



Kommunstyrelsens
Tillväxt- och kulturenhet

Förslag till detaljplan för del av Saltkällans Säteri 1:2, Bostäder på Åsen, Munkedals kommun.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett under tiden 2014-02-26 – 2014-04-03.
Länsstyrelsens yttrande kom till kommun 2014-04-11.

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>LÄNSSTYRELSEN <i>Länsstyrelsens samlade bedömning;</i> Planhandlingarna ger en bra bild av planeringsförutsättningarna, den tänkta exploateringen och dess konsekvenser. Det mesta är utrett, men en del kompletteringar och förtydliganden behövs, se vidare nedan. Planområdet ligger relativt långt från Munkedals tätort och kommer att bli en by utan närhet till arbetsplatser och offentlig och kommersiell service, vilket enligt Länsstyrelsens bedömning är mindre lämpligt ur ett hållbarhetsperspektiv. Trots ambitioner med gång- och cykelvägar samt busshållplats inom gångavstånd finns det en uppenbar risk att området blir mycket bilberoende, vilket kan komma att medföra en ökad klimatpåverkan.</p> <p>Kommunens kustområde vid Gullmarsfjorden omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Denna del av kusten är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Länsstyrelsen kan med det underlag kommunen redovisar inte bedöma om exploateringen påverkar landskapsbilden riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen anser också att kommunen bör visa hur området i sin utbyggda form visuellt kan påverka områdets värdefulla kulturmiljöer, se mer nedan.</p> <p><i>Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning;</i> Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.</p> <p><i>Motiv för bedömningen;</i> <i>Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §;</i> Delar av planområdet berörs av riksintressen för friluftsliv och naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I planbeskrivningen anges att ovanstående riksintressen inte påtagligt kommer att</p>	<p>Kommunens uppfattning är att detta inte är något stort problem.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats med en visualiseringsstudie om förslagets eventuella påverkan på landskapsbilden. Studien består av illustrerade vyer från bland annat Saltkällefjorden över hur den föreslagna bebyggelsen påverkar landskapsbilden. Studien har stämts av med Länsstyrelsen under våren 2019 som ställde sig positiva, men valde att inte lämna ett formellt besked huruvida om förslaget påverkar landskapsbilden på sådant sätt att det medför påtaglig skada på riksintresset för natur- och kulturvärden eller ej.</p> <p>Plankartan har justerats med en planbestämmelse (f – "fasad ska bestå av minst 40% svarthet i enlighet med NCS färgsystem") för bebyggelsen i västra delen av</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>skadas. Länsstyrelsen saknar dock en fördjupad analys av vad som ligger bakom detta ställningstagande. Kommunens kustområde vid Gullmarsfjorden omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel-så kallad högexploaterad kust. Denna del av kusten av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. I planbeskrivningen nämns att den föreslagna bebyggelsen på Åsen är otraditionell för Bohuslän. Länsstyrelsen anser att den föreslagna exploateringen på Åsen bättre bör underordna sig den rådande landskapsbilden och ge mindre påverkan på landskapsupplevelsen, samt inte ge siluettverkan ifrån Saltkällefjorden för att undvika att riskera påtaglig skada på riksintresset.</p> <p><i>Råd om tillämpningen av PBL och MB; Gullmars naturvårdsområde;</i></p> <p>Vid anläggande av matargata och gång- och cykelväg berörs Gullmars naturvårdsområde. Inom Gullmars naturvårdsområde är det förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd utföra schaktning, fyllning eller tippning som ej är att hänföra till normal jordbruksverksamhet, yrkesfiske eller till anläggning för försvarsändamål.</p> <p><i>Generellt biotopskydd;</i></p> <p>Mindre mark- och vattenområden som är livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda, får förklaras som biotopskyddsområde. Småvatten och våtmarker, stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark är exempel på sådana biotopskyddsområden (5 § i förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken mm. och bilaga 1 till förordningen). Inom biotopskyddsområden får man inte bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen ge dispens från förbudet att skada naturmiljön (7kap 11 § miljöbalken).</p> <p>Behövliga dispenser ska sökas i god tid före utställning. Ändrad markanvändning utanför ett biotopskyddsområde för en generellt skyddad biotop, som innebär att jordbruksmark övergår till att vara till exempel skogsmark, kan innebära att skyddet upphör för sådana biotoper som enligt definitionen ska ligga i jordbruksmark. När de generellt skyddade biotoper som enligt definitionen i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm ska vara belägna i jordbruksmark helt omges av mark som omfattas av skogsvårdslagets bestämmelser, eller annan lagstiftning som innebär att marken inte längre används som jordbruksmark, upphör skyddet enligt biotopskydds-bestämmelserna att gälla.</p> <p>Även om det visar sig att de inom planområdet berörda objekten (stenmur och odlingsrösen) inte skulle omfattas av det generella biotopskyddet är det önskvärt att dessa objekt inte tas bort. Stenmur och odlingsrösen har generellt höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i landskapet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av landskapets växt- och djurarter.</p>	<p>planområdet, som skymtas från Saltkällefjorden. Detta för att bebyggelsen bättre ska smälta in i naturen.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Dispens för särskilda skäl söks och positivt beslut krävs innan planens antagande.</p> <p>Befintliga stenmurar samt odlingsröse planläggs inom användningen NATUR och ska enligt planbestämmelse bevaras. Del av stenmuren omfattas av generellt biotopskydd. Om utbyggnaden eventuellt berör dessa områden är det exploatören som</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>Dammen som ligger norr om planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Vattenkvaliteten och vattenflöden i dammen kan indirekt komma att påverkas negativt av den planerade exploateringen. Tillförs dammen dagvatten från området via anlagd dagvattendamm är risken stor att en negativ påverkan uppstår i dammen. Förekommande groddjur knutna till dammen kan även komma att påverkas negativt då landhabitat som utgör födo- och övervintringsplatser kan komma att försvinna vid exempelvis anläggandet av väg till planområdet. Kompensationsåtgärder bör därför övervägas.</p> <p><i>Artskydd:</i> Förekomst av större vattensalamander i dammen norr om planområdet kan inte uteslutas enligt den utförda groddjursinventeringen. En fördjupad inventering för att klarlägga om den förekommer eller inte bör därför genomföras.</p> <p>Sammanlagt fyra buskar av arten norskoxel påträffades högst upp i branten på den västra sidan av planområdet. Norskoxel, <i>Sorbus norvegica</i>, är rödlistad (EN= Starkt hotad) och även fridlyst. Eftersom området där norskoxel har påträffats inte ska exploateras bedöms risken för påverkan inte vara så stor. För att undvika negativ påverkan av exploateringsarbeten i form av exempelvis uppläggning av avverkningsrester i området bör dock platserna uppmärksammas och eventuellt tillfälligt märkas upp.</p> <p><i>Kulturmiljö:</i> Den arkeologiska utredningen visar att det finns brott/täkter inom området. Dateringen på dessa är oklar, men måste enligt Länsstyrelsen utredas, eftersom de kan utgöra fornlämningar i och med den nya lagstiftning som trädde i kraft 1/1 2014(dvs. om de är påbörjade före 1850 utgör de fornlämningar och omfattas av KML).</p> <p>Det skyddsområde som anges i planen anser Länsstyrelsen är för litet och tar inte tillräcklig hänsyn till fornlämningsområdet för rösen. Om detta gäller även för täktområdet återstår att se, utifrån kommande bedömning av lämningarnas antikvariska status. Skyddsområdet har föreslagits av Bohusläns museum i rapporten från deras så kallade frivilla utredning. Det är viktigt för kommunen att notera att det är Länsstyrelsen som avgör hur stort fornlämningsområdet är, och att fornlämningsområde och skyddsområde inte är samma sak. Därför behöver kommunen i allmänhet samråda med Länsstyrelsen om</p>	<p>ansvarar för ansökan om dispens från biotopskyddet, detta framgår även i genomförandebeskrivningen.</p> <p>Den flödesutjämning som behövs för att begränsa påverkan på den befintliga dammen i norr hanteras av den föreslagna dagvattendammen i norra delen av planområdet. Den redan idag naturliga fördröjningen i området är liten, tillsammans med den branta topografin gör att avrinningen inom planområdet blir snabb. En byggnation och hårdgörning av ytorna ändrar därför inte avrinningens hastighet lika mycket som på andra ställen.</p> <p>En uppdaterad naturvärdesinventering har utförts efter samråd. Varken vid inventering den 3 maj eller den 24 maj 2014 upptäcktes någon förekomst av större vattensalamander. Ytterligare en naturvärdesinventering kommer att genomföras under våren 2023.</p> <p>Ett förtydligande i genomförandebeskrivningen har gjorts, om att platserna där norskoxel påträffas ska märkas upp under genomförandet av planen.</p> <p>Brotten ligger inom samma skyddsområde som rösen och undantas från exploatering, även om brotten troligen är från sent 1800-tal och inte omfattas av KML.</p> <p>Samråd med Susanne Axelsson på Länsstyrelsens kulturenhet har skett (2014-10-08) där Länsstyrelsen godkände skyddsavståndet kring fornlämningen, men med tillägg att plankartan justeras med 5 meter prickmark (byggnad får inte uppföras) på angränsande kvartersmark, vilket är justerat i samrådshandlingen.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>fornlämningsområden, gärna innan samrådsskedet, så att erforderliga anpassningar av planen kan göras. Länsstyrelsen vill alltså peka på att utbyggnadsplanerna kan komma att kollidera med skyddsområde för fornlämningsmiljöer. Av bland annat denna anledning kan bebyggelseplanerna behöva minskas ner.</p> <p>Länsstyrelsen anser att kommunen bör visa hur området i sin utbyggda form visuellt kan påverka upplevelsen av Hensbackaboplatserna vid herrgården. Dessa boplatser är bland de viktigaste stenåldersboplatser vi har såväl nationellt som i Västsverige och har fått ge namn på ett helt kulturavsnitt av vår förhistoria. Därmed är de också extra skyddsvärda, även upplevelsemässigt.</p> <p><i>Trafikbuller;</i> I planbeskrivningen skriver kommunen att byggnader ska uppföras så att riktvärden för ljudnivåer, ekvivalent ljudnivå <55 dBA, maximalnivåer för uteplats <70 dBA, inte överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, men hänvisar till yttrandet från Trafikverket daterat 2014-04-03 som menar att de ingångsvärden som ligger till grund för bullerredovisningen behöver uppdateras.</p> <p>Länsstyrelsen delar också Trafikverkets övriga synpunkter om att planen bör redovisa hur gång- och cykelväg längs väg 832 och kollektivtrafikhallplatser nås trafiksäkert och om gång- och cykelväg kommer att anläggas inom området.</p> <p><i>Geoteknik;</i> Beträffande geotekniska synpunkter hänvisar Länsstyrelsen till yttrandet från SGI daterat 2014-04-02. Länsstyrelsen anser att SGI:s synpunkter ska följas.</p> <p><i>Koppling till miljömålen;</i> Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 § Miljöbalken ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.</p> <p>En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. Länsstyrelsen bedömer att boende riskerar att bli bilberoende på grund av områdets läge och topografi. Länsstyrelsen konstaterar att programområdet ligger ca 3 km söder om Munkedals centrum där närmaste service finns och att boende i området därmed riskerar att bli mycket bilberoende, även om vissa transporter kan ske med kollektivtrafik. Enligt Länsstyrelsens mening bör utbyggnader närmare Munkedals samhälle och/eller andra samhällen i kommunen vara att föredra sett utifrån ett hållbarhetsperspektiv.</p>	<p>I visualiseringsstudien som tagits fram som stämms av med Länsstyrelsen ingår vyer på den föreslagna bebyggelsen sett från Herrgården. Länsstyrelsen uttryckte sig positiva, men valde att inte lämna ett formellt besked huruvida om förslaget påverkar landskapsbilden på sådant sätt att det medför påtaglig skada på riksintresset för natur- och kulturvärden eller ej.</p> <p>Bullerutredningen har uppdaterats sedan samrådet ägde rum och visar på marginella skillnader med anledning av nya beräkningsvärden grundade på ny prognos för 2040 för väg- och spårtrafik.</p> <p>Planbeskrivningen har justerats så att det tydligt framgår hur närmsta kollektivtrafikhallplats nås samt hur gång- och cykelväg planeras att anläggas inom planområdet.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Kommunen anser att dessa farhågor inte är så stora som påtalats.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p><i>Dagvatten;</i> Av dagvattenutredningen framgår att man avser bygga fördröjningsmagasin på ett antal platser inom planområdet och att dessa samtidigt tjänar som reningsanläggningar för dagvattnet. Dagvatten från vissa delar leder ut till närliggande naturmark. Länsstyrelsen förutsätter att installationerna är dimensionerade på ett sådant sätt att de boende inte vållas skada eller att recipienten riskerar att påverkas negativt till följd av dagvatten från området.</p> <p><i>Behovsbedömning;</i> Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare. Delar av planområdet berörs av riksintressen för friluftsliv och naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I planbeskrivningen anges att ovanstående riksintressen inte påtagligt kommer att skadas. Länsstyrelsen saknar dock en fördjupad analys av vad som ligger bakom detta ställningstagande.</p> <p>Kommunens kustområde vid Gullmarsfjorden omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärrkapitel. Denna del av kusten är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Länsstyrelsen kan med det underlag kommunen redovisar inte bedöma om exploaterings påverkan på landskapsbilden riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset.</p> <p>Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.</p> <p><i>SGI</i> <i>Synpunkter:</i> Planområdet utgörs i huvudsak av branta bergspartier men mer plana områden förekommer inom de högsta delarna av området. Jordlagren som är tunna består av torrskorpelera och under denna lera. Under leran följer ett tunnare friktionslager troligtvis morän som vilar på berg.</p> <p>SGI anser inte att utförd geoteknisk undersökning uppfyller enligt detaljerad undersökning. Vi rekommenderar därför att stabilitetsutredningen kompletteras så att den fullt ut uppnår minst detaljerad utredningsnivå enligt IEG4:2010 varvid nedanstående särskilt beaktas.</p> <p>Vi noterar att stabilitetsutredningen utförts enligt Skredkommissionens anvisningar Rapport 3:95. Vi vill uppmärksamma på att dessa anvisningar har ersatts av IEG:s Rapport 4:2010 som nu därför bör tillämpas.</p> <p>Den utförda stabilitetsanalysen har baserats på uppmätta grundvattennivåer vid ett enstaka tillfälle i en punkt vilken dessutom förklarats som ej tillförlitlig. Grundvattennivån inom området bör därmed klargöras genom att fler grundvattenrör installeras och mäts.</p>	<p>Åtgärder med hänsyn till dagvattnet är baserade ett blockregn med återkomsttiden 5 år och varaktigheten 120 minuter. Dagvattensystemet på Åsen utformas så att större vattenflöden dämpas. Målsättningen är att dämpa bort den direktavrinning som exploateringen innebär för att inte förändra förhållandena för nedströms recipienter.</p> <p>Naturresevat, riksintresse för naturvärden samt riksintresse för friluftslivet överlagras varandra vid Gullmarsfjärden men tangerar endast planområdet som i huvudsak ligger utanför. Skyddsvärd lövskog i västra delarna av planområdet samt några enstaka grövre träd ges skydd i plan. Lövskogen påverkas delvis av breddning av tillfartsväg. Särskild naturvärdesinventering utförd, en ny ska tas fram under våren 2023. Efter särskild visualiseringsstudie görs bedömningen att området av riksintresse inte påtagligt skadas.</p> <p>Se tidigare svar ovan om den visualiseringsstudie som tagits fram mellan samråd och utställning och som har stämts av med Länsstyrelsen.</p> <p>Den geotekniska utredningen har uppdaterats, (PM Geoteknik 4016-1701, Markera 2022-04-06).</p> <p>Stabilitetsutredningen har utförts i enlighet med IEG:s Rapport 4:2010 där erforderlig säkerhetsfaktor för detaljerad stabilitetsutredning för markområden med markanvändningen nyexploatering (planläggning) anges.</p> <p>Grundvattenrör finns installerat inom området med spetsen på ca 6 m djup. Avläsning har utförts vid sammanlagt 7 mätillfällen.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>Lerans hållfasthet har endast bestämts i mycket begränsad omfattning. Komplettering erfordras för att få tillräckligt underlag för val av beräkningsförutsättningar.</p> <p>Tillskottslasten i redovisad stabilitetsberäkning för sektion G visar ej samstämmighet med förutsättningar givna i planförslaget inom området.</p> <p>I planen beskrivs att en bergteknisk utredning kommer att genomföras i utredningsskedet för planen. Denna utredning bör innefatta hela planområdet och resultat från utredningen bör inarbetas i planbeskrivningen och ev. åtgärder och restriktioner bör säkerställas i planen på lämpligt sätt. SGI föreslår att höjdsättning av planen utföres så att för stabiliteten styrande nivåer säkerställs.</p> <p>SGI bedömer översiktligt de geotekniska förhållandena inom planen som gynnsamma och ser från geoteknisk synpunkt inga hinder mot en realisering av planförslaget. Vi rekommenderar däremot att ovanstående beskrivna frågeställningar klarläggs i planskedet.</p>	<p>Hållfasthetsbestämningar har utförts med CPT-sondering och vingförsök (liten vinge) och dessa visar på en mycket hög odränerad hållfasthet. Korrigering med avseende på lerans överkonsolideringsgrad (OCR ca 30-50) har utförts på utvärderade vingförsök. Hållfasthetsbestämning har även utförts på störda skruvprover med konförsök. Hållfastheten varierar relativt kraftigt vid denna typ av bestämning och bedöms i det geotekniska PMet vara i mycket hög grad vara på säker sida.</p> <p>Planförslaget har justerats för slänten i sydost, som benämns "sektion G". Prickad mark har införts på kvartersmark som medför att byggrätten begränsas till att omfatta kvartersmarken längs med lokalgatan, där det är aningen flackare och ingen risk för skred, se utklipp från plankartan nedan.</p> <p>En bergteknisk utredning har utförts av Bergab (2019-03-29) där det framgår att befintliga bergsslänter ej bedöms kräva åtgärd.</p> <p>Noterar detta.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>VATTENFALL <i>Vattenfall har en 40kv-kabel (grön streckad linje) i närheten av planområdet, vilket visas av bifogad karta.</i></p> <p>Säkerhetsbestämmelser för 40kv kabel om den berörs av detaljplanen: Byggnader och liknande som kräver grundläggning ska placeras på ett avstånd av minst 5m till kabelns närmaste fas.</p> <p>Om växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter planeras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t.ex. en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadelöst.</p> <p>Risakanalys för arbete/sprängning i närheten av Vattenfalls kablar och presenteras för Vattenfall i god tid före arbetets början. Riskanalys skickas till mbxkonto1687@vattenfall.com All hantering av kablar sköts av Vattenfall. Där vägar korsar ska kablar rörförläggas. Vattenfall ska ha tillgång till kablar under byggtid och i framtiden. Eventuell flytt eller rörförläggning av kablar bekostas av exploatör. Vid sprängning i närheten av kablarna ska AFS 2007:1 Sprängarbete tillämpas. Utöver dessa avstånd kommer försiktighetsprincipen för magnetfält.</p> <p>Beträffande elektromagnetiska fält finns inga fastställda gränsvärden utan vi förutsätter att försiktighetsprincipen tillämpas av exploatörer och kommun vid uppförande av ny bebyggelse nära våra befintliga kraftledningar. Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas.</p> <p>Vattenfalls anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.</p> <p>Vid arbete nära våra anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras. Bevakning och kabelutsättning beställs hos Vattenfalls kundtjänst på telefonnummer 020-82 1000 eller via e-post: kabelanvisning@vattenfall.com. Om beställningen görs minst fem arbetsdagar i förväg är tjänsten kostnadsfri.</p> <p>Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.</p> <p>TELIASONERA Vi har inget att erinra över uppförande av Vindkraftsverk/Mast enligt ert förslag. Radio-länkstråk eller mobilnät berörs inte av den föreslagna etableringen.</p> <p>LANTMÄTERIET <i>Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete:</i> Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för del av Saltkällans Säteri 1:2, Bostäder på Åsen i Munkedals kommun har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen</p>	<p>Kabeln är markförlagd eller borttagen för den aktuella sträckan, detta ska klargöras i den fortsatta processen. Om kabeln är markförlagd ska plankartan anpassas till den, alternativt att exploatören bekostar en omläggning av ledningen.</p> <p>Dessa uppräddade uppgifter tydligare görs i genomförandebeskrivningen.</p> <p>Noterar detta.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>avstycka bostadsfastigheter, bilda ledningsrätt/service för ledningar och E-områden/vattenreservoar samt bilda gemensamhetsanläggning/-ar för allmänna platsmarken mm.</p> <p><i>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras: Motivering till val av enskilt huvudmannaskap:</i> När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna ska motiven för detta redovisas i planhandlingarna. Vad LM kan förstå redovisas inte någon sådan motivering i de aktuella planhandlingarna.</p> <p>Markreservat (g och x) utan avgränsning=byggnadsförbud I detaljplanen har många områden med kvartersmark markerats med "g" för att marken ska reserveras för gemensamhetsanläggningar. "g" är avsett som en markreservation, dvs marken ska kunna tas i anspråk med tvång. När ett område markerats med "g" innebär detta att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov någonstans inom området som försvårar att inrätta gemensamhetsanläggningar. Detta är väl knappast avsikten? När "g" används behöver därför området vara väl avgränsat. Det är för övrigt möjligt att inrätta gemensamhetsanläggningar på kvartersmark även om "g" inte har angivits.</p> <p>"x" är också ett markreservat. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. På samma sätt som g-områdena innebär "x" att marken ska kunna tas med tvång och bestämmelsen fungerar inte utan avgränsning.</p> <p><i>Delar av planen som bör förbättras: Hänvisningar till paragrafer i ÄPBL;</i> I planhandlingarna återfinns hänvisningar till paragrafer i Plan- och Bygglagen, SFS 1987:10. Denna benämns numera vanligtvis som den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). Under ett antal år framöver kommer det att antas både detaljplaner som tagits fram enligt den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL), SFS 1987:10 och sådana som tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL), SFS 2010:900. Planhandlingarna bör därför uppdateras så att det anges att det är ÄPBL som avses på s2(35), 14(35) och 26(35) i planbeskrivningen, samt s. 1(8) i genomförandebeskrivningen så att det är tydligt vilken lagstiftning som åsyftas.</p> <p><i>Skyldighet att inrätta kommunalt verksamhetsområde även för dagvatten;</i> I förslaget till ansvarsfördelning på s.3(8) i genomförandebeskrivningen anges att samfällighetsföreningen ska vara driftansvarig för dagvattenanläggningen. LM vill påpeka att kommunen enligt gällande praxis från Statens VA-nämnd enligt lagen om allmänna vattentjänster, om saken prövas, är skyldig att inrätta kommunalt verksamhetsområde även för dagvatten inom områden med samlad bebyggelse (i bebyggelsegrupper från 20–30 villor och uppåt). Denna plan medger bebyggelse i en omfattning som överstiger gränsen med råge.</p>	<p>Huvudmannaskapet är ändrat och är kommunalt istället för enskilt. Detta framgår i genomförandebeskrivningen under rubriken "Ansvarsfördelning och huvudmannaskap".</p> <p>Plankartan justeras och planbestämmelsen "g" gemensamhetsanläggning har tagits bort då syftet i samrådsförslaget inte var att reservera marken för gemensamhetsanläggning, utan att endast tillåta en gemensamhetsanläggning om behov finns.</p> <p>Planbestämmelsen "x" vars innebörd att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik har tagits bort från plankartan.</p> <p>Detta har justerats i planbeskrivningen samt i genomförandebeskrivningen.</p> <p>En ny VA- och dagvattenutredning har tagit fram sedan samrådet (Markera 2023-03-21). Det föreslås att området införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten. Planområdet är så stort att det kan anses som ett större sammanhang och kan inte fullt ut lösa sin dagvattenhantering utan risk för påverkan på människors hälsa eller miljö. Planområdet bör därför införlivas i kommunalt</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p><i>Nomenklaturfrågor kring samfällighetsföreningar;</i> På s.3(8) i genomförandebeskrivningen anges att det ska inrättas en ny väg-/samfällighetsförening. LM vill påpeka att det är samfällighetsföreningar som bildas för det avsedda ändamålet. Vägföreningar bildas enligt äldre lagstiftning och namnet vägförening kan finnas kvar på äldre samfällighetsföreningar, men nya samfällighetsföreningar som bildas kan aldrig bli vägföreningar.</p> <p><i>Delar av plankarta med bestämmelser som bör förbättras; Egenskapsbestämmelser</i> Beteckningen för u-område redovisas inte bland planbestämmelserna. Benämningen "tunnel" på plankartan kan upplevas missvisande. Förslagsvis kan tunneln anges som "grodtunnel" eller "grodpassage".</p> <p><i>Gränser;</i> Det är svårt att se om det är egenskapsgränser eller någon annan slags heldragen linje som är utlagda inom området för LOKALGATA. Varför avgränsas området för LOKALGATA med egenskapsgräns/heldragen linje vid den södra slingan respektive det östra vägvägnittet? Ingen egenskap är angiven i respektive område.</p> <p>Det ser ut att vara en egenskapsgräns mellan GC-VÄG och LOKALGATA i den västra delen, men det är svårt att utläsa. Hur är det tänkt?</p> <p><i>Gång och cykelväg;</i> Är tanken att gång- och cykelväg ska anläggas hela vägen fram till väg 832 på området för LOKALGATA och även ut via GC-VÄG strax ovanför eller saknas det en egenskapsgräns som avslutar området med egenskapen "gc-väg" för den sista delen av området för LOKALGATA?</p> <p><i>Övriga frågor-val av huvudmannaskap;</i> När enskilt huvudmannaskap används är det, till skillnad från planer med kommunalt huvudmannaskap, inte självklart att allmänheten har rätt till tillträde till de allmänna platserna inom planområdet. I dessa fall är det ju anläggnings-samfälligheten (fastigheterna inom planområdet) som äger anläggningarna via en eller flera gemensamhetsanläggningar. I den föreliggande planen är det ganska detaljerade regleringar kring hur de allmänna</p>	<p>verksamhetsområde för dagvatten. I samband med att kommunalt system för vatten och spillvatten byggs ut i området finns det vinning i att även ett kommunalt dagvattensystem anläggs för planområdet. Planförslaget är reviderat och föreslår kommunalt huvudmannaskap.</p> <p>Detta har justerats i genomförandebeskrivningen.</p> <p>Justering av plankarta har gjorts, redovisning av planbestämmelsen "u" har lagts till på plankartan. Enligt Boverket ryms grodtunnel inom användningen GATA så länge det är förenligt med planens syfte, varvid specificeringen "tunnel" tagits bort från plankartan.</p> <p>Detta har justerats</p> <p>Detta har justerats.</p> <p>GC-väg ska anordnas enligt plankartan, hela vägen fram till väg 832 samt på den lilla biten norr om Kungsvägen. Beskrivningen av gång- och cykelvägarna inom planområdet har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken "Gator och trafik".</p> <p>Huvudmannaskapet har ändrats sedan det tidigare samrådet ägde rum. Planen föreslår kommunalt huvudmannaskap.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>platserna ska inrättas, vilket kan tyda på att det är ett starkt allmänt intresse som ska tas till vara. När viktiga allmänna intressen ska säkerställas inom ett planområde är det inte självklart att det enligt lagstiftningen finns sådana särskilda skäl att enskilt huvudmannaskap kan tillämpas.</p> <p><i>Information;</i> I de frågor där planen enligt Lantmäteriets mening måste förbättras är Lantmäteriet berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.</p> <p>TRAFIKVERKET Trafikverket har av Munkedals kommun fått ovan rubricerade ärende för synpunkter. Planområdet ligger på en höjd öster om Bohusbanan och E6, båda dessa transportleder är riksintresse för kommunikation. Bohusbanan har särskild regional betydelse och är viktig för omledning av trafik: Hela sträckan används för person- och godstrafik.</p> <p>E6, allmän väg för vilken Trafikverket är väghållare, är en del av ett europeiskt utpekat transportnät (TEN-T) och är av en internationell betydelse. Vägen är viktig för långväga resor och transporter, bland annat för näringslivet och internationella godstransporter och arbetspendling samt trafik kopplad till turism och handel. E6 är utpekad transportled för farligt gods. Hastigheten på E6 är 110 km/h och ÅDT (årsdygnsmedeltrafik) uppmättes år 2011 till 9806 fordon och 1688 tung trafik.</p> <p>Väster om planområdet, intill Bohusbanan, går väg 832. Öster om planområdet går väg 812. Detta är allmänna vägar och Trafikverket är väghållare. Väg 832 är 12 meter bred, hastigheten är reglerad till 70 km/h. År 2009 uppmättes ÅDT till 758 fordon, 90 tung trafik. Väg 812 är 4,5 meter bred, hastigheten är reglerad till 70 km/h. År 2008 uppmättes ÅDT till 147 fordon, 14 tung trafik.</p> <p>Kollektivtrafikhållplats finns cirka 1 km från planområdet.</p> <p><i>Synpunkter;</i> Under rubriken Buller i planbeskrivningen redovisas vilka ingångsvärden som ligger till grund för bullerredovisningen. Dess värden behöver uppdateras. Samtliga uppgifter om ÅDT för fordon och för tung trafik ska räknas upp till prognosåret 2030 för att kunna utgöra ett bra underlagsmaterial för bedömning och beslut. För E6 ska ÅDT räknas upp med 2,5% år, väg 832 och 812 ska räknas upp med 1,5% år. Det är också angeläget att i beräkningen inkludera den trafik som det utbyggda bostadsområdet kommer generera. För en sådan beräkning är det rimligt att anta att varje bostad (räkna med maximalt antal, 115 stycken) kommer ge sex trafikrörelser/dag. De uppdaterade värdena och värden genererad från tillkommande bebyggelse ska läggas med pronotiserad trafik på järnväg och presenteras samlat, en redovisning av ekvivalent dBA och en redovisning av maximal dBA. Det är angeläget att de uppräknade</p>	<p>Noterar detta.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Noterar dessa uppgifter och förtydligar i planbeskrivningen.</p> <p>Närmsta busshållplats är <i>Saltkällans allé</i> cirka 350 meter från planområdet.</p> <p>En ny uträkning med de uppdaterade ingångsvärdena visade på endast en marginell påverkan på 0,2 dBA vilket inte påverkar de slutliga bullernivåerna.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>ingångsvärderna redovisas som ett komplement till bullerutbredningskartorna.</p> <p>Avseende bedömningen att vibrationer inte påverkar planområdet anser Trafikverket att det är en rimlig slutsats, vi instämmer också i bedömningen att planområdets geografiska läge är gynnsamt ur risksynpunkt avseende olyckor med farligt gods.</p> <p>Vi önskar att planeringen för området även redovisa hur Gång- och cykelväg längs väg 832 och kollektivtrafik-hållplatser nås trafiksäkert. Kommer gång- och cykelväg att anläggas inom området?</p> <p>Den anslutningspunkt till allmän väg 832 som planområdet föreslås nyttja har idag inte standard som motsvarar planens behov. Befintlig anslutning är inte byggd eller dimensionerad för att serva ett bostadsområde om 115 bostäder. Det är kommunen som ska redovisa till Trafikverket att det är möjligt att bygga om anslutningen så att den uppfyller god standard enligt VGU (Vägars- och gators utformning). Projektering av ny anslutning och anläggandet ska bekostas av kommunen efter godkännande av ny anslutning enligt Väglagen från Trafikverket. Inför nästa skede av planeringen är det lämpligt att möjligheten för ombyggnaden har undersökts och redovisas i planhandlingarna.</p> <p>Det är inte tillåtet att avleda vatten från planområdet till Trafikverkets vägdiken och trummor.</p> <p>Vi ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.</p> <p>RÄDDNINGSTJÄNSTEN MITT BOHUSLÄN Räddningstjänsten har inget att invända, mer än att tillgänglighet och brandvattenförsörjning för räddningstjänsten bör beaktas.</p> <p>SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN Synpunkter på förslaget: Sid 7: Groddjur rör sig kors och tvärs i området? Inventerat?</p> <p>Sid 14: Eftersträvas att spara träd på tomter? Värdefulla träd bör skyddas, blir det upp till tomtägaren blir det inte bra.</p> <p>Sid 15: Komplementbyggnad 30kvm-inga dubbelgarage?</p> <p>Sid 15: Tomtstorlek på 190 kvm?? Är det rimligt?</p>	<p>Noterar denna uppgift.</p> <p>Gång- och cykelväg kommer att anläggas inom området. Detta samt hur kollektivtrafikhållplatsen nås för gång- och cykeltrafikanter har förtydligats i planbeskrivningen.</p> <p>Den del av den s.k. Kungsvägen som leder från väg 832 till planområdet är tänkt att uppgraderas till en högre standard i samband med genomförandet av detaljplanen. Vägen breddas med hänsyn till de kulturvärden som vägen har, och en gång- och cykelväg anläggs.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Notera denna uppfattning som kommer att beaktas.</p> <p>Groddjursinventering är utförd och en grodtunnel finns med i planen.</p> <p>En naturvärdesinventering är utförd inom arbetet för detaljplanen, denna ska uppdateras under våren 2023. Områden med ädellövskog finns inom inventeringsområdet vilka ska bevaras. I plankartan har områdena fått användningen <i>NATUR lövskog "ädellövskog ska bibehållas"</i>. Ingen bebyggelse planeras inom dessa områden.</p> <p>Komplementbyggnader tillåts vara större än vid det tidigare samrådet.</p> <p>Planen medger en stor flexibilitet i fastighetsstorlek.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
Sid 18: Bostäder i tre våningar? Krav på hiss?	Hisskrav om entrén är i bottenplan.
Sid 19: Varför är det viktigt att förhindra infiltration av dagvatten?	Det är viktigt att förhindra infiltration av dagvatten i <i>friktionsjorden</i> då det kan äventyra stabiliteten.
Sid 19: Tjälfarlig jord? Är det rätt uttryck?	Uttrycket "tjälfarlig jord" är taget från utredningen.
Sid 20: Naturlekplats? Är det enda lekplatsen i området? Hur ska den vara utrustad?	Hur lekplatsen utrustas beslutas först vid projekteringen av området.
Sid 20: Hur ska utsiktsplatsen iordningställas? Om den ska vara tillgänglig för besökare utifrån bör det finnas p-platser för dessa.	Parkeringsmöjligheter ska finnas på allmän plats PARK. Parkeringsplatserna bekostas och uppförs av exploitören.
Sid 20: Matargatan ska väl ha GC-bana?	Ja, GC-väg kommer att anläggas där det angetts i plankartan.
Sid 21: Upp till 29 p-platser ska finnas på kvarters- och lokalgator. Bredder på dessa gator?	En lokalgata löper genom planområdet som har en körbanebredd på 5,5 meter och där gångväg finns, på 2 meter. Förutom gång och körbana ingår diken, bergskärning och stödremsa i gatuområdet. Lokalgatans sammanlagda bredd är mellan 7,5 – 14,5 m. Planen medger en viss flexibilitet vad gäller placering och utformning av gator och parkering inom varje kvarter. Fyra platser besöksparkering är planerad inom lokalgatan uppe vid utsiktsplatsen och lekplatsen.
Sid 24: Återkommande brandposter?	Det krävs brandposter under mark inom området för att säkerställa brandsläckningsförmågan. Placering av dessa stäms av med Räddningstjänsten i samband med genomförandet.
Sid 25: Är det individuella uppvärmningssystem eller är det möjligt med centralt system?	Det är möjligt med gemensamma lösningar.
Sid 25: Det är återvinningsgård som finns i Munkedal.	Det har förtydligats i planbeskrivningen.
Sid 32: Ekologiskt intressant område? Definieras bättre?	Det har förtydligats i planbeskrivningen.
Sid 3, genomförande: Va-anläggningar diskuteras med Munkedals Vatten/Västvatten.	Noterat.
Sid 3: Nedläggning av 40 kv.-ledning- är det klart?	Nedgrävning av 40 kv-ledningen

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>Plankarta: Anslutning matargata är inte bra redovisad.</p> <p>VÄSTVATTEN <i>Ansvar för VA;</i> Planområdet faller under § 6 Lagen om allmänna vattentjänster (206:412). Detta innebär att kommunen är skyldig att inrätta verksamhetsområde för de vattentjänster som området har behov av. I planområdet finns det behov av att i ett större sammanhang ordna dricksvatten, spillvatten och dagvatten, varför samtliga vattentjänster bör omfattas av verksamhetsområdet.</p> <p>Munkedals Vatten AB är huvudman för de allmänna anläggningarna för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Munkedals Vatten AB ansvarar för byggnation, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna. När byggnationen färdigställts ansvarar Västvatten AB, på uppdrag av Munkedal Vatten AB, för driften. När förbindelsepunkten är upprättad och anvisad debiterar Munkedal Vatten AB fastighetsägaren en anläggningsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa.</p> <p>Samtliga frågor rörande utbyggnation av VA regleras i ett genomförandeavtal mellan Munkedals Vatten AB och exploatören. Genomförandeavtalet upprättas i samband med detaljplanens antagande. Preliminärt kommer exploatören, i samråd med Munkedal Vatten AB, få genomföra utbyggnaden av de allmänna va-anläggningarna. Efter godkänd slutbesiktning övertar Munkedal Vatten AB ansvaret för allmänna va-anläggningar.</p> <p><i>Kompletteringar dricksvatten och spillvatten;</i> En översiktlig VA-utredning har inkluderats i dagvattenutredningen som redovisas i samrådshandlingarna. Utredningen redovisar ungefärlig sträckning av dricksvatten- och spillvattenledningar inom planområdet, samt placering av spillvattenpumpstationer. Redovisningen är dock bristfällig och de fortsatta utredningarna bör klargöra:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Principförslag på höjdsättning av planområdet där följande framgår:<ol style="list-style-type: none">a. Höjd på lokalgator och kvartersmark efter exploateringb. Lägsta golvnivå på bostäder (för att undvika översvämning)2. Principritningar och ledningssektioner på förslaget ledningsnät krävs. Minsta tillåtna lutning på spillvattenledningarna ska vara 5 promille.	<p>inom planområdet är ännu ej genomfört.</p> <p>Noterat.</p> <p>Planförslaget är justerat och föreslår att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dricks-, spill-, och dagvatten.</p> <p>Noterar dessa uppgifter.</p> <p>Höjdsättning på lokalgator framgår av plankartan. Höjdsättning för bostäder inom kvartersmark är inte aktuellt då det utreds först vid genomförandet och kan inte låsas i planen. Byggrätterna är flexibla i fråga om bostadsform och på flera ytor i plankartan tillåts både enbostadshus, radhus och flerbostadshus.</p> <p>Principritningar och ledningssektioner på förslaget tas fram vid genomförandet av detaljplanen.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>3. Antalet spillvattenpumpstationer bör reduceras. De två pumpstationerna i planområdets norra del bör kunna slås ihop till en.</p> <p>4. Ledningsdragningen bör optimeras för att minska ledningssträcka per fastighet.</p> <p>5. Planbestämmelserna anger att färdig golvnivå på husen skall ligga minst 30 cm ovan förbindelsepunkten för vatten och spillvatten. Detta ska korrigeras till 50 cm ovan förbindelsepunkten för att serviceledningarna ska kunna få tillräckligt med fall.</p> <p>Kompletteringarna är nödvändiga för att Munkedal Vatten AB ska kunna bedöma principlösningen. VA-lösning för området bör även redovisa de va-ledningar inom kvartersmark som krävs för att nå samtliga fastigheter med allmänt VA. Det är av viktigt att utredningarna redovisas för Munkedal Vatten AB innan en granskningshandling av planförslaget tas fram. Samråd bör ske med Munkedals Vatten AB under utredningarna.</p> <p><i>Kompletteringar dagvatten;</i> Dagvattenutredningen som redovisats i samrådshandlingen är bristfällig och föreslaget dagvattensystem bör bättre anpassas för kommunalt huvudmannaskap. Kompletteringar gällande dagvattenhanteringen presenteras nedan:</p> <p>6. Bebyggelse i naturliga avrinningsstråk skall undvikas. Flera områden för bostäder bör justeras efter de naturliga avrinningsvägar som redovisas i dagvattenutredningen.</p> <p>7. Höjdsättningen inom planområdet kompletteras så att instängda lågpunkter undviks.</p> <p>8. Hur påverkas vattenflöden utanför planområdet av utsläppen av dagvatten? Kommer planområdet innebära högre flöden efter fördröjning?</p> <p>9. Vad blir konsekvenserna vid ett 100-års regn?</p> <p>10. Vid framtagande av föreslagna dagvattenanläggningar måste större hänsyn tas till drift och skötsel. Magasin under lokalgatan kommer med tiden behöva underhållas och grävas upp och det kommer att medföra problem för trafiken.</p> <p>11. Fördröjningskrav kan ej ställas i planbestämmelser. Det är dock mycket önskvärt att fördröjning sker nära källan. Kan krav ställas som ökar fördröjning inom fastigheterna?</p> <p>För att komma fram till en tillfredsställande dagvattenlösning bör systemet utformas i samråd med Munkedal Vatten AB. Möten bör hållas där Munkedals kommun, Munkedal Vatten AB och va-konsult deltar. Ovanstående utredningar redovisas för Munkedal Vatten AB innan en granskningshandling av</p>	<p>Ett alternativ för pumpstationerna redovisas i Dagvattenutredningen och på plankartan.</p> <p>Noteras.</p> <p>Planbestämelsen har tagits bort till det förnyade samrådet. Studie ska göras till nästa steg i planprocessen om den krävs eller inte.</p> <p>Dagvattenutredningen har uppdaterats inför det förnyade samrådet.</p> <p>Instängda lågpunkter har undvikits i samrådsförslaget. Två dagvattendammar anläggs i samband med genomförandet av planen som vattnet leds till efter fördröjning. Målsättning en är att dämpa bort den direktavrinning som exploateringen innebär för att inte förändra förhållandena för nedströms recipienter</p> <p>Beräkningar av ett 100-årsregn (10 min varaktighet och med klimatfaktor 1,25) visar på en flödesökning på 2012 l/s för hela planområdet.</p> <p>De dagvattensystem som föreslås är två dagvattendammar, inga magasin under lokalgatan.</p> <p>Planbestämelse om att 60% av fastighetsarean får hårdgöras har införts.</p> <p>Förslag på dagvattenlösningen är utformad i samråd med Västvatten.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>planförslaget tas fram. Samråd bör ske med Munkedal Vatten AB under utredningarna.</p> <p><i>Vidare utredningar;</i> Munkedal Vatten AB utreder hur planområdet ska anslutas till det befintliga Va-nätet. Anslutningen kräver korsande av både järnväg och Uddevallavägen (g:a E6).</p> <p>Munkedal Vatten AB studerar lämplig plats för en högvattenreservoar inom planområdet. Detta för att långsiktigt säkra vattentillgången i södra delen av Munkedals kommun. Utredning av detta pågår och Munkedals Vatten AB avser ge besked i frågan under planprocessen.</p> <p>RAMBO AB <i>Rambos yttrande gäller hantering och insamling av hushållsavfall från samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet:</i> Insamling av källsorterat matavfall finns inte i Munkedals kommun. Rambo testar just nu alternativt insamlingssystem för källsorterat hushållsavfall. Testet kommer att utvärderas under hösten 2014. Insamling av källsorterat matavfall kommer att startas oavsett vilket insamlingssystem som Rambo kommer att rekommendera för Munkedals kommun.</p> <p>Rambo rekommendationer ang. förutsättningar för insamling av hushållsavfall "Generella riktlinjer för planering av avfallshantering" bifogas.</p> <p>I de alternativ som kräver körning inom bostadsområdet förutsätter vi att aktuella vägar, gator och vändplaner som ska trafikeras av renhållningsfordon anläggs minst med rekommenderad mått enl. "Generella riktlinjer för planering av avfallshantering". DVS. minsta bredd av vägbana 3,5 meter samt att möjlighet till vändning via vändplats med 9 meters vändradie eller vändning med s.k. t-vändning via trevägs-korsning. Parkering av bilar längs med gator och vägar får inte hindra framkomlighet för renhållningsfordon. Den branta lutningen på matargatan kräver mycket bra vinterväghållning. Snöröjning ska ske utan att vallar inkräktar på minsta vägutrymme samt att extra halkbekämpning sker då vägen har brant lutning. Chaufförens bedömning om vägen är farbar sker vid tillfarts-/matarvägens början. Görs bedömningen, ej farbar väg, sker ingen tömning av hushållsavfall vid det tömningstillfället.</p> <p><i>Flerbostadshus;</i> För flerbostadshus anordnas gemensamt soprum/hus med utrymme för minst källsorterat matavfall och restavfall. Utrymmet ska förberedas för källsortering av förpackningar och tidningar. I "Generella riktlinjer för planering av avfallshantering" finns exempel på soprum/hus samt beräkningar av volym av hushållsavfall utifrån källsortering och antal lägenheter.</p>	<p>Högvattenreservoar är inte längre aktuellt inom planområdet.</p> <p>Förtydligande i planbeskrivningen om vilka mått, krav och placeringar för sopkärl som gäller för hemsortering för radhus, parhus och villor.</p> <p>Körbanemåtten på gator inom området är 5,5 meter breda, alltså 2 meter över minsta mått enligt riktlinjerna. Vid anläggandet av vändplats/t-vändning inom kvarteren kommer "Generella riktlinjer för planering av avfallshantering" beaktas.</p> <p>Noterar dessa uppgifter.</p> <p>Noterar dessa uppgifter, kommer att följas.</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>BYGGENHETEN <i>Synpunkter:</i> Detaljplanen är flexibel med många möjligheter. Dock råder vissa oklarheter i planen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I planen bör det framgå hur parkering för utsiktsplatsen löses. Det finns inget avsatt område för det i planen. Gatans bredd i planen som även ska innehålla gång- och cykelväg blir för smal för att även kunna tillåta parkering. 2. Förklaring till bestämmelsen u bör framgå. 3. Bestämmelserna för minsta storlek på tomterna är flexibla. Minsta storlek på tomt för friliggande villa får i förslaget vara 450 kvm. Det är inte tillräckligt stort för en friliggande villa. En ny bestämmelse för minsta tillåtna tomtstorlek för friliggande villa på 800 kvm bör göras. 4. Minsta avstånd mellan huvudbyggnader bör ökas till tre meter så att en luftigare känsla fås för de friliggande villorna. 5. Bildande av en bostadsrättsförening för villor och radhus är inte möjligt med största bygggrätt på 160 kvm. 6. Utbyggnaden av vägar och dagvattensystem inom respektive delområde ska framgå av genomförandebeskrivningen. <p>Under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas tillstyrker Byggnadsnämnden upprättat förslag till detaljplan för del av Saltkällans Säteri 1:2 i Munkedals kommun.</p>	<p>10 besöksparkeringar i form av parkering på allmän plats PARK anläggs i anslutning till lekplatsen/utsiktsplatsen.</p> <p>Bestämmelsen "u" har lagts till i planbestämmelser på plankartan.</p> <p>Bestämmelsen om minsta tomtstorlek för friliggande villa är borttagen.</p> <p>Planen har en flexibel bygggrätt och den exakta utformningen och placering av villor behandlas i bygglovsskedet. Avstånd mellan huvudbyggnader säkerställs genom planbestämmelse.</p> <p>Noterat.</p> <p>Utbyggnad av dagvattensystemet framgår av dagvattenutredningen som tagits fram i samband med detaljplanen. Projektering av gator inom respektive delområde sker först vid genomförandeskedet av detaljplanen.</p>
<p>MILJÖENHETEN I MELLERSTA BOHUSLÄN <i>Miljöenheten har tagit del av planförslaget och lämnar följande synpunkter:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dispens-/tillståndsprövningar bör göras så tidigt som möjligt i planprocessen (före antagande) för att utreda om det finns förutsättningar att genomföra planförslaget. Detta gäller t.ex. tillstånd enligt föreskrifter för naturreservat, ev. artskyddsdispens och ev. biotopskyddsdispens. 2. Miljöenheten anser, mot bakgrund av tillgängliga inventeringsresultat, att det är olämpligt att exploatera i området som visat sig utgöra en potentiellt viktig livsmiljö för grodor, paddor och salamandrar. Även småvatten strax sydost om det föreslagna planområdet har dokumenterat förekomst av groddjur, bl.a. större vattensalamander. Fler fältinventeringstillfällen, i ett utökat område och även nattetid skulle kunna ge en mer heltäckande bild av områdets värden för groddjur. 	<p>Dispens från Gullmarns naturvårdsområde söks innan antagandet av detaljplanen.</p> <p>En uppdaterad Naturvärdesinventering (Calluna, september 2017) har gjorts sedan samrådet där inventeringar har gjorts av dammen ca 50 m norr om planområdet vid två olika tillfällen. En ny naturinventering ska genomföras under våren 2023. Groddjur hittades, men ingen större vattensalamander eller annan art med högre skyddsvärde. För att minska risken att grodor blir</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>3. Miljöenheten anser att det är olämpligt att detaljplanera område inom befintligt naturreservat, där mark- och vattenanvändningen redan är reglerad.</p> <p>4. Ingrepp som kan skada naturmiljön inom biotopskyddsområden bör undvikas.</p> <p>5. Miljöenheten anser att det är olämpligt att exploatera värdefull ädellövskog i det aktuella området. Lövsogsobjekten ingår bl.a. i Munkedals kommuns naturvårdsprogram. En komplettering bör lämpligen göras avseende hur kommunen bedömer planförslagets förenlighet med naturskyddspolicyn i gällande översiktsplan 2010.</p> <p>6. Om intrång skulle bli aktuella i värdefulla naturmiljöer/naturvärdesobjekt bör kompensationsåtgärder utföras.</p> <p>7. Gamla och grova träd, hålträd samt död ved (framförallt ädellöv, varav flera arter är rödlistade) är särskilt viktiga att bevara. Dessa miljöer har höga värden för tex. hotade insekter, svampar, lavar och mossor.</p> <p>8. Om exploatering blir aktuellt bör planbestämmelse q kompletteras avseende skyddet av den gamla grova sälgen utmed Kungsvägen samt planbestämmelse n3 avseende raden med gamla och grova ädellövträd (biotopskyddad allé?) utmed väg 812 i östra delen. För att skydda bl.a. trädens rotsystem vore det bra om man kan hålla ett skyddsavstånd om minst 2 meter utanför kronans ytterkant, men minst 15 gånger stammens diameter. Det bör dessutom tilläggas att grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor eller uppställning av tex. arbetsmaskiner undviks i trädens närområde.</p> <p>9. Om åtgärder tex. röjningar, skulle bli aktuella för att skapa en utsiktsplats behöver hänsyn tas till beståndet av den rödlistade (starkt hotad) och fridlysta norskoaxeln.</p> <p>10. Om man inte redan gjort det, uppmanar Miljöenheten till att inventeringsfynd av rödlistade eller fridlysta arter rapporteras in till Artportalen.</p> <p>11. Dagvatten/VA-lösningar behöver utformas så att de inte negativt påverkar recipienterna, där Saltkällefjorden/Gullmarn utgör Natura 2000-område, eller försämrar livsvillkoren för groddjur i området.</p>	<p>överkörda när de rör sig mellan dammen och sommar- och vintervisten inom planområdet anläggs en grodtunnel under lokalgatan inom området.</p> <p>Planområdet ligger i kanten av naturreservatet där användningen till största del är NATUR med bevarandebestämmelse "q" för vägslänten, stengardister och grov sälg. En del får användningen LOKALGATA och påverkar således naturreservatet, men endast i liten utsträckning då det redan finns en väg där idag.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Större delen av ädellövskogen ska bevaras. Den del som kommer att påverkas är med anledning av standardhöjningen av Kungsvägen i västra delen av planområdet.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Ädellövskogen ska i stort bevaras och får skyddsbestämmelse. Den grova sälgen vid Kungsvägen får skyddsbestämmelse.</p> <p>Sälgen bevaras genom bestämmelse. Träden längs väg 812 har sedan samrådet avverkats av markägaren.</p> <p>Detta har förtydligats i genomförandebeskrivningen.</p> <p>Noterar detta.</p> <p>Dagvattensystemet på Åsen utformas så att större vattenflöden dämpas med målsättning att dämpa bort den direktavrinning som exploateringen innebär för att</p>

INKOMNA SYNPUNKTER	KOMMENTARER
<p>12. Att lägga fördröjningsmagasin under vägarna kan ställa till problem ifråga om tjälskott samt när man ska byta makadam. Då får ju vägen stängas av, vilket kan leda till problem för tex. räddningstjänsten Man bör ha en annan placering av fördröjningsdammarna.</p> <p>13. Det är inte redovisat något staket runt damm. Det ska finnas 1,2 meter högt staket runt dammar för att förhindra olyckor.</p> <p>14. Varför räknas det på 3 pers./fastighet i fråga om VA när man vid enskilda avlopp ska räkna på 5 pe? Är området endast avsett för seniorboende?</p> <p>15. Avsnittet kring buller bör kompletteras med:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Beräkning där varje tänkt tomt redovisas för sig.■ Kartmaterial där tänkta tomter med vägdragning och bullernivåer från <=45->70 dB(A) redovisas i samma bild.	<p>inte förändra förhållandena för nedströms recipienter, till vilket dagvattenssystemet leder sitt vatten.</p> <p>Föreslagen dagvattenhantering är justerad och magasin under vägarna är inte längre aktuellt.</p> <p>Dagvattendammarna är flacka och kan ibland även vara torrlagda.</p> <p>Dagvatten och VA-utredningen har uppdaterats till det förnyade samrådet.</p> <p>Bullerutredningen (Norconsult 2019-05-07) har uppdaterats sedan samrådet och redovisar att riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan tillämpas. Detaljplanen har dock påbörjats många år innan bullerförordningen formellt började gälla. Detaljplanen genomförs genom ÄPBL.</p> <p>Riktvärden enligt bullerförordningen bör kunna ge en viss vägledning vid handläggning enligt äldre plan- och bygglagen. De mest bullerutsatta bostäderna ligger närmast E6. Den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad beräknades till som högst 60 dBA. För bostäder som ligger längre åt öster blir ljudnivån lägre eller i många fall betydligt lägre. Eftersom riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls behöver planlösningarna inte anpassas för buller.</p> <p>Om uteplats skall anordnas så uppfylls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på i princip hela planområdet. Om samtliga bostäder skall få en uteplats som uppfyller riktvärdet kan det i några fall behövas utföras vissa åtgärder tex lokal bullerskärm. Även riktvärdet för maximal ljudnivå uppfylls på hela planområdet.</p>