



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

PLANBESKRIVNING



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, Ny detaljplan, 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

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

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Läge, areal och avgränsning	3
Markägoförhållanden	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	4
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB	4
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	4
Biotopskydd, 7 kap MB	5
Natura 2000, 7 kap MB	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Planprogram	6
Skyddsavstånd	6
Kommunala beslut i övrigt	7
BEHOVSBEDÖMNING	7
Miljöbedömning	7
Samråd	7
Sammanfattande bedömning	8
PLANFÖRSLAG	9
Mark	9
Service	14
Störningar och risker	15
Teknisk försörjning	17
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
MEDVERKANDE I PLANARBETET	19
JUSTERING	20

BAKGRUND

Sälebyområdet har ett attraktivt läge vid väg E6 nära trafikplats Håby och lokalvägen mellan Munkedal och Håby (f d E6). Det har i tidigare översiktlig planering och vid programarbetet utpekats som ett viktigt utvecklingsområde som också kan stärka och binda ihop närliggande befintliga och planlagda handels- och verksamhetsområden.

Kommunen har ett stort behov av att genom detaljplaneläggning möjliggöra etablering av verksamheter i anslutning till E6-stråket. Dels finns det mycket begränsad tillgång på oexploaterad, detaljplanelagd mark inom befintliga verksamhetsområden och dels finns önskemål från enskilda verksamhetsutövare att flytta ut från lägen inne i samhället för att få bättre utrymme för expansion. Ett sådant företag är en centralt belägen trävarufirma som planerar att flytta från centrum, vilket innebär att mark kan frigöras där för andra ändamål och att de tunga transporter som går till företaget idag inte behöver belasta centrum. Kommunstyrelsen har fattat beslut om att sälja ett ca 2 ha stort markområde på Säleby till Sohlbergs.



Brukningväg söder om f d Säleby gård, i bakgrunden syns väg E6

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att etablera verksamheter inom delar av det markområde som i tidigare planering kallats Säleby Mellan. Planförslaget är inriktat på att fortsatt planläggning ska vara möjlig söderut.

Planförslaget möjliggör etablering av verksamheter/småindustri och lager.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger mellan Munkedal och Håby, mellan gamla E6 (väg 832) och ny väg E6 (motorvägen), och omfattar del av fastigheten Foss 10:1 samt fastigheten Foss 10:359. Området kallas Säleby mellan i den översiktliga planeringen.

Planområdet omfattar en yta om ca 10,4 ha (ca 104 000 m²). Återstående delar av det öppna markområdet på "Säleby mellan", som inte ingår i planförslaget, är knappt 5 ha. Planen är i norr avgränsad mot Dalevägen, i väster mot vägområdet till väg E6, i söder av ett höjdparti, i sydost mot fastigheten Säleby 2:3 och i öster mot vägområdet till allmän väg 832.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken inom planområdet. Av den fastighetsförteckning som är upprättad till planen framgår även vilka som äger mark i anslutning till planområdet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Väg E6, med tillhörande lokalväg, är av riksintresse och omfattas av bestämmelser i 3:e kapitlet i miljöbalken, grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden. Enligt MB 3 kap 8 § ska ett sådant område skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar utnyttjandet av anläggningen, d v s i det här fallet funktionen av väg E6.

I detta fall finns behov av att säkerställa att etablering inom området inte kommer att inverka negativt på trafiksäkerhet m m, se vidare under avsnittet Planförslag och under rubriken Störningar och risker.

I förslaget berörs utöver detta inga andra riksintressen enligt 3:e kapitlet.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4:e kapitel.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller och vatten.

Området ligger i ett brett och öppet landskapsrum. Ett genomförande av förslaget medför ett begränsat tillskott av luftföroreningar i förhållande till vad den redan omfattande trafiken på omgivande vägar ger upphov till. Planförslaget bedöms inte medföra en sådan förändring att de beslutade miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft kommer att överskridas.

Enligt miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller ska kartläggning och framtagande av åtgärdsprogram ske för aktuell sträcka av väg E6 år 2011.

Miljö kvalitetsnormer är beslutade för yt- och grundvattenförekomster inom Västerhavets vattendistrikt i vilket Gullmarn ingår. Gullmarns avrinnings-

område omfattar i stort sett hela Munkedals kommun. Det delavrinningsområde som planområdet avvattnas till är Färlevfjorden (norra delen av Gullmarn). Avståndet mellan planområdet och Färlevfjorden, som är den närmsta belägna vattenförekomsten, är ca 3 km. Närmaste större vattendrag som leder till Färlevfjorden är Sälebybäcken – Sjöris älv. Sälebybäcken passerar under motorvägen ca 400 meter norr om planområdet. Färlevfjordens ekologiska status är idag måttlig, men enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Miljöproblemen är övergödning, miljögifter och främmande arter. En hög reningsgrad av dagvatten från området erfordras redan vid avvattningen till Sälebybäcken, som är ett ekologiskt särskilt känsligt vattendrag (MB 3 kap 3 §).

Med föreslagna hantering av dagvatten från planområdet via diken och fördröjningsdamm inom planområdet (se vidare under rubriken Teknisk försörjning) kommer möjligheterna att uppnå god ekologisk status till 2021 inte att försvåras vid ett genomförande av planförslaget.

Biotopskydd, 7 kap MB

Ett mindre dike finns i planområdets östra del och bedöms omfattas av det generella biotopskyddet (7 kap 11 § MB) för diken i odlingslandskapet. Det innebär att kommunen behöver ansöka om dispens hos länsstyrelsen för borttagandet av delar av diket på den sträcka av ca 60 meter, som behövs för anläggandet av lokalvägen i området. Den del av diket som kommer att tas bort bedöms väl kunna bli kompenserat då nytt öppet dike föreslås utmed vägen. Befintligt dike kommer även delvis att vara kvar och föreslås ligga inom Naturmark.

Natura 2000, 7 kap MB

Planområdet berör inget Natura 2000-område.

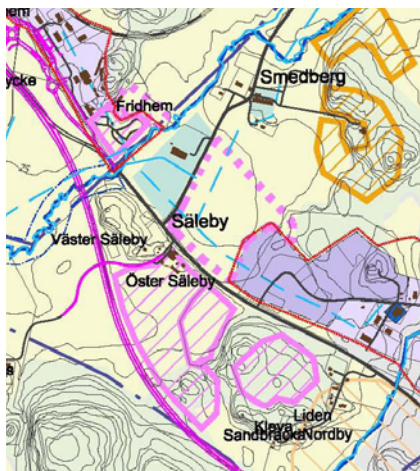


Diket i östra delen av planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Munkedals kommun, Framtidsplan ÖP 10, antogs av kommunfullmäktige 30 juni 2010. Planområdet är redovisat som framtida verksamhetsområde och beskrivs på följande sätt i planen:



Utdrag ur Framtidsplan ÖP 10, där planområdet redovisas som framtida verksamhetsområde. (Contekton Arkitekter Fyrstad AB)

Säleby mellan utgörs av plan men sättningsbenägen mark som idag brukas som åkermark. Det är stora lerdjup till fastmark. Området får ett relativt bra kommunikationsläge, nära Håby trafikplats. Angöring kan ske från norr, via Dalevägen alternativt från gamla E6 som kommer att utgöra lokalväg. Med hänsyn till grundförhållandena ska endast "lätta" byggnader tillåtas. Exploatering ska ske med stor hänsyn till landskapsbilden.

Vid bl a upprättande av detaljplaner ska följande princip vara vägledande: Utformning av ny eller ändring av befintlig bebyggelse utmed E6, eller inom starkt blickfång från E6, ska ske med särskild hänsyn till placering och utformning. Detaljplaner, byggnader och anläggningar inom detta område ska ta hänsyn till den sammanhängande bilden av Munkedal som den uppfattas från E6 samt beakta grönsystemer och säkerställa god markanpassning till omgivande nivåer.

I ÖP 10 redovisas även Säleby södra, på det skogsbevuxna höjdpartiet söder om Säleby mellan, som ett framtida bebyggelseområde. Ett reservområde för verksamheter redovisas öster om väg 832.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Det närmast belägna området med detaljplan är industri- och handelsområdet Smedberg som ligger öster om föreslagen plangräns och på andra sidan väg 832 (gamla väg E6). Detaljplanen för Smedberg vann laga kraft 2005-10-13.

Planprogram

Kommunen tog 2002 fram ett planprogram (*Program till detaljplan för Säleby*, samrådshandling 2002-06-06). Programmet har varit föremål för samråd och en samrådsredogörelse är upprättad 2002-10-10. I programmet ingick alla de tre delområdena (Säleby norra, Säleby mellan och Säleby södra). Under programsamrådet riktade framförallt länsstyrelsen, med stöd av Vägverkets synpunkter, kritik mot att exploatera Säleby norra på höjdpartiet norr om det nu aktuella planområdet. Kommunen strök därför vid en översyn av den fördjupade översiktsplanen detta "strategiska" område och "Säleby norra" redovisas inte i Framtidsplan ÖP 10.

Skyddsavstånd

Byggnadsfritt avstånd

Från vägområdets gräns vid E6:an (motorvägen) gäller en s k byggnadsfri zon enligt väglagen (VL 47§) om 50 meter. Motsvarande byggnadsfria zon kring väg 832 är 30 meter. Inom den "byggnadsfria zonen" gäller att utan

länsstyrelsens tillstånd får inga byggnader uppföras eller åtgärder utföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har förvärvat marken från Vägverket i syfte att planlägga området för verksamheter.

Kommunstyrelsen fattade 2007-11-14 beslut om att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan för det aktuella området.

BEHOVSBEDÖMNING

Miljöbedömning

För alla detaljplaner ska en s k behovsbedömning göras. Syftet med den är att avgöra om detaljplanen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte. Om ett genomförande av en detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

I ett tidigt skede av planarbetet gjorde kommunen en sådan behovsbedömning, daterad 2008-10-29. Behovsbedömningen grundades på ett utkast till planförslag med redovisning av ett handels- och verksamhetsområde inom det nu aktuella planområdet. Följande förslag till ställningstagande redovisades i behovsbedömningen:

”Planens genomförande bedöms inte medföra risk för en betydande miljöpåverkan och en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Motiven till bedömningen är att planförslaget

- överensstämmer med de avvägningar som är gjorda i gällande översiktsplan,
- inte berör eller påverkar betydande miljöintressen,
- inte åsidosätter miljökvalitetsnormer eller motverkar nationella miljömål”

Samråd

Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen genomfördes och länsstyrelsen lämnade ett skriftligt yttrande 2009-01-27. Länsstyrelsen ansåg att förslaget kunde förväntas innebära betydande miljöpåverkan och delade därmed inte kommunens preliminära bedömning. Skälen till länsstyrelsens bedömning var främst att förslaget ”kan ge möjlighet till en utbyggnad av

hela området till ett större handelsområde, dels kan innebära en påtaglig påverkan på landskapsbilden sedd ifrån nya E6:an”. Länsstyrelsen ansåg att planbestämmelser om markanvändning och bebyggelseutformning behövde stramas upp för att få en god anpassning till landskapet. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning att dagvattenhantering och risker beträffande transporter med farligt gods måste belysas i planarbetet och påpekade att en riskutredning med riskbedömning är nödvändig. Länsstyrelsen betonade även vikten av att geoteknik och bullerfrågor utreds och beaktas.

Efter det inledande samrådet med länsstyrelsen påbörjades arbetet med att upprätta ett planförslag. Kommunens handläggare tog förnyad kontakt med länsstyrelsen per telefon (april 2009) och informerade bland annat om att planförslaget inte utformas för att möjliggöra ett renodlat handelsområde, att bestämmelser i syfte att ge en viss enhetlighet i byggnadsutformningen inom området utarbetas och att riskbedömning skulle tas fram.

Sammanfattande bedömning

Planförslaget i denna samrådshandling medger inte utbyggnad av ett handelsområde och bestämmelser om fasadutformning mot väg E6, skyltning etc. är föreslagna. Påverkan på landskapsbilden redovisas i planbeskrivningen. Riskbedömning är utförd och beaktad i planförslaget genom planbestämmelse om skydd (vall), som fungerar för bländning, buller och avåkning. Planförslaget kan utformas så att det inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet genom att frågor om dagvattenhantering, geoteknik, buller och risker med avseende på farligt godstransporter beaktas.

Mot bakgrund av ovanstående och den bearbetning av förslaget som gjorts efter samråd med länsstyrelsen kvarstår kommunens bedömning att planförslaget *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning föreligger *inte* enligt kommunens bedömning.



Vy över planområdet mot söder från Dalevägen.

PLANFÖRSLAG

Mark

Terrängförhållanden

Förutsättningar

Området ligger i ett storskaligt och öppet jordbrukslandskap omgärdat av skogsbevuxna bergspartier. Marken inom planområdet består av relativt flack, öppen åkermark. I öster gränsar planområdet till den tidigare E6-sträckningen och den öppna marken fortsätter här på andra sidan vägen där Smedbergs gård ligger drygt 500 meter österut. I väster gränsar planområdet mot väggroppen till den nya väg E6. Den omges av öppna marker men strax väster om E6:an reser sig ett större höjdparti.

Marken inom planområdet består av åkermark, men angränsande områden i nordväst, söder och sydost är fastmarkspartier. Markytans nivå varierar inom området mellan ca +37 i den nordöstra delen och ca +29 i den nordvästra. Marklutningen varierar mellan ca 1:40 i nordväst och 1:5 till 1:10 i den södra delen.

Planförslaget

Åkermarken kommer att ersättas av lokalväg med byggnader och hårdgjorda ytor för verksamheter, parkering etc på ömse sidor om vägen. Med tanke på planerad markanvändning och att marken är känslig för belastning (se *Geotekniska förhållanden*) kommer marknivåerna inte att förändras i någon nämnvärd omfattning.

Natur och vegetation

Förutsättningar

I östra kanten av planområdet finns ett dike som bedömts omfattas av det generella biotopskyddet (se *Biotopskydd, 7 kap MB*). I övrigt finns inga särskilt utpekade naturvärden. Huvuddelen av marken inom området är brukad. På den tidigare gårdstomten finns ett par träd och rester av trädgårdsbuskar och häckar. I övrigt är området sparsamt bevuxet.

Planförslaget

Ingen orörd naturmark tas i anspråk. I planförslaget föreslås en planteringszon utmed väg 832 (gamla E6). Syftet med denna är framförallt att ge verksamhetsområdet ett mjukare intryck från vägen och avskärma ytor där människor vistas från trafiken på denna. Ytor för vegetation blir det även i zonen mot väg E6 där skyddsvall, öppna diken och damm för omhändertagande av dagvattnet i området föreslås. Det befintliga diket i östra delen av området kommer delvis att bevaras och delvis att återskapas i ny sträckning. Öppna



Vy mot sydöst från Dalevägen



Vy över åkermarken mot väg E6



Vy från åkermarken mot nordväst



Vy från området mot Dalevägen i norr

diken föreslås även utmed hela lokalvägen. Plantering ska även ske utmed lokalvägen i området.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

De geotekniska förhållandena redovisades översiktligt i programskedet. Under arbetet med att upprätta denna detaljplan har Bohusgeo, på uppdrag av Munkedals kommun, tagit fram en geoteknisk undersökning och utredning för planområdet. Syftet med undersökningen har varit att klarlägga jordlagerförhållanden samt att redovisa släntstabiliteten och sättnings- och grundläggningsförhållanden. Fält- och laboratoriearbeten är utförda. Resultaten av undersökningen och bedömning av förhållandena är redovisade i ”Säleby, Munkedals kommun, Detaljplan för industriområde, Geoteknik – Utvärderingar, beräkningar och bedömningar, PM 2010-09-24”, (vilken ersätter PM 2009-01-09). Bohusgeo redovisar i sin rapport bedömningar från geoteknisk synpunkt av de åtgärder som föreslås i planen, se vidare under rubriken *Förändringar*.

Under det ca 0,3 meter tjocka vegetationsjordlagret består jordlagren av torrskorpelera, lera och friktionsjord vilande på berg. Lagret med torrskorpelera är i huvudsak 1 – 1,5 meter tjockt men ökar i den södra delen till ca 3 meter. Den bedöms vara tjällyftande och delvis flytbenägen. Leran har i huvudsak ca 10 till ca 40 meters mäktighet. Mäktigheten är störst i den västligaste delen av området. I den sydligaste delen är den mindre än 5 meter. Lerans egenskaper har undersökts och det har konstaterats att den är sättningsbenägen och delvis kvick, d v s att den förlorar hållfastheten vid störning. Friktionsjordens egenskaper har inte undersökts.

Mätningar är gjorda av grundvattennivåer och porttryck. De motsvarar en grundvattenyta mellan ca 0,5 och 2 meter under markytan. Statistiska beräkningar för prognos av maximala nivåer, enligt Skredkommissionens rapport 3:94, gav porttryck motsvarande en grundvattenyta 0-0,5 meter över markytan. Prognosvärdena bedöms vara relativt osäkra.

Släntstabiliteten i området har beräknats i fyra sektioner. Den bedöms med ledning av beräkningarna vara tillfredsställande under nuvarande förhållanden.

Det bedöms inte föreligga risk för bergras och blocknedfall inom planområdet.

Planförslaget

Leran inom området kommer inte att kunna belastas utan att långtidssättningar uppkommer. Bohusgeos bedömning är därför att byggnader bör grundläggas med spetsbärande pålar. Uppfyllnad intill och under byggnader

bör undvikas om inte belastningen kompenseras med lättfyllning.

Uppfyllnader intill och under byggnader kommer dels att medföra sättningskillnader mellan byggnaderna och omgivande mark och dels ge påhängslaster på pålarna. Sådana uppfyllnader bör därför undvikas om inte belastningarna kompenseras med lättfyllning. Uppfyllnader med större tjocklek än 0,5 meter och avschaktningar till större djup än 0,5 meter bör detaljstuderas.

Nivåsättning av lokalvägen bör utföras så att uppfyllnad över befintliga marknivåer kan undvikas inom tomtmark.

Enligt Bohusgeos bedömning kommer anläggandet av skyddsvall mot väg E6 inte medföra långtidssättningar i vägen, eftersom beräkningar visat att spänningsökningen under vägen blir liten eller negativ på den aktuella sträckan.

Schaktning kommer att behövas vid anläggning av väg, ledningar och damm inom området. En preliminär bedömning är att det behövs en släntlutning av 2:1 vid ett max schaktdjup av 2 meter. Flackare släntlutning och/eller erosionsskydd behövs om schaktning sker under grundvattennivån, vid nederbörd eller riklig vattentillrinning. Vid schaktning bör speciellt beaktas att jorden delvis är flytbenägen.

Återfyllning i ledningsschakter och infiltration av regnvatten bör utföras så att grundvattennivån i det övre finsand-/siltlagret inte sänks. Infiltration bör anordnas för att inte minska grundvattenbildningen.

En bestämmelse är införd i planen om att Bohusgeos utredning ska beaktas vid uppfyllnad, avschaktning och grundläggning inom området. Bestämmelse har även införts om föreskriven markhöjd på lokalvägen och skyddsvall.

Radon

Markradonmätning är inte utförd. Enligt Bohusgeos PM (2010-09-24) bedöms jordlagren vara så täta att marken kan klassas som lågradonmark.

Enligt Bohusgeos bedömning behöver inte byggnader inom området utformas med några särskilda radonskyddande åtgärder.

Fornlämningar

Kring gårdsplatsen på Säleby är en så kallad by-/gårdstomt registrerad i riksantikvarieämbetets fornminnesregister (raä 357:1). Dess huvudsakliga utbredning ligger norr om Dalevägen.

Efter förfrågan från kommunen har länsstyrelsens kulturmiljöenhet, i skrivelse daterad 2008-03-13, gjort bedömningen att det inte krävs några arkeologiska insatser för den del av fornlämningen som blir berörd av planen.

Vy från väster, befintliga förhållanden.

0 10 20 30 40 50 100



Säleby gård före rivning



Gårdstomten efter rivning



Vy över planområdet från Säleby gårdstomt söderut mot väg E6



Tillfart till bostadshuset norr om Dalevägen

Landskapsbild och byggelse

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt och präglat av pågående jordbruk. Säleby gård med en äldre huvudbyggnad, ladugård och andra ekonomibyggnader, som tidigare låg på impediment i nordöstra delen av planområdet, revs i samband med färdigställande av motorvägen.

Terrängen är flack och ingår i ett jordbrukslandskap som sträcker sig österut mot Smedbergs gård och västerut mot väg 832 (gamla E6). Väg E6 och väg 832 är tydliga barriärer i detta landskap men hindrar inte att landskapet kan upplevas som öppet. En tydlig avgränsning av landskapsrummet finns mot norr och söder där högre, skogsbevuxna bergspartier är belägna.

Området är väl synligt från omgivande jordbrukslandskap men framförallt från väg E6 och väg 832.

Motorvägssträckningen går från söder och norrut mot Håby i kanten av bergspartierna. Ingrepp har gjorts i kanten av det norra bergspartiet och på den sträcka som passerar planområdet genom slänter och schakt för vägkroppen.

I kanten av höjdpartiet norr om planområdet och vägen till Dale ligger en bostadsfastighet (Säleby 2:14) med bostadshus och ett par mindre uthus.

Planförslaget

De stora byggnadsvolymer som planen medger kommer att exponeras mot det omgivande, glest bebyggda och öppna landskapet. Framförallt kommer människor att uppleva området när de färdas på väg E6, väg 832 eller Dalevägen. Området blir väl avgränsat genom de tydliga "sluten" vid höjderna i norr och söder och lägena mellan vägarna. Från väg E6 kommer området inte att få ett tydligt visuellt samband med bebyggelse i Munkedal och Håby. Från väg 832 kan det bli mer av en upplevelse att färdas i ett bebyggt landskap, med kopplingen till Smedbergs industriområde och bebyggelsen i Håby.

Den skyddsvall, som i planen förutsätts bli anlagd mot väg E6 bedöms i liten grad påverka landskapsbildens. Vallen blir låg i förhållande till det i övrigt storskaliga landskapet och den stora vägkroppen.

I planen är bestämmelser föreslagna om att fasader ska delas upp i flera delar i syfte att bryta ner intrycket av stora byggnadsvolymer.



Vy från väster, möjlig utbyggnad enligt planförslaget.

0 10 20 30 40 50 100

Verksamheter

Förutsättningar

Pågående verksamhet inom planområdet är jordbruksdrift. Sydost om planområdet ligger Smedbergs industriområde. Här finns en blandning av olika mindre verksamheter.

Planförslaget

Planförslaget ger möjlighet till avstyckning av fastigheter i varierande storlek för mindre verksamheter och lager. Ändamålet medger även partihandel och i begränsad omfattning detaljhandel d v s handel som är kopplad till mindre verksamhet och lagerdrift.

Förslaget innehåller bestämmelser om utformning av fasader i syfte att verksamhetsområdet ska ge ett sammanhållet intryck, framförallt sett från de två allmänna vägarna på ömse sidor om planområdet. En planbestämmelse har införts om att långfasader ska delas upp i minst 30 meter långa partier, vilket t ex kan uppnås genom att byggnadskroppar förskjuts.

Enhetlighet i skyltningen föreslås genom en bestämmelse om att skyltar ska placeras på fasad, att skyltar antingen ska placeras på byggnads långsidor eller kortsidor och att skyltar inte får uppta hela fasadytan (högst en fjärdedel). Förslaget innehåller också en bestämmelse om att bildväxlande skyltar och rörliga bildskärmar inte får anordnas.

Uppförande av en skyltmast med områdesnamn föreslås i nordvästra delen av planområdet. Även angränsande verksamhetsområdets namn, t ex Smedbergs industriområde och Munkeland kan bli aktuellt att tillåta på skyltmasten. För att inte skymmas bakom byggnaderna i området föreslås masten ligga mellan 30-50 meter från vägområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är som helhet flackt. Lutningen varierar mellan ca 1:20 och ca 1:4 och är störst i de sydvästra delarna av planområdet.

Planförslaget

De förhållandevis flacka topografiska förhållandena möjliggör god tillgänglighet för funktionshindrade inom planområdet. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Tillgängligheten bevakas vidare i bygglovskedet.



Väg E6 mot Håby från Dalevägen



Korsningen mellan väg 832 och Dalevägen, utblick österut mot Smedberg



Området sett från norr med väg E6 till höger i bild.



Hållplats mitt emot korsningen med Dalevägen samt gång- och cykelväg mot Håby

Service

Matställen och tankställen, som kan vara betydelsefulla för de som får sina arbetsplatser inom området, finns på Munkeland ca 1,5 km bort och i Håby knappt 1 km från planområdet. Till Munkedals centrum är avståndet ca 3 km.

Vägar och trafik

Vägar, angöring och parkering

Förutsättningar

Väster om området går den nya sträckningen av E6:an, vilken togs i bruk sommaren 2008. Den tidigare E6:an, öster om planområdet, har vägnummer 832. Den ska kunna bära E6-trafiken om motorvägen behöver stängas av.

Planområdet gränsar norrut mot vägen till Dale - Öxna. På Dalevägen går trafik till fritidshusområdet Dale och mer utspridd bostadsbebyggelse kring Öxna, sammanlagt till ett 50-tal fastigheter. I samband med motorvägsbygget har vägen mot Dale byggts om och en bro anlagts över motorvägen nordväst om planområdet. Vägen har förstärkts och bl a försetts med sidoräcke i anslutning till vägbron. Vägen är enskild och trafikeras av boende i landsbygdsområdet väster om motorvägen och boende i Dale fritidsområde. En framtida ombyggnad av korsningen mellan väg 832 och Dalevägen, med vänstersvängfält i syfte att förbättra tillgängligheten till området, har studerats (Vectura 2011).

Strax norr om korsningen mellan väg 832 och Dalevägen ansluter väg 926 från öster.

På väg E6 förbi planområdet uppmättes 2006 årsmedeldygnstrafiken till 17550 fordon. Av dessa var 2720 tunga fordon. För väg 832 uppmättes totalt 4100 fordon, varav 400 tunga fordon år 2009.

Hastigheten på E6:an är begränsad till 110 km/h och skyltad hastighet på väg 832 är 70 km/h förbi planområdet,

Trafikplatser på E6 är dels trafikplats Foss söder om planområdet och dels trafikplats Håby norr om planområdet. Det är ca en kilometer till trafikplats Håby från Dalevägen.

Planförslaget

Verksamheter inom planområdet kommer att kunna nås via väg 832 och Dalevägen. Från Dalevägen föreslås en lokalväg in i verksamhetsområdet.

Tanken är att angöring till verksamheterna ska ske via lokalvägen inom planområdet, utom till den norra delen där planförslaget medger in- och utfart direkt från Dalevägen, se illustrationskarta.

I planförslaget är en bestämmelse införd om att endast en infart och en utfart får anordnas på respektive tomt. Avsikten med denna bestämmelse är att in- och utfarter från/mot lokalvägen ska ordnas på ett prydligt och trafiksäkerhetsmässigt bra sätt.

Parkering för anställda och besökare till verksamheterna förutsätts ske på respektive fastighet.

Den föreslagna vallen utmed väg E6 kommer att avskärma ljus från fordon inom verksamhetsområdet och förhindra att trafiken på E6:an bländas.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

En separat gång- och cykelväg är anlagd mellan Munkeland och Håby parallellt med gamla E6. Den ansluter i söder till det övergripande gång- och cykelvägnätet i Munkedal och i Håby till planerad gång- och cykelväg utmed Håbyvägen och vidare mot Gläborg.

Planförslaget

Till fots och på cykel nås området via den befintliga gc-vägen. Inom planområdet planeras inte någon separat gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Lokalbusstrafiken passerar området på väg 832. Hållplats för lokalbussar finns strax intill korsningen med Dalevägen. Bussterminal för både lokalbusstrafiken och viss expressbusstrafik finns i Håby, ca 1 km från planområdet.

Störningar och risker

Farligt gods

Förutsättningar

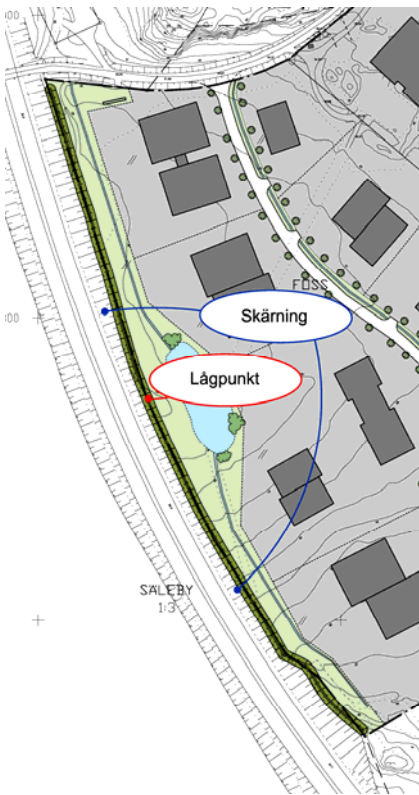
Väg E6 väster om området är en sk primär transportväg för farligt gods. Transporter av farligt gods, dvs ämnen och produkter som vid en olycka skulle kunna skada människor, miljö eller byggnader o dyl, styrs i möjligaste mån till dessa vägar. Väg E6 är motorväg, med två körfält i vardera riktningen, avgränsande mitträcke och hastighetsbegränsad till 110 km/h, på den sträcka som passerar planområdet.

Väg 832 i öster är inte rekommenderad för farligt godstransporter, men ska kunna fungera som reservväg för att leda om trafik om motorvägen blir helt blockerad eller avstängd. Vid enstaka tillfällen kan därför trafikflödet öka markant och farligt godstransporter förekomma även på väg 832.

WSP Brand & Risk tog inför samrådet av detaljplanen på uppdrag av Munkedals kommun fram en riskbedömning, daterad 2010-03-11. Syftet var bl a att ge underlag för placering av byggnader inom planområdet och då



Avstånden 30 resp. 50 meter från krönet av föreslagen vall intill väg E6 markerat i planområdet.



Väg E6 går i skärning förbi planområdet. Vid områdets mitt ligger dock vägbanans höjd högre än planområdet.

särskilt undersöka möjligheten att placera byggnader 30 meter från motorvägen. WSP:s bedömning var sammanfattningsvis att det från risksynpunkt inte förlåg något hinder att genomföra det då aktuella förslaget till bebyggelse under förutsättning att följande åtgärder genomfördes:

- 30 meter prickmark ska finnas utmed såväl väg E6 som väg 862.
- Vall ska uppföras mot väg E6. Vall dimensioneras så att den:
 - Hindrar avåkning in i området.
 - Inte har vassa detaljer och konstruktionsdelar som kan skada avåkande fordon. Vallen ska ge avåkande fordon en mjuk upptagning.
 - Hindrar utläckande gods att nå exploateringen (vara tät mot hela planområdet).
 - Geotekniska förhållanden ska studeras och beaktas så att upplägg av vall inte förorsakar sättningar i vägbanan etc.
 - Vallen bör placeras på "skärningens krön" direkt efter diket från väggkant räknat.
- Från byggnader bör det finnas utrymningsvägar som inte enbart vetter mot väg E6.
- Inga tilluftsdon bör placeras mot E6.

Om byggnader placeras 50 meter från E6:ans vägområde hamnar individrisknivån och samhällsriskerna på nivåer som är att betrakta som låga och då ställs vanligen inga krav på riskreducerande åtgärder och vall kan utgå som krav. Krav på utrymningsväg och tilluftsdon kvarstår dock.

Planförslaget

Väg E6 går till stor del i skärning, relativt planområdet, d v s vägbanans höjd ligger lägre än tomten i planområdet. Skärningarna är störst i söder och norr där höjder finns, medan områdets mitt har minst nivåskillnad. På grund av områdets geotekniska förutsättningar finns begränsningar för hur stor belastning som kan påföras marken. Endast en uppfyllnad på 1,5 meter bedöms vara möjlig. I planförslaget föreslås en vall uppföras med denna höjd närmast E6:ans vägområde främst som skydd mot bländning, men kommer även att ge ett utökat skydd mot avåkning och risker vid olyckor med farligt gods.

Byggnader föreslås inte ligga närmare vägområdet än 50 meter och detta regleras med prickad mark i planen. Avståndet från väg E6 ska mätas från krönet av vallen. Ett markområde närmast väg E6 föreslås bli ett grönt skyddsområde (Natur) och inrymmer vall samt dike. Inom kvarteretsmark kan marken 30 meter från vägområdet användas för verksamheternas parkering m m, utan att någon risk för människors säkerhet bedöms föreligga.

Utmed väg 832 i den nordöstra delen av planområdet föreslås ett 30 meter brett område som ”prickmark”, mark som inte får bebyggas.

En planbestämmelse föreslås även för att säkerställa att utrymningsvägar ska finnas på fasad som inte vetter mot väg E6. Detta bevakas i bygglovskedet. I bygglovskedet ska även bevakas att placering av tilluftsdon placeras på ett acceptabelt sätt.

Buller

Förutsättningar

Trafikbuller i området uppkommer framförallt från vägtrafiken på väg E6.

Planförslaget

Beräkningar gjorda för planområdet med en uppskattad trafikmängd på 18 000 fordon på väg E6 visar att bullernivåerna kommer att ligga under Naturvårdsverkets riktlinjer utomhus vid arbetslokaler, 65 dB(A), 50 meter från vägmitt, med den föreslagna skyddsvallen uppförd utmed väg E6.

För bostadshuset norr om Dalevägen, utanför planområdet, görs bedömningen att det sammantaget inte kommer att påverkas mer än vad det redan görs från trafiken på väg E6 idag. Detta tack vare att trafikbullret från väg E6 kommer att skärmars av utav skyddsvall samt bebyggelse inom planområdet. Omfattningen av den trafik som alstras till och från verksamheter inom planområdet bedöms inte bli av den omfattningen och inte heller ha så höga hastigheter att betydande störningar uppkommer.

Verksamheter inom området kan även komma att avge buller från verksamheters aktiviteter, fläktar, angörande trafik och transporter till och från området. Vilken verksamhet som kommer att etablera sig här är inte bestämd och eventuell bullerpåverkan får beaktas i bygglovskedet.

Räddningstjänst

Förutsättningar

Räddningstjänsten är stationerad på Kungsmarken i Munkedal, ca 2 km från planområdet.

Planförslaget

En brandpost med erforderlig kapacitet bör placeras i området i samråd med Räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Mellan Munkedal och Håby går kommunens huvudledningar för vatten och spillvatten parallellt med väg 832 (gamla E6). På uppdrag av Munkedals

kommun har företaget Aqua Canale våren 2010 undersökt förutsättningarna för en utbyggnad av ledningsnätet i området.

Planförslaget

Sälebyområdet föreslås bli anslutet till kommunens va-system vid en anslutningspunkt öster om väg 832, mitt emot infarten till Dale.

Nya vatten- och spillvattenledningar byggs ut inom området och förläggs i lokalvägen. Spillvattnet leds ner till en lågpunkt, där byggrätt föreslås för en pumpstation.

Dagvatten

Förutsättningar

I nordvästra delen av planområdet går ett mindre dike, iordningställt i samband med anläggning av väg E6 och ombyggnad av Dalevägen. Diket avleder vatten från höjdområdet och Dalevägen norr om planområdet. Det går även ett dike mellan åkrarna parallellt med plangränsen i öster.

Planförslaget

Dagvatten från väg, tomtmark och byggnader inom planområdet omhändertas lokalt. Avvattning av vägytan samt tomtmark och byggnader öster om lokalvägen föreslås ske till ett öppet vägdike öster om den nya lokalvägen. Dagvattnet leds vidare via en vägtrumma under vägen till ett dike utmed föreslagen väg mot pumpstationen för att därefter mynna ut i en fördröjningsdamm i områdets lågpunkt. Avledande av dagvatten från tomtmark och byggnader väster om lokalvägen föreslås ske till ett nytt dike utmed bulervallen i väster. Det befintliga diket i planområdets östra gräns kommer till viss del att ligga som NATUR- mark i planen, medan en del kommer att ledas om i det nya diket utmed lokalvägen.

I planförslaget ställs krav på att en fördröjningsdamm ska anläggas. Enligt beräkningar gjorda av Aqua Canale 2010-09-15 och kompletterade 2010-12-15 föreslås dammen få en yta på ca 1800 m² och bedöms komma att ha en vattenvolym på ca 2200 m³. Detta innebär bl a att dammen klarar av ett 10-årsregn i 20 minuter, eller ett 100-årsregn i 10 minuter.

Från dammen föreslås en anslutning till befintlig dagvattenledning som är ansluten på Trafikverkets ledning under motorvägen (dimension 600 mm). Via denna ledning leds dagvattnet till en befintlig fördröjningsdamm väster om väg E6 innan det leds ut till Sälebybäcken. Dammen måste kunna stängas av för att hålla kvar och sanera ett föroreningsutsläpp.

Ett bräddavlopp föreslås från dagvattendammen till diket utmed E6.

Dagvattendammen ska vara anlagd innan bygglov lämnas inom området, vilket är säkerställt i planen genom en administrativ bestämmelse om villkor för bygglov.

EI

Förutsättningar

Det finns en transformatorstation i anslutning till den tidigare gårdstomten vid Dalevägen.

Planförslaget

Byggrätt för den befintliga transformatorstationen är redovisad i planförslaget.

Avfall

Kommunen har rutiner och regler för källsortering, återvinning och kompostering. Återvinningscentral finns på Hästeskedsmossens avfallsanläggning där också avfall som inte kan återvinnas tas omhand.



Befintlig transformator vid Dalevägen

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanarbetet drivs med så kallat normalt planförfarande, vilket innebär både ett samrådsskede och ett utställningsskede. Detaljplanen ska därefter tas upp för beslut om antagande i kommunstyrelsen.

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i fem år.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (lokalvägen och naturmark).

Övriga genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kajsa Björquist, arkitekt, Lena Andersson, arkitekt och Linda Hansson, planeringsarkitekt på uppdrag av Munkedals kommun och i samarbete med Ronny Larsson, fysisk planerare på utvecklingsavdelningen.

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 planhandlingarna:

Plankarta

- Byggrätt för pumpstation är flyttad till det läge som redovisades i samrådshandlingen, intill föreslagen fördröjningsdamm. En mindre väg (Lokalväg) är föreslagen till pumpstationen. Därmed har u-området mellan Lokalväg och Natur (damm) utgått.
- Bestämmelse om begränsning av fasadskyltning har ändrats från att skyltar får uppta högst en tredjedel till högst en fjärdedel av fasadytan.
- En administrativ bestämmelse är införd om att dagvattenanläggning, som kommunen inte är huvudman för, ska ha kommit till stånd innan bygglov kan lämnas.

Illustration

- Illustrationen är justerad i enlighet med justering av plankarta.

Planbeskrivning

- 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 i planbeskrivningen är kompletterad när det gäller skyltning, hantering av dagvatten och framtida ombyggnad av korsningen mellan väg 832 och Dalevägen under rubrikerna: *Verksamheter*, *Teknisk försörjning* respektive *Vägar och trafik*.

Genomförandebeskrivning

- Se under rubriken *Justering* i genomförandebeskrivningen

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.