



Antagen av kommunstyrelsen
2012-11-29

Laga kraft 2013-01-02

Detaljplan för

Flerbostadshus vid Centrumvägen

inom fastigheten Foss 2:68 och del av Foss 10:1,
Munkedals kommun

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

upprättad Juni 2012

reviderad 2012-08-21

Detaljplan för Flerbostadshus vid Centrumvägen Foss 2:68 och del av Foss 10:1, Munkedals kommun

Antagandehandling
Normalt planförfarande
upprättad Juni 2012 rev 2012-08-21

Antagen av kommunstyrelsen
2012-11-29

Laga kraft 2013-01-02

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning (inkl genomförande frågor)
- granskningsutlåtande

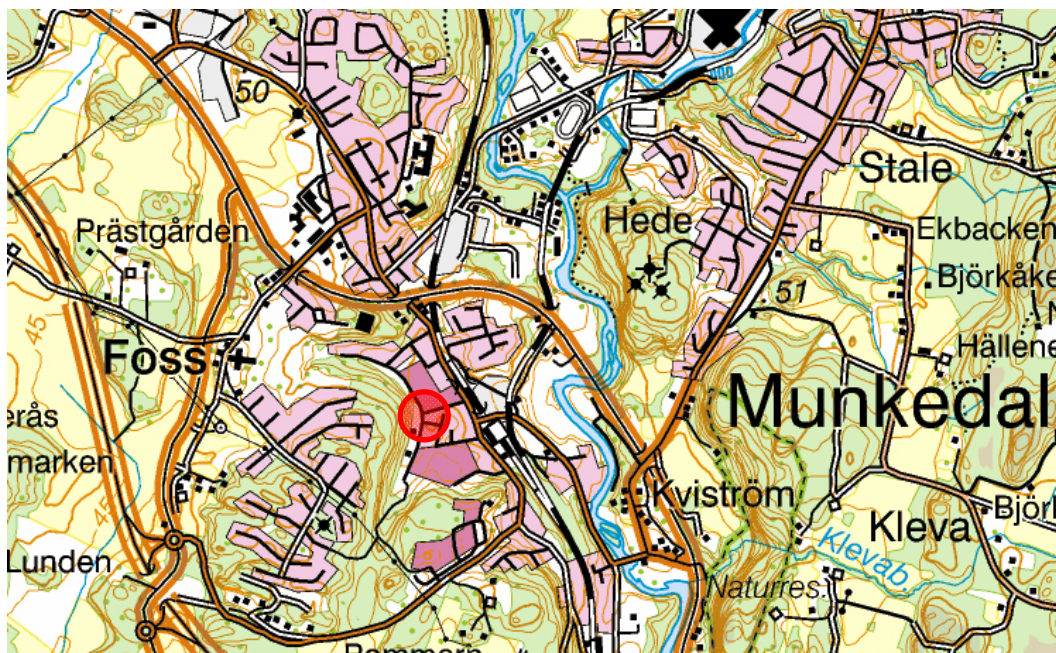
Övriga handlingar:

- geoteknisk utredning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett centralt flerbostadshus i sex våningar med ca 20 hyreslägenheter på den nuvarande parkeringstomten söder om kommunhuset. Byggnaden kommer att uppföras och ägas av det kommunala bostadsbolaget Munkbo.

I närområdet kommer nya parkeringsplatser att ordnas som helt ersätter de som finns på tomten idag, inklusive postens platser. För de nya bostäderna ordnas inom tomten parkeringsplatser för 1 personbil per lägenhet som öppen p-plats, carport eller garage.



Läge i kommunen

Kartunderlag: Metria

BAKGRUND

Markanvisningsavtal tecknades 2010 med kommunala bostadsbolaget Munkbo AB om att på fastigheten Foss 2:68 bygga bostäder. Kommunstyrelsen har i samband med detta avtal beslutat om ny detaljplan. En genomförandeplan ska upprättas och godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Planen handläggs enligt nya PBL, efter 2 maj 2011, vilket bland annat innebär att genomförande-frågor ska ingå i planbeskrivningen och inte vara en särskild handling. I denna planbeskrivning har genomförande-frågorna integrerats med den övriga texten. Text med markering i vänsterkanten avser frågor med genomförandekaraktär, detta för att enklare kunna orientera sig till dessa frågor.

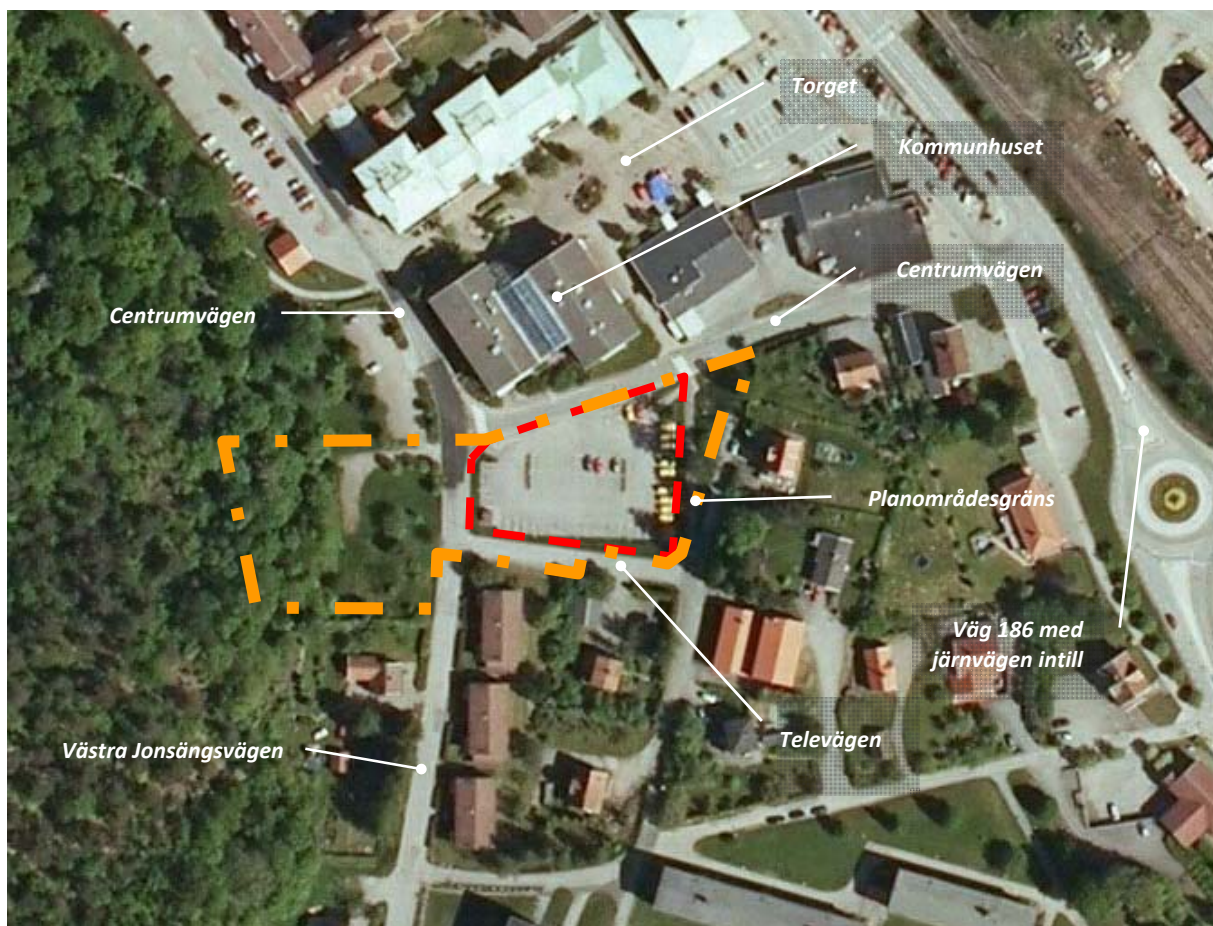
PLANDATA

Planområdets läge och areal

Detaljplaneområdet ligger i Munkedals centrum. Planområdet avgränsas i norr av Centrumvägen, i öster av Televägens förlängning, i söder av Televägen och i väster av en bergshöjd med lövskogsvegetation. Mitt genom planområdet går Västra Jonsängsvägen. Områdets areal är ca 0,7 ha.

Markägare

Planområdet ägs i sin helhet av Munkedals kommun.



Planområdet i Munkedals centrum med tomten för bostadshuset markerat (rött).

Ortofoto: Metria

Tidplan

Detaljplanen beräknas ha samrådstid under 1:a kvartalet 2012, för att sedan ställas ut för granskning och antas under 2:a-3:e kvartalet 2012.

Parkeringsstomterna i väster, både den inom planen och den omedelbart norrut, är förprojekterade och kommer att anläggas innan påbörjad byggnation av bostadshuset. Övriga erforderliga ersättningsplatser kommer också att iordningställas i god tid.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt kapitel 3 och 4 Miljöbalken. Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i Miljöbalken kommer inte att överskridas till följd av planens innehåll.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande ska motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten och på lokal nivå och det den föreslår omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Motiven redovisas kortfattat under rubriken KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med gällande översiktsplan, som för centralorten översiktligt förespråkar en förtätning och ett varierat utbud av boendeformer. På markanvändningskartan betecknas markområdet i denna del av tätorten som planlagt för bostadsändamål, i direkt angränsning till centrumbebyggelsen runt torget.

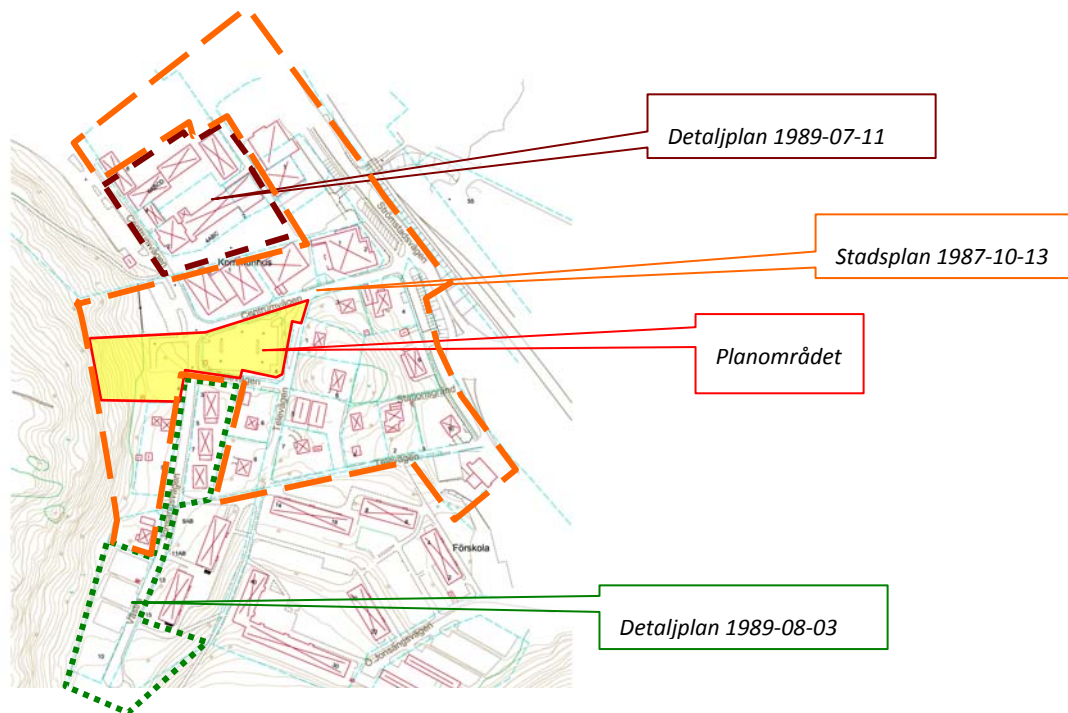
Riksintressen

Inom själva planområdet finns inte några riksintressen. Ca 100 meter öster om planområdet passerar Bohusbanan, vilken med sin koppling till Lysekils hamn är av riksintresse för kommunikationer enligt kapitel 3 § 8 Miljöbalken.

Detaljplaner

För området finns tre gällande detaljplaner (se karta nedan):

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Munkedal centrum, etapp II, Foss socken. Fastställd 1987-10-13.
- Detaljplan för Munkedals centrum, Foss 10:48 m. fl. Fastställd 1989-07-11.
- Detaljplan för Munkedals centrum, omr. vid Västra Jonsängsvägen. Fastställd 1989-08-03.



Planområdet med gällande detaljplaner.

Den nya detaljplanen för bostäder och parkering ersätter del av stadsplanen fastställd 1987. Den befintliga planen medger användning för parkering för den nuvarande p-ytan och boende på den västra delen mellan naturområdet och Västra Jonsängsvägen samt Natur (då benämnd "Park") längst i väster.

Planprogram

Program för detaljplanen har inte bedömts vara nödvändigt.

Övrig kommunal planering

Naturvårdsprogram

Kommunen har tagit fram ett samlat naturvårdsprogram som pekar ut och prioriterar de värdefulla naturmiljöer som kräver ett långsiktigt skydd i kommunens planering. Planområdet innehåller inte någon sådan naturmiljö, men det större naturområdet i väster är ett utpekad område i naturvärdesklass III, naturvärden av lokalt intresse, benämnt "Ekpark vid Jonsäng". Inventerad lövskog har där utpekats som värdefull, företrädesvis ek och björk.

Centrumplanering

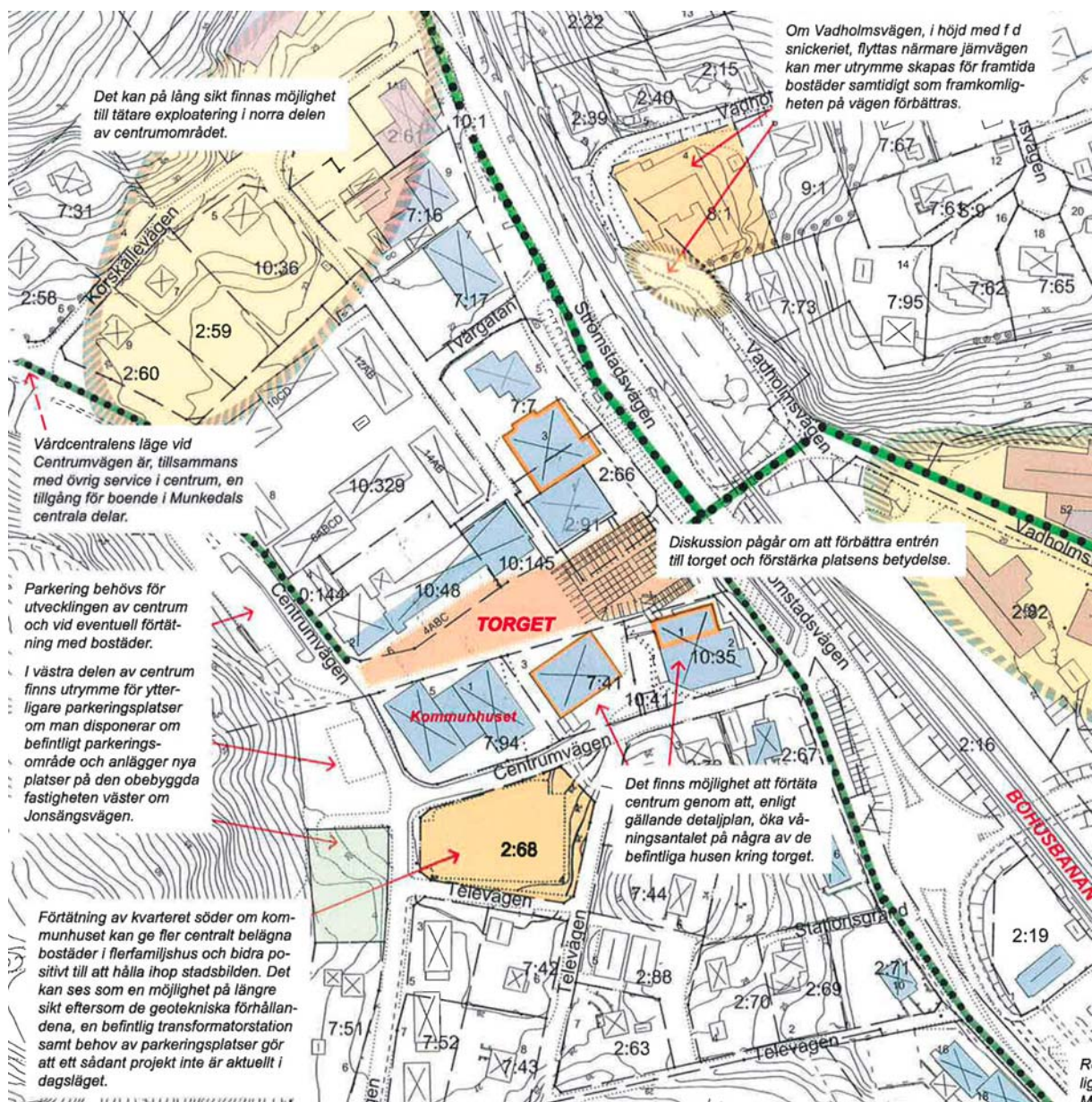
En översiktlig planstudie av centrumområdet gjordes 2007/2008, det ordnades med en information/dialog med företagarna om planstudiens innehåll i centrum. Målsättningen är att möjliggöra ett fortsatt levande centrum, bl a genom att skapa ytterligare boende i centrum, i ett bra kommunikationsläge och nära ett brett serviceutbud. Där konstateras också att det behövs en helhetssyn när det gäller utformning av byggnader, platser och grönytor för att göra centrum attraktivt.

Planstudien pekar på några frågor angående boende att ta upp vid fortsatt arbete i centrum:

- Hur ser det framtida behovet av bostäder i centrum ut?
- Vilka typer av lägenheter och upplåtelseformer efterfrågas?
- Vad gör det attraktivt att bo i centrum? Hur kan attraktiviteten öka?

Denna detaljplan utgår från det kommunala bostadsbolaget Munkbos bedömning av vilka lägenhetstyper som är mest intressanta för hyresmarknaden i nuläget och för framtiden. Genom en god utformning av tomten och byggnaden kan ett attraktivt boende med hyresrätt åstadkommas. En intressant målgrupp är den åldersgrupp vars barn nyligen flyttat hemifrån och där man vill ha ett boende med enklare skötsel, bättre anpassad boyta och närmare till kommersiell och annan service.

Planstudien anger härutöver att frågor kring geoteknik, befintlig transformatorstation och p-platser behöver lösas, dessa frågor behandlas under motsvarande rubriker nedan.



Del av karta till planstudien 2008

NULÄGE OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

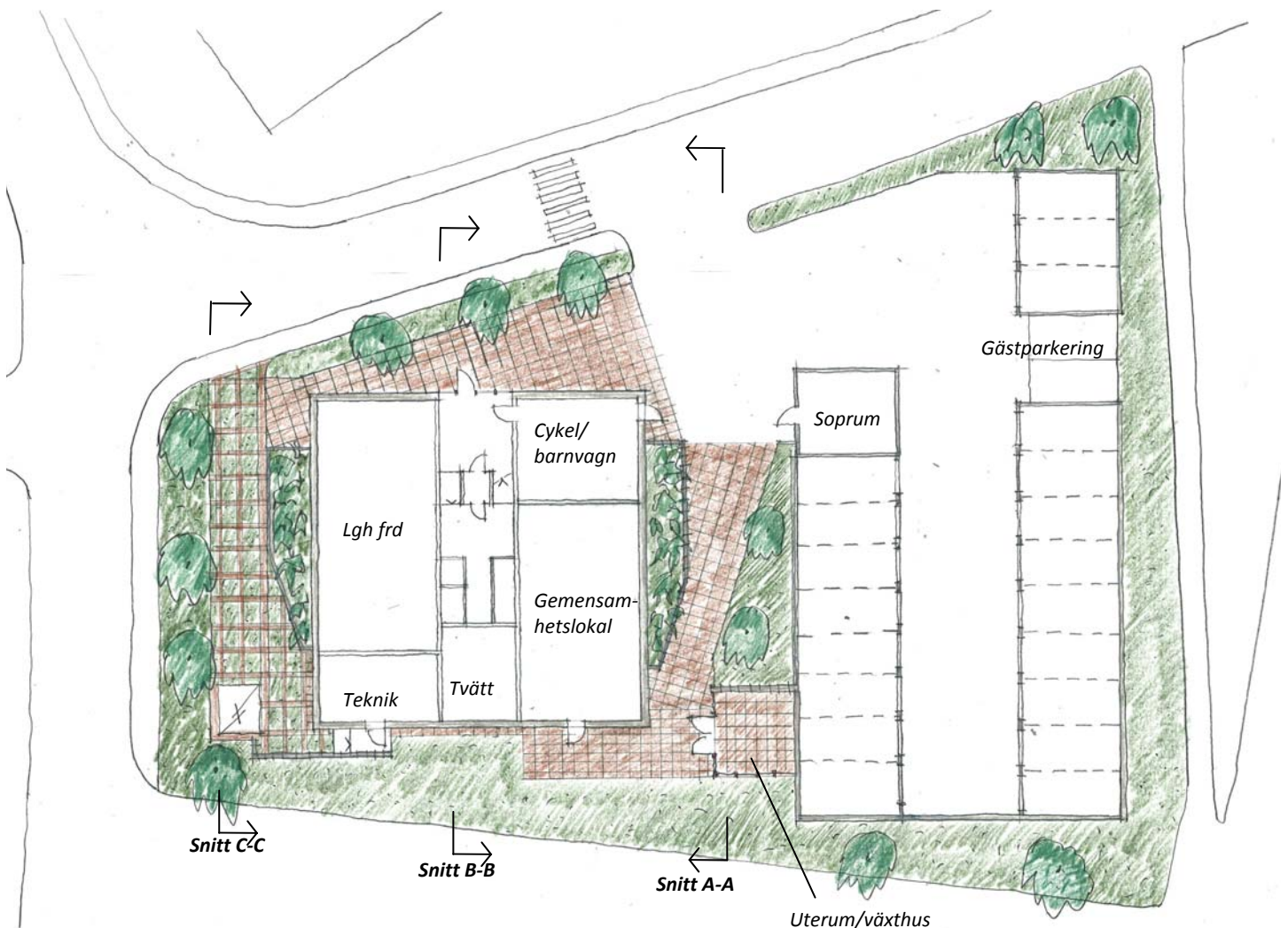
Omkringliggande terräng består i öster och väster av två höjder. Planområdet utgörs därför av norra delen av en lokal dalgång i nord-sydlig riktning. Marknivåskillnaden mellan planområdets lägsta och högsta punkt är ca 20 meter (högst i västra kanten). Kullen strax öster om planområdet ligger ca 12 meter över de lägsta nivåerna. Planområdets lägsta delar utgörs av sträckan längs Centrumvägen i norr, med plushöjder på omkring +22,5 till +23 m.ö.h. Gatorna omedelbart väster, söder och öster

om Foss 2:68 ligger 1 till 3 meter över befintlig parkeringsyta, med högsta punkten i öster, ca +27 m.ö.h.

I väster möts området av en bergssluttning med relativt tät lövskog (naturvärdesklassad).

Planområdet är obebyggt så när som på en transformatorstation. Tidigare har det dock funnits ett bostadshus i sydvästra hörnet av planområdet, där den nya p-platsen planeras. Detta område utgörs idag av en gräsyta/grässlänt och en mindre grusyta. Den nuvarande parkeringsytan på Foss 2:68 är belagd med asfalt, med grässlänter mellan den hårdgjorda ytan och omgivande gatumark. I kanten av tomten, från hörnet av Televägen i sydost, löper en gång- och cykelväg (gc-väg) nedför sluttningen i riktning in mot centrum. Gc-vägen och sluttningen kommer att kvarstå oförändrade.

När tomten bebyggs kommer den del som avses för parkering/garage att förbli hårdgjord medan viss mark omkring det nya huset med fördel kan ges en mjukare markbehandling, med en variation av gräsytor, planteringar och plattbeläggning, se illustrationsskiss nedan. Alldeles invid huset kan sten- eller plattsättning vara lämplig ur skötselhänseende.



Markskiss med markbehandling och friliggande uterum i anslutning till gemensamt samvarorum. (Snitt, se nedan)

Schaktning kommer att ske för ledningar i mark och för grundläggning. Inom den blivande tomtmarken samt runt den nya p-ytan kommer viss nivåanpassning av marken att ske. Marken för den nya parkeringen kommer i princip att utjämnas så att högre delar sänks och lägre delar höjs, i viss mån med hjälp av låga stödmurar mot den nedre parkeringen norr om planområdet.

För att tomtmark ska ansluta väl mot omgivande marknivåer kan det krävas att stödmurar uppförs i delar av tomten, till exempel mot Televägen i söder. Dessa ska utformas diskret och så låga som möjligt, befintliga släntlutningar ska i princip bibehållas. Även nedre delar av garagebyggnadernas ytterväggar kan behöva uppföras som stödmur mot gång- och cykelvägen och mot Televägen.



Centrumparkeringen, tomten för nytt bostadshus



Gång- och cykelväg med kommunhuset och torget i bakgrunden



Transformatorstation och hyreshus söder om planområdet



Parkering som ska utökas vid det västra höjdpunktet med marken för den nya parkeringsplatsen i fonden

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet eller i dess närhet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

En transformatorstation ('trafo') är den enda befintliga bebyggelsen inom planområdet. Denna bedöms kunna ligga kvar i sitt läge sydväst om planerat flerbostadshus. Transformatorstationen kommer att ligga nära det nya bostadshuset. Läget är relativt oexponerat och därmed lämpligt ur stadsbildssynpunkt, åtminstone jämfört med tänkbara alternativa lägen. En flytt av trafon har övervägts men inte bedömts ekonomiskt rimlig. Se överväganden under **Teknisk försörjning/EI** längre fram.

Det nya bostadshuset får enligt plankartans bestämmelser inte placeras närmare trafon än 5,0 meter. Det lägsta våningsplanet för lägenheter kommer enligt exemplet nedan att vara beläget lite över stationen, se tvärsnitt C-C genom tomten i illustrationerna nedan. Gestaltningmässigt bedöms stationen behöva en yttre upprustning för att ge en god boendemiljö. Yttertakets är idag ett mörkt matt och flackt plåttak som kan kompletteras t ex med ett nytt bandfalsat plåttak, som också är

mörkt och matt för att inte ge bländande solreflexer. Fasaderna behöver någon form av skärm eller fasadbeklädnad som utformas samordnat med det nya flerbostadshuset. Detta säkerställs med särskild bestämmelse på plankartan.

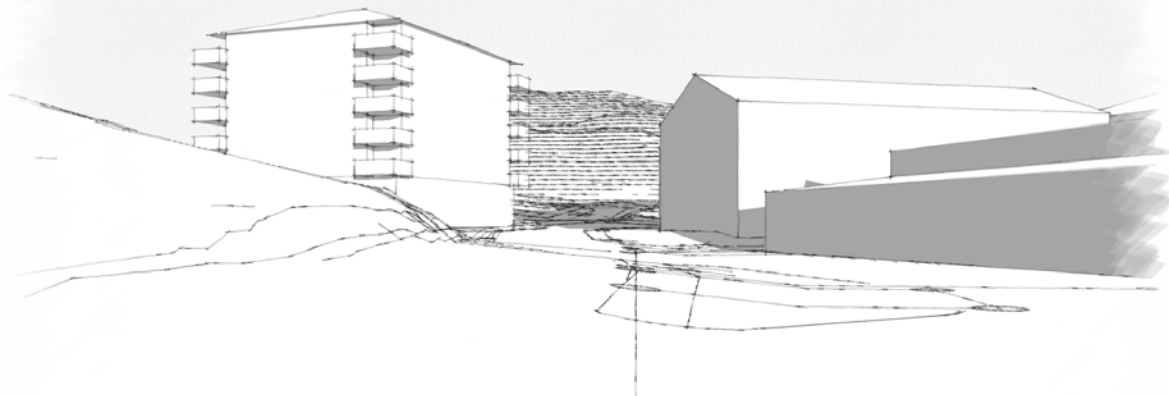
Val av utformning behöver ske i samråd med nätägaren. Genomförandet behöver vara säkerställt i t ex genomförandeplanen, samt genom avtal om genomförande/förvaltning med ledningsägaren (Fortum).

Vid eventuellt behov i framtiden av ett utbyte av stationen måste det, med hänsyn till det då närliggande bostadshuset, ske till samma plats eller till en ny plats utanför tomtområdet. Byggrätten för trafon begränsas därför till befintligt läge. Se även **Teknisk försörjning/EI** nedan.

I anslutning till planområdet finns i söder ett område med tre flerfamiljshus i 2 våningar och två villafastigheter. I norr ligger kommunhuset, uppfört i 3 våningar, och i öster två enfamiljshus högre belägna uppe på kullen.

Ny bebyggelse, bostäder

Den föreslagna bebyggelsen av tomten utgörs av ett flerfamiljshus i 6 våningar utan källare, på fastigheten Foss 2:68. Tomten används idag för parkering till centrumnära verksamheter. Infart ska ske från Centrumvägen, mitt emot kommunhuset, ungefär som för parkeringen idag. Plankartans bestämmelser om marknivåer och byggnadshöjd med mera medger olika lösningar för att klara god tillgänglighet och för att skapa lämpliga förhållanden till omgivande mark- och gatunivåer. Eftersom det inte finns något klart förslag på byggnad kommer nedan angivna exempel att vara utgångspunkt för resonemanget under **Stadsbild och gestaltningsidé** om lämplig byggnadsutformning.



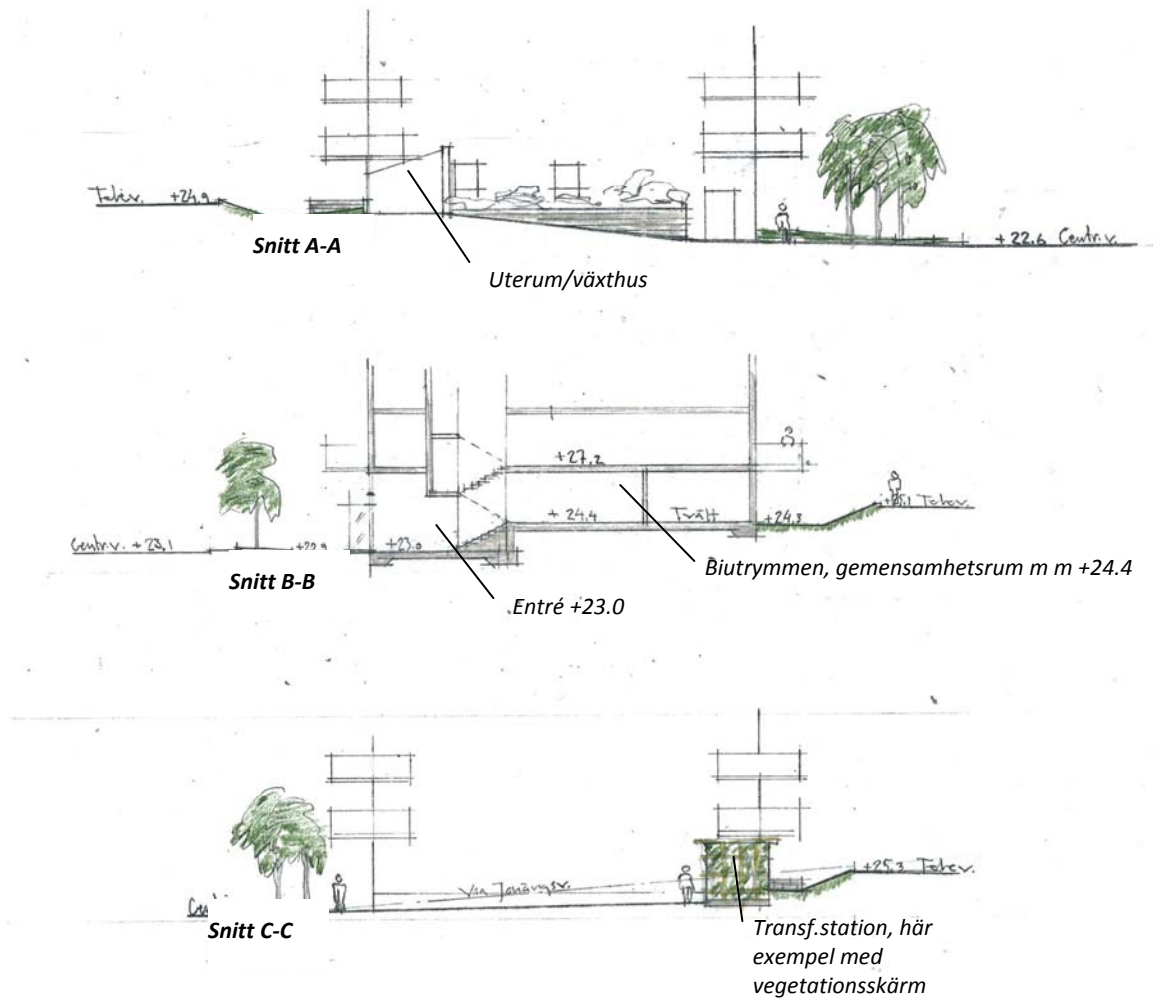
Illustrationsskiss längs Centrumvägen västerut, posten och kommunhuset till höger i bild, exempel på byggnadsvolym för nytt flerbostadshus till vänster med största medgivna höjd enligt plankartan.

Tomten planeras för ett flerfamiljshus utformat som ett punkthus, med små till medelstora lägenheter i de övre 5 planen, exempelvis med 4 lägenheter per våningsplan varav två st med 2 RoK (rum och kök) och två st med 3 RoK. Alternativ fördelning kan till exempel vara tre st 2 RoK och en större lägenhet med 4 RoK.

I planexemplet utgörs det nedersta planet av två olika nivåer. Föreslagen plushöjd för färdigt golv i bostadshusets entré är +23,0. Denna del av det nedersta planet ligger ett halvplan ner från övriga huset för att komma bättre i nivå med Centrumvägen. Entréplanet innehåller i förslaget entré, del av trapphus samt cykel-/barnvagnsförråd. Ett halvplan upp, på föreslagen nivå +24,4 meter, det vill säga ungefär i markplan med den högre belägna Televägen i söder, finns lägenhetsförråd, teknikrum och eventuellt ett för huset gemensamt utrymme för samvaro (kvarterslokal/övernattninglägenhet). Genom dubbelsidig hiss nås båda delarna av planet med god tillgänglighet.

Taket utförs lämpligen som ett relativt flackt pyramidtak, dock medges en största lutning på ca 20 grader. Eventuell lokal uppbyggnad för trapphus och hisstopp kan medges om de integreras väl i byggnadens yttre gestaltning. Gemensam takterrass kan anordnas mot söder. Tillåten högsta byggnadshöjd föreslås vara ca 18,5 meter över markens medelhöjd, detta bestäms på plankartan.

De fem övre våningsplanen innehåller lägenheter med tänkt våningshöjd på ca 2,8 meter. Vind får inredas för ventilationsutrymme.



Marksektioner enligt markeringar på markskiss

Utformningen av en sänkt entrénivå möjliggör en ljus och hög entré som kan bilda ett intressant motiv mot Centrumvägen, som en mindre pendang till kommunhusets höga glasparti på andra sidan Centrumvägen. En stadsmässig fasadutformning med en ljus entré, som kan vara en lykta kvällstid, ska eftersträvas.

På tomten ska också parkering för de boende finnas. Denna kan utformas som öppen parkering eller med garage/carport i två parallella längor. I exemplet förläggs två längor med enskilda garageplatser för 20 personbilar och soprum något högre på tomten i förhållande till entrén, ca +23,5 meter. Garage får uppföras med högsta byggnadshöjd på 3,0 meter och med högsta taklutning ca 30 grader. Garagebyggnaderna kan utföras med träpanel eller av skivmaterial som fasad och tak med plåt-täckning alternativt papp.

Stadsbild och gestaltungsidé

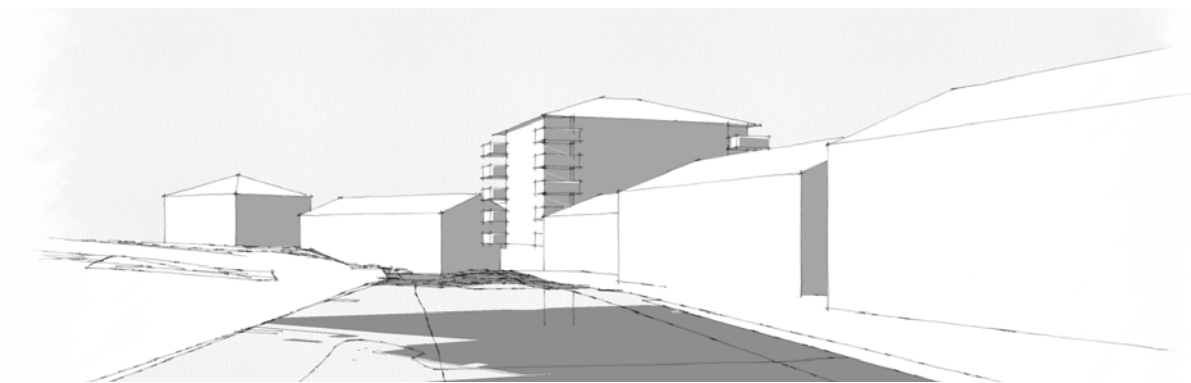
Planområdet ligger dels vid kvarter med centrumbebyggelse i 3 våningar (kommunhuset) upp till 5 våningar (norr om kommunhuset), dels vid kvarter med bostadshus i 1–2 våningar, garage- och förrådsbyggnader av varierande storlekar samt en relativt stor men anonymt utformad telestation. Tomten ligger därmed i övergången mellan högre centrumbebyggelse och bostadsbebyggelse i en mellanskala. Dessa centrala delar av Munkedals tätort bedöms kunna medge en byggnad av denna storlek och höjd, som också blir ett landmärke för centrum och som med god formgivning kan berika stadsbilden.



Illustration stadssiluett (berget i bakgrunden är i verkligheten högre, längre och beskogat)

Byggnadens uppdelning mellan ytor och öppningar, material/textur, kulörer, detaljer med mera bör studeras väl för att åstadkomma en välproportionerad byggnadsvolym med en lämpligt varierad och tidsenlig fasadutformning, som kan passa in i bebyggelsemiljön.

Placeringen av det för Munkedal relativt höga huset utgår delvis ifrån att skapa ett större avstånd till den befintliga bebyggelsen på höjden i öster. Därför förläggs parkeringsgaragen i anslutning till slänten i öster, och bostadshuset närmare gatan i väster. Därmed bildar bostadshuset, tillsammans med kommunhuset och övrig bebyggelse utmed Västra Jonsängsvägen, ett tydligare gaturum utmed denna, medan en liten förgård bildas framför kommunhuset utmed Centrumvägen. Byggnaden bör orienteras enligt det illustrerade exemplet.



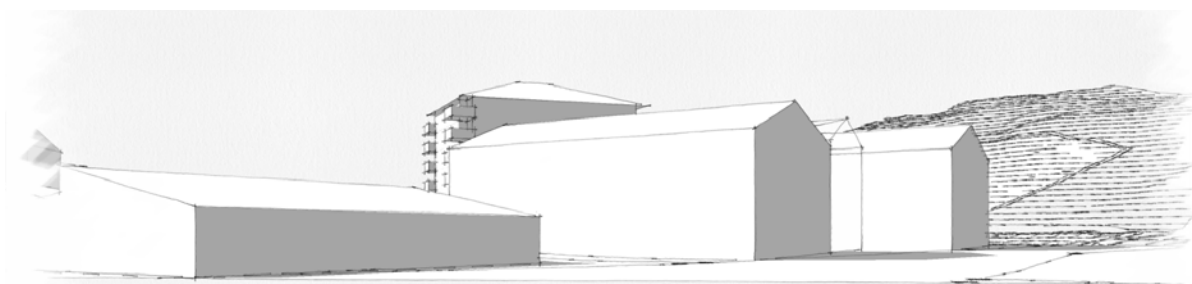
Illustrationsskiss längs Västra Jonsängsvägen norrut

Exteriört utformas bostadshuset i exemplet med lägenheter över hörn och även balkonger vid hörn där så är lämpligt. Lägenheterna bör förses med generösa fönsteröppningar där fönster mot balkonger mer eller mindre kan nå golvnivå. Ett löpande fönsterparti ifrån entrén till översta plan ger ett dagsljusbelyst trapphus. Denna del av entréfasaden kan dock utformas med ett dagsljusbelyst större entrérum endast i nedersta planet medan utrymmet vid fasad i planen ovanför entrén istället kan ingå i lägenheterna.



Illustrationsskiss längs Centrumvägen söderut

Fasader ska utformas med stor omsorg och med material som puts, tegel eller eventuellt fibercementskivor. Andra material kan medges, men med lika högt ställda krav på utformningen i bygglagskedet. Eventuellt utförande med synliga betongelement, om så bedöms gestaltningsmässigt genomförbart, ska ske med särskild omsorg om att arbeta in skarvarna i den samlade fasadgestaltningen, det gäller även utförande med skivmaterial. Det valda fasadmaterialet ska vara av en god kvalitet och beständig kulör som tål att utsättas för sol, regn m m utan att förvanskas. Fasader vid till exempel balkonger och entréer kan eventuellt utformas med trämaterial för att ge en mjukare och trivsammare närmiljö och ge huset ett mer varierat uttryck.



Illustrationsskiss från torget med kommunhuset i förgrunden till höger i bild

Tillgänglighet

Enligt Plan- och Bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. För tomtmarks- och bostadsutformning bevakas detta framförallt i bygglovsfasen.

Inom tomtmark kommer hårdgjorda markytor inte att behöva anordnas med större lutningar än 1:20 (5%), men det finns i huvudsak förutsättningar för lägre lutningar inom större delen av tomten, särskilt genom föreslagen uppdelning av entréplanet i en lägre och en högre del. Detta bedöms dock inte vara en nödvändig lösning för att klara tillgänglighetskraven.

Geotekniska förhållanden

Bohusgeo AB har undersökt planområdet under 2011 och redovisar resultat och bedömningar i *Rapport 2011-08-22* respektive *PM 2012-05-07* (arbetsnummer U10062). Sonderingar har även gjorts i släntfoten i väster inom planområdet, för bedömning av släntstabiliteten.

Geoteknisk utredning inom och i anslutning till detaljplaneområdet gjordes 1984, också av Bohusgeo AB och redovisas i en *Rapport 1984-01-24* och i *PM 1984-01-25* med diarienumr 8030:67

Sammanfattningsvis består marken av 0,3 m vegetationsjordlager, 1-2,3 m fast ytlager/fyllning, lera på 2-15 m djup och under denna friktionsjord vilande på berg.

Grundvattennivån i friktionsjorden under leran har uppmätts i en punkt nära Centrumvägen, i kanten av tomtmark. Portrycksnivån vid underkant lera bedöms motsvara en grundvattenyta belägen ca 3,3 till 3,5 m under markytan.

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredställande i den beräknade sektionen och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Den branta slänten i väster bedöms utgöras av fastmark.

Enligt den geotekniska översiktskartan från 2001-05-04 utgörs även slänten i öster av fastmark.

Grundläggning av nya byggnader

Leran under det fasta ytlagret bedöms kunna påföras mindre belastning utan att långtidssättningar uppkommer. Dock blir lasterna från planerat bostadshus så stora att grundläggning med spetsbärande pålar bedöms behövas.

Grundläggning för garage etc. bedöms kunna utföras som platta på mark. Nedre del av vissa ytterväggar kan behöva muras som stöd mot slänter från Televägen, i öster och söder.

Slutligt val av grundläggningssätt görs i samband med projektering. Uppfyllnader intill byggnaden bör begränsas.

För att definitivt bestämma grundläggningsmetod bör kompletterande utredning göras då byggnadens läge och utformning bestämts. I samband med bygglov ska enligt administrativ bestämmelse på plankartan en riskbedömning för det aktuella området göras avseende påverkan från pålningsarbeten.

Markföroreningar

Eventuell förekomst av föroreningar inom utfyllda partier har inte undersökts. Det finns ingen känd problematik i Munkedals kommun av förorenade massor i tidigare bebyggelse och inom området har det inte förekommit verksamheter som kunnat ge upphov till markföroreningar.

Normal uppmärksamhet i samband med bygglov och projektering/anläggning bedöms vara tillräcklig.

Berg- och blockras

Område med risk för block- eller bergras som kan påverka planområdet bedöms inte finnas. Se **Störningar, hälsa och säkerhet** nedan.

Radon

Området ligger inom låg- eller normalriskområde för markradon. Bostadshuset ska enligt bestämmelse på plankartan utföras minst med radonskyddande konstruktion.

Service

Munkedals centrum med torget och flera butiker, matvaruaffär, post, apotek med mera ligger 50-100 meter från tomten.

Vårdcentralen ligger ca 300 meter norrut, utmed Centrumvägen.

Förskola finns vid Östra Jonsängsvägen och vid Brudåsvägen, ca 400 meter söderut.

Grundskola ligger ca 500-600 meter norrut, vid Strömstadsvägen.

Kulturmiljö

I området finns ingen särskild kulturmiljö att ta hänsyn till.

Friytor

Naturmiljö och rekreation

Goda möjligheter till natur och rekreation i närmiljön utgör de skogspartier som finns på det relativt stora höjdområde som avgränsar planområdet i väster, kallat "Ekparken vid Jonsäng". I närheten finns också Örekilsälven och Örekilsparken med promenadstråk, lekplats och möjlighet till rekreations- och friluftaktiviteter, bland annat laxfiske och bangolf. Där finns även en plats med utemotionsredskap.

Lekytor

Lekplats finns bland annat i Örekilsparken. Det finns även möjlighet att utforma någon del av tomtmarken i de sydöstra delarna för enklare lek, men det är inte ett krav för genomförandet.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger centralt i Munkedals tätort. Tomtmarken för bostadshuset har lokalgator med biltrafik på tre sidor och en återvändsgata med anslutning till två enbostadshus i öster. Tillfart till hela gatusystemet sker via Centrumvägen öster ifrån. Övriga gator är återvändsgator, därför finns det inte någon genomfartstrafik.

Väg 816 (Strömstadsvägen) passerar ca 90 meter öster om planområdet. Denna är en statlig väg med genomfartstrafik som Trafikverket är väghållare för. Enligt stickprovsmätningar 2009 passerar här ca 4 300 fordon per dygn förbi centrum.

Trafikmängden i korsningen Centrumvägen – Västra Jonsängsvägen uppskattas idag till ca 800-1 000 fordonsrörelser/årsmedeldygn, varav uppskattningsvis ca 60 % trafikerar Centrumvägen norr om korsningen (vårdcentral- och boendetrafik) och ca 40 % Västra Jonsängsvägen söder om korsningen (boendetrafik). Detta är i överensstämmelse med bland annat bedömningar om trafikmängder som gjordes i samband med vårdcentralens utökade detaljplan. Ökningen av trafikrörelser med anledning av det nya bostadshuset bedöms bli ca 80 rörelser/dygn, enligt en beräkning om 4 bilresor per lägenhet (20 lägenheter).

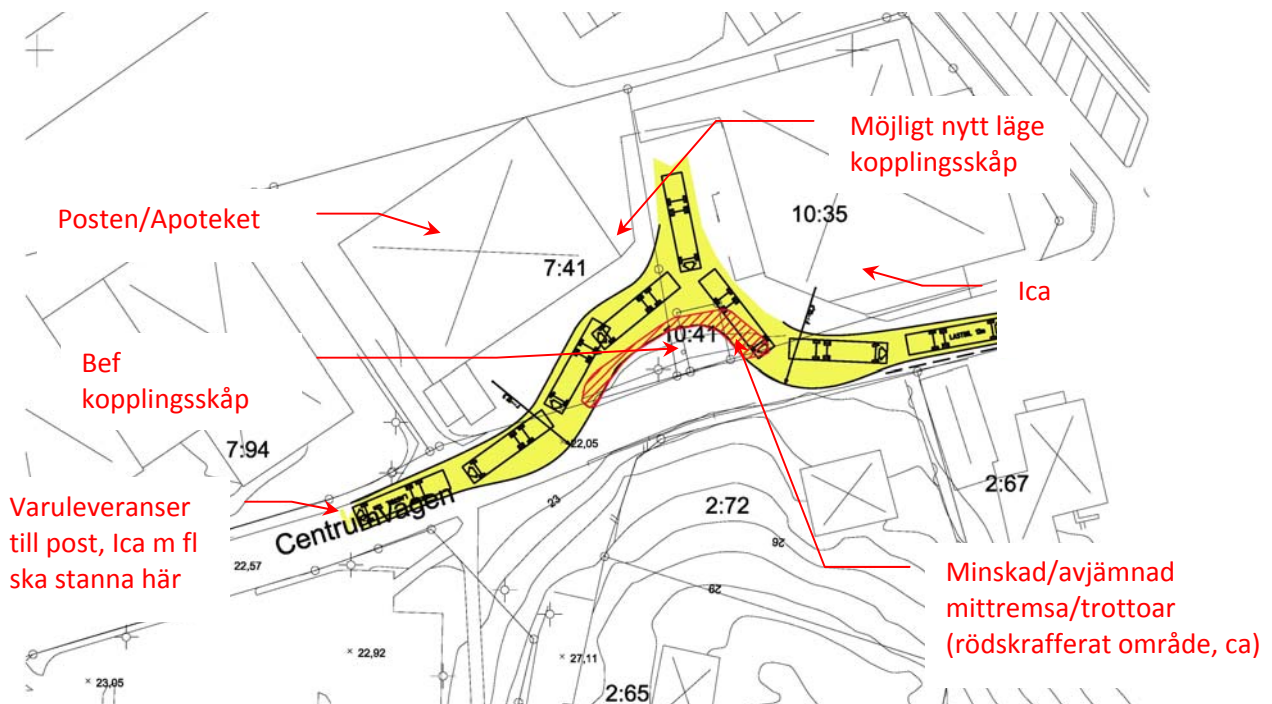
Fordon med godstransporter till Ica och Posten vid torget använder idag ibland korsningen Centrumvägen/Västra Jonsängsvägen för vändning av större ekipage, vilket skulle kunna innebära såväl trafiksäkerhetsmässiga som bullerrelaterade störningar för de nya bostäderna dagtid. Det är därför av stort intresse för boendekvaliteten och trafiksäkerheten att endast medge vändning för leveransfordon i direkt anslutning till lastintaget för Ica/Posten. Parallellt med planen genomförs därför en kommunal trafikförordning som innebär att tung godstrafik på Centrumvägen inte medges längre in på denna än till lastzonen för Ica/Posten (med undantag för leveranser till vårdcentralen, vilka är få). Fordonsekipage längre än 12 m bör normalt inte alls tillåtas in på Centrumvägen, eftersom dessa inte kan utnyttja befintliga vändmöjligheter vid lastzonen och inte bör vända genom backning längre in.

För att underlätta utnyttjandet av lastzonen vid Ica/Posten för vändning av 10-12 meters transportfordon bör några enklare åtgärder studeras parallellt med planen:

- Skapa friare manöverutrymme genom att inte tillåta parkering av personbilar på lastzonen.
- Förbättra svängradierna genom att flytta in kantstenen/gräskanten i båda ändarna av mittremsan/trottoaren och därmed minska dess bredd och längd (se skiss nedan, som visar exempel på svepytor för vändning av ett 12-m fordon vid lastzonen).
- I den mån det bedöms nödvändigt flytta det kopplingskåp som står vid trottoaren, mitt i mittremsan, och jämna ut marken. Detta är dock en större åtgärd som även inbegriper

justering av brunnhöjder m m och troligtvis inte är nödvändig. Uppskattad kostnad för flytt av själva elskåpet redovisas under ekonomiska frågor längre fram, för jämförelse.

Förutsättningarna för lokala åtgärder för enklare vändning bör studeras vidare parallellt med detaljplanen. Tillräckliga åtgärder för att säkerställa att tung trafik inte vänder vid Västra Jonsängsvägen ska vidtas innan planen antas, arbetet med en särskild kommunal trafikförordning pågår. Se även **Störningar, hälsa och säkerhet** och **EKONOMISKA FRÅGOR** nedan samt Avtal under ADMINISTRATIVA



Skiss med ungefärlig svepyta för 12 m lastbil. Figuren visar exempel med inbäckning från Centrumvägen utmed Posten in på Icas lastzon samt utfart vid Ica. Alternativt kan infart ske vid Ica och upp längs posten, för att sedan backa och köra ut lika ovan.

Gång- och cykeltrafik

Enkelsidiga trottoarer finns på omkringliggande gator utom Televägen, som dock har mycket liten biltrafik. En gång- och cykelväg sammanbinder Televägen med Centrumvägen i slänten vid planerade garagebyggnader. Denna bibehålls.

Gatubelysning

Kommunal gatubelysning finns längs omkringliggande gator.

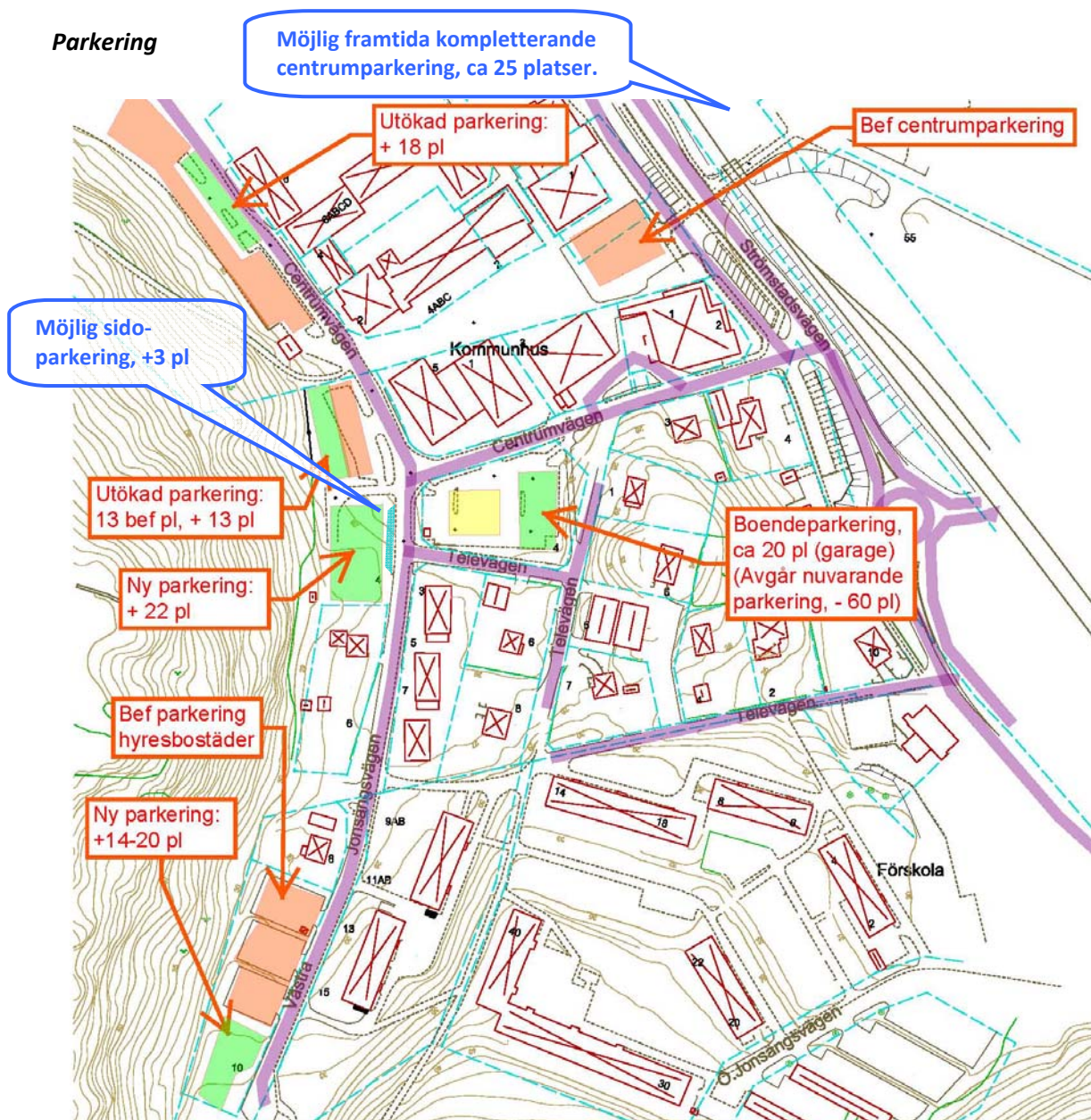
Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid järnvägsstationen. Stationen, med regionpendlingstrafik, ligger på ca 300 meters gångavstånd från planområdet.

Järnvägstrafik

Bohusbanan passerar genom samhället öster om planområdet. Järnvägen utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken med avseende på kopplingen till Lysekils hamn för godstransporter. Järnväg är generellt att anse som transportled för farligt gods och ny bebyggelse bör normalt inte tillåtas inom 30 meter från närmsta spårmitt. Det nya bostadshuset ligger i planen drygt 100 meter från järnvägen.

Parkering



Kartan visar hur centumparkeringens platser ersätts i omkringliggande lägen (ej skalenlig).

Bostadstomten ska planeras så att den medger parkering inom tomtmark för 1 bil per bostadsenhet. Detta säkerställs med bestämmelse på plankartan. Parkeringen kan utföras öppen eller med carport/garage. Enligt illustrationskartan möjliggörs exempelvis 20 garageplatser och 2 gästplatser alternativt 1 gästplats och 1 plats för funktionshindrade inom tomtmark. Gästplatserna kan placeras över det område som delar av den östra p-längan.

Idag används de ca 60 platserna på nuvarande parkeringsplats av Postens ca 10 tjänstefordon (postbilar) samt av besökare och arbetande i kommunhuset. Dessa platser kommer delvis att ersättas med de 22 platser som anläggs på en ny parkeringsyta inom planområdet, vid släntfoten utmed Västra Jonsängsvägen. Nedanför den nya parkeringen kan sidoparkering anordnas utefter Västra Jonsängsvägen med ca 3 platser, se illustrationskarta.

Övriga nya p-platser skapas utanför planområdet, inom mark med gällande detaljplan för detta ändamål, enligt följande (se även karta nedan): Omedelbart norr om planområdet byggs en befintlig parkering ut med 13 platser. Ytterligare lite norrut, utmed Centrumvägen, kommer ca 18 platser att anläggas inom en befintlig parkeringstomt. Ca 200 meter söder om planområdet, längs Västra

Jonsängsvägen, kan ytterligare ersättningsparkering åstadkommas med 14-20 platser i anslutning till befintlig boendeparkering. Särskilda platser för funktionshindrade finns redan i anslutning till torget.

Rätt till parkering för Postens bilar inom någon av de nya p-ytorna ska säkerställas genom avtal.

Sammantaget ersätts därmed alla befintliga parkeringsplatser med nya inom i stort sett oförändrade eller inom rimliga avstånd. Boendeparkering säkerställs inom tomtmark för flerbostadshuset.

Mitt för torget, på motsatta sidan av järnvägen, finns en grusad plan som på sikt kan vara lämplig som utökad centumparkering och ersättningsparkering. Cirka 25 platser kan anläggas där. Centrum kan nås från denna möjliga framtida p-yta till fots via en befintlig gångviadukt under järnvägen.

Störningar, hälsa och säkerhet **Vägtrafikbuller (inklusive järnväg)**

Vid nybyggnation av bostäder får riktvärden inte överskridas när det gäller trafikbuller från väg- och tågtrafik.

Det normerande riktvärdet enligt riksdagens beslut är att maximalt 55 dB(A) ekvivalent bullernivå får beräknas uppkomma utomhus vid fasad. Normerande för maximal bullernivå är 70 dB(A) vid uteplats (eller balkong).

En modellbaserad bedömning av ekvivalent- och maximalbullernivåer, utförd av Akustikverkstan i Lidköping, visar att bullernivåerna kommer att klara angivna riktvärden för ekvivalenta bullernivåer. Maximala bullernivåer kommer inte att överskridas vid fler tillfällen än vad som är godkänt enligt normen (det rör sig jämförelsevis om enstaka tillfällen). Av denna anledning införs ingen särskild planbestämmelse, se resonemang nedan. Trafik- eller bullermätning har inte utförts i området utan akustiska beräkningar grundar sig på känd eller uppskattad trafikmängd enligt **Gator och trafik/Biltrafik** och **Järnvägstrafik** ovan.

Beräkning: Det förekommer inte någon genomfartstrafik i direkt anslutning till planområdet (alla gator är återvändsgator) och trafikmängderna är därför små. Strömstadsvägen (väg 816), belägen ca 80 m från planområdet, har dock efter samrådet medtagits i beräkningarna då trafiken är relativt stor, 4 300 fordon/årsmedeldygn. Även normerande tågtrafikmängder enligt samrådssvar från Trafikverket har medtagits i beräkningarna, dvs ca 10 persontåg och ca 6 godståg per dygn (gäller norr om stationsområdet), med normerande hastigheter och tåglängder (långa godståg). I ett senare PM från Länsstyrelsen anges att 7 godståg ska vara dimensionerande norr om stationen (varav ett till Strömstad), vilket endast bedöms ha försumbar effekt på ekvivalensnivåerna och ingen effekt på maxnivåerna.

I beräkningarna har antagits 1000 fordon/årsmedeldygn längs Centrumvägens östra del, varav 60 % längs den norra delen och 40 % längs Västra Jonsängsvägen söderut. Televägen belastas endast av en liten andel av trafiken. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/h, vilket använts som underlag för beräkningarna.

Tung trafik förekommer i princip inte alls för de västra delarna av gatusystemet, annat än för enstaka transporter till vårdcentralen, renhållningsbil, flyttransporter etc. Däremot sker dagliga varuleveranser till Ica och Posten i de östra delarna av Centrumvägen. Denna trafik är relativt liten och möjligen inte så stor att den formellt är dimensionerande för bullernormen, men tung trafik ingår ändå i beräkningarna till en andel av 15 % av trafiken österifrån längs Centrumvägen fram till garagen/kommunhuset, för att säkerställa god boendekvalitet. Detta motsvarar läget för de ovan angivna vändytorna för varumottagning till Ica/Posten/Apoteket, se under **Gator, biltrafik** ovan.

Resultat: Utförda beräkningar visar att norra och östra fasaden får nivåer LAFmax = 70-75 dB, men södra och västra fasaden har LAFmax < 70 dB. Alla fasader har LAeq24h < 55 dB. Det som bidrar till

att riktvärdena överskrids på ost- och norrfasaderna är de långa godstågen, persontågen underskrider riktvärdet. Bullerkartor bifogas längst bak i beskrivningen. Bullervärden som anges utmed fasad på det tänkta punkthuset avser högsta teoretiska värde längs hela fasadens höjd.

Bedömning: Maximal bullernivå för uteplats får enligt gällande norm (standard SS 25267:2004 med tillägg T1:2009) överskridas upp till 3 gånger per timma under vardagsdygn dagtid/kväll (kl 06-22) och upp till högst 5 gånger sammanlagt under en medelnatt (kl 22-06). Eftersom det inte beräknas passera fler än ca 7 godståg per dygn kan man anta att maxvärdet för buller på uteplats inte kommer att överskridas mer än tre gånger per timma (teoretisk mättimma) dagtid/kväll, för det krävs en mycket stor ökning av trafiken). Det bedöms inte heller sannolikt att det skulle kunna uppstå fler än 5 långa godstågstransporter per natt med koppling västerut till Lysekils hamn eller närområdet (Bohusbanan norrut från Munkedal är för närvarande dimensionerad för persontrafik).

I en kompletterande beräkning har även en teoretisk framtida trafikökning med 20 % för all biltrafik och med 100 % för tågtrafiken prövats, vilken visar att det finns marginal för eventuella felbedömningar eller framtida trafikökning när det gäller ekvivalensnivåerna. (De maximala bullernivåerna påverkas inte av mängden trafik utan av vilka trafikslag som förekommer.)

Risken för överskridande av riktvärden för buller bedöms sammantaget som mycket liten och ljudnivån för bostäderna som acceptabel. Detta är även länsstyrelsens bedömning i granskningsyttrandet. Slutsatsen är att byggnaderna kan uppföras utan särskilda bullerdämpande åtgärder för vare sig fasader/fönster (ekvivalent buller) eller balkonger/uteplatser (maxbuller), utifrån de normerande kraven.

Rekommendation: För att förbättra bullerkvaliteten vid uteplats utöver vad normen kräver kan det vara lämpligt att balkonger belägna på ost- och norrfasader förses med täta balkongräcken, glasskärm till högst ½ öppenarean samt ljudabsorbenter i taket. Detta sänker enligt kända beräkningsmodeller de maximala ljudvärdena med 5-8 dB * (källa: Akustikverkstan). Delar av dessa åtgärder kan också åstadkomma viss bullerreduktion, exempelvis enbart ljudabsorbenter i balkongtak. En alternativ gemensam uteplats i anslutning till bostadshuset kan också övervägas, med ett utförande och placering som innebär att maxvärdet inte överskrids. Sådan plats bedöms kunna ordnas inom tomten, exempelvis som takterrass mot söder eller väster eller i marknivå. Man kan också till relativt låga kostnader ge den totala ljudmiljön en högre kvalitet genom att åstadkomma en högre ljudklassning invändigt för utifrån kommande buller. Med dagens strävan efter bra energivärden på ytterväggar och fönster är kostnaden inte stor för att också åstadkomma en högre ljudklassning för dessa delar.

Vibrationer

Trafikverket har i granskningsyttrandet påpekat att vibrationsstörningar i vissa fall kan uppkomma från bland annat järnvägstrafik, beroende på de geotekniska förhållandena. Generellt finns dessutom en risk för att vibrationer förstärks i höga hus, upp mot 10 gånger.

Det finns inga kända problem med vibrationer i området. Grundläggningen av bostadsbyggnaden rekommenderas enligt geoteknisk utredning att ske med spetsbärande pålar till berg/fast mark. Med detta förfarande bedöms risken för vibrationer vara liten, frågan kan bevakas i bygglovskedet. Vibrationsvärden på platsen bör kontrolleras. Stommen i huset kan vid behov konstrueras så att eventuella vibrationer i mindre grad fortplantas. Det är mycket svårt att utföra åtgärder i efterhand. Riktvärde för vibrationer i rum avsedda för sömn och vila är 0,4 mm/s vägt RMS-värde. Värdet anges som krav på plankartan.

* Jean Bérillon (1999): Calculation of the insertion loss of balconies in the low and middle frequency range. Rapport F99-02, Avdelningen för Teknisk akustik, Chalmers tekniska högskola, Göteborg.

Trafiksäkerhet

Utfarten vid den nyanlagda parkeringsplatsen i väster planeras med sidorefug i kanten av Västra Jonsängsvägen för att smalna av gatan och därmed ge bättre siktförhållanden vid utfart, se exempel på illustrationskartan.

Genom åtgärder för att säkerställa vändning av transportfordon vid Posten/apoteket och Ica-butiken, istället för att använda korsningen Centrumvägen/Västra Jonsängsvägen, förbättras trafiksäkerheten för övrig trafik och för gående. Se beskrivning under **Gator, biltrafik**.

Förorenad mark, radon

Med tanke på att både föreslagen parkering och bostadstomt tidigare varit bostadsfastigheter är risken för föroreningar i mark liten.

Uppförande av byggnader för bostäder ställer krav på radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Detta bevakas i bygglovskedet.

Bergas och blocknedfall

I slänten väster om planområdet (delvis inom) finns berg i dagen på flera ställen samt lösa block i den övre delen (samt del av en befintlig stenmur) medan den nedre delen av slänten närmast ny parkering är fri från större block. Genomsnittlig lutning i slänten är ca 1:2, slänten har bedömts som fastmark enligt den geoteknisk utredningen. Där något brantare partier förekommer utgörs dessa av kanten av låga berghällar, ca 1-2 m höga som högst. Den nedre delen av slänten, i en zon ca 0-30 m från ny parkering, har endast enstaka låga flata hällar av berg i dagen och inga lösa block. De lösa block som finns i en zon ca 30-100 m från ny parkering bedöms vara fast belägna på berg eller i slänten utan risk för nedfall/ras. Berg som befinner sig mer än 30 m ifrån den nya parkeringen har inte bedömts då de är låga och ligger långt ifrån, vissa av dem har sprickor eller lösbrutna block, som dock förefaller stabila. Se foton nedan.



Exempel på större block på berg i en zon ca 30-80 m ifrån ny parkering.



Exempel på större block på jordlager i slänten i en zon ca 30-80 m ifrån ny parkering.



Exempel på låg berghäll i en zon ca 30-80 ifrån ny parkering, med viss sprickbildning.



Exempel på slätt berg i dagen som förekommer på flera ställen i slänten.



Släntfoten väst och sydväst om planerad ny parkering, inga lösa block i en zon ca 0-30 m.



Släntfoten väst och nordväst om planerad ny parkering, inga lösa block i en zon ca 0-30 m.

Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet eller dess omedelbara närhet bedöms sammanfattningsvis inte föreligga, motsvarande bedömning görs av Bohusgeo i geotekniskt PM, PM 2012-05-07.

Stabilitet

Under samrådet har framförts synpunkt om att vibrationer till följd av arbeten kring det nya punkthuset inte får påverka omkringliggande bebyggelse, som i vissa fall kan vara grundlagd på lera.

Genom särskild administrativ bestämmelse om riskbedömning i bygglovskedet och vid behov kontrollplan för entreprenadarbetena med mätning av rörelser och portryck betonas och säkerställs detta, även om det också regleras av annan lagstiftning.

Luftföroreningar

Utifrån de små förändringarna som sker inom planområdet med avseende på trafik bedöms inte heller luftmiljön förändras nämnvärt. Miljökvalitetsnormer för luftföroreningar kommer därmed inte att överskridas till följd av planen.

Översvämning

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning inom planområdet.

Med tanke på bostadstomtens lägre marknivåer mot omgivande tomter och gator (utom mot norr) kan visst överskottsvatten idag ta sig till tomten. Genom att utforma gatukanten så att vatten på högre belägna gator inte leds in på tomten kan dessa problem undvikas, se *Dagvatten* nedan.

Magnetiska fält

Transformatorstationer ger upphov till elektriska och magnetiska fält. Dessa är dock väsentligt mindre än för t ex högspänningsledning. Den aktuella stationen har en nätspänning på 10 kV, dvs en relativt låg spänning, samt ligger som ändstation med en liten passerande ström. Uppkomsten av magnetiska fält (beror av strömstyrkan) kommer därför att vara liten. Magnetiska fält avtar dessutom snabbt (exponentiellt) med avståndet. (De magnetfält som förekommer på grund av hushållsel och apparater inne i lägenheterna kommer erfarenhetsmässigt att vara betydligt större.) Av försiktighets-skäl bör man ändå när det gäller nya byggnader där människor vistas mer varaktigt, som exempelvis bostäder, sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen för lågfrekventa magnetiska fält begränsas (Arbetsmiljöverket, Boverket m fl myndigheter, "ADI 477"). Med det minsta avstånd på 5 meter mellan bostadshus och transformatorstation som säkerställs i plankartan (genom prickmark) bedöms exponeringen vara tydligt begränsad.

Detta har verifierats genom en mätning på plats utförd av Fortum i februari 2012 enligt tabell:

Mätvärde magnetfält vid nätstation 61504 2012-02-21		
Avstånd (m)	värde (mT)	Riktning
1,0	0,44	Norr
2,0	0,27	Norr
1,0	0,30	Öster
1,5	0,15	Öster
2,0	0,08	Öster
1,0	0,13	Söder
2,0	0,06	Söder
1,0	0,40	Väster
2,0	0,12	Väster

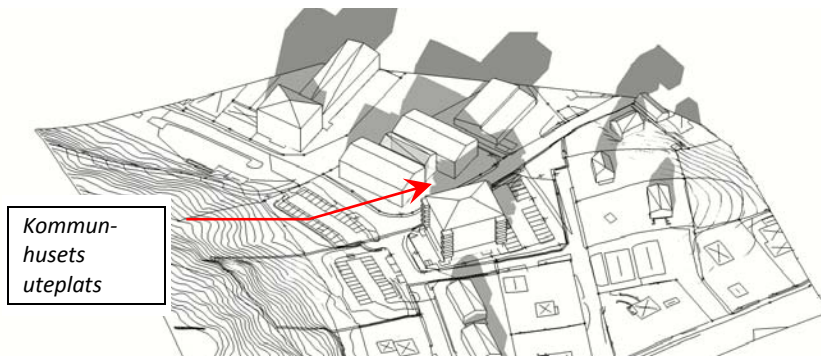
Högsta tillåtna nivå enligt översiktsplanen är 0,2 mikroTesla. Mätvärdet 2,0 m öster om stationen visar på 0,08 mikroTesla, vid 5 m avstånd är nivån ytterligare lägre.

Klimatanpassning, sol och skugga

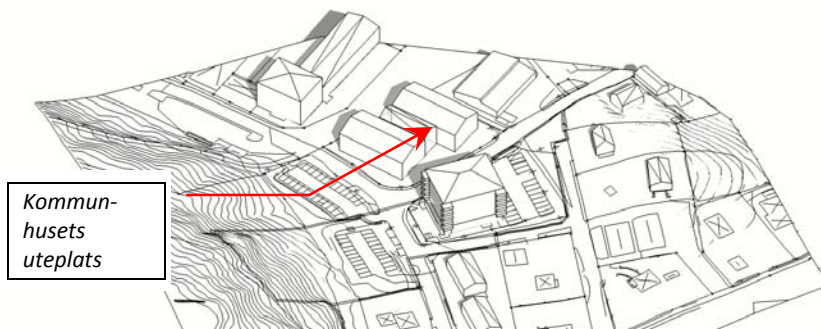
Bostadshuset är lokaliserat i ett fritt läge i förhållande till sin närmaste omgivning, vilket möjliggör goda dagsljusförhållanden. Lägenheterna är i exemplet orienterade mot minst två väderstreck. Därmed bör alla bostäderna ha goda förutsättningar till relativt många soltimmar, framförallt på balkonger placerade över/invid hörn. Läget är i någon mån skyddat för vindpåkänningar, särskilt för västliga vindar genom berget i väster.

Höghusets effekt för sin omgivning med avseende på sol- och skuggförhållanden visas i nedanstående terrängsnitt, tagna genom bostadshuset i de två mest intressanta riktningarna. Kommunhusets södra fasad och uteplats kommer att skuggas vid middagstid, eftersom bostadshuset ligger rakt i söder, de tider på året när solen står under ca 35° över horisonten, dvs ungefär mellan 1 oktober och 15 mars. Sol-/skuggstudien nedan visar att vid ca kl 14-15 på eftermiddagen kommer solen fram till kommunens uteplats, vid sidan av det nya huset, under denna tid på året. Under

sommarhalvåret (ca 15 april – 1 september) när solen står högre på himlen kommer uteplatsen enligt exemplet att ha sol hela dagen.



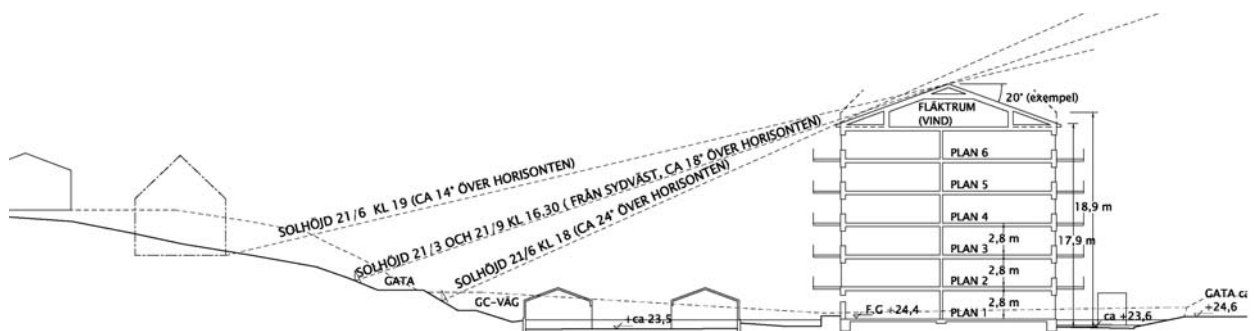
Skuggbild kl 14.30 den 1 mars



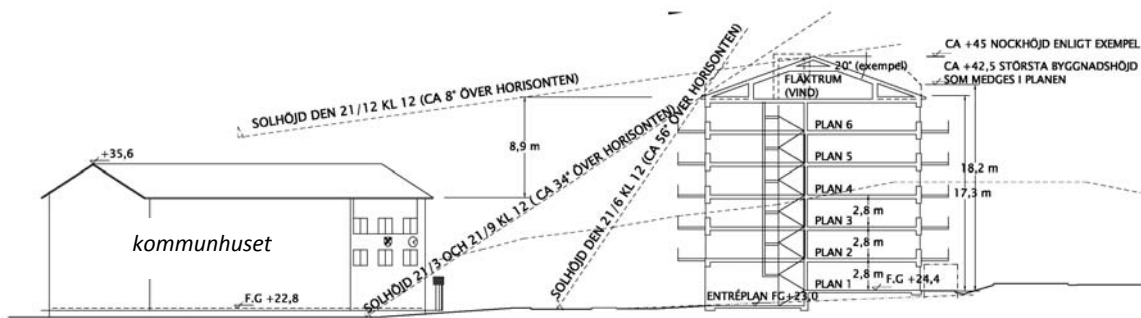
Skuggbild kl 12.30 den 15 april

Bebyggelsen på kullen i öster har motsvarande förhållande på eftermiddagar, ca kl 16.30 till 20, där dess fasader delvis kan komma att påverkas av bostadshuset när solen står under ca 14° över horisonten, vilket endast inträffar några veckor runt sommarsolståndet. Övrig tid bedöms solen redan ha gått ner bakom horisonten (berget/skogen).

Sammanfattningsvis sker en mycket marginell påverkan på omgivande bebyggelse av skuggbildningar sett över året som helhet.



Terrängsnitt öst-väst med några representativa solhöjder avseende eftermiddag/kväll). Sommartid står solen så högt att ingen påverkan sker utom möjligen partiell skuggning kvällstid när dagarna är som allra längst på året. På vinterhalvåret står solen så lågt över horisonten att berget/skogen i väster skymmer tidigare än punkthuset.



Terrängsnitt nord-syd med representativa solhöjder kl 12 vintertid, kl 13 sommartid (klockslag i figuren avser normalt tid)

Räddningstjänst

Brandbekämpning och brandutrymning av bostadshuset förutsätts kunna ske med räddningstjänstens fordon och utrustning. Räddningsfordon bedöms kunna komma tillräckligt nära byggnaden genom det nära läget till omgivande gator på tre sidor och p-plats på den fjärde sidan. Brandstationen ligger inom tätorten med kort insatsväg.

Brandsäkerhetsfrågor hanteras i övrigt i bygglovskedet då samråd med räddningstjänsten bör ske.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse ansluts till befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp i Centrumvägen, vilka har god kapacitet för att klara den ytterligare belastning exploateringen medför. Det finns befintliga ledningar centralt belägna över centumparkeringen i ett nord-sydligt passerande stråk som behöver flyttas. Ledningarna bör placeras i en zon mitt emellan garagelängorna, möjlighet för detta säkerställs genom u-område på plankartan.

Ett annat befintligt ledningsstråk för VA ansluter från enbostadshuset i öster. Detta får inte överbyggas vilket också säkerställs genom u-område på plankartan. Befintliga ledningsstråk i mark som inte ska flyttas behöver mätas in inför granskning (utställning) av planen. U-områden bör avse ett område med minst 3 meters marginal till närmaste ledning, delvis beroende av hur djupt de ligger. Detta följs upp inför granskning (utställning) av planen.

Uppgift om förbindelsepunkt i Centrumvägen lämnas av Munkedals kommun.

Ansökan om ledningsrätt för underjordiska ledningar söks av nätägaren hos Lantmäteriet.

Dagvatten

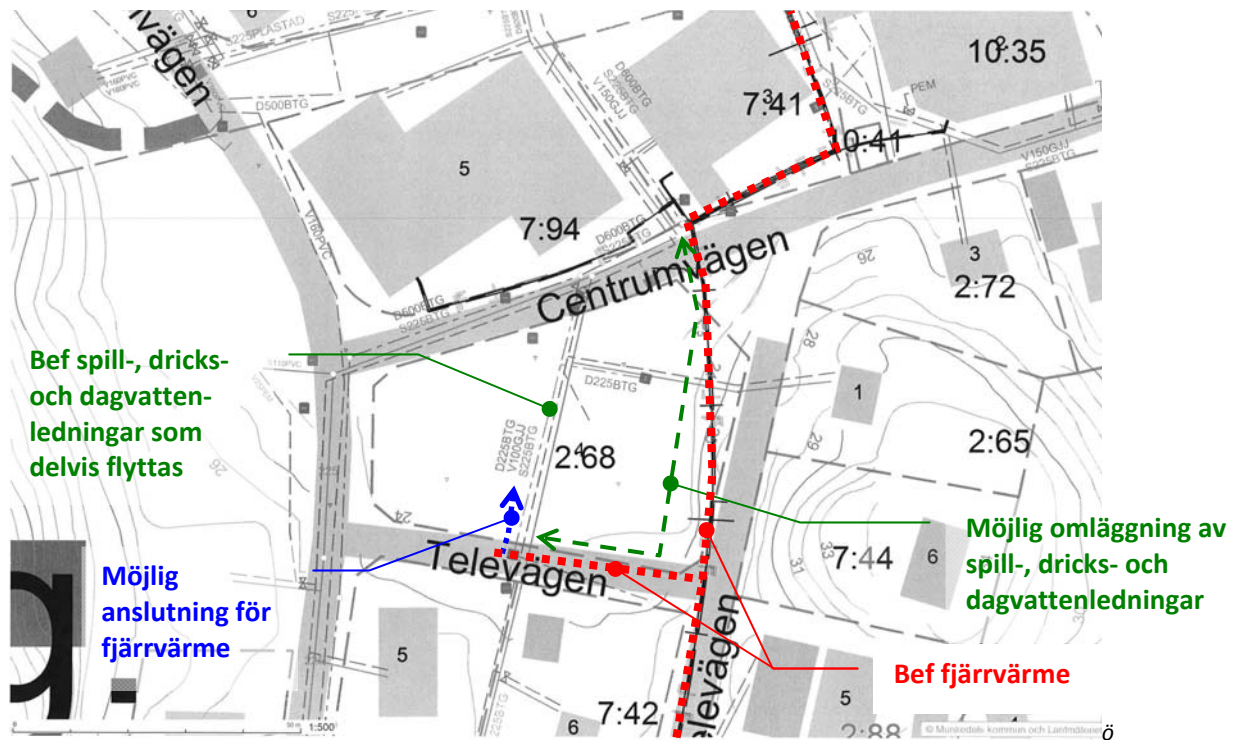
Planerade parkeringsytor och byggnader ansluts till befintlig ledning för dagvatten i Centrumvägen. Dagvatten från befintlig p-yta avleds redan idag till det kommunala nätet, däremot tillkommer avvattning från den nya parkeringsplatsen.

Angående u-områden, se *Vatten och avlopp* ovan.

Eftersom bostadstomtens marknivåer är lägre än omkringliggande gator på två till tre sidor ska åtgärder vidtas så att vatten på dessa gator inte kan komma in på tomten vid höga flöden. Även inom de delar av tomten som inte är hårdgjorda behöver det finnas dagbrunnar i lågpunkter, eventuellt med hårdgjorda ytor lokalt runt själva brunnen.

Uppgift om förbindelsepunkt i Centrumvägen lämnas av Munkedals kommun.

Ansökan om ledningsrätt för underjordiska ledningar söks av nätägaren hos Lantmäteriet.



Principkarta befintliga VA-ledningar och fjärrvärme.

E1

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintlig nätstation (trafo) inom planområdet, vilken har god kapacitet. Inkommande ledning kommer från stråk i Västra Jonsängsvägen och serverar i dagsläget i huvudsak kommunhuset.

Under planarbetet har förutsättningarna kring nätstationens läge på tomten utretts. Bland annat har förutsättningarna för en större byggrätt, större försiktighetsmarginal till bostäderna och bättre stadsbild/boendemiljö studerats och möjligheterna för en eventuell flytt av nätstationen övervägts. En flytt bedöms inte vara lämplig/rimlig utifrån de samlade motiv som redovisas nedan.

Med hänsyn till tidigare resonemang om stadsbilden är det nuvarande läget relativt bra (se *Stadsbild* ovan). En placering av punkthuset närmare Västra Jonsängsvägen än illustrerat bedöms inte vara helt lämplig ur stadsbildssynpunkt varför en större byggrätt för bostadshuset åt det hållet inte är nödvändig – övriga byggnader utefter Jonsängsvägen har ungefär samma avstånd till gatan som det föreslagna punkthuset. Boendemiljön/tomtutformningen samt trafons fasader ska anpassas så att den gestaltningsmässigt integreras i det nya kvarteret.

Angående magnetiska fält, se under **Störningar, hälsa och säkerhet/Magnetiska fält** ovan. De ekonomiska konsekvenserna av en exemplifierad flytt till andra sidan gatan redovisas under **EKONOMISKA FRÅGOR** längre fram.

Det finns en önskan från nätägaren att utöka nätstationens byggrätt för att underlätta eventuellt framtida utbyte av nätstationen. Detta har inte bedömts lämpligt eller möjligt eftersom en framtida placering av trafon på en ny plats så nära bostadshuset inte är en enkelt utläsbar förutsättning för de boende och inte bör ske efter att huset uppförts. Därför behöver transformatorn vid behov ersättas med ny på samma plats eller på en ny plats som då får ordnas utanför tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvensbedömning

Detaljplanen ska pröva lämpligheten för den föreslagna förändringen av markanvändningen och hur den kan samordnas med andra intressen och förutsättningar. Redovisade analyser i form av terrängsnitt, skuggstudier, trafiksituation, buller, hälsa och säkerhet samt tillskapande av ersättningsmark utanför planen för att täcka parkeringsbehovet, visar förutsättningar för en god samordning och en lämplig användning av marken.

Avgränsning

Stadsbild och hälsa/säkerhet bedöms vara de mest relevanta frågorna. Konsekvenser beskrivs även ovan för dessa och andra frågor.

Platsen

Platsen bedöms vara lämplig för ändamålet med en förtätning i centrumnära läge med goda rekreativsmöjligheter och närhet till allmänna kommunikationer och service. Planen föreslår att ytorna närmare naturområdet utnyttjas för utökad parkering, bl a på en tidigare (nu riven) bostadstomt, medan den nuvarande parkeringsytan bebyggs med ett större bostadshus. Platsens förutsättningar bedöms därmed utnyttjas på ett bra sätt genom att en nästan helt byggnadsfri sammanhängande zon skapas mellan naturmarken och Västra Jonsängsvägen/Centrumvägen.

Planens karaktär

Planen ansluter till det befintliga bebyggelsemönstret med bostäder i närhet av centrum och medger fler boendalternativ i detta läge. Planen medför en förtätning av ortens centrala delar.

Påverkan på stadsbilden

Stadsbilden kommer att förändras med ett punkthus som ett landmärke i centrum. Den nya byggnaden kommer att bli ett blickfång i stadsbilden genom sin höjd på 6 våningar och behöver därför utformas med omsorg för att passa väl in i stadsbilden och kunna tillföra denna positiva värden. Exempel på utformningsdetaljer som kan bidra till detta illustreras/beskrivs i planhandlingen.

Illustrationsskisserna i beskrivningen ovan visar volymförhållanden till befintlig bebyggelse. Planförslaget bygger på relativt stora respektavstånd till befintlig bostadsbebyggelse för att påverkan ska bli så liten som möjligt. Byggnaden ligger nära foten av ett relativt högt berg i väster, vilket ger den stöd i det större landskapsrummet. Närliggande bebyggelse vid torget är 3-5 våningar hög vilket ger den planerade 6-våningsbyggnaden viss samhörighet i stadsrummet.

Påverkan på hälsa och säkerhet

Ur ett förebyggande folkhälsoperspektiv är det fördelaktigt att ett försiktighetsavstånd har skapats till den befintliga transformatorstationen, även om det med dagens kunskapsläge inte finns några formella eller säkerhetsmässiga hinder för en närmare placering.

Viss bullerpåverkan kan finnas tidvis på balkonger, särskilt närmast Centrumvägen och delvis från Strömstadsvägen. Uppsatta normgränser klaras dock och med tanke på de låga trafikflöden som förekommer på de närmast belägna gatorna finns förutsättningar för att området upplevs som relativt lugnt och tyst för att vara i central stadsmiljö. Viss störning från passerande godståg på Bohusbanan ca 100 m öster om punkthuset kan upplevas på uteplatser/balkonger, men dessa passerar så sällan att det inte kommer att ha mer än sporadisk påverkan och därmed inte heller överskrida gällande normer. Sammantaget med persontågstrafik och viss tung trafik som förekommer kan det ändå vara fördelaktigt ur bullerhänseende att skapa en mer bullerfri miljö på uteplatser, framför allt mot öster och norr på tomten. Därför rekommenderas vissa åtgärder enligt **Störningar, hälsa och säkerhet/Vägtrafikbuller (inkl järnväg)** ovan.

Genom att vändning av tunga transporter i korsningen Västra Jonsängsvägen/Centrumvägen förbjuds genom en lokal trafikförordning kommer trafiksituationen för trafikanter och gående att förbättras. Detta är även en förutsättning för att klara riktvärden för max-buller i denna del av tomten utan att behöva vidta bullerdämpande åtgärder.

Påverkan på omgivningen

Genom planbegränsningar beträffande byggnadshöjd och placering på tomt kommer omgivande bostadsbebyggelse inte att påverkas av skuggbildningar i någon större omfattning. Viss påverkan på kommunhuset och dess uteplats kommer att uppstå mitt på dagen under delar av året, framförallt vintertid.

Riksintressen

Riksintresset för järnvägen till Lysekils hamn befaras inte bli påtagligt påverkat av eller begränsas av föreslagen bebyggelse. Planområdet ligger ca 100 m från spåret. Den bullerpåverkan från godstrafiken som finns på bostadshuset ger upphov till beräknade värden som överskrider gällande normer. Dock är trafiken så gles att den inte blir normerande i praktiken (färre än 3 under maxtimma dagtid, färre än 5 tåg per natt). Detta gäller även om det skulle ske en väsentlig utökning av antalet transporter i framtiden, dvs mer än en tre- eller fyrdubbling av godstågstrafiken. Se resonemang ovan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer med avseende på utomhusluft och buller bedöms vara de mest relevanta. Varken dessa eller övriga gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas till följd av planen.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Av de 16 nationella miljömålen är 15 utpekade för kommunen i översiktsplanen. Av dessa bedöms följande ha störst betydelse för planen:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- God bebyggd miljö

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med dessa miljömål:

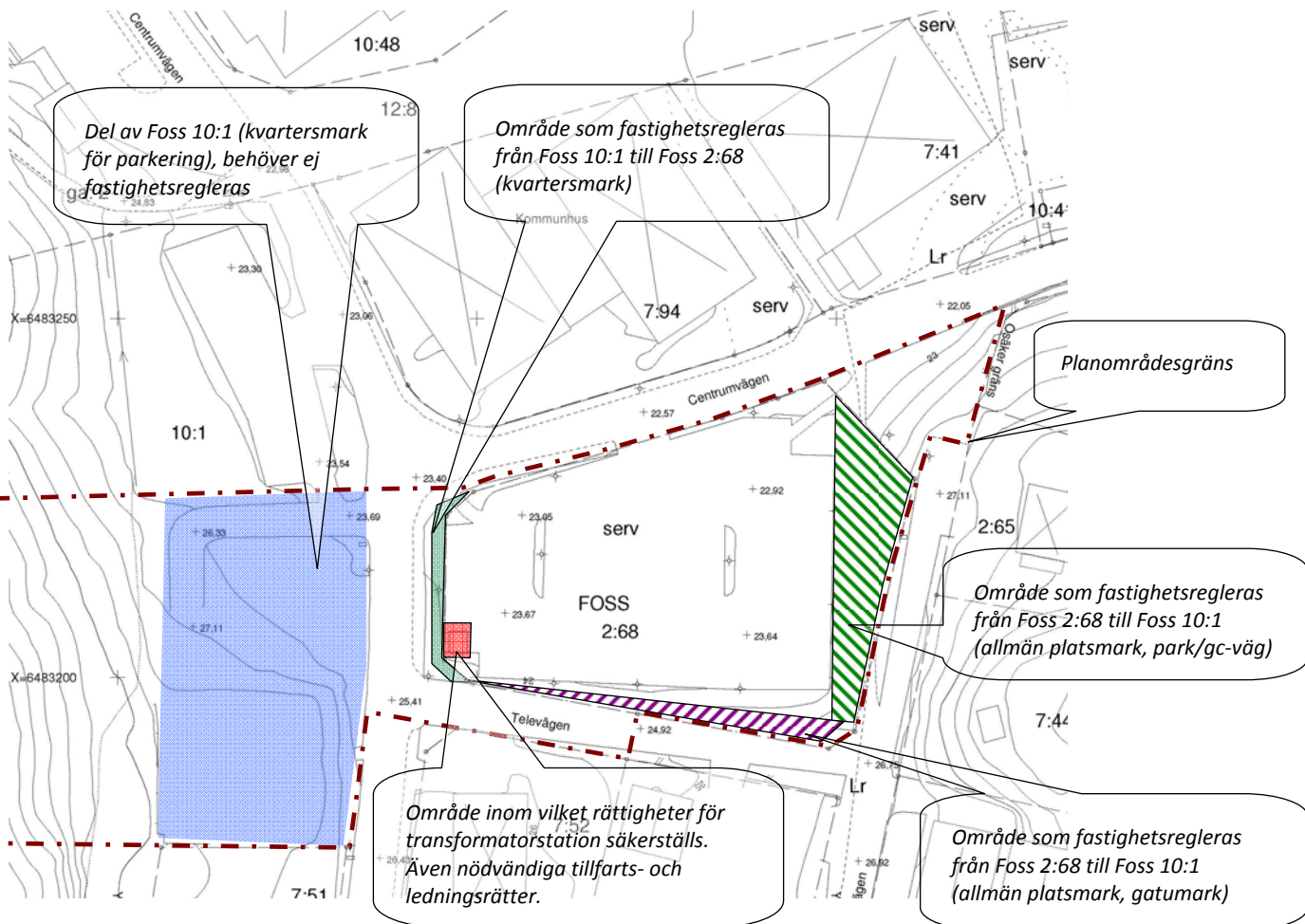
Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft:

- + Centrumnära boende möjliggör större tillgång till allmänna kommunikationer.
- + utnyttjande av befintlig infrastruktur (fjärrvärme).
- Lokalt något ökad trafikbelastning

God bebyggd miljö:

- + Långsiktigt hållbar planering i tätområde.
- + Utnyttjande av tillgänglig central mark med tillgång till säkra gång- och cykelvägar.
- + Boende med tillgång till närrecreation och naturmiljö.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR Fastighetsreglering



Grundkarta med planområdet och nuvarande fastighetsindelning

All markareal inom planområdet ägs av Munkedals kommun.

Mot Televägen är fastigheten Foss 2:68 delvis belägen på gatumark. Planen föreslår att den berörda kvartersmarken på Foss 2:68 regleras och tillförs den kommunala fastigheten Foss 10:1 som allmän platsmark för befintlig gata. Från Foss 2:68 överförs också kvartersmark till Foss 10:1 som allmän platsmark för befintlig park och gc-väg. Längs Västra Jonsängsvägen överförs allmän platsmark från Foss 10:1 till Foss 2:68 som kvartersmark för boende.

Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark, samt tillträde till dessa, säkras med ledningsrätt genom ansökan hos Lantmäteriet, på respektive ledningsägares initiativ. Rätt till och tillträde till transformatorstationer inom kvartersmark säkras med servitut på ledningsägarens initiativ. Befintliga servitut för parkering som belastar Foss 2:68 till förmån för Foss 7:41 och 7:94 ska upphävas. Detta behöver överenskommas mellan berörda och lämpligen ingå i genomförandeplanen. Samtidigt kan nya avtal skapas för anvisade nya parkeringsplatser inom eller i anslutning till planområdet enligt ovan, för vilka nya servitutsrätter bör skapas.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande och ändringar av fastigheter inges av Munkedals kommun.

Innan bygglov beviljas ska ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Följande kostnadsbedömningar (från respektive ledningsägare) har utgjort förutsättningar för ovan redovisade ställningstaganden:

Kostnad för flytt av VA-ledningar inom tomtmark:

- Ca 300 Tkr. *Kommer att utföras.*

Kostnad för flytt av transformatorstation till ett tänkt läge på andra sidan Jonsängsvägen:

- Ca 300-400 Tkr (inkl åldersavdrag, ledningsflytt m m). *Kommer inte att utföras.*

Kostnad för flytt av kopplingskåp vid varumottagning Ica/Posten (utanför planområdet):

- Ca 30 Tkr. *Kommer troligen inte att utföras.*

Fördelning av vem som ska bära dessa och övriga kostnader knutna till plangenomförandet och exploateringsprojektet kommer att redovisas i en särskild genomförandeplan som enligt tidigare beslut ska antas samtidigt med detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planen medger ingen minskad bygglovplikt för nya byggnader, däremot en ökad bygglovplikt genom att bygglov för flerbostadshus ska inkludera bygglov för föreskrivna åtgärder på befintlig nätstations tak och fasader, vars genomförande ska vara säkerställt genom särskilt avtal i samband med detaljplanen (lämpligen i genomförandeplanen), i samråd med samt genom avtal om genomförande och förvaltning med ledningsägaren (Fortum). Detta anges med administrativ bestämmelse a₁ på plankartan. Även åtgärder vid Ica/Posten villkoras med denna bestämmelse. Se **Avtal** nedan.

Utökad bygglovplikt avseende erforderlig riskbedömning för omkringliggande bebyggelse gäller avseende bygglov som kommer att innebära pålningsarbeten. Detta säkerställer/förtydligar att vederbörlig hänsyn och kontroll ska iakttas i enlighet med gällande övrig lagstiftning. Även riktvärdet för vibrationer i rum avsedda för sömn och vila ska redovisas i kontrollplan.

Innan bygglov beviljas ska ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och antagande sker i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planen. Detaljplanen innebär inte att förvaltningsansvaret utökas avseende allmän plats inom planområdet.

Genomförandeansvaret inom kvartersmark ligger hos respektive fastighetsägare, se tabell nedan.

Lantmäteriet i Vänersborg ansvarar för fastighetsbildningen.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Munkedals kommun för utbyggnad och underhåll av gemensamma vatten-, dagvatten- och avloppsledningar, både inom allmän platsmark och inom kvartersmark.

Ledning för flerbostadshuset ansvarar dock fastighetsägaren Munkbo AB för, från fastigheten fram till anslutningspunkt i gata.

Fortum Distribution AB (el) och Skanova (tele) har anläggningar och ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

Ledningar för fjärrvärme finns i gång- och cykelvägen i öster inom planområdet samt i del av Televägen söder om planområdet. Uddevalla energi ansvarar för dessa.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförandeansvarig</u>	<u>Driftansvar</u>
Allmänna platser		
LOKALGATA	Munkedals kommun	Munkedals kommun
GC-VÄG	Munkedals kommun	Munkedals kommun
NATUR	Munkedals kommun	Munkedals kommun
PARK	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Gatubelysning	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Dagvattenledning	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Vatten och avlopp	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Tomrör för bredband	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Fjärrvärme	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
El	Fortum Distribution AB	Fortum Distribution AB
Tele	Skanova	Skanova
Kvartersmark		
B	Munkbo AB	Munkbo AB
P	Munkedals kommun	Munkedals kommun
E ₁	Fortum Distribution AB	Fortum Distribution AB
Fjärrvärme i mark t o m driftundercentral	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
VA inom u-områden	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Tomrör för bredband	Munkedals kommun	Munkedals kommun
El inom u-områden	Fortum Distribution AB	Fortum Distribution AB

Avtal

Avtal som klargör utförandet av Fortums befintliga trafo-byggnad, enligt planbestämmelserna a₁ och f₁, ska i samband med nybyggnationen av bostadshuset tecknas mellan av kommunen utsedd byggherre och Fortum Distribution AB.

Avtal mellan Ica och Posten (gemensamt) och av kommunen utsedd byggherre ska enligt planbestämmelse a₁ tecknas där det klargörs hur redovisade lämpliga åtgärder vid lastzonen (utanför planområdet) blir utförda i samband med nybyggnationen av bostadshuset.

REVIDERINGAR

Detaljplanens rubrik har korrigerats till fastighetsbeteckningen "[...] del av Foss 10:1" (istället för 1:10) på beskrivningens framsida och förstasida samt i plankartans och illustrationskartans stämplatser.

I själva beskrivningstexten, på grundkartan och i fastighetsförteckningen har korrekt beteckning använts hela tiden.

På plankartan har planbestämmelse angående bostadshusets fasadutseende tillkommit (f_2) och riktvärden för vibrationer som ska gälla har införts under byggnadsteknik. Förtydligande av kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Under ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER har bestämmelse a_1 redigerats med hänvisning till planbeskrivningens rubrik om avtal. Viss redigering av några övriga bestämmelser har utförts, dock ingen innehållsmässig skillnad.

I planbeskrivningen har text redigerats och kompletterats/förtydligats under **Störningar, hälsa och säkerhet, Vägtrafikbuller (inkl järnväg)**. Avsnitt om avtal är tillagt som genomförandetext under **ADMINISTRATIVA FRÅGOR** i planbeskrivningen. Krav på avtal mellan Fortum respektive Ica/Posten och av kommunen utsedd byggherre har tillkommit.

HANDLÄGGNING

Programmet har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB i samarbete med Munkedals kommun. Medverkande utöver undertecknade har varit Per-Yngve Johansson på Contekton Arkitekter. Pontus Thorsson på Akustikverkstan AB har varit rådgivande kring bullerfrågor.

Munkedal 2012-08-21 (revidering av handling upprättad i juni 2012)

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten, Munkedals kommun

Mattias Öhlin
Arkitekt/planarkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB