



## Detaljplan för Bergsvik

Befintliga och nya bostäder inom  
del av Ödsby 4:1 m fl, Tungenäset  
Munkedals kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNING 2

MARS 2015

# Detaljplan för Bergsvik

## del av Ödsby 4:1 m fl, Munkedals kommun

*BEFINTLIGA OCH NYA BOSTÄDER*

*Utställningshandling 2  
Mars 2015*

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och ställs ut för granskning 2 under våren 2015 och beräknas bli antagen av kommunstyrelsen under hösten 2015.

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

##### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns allmänna platser benämnda PARK, NATUR<sub>1-3</sub>, HUVUDVÄG, LOKALVÄG, GC-VÄG, P-PLATS, parkering, gång etc enligt tabell nedan.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att detaljplanens allmänna platser kommer att förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Redan idag finns en gemensamhetsanläggning för lokalvägen Bergsviksvägen m m (Ödsby ga:5). I denna deltar endast 15 st av fastigheterna utmed vägen men i praktiken förvaltar Ödsby ga:5 alla anslutande fastigheter inom detaljplaneområdet. Det finns också en mindre gemensamhetsanläggning formellt knuten till vissa fastigheter vid lokalvägen Södervägen i delområde Södra (Ödsby ga:7).

Det är önskvärt att alla allmänna platser (undantaget naturreservatet och Gårviksvägen) förvaltas av en förening. Därför föreslås att vägföreningens förvaltning utvidgas att omfatta all mark som i planen redovisas som allmän plats.

Förvaltningsfrågorna beslutas i en lantmäteriförrättning, där alla tomtägarna deltar. Varje fastighet erhåller en andel i såväl utbyggnad/ombyggnad som drift.

Driftsansvaret fördelas mellan alla tomtägarna, såväl befintliga som nyttillkommande. Fördelning ska ske efter tomtägarnas användning. Vanligtvis delas driftskostnaderna lika mellan områdets tomtägare.

Beträffande utbyggnadskostnaderna av nya vägar och upprustningskostnaderna av befintliga vägar och dagvattensystem m m sker fördelning av kostnaderna efter tomtägarens nytta. Avser utbyggnaden en ny väg läggs hela kostnaden på berörda tomtägare (exploatören). Avser upprustning av befintlig väg sker kostnadsfördelningen efter den nytta som varje tomtägare har av vägupprustningen. Vanligen bedöms nytta för befintliga tomtägare motsvara mellan 15% och 35% av kostnaden, men det är en fråga som avgörs genom avtal eller av lantmäteriet i en senare lantmäteriförrättning. Ett ungefärligt kostnadsexempel för denna plan anges under EKONOMISKA

FRÅGOR längre fram. Där redovisas också i tabellform hur nyttan av olika åtgärder preliminärt bedöms beröra befintliga boende respektive nyexploateringen.

Detaljplanen kan komma att genomföras etappvis. Vägförningens (samfällighetsförningens) förvaltningsuppdrag kommer att utvidgas i den takt som exploateringen genomförs.

Detaljplanen kommer att utgöra kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp, där kommunen äger och förvaltar va-anläggningarna fram till anslutningspunkt. Beslut om kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp fattas i samband med att planen vinner laga kraft. I samma beslut bestäms vilken VA-taxa som ska gälla. VA-taxan beskrivs utförligare under EKONOMISKA FRÅGOR längre fram. Vatten och avlopp kommer att byggas ut när detaljplanen vunnit laga kraft.

Småbåtshamnen förvaltas idag av en bryggförening. Då bryggorna i huvudsak ska tjäna tomtägarna i detaljplanen kan bryggornas förvaltning kopplas till en separat samfällighetsförening för hamnen. En bättre förvaltningslösning är dock att utveckla bryggföreningens verksamhet och anta stadgar för bryggföreningen som kopplar medlemskapet till tomt i detaljplanen. Detta beskrivs utförligare under EKONOMISKA FRÅGOR längre fram

Inom naturreservatet finns enskilda bryggor som används av tomtägare inom detaljplanen. Det är en angelägen naturvårdsfråga att utveckla dessa bryggor till förmån för bryggplats inom Solviks småbåtshamn. Exploatören föreslås ta initiativ till förhandlingar med de fastighetsägare, som äger enskilda bryggor inom naturreservatsområdet med stöd av servitut.

Badplatsen invid hamnen rustas upp. Upprustningen utförs av exploatören. Eftersom badplatsen, till skillnad från hamnen, tillhör alla tomtägarna bör badplatsens förvaltning åvila samfällighetsföreningen.

Naturbadplatserna ställs i ordning genom exploatörens försorg. Reservatsförvaltaren svarar för framtida drift och underhåll.

Vidare detaljer kring busshållplats vid Bergsviksvägens anslutning till Gårviksvägen kommer att utarbetas i samarbete mellan Västtrafik (linjehållare), Trafikverket (väghållare) och kommunen. Principiellt föreslår planen endast en asfaltbreddning av Gårviksvägen för av- och påstigning. Genomförande bör ske i anslutning till att merparten av de nyexploaterade bostäderna har färdigställts.

Genomförande- och driftsansvar för planområdets anläggningar redovisas i nedanstående tabell:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförandeansvar*</u>	<u>Driftansvar</u>
<b>Kvartersmark</b>		
B (bostäder)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E <sub>1</sub> (trafo)	Fortum Distribution	Fortum Distribution
E <sub>2</sub> (pumpstation spillvatten)	Munkedals Vatten AB	Munkedals Vatten AB
E <sub>3</sub> (pumpstation lokalt dricksvatten) (befintlig)		Samfällighetsförening
E <sub>4</sub> (tryckstegringsstation)	Exploatör	Munkedals Vatten AB
N <sub>1</sub> (friluftsbad)	Exploatör/fast.ägare	Samfällighetsförening
Trädfällning inom kvartersmark i samband med exploatering av nya tomter	Fastighetsägare	–

Bergssäkring inom område a <sub>1</sub> avseende befintlig tomtmark	Munkedals kommun	–
Bergssäkring inom område a <sub>1</sub> i samband med exploatering av nya tomter	Exploator	–

#### Vattenområden

W (öppet vattenområde)	–	–
WB <sub>1</sub> (bad, badbrygga)	Exploator/Samf.fören.	Samfällighetsförening
WB <sub>2</sub> (båtbrygga)	Fast.ägare	Fast.ägare
WV <sub>1</sub> (småbåtshamn)	Exploator/bryggförening	Bryggförening
Naturbadplatser	Exploator	Reservatsförvaltare

#### Anläggning

#### Genomförandeansvar\* Driftansvar

#### Allmänna platser

PARK	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
Trädplantering	Exploator	Samfällighetsförening
Gräsyta	Exploator	Samfällighetsförening
(ev Lekplats)	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
(ev Lekbollsplan)	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
NATUR <sub>1</sub> (utanför reservat)	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
NATUR <sub>2</sub> (naturreservat)	Exploator/fast.ägare	Staten
NATUR <sub>3</sub> (våtmark/damm)	Stamfast. Ödsby 4:1	Stamfast. Ödsby 4:1
Åtgärder vid stenmurar	Exploator	Samfällighetsförening
HUVUDVÄG	–	Trafikverket
LOKALVÄG	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
Gatubelysning	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
GC-VÄG	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
P-PLATS	Exploator/samfällighetsf	Samfällighetsförening
Gångväg i NATUR <sub>1</sub>	Exploator	Samfällighetsförening
Skyddsstängsel (m <sub>2</sub> )	Exploator	Samfällighetsförening
VA-ledn bef. omr. och huvudledn.	Munkedals Vatten AB	Munkedals Vatten AB
VA-ledn nya omr. till ansl.punkt	Exploator	Munkedals Vatten AB
Tomrör för bredband nya omr.	Exploator	Samfällighetsförening
Tomrör för bredband bef. omr.	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
Dagvattenledn. inom bef omr	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
Öppna dagvattenanläggning, bef omr	Exploator/fast.ägare	Samfällighetsförening
Dagvatten övrigt, utom i NATUR <sub>3</sub>	Exploator	Samfällighetsförening
Busshållplats	Västtrafik	Västtrafik
El nya omr.	Exploator**	Fortum Distribution
Tele nya omr.	Exploator**	Telia Sonera
Bredband nya omr.	Exploator	Samfällighetsförening

#### Enligt eventuella beslut i samfällighetsföreningen:

ev ändring El bef omr.	Samfällighetsförening**	Fortum Distribution
ev ändring Tele bef omr.	Samfällighetsförening**	Telia Sonera
ev Bredband bef omr	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
ev frd <sub>1</sub>	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening

\* Förklaring genomförandeansvarig:

- Den genomförandeansvarige är även kostnadsansvarig
- Med exploatör avses nuvarande markägare eller av denne utsedd exploatör; exploatören kan genom avtal med kommunen låta Munkedals Vatten bygga ut VA även i nya områden.
- Med fast.ägare avses de fastighetsägare som har nytta av åtgärden.
- Med samfällighetsförening avses fastighetsägarna gemensamt; tabellen förtydligar att samfällighetsföreningen på eget initiativ (frivilligt) kan välja att låta genomföra vissa åtgärder i samband med övrig exploatering, till exempel nedläggning av elledning i samband med nya VA-schakter, osv.

\*\* Ändringar av el och tele utförs av nätägaren efter avtal med den genomförandeansvarige.

Fortum Distribution AB och Telia Sonera har anläggningar/ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

Lantmäteriet i Vänersborg ansvarar för fastighetsbildningen.

Genomförandeansvaret inom kvartersmarken, inklusive ledningar till anslutningspunkt för vatten och avlopp, ligger hos fastighetsägaren.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal tecknas mellan Munkedals kommun och markägaren (Ödsby 4:1). Avtalet behandlar bl a:

- Ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören vad avser utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten samt anläggningarnas förvaltning
- Utbyggnad och förvaltning av nya vägar samt standardhöjning av befintliga vägar inom planområdet
- Iordningsställande av allmänna platser (park, naturområden och badplats)
- Kommunala synpunkter på båthamnsområdet, utbyggnads- och förvaltningsfrågor
- Styrning av områdets förvaltningsfrågor genom samfällighetsförening
- Hantering av överskottsvatten genom utbyggnad av en fördröjningsdamm söder om planområdet
- Ansvarsfrågor avseende rasrisker, ras och blocknedfall
- Säkerhet (t.ex. bankgaranti) för exploatörens åtaganden

Det är önskvärt att båthamnsområdets genomförandefrågor regleras i samverkan mellan berörda parter innan exploateringsavtal tecknas och innan detaljplanen antas. Det kan gälla markupplåtelse, om/ny-bildning av hamnförening, föreningsstadga.

Inför VA-arbetenas påbörjande ska de befintliga fastigheter som berörs i *Bergteknisk utredning*, angående risk för ras och blocknedfall (Ödsby 1:49 och 1:51), säkerställas genom de åtgärder som utredningen föreslår, bland annat bergrensning och eventuell fastbultning. Kommunen ansvarar för att åtgärderna genomförs och besiktigas med godkänt resultat av sakkunnig. Avtal för ansvar och utförande ska tecknas med berörda fastighetsägare innan planen vinner laga kraft.

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Samtliga fastigheter inom och i direkt anslutning till planområdet är i enskild ägo.

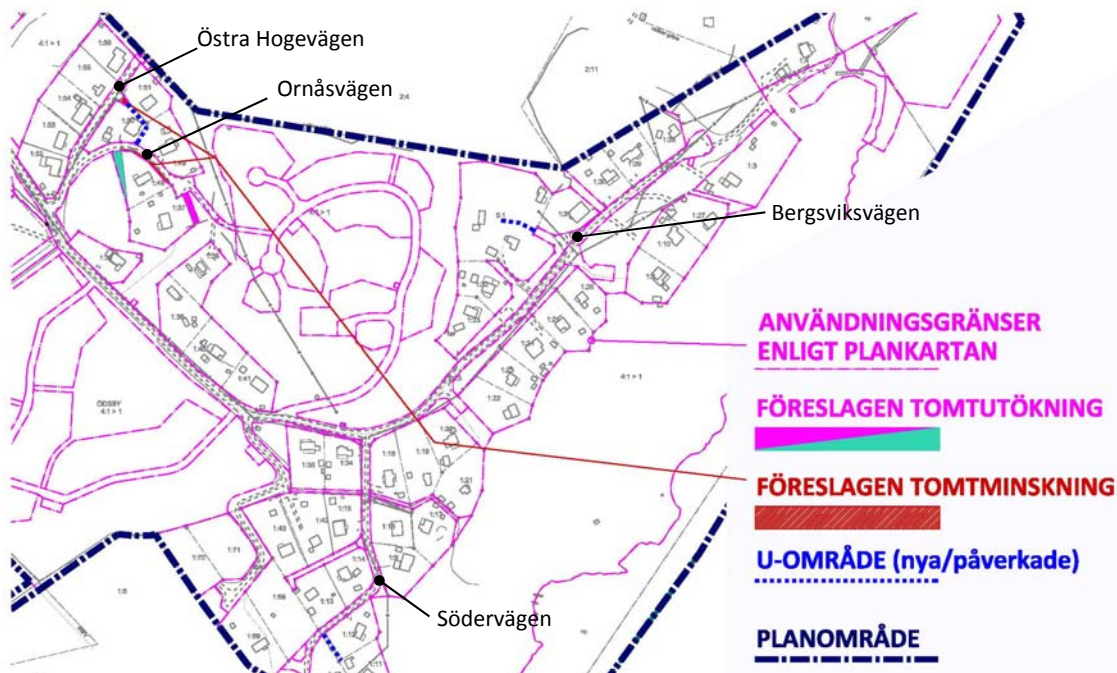
De fastighetsrättsliga förvaltningsfrågorna är beskrivna under avsnittet **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**.

Föreslagna bostadstomter avstyckas i huvudsak från Ödsby 4:1 enligt:

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| - Delområde Västra berget (A:1 – A:6) | 6 nya bostadstomter  |
| - Delområde Ängen (B:1 – B:16)        | 16 nya bostadstomter |
| - Delområde Kullen (C:2 – C:23)       | 22 nya bostadstomter |

Ytterligare två fastigheter, Ödsby 1:7 och Ödsby 5:1, ges rätt att avstycka 2 tomter per fastighet. På Ödsby 5:1 finns redan idag tre bostäder medan det på Ödsby 1:7 finns en bostad.

Härutöver föreslås mindre regleringar av några fastigheter enligt illustrationen nedan.



Föreslagna regleringar av vissa befintliga fastigheter samt information om u-områden.

Fastighet som berörs av utökad tomt är: Ödsby 1:37.

Fastighet som berörs av minskad tomt är: Ödsby 1:50.

Fastighet som berörs av både minskad och utökad tomtmark är: Ödsby 1:48.

Tomtmarken föreslås bli upplåten med äganderätt.

Åtkomsten till underjordiska ledningar inom kvartersmark säkerställs genom u-områden på plankartan. Tomter med u-områden är delvis markerade i kartillustrationen ovan, se plankarta. Ledningsrätter/servitut för ledningar i mark tillskapas genom respektive ledningsägares försorg.

Åtkomst för utfart från vissa fastigheter över angränsande tomtmark säkerställs med y-områden enligt plankartan.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande och ändringar av fastigheter inges av markägaren (Ödsby 4:1) med undantag för eventuell avstyckning av fastigheterna Ödsby 1:7 och Ödsby 5:1, vars respektive ägare ansöker om fastighetsreglering på eget initiativ.

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

#### *Småbåtshamn*

Småbåtshamnen föreslås utgöra separat fastighet. Hamnfastigheten kan överlätas eller upplåtas genom arrende till bryggföreningen.

#### *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*

På viss del av naturmarken inom området finns förordnande enligt § 113 byggnadslagen. Förordnandet innebär att ägarna till exploateringsfastigheter ska upplåta all mark som inte markerats som tomtmark till allmänt ändamål. Förordnandet är endast kopplat till gällande plan från 1961.

Information om § 113 i byggnadslagen redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*. Förordnandet kommer att upphöra för det aktuella området efter 2018 års utgång enligt den nya plan- och bygglagstiftningen per den 1 januari 2015.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Utbyggnad av vatten och avlopp inom befintliga områden bekostas av det kommunala bolaget Munkedals Vatten AB. Motsvarande kostnader för nytillkommande bebyggelsegrupper regleras i exploateringsavtalet där antingen kommunen bygger ut vatten och avlopp även i de nya delarna eller exploatören utför utbyggnad som efter besiktning överlämnas till kommunen.

För anslutning till det kommunala va-nätet kommer Munkedals Vatten AB att ta ut anslutningsavgift enligt senare beslutad taxa.

Kostnader för fastighetsbildning som reglerar förvaltningen av allmänna platser bekostas av exploatören. Kostnader för fastighetsbildning avseende vissa befintliga fastigheter, som reglerar rättigheter och ändrade tomtgränser m m, bekostas av respektive fastighet.

Principerna för hur utbyggnads- och driftskostnaderna för planområdets allmänna platser fördelas är beskrivna under avsnittet **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**. Den slutliga fördelningen läggs fast vid lantmäteriförrättning. Här redovisas preliminärt beräknade kostnader:

- Kostnader för beskrivna standardhöjande åtgärder utom VA är med dagens prisnivå preliminärt bedömd till ca 15.000-25.000 kr inkl moms per befintlig tomt/bostad
- Kostnad för anslutning av vatten och avlopp är med dagens prisnivå preliminärt bedömd till ca 225.000 kr inkl moms per befintlig tomt/bostad. (Beräknat på ca 115 tomter/bostäder inom planområdet)
- Kostnader för anslutning av vatten och avlopp (till av kommunen anvisad anslutningspunkt vid fastighetsgräns) + standardhöjande åtgärder enligt ovan blir därmed enligt preliminär bedömning ca 240.000-250.000 kr inkl moms per befintlig tomt/bostad.
- Observera: De kostnadsuppgifter som anges här bygger på överslagsmässiga kalkyler i ett tidigt skede, kostnaderna kan bli högre. Kostnadsuppgifterna är inte bindande för någon part.

Det ska noteras att alla plan- och infrastrukturkostnader för de kvarter som nyexploateras bekostas av exploatören. Vidare betalar respektive fastighetsägare alla nya anläggningar på kvartersmark, inklusive servisledningar för vatten och avlopp från anvisad anslutningspunkt vid fastighetsgräns till respektive bostad.



#### Kommunala kostnader

- Plankostnader för befintliga bebyggelseområden och tomter.
- VA-utredning

#### Kommunala intäkter

- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt senare upprättad taxa.
- Planavgift vid bygglovgivning enligt bygglovtaxa.
- Plan- och exploateringsavgifter för fastighetsägare som genom den nya detaljplanen har möjlighet att stycka av sin fastighet (Ödsby 1:7 och Ödsby 5:1) – avgiften ska dock tas ut först i samband med eventuell avstyckning.

#### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

För enskilda fastighetsägare kommer projektet att innebära att de erlägger anslutningsavgift för avlopp enligt kommunens taxa samt eventuellt för vatten. Avgiften skall erläggas när anslutningspunkten har upprättats. I samband med att bygglov söks för ny- eller tillbyggnad kommer kommunen också att tillämpa planavgift enligt bygglovtaxan för att täcka en del av plankostnaden. I samband med lantmäteriförrättning kommer nyttan av vissa standardförbättrande åtgärder att debiteras enligt särskild överenskommelse eller genom ett förrättningsbeslut av lantmäterimyndigheten.

De enskilda fastighetsägare (avser Ödsby 1:7 och Ödsby 5:1) som genom planen ges möjlighet till tomtavstyckning ska därtill erlägga plan- och exploateringsavgift innan sådan avstyckning medges.

#### Preliminärt bedömd nytta av planerade åtgärder:

Ansvarig för genomförandet av planerade åtgärder inom allmän platsmark, utom VA, är exploatören (i enlighet med ovan). Detta regleras i ett exploateringsavtal med kommunen. Det ska därtill ske en kostnadsreglering utifrån den nytta som respektive fastighetsägare har av de planerade åtgärderna. Detta sker i en lantmäteriförrättning. Till stöd för en sådan reglering redovisas här uppfattad nytta av planerade åtgärder.

<b>A</b> Dagvatten- delsystem	<b>1</b> Sörgårds- damm + del Bergsviksv.	<b>2</b> Hogen	<b>3</b> Ravinen	<b>4</b> Södra	<b>5</b> Västra berget	<b>6</b> Strand- ängen
ÅTGÄRDER:	1 stor damm + huvuddike, övr. dikning	Dikning, 1 liten damm	4 små dammar, omkulverte- ring, dikning	Återställa efter VA	Dikning	Dikning
NYTTA FÖR: Nya områden	Ängen, Kullen, Västra berget söder	Västra berget norr	–	–	Västra berget norr	Alla nya delomr
NYTTA FÖR: Bef delom- råden (nödvändig för utökad byggrätt)	Västra berget söder, Ornås söder (utmed Bergsviksv.) – även Södra och Ravinen	Hogen, Ornås norr	Ravinen (notera att även åtgärd 1 är till indirekt nytta)	Södra (notera att framförallt åtgärd 1 är till indirekt stor nytta)	–	Alla bef delomr



<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Gatusystem (exkl tillfart via naturmark)	Bergsviksvägen	Vändplats vid Solvik	Befintliga områden	Nya områden	GC-väg
ÅTGÄRDER:	Breddning, delvis lägesjustering, beläggning	Förstorad vändplats vid Solvik/pumpstation	–	Ny vägkropp, beläggning	Ny vägkropp, beläggning
NYTTA FÖR: Nya områden	Alla nya delomr.	Alla nya delomr	–	Resp. nytt delomr.	Alla nya delomr
NYTTA FÖR: Bef delområden (utökad byggrätt)	Alla bef delomr	Alla bef delomr	–	–	Alla bef delomr

\* Bergsviksvägen gäller från Gårviksvägen fram till uppfart Kullen-området.

<b>C</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Övr åtgärder	Blockrisk vid Västra berget	Blockrisk vid Kullen/Ornås	Badplatser, tryckbank	Gatubelysning	P-platser	El, tele, bredband
ÅTGÄRDER:	Viss vegetation på bergssidor avverkas, risk för blockras avhjälp enligt sakkunnig *	Viss vegetation på bergssidor avverkas, risk för blockras avhjälp enligt sakkunnig *	Tryckbank i Ravinen, avjämning strandängen, bryggor, livräddn.-utrustn., gångvägar, terrängtrappor	Belysning utefter Bergsviksvägen, 1 km, 15 armaturer*	Grusparkering + vändpl. utefter Bergsviksv, 800 m <sup>2</sup>	Tomrör för bredband i bef VA-schakt, 1700 löpm. Tomrör kan ev även förberedas för bef el och tele i bef områden
NYTTA FÖR: Nya områden	Västra berget	Kullen	Alla nya delomr.	Alla nya delomr	Alla nya delomr	Alla nya delomr – bef luftledning SKA markförläggas
NYTTA FÖR: Bef delområden (utökad byggrätt)	–	Ödsby 1:49, 1:51 och 4:1	Alla bef delomr, tryckbank särskilt för Ödsby 1:3 och badplatsen	Alla bef delomr	Alla bef delomr	Alla bef delomr – bef luftledning KAN markförläggas

\*Se Tekniska frågor

#### Småbåtshamn

En utbyggnad av småbåtshamnen är angelägen. Genom utbyggnaden tillgodoses efterfrågan på båtplats både från befintliga fastighetsägare och nytilkomna. Från allmän synpunkt är dessutom en flyttning av befintliga båtplatser från naturreservatet till småbåtshamnen mycket angelägen.

Kommunens krav på hamnutbyggnaden, se AVTAL ovan.

*Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*

Se FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ovan. Ingen ersättning ska utgå för någon av parterna.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Geoteknik*

Geoteknisk utredning har utförts av BohusGeo AB, resultatet redovisas i följande PM och bilagor:

- *PM Rev 2013-06-01\**, *Geoteknik, Bergsviksområdet*
- *Bilaga 1:1-1:4* Grundvatten och portrycksprognoser
- *Bilaga 2:1-2:12* CPT-sonderingar, utvärdering med CONRAD
- *Bilaga 3* Detaljplaneområde
- *Bilaga 4* Undersökningar, beräkningssektioner
- *Bilaga 5:1-5:28* Släntstabilitetsberäkningar
- *Bilaga 6* Tryckbank vid ravinen

*\* Geotekniskt PM har efter första utställningen kompletterats med geotekniska uppgifter om släntstabilitet och markbelastningar.*

### *Risk för berg- och blockras*

Bergteknisk utredning har inom delar som nyexploateras utförts av Bergab (Berggeologiska undersökningar AB) inför samrådsskedet, resultatet redovisas i:

- *Bergteknisk utredning avseende risk för ras och blocknedfall.* Rapport daterad 2010-11-15, reviderad 2012-05-08.

Exploateringen ska följa de begränsningar som finns i dessa utredningar. Bland annat får inte sprängning ske förrän risk för blocknedfall m m åtgärdats. Detta regleras även med administrativ bestämmelse på plankartan.

Översiktlig berg- och blockinventering har utförts av planförfattaren inom branta områden nära befintlig bebyggelse i delområdena Ravinen och Solvik. Iakttagelser redovisas dels som kartbilaga och dels som en fotodokumentation/fotoserie med vissa block markerade.

### *Skydd av träd, berghällar och stenmurar*

Träd, berghällar och stenmurar i närheten av exploateringsarbeten ska skyddas med staket/brädor. Hänsyn till låga grenar ska tas i möjligaste mån.

### *Avverkning i samband med exploatering*

Lämplig förberedande avverkning inom såväl tomtmark som allmän platsmark ska ske i samband med övrig exploatering. Stubbar/rotstubbar utmed färdvägens stenmurar ska försiktigt fräsas bort, liksom på övriga platser där det kan vara lämpligt. Detta bör klargöras i exploateringsavtalet.

### *Park- och naturmark*

Park- och naturmark samt badplats ställs i ordning av exploatören. Utförandet regleras i exploateringsavtal. Samfällighetsföreningen svarar för skötsel av park- och naturmark enligt en skötselplan. Skötselplanen ska bifogas stadgarna vid bildandet av samfällighetsföreningen.

#### *Kulturmiljö - stenmurar*

Stenmurar får i huvudsak inte flyttas eller ändras. I enlighet med planbeskrivningen ska dock stenmurar resas upp/återskapas till ett prydligt skick, med stenar som rasat ned. Ett par öppningar i ena stenmuren utmed den äldre fägatan, för passage av cykelväg och tillfart för bilar till bostadstomter på "Västra berget" ska ordnas.

#### *Naturbadplatser/badplatser*

Vajrar etc rensas, gamla bryggor, förrådsskjul, bryggfundament tas bort, ny tillfällig tilläggsplats ordnas, sophållare och räddningsutrustning ska finnas. Terrängtrappor upp till bostadsområdena ses över och kompletteras.

#### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp ska ske mot den nya VA-ledningen utmed Gårviksvägen. Uppgift om förbindelsepunkt lämnas av Munkedals Vatten AB.

Dagvatten inom planområdet tas omhand lokalt vilket innebär att verksamhetsområde för allmän VA-anläggning inte omfattar dagvatten. Dagvatten kan i varierande mån infiltreras på tomtmark men huvudsaklig infiltration sker via öppna diken och fördröjningsdammar i naturmark. Överskottsvatten leds via öppna eller kulverterade diken respektive i ledning under gata till befintliga diken med fördröjningsmagasin i Hogen och Ravinen. Det tillkommande överskottsvattnet från Kullen och Ängen-områdena, leds via ett nytt dike över ängen till befintligt delvis sänkt dike söderut till en större fördröjningsdamm i södra delen av planområdet, Sörgårdsdammen. Detta system kommer även att ta hand om det överskottsvatten som idag översvämmar delar av befintlig bebyggelse/tomtmark sydost om Bergsviksvägen. Det nya dagvattensystemet avlastar samtliga tillflöden av dagvatten till Gullmarn. Det ska dock regleras så att befintliga bäckar i naturreservatet och vissa övriga naturområden bibehåller sin funktion och sitt flöde. Det finns ett befintligt dikningsföretag benämnt Ödsby dikningsföretag 1956 (LS 6/56) – angivet flöde i punkt D (Sörgårdsdammens utlopp) respektive i punkt G (Bergsviksvägens dikesutlopp) ska följas, utmed Gårviksvägens nordvästra sida. Flödena till detta kan och ska regleras så att i företaget angivna flöden klaras. Det finns även ett dikningsföretag inom område Södra med arkivnr 1991 (SJV 1-91).

Föreslagen utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar framgår av bilagd handling från AquaCanale, *Teknisk försörjning, VA och dagvattenutredning* samt bilagda tekniska informationskartor med dag-, spill- och dricksvatten samt befintlig el- och tele (3 delritningar).

I praktiken kommer ledningsdragning inom delområdet Ängen att utföras som en del av den kommunala entreprenaden för befintliga områden, eftersom den ligger mellan befintliga områden och huvudledningen vid Gårviksvägen. Eventuellt utför kommunen genom avtal med exploatören utbyggnad av vatten och avlopp inom alla nya områden.

Befintliga avloppsanläggningar på allmän platsmark ska tas bort i samband med nytt VA. Om man väljer att koppla bort lokalt dricksvatten ska även dessa ledningar och anläggningar tas bort.

#### *Skyddsstängsling*

I anslutning till nya exploateringsområden ska skyddsstängsel uppföras, minst i omfattning och lägen som anges på plankartan.

### Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning bör ordnas i området genom 2-3 brandposter. Samråd ska ske med räddningstjänsten.

### Gatumark

Ytterligare kulvertering av sidodiken bör inte ske. Vändplatser för sopbil bör utökas enligt plankartan/illustrationskartan.

### Vägtyper

Vägtyper och åtgärder beskrivs här och illustreras på illustrationskartan. Befintliga vägdiken rensas och justeras.

- *Vägtyp 1:* Utförs på Bergsviksvägen från Gårviksvägen fram till första anslutande väg efter åkern. Grusad vägbana 5,0 m, vägområdesbredd ca 8 m inklusive sidodiken på båda sidor + sidordnad gång/cykelväg (gc-väg) enligt nedan. Gatubelysning utmed gc-vägen.
- *Vägtyp 2:* Utförs på Bergsviksvägen efter vägtyp 1 fram till Kullen-områdets uppfart. Grusad vägbana 4,5 m, vägområdesbredd ca 7-10 m inklusive sidodiken (där så är möjligt, viss kulvertering krävs) + sidordnad gc-väg enligt nedan. Gatubelysning utmed gc-vägen.
- *Vägtyp 3:* Utförs utefter "Kullen-vägen" upp till dess andra vägkorsning. Asfalterad vägbana 4,5 m inklusive ett 0,5 m asfaltveck med dagbrunnar, vägområdesbredd 7 m som inkluderar de flesta släntningar som erfordras. Gatubelysning.
- *Vägtyp 4:* I övriga delar av de nya bostadsområdena utförs asfalterad vägbana 3,5 m inklusive ett 0,5 m asfaltveck med dagbrunnar, dock mötesplatser minst enligt illustrationskartan med asfalterad bredd 4,5 m. Vägområdesbredd 6 m. Gatubelysning.
- *Vägtyp 5:* Utförs utefter Bergsviksvägen från "Kullen"-uppfarten ner till vändplatsen vid Solvik. Befintlig grusad väg 3,5 m med mötesplatser 4,5 m (oftast i samband med befintliga vägkorsningar). Gatubelysning. Vägområdesbredd ca 6-7 m.
- *Vägtyp 6:* Befintlig grusad väg med befintliga vägdiken. Vägområdesbredd ca 6 m.

### GC-vägtyper (gång- och cykelväg)

- *GC-typ 1:* Grusad vägbana 1,8 m + varierande möjlighet till sidodiken. Delvis löper gc-vägen genom befintlig fägata och utefter en kortare sträcka relativt nära Bergsviksvägen, i övrigt fritt från denna. Gatubelysning utförs utefter hela gc-vägen. Lokalt kan gc-vägen behöva minska i bredd någon kortare sträcka.
- *GC-typ 2:* Grusad vägbana 1,65 m. Löper i naturmark väster om Kullen, sammanbinder Kullen västerut med Ornåsvägen.

### Gatubelysning

Placering föreslås på illustrationskartan med ca 75 meters delning strategiskt fördelade vid vägkorsningar motsvarande ca 15 st. Armaturer ska väljas som har lågt riktad ljusbild så att natthimlen syns och belysningen inte dominerar upplevelsen av området. Se även gestaltungsprogrammet. Belysningspunkterna ska bilda ett ledstråk och lysa upp i trafikorsningar.

### P-platser

Anläggs som grusade ytor och skyltas P/Besökande. Exempel:

Parkering på Solviks vändplats ska vara tidsbegränsad, lämpligen 20 min. Handikapplats skyltas.



### Cykel-P

Plats för en mindre cykelparkering ska ordnas invid planområdets gc-väg nere vid Gårviksvägen. Förses med enkel marknära cykelhållare.

#### *El*

Fortum Distribution AB ansvarar för elledningar och transformatorer. Luftledning som finns inom Ödsby 4:1 ska markförläggas minst inom nyexploaterade områden. Bekostas av exploatören.

Markområde för ny transformatorstation har skapats i området Ängen enligt anvisning från Fortum.

Eventuell ytterligare markförläggning av kabel inom befintliga områden får ske genom initiativ från samfällighetsföreningen eller nätägaren och bekostas genom särskilt avtal.

#### *Tele*

Telia Sonera ansvarar för teleledningar. Luftledningar inom planområdet bör markförläggas inom hela planområdet. Markförläggning ska minst ske av befintliga luftledningar inom ny kvartersmark och gatu-/parkmark. Bekostas av exploatören.

Eventuell ytterligare markförläggning av kabel inom befintliga områden får ske genom initiativ från samfällighetsföreningen eller nätägaren och bekostas genom särskilt avtal.

#### *Bredband*

Förberedelse för bredband bör ske genom att tomrör läggs ned vid exploateringen.

#### *Uppvärmning*

Fjärrvärme finns inte framdraget. Direktverkande el tillåts inte för nybyggnation.

#### *Avfall*

Rambo AB ansvarar för hämtning av källsorterat hushållsavfall enligt kommunal avfallsplan.

#### *Radon*

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

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB genom Mattias Öhlin och Lantmäterikonsult Stellan Hermanson AB, under medverkan av Ronny Larsson, Munkedals kommun.

Munkedal, mars 2015

Ronny Larsson  
Fysisk planerare  
Samhällsbyggnadssektorn  
Munkedals kommun

Mattias Öhlin  
Arkitekt  
Contekton Arkitekter Fyrstad AB