

Detaljplan för del av

**VÄSSJE 2:4 m.fl.**

Hällevadsholm, Munkedals kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2012-05-29, rev 2012-08-15

## PLANBESKRIVNING





**Detaljplanen består av:**

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A1-format), skala 1:2000 (A3-format)

**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Illustrationskarta, skala 1:1000 (A1-format), skala 1:2000 (A3-format)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**Övriga handlingar:**

- Geoteknisk utredning, Ramböll, 2012-02-10
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2011-09-22

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	2
Bakgrund .....	2
Planförslagets syfte och huvuddrag .....	2
Planområdet .....	2
Planprocessen .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	6
Planprogram .....	6
Naturvårdsprogram .....	6
Kulturminnesvårdsprogram .....	6
Övriga kommunala beslut .....	7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN .....	7
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB .....	7
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB .....	7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB .....	7
Skydd av områden, 7 kap MB .....	8
PLANFÖRSLAGET - FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	10
Natur- och kulturmiljö .....	10
Bebyggelse .....	14
Fritid och rekreation .....	17
Vattenområde .....	17
Service .....	17
Trafik .....	17
Teknisk försörjning .....	19
Hälsa och säkerhet .....	19
BEHOVSBEDÖMNING .....	20
Allmänt .....	20
Miljöpåverkan i korthet .....	20
Sammanfattning av behovsbedömningen .....	23
Ställningstagande .....	23
MILJÖMÅL .....	23
GENOMFÖRANDE .....	24
Organisatoriska frågor .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Ekonomiska frågor .....	27
Tekniska frågor .....	28
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	28
Fortsatt arbete .....	28
Preliminär tidplan .....	29
Revidering .....	29
Medverkande i planarbetet .....	30

# INLEDNING

## Bakgrund

I stationsorten Hällevadsholm, belägen cirka 15 kilometer nordväst om Munkedal, bor cirka 800 personer. Orten ligger i direkt anslutning till två sjöar, Kolstorpevattnet och Vässjevattnet. Mellan de två sjöarna återfinns bebyggelse i form av ett femtiotal småhus.

Munkedals kommun avser planlägga mark för tre nya villatomter belägna med utsikt över Kolstorpevattnet. I planen ska även ett antal befintliga bostadstomter, en befintlig dansbana samt ett mindre fornlämningsområde ingå. Planområdet omfattas delvis av en plan där genomförandetiden gått ut. Den planerade exploateringen behöver prövas genom upprättandet av en detaljplan.

Kommunstyrelsen i Munkedals kommun har 2011-04-13 diskuterat frågan angående boende i Hällevadsholm och beslutat att inleda detaljplanering för bebyggelse i Hällevadsholm. Ett delegationsbeslut angående detaljplanläggning för aktuellt område togs 2011-04-15 med stöd av kommunstyrelsens beslut 2007-04-11 § 99.

## Planförslagets syfte och huvuddrag

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa förutsättningar för tre villatomter i ett attraktivt läge i Hällevadsholm. Planen syftar även till att säkerställa allmänhetens tillgång till Kolstorpevattnet samt att säkerställa byggrätt för en befintlig dansbana. Ett antal befintliga bostadstomter samt ett fornlämningsområde omfattas också av planen.

Planen ska syfta till att möjliggöra ett attraktivt sjönära boende i Hällevadsholm samtidigt som allmänheten även i fortsättningen ska kunna röra sig längs med Kolstorpevattnet.

## Planområdet

### Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget mellan Kolstorpevattnet och Vässjevattnet, strax söder om Hällevadsholms centrum.

Området är cirka 42 000 m<sup>2</sup> (4,2 ha) stort och består i huvudsak av befintliga bostadstomter och naturmark. I områdets östra del återfinns ett mindre område där tre större stenar som härstammar från brons- eller järnåldern står resta. Ett elljusbelyst motionsspår och ett mindre vattenområde återfinns i områdets västra del.



*Hällevadsholms läge i Munkedals kommun.*

Området avgränsas i väster av Kolstorpsvattnet, i öster av Vässjevägen samt i söder och norr i huvudsak av villabebyggelse.



Planområdets läge i Hällevadsholm. Avgränsningen är inte exakt.



Planområdets gräns är markerad med vitstreckad linje. Avgränsningen är inte exakt.

## Markägoförhållanden

Munkedals kommun är ägare av fastigheterna Vässje 3:1, Vässje 2:11 samt Vässje 2:4 som delvis ingår i planområdet.

Inom planområdet finns även ett flertal privatägda bostadsfastigheter.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

## Planprocessen

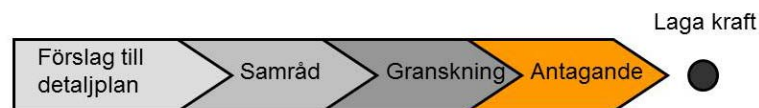
Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomfördes med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen. Samrådsförslaget bearbetades med tanke på de yttranden som inkom under samrådstiden och ställdes ut för granskning. Vissa mindre förändringar har gjorts efter granskningen och planen ska nu antas.

## Normalt planförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

Läs mer under rubriken ”fortsatt arbete”.



*Det upprättade förslaget till detaljplan ska i detta skede antas.*



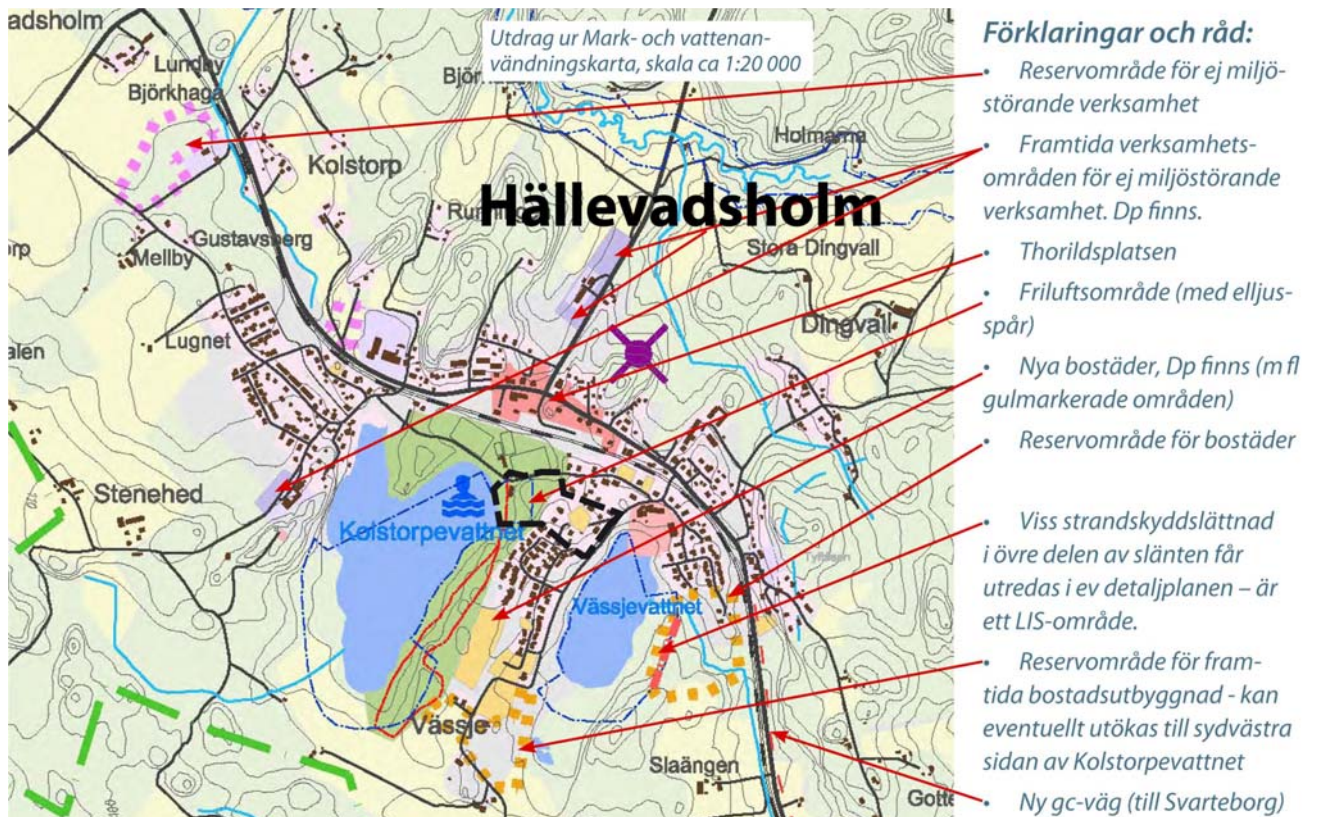
# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

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

Planområdet ligger till största delen inom gränsen för samlad bebyggelse för Hällevadsholms samhälle. Den västra delen av området omfattas av strand-skydd samt ligger inom ett område markerat som park-/friluftsområde.

Den generella inställningen, redovisad i översiktsplanen, gällande ny bebyggelse innebär bland annat att bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras till platser som är säkra och har förutsättningar för ett attraktivt boende. Lokaliseringen ska också innebära att samhällstekniska installationer kan samordnas och att transporter minimeras. Detta innebär företrädesvis att ny bebyggelse placeras inom eller i anslutning till befintliga samhällen.



Förslag på bebyggelseutveckling i Hällevadsholm. Utdrag ur Munkedals ÖP 2010.  
Planområdet är markerat med svartstreckad linje på kartan.

Gällande Hällevadsholms utveckling framhålls det att bostadsutbyggnaden i ett längre tidsperspektiv bör ske söderut och västerut på ett sådant sätt att Kolstorpevattnets och Vässjevattnets kvaliteter kan utnyttjas.

Hällevadsholms grönstruktur präglas av omgivande skogsområden samt vegetation i anslutning till sjöarna Kolstorpevattnet och Vässjevattnet. Att friluftsområdet runt Kolstorpevattnet bör värnas som ett viktigt område för närrekreation inom orten påpekas i översiktsplanen.

För Kolstorpområdet i Hällevadsholm bör områdets disposition tidigt studeras genom ett enkelt planprogram. Friluftslivets intressen inom strandskyddsområden bör prioriteras i samspelet med bostadsbebyggelse men viss bostadsbebyggelse bör kunna tillkomma.

Planområdet är inte utpekad som ett särskilt LIS-område i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen. Planer finns dock på att i framtiden inkludera det aktuella området som ett LIS-område.

## Detaljplaner

Planområdet berörs av två detaljplaner. Norr om planområdet gäller detaljplan *"Förslag till byggnadsplan för Hällevadsholms stationsambälle"*. Planen vann laga kraft i september 1968 och genomförandetiden har gått ut.

Söder om, och delvis inom det aktuella planområdet, gäller detaljplan *"Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Hällevadsholm, Vässjeområdet"*. Planen är antagen i april 1978 och planens genomförandetid har gått ut. Ett område på cirka 3000 m<sup>2</sup>, i detaljplanen betecknad med användningen "A – Område för allmänt ändamål", ingår i det aktuella planområdet.



*Planområdets sydöstra del omfattas av en gällande detaljplan med användningen "A - område för allmänt ändamål".*

## Planprogram

Kommunen har gjort bedömningen att det inte är nödvändigt att ange förutsättningar och utgångspunkter för planen i ett särskilt planprogram.

## Naturvårdsprogram

Munkedals kommun har ett naturvårdsprogram från 2009 som redovisar de olika naturvärdena i kommunen.

Inom planområdet redovisas inget område av värde. Strax söder om planområdet återfinns ett ädellövskogsområde av naturvärdesklass 3. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka lövskogsområdet negativt.

## Kulturminnesvårdsprogram

Munkedals kommun har ett kulturminnesvårdsprogram från 1994 som redovisar de värdefulla kulturmiljöerna som återfinns i kommunen.

Det aktuella området är inte omnämnt i kulturmiljövårdsprogrammet.



## Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen i Munkedals kommun har 2011-04-13 diskuterat frågan angående boende i Hällevadsholm och beslutat att inleda detaljplanering för bebyggelse i Hällevadsholm. Ett delegationsbeslut angående detaljplanläggning för aktuellt område togs 2011-04-15 med stöd av kommunstyrelsens beslut 2007-04-11 § 99.

## BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

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

Planområdet berörs inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB.

### Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

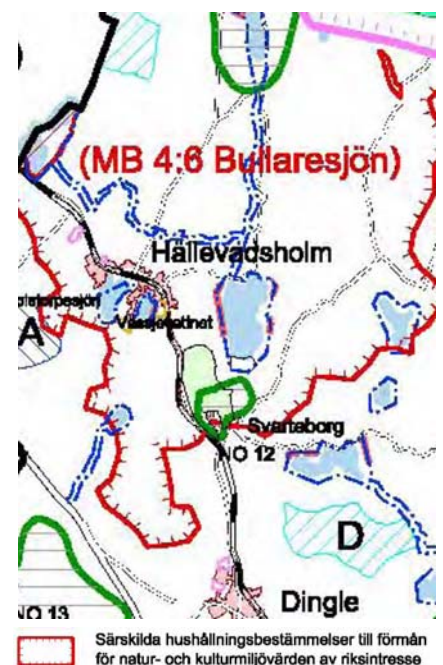
I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ingår i ett område runt Bullaresjön som omfattas av 4 kap 6 § MB. Bestämmelserna berör reglering av vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverföring för kraftändamål. Planområdet ligger inom Hällevadsholms tätort och ett genomförande av planförslaget bedöms inte på något sätt påverka riksintresset negativt.

### Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika



*Hällevadsholm ligger inom det område som omfattas av 4 kap 6 § MB.*

parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

### **Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)**

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluften bedöms inte överskridas inom planområdet.

### **Vattenförekomster (SFS 2004:660)**

De två närliggande sjöarna Kolstorpevattnet och Vässjevattnet omfattas av miljökvalitetsnormer för vattenförekomster (övriga sjöar). De två sjöarna har inte analyserats och någon redovisning angående aktuell vattenstatus eller mål för vattenstatusen finns inte.

### **Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)**

Varken Kolstorpevattnet eller Vässjevattnet är utpekade som fisk eller musselvatten.

### **Omgivningsbuller (SFS 2004:675)**

Det aktuella området omfattas inte av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller.

Sammanfattningsvis finns det inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet vid ett genomförande av planförslaget.



*Den västra delen av planområdet omfattas av strandskydd (rött område). Utdrag ur lantmäteriets registerkarta.*

## **Skydd av områden, 7 kap MB**

I miljöbalkens sjunde kapitel "Skydd av områden" föreskrivs att diverse olika miljöskyddsområden ska värnas. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000-områden.

### **Strandskydd, 7 kap 13 § MB**

Planområdet berör delvis ett strandskyddat område. Gränsen för strandskyddet framgår av utdrag ur Lantmäteriets registerkarta i skala 1:10 000 (se karta till vänster). Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom det aktuella strandskyddsområdet finns ingen utpekad värdefull naturmark eller några utpekade värdefulla djur- eller växtarter.

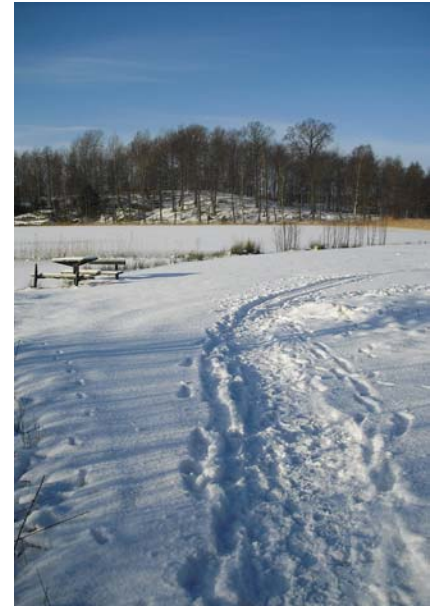
En förutsättning för att genomföra planförslaget är att strandskyddet upphävs inom delar av kvartersmarken som berörs av strandskydd. I en detaljplan kan kommunen bestämma att strandskyddet enligt 7 kap. MB ska upphävas för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset av att ta

området i anspråk på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset. I den aktuella planen föreslås strandskyddet upphävas på två mindre områden som i planen planeras som kvartersmark. Dessa områden ligger inom ett naturområde i en sluttning ned mot Kolstorpevattnet. Inom kvartersmarken planeras en etablering av 3 villatomter varav 2 av dessa tomter delvis ligger inom strandskydd. Tomterna placeras på ett avstånd av cirka 65 meter från strandkanten och bedöms inte på något sätt påverka allmänhetens möjlighet att nå strandområdet intill Kolstorpevattnet. I detaljplanen föreslås marken närmast strandkanten, en korridor på 65 meter, som allmän platsmark - NATUR för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandkantsområdet. Ett släpp för att säkerställa att allmänheten kan röra sig förbi villatomterna till motionsslingan säkerställs i detaljplanen.

Ett område med en befintlig dansbana samt ett motionsspår ligger mellan de planerade villatomterna och strandkanten. En exploatering inom strandskyddat område bedöms inte hindra allmänheten från att röra sig till eller längs med Kolstorpevattnets strand. Planen medger att den befintliga dansbanan kan byggas ut. Dansbanan ligger på strandskyddad naturmark och för att kunna bygga ut dansbanan måste dispens från strandskyddet sökas och beviljas då planen inte innebär att strandskyddet upphävs på allmän platsmark.

I de detaljplaner som återfinns norr och söder om planområdet har strandskyddet upphävts helt på landområdet intill strandkanten och strandskyddslinjen har flyttats ned till strandkanten. Det aktuella planförslaget innebär att strandskyddet endast upphävs inom delar av kvartersmarken. Munkedals kommun anser att det finns starka skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken. Kommunen anser att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget säkerställer allmänhetens tillgång till strandområdet samtidigt som en etablering av villatomter inom en begränsad del av det strandskyddade området inte kommer innebära ett påtagligt negativt ingrepp i naturen. Kvartersmarken har delats upp, vilket innebär ett släpp med allmän platsmark- natur, vilket möjliggör att allmänheten kan röra sig från den nyanlagda vägen ned till Kolstorpevattnet. Detta innebär sammantaget att Munkedals kommun bedömer att intresset för att ta marken i anspråk, för att på så sätt utveckla Hällevadsholm, väger tyngre än strandskyddets intressen.

I plankartan redovisas de egenskapsområden som berörs av strandskyddet och där strandskyddet ska upphävas, sammanlagt cirka 1500 m<sup>2</sup>, med en administrativ bestämmelse ” a<sub>1</sub> - Strandskyddet är upphävt”.



*Gångväg längs med Kolstorpevattnet.*





*Utgallrad björkskog inom planområdets västra del.*

## PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur- och kulturmiljö

#### Mark, terräng och vegetation

##### *Förutsättningar*

Hällevadsholm ligger längs med en randisbildning med nordvästlig-sydostlig sträckning. Mellan sjöarna Vässjevattnet och Kolstorpevattnet, där planområdet är lokaliserat, sträcker sig en höjdrygg. Planområdet består ungefär till hälften av bebyggd tomtmark och till hälften av naturmark. Den del av planområdet som inte är bebyggd utgörs av en nordvästsluttning mot Kolstorpevattnet. Den största delen av området består av fastmark med stora områden med berg i dagen, främst i mitten av området och i nordväst.

En stenmur återfinns i planområdets norra del. Muren ligger i en skogssluttning och omfattas inte av det generella biotopskyddet, därför behöver inte någon dispens sökas för ingrepp i stenmuren.

Marknivåerna varierar inom området från cirka +81,5 m.ö.h. (meter över havet) i strandkanten i sydväst och cirka +84 m.ö.h. i strandkanten i sydöst till ett höjdparti med en högsta nivå på +103 m.ö.h. mitt i området.

Vegetationen består främst av anlagda gräsmattor med diverse planterade träd på de befintliga bostadstomterna men även av utgallrad björkskog i sluttningen ned mot Kolstorpevattnet.

##### *Planförslaget*

Den bebyggda delen av planområdet, som består av tomtmark, kommer att bekräftas genom planförslaget. Tre nya villatomter föreslås placeras på befintlig naturmark i sluttningen ned mot Kolstorpevattnet vilket kommer att innebära att naturmarken minskar i omfattning. Den planerade tomtmarken tillsammans med tillfartsvägen till tomterna kommer att uppta cirka 5000 m<sup>2</sup>.

Vid anläggandet av tillfartsvägen till de tre planerade tomterna måste sträckningen av vägen passera genom den befintliga stenmuren. En sträcka på cirka 6 meter av muren kommer att behöva tas bort för att möjliggöra anläggandet av tillfartsvägen. Ingen dispens behöver sökas för ingreppet i stenmuren.



*Stenmuren som återfinns i planområdets norra del.*

Strandkantsområdet intill Kolstorpevattnet föreslås i planen som allmän platsmark, NATUR, för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandkanten och omgivande naturområden. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för de planerade tomterna som berörs av strandskyddet i planområdet och en administrativ bestämmelse angående detta införs på plankartan.

## Geoteknik och rasrisker

### Förutsättningar

Ramböll har på uppdrag av Munkedals Kommun utfört en geoteknisk utredning ("PM - Geoteknisk utredning för detaljplan, Hällevadsholm, 2012-02-10") som även innefattar en bergteknisk bedömning. Utredningen bifogas planhandlingarna.

Området består främst av fastmark med stora områden med synligt berg i dagen i mitten av området och i nordväst. I västra delen av området har lera påträffats i närheten av Kolstorpevattnet. Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta (1:100 000) består marken inom området av ett tunt eller osammanhängande jordtäckte på berg.

Inom planområdet har stabilitetsuträkningar genomförts i två sektioner i områdets västra del.

Förhållande	Beräkningssektion	Sektion	F <sub>c</sub>	F <sub>komb</sub>
Hus+belastning 15 kPa	1	A	2,24	
Hus+belastning 15 kPa	1	A		1,51

*Resultat av beräkningsanalys. Säkerhetsfaktorerna ligger inom rekommendationerna från Skredkommissionens Rapport 3:95.*

Inom hela området bedöms stabilitetsförhållandena för befintliga förhållanden vara tillfredsställande. Öster om detaljplaneområdet ner mot Vässjevattnet har lösare jordarter påträffats vid okulärbesiktningen men östra delen av detaljplaneområdet bedöms som fastmark och arbeten inom detaljplaneområdet bedöms inte påverka marken utanför detaljplaneområdet.

I den västra delen av detaljplaneområdet finns lera och marken är här belagd med en belastningsrestriktion på 15 kPa (kilopascal). Inom denna del av området ska marken inte belastas mer utan att en mer detaljerad utredning av geotekniskt sakkunnig först görs. Sensitiviteten i leran är inte uppmätt och vid markarbeten inom området med belastningsrestriktionen bör man utgå ifrån att leran kan vara högsensitiv eller t.o.m. kvick.

Resten av området är bedömt som fastmark bestående av torrskorpelera och sand på berg. Marken kan här ur stabilitetssynpunkt utan problem belastas med planerad byggnation.

Tre byggnader planeras att uppföras på en bergplatå vars nordöstra sida stutar med moderat lutning ut mot Strandvägen, i bergslänten ligger ställvis lösa block. Sydväst om planerad byggnation löper en bergslänt med nordöstlig-sydvästlig utsträckning, bergslänten lutar ut mot nämnda platå och är generellt brantare, är ställvis uppsprucken i block samt att skrotsten och skrotblock från gammal stenbrytning ligger i slänten. Sprängning för de tre byggnaderna ska utföras inom begränsade områden och som mest cirka 2 meter djupt. Rasrisken i bergslänten ut mot Strandvägen bedöms som obefintlig men vägen ska stängas av och hållas under uppsikt under varje sprängsalva.

I samband med att markarbetena slutförs bör en översyn av hela slänten med avseende på uppkommen rasrisk inom delar av planområdet utföras. Rasbenägna block eller bergskivor rensas bort eller bultas fast. Rasrisken i bergslänten i sydväst bedöms i dagsläget som liten men i samband med planerade markarbeten ökar risken. Som en arbetsskyddsåtgärd bör markentreprenören rensa slänten från lösa och rasbenägna block. Översyn av bergslänter och bedömning av behov av rensning och bultning ska göras av bergsakkunnig.

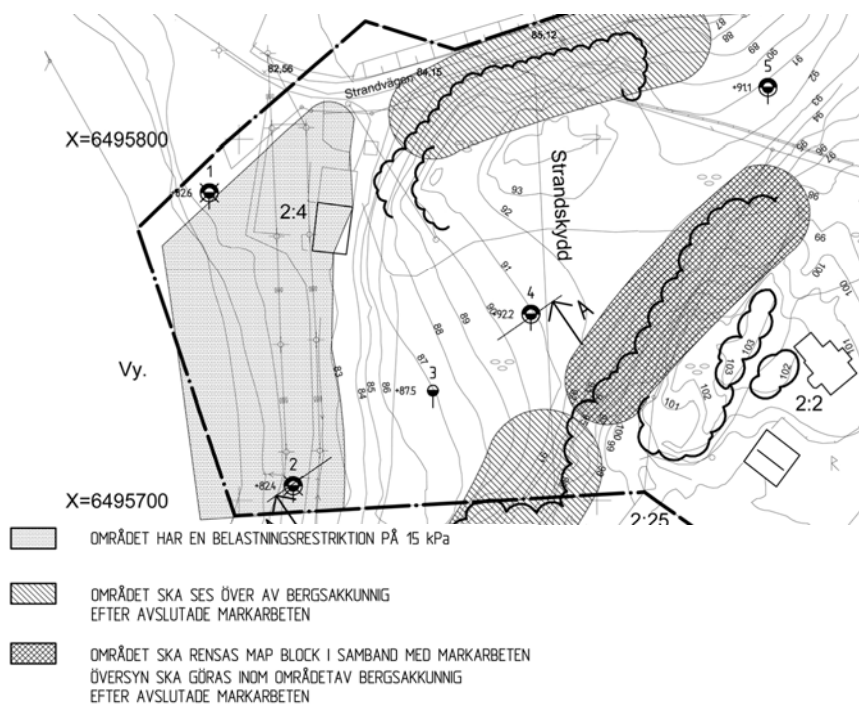
#### *Planförslaget*

I detaljplanen införs en generell bestämmelse som innebär att marklov krävs för utfyllnader eller schaktning av marken som avviker mer än 0,5 meter från grundkartans angivna höjdnivå.

Den geotekniska utredningen anger ett antal områden där mindre åtgärder för att säkerställa säkerheten ska genomföras.

En bestämmelse införs i planen som reglerar att bergslänter ska säkras mot ras och blocknedfall, i enlighet med den geotekniska utredningen. En säkring av bergslänterna ska ske i samband med exploateringen av området. För en av de föreslagna villatomterna införs en bestämmelse som villkorar att för att bygglov ska kunna ges ska bergslänten inom kvartersmarken säkras mot ras och blocknedfall.





Utdrag ur den geotekniska utredningen.

## Fornlämningar

### Förutsättningar

Området runt sjöarna Vässjevattnet och Kolstorpevattnet utgör en fornlämningsrik miljö med lämningar framförallt från järnåldern. Inom planområdet finns en fast fornlämnning i form av en rund stensättning (Svarteborg 225:1) samt ett antal kulturhistoriska lämningar, bland annat i form av tre resta stenar intill Vässjevägen (Svarteborg 214:4 1-3) samt lämningen Svarteborg 502:1 som består av en bebyggd bytomt.



Fornlämningar inom planområdet.

Bohusläns museum har på uppdrag av Munkedals kommun genomfört en frivillig arkeologisk utredning inom planområdet ("Mellan Vässjevattnet och Kolstorpevattnet, 2011-09-22"). Rapporten bifogas planhandlingarna.



De tre resta stenarna i planrådets östra del.



*Gamla Väsjevägen. Befintlig bebyggelse i form av villor med träpanel.*

Vid inventeringen påträffades inga förhistoriska gravar. Flera områden med spår av sentida stenbrottsverksamhet iaktogs dock. De mindre stenbrotten utgör en kulturhistorisk lämning men innehåller inte något fornlämnings-skydd. Vid schaktgrävningen påträffades en grop utan fynd. I övrigt påträffades inga spår som tydde på förhistoriska aktiviteter i området.

Utredningen rekommenderar att den fasta fornlämningen Svarteberg 225:1 förundersöks om den berörs av den kommande exploateringen. Alternativt kan man undanta närområdet till Svarteberg 225:1 från ytterligare exploatering. Bohusläns museum har i utredningen föreslagit ett skyddsområde till lämningen.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att ett större skyddsområde i anslutning till lämningen Svarteberg 225:1 föreslås. Lämningen omges av ett område betecknat "skyddsområde för fornminne" och beläggs på kvartersmark med s.k. prickmark, d.v.s. mark som inte får bebyggas. Området sträcker sig cirka 25-30 meter från fornlämningspunkten. I och med detta säkerställs att inga ingrepp får göras i fornlämningen. En förundersökning av fornlämningen är inte aktuell.

Lämningen Svarteberg 214:4, som utgörs av de tre resta stenarna, placeras på allmän platsmark och får användningen "NATUR<sub>1</sub> - Kulturhistorisk lämning".

## Bebyggelse

### Landskapsbild/Omgivande bebyggelse

Planområdet sträcker sig mellan de två sjöarna Kolstorpevattnet samt Väsjevattnet. Den befintliga bebyggelse som återfinns mellan sjöarna består främst av traditionell villabebyggelse, främst i form av hus med träpanel och tegeltak. Norr om, och delvis inom planområdet, finns en bollplan/idrottsplats.

### Bostäder

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns idag 6 stycken bebyggda villatomter. Storleken på de befintliga huvudbyggnaderna inom planområdet varierar från cirka 100 m<sup>2</sup> upp till cirka 175 m<sup>2</sup>.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att de 6 befintliga villatomterna bekräftas samtidigt som 3 tomter på nuvarande naturmark, med utsikt över Kolstorpevattnet, föreslås. Användningen sätts till "B - Bostäder".



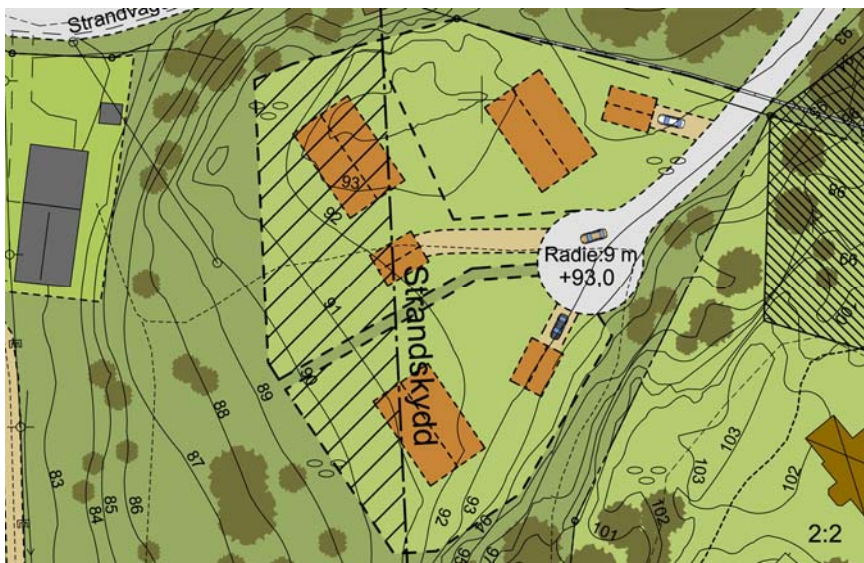
*Strandvägen avgränsar planområdet i norr. Planområdet till vänster i bild och bollplanen till höger.*

En rad bestämmelser gällande bebyggelsen i planen är generella och gäller således både befintlig och planerad bebyggelse:

- Minsta tillåtna avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns är 4,5 meter. Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.
- Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup>.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter. Vind på komplementbyggnad får inte inredas.
- Utöver den i planen angivna byggnadshöjden får takkupor uppföras på huvudbyggnad till maximalt 1/3 av fasadlängden på respektive långsida.

### Planerad bebyggelse

3 villatomter, med en storlek på cirka 1500 m<sup>2</sup>, planeras i den västra delen av planområdet, i sluttningen ned mot Kolstorpevattnet. Tomternas storlek har minskats i omfattning i jämförelse med samrådsförslaget. På grund av en tydlig höjdrygg i öster kommer villabebyggelsen få stöd i landskapet och siluettverkan bedöms bli försumbar.



Förslag till bebyggelsesdisposition för de planerade villatomterna. Skrafferat område visar det område där strandskyddet upphävs.

Den planerade bebyggelsen ska utgöras av friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet tillåts. Den största sammanlagda byggnadsarean per fastighet regleras till 250 m<sup>2</sup>, dock får högst 25 % av fastigheten bebyggas. Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup>.



Maximalt tillåten byggnadshöjd för två av tomterna sätts till 6,5 meter tillsammans med en reglering av antalet våningar till högst 2. På den tredje tomten tillåts endast 1 våning och den maximala byggnadshöjden sätts till 4,5 meter för att minska risken för att denna byggnad skymmer utsikten för den bakomliggande tomten. Maximal tillåten takvinkel för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 38° respektive 30°.

Prickmark läggs in för att undvika att byggnader placeras för nära omkringliggande slänter och den närliggande dansbanan. Mellan två av tomterna lämnas en kil med allmän platsmark – NATUR, detta för att säkerställa en koppling mellan tillfartsvägen och strandområdet med motions slingan i väster.

### **Befintlig bebyggelse**

Den befintliga bebyggelsen ska bestå av friliggande enbostadshus med en sammanlagd byggnadsarea på 250 m<sup>2</sup> per fastighet, dock får högst 25 % av fastigheten bebyggas. Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup>.

På fastigheten Vässje 2:2 får friliggande enbostadshus uppföras och den största sammanlagda byggnadsarean regleras till maximalt 350 m<sup>2</sup>, dock får högst 25 % av fastigheten bebyggas. Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup>.

Inom den södra delen av fastigheten Vässje 2:16 har marken plusprickats, inom detta område får endast komplementbyggnader uppföras.

Byggnadshöjden för den befintliga villabebyggelsen föreslås till 5,0 respektive 5,5 meter. Högsta tillåtna takvinkel för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 45° respektive 37°.

Inom planområdets västra del finns en dansbana. Dansbanan är cirka 240 m<sup>2</sup> stor inklusive en mindre komplementbyggnad. Dansbanan placeras i planförslaget på allmän platsmark – NATUR och byggnadshöjden för den befintliga dansbanan sätts till 4,5 meter. En begränsad utbyggnad av dansbanan inom egenskapsområdet tillåts.

### **Tillgänglighet**

Inom planområdet bedöms tillgängligheten vara relativt god. De befintliga samt planerade bostadstomterna har god tillgänglighet till entréer från lokalvägar. Inom planområdet förekommer dock vissa höjdskillnader inom naturmarken, vilket gör att tillgängligheten inom vissa delar är begränsad.

## Friitor och rekreation

I planområdets västra del finns ett naturområde som innehåller en motions-slinga med elljus. Slingan sträcker sig utefter Kolstorpevattnets strand och är ett viktigt motionstråk för invånarna i Hällevadsholm. I planförslaget säkerställs allmänhetens tillgång till det befintliga naturområdet och motions-slingan som placeras på allmän platsmark – NATUR.

En mindre del av planområdet består av en gräsyta tillhörande bollplanen/idrottsplatsen i norr. Användningen sätts till "Y – Idrott". Idrottsområdet prickas, d.v.s. ingen bebyggelse tillåts. I norrslutningen som riktar sig mot den befintliga bollplanen återfinns ett mindre antal sittbänkar. Dessa ska vara kvar även efter planens genomförande. Sittbänkarna placeras inom allmän platsmark - NATUR.

Från planområdet finns god tillgång till rekreation i form av naturstigar, motions-slinga eller bad i Kolstorpevattnet.

## Vattenområde

Ett mindre område av Kolstorpevattnet ingår i planområdet.

I planen får vattenområdet användningen "W – Öppet vattenområde som inte får överbryggas" vilket innebär att området ska vara öppet och tillgängligt för bad, fiske etc. Inga brygganordningar får uppföras inom vattenområdet.

## Service

I Hällevadsholms samhälle finns offentlig service i form av skola och förskola. Kommersiell service finns i form av en livsmedelsbutik och ett fåtal mindre butiker.

## Trafik

### Vägar, gång- och cykelvägar

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns ett antal utbyggda vägar. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet försörjs via Vässjevägen/Gamla Vässjevägen. Strandvägen återfinns i planområdets norra del och leder ned till en mindre badplats samt bollplanen/idrottsplatsen nordväst om planområdet. Vägarna inom planområdet är enskilda och trafiken är begränsad.

En gång- och cykelväg leder från Gamla Vässjevägen ned till det angränsande bostadsområdet i söder. En elljusförsedd motions-slinga återfinns längs med Kolstorpevattnets strand.

### Planförslaget

Befintliga vägar och gångvägar i det utbyggda bostadsområdet bekräftas i planförslaget.

Planförslaget innebär att en koppling mellan Gamla Vässjevägen och den befintliga gång- och cykelvägen, som leder till det befintliga bostadsområdet i söder, säkerställs. Dragningen av den allmänna platsmarken betecknad "LOKALVÄG" placeras delvis på en befintlig bostadsfastighet för att säkerställa kopplingen till gång- och cykelbanan. En fastighetsreglering blir därför nödvändig. Lokalvägen ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen, betecknad med användningen "GC-VÄG".

Längs med Vässjevägen, på fastigheten Vässje 2:16, har pricktmark, d.v.s. mark som inte får bebyggas, placerats ut på ett avstånd av 10 meter från vägen för att undvika bebyggelse intill vägen. Även längs Gamla Vässjevägen läggs pricktmark ut för att förhindra bebyggelse intill vägen. Utfartsförbud längs Vässjevägen införs för fastigheten Vässje 2:16.

En ny tillfartsväg med tillhörande vändplan med en radie på 9 meter, till de planerade villatomterna föreslås. Vändplanen är utformad enligt de mått som krävs för att renhållningsfordon ska kunna vända på ett säkert sätt. Tillfartsvägen ansluter till Strandvägen i norr och kommer att passera genom en befintlig stenmur. Användningen sätts till allmän plats - "LOKALVÄG".



Den planerade tillfartsvägen ansluter till Strandvägen i norr.



## Parkering

Parkering sker i dagsläget på kvartersmark. Inga allmänna parkeringar finns inom planområdet. Parkering förutsätts kunna anordnas inom kvartersmark.

En bestämmelse införs som innebär att garage/carport ska placeras så att en fri biluppställningsyta om minst 6 meter erhålls mellan väg och port.

## Teknisk försörjning

### VA och dagvatten

#### *Förutsättningar*

De befintliga bostäderna är anslutna till det kommunala Va-systemet.

En tryckstegringsstation finns i det befintliga bostadsområdet, placerad i slutet av Gamla Vässjevägen.

#### *Planförslaget*

De planerade villorna ska anslutas till det kommunala Va-systemet. Den befintliga tryckstegringsstationen placeras inom ett användningsområde betecknat "E – Teknisk anläggning. Tryckstegringsstation."

U-områden (områden som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar) har placeras ut över fastigheterna Vässje 2:2, Vässje 2:16, mellan två av de föreslagna villatomterna samt inom Vässje 2:11 som i planen föreslås bli kvartersmark.

För de tre planerade villatomterna förutsätts dagvattnet omhändertags med lokalt omhändertagande.

### El, tele och datakommunikation

Befintliga bostadsfastigheter är anslutna till el- och telenät. Planerade fastigheter förutsätts kunna anslutas till befintliga system.

### Avfall

Avfallshanteringen ska följa de kommunala riktlinjerna. Inga gemensamma avfallsutrymmen planeras inom planområdet. Sophämtning sker vid respektive fastighet.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för skred/bergas

En geoteknisk utredning har genomförts. I detaljplanen har bestämmelser införts för att säkerställa säkerheten med tanke på de områden som utpekats i den geotekniska utredningen. Läs mer under rubriken "Geoteknik och bergas".

### **Radon**

I planen har en bestämmelse införts som innebär att byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras radonskyddade, om inte utredning visar att enklare utförande kan accepteras.

### **Buller**

Inom och i anslutning till planområdet är trafiken starkt begränsad. Vid ett genomförande av planförslaget bedöms trafiken endast öka marginellt. Inga bullerstörningar bedöms uppstå på grund av planens genomförande.

### **Förorenad mark**

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom planområdet.

### **Risk för höga vattenstånd**

Den befintliga dansbanan är placerad intill Kolstorpevattnets strand och är grundlagd cirka 1,5 meter över nuvarande vattennivå. Övrig befintlig och planerad bebyggelse ligger på en höjd av cirka 9-19 meter över vattennivån.

## **BEHOVSBEDÖMNING**

### **Allmänt**

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej.

Under framtagandet av planförslaget har en så kallad behovsbedömning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Innan kommunen tar ställning om eventuell betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Detta sker i samband med plansamrådet. Nedan sammanfattas behovsbedömningen och kommunens ställningstagande kortfattat.

### **Miljöpåverkan i korthet**

#### **Gällande regleringar och skyddsvärden**

Planförslaget berörs av ett riksintresse på grund av att planområdet ingår i ett område runt Bullaresjön som omfattas av 4 kap 6 § MB. Bestämmelserna berör reglering av vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverföring för kraftändamål. Planförslaget bedöms inte på något sätt påverka riksintresset negativt.

Planområdet ingår inte i ett Natura 2000-område.

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. I och med ett genomförande av planen upphävs strandskyddet inom berörda delar av planerad kvartersmark. Inga utpekade naturvärden finns inom strandskyddsområdet och allmänhetens möjlighet att röra sig intill strandkanten säkerställs i detaljplanen.

Munkedals kommun anser att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

En stenmur återfinns inom planområdet. Vid ett genomförande av förslaget kommer en tillfartsväg att dras genom muren. Detta innebär att cirka 6 meter av stenmuren måste tas bort. Stenmuren ligger i detaljplanen placerad på allmän platsmark. Stenmuren ligger i ett skogslandskap och omfattas inte av det generella biotopskyddet.

Inom området finns en fast fornlämning som i planen har skyddats med ett skyddsområde, med en avgränsning som utformats enligt rekommendation från Länsstyrelsens kulturrenhet.

Planen överensstämmer med intentionerna i Munkedals kommuns översiktsplan.

### **Påverkan på miljön**

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden i form av naturvärdesobjekt eller naturvårdsintressanta arter. Strax söder om området återfinns ett lövskogsområde (klass 3) som är omnämnt i kommunens naturvårdsprogram. Området bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planen. Oexploaterad naturmark tas i anspråk för bostadsetablering. Ingreppet är dock relativt litet i omfattning och ingen utpekad natur påverkas.

Den planerade bostadsbebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala Va-systemet och bedöms därför inte påverka vattenkvaliteten i Kolstorpevattnet eller Vässjevattnet negativt.

### **Påverkan på hushållning med mark, vatten och andra resurser**

Planförslaget innebär en bostadsetablering för tre villatomter i ett befintligt naturområde i form av en sluttning ned mot Kolstorpevattnet. Området används bitvis som ett rekreationsområde. Mark som idag är tillgängligt för det rörliga friluftslivet exploateras och kommer inte längre att vara tillgängligt för allmänheten. En övervägande del av naturmarken inom planområdet behålls dock i och med planförslaget och området längs strandkanten säkerställs för allmänhetens tillträde genom planen.

Jordbruk, djurhållning eller yrkesfiske påverkas inte negativt av planens genomförande. Någon alternativ lokalisering har inte prövats.



### **Påverkan på människors hälsa och säkerhet**

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära några väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten. En mindre ökning av trafiken på Strandvägen på grund av etableringen av tre villor kommer att uppstå. Störningar på grund av biltrafik till och från det planerade området bedöms inte bli betydande.

Att människor kommer att utsättas för bullernivåer över de rekommenderade riktvärdena bedöms inte som troligt då trafiken inom och intill planområdet är begränsad.

Vid exploatering kan vissa ingrepp i marken, exempelvis sprängning, behöva utföras.

Planen bedöms inte innebära någon risk för att människor utsätts för risker i form av exempelvis, utsläpp, strålning eller översvämning.

Inom planområdet finns bergsslänter som har bedömts vid den geotekniska utredningen. I planen har det säkerställts att berörda slänter ska säkerställas så att inga människor kan komma till skada.

### **Övrigt**

Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Vid ett genomförande av planen behöver strandskyddet upphävas inom berörda delar av den planerade kvartersmarken i planområdet.

Exploateringen bedöms inte innebära några effekter som motverkar de nationella miljömålen.

Den planerade bebyggelsen bedöms vara bra inpassad i naturen då byggnaderna tar stöd i den höjdrygg som finns öster om de planerade villorna.

### **Effekterna av planens genomförande**

Planen har en omfattning geografiskt på cirka 42 000 m<sup>2</sup>, varav cirka 30 000 m<sup>2</sup> utgörs av befintlig bebyggelse samt naturmark.

De olika effekter som planens genomförande kan innebära bedöms inte sammantaget innebära en betydande påverkan. Effekterna av en etablering av bostäder inom naturmark bedöms dock bli varaktig och irreversibel.

Ett genomförande av planens intentioner bedöms inte som helhet ge en negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark. Naturmark tas visserligen i anspråk för en bebyggelseexploatering men ingreppet bedöms som mindre betydande.

Planen bidrar inte på ett betydande sätt till ökade utsläpp av växthusgaser.

Planen innebär inte heller risker för människor eller miljön vid ett förändrat klimat.

## Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Planförslaget utgör en utveckling och komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse och innebär ingen påtaglig skada på natur-, kultur- eller rekreationsvärden i området.

Planförslaget innebär att nuvarande naturmark tas i anspråk för bebyggelse vilket innebär att rekreationsmöjligheterna minskar inom området.

Ett genomförande av förslaget bedöms inte innebära ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Omgivande verksamheter och bostäder bedöms inte heller medföra betydande påverkan på den planerade bebyggelsen.

## Ställningstagande

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Under samrådet har Länsstyrelsen givits möjlighet att bedöma om planens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning att planen inte kommer att betyda en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras.

## MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturre-surser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Nedan görs en kortfattad avstämning mot de nationella miljömål som bedöms vara relevanta för att klargöra hur planförslaget påverkar den nuvarande miljösituationen.

### Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget innebär en mindre komplettering i ett befintligt samhälle. Bostäder planeras i anslutning till befintlig bebyggelse och etableringen av bostäder kommer innebära en högst begränsad ökning av trafiken. I samhället finns goda möjligheter att pendla med kollektivtrafik då Bohusbanan

stannar vid Hällevadsholms station.

### **Levande sjöar och vattendrag**

De tillkommande bostadsfastigheterna ska anslutas till det kommunala Va-systemet och kommer därför inte påverka de närliggande sjöarna Vässjevattnet och Kolstorpevattnet negativt.

### **God bebyggd miljö**

Planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse. Nya bostäder ska anslutas till det kommunala Va-systemet. Planen innebär att allmänhetens tillgång till strandkanten säkerställs.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Allmänt**

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

#### **Genomförandetid**

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

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga 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 utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

#### **Huvudmannaskap**

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser inom planområdet.



I de omkringliggande detaljplanerna och i Hällevadsholms samhälle är huvudmannaskapet av tradition enskilt, vilket är ett skäl som kan åberopas för att detaljplanen ska ha ett enskilt huvudmannaskap. Kommunen har av sagt sig huvudmannaskapet i aktuell plan, vilket innebär att planen kommer att hanteras med enskilt huvudmannaskap.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar behöver dock som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

I aktuellt planförslag planeras all tillkommande allmän platsmark i form av lokalvägar, gång- och cykelväg samt naturmark att införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning (ga:2) och därigenom förvaltas av Hällevadsholms vägförening. Munkedals kommun äger i dagsläget naturmarken och kan, om inte kommunen tar initiativ till att gemensamhetsanläggningen omprövas och utökas, även i fortsättningen stå för skötsel av naturmarken i sin roll som fastighetsägare. Kommunen har dock som princip att inte ensam vara ansvarig för allmän platsmark inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.

### **Allmän platsmark**

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av områden med användningen "LOKALVÄG", "GC-VÄG", "NATUR" samt "NATUR<sub>1</sub>".

Den allmänna platsmarken föreslås införlivas i den befintliga gemensamhetsanläggningen ga:2 som förvaltas av Hällevadsholms vägförening.

Munkedals kommun är i dagsläget ensam fastighetsägare för den mark som föreslås bli allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen förutsätts ta initiativ till att den befintliga gemensamhetsanläggningen omprövas och att den allmänna platsmarken inom planområdet införlivas i gemensamhetsanläggningen. Munkedals kommun kommer i sin roll som stor fastighetsägare ingå i Hällevadsholms vägförening och därigenom ansvara för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

### **Kvartersmark**

Inom planområdet finns kvartersmark i form av områden med användningen "B – Bostäder", "E- Teknisk anläggning. Tryckstegringsstation" samt "Y – Idrott". Inom respektive fastighet inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och anläggningar uppförs. Underhåll av byggnader och andra anläggningar vilar även detta på respektive fastighetsägare.

### Vattenområde

Inom planområdet finns ett vattenområde i form av en del av Kolstorpevattnet som i planen får användningen ”W – Öppet vattenområde som inte får överbryggas”. Munkedals kommun ansvarar, genom sin roll som fastighetsägare för vattenområdet. Planen innebär inte något genomförande för vattenområdet.

### Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan Munkedals kommun och de berörda fastighetsägarna/samfällighetsföreningarna.

Ansvarsfördelningen för den allmänna platsmarken, kvartersmarken samt vattenområdet inom planområdet är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	Munkedals kommun	Hällevadsholms vägförening (via fast. ägare)
NATUR	(inget genomförande)	Hällevadsholms vägförening (via fast. ägare)
NATUR <sub>1</sub>	(inget genomförande)	Hällevadsholms vägförening (via fast. ägare)
GC-VÄG	(inget genomförande)	Hällevadsholms vägförening (via fast. ägare)
Va-system	Munkedals kommun	Munkedals kommun
El och tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
<u>Kvartersmark</u>		
B – Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E – Tryckstegringsstation	(inget genomförande)	Munkedals kommun
Y - Idrott	(inget genomförande)	Hällevadsholms idrottsförening
Va-ledningar	Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare inom avstyckad fastighet.
El och tele	Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.
<u>Vattenområde</u>		
W – Öppet vattenområde som inte får överbryggas	(inget genomförande)	Munkedals kommun (fastighetsägare)

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Munkedals kommun är ägare av fastigheterna Vässje 3:1, Vässje 2:11 samt Vässje 2:4 som delvis ingår i planområdet.

Inom planområdet finns även ett flertal privatägda bostadsfastigheter.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

### Fastighetsreglering

Detaljplaneförslaget innebär att en rad fastighetsregleringar föreslås.

En mindre del av bostadsfastigheten Vässje 2:17 föreslås regleras till den kommunala fastigheten Vässje 2:11 och ingå i den allmänna platsmarken – LOKALVÄG för att säkerställa kopplingen till gång- och cykelvägen i anslutning till Gamla Vässjevägen.

Delar av den kommunala fastigheten Vässje 2:11 föreslås i planen övergå till kvartersmark med användningen ”B – Bostäder” och därför regleras till de privata fastigheterna Vässje 2:66 och Vässje 2:18.

De tre planerade villatomterna föreslås avstyckas från fastigheten Vässje 2:4.

Avstyckning samt eventuell ytterligare fastighetsreglering inom planområdet sker genom lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning sker förslagsvis efter att planen har vunnit laga kraft. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

### Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar i form av allmän plats – LOKALVÄG, GC-VÄG, ”NATUR” samt ”NATUR<sub>1</sub>” inom planområdet föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av Hällevadsholms vägförening övertar förvaltningen av dessa områden. Detta sker genom en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Inom planområdet finns en rad servitut och rättigheter, främst gällande allmänna vattenledningar. Ett antal u-områden, d v s ”mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar” har placerats ut i planen för att säkerställa åtkomsten ledningarna.

## Ekonomiska frågor

### Allmänt

Munkedals kommun bekostar upprättandet av planen samt tillkommande utredningar.



### **Allmän platsmark**

Anläggandet av tillfartsvägen, som ansluter till de planerade villatomterna från Strandvägen, bekostas av Munkedals kommun. Ansvaret för skötsel faller på den befintliga vägförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning för vägarna i Hällevadsholms samhälle.

Vägföreningen ska även stå för skötseln av den befintliga gång- och cykelvägen samt naturmarken inom planområdet.

Munkedals kommun bygger ut det befintliga Va-systemet till de planerade bostadsfastigheterna.

Munkedals kommun ansvarar för att bergssäkring för ras och blocknedfall utförs i enlighet med den geotekniska utredningen. Säkring av slänter ska ske senast i samband med att den nya lokalvägen anläggs.

### **Kvartersmark**

Respektive fastighetsägare bekostar uppförandet av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

## **Tekniska frågor**

### **Va-system**

De tillkommande fastigheterna ska anslutas till det kommunala Va-systemet. Anslutning ska ske, vid en av kommunen anvisad, anslutningspunkt.

### **El, tele- och datakommunikation**

Flytt av ledningar som orsakas av planens genomförande bekostas av respektive fastighetsägare.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Fortsatt arbete**

Planförslaget har omarbetats baserat på de synpunkter som inkom i samband med att planen var ute på samråd och granskning. De synpunkter som kom in under samråd och granskning sammanställdes i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Det reviderade planförslaget kan nu antas genom ett beslut av kommunen. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

## Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

<b>Apr 2011</b>	Delegationsbeslut angående upprättande av detaljplan
<b>Jan-Mars 2012</b>	Upprättande av samrådshandlingar
<b>Mars 2012</b>	Beslut om samråd
<b>Mars-Apr 2012</b>	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
<b>Maj 2012</b>	Upprättande av samrådsredogörelse
<b>Juni-Aug 2012</b>	Granskning av förslag till detaljplan
<b>Sept 2012</b>	Antagande av detaljplan
<b>Okt 2012</b>	Laga kraft

## Revidering

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som 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:

- Kapitlet ”Skydd av områden, 7 kap MB” har textredigerats gällande strandskyddet. Området med användningen ”Y-Idrott” föreslås inte längre får strandskyddet upphävt. Ett förtydligande har även gjorts angående att strandskyddsdispens måste sökas och beviljas vid en eventuell utbyggnad av den befintliga dansbanan som i detaljplanen är placerad på naturmark.
- Avsnitt i genomförandedelen gällande skötsel av allmän platsmark – natur har korrigerats. Hällevadsholms vägförening ska ansvara för skötsel av naturmarken genom att befintlig gemensamhetsanläggning (ga:2) utökas och, förutom vägar, även inrymmer naturmarken.

Utöver ovanstående revidering i planbeskrivningen har plankartan reviderats med följande:

- Bestämmelsen ”a<sub>1</sub> - Strandskyddet är upphävt” har tagits bort från användningsområdet ”Y – Idrott”.

## Medverkande i planarbetet

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

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

Ronny Larsson  
Munkedals kommun,  
Tillväxtenheten

Sören Mannberg  
Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö