

Detaljplan för

Del av Vadholmen, FOSS 10:1 m.fl.

Munkedal, Västra Götalands län

Upprättad 2011-04-14, rev, 2011-06-01

## PLANBESKRIVNING



**Detaljplanen består av:**

- Plankarta med planbestämmelser och illustration, skala 1:1000 (A1-format)

**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

**Övriga handlingar:**

- Geoteknisk utlåtande Bohusgeo AB, daterat 2011-02-28

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	2
Bakgrund .....	2
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Planområdet .....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Detaljplaner.....	3
Planprogram .....	4
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN.....	4
Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3 och 4 kap MB.....	4
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB.....	5
Områdesskydd, 7 kap MB .....	5
Natura 2000.....	5
PLANFÖRSLAG - FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Natur- och kulturmiljö.....	6
Bebyggelse .....	8
Service.....	9
Friytor och rekreation.....	9
Infrastruktur.....	9
Hälsa och säkerhet.....	10
Teknisk försörjning.....	11
BEHOVSBEDÖMNING .....	12
Sammanfattning av behovsbedömningen .....	12
Ställningstagande .....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	12
MEDVERKANDE I PLANARBETET .....	13

# INLEDNING

## Bakgrund

År 2004 upprättades en detaljplan för området Vadholmen i Munkedals kommun. Vid antagandet av planen (år 2007) undantogs ett område på grund av bl a geotekniska förhållanden.

Förstärkningsåtgärder har nu genomförts i den slänt som tidigare varit instabil och planarbetet har därför återupptagits för del av det undantagna området.

Avsikten är att driva planen enligt så kallat enkelt planförfarande vilket bl a innebär att planförslaget inte kommer att ställas ut för granskning.

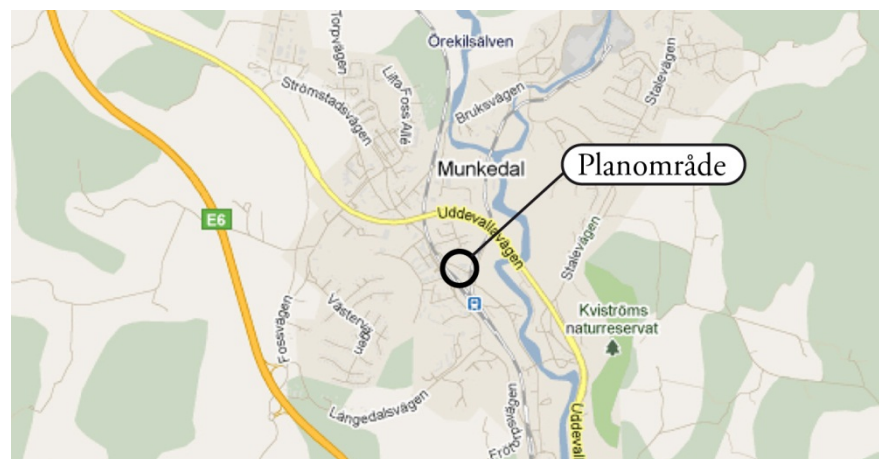
## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att säkerställa byggrätter för tre bostadsfastigheter inom Vadholmen samt skapa förutsättningar för en etablering av parkeringsplats i planområdets västra del. Ingen ny bebyggelse föreslås i planen.

## Planområdet

### Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Munkedal, mellan Örekilsparken och Strömstadsvägen. Planområdet är cirka 14 000 m<sup>2</sup> stort och avgränsas av Bohusbanan i väster och järnvägen till Munkedals bruk i öster. Norr om området ligger bostadsbebyggelsen på Vadholmen och i söder återfinns Sohlbergs byggvaruhandel (XL-Bygg).



*Planområdets läge i centrala Munkedal.*



Planområdets avgränsning. Avgränsningen är ungefärlig. Munkedals centrum återfinns väster om planområdet och Örekilsparken ligger i öster.

### Markägoförhållanden

Marken intill spårområdet, Foss 2:16, ägs av Staten genom Trafikverket. Foss 10:1 ägs av Munkedals kommun. Bostadsfastigheterna i norr samt verksamheten i söder är i privat ägo. För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

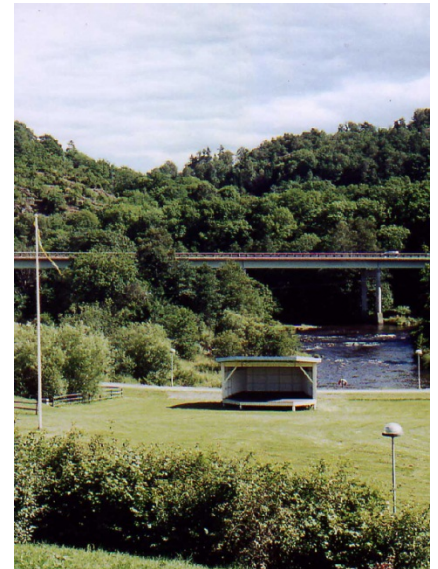
För Munkedals kommun gäller Översiktsplan 2010 (antagen 2010-06-30).

I översiktsplanen är planområdets södra del markerad som "framtida bostadsbebyggelse, ej planlagd". I övrigt redovisas ingen inriktning för området i kommunens översiktsplan.

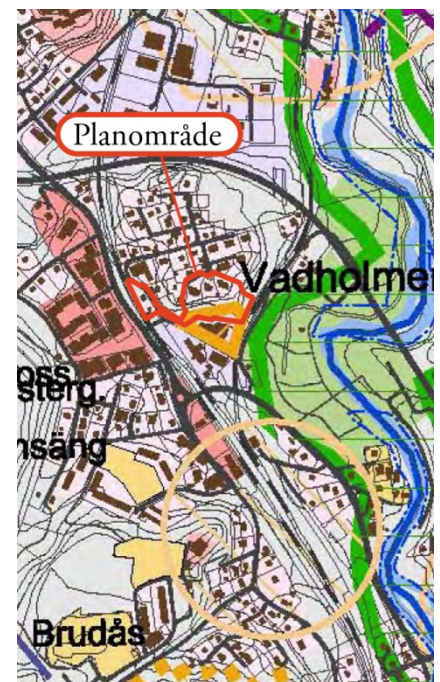
Bohusbanan, som angränsar planområdet, redovisas som riksintresse. Även Örekilsälvens skydd nämns i översiktsplanen. Älven som ligger utanför planområdet utgör riksintresse för naturvård och fritidsliv. Örekilsälven är dessutom klassat som ett Natura 2000-område.


### Detaljplaner

Hela planområdet ingick i det förslag till "Detaljplan för Vadholmen" som upprättades 2007. Stora delar av det nu aktuella området undantogs från antagande och laga kraft (se illustration på nästa sida). Övriga delar av förslaget vann laga kraft 2008-02-28.



Örekilsparken öster om planområdet.



 Framtida bostadsbebyggelse, ej planlagd

Delar av planområdet är markerat som "Framtida bostadsbebyggelse, ej planlagd". Örekilsälven återfinns öster om planområdet. Utdrag ur Munkedals ÖP 2010.



Utdrag ur "Detaljplan för Vadholmen". Skrafferat område undantogs från antagande och laga kraft.

## Planprogram

Med anledning av att planförslaget i stort sett överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och tidigare upprättat planförslag har det inte ansetts befogat att planförslaget ska föregås av ett planprogram.

## BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

### Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3 och 4 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden" föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Genomförandet inom planområdet, som är beläget cirka 200 meter från Örekilsälven, bedöms inte påverka de riksintressen som redovisas för älven (friluftsliv, fritidsfiske och naturvård).

Planområdet berör inte de särskilda hushållningsbestämmelser som redovisas i 4 kap MB.

Bohusbanan som utgör ett riksintresse för kommunikation angränsar planområdet. Inom markområdet som tas i anspråk för parkering har det tidigare funnits en banvaktstuga med tillhörande tomtmark. Huset är numera rivet och tomtmarken ligger huvudsakligen i träda. Området och banområdet tillhörande Bohusbanan är i dagsläget avskilt med staket. I planförslaget föreslås det aktuella tomtområdet övergå till en öppen markparkering, fortfarande med stängselkrav mot Bohusbanan. Riksintresset som gäller för Bohusbanan bedöms inte påverkas negativt i och med ett genomförande av planförslaget.

## Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Örekilsälven som ligger öster om planområdet omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Den ekologiska statusen för Örekilsälven har klassificerats till måttlig och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) har klassificerats som god. Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen för den kemiska ytvattenstatusen ska uppnås till 2021.

Det finns idag inget som tyder på att genomförandet av planen skulle påverka vare sig den ekologiska eller kemiska statusen i Örekilsälven i negativ riktning. Inga indikationer finns i övrigt på att aktuell planläggning skulle komma att påverka övriga gällande miljö kvalitetsnormer så att dessa överskrids eller riskerar att överskridas. Planförslagets genomförande bedöms således inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer, eller motverka att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås.

## Områdesskydd, 7 kap MB

Örekilsälven, som rinner utanför planområdet, omfattas av strandskydd enligt 7 kap MB. Gränsen för strandskyddet ligger utanför föreliggande planförslag.

## Natura 2000

Örekilsälven är klassat som Natura 2000-område.

Planområdet, som är beläget cirka 200 meter från Örekilsälven, bedöms inte påverka älvens värde vad avser klassificeringen som Natura 2000-område.



*Örekilsälven, placerad cirka 200 meter från planområdet, omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.*

# PLANFÖRSLAGET - FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Natur- och kulturmiljö

### Landskap, terräng och vegetation

#### *Förutsättningar*

Vadholmen är centralt beläget, strax öster om Munkedals centrum. Naturen inom planområdet är varierande. I norr består området av exploaterade bostadsfastigheter med trädgårdar. Grönområdet, som ligger centralt i området, utgörs av en gräsbevuxen, kraftigt sluttande slänt. Längst västerut, intill Bohusbanan, återfinns det gamla tomtområdet tillhörande den tidigare bankvaktstugan, numera beväxt med gräs, sly, buskar och träd. Området och banområdet tillhörande Bohusbanan är i dagsläget avskilt med häck och staket.

Inom planområdet finns kraftiga sluttningar. I områdets norra del ligger marken på cirka + 36 meter över havet för att sedan falla kraftigt ned åt väst, norr och öst ned till en nivå på cirka +20 meter.

I planområdet finns inga kända naturvärden, biotoper eller liknande.

#### *Planförslaget*

Anläggandet av en parkeringsplats i planområdets västra del innebär att en mindre grönyta kommer att exploateras. Området innehåller dock inte några bevarandevärden. Grönytan har tidigare varit bebyggd med 3 mindre byggnader som nu är rivna.

Förslaget innebär inga större förändringar gällande terrängen. I och med anläggandet av parkeringsplatsen kan dock mindre markarbeten behöva utföras för att skapa en jämn markyta samt åstadkomma en infart till parkeringen.



*Området i väster som är bevuxet med gräs, sly och mindre träd föreslås bli en centrumnära parkeringsplats. Bilden tagen mot sydöst från Strömstadsvägen.*



## Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom planområdet och bostadsområdet Vadholmen är av stor betydelse, särskilt vad gäller släntstabiliteten.

År 2001 inträffade ett skred norr om Sohlbergs bygghandel, inom fastigheten Foss 2:81. Efter skredet schaktades massorna bort och slänten jämnades till med stenmassor. De åtgärder som vidtogs efter skredet bedömdes dock som otillräckliga av geoteknisk expertis. Vid antagandet av dåvarande planförslag undantogs därför området tillsammans med bl a bygghandelns övriga verksamhetsområde. Vid planarbetet som resulterade i den laga kraftvunna planen från 2008-02-28 utfördes nedanstående geotekniska undersökningar, grundvattenmätningar, beräkningar, utvärderingar mm av Bohusgeo AB:

- Geoteknik utredning. Vadholmen, släntstabilitet, PM2, daterad 2000-09-15. Arb.nr. 3099:071
- Stabilitetsutredning. Slänt mot Örekilsälven, bruksjärnväg, väg E6 samt bostadshus vid Vadholmen. SGI 2000-11-23, rev. 2000-12-01. Projektnr 10712.
- Grundvattenmätningar och bedömningar, PM3. Bohusgeo 2003-04-07. Arb.nr. U02024.

Med anledning av de utförda geotekniska undersökningarna infördes en planbestämmelse i den laga kraftvunna planen om att åtgärder som skulle kunna påverka stabiliteten som schaktning, fyllning eller annan belastning och åtgärder för eventuell infiltration av dagvatten skulle kräva marklov. Bestämmelsen har även införts i nu liggande planförslag. Eventuella åtgärder ska följa skredriskkommissionen rapport 3:95.

I den tidigare åtgärdade slänten har numera nya förstärkningsåtgärder utförts under år 2010. En tryckbank har lagts ut i slänten, enligt anvisningar från Bohusgeo AB. Inmätningar/beräkningar har utförts av COWI AB och Bohusgeo AB och redovisats i brev/utlåtande från Bohusgeo daterat 2011-02-28. Till brevet biläggs beräkningsbilagor 1, 2:1 och 2:2. Enligt utlåtandet så beräknas säkerhetsfaktorn för kombinerad analys, sektion B enligt COWI (motsvarande sektion C, Bohusgeo) till  $f_{\text{komb}}=1.25$  och för sektion C enligt COWI (motsvarande sektion A, Bohusgeo) till  $f_{\text{komb}}=1.26$ . Beräkningsparametrarna stämmer med dem som redovisas i Bohusgeo PM, daterat 2007-11-13, arbetsnr U05058. Enligt PM:et bör den beräknade säkerhetsfaktorn ligga i den övre delen av intervallet  $f_{\text{komb}}=1.30-1.20$ , vilket innebär att den eftersträfvade förbättringen med knappast möjliga marginal uppfyller villkoret.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



Exempel på bebyggelse i Vadholmen.

## Bebyggelse

### Omgivande bebyggelse

Norr om området återfinns bostäder, huvudsakligen enfamiljshus. Väster om järnvägen ligger Munkedals centrum bestående av affärs och bostadsbyggnader i 1-3 våningar. Öster om järnvägen till Munkedals bruk ligger Örekilsparken med en utomhusscen samt minigolfbana. Söder om planområdet ligger Sohlbergs bygghandel. Planområdet omges av vägar och järnvägar.

### Bostäder

#### Förutsättningar

Bebyggelsen på Vadholmen är beläget på ett höjddparti. Bebyggelsen består främst av enfamiljshus, med inslag av ett fåtal hyreshus. Karaktären på bebyggelsen är skiftande med hus uppförda från tidigt 1900-tal fram till 1960-talet. De flesta hus är villor med träfasad uppförda i 1 ½ plan.

#### Planförslaget

Ingen ny bebyggelse föreslås i planförslaget. Förslaget syftar till att säkerställa de utformnings- samt utnyttjandebestämmelser som överensstämmer med inriktningen i detaljplan laga kraftvunnen 2008-02-28. Förslaget tillåter en byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt 40 m<sup>2</sup> för uthus/garage på bostadsfastigheterna inom planområdet. Den maximala byggnadshöjden för huvudbyggnad föreslås till 4 meter, samt 3 meter för komplementbyggnad. De tre bostadsfastigheterna utnyttjar i dagsläget i princip hela den föreslagna byggrätten. Den ”kvarstående” byggrätten är därmed mycket begränsad i förhållande till befintlig bebyggelse.

### Verksamheter

Den södra delen av planområdet innefattar en mindre del av fastigheten Foss 2:18, tillhörande Sohlbergs bygghandel. Markområdet nyttjas inte av trävaruhandeln utan utgör en del av släntområdet med bl a en nyanlagd tryckbank. Kvartersmarken inom Foss 2:18 har försetts med bestämmelse som innebär att marken inte får bebyggas. Området där förstärkningsåtgärder har utförts (tryckbanken) belastas även av planbestämmelse som innebär att det aktuella markområdet skyddas från ytterligare ingrepp.

### Tillgänglighet

Inom planområdets södra och västra delar är höjdskillnaderna relativt små och tillgängligheten god.

I den gräsbevuxna slänten är höjdskillnaderna betydande och tillgängligheten begränsad.

Den föreslagna parkeringsplatsen i västra delen av planområdet kan nås via

Vadholmsvägen eller den gång- och cykelbana som passerar under Bohusbanan i planskild korsning.

## Service

Planområdet ligger i direkt närhet till Munkedals centrum med offentlig och kommersiell service. I Munkedals centrum finns bland annat kommunkontoret, vårdcentral, apotek, bibliotek, livsmedelsbutik och annan kommersiell service.

## Friytor och rekreation

Grönytorna inom planområdet som är relativt kuperade och svårutnyttjade säkerställs i planförslaget som allmän platsmark, Natur.

## Infrastruktur

### Gatunät, infarter och trafik

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet går en genomgående väg, Vadholmsvägen, som bl a försörjer de tre bostadsfastigheterna i norra delen av området. Den planerade parkeringsplatsen nås via Vadholmsvägen samt västerifrån via gång- och cykelvägen som förbinder planområdet med Munkedals centrum.

#### *Planförslaget*

Den föreslagna parkeringsplatsen kommer att få en ny infart från Vadholmsvägen, i norra delen av parkeringsområdet.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken passerar dagligen på Strömstadsvägen samt Bohusbanan strax väster om planområdet. Munkedals buss- och tågterminal är lokaliserad cirka 100 meter söder om planområdet. Busshållplatsen "Munkedals centrum" ligger endast ett tiotal meter väster om den föreslagna parkeringsytan, väster om Bohusbanan.

### Parkering

#### *Förutsättningar*

Parkering för bostadsfastigheterna sker idag på respektive tomtmark.

Det finns ett relativt stort antal parkeringsplatser i Munkedals centrum. Vid vissa tidpunkter kan det dock vara trångt och svårt att hitta lediga p-platser varför det finns ett behov av att anlägga ytterligare p-platser i närheten av centrum.

#### *Planförslaget*

Planförslaget förutsätter att parkeringsbehovet för bostäderna kan lösas inom respektive fastighet.



*Munkedals centrum ligger i nära anslutning till planområdet.*

En ny parkering med cirka 40 platser anläggs i planområdets västra del. Infart till den nya parkeringsytan föreslås ske i den norra delen av parkeringen, via Vadholmsvägen. En gångvägsanslutning till gång- och cykelbanan som passerar under Bohusbanan är möjlig att anordna via gångramp. Anläggandet av p-platsen torde hjälpa till att minska trycket på befintliga parkeringsytor i centrum.

## Hälsa och säkerhet

### Skyddsavstånd

#### *Förutsättningar*

Bohusbanan passerar direkt väster om planområdet. Funktioner som inte är störningskänsliga och där människor endast tillfälligtvis vistas, exempelvis parkering eller garage kan lokaliseras relativt nära spårens dragning. Bebyggelse bör dock aldrig placeras inom ett avstånd på 30 meter från spårens mitt.

#### *Planförslaget*

Ingen ny bebyggelse föreslås intill järnvägen utan istället planeras en parkeringsplats med cirka 40 p-platser. Parkeringen bedöms möjlig att placera intill Bohusbanan utan att påverka/störa järnvägstrafiken. Ett egenskapsområde läggs utmed järnvägen för att säkerställa att parkeringsplatser inte kan anordnas inom 7 meter från spårmit. Ett stängsel ska uppföras mellan banvallen och parkeringsytan. Stängselskyldigheten har säkerställts med planbestämmelse.

### Buller och vibrationer

#### *Förutsättningar*

I anslutning till Strömstadsvägen, Vadholmsvägen, Kviströmsvägen samt Bohusbanan uppstår buller från trafiken. Vibrationer från järnvägstrafik kan också vara störande för boende.

Bostadsfastigheterna i den norra delen av planområdet bedöms dock inte påverkas av buller i den utsträckningen att reglerande bestämmelser behöver införas i planen.

#### *Planförslaget*

Ingen ny bebyggelse planeras. De befintliga bostäderna i planområdet ligger på ett avstånd av 100-200 meter från Bohusbanan.

Ett anläggande av parkeringsplats i den västra delen av planområdet kommer att ge upphov till ökad trafik på Vadholmsvägen och även till mindre del på Kviströmsvägen. Trafikflödet bedöms dock inte öka i sådan omfattning att bullerstörningen kommer att påverka närliggande bostäder i påtaglig omfattning.

En enklare bullerberäkning kommer att genomföras för verifiera att de tre befintliga bostadshusen inte kan komma att utsättas för störningar. Utredningen ska färdigställas innan planen antas.

## **Radon**

Översiktlig markundersökning har utförts 1989 (Västsvenska berg, jord- och vattenundersökningar, 1989, ”*Översiktlig markundersökning, Munkedals kommun*”).

Inom planområdet består berggrunden av grå, homogena eller bandade gnejser bildade ur magnetiska djupbergarter (ortognejser), ofta ådrade.

Planbestämmelser bedöms inte nödvändiga för att motverka eventuell påverkan av radonhalten.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

#### *Förutsättningar*

Samtliga bostadsfastigheter är i dagsläget anslutna till det kommunala vattenätet.

Vid nyexploatering, om- och tillbyggnad av bostäder ska målsättningen i första hand vara att omhändertagandet av dagvattnet ska ske lokalt genom infiltration.

Anläggande av en parkeringsyta på nuvarande grönområde innebär att avrinningen ökar. Dagvattnet ska tas omhand genom att dagvattnet ska kopplas till kommunens befintliga dagvattenledningar, som finns i g/c-vägen, i anslutning till parkeringen.

### **El och tele**

Bostadsfastigheterna är idag inkopplade på befintligt el- och telenät. Inget behov föreligger för nyanläggningar.

### **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.

## BEHOVSBEDÖMNING

Under arbetet med planförslaget har en behovsbedömning utförts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Innan kommunen tar ställning om betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

### Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Anläggandet av en parkeringsplats utgör en komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- eller kulturvärden. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller påverka förhållandena inom Örekilsälvens Natura 2000-område eller innebära ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Planen berör inga kända fornlämningar, fornlämningsmiljöer eller kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. Planförslaget överensstämmer i stort med kommunens översiktsplan.

### Ställningstagande

Kommunen har bedömt att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen ej kan anses ha en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse, inte innebära en betydande miljöpåverkan, sakna intresse för allmänheten samt vara förenlig med översiktsplanen. Planen bör därför kunna bedrivas med enkelt planförfarande.

Förslaget skickas för samråd till de som är berörda. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen. De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna vid antagandet.

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i 5 (fem) år.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Övriga genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Kalle Gustafsson, planarkitekt på uppdrag av Munkedals kommun.

Planförslaget har handlagts av Ronny Larsson, fysisk planerare, Munkedals kommun.

Ronny Larsson  
Fysisk planerare

Munkedals kommun

Sören Mannberg  
Planingenjör

Rådhuset Arkitekter AB

### Revidering 2011-06-01

Planbeskrivningen är efter samråd reviderad på följande punkter:

- Ett förtydligande gällande de tre bostadsfastigheterna och byggrätten har infogats. Den föreslagna byggrätten är till stor del redan utnyttjad av befintlig bebyggelse.
- Ett egenskapsområde läggs utmed järnvägen för att säkerställa att parkeringsplatser inte kan anordnas inom 7 meter från spårmit.
- Uppgifter om att en bullerutredning ska utföras innan planens kan antas har infogats.
- Eventuella åtgärder som kräver marklov ska utföras i enlighet med skredriskkommissionen rapport 3:95.