diskussioner förts inom kommunen om en alternativ utformning och av markområdet kring Sohlbergs byggvaruhandel.

Med anledning av ovanstående stabilitetsproblem och eventuell förändrad utformning inom vissa delar av planområdet så föreslås denna del undantas från antagande och laga kraft beslut. Det undantagna området har skrafferats på plankartan.

Munkedal 2007-11-25

Uddevalla 2007-11-25

Munkedals kommun
Miljö- och byggförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö

/Ronny Larsson/

/Sören Mannberg/