



Munkedals  
Kommun

Antagen av KS 2011-06-14, § 94  
Laga kraft 2011-07-26

Detaljplan för verksamheter på

## Säleby mellan

del av fastigheten Foss 10:1 och  
fastigheten Foss 10:359

Munkedals kommun

Antagandehandling

Upprättad 2010-10-20

Justerad 2011-05-31

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



### Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000 (A1)
- Illustrationskarta, skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

### Övriga handlingar:

- Program till detaljplan för Säleby, samrådshandling 2002-06-06
- Redogörelse för programsamråd, 2002-10-10
- Säleby, Munkedals kommun, Detaljplan för industriområde, Geoteknik – Undersökningsresultat, Bohusgeo AB, Rapport 2008-12-17
- Kvantitativ riskbedömning för detaljplan, etablering av verksamhetsområde, Säleby mellan, del av fastigheten Foss 10:1 samt fastigheten Foss 10:359, WSP, 2010-03-11
- Dagvattenberäkning, Aqua Canale, 2010-09-15
- Grundkarta över del av FOSS/SÄLEBY 2010-09-21
- Säleby, Munkedals kommun, Detaljplan för industriområde, Geoteknik – Utvärderingar, beräkningar och bedömningar, Bohusgeo AB, PM 2010-09-24
- Teknisk försörjning, Munkedal, Säleby industriområde, Aqua Canale, 2010-12-15
- Trafikutredning Säleby, Februari 2011, Vectura 2011-02-16



#### **Rådhuset Arkitekter AB** Samhällsplanering & Miljö

Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
[www.radhuset.se](http://www.radhuset.se)

Uppdragsnummer: 280 544

*Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB, om inget annat anges.*

*Omslagsfoto; Korsningen mellan gamla E6 och Dalevägen sedd från norr*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	2
Allmänt.....	2
Planprocessen.....	2
Tidplan .....	2
Genomförandetid.....	3
Huvudmannaskap.....	3
Ansvarsfördelning.....	3
Avtal.....	4
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	4
Fastighetsägare.....	4
Fastighetsbildning.....	4
Gemensamhetsanläggning.....	5
Ledningsrätt och servitut .....	5
Ansvariga myndigheter.....	5
EKONOMISKA FRÅGOR .....	5
Planläggning.....	5
Vägar, va-nät, dagvatten .....	5
Fastighetsbildning.....	6
TEKNISKA FRÅGOR .....	6
Väg .....	6
Vatten- och avlopp.....	6
Dagvatten .....	6
Geoteknik, grundläggning.....	7
Plantering.....	7
Riskbedömning.....	7
El, Tele.....	8
Brand .....	8
MEDVERKANDE I PLANARBETET.....	8
JUSTERING .....	9

# ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Allmänt

Syftet med planförslaget är att möjliggöra etablering av verksamheter i området kallat Säleby mellan, beläget mellan nya och gamla väg E6 väster om Smedbergs industriområde i Munkedal.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen (PBL 6 kap 1§).

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

## Planprocessen

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande, vilket bl a innebär att förslaget till detaljplan genomgår samråd och ställs ut för granskning innan det tas upp för godkännande och antagande. Kommunstyrelsen ska anta detaljplanen.



## Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan för planens genomförande ska kunna gälla:

<i>Oktober 2010</i>	<i>Beslut om utställning</i>
<i>November 2010</i>	<i>Utställning</i>
<i>April 2011</i>	<i>Utlåtande</i>
<i>Juni 2011</i>	<i>Kommunstyrelsen, antagande</i>
<i>Juli 2011</i>	<i>Laga kraft</i>

Tidpunkten för laga kraftbeslutet förutsätter att planen inte överklagas.

## Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

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

## Huvudmannaskap

Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet enligt plan- och bygglagen vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt och inte delat.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken föreslås därför inom planområdet ligga på fastighetsägarna genom samfällighetsförening.

Skötsel och underhåll av mark som inom planen har beteckningen LOKALVÄG och NATUR belastar planens huvudman, i detta fall sannolikt en nybildad samfällighetsförening. I skötseln av grönytorna omfattas omhändertagande av dagvatten och skötsel av damm och vall inom naturmarken.

## Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i följande tabell.

<b>Anläggning (kartbeteckning)</b>	<b>Genomförande- ansvar</b>	<b>Driftansvar</b>
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
<b>LOKALVÄG</b>	Munkedals kommun	Samfällighetsförening
<b>NATUR</b>	Munkedals kommun	Samfällighetsförening
<b>VA-ledningar</b>	Munkedals kommun	Munkedals kommun
<b>damm</b>	Munkedals kommun	Samfällighetsförening
<b>skyddsvall</b>	Munkedals kommun	Samfällighetsförening
<b>skyltmast</b>	Munkedals kommun	Munkedals kommun

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförande- ansvar	Driftansvar
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
<b>J<sub>1</sub>U</b>	Enskild fastighetsägare	Enskild fastighetsägare
<b>E<sub>1</sub></b> transformator	Eldistributör	Eldistributör
<b>E<sub>2</sub></b> pumpstation	Munkedals kommun	Munkedals kommun
<b>va- ledningar</b>	Enskild fastighetsägare	Enskild fastighetsägare
<b>EI</b>	Eldistributör	Eldistributör
<b>Tele</b>	Teleoperatör	Teleoperatör
<b>y</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>n<sub>1</sub></b> plantering	Enskild fastighetsägare	Enskild fastighetsägare

## Avtal

Vid en framtida ombyggnad av korsningen mellan väg 832 och Dalevägen, utanför planområdet, bör ett avtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att bli reglerade fördelning av kostnaderna.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare

Planområdet utgörs av delar av fastigheten Foss 10:1 och fastigheten Foss 10:359, vilka båda ägs av Munkedals kommun. Kommunen avser sälja mark inom planområdet till enskilda exploaterare.

En fastighetsförteckning har upprättats som redovisar ägare och eventuella servitut, samfälligheter m m som ryms inom och gränsar till planområdet.

### Fastighetsbildning

Inom den kommunägda fastigheten Foss 10:1 kommer avstyckning att ske av industritomter. Initiativ till respektive avstyckningsförrättning tas av kommunen när intressenter finns.

## Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten på begäran av fastighetsägaren. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader, andelstal, drift- och underhållsfrågor.

Inom planområdet föreslås bildandet av gemensamhetsanläggning inbegripande vägmark, gatubelysning, skyddsvall utmed väg E6, damm och diken. Den slutliga omfattningen av ga-anläggningen, ingående delägare m m bestäms vid lantmäteriförrättningen. Förrättningen av gemensamhetsanläggningen föreslås ligga på nybildad samfällighetsförening.

## Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätt innebär att en rättighet upplåts för ägare av allmännyttiga ledningar att anlägga, nyttja och underhålla ledningar på annans mark. Ledningsrätt bildas vid lantmäteriförrättning.

Det nya ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten inom planområdet kommer att förläggas i gatumark och någon ledningsrätt behöver inte bildas inom planområdet.

Servitut för en tillfartsväg till skyltmast för skötsel och underhåll bör bildas till förmån för Munkedals kommun och belastar enskild fastighetsägare. Ansökan om ledningsrätt och servitutsåtgärd görs på initiativ av Munkedals kommun.

## Ansvariga myndigheter

Ansökan om fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning och servitut söks hos Lantmäterimyndigheten i Vänersborg.

# EKONOMISKA FRÅGOR

## Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen av området belastar Munkedals kommun. Kommunen ansvarar för genomförande av detaljplanen och utbyggnaden inom planområdet. Planavgift kommer att tas ut av kommunen vid bygglovprövning för åtgärder inom planområdet.

## Vägar, va-nät, dagvatten

Kostnader för anläggande av väg och belysning inom verksamhetsområdet samt gemensamma vatten- och avloppsledningar fram till föreslagen kvar-

tersmarksgräns belastar Munkedals kommun. Fastighetsägaren bekostar ledningsdragning på den egna tomten.

Kostnader för anläggandet av damm för fördröjning av dagvatten samt därtill hörande öppna diken belastar Munkedals kommun.

Munkedals kommun ska, efter överenskommelse med Trafikverket, uppföra erforderligt skydd mot väg E6 innan tomter säljs inom området.

Intäkter till kommunen erhålls genom försäljning av tomter inom verksamhetsområdet samt genom att anslutningsavgift för vatten- och avlopp tas ut enligt den kommunala va-taxan. Anläggningskostnader för väg och belysning fördelas som exploateringskostnad på antalet nya tomter.

## Fastighetsbildning

Munkedals kommun ansöker om och bekostar bildande av fastigheter inom området.

# TEKNISKA FRÅGOR

## Väg

Området kommer att angöras från väg 832 via Dalevägen. Lokalvägen inom området ska byggas med en bredd av 7 meter, stödremsa 1 meter och yta för öppet dike på ena sidan 4 meter. Totalt är vägområdet 12 meter brett i planförslaget.

## Vatten- och avlopp

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp till tomterna anvisas av va-enheten.

## Dagvatten

Dagvatten från gator och föreslagna tomter samt angränsande markområden avleds till öppna diken. Ett område för renings- och fördröjningsdamm ska iordningställas i områdets västra del. Syftet med dammen är att jämna ut flödet vid häftiga regn, bidra till infiltration av vatten samt möjliggöra omhändertagande av miljöskadliga ämnen.

Samråd bör ske med räddningstjänsten vid projektering av dammen. Dagvattendammen ska vara anlagd innan bygglov lämnas inom området, vilket



är säkerställt i planen genom en planbestämmelse om villkor för bygglov.

Enligt beräkningar av Aqua Canale 2010-09-15 och kompletterade 2010-12-15, behövs för området anläggas en damm med möjlighet att rymma en volym på ca 2200 m<sup>3</sup>. Den upptar då en yta på marken på ca 1800 m<sup>2</sup>.

Dammens bottennivå kommer att ligga på +27,40. Nivån på den maximala vattenytan bedöms ligga på +28,80 och vattenytans lägsta nivå bedöms vara på + 27,60. En brädd från dagvattendammen föreslås på +28,80 och kommer då att mynna i dike utmed E6.

## Geoteknik, grundläggning

Geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo i Uddevalla.

Leran bedöms inte kunna påföras någon belastning utan att långtidssättningar uppkommer. Byggnader inom området bör grundläggas med spetsbärande pålar. Uppfyllnader intill och under byggnader bör undvikas.

Skyddsvallen bedöms enligt gjorda beräkningar inte medföra långtidssättningar.

Gator inom området bör läggas lågt så att uppfyllnader inom tomtmark kan undvikas.

## Plantering

För att mildra intrycket och effekterna av stora byggnadsvolymer har planförslaget försetts med krav på plantering längs väg 832 och lokalgatan. Ansvaret för plantering och fortsatt skötsel åligger kommande fastighetsägare. Utformningen av planteringen bör bevakas i samband med bygglovgivningen.

## Riskbedömning

### Skyddsvall, utrymningsväg

Efter samrådet har avståndet till byggnader från väg E6 utökats, vilket innebär att endast två krav kvarstår från den riskbedömning som gjordes av WSP 2010-03-03. Det är kravet på att samtliga byggnader inom 150 meter från väg E6 bör uppföras med utrymningsvägar som inte enbart vetter mot väg E6, samt krav på tilluftsdonens placering.

Kravet på skyddsvall kvarstår inte längre eftersom byggnaderna placeras 50 meter från vägområdet. En vall föreslås ändå uppföras till en höjd av 1,5 meter och utformas för att skärma av bländande ljus från planområdet mot väg E6. Vallen kommer även att hindra avåkning in i området och hindra utläckande gods att nå exploateringen. Vallen ska inte ha vassa detaljer och ta upp avåkande fordon mjukt. För bästa effekt bör vallen placeras på skärningens krön, direkt efter diket.

## El, Tele

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av el- och teleanläggningar innan arbetet påbörjas. Nya el-, tele- och bredbandsledningar ska vara samförlagda.

## Brand

Brandposter placeras inom området efter samråd med räddningschefen. Framkomligheten med brandfordon ska beaktas vid bygglovgivning.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats på uppdrag av Munkedals kommuns utvecklingsavdelning av Rådhuset Arkitekter AB genom Kajsa Björquist, arkitekt och Linda Hansson, planeringsarkitekt samt i samarbete med kommunens handläggare Ronny Larsson, fysisk planerare. I arbetet med genomförandebeskrivningen har även kommunens exploateringsingenjör Henrik Gustafsson medverkat.

Ronny Larsson

Munkedals kommun

Kajsa Björquist

Rådhuset Arkitekter AB

## JUSTERING

Under utställningstiden inkom synpunkter på planförslaget från Trafikverket och Länsstyrelsen, vilka föranlett följande justering av genomförandebeskrivningen:

- Listan över "Övriga handlingar" på insidan omslaget är kompletterad med två utredningar som utförts med anledning av Länsstyrelsens och Trafikverkets synpunkter om dagvattenhantering respektive utformning av korsningen mellan Dalevägen och väg 832.
- Texten under rubriken *Huvudmannaskap* har förtydligats om skötsel av naturmark.
- Beskrivningen är kompletterad med rubriken *Avtal* där behov av avtal med Trafikverket behandlas.
- Tabellen under rubriken *Ansvarsfördelning* samt texten under rubriken *Ledningsrätt och servitut* är justerad m a p att u-området utgått.
- Beskrivningen är kompletterad när det gäller krav på dagvattenanläggningen under rubriken *Dagvatten*.
- Tidplanen är justerad.

Motsvarande justeringar av plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning är beskrivna under rubriken *Justering* i planbeskrivningen.

Den justering av planförslaget som gjorts är av begränsad betydelse, har utförts efter ytterligare dialog mellan kommunen, Trafikverket och Länsstyrelsen och påverkar i övrigt inga sakägare.