



Granskningsutlåtande

Ärendenummer: SBFV-2022-115

Datum: 2024-01-31

Detaljplan: Hällevadsholm Vässje Västra, del av Vässje 2:4 m fl,
Munkedals kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag på detaljplan för Hällevadsholm Vässje Västra, del av Vässje 2:4 m fl, Munkedals kommun.

Detaljplanen arbetas fram enligt reglerna för s k. standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planförslaget, daterat 2023-12-01, har varit föremål för granskning under perioden 2023-12-06 till 2024-01-07. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i kommunhuset Forum, Munkedal, samt på kommunens hemsida. Berörda myndigheter, organisationer, fastighetsägare och andra har getts tillfälle att lämna synpunkter.

Med anledning av granskningen har 9 synpunkter inkommit. Synpunkterna har p.g.a sin omfattning i vissa fall sammanfattats.

Sammanfattning

Synpunkter kring granskningshandlingen, som föranleder vissa justeringar, har inkommit från Lantmäteriet.

Planområdet berörs av ytor där det bildats gemensamhetsanläggning för grönområde och lekplats. I anläggningsförrättningen från 2002 framgår att gemensamhetsanläggning, Vässje ga:2, ska omfatta grönområden, enligt gällande detaljplaner samt lekplatser, enligt karta. I samband med anläggningsförrättningen upprättades ett skötselavtal där kommunen tar på sig skötsel av de grönytor som omfattas av förrättningen.

Eftersom detaljplaneområdet berörs av en bildad gemensamhetsanläggning behöver ga:2 omprövas. Den blivande detaljplanen kommer ha kommunalt huvudmannaskap och kommunen kommer att sköta den allmänna platsen vilket innefattar vägar, GC-väg, ny lekplats och grönytor. Gemensamhetsanläggning Vässje ga:2 berör även befintlig väg öster om planområdet. Nyttillkomna fastighetsägare kommer att behöva ingå i gemensamhetsanläggningen för att kunna angöra till sina fastigheter. Lantmäteriet beslutar om andelstal och ersättning i samband med förrättningen.

Planbeskrivningen kommer uppdateras med information om Vässje ga:2 och att omprövning kommer att ske. Vilka ytor som berörs kommer redovisas i planbeskrivningen, liksom vilka ersättningsregler som gäller.

Planbeskrivningen kommer även kompletteras med upplysningar om ledningsrätt och vissa justeringar, i form av förtydliganden, kommer göras i planhandlingarna.



Inkomna synpunkter	Kommentarer
Externa myndigheter och organisationer	Ställningstagande
Länsstyrelsen	
<p>Miljö kvalitetsnormer Den aktuella vattenförekomsten är Karingöfjorden inre skärgård (WA42386295). Enligt 2 kap. 10§ PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Med stöd av VA-, dagvatten- och gatuutredning, som beskriver dagvattenhantering bland annat med fokus på MKN, motiverar kommunen varför det bedöms att planen inte bidrar till att MKN för vatten överskrids.</p> <p>Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i VA-, dagvatten- och gatuutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.</p> <p>Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna från samrådet har hanterats på ett godtagbart sätt.</p>	<p><i>Kommunen noterade att Länsstyrelsen uppgett Karingöfjorden inre skärgård som vattenförekomst. Efter dialog med Länsstyrelsen har det konstaterats att det är Vässjevattnet som avses.</i></p> <p><i>Kommunen avser att vidta de åtgärder som föreslås för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.</i></p>



Lantmäteriet	
<p>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</p> <p>OMPRÖVNING KRÄVS AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING INOM PLANOMRÅDET</p> <p>Vässje ga:2 innehåller som anges på sidan 53 i planbeskrivningen utöver väg även grönområden. Ga:n omfattar enligt gällande anläggningsbeslut, akt 1430-178 i princip alla grönområden i de då gällande detaljplanerna, vilket tyvärr inte framgår av den digitala registerkartan.</p> <p>Därmed ingår i dagsläget en del av de områden som omfattas av det aktuella planarbetet i Vässje ga:2. Eftersom den aktuella planen har kommunalt huvudmannaskap så ska dessa inte längre ingå i gemensamhetsanläggningen utan Vässje ga:2 måste omprövas så att de aktuella områdena tas bort från förvaltningen. Att omprövning ska ske och vilka områden som omfattas behöver beskrivas i planbeskrivningen.</p>	<p><i>Planbeskrivningen kommer att uppdateras och förtydliga vilka grönytor som berörs och att omprövning av Vässje ga:2 kommer ske. Gemensamhetsanläggning Vässje ga:2 omfattas även av befintlig väg öster om planområdet. Nyttillkomna fastighetsägare kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen för att kunna angöra till sina fastigheter. Lantmäteriet beslutar om andelstal och ersättning.</i></p>
<p>Delar av planen som bör förbättras</p> <p>GENOMFÖRANDEFRÅGOR - LEDNINGSRÄTT</p> <p>Under rubriken Ledningsrätt anges i planbeskrivningen på sidan 53 inget om det är aktuellt eller inte aktuellt att bilda några nya ledningsrätter i samband med att planen genomförs.</p>	<p><i>Planbeskrivningen kommer att uppdateras gällande ledningsrätt, som avses att bildas inom området.</i></p>
<p>GENOMFÖRANDEFRÅGOR - FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</p> <p>På sidan 53 i planbeskrivningen anges att det inte regleras hur fastigheterna ska se ut men "...däremot regleras minsta fastighetsstorlek för kvartersmarken". Lantmäteriet konstaterar att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek inte gäller inom all kvartersmark. Det är lämpligt att skrivningen modifieras så att det framgår</p>	<p><i>Planbeskrivningen kommer justeras så att det framgår att inte all kvartersmark omfattas av bestämmelsen.</i></p>



<p>att det inte är all kvartersmark som omfattas av bestämmelsen.</p>	
<p>GRUNDKARTA I plankartan täcker skiktet med planbestämmelser respektive skiktet med illustrationen planens grundkarta. Därmed är det inte möjligt att se vilka gränspunkter som redovisas och enligt notering till grundkarta har kontrollerats i fält. I plankartan saknas det även koordinatkryss och angivelser av vilka koordinater som gäller. Det blir därmed svårt att passa in kartan om detta skulle behövas. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen även kompletterar handlingarna med en "ren" grundkarta för att ovanstående ska framgå. Grundkartan bör även kompletteras med utmärkning av sådana grönområden som ingår i Vässje ga:2.</p>	<p><i>Plankartan kommer justeras och handlingarna kompletteras med separat grundkarta.</i></p>
<p>RAPPORTERA IN FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.</p>	<p><i>Kommunen avser att uppdatera registerkartan med inmätta fastighetsgränser.</i></p>
<p>ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.</p>	<p><i>Planbeskrivningen kommer justeras.</i></p>



<p>EVENTUELLT UPPHÄVANDE AV KVARVARANDE DEL AV BYGGNADSPANEN I den gällande byggnadsplanen ingår ett område med naturmark med allmän plats</p> <p>BETECKNING FÖR EGENSKAPSBESTÄMMELSE PÅ ALLMÄN PLATS Normalt sett anges beteckningarna för egenskapsbestämmelser endast med gemena bokstäver. I planen finns beteckningen "Vall1" där beteckningen inleds med en versal. För systematiken är det positivt om beteckningen ändras till endast gemena bokstäver.</p>	<p><i>Kommunen avser inte att upphäva området med naturmark i samband med antagande av detaljplanen.</i></p> <p><i>Plankartan kommer justeras.</i></p>
Trafikverket	
<p>Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.</p>	<p><i>Kommunen noterar detta.</i></p>
SGI	
<p>Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan.</p> <p>SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.</p> <p>Underlag: 1. Plankarta och planbeskrivning 2. Svar på SGI:s granskningsyttrande. Bohusgeo, 2023-10-27</p> <p>SGI:s synpunkter SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2023-07-04 med dnr 5.2-2306-0793) och då efterfrågat ett klarläggande av stabilitetsförhållandena för planerad dagvattendamm och vall. Tidigare framförda synpunkter har hanterats på ett bra sätt och SGI har ur geoteknisk</p>	<p><i>Kommunen noterar att SGI inte har något att erinra mot planförslaget.</i></p>



säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.	
Ellevio	
Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har under samrådet lämnat in synpunkter som blivit tillgodosedda.	<i>Kommunen noterar detta.</i>
PostNord	
<p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p> <p>Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	<i>Kommunen noterar PostNords upplysning om placering av postlådor.</i>
Interna myndigheter och organisationer	Ställningstagande
Miljönämnden i mellersta Bohuslän	
Miljöenheten har inga synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.	<i>Kommunen noterar detta.</i>



Munkedals Vatten AB	
<p>Munkedal Vatten AB har av samhällsbyggnadsförvaltningen i Munkedal kommun fått möjligheten att yttra sig angående rubricerad detaljplan.</p> <p>Munkedal Vatten har ingen erinran i ärendet.</p>	<p><i>Kommunen noterar detta.</i></p>
Rambo AB	
<p>Rambo har inget mer att yttra över detaljplanen Hällevadsholm Vässje Västra med diariennr SBFV-2022-115</p>	<p><i>Kommunen noterar detta.</i></p>



Fortsatt arbete:

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att göra några mindre justeringar i planförslaget och bland annat förtydliga att Vässje ga:2 kommer omprövas. Eftersom kommunen sedan tidigare skött grönytorna inom området och fortsatt kommer att göra det, gör kommunen bedömningen att ändringarna är av sådan art att en ny granskning inte anses nödvändig. Efter justeringarna i planhandlingarna kan detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Upprättad av

Elin Tibell
Planhandläggare
Plan-, bygg- och MEX avdelningen

Granskad av

Henrik Gustafsson
Avdelningschef
Plan-, bygg- och MEX avdelningen