

PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR HÅBY-LYCKE 1:53 M FL (1:25, 1:40, 1:41 och 1:44), Handelsområde

MUNKEDALS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
2013-10-14
reviderad 2013-12-13

Antagen av KS 2014-01-22
Laga kraft 2014-02-14

Detaljplanen har upprättats av **WSP** på uppdrag av Stora Blå Fastighets AB.

Detaljplan: Annika Thörneby och Anna Uhrbom
Bo Lindelöf (trafik), Jesper Lindgren (buller), Per Friberg (geoteknik)

Illustrationer: AMB Arkitekter AS

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till Detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl, Munkedals kommun. Denna plan gäller jämsides med Detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl, Munkedals kommun.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Tillägg till Plankarta för Ändring av detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl
- Tillägg till Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning Ändring av detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl

Endast plankarta och planbestämmelser blir juridiskt bindande.

Övriga handlingar är:

- Geotekniskt utlåtande, WSP 2013-06-16
- PM buller, WSP 2013-10-03
- PM Trafik, WSP 2013-06-24
- Dagvattenutredning, ÅF 2013-07-05

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

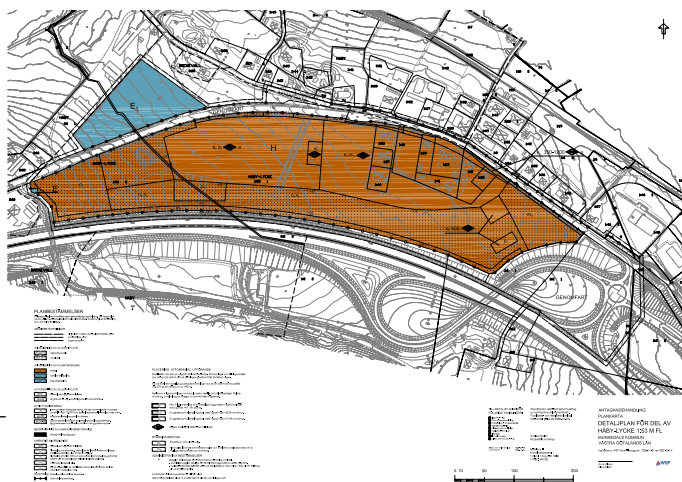
Syftet med planändringen är att medge en förändring av totalhöjden för delar av byggnationen, ändring av administrativ bestämmelse rörande krav på uppförande av tre mindre byggnader utmed Håbyvägen samt att möjliggöra uppförande av skylt inom den mindre byggrätten i nordöstra delen av planområdet.

Bakgrund

Nya skisser för handelsetableringen har tagits fram som innebär att ytan för handel minskas och delas upp i fler byggnadsvolymer samt att bebyggelsen anpassas till befintliga marknivåer.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således ett tillägg till befintliga planhandlingar.



Plankarta gällande detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Planområdet utgörs av hela planområdet för gällande detaljplan, *del av Håby-Lycke 1:53 m fl*. Området avgränsas av E6 i söder och Håbyvägen i norr.

Planområdet består av jordbruksmark, vägar och några bebyggda fastigheter. Gällande detaljplan förutsätter att befintliga byggnader söder om Håbyvägen rivs.

Planområdet omfattar fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44 samt Håby-Lycke 1:53. Fastigheterna ägs av Stora Blå Fastighets AB med undantag från Håby-Lycke 1:41 och 1:14, men avtal finns om ett förvärv av fastigheterna.



Orienteringskarta med planområdet markerat

Tidigare ställningstagande

Syftet med gällande detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl är att medge en ny handels-etablering om ca 70 000 m² bruttoarea, varav ca 55 000 m² handelsyta.

Gällande detaljplan föregicks av ett planprogram, vars huvudsyfte var att pröva lokaliseringen. Kommunen har tidigare tillsammans med länsstyrelsen låtit ta fram en handels-utredning. Parallellt med upprättandet av gällande detaljplan togs en fastighetsplan och en miljökonsekvensbeskrivning fram. De kapitel som berörs tas upp under rubriken *Konsekvenser*.

Geotekniska förhållanden

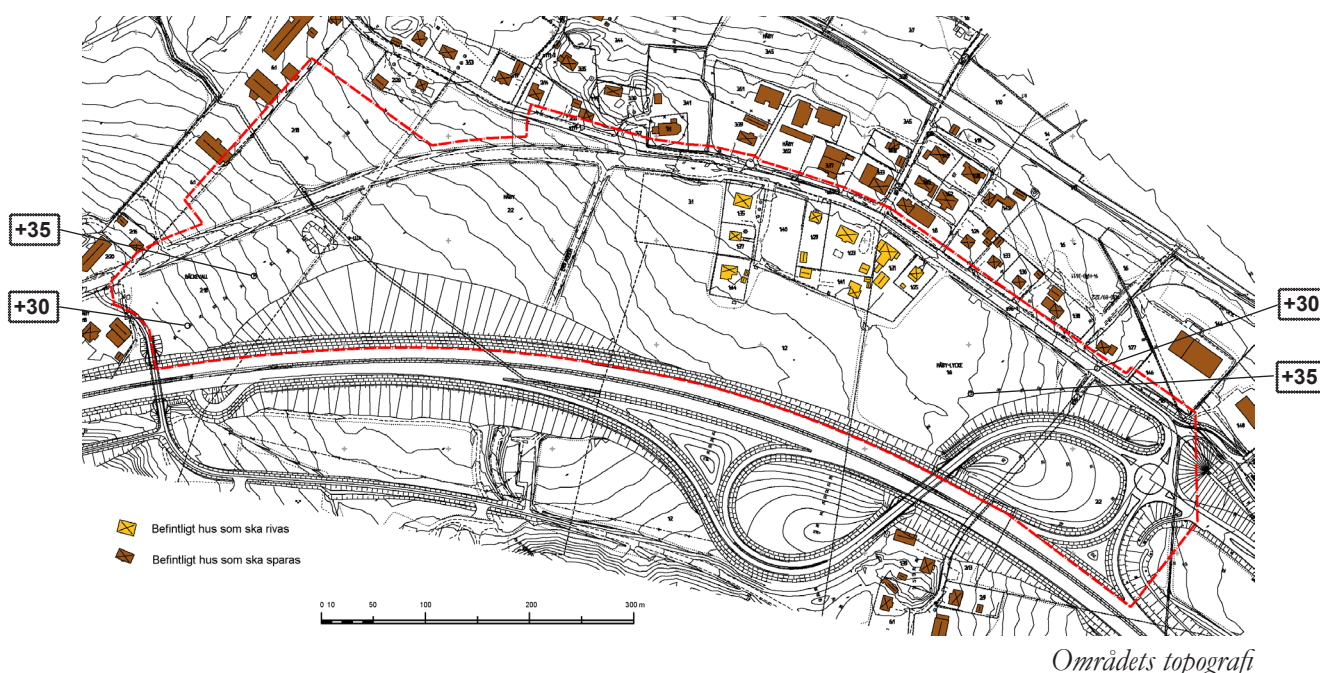
Området är kuperat och markytan ligger som lägst inom ett parti i den västra delen av planområdet, där marknivån är mellan +26 m och +27 m över nollplanet. Markytan stiger från lågpunkten i väster till ca +40 m. Från höjdryggen faller markytan mot öster till ca +30 m i planområdets östligaste del. Markytans lutning är störst i den västligaste delen, ca 1:15, medan den inom övriga delar av området i regel varierar mellan 1:20 och 1:50.

Till gällande detaljplan gjordes geotekniska undersökningar för planområdet av Bohusgeo. Handlingen är daterad 2005-05-31. Gällande plan reglerar att handelsbyggnaden är i två våningar i dess västra del och i en våning med takparkering i dess östra. Planen medger att högsta totalhöjd för huvudbyggnadens västra del på +45,0 m över nollplanet och +38,5 m för den östra delen. Håbyvägen ligger på denna sträcka på en nivå mellan +35 m och +37 m över nollplanet, vilket innebär att byggnaden delvis skulle ligga nedsänkt i förhållande till vägen.

Inlastning till handelsanläggningen var planerad att ske från en lastgata som skulle gå parallellt med Håbyvägen men under mark, på nivån +27 till +31 över nollplanet. Enligt det tidigare förslaget uppgick nivåskillnaden mellan lastgatan och Håbyvägen till som högst ca 6 m, vilket skulle innebära omfattande åtgärder (stödmurar och spontning) för att säkerställa stabiliteten för Håbyvägen.

Eftersom de geotekniska förhållandena på platsen är svåra, har förslaget arbetats om. Bebyggelsens omfattning har minskats och har, tillsammans med lastgatan, placerats på en nivå mer anpassad nuvarande marknivå.

Den nya inriktningen innebär mindre bebyggelseyta, vilken är placerad längre från Håbyvägen, och förändring av marknivån för den östra delen av bygggrätten. Golvnivån i den östra delen av byggnaden planeras att höjas med ca 2 m mot gällande plan, så att nivåskillnaden mot Håbyvägen blir ca 2 -4 m, istället för upp till 6 m. Eftersom det nu är mindre yta som ska bebyggas, kan ett större markområde mot Håbyvägen ta upp nivåskillnader. Marknivån i den södra delen mot väg E6 bibehålls enligt gällande plan, för att inte stabilitetsförhållandena i den delen av området påverkas.



Jordlager

Jordlagrens mäktighet varierar enligt utförda sonderingar mellan ca 3 m och över 50 m och utgörs under det ca 0,2 m tjocka vegetationsjordlagret i huvudsak av:

- Torrskorpelera
- Lera
- Friktionsjord vilande på berg

Torrskorpelerans tjocklek varierar inom huvuddelen av området mellan 1,0 m och 1,5 m utom i anslutning till höjdryggen i öster, där tjockleken varierar mellan 2 och 3 m. Torrskorpeleran är i regel siltig. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 30 % och 35 %. Torrskorpeleran bedöms vara mycket tjällyftande. Lerans mäktighet varierar enligt sonderingarna mellan 0 m och över 50 m. I den nordligaste delen saknas lera helt i anslutning till bergspartiet norr om planområdet och i anslutning till områdets lågpunkt är lermäktigheten störst. Leran bedöms till stor del vara kvick, vilket innebär att leran vid störning/omrörning förlorar sin hållfasthet och blir en trögflytande vätska. I anslutning till höjdryggen bedöms leran kunna påföras en viss belastning. Inom den västra delen bedöms ingen belastning kunna påföras utan att långtidssättningar uppkommer.

FÖRSLAG TILL TILLÄGG AV GÄLLANDE DETALJPLAN

Högsta totalhöjd

Enligt gällande detaljplan regleras byggnadshöjden till två våningar i den västra delen och till en våning med takparkering i den östra delen. Planen medger att högsta totalhöjd för huvudbyggnadens västra del är +45 m över nollplanet och +38,5 m för den östra delen. I väster finns även möjlighet att placera taklanterniner som går upp till +47 m över nollplanet. Håbyvägen ligger på denna sträcka på en nivå mellan +35 m och +37 m över nollplanet, vilket innebär att byggnaden delvis skulle ligga nedsänkt i förhållande till vägen. Inlastning till handelsanläggningen var planerad att ske från en lastgata som skulle gå parallellt med Håbyvägen, men på en lägre marknivå.

Det nya förslaget innebär att en mindre omfattande schaktning görs. Lastgatan och bebyggelsen anpassas bättre till befintliga marknivåer. Jämfört med gällande plan ligger de dock fortfarande lägre än Håbyvägen, ca 2 - 4 m. För att möjliggöra handelsytan föreslås istället att totalhöjden för den östra delen av byggrätten höjs med 3 m.

Förslag till tillägg

- Förslaget innebär att högsta totalhöjd ändras för den östra delen av byggrätten från +38,5 m till +41,5 m över nollplanet.

Skyltar

Enligt gällande plan finns möjlighet att uppföra två reklamaster inom planområdet; en med högsta totalhöjd +50 m över nollplanet (i väster) och en med totalhöjd av 12 m (i öster). Masterna och andra reklamannonser får inte anordnas så att de utgör en trafiksäkerhetsrisk. Samråd ska därför ske med Trafikverket vid lovgivning.

Förslag till tillägg

- Förslag till ändring av gällande plan innebär att ytterligare en skyltpelare tillåts i den östra delen av planområdet. Detta görs för att de mindre byggrätterna ska kunna ha var sin skylt.
- Den maximala totalhöjden för de två skyltarna i östra delen av planområdet ändras från 12 m till 14 m.

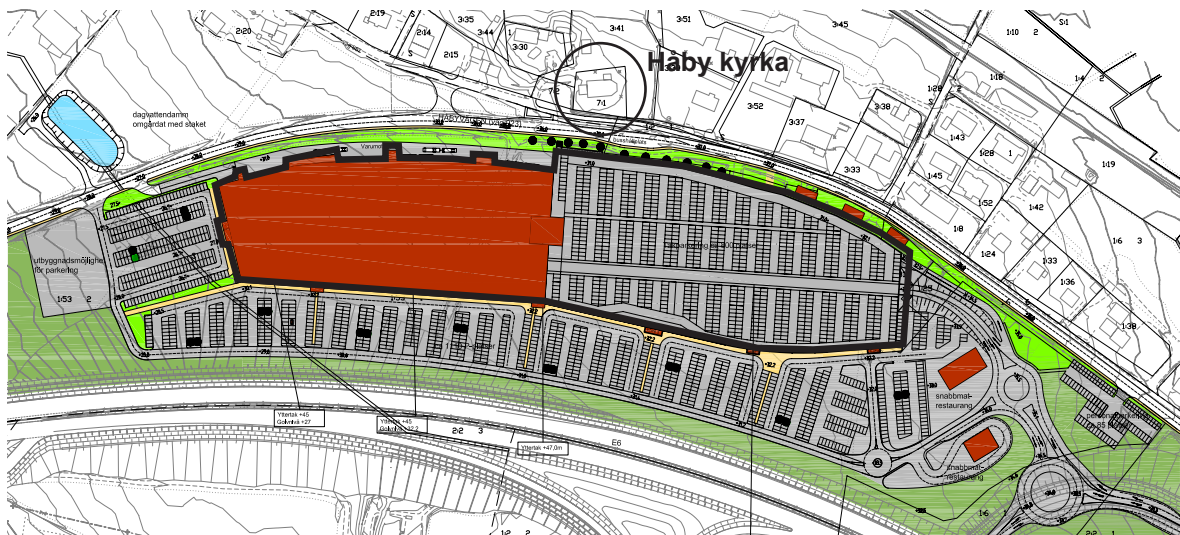
Utnyttjandegrad, placering och utformning

Gällande detaljplan medger bebyggelse upp till 70 000 m² bruttoarea. I samband med framtagandet av planen gjordes utformningsskisser av handelsanläggningen. Huvudbyggnaden skulle vara svagt bågformad i den västra delen för att följa Håbyvägens kurva. För att säkerställa utformningen mot Håbyvägen och ge en karaktär av bygata ställer gällande plan krav på att minst tre mindre byggnader ska uppföras utmed vägen, dock inte framför kyrkan.

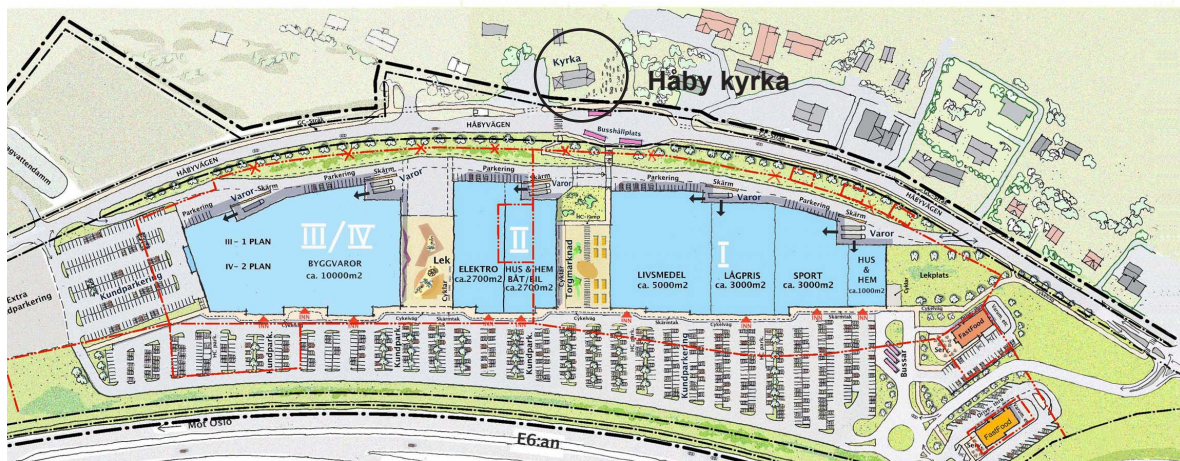
Skisserna har nu omarbetats och istället för en större byggnad och tre mindre, kommer hela handelsetableringen att delas upp i tre byggnader med två torgbildningar mellan husen, vilket bl a skapar en öppen plats framför Håby kyrka. Byggnaderna flyttas även längre ifrån Håbyvägen. Utbyggnadsvolymen har också förändrats. Istället för 70 000 m² bruttoarea planeras för en utbyggnad om 50 000 m², vilket motsvarar en handelsyta på 40 000 m², varav 30 000 m² förläggs i bottenplan. De tre mindre byggnaderna utmed Håbyvägen föreslås tas bort från plankartan och möjlighet ges istället till plantering i området.

Förslag till tillägg

- Den administrativa bestämmelsen betecknad **a** på plankartan, ersätts med en ny administrativ bestämmelse. Det innebär att det tidigare kravet på tre mindre byggnader utmed Håbyvägen utgår. En bestämmelse om plantering längs vägen införs. En ny bullerberäkning har gjorts för att se konsekvenserna av det nya utbyggnadsförslaget. Resultatet är att krav på bulleråtgärder ställs för fastigheterna Håby 2:15, 2:16 och 3:39, till skillnad från den tidigare bestämmelsen, **a**, som förutom Håby 2:16 innehöll fastigheterna Håby 2:18, Gläborg 1:7 och 1:9. Anledningen är att det inte längre finns några bostäder på två av fastigheterna och för den tredje fastigheten förbättras bullersituationen i och med minskad trafik till handelsområdet
- Bestämmelsen **e₁**, som behandlar utnyttjandegrad, ersätts med en ny bestämmelse **e₄**. Detta görs för att ändra den sammanlagt tillåtna bruttoarean från 70 000 m² till 50 000 m². Byggrättens gräns flyttas även längre ifrån Håbyvägen.
- Ny planbestämmelse införs vilken innebär att handelsetableringens huvudvolym kommer att delas upp i minst två byggnader och att området framför Håby kyrka inte får bebyggas med annat än komplementbyggnader, t ex bodar för torghandel. Ytterligare en bestämmelse reglerar yta och höjd för komplementbyggnader.



Förslag till byggnad i gällande plan. Den östra delen har parkering på taket.



Nytt förslag med tre större byggnader och platser däremellan. Ett större utrymme skapas framför Håby kyrka och butikerna kan enklare nås från Håbyvägen.

- Följande bestämmelse utgår: *För att förhindra skadliga grundvattensänkningar ska en tät skärm utföras utefter väg 923 på en sträcka av ca 180 m. Den behövs inte längre från geoteknisk synpunkt p g a att byggnaden ligger längre från Håbyvägen och i ett mindre djupt schakt.*

Parkering

Ett förtydligande har gjorts på plankartan för s k prickmark, d v s mark som inte får bebyggas med byggnader. Efter att den ursprungliga detaljplanen vunnit laga kraft, har en ny plan- och bygglag antagits. I denna har bl a ordet ”bebygga” fått en ny definition. Bebygga omfattar nu även anläggningar, som t ex parkeringsplats. Syftet i gällande plan var att tillåta parkeringsplatser på prickmarkerad mark. För att det inte ska skapas missförstånd har ett förtydligande på plankartan gjorts, som innebär att anläggande av parkeringsyta får ske.

In- och utfart

Utfartsförbudet utmed Håbyvägen har förlängts ca 20 m åt väster. Tillfart till handelsområdet föreslås endast ske från Håbyvägen och möjligheten tas därför bort för tillfart från av- och påfartsrampen till väg E6 i öster.

KONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning gjordes i samband med framtagandet av gällande detaljplan från 2007. Flera av tilläggen i denna plan berör även miljökonsekvensbeskrivningen. En sammanställning av vilka förändringar som skett redovisas nedan.

Tillägget till gällande plan ger konsekvenser på landskapsbilden, kulturmiljön, geoteknik, buller och trafikströmmar. Minskad handelsyta innebär också förändrat parkeringsbehov.

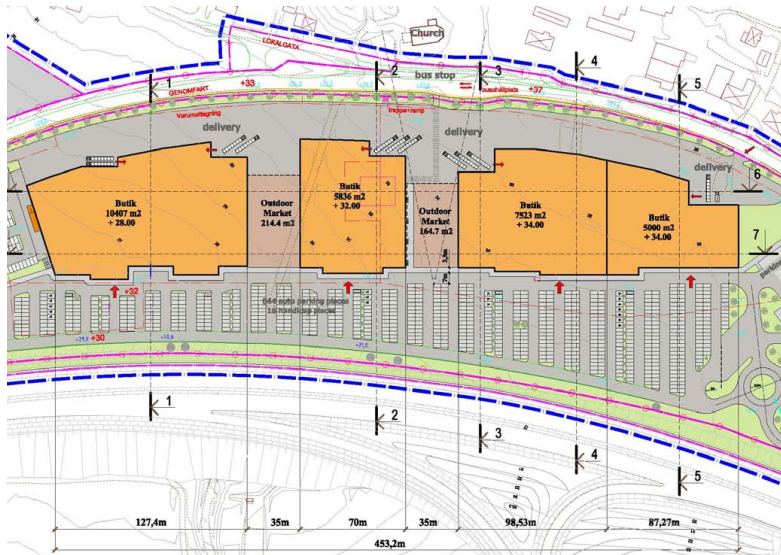
Landskapsbild och kulturmiljö

I gällande plan konstaterades att en utbyggnad enligt planförslaget kommer att ha stor påverkan på landskapsbilden och på kulturmiljön kring Håby kyrka. Särskild vikt lades därför vid höjdsättning och studier av volymer. Håby kyrka ligger centralt i samhället, på en mindre höjd, vilket innebär att den utgör ett s.k. landmärke. I Miljökonsekvensbeskrivningen konstateras att landskapsbilden, med öppen jordbruksmark intill samhället, kommer att förändras kraftigt.

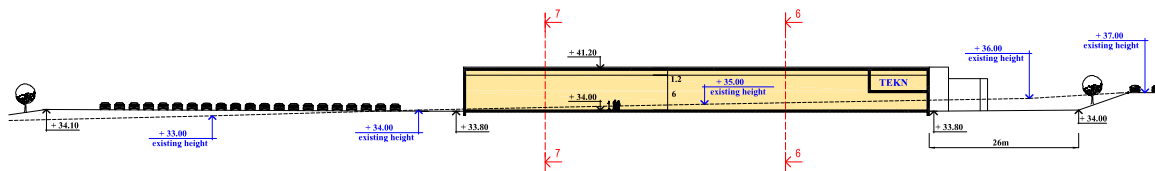
Nu föreslagna ändringar innebär att tillåten totalhöjd för den östra delen av bygggrätten höjs med 3 m. I det tidigare förslaget var det tänkt att parkering skulle ske på taket, men i detta förslag sker all parkering på marken. Den faktiska höjdskillnaden blir därmed lägre, eftersom bilarnas höjd tillkommer. Skisser samt vyer från olika platser har tagits fram för att kunna bedöma förslagets påverkan. (Se sidorna 10-12.)

Kyrkan syns idag på långt avstånd, men desto närmare samhället åskådaren befinner sig, ju mer skymms kyrkan av en trafikplats. Norr om E6, i höjd med samhället, syns kyrktornet bättre. I detta läget skymmer inte den nya bebyggelsen kyrkan. Från E6, i höjd med planområdet, kommer endast toppen på kyrktornet att synas, förutom i mellanrummet mellan byggnaderna, där hela kyrkan kan siktas.

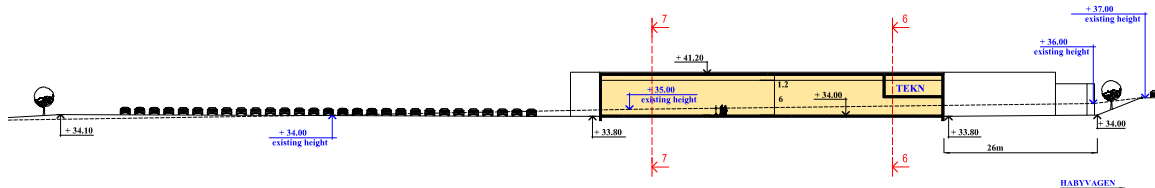
Bedömningen är att nu föreslagna ändringar inte innebär några stora skillnader från förslaget i gällande plan. Den stora påverkan kommer av att den öppna jordbruksmarken tas i anspråk för byggnation. Kyrktornet kommer fortsättningsvis att synas, särskilt på längre avstånd, även



Illustrationen t v visar var sektionerna nedan är tagna. Sektionerna visar marknivån och byggnadernas höjd i förhållande till Håbyvägen.



Section 4-4

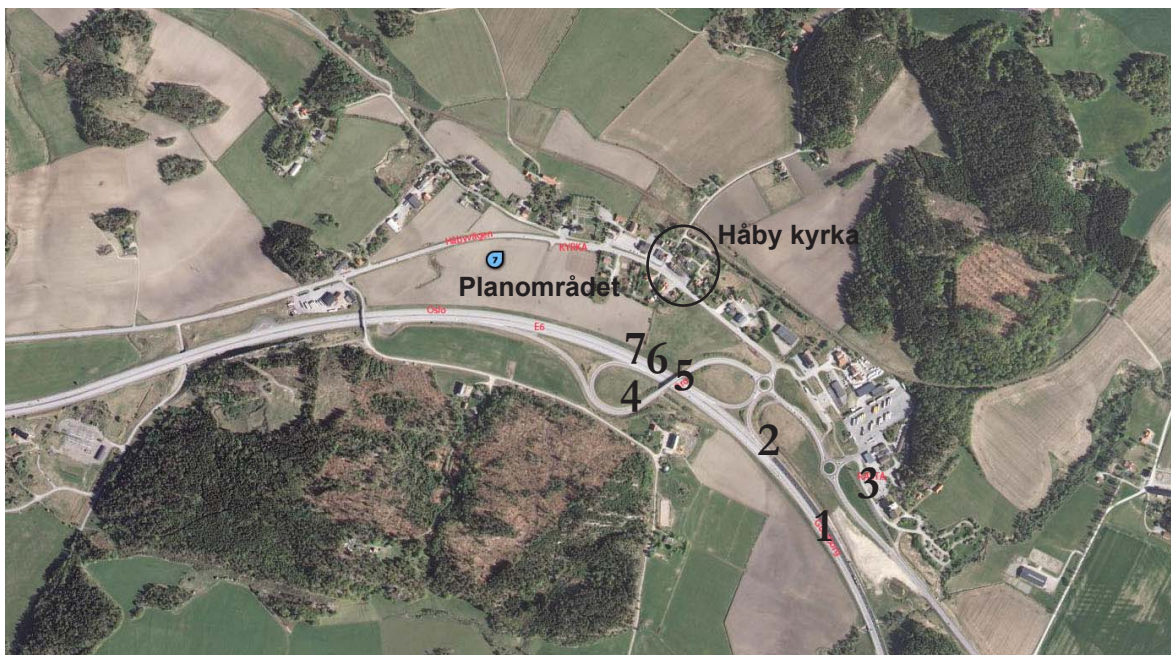


Section 5-5

om det inte blir på samma tydliga sätt som idag. Positivt med det nya förslaget är att butikerna delas upp i minst två byggnader och att en öppen yta skapas framför kyrkan.

I gällande detaljplan resonerades också kring hur närmiljön, framförallt längs Håbyvägen, kommer att upplevas. Området mellan den nya bebyggelsen, kyrkan och bostäderna har stor betydelse för upplevelsen av gaturummet. Förslag till ändring av detaljplanen innebär att de tre mindre byggnaderna, som var tänkta att skapa ett tydligare gaturum, inte byggs. Detta föreslås efter att skisserna omarbetats och bebyggelsens omfattning minskats samt delats upp i flera byggnader. Anpassningen blir på så vis bättre till befintlig bebyggelse i Håby. Istället för en lång byggnad är det nu möjligt att passera genom kvarteret. Risker att norrfasaderna ska upplevas som baksidor minskar då fler entréer kan skapas mellan husen och det blir genare att ta sig mellan butikerna och Håbyvägen. Positivt är också att Håby kyrka framträder tydligt från platsen mellan butikerna strax söder om Håbyvägen och mitt för kyrkan. Tillägget till detaljplanen innebär att utsikten över ett parkeringsdäck ersätts med bebyggelse i en våning.

En medveten gestaltning är viktig. Varuintag föreslås döljas med skärmar och inlastningen kommer att ske i nischer. Utmed Håbyvägen, i anslutning till kyrkan, föreskriver gällande detaljplan att träd ska planteras i en allé och ytterligare en planteringszon har lagts till planen. Trädplantering tillsammans med uppdelning av husen och en variation i fasaduttrycket är positivt för gatumiljön.



Vyerna är markerade på ortofotot.



Utsikt från E6 samt anfart, söder om bron. Idag syns inte kyrkan i detta läge, däremot syns den från E6 på längre avstånd söderut.



Den nya handelsetablering kan skymtas från Rasta/OKQ8. Kyrktornet är synligt.



Vy från uppkörningsrampen till bron över E6. Kyrktornet och kyrktaket är synligt.



Vy från bron över E6



Vy från E6 strax norr om bron



Vy från E6, mellanrummet mellan byggnaderna

Gällande plan medger två skyltpyloner, varav en högre som kommer att visa namnet på etableringen. I den östligaste delen av planområdet medges en lägre gemensam skylt för restaurangerna. Höjder på reklampyloner har i gällande plan anpassats i möjligaste mån för att inte skära av siktlinjen från kyrkan och mot E6 söderut. Planändringen innebär att två skyltar istället för en, kommer att finnas i den östra delen av området, d v s en för vardera byggnad. De kommer att ligga relativt nära varandra och med samma höjd. Skyltarna är lägre än kyrkan och bedöms inte påverka utsikten mer än handelsvolymen redan gör.

Stabilitetsförhållanden

Geotekniskt utlåtande, WSP 2013-06-16 finns som bilaga.

I gällande plan beskrivs förhållandena enligt nedan

Släntstabiliteten inom området har för nuvarande förhållanden beräknats i en sektion i den västra delen av området. Med ledning av beräkningarna bedöms släntstabiliteten inom hela planområdet vara tillfredsställande. Den planerade bebyggelsen kommer att medföra en omfattande avschaktning i den norra, högre belägna delen av området. Släntstabiliteten kommer därför inte att försämrats. För att inte försämra släntstabiliteten i anslutning till väg E6, bör marken inom denna del nivå sättas så att ingen schaktning erfordras. Vid utbyggnad av E6 utfördes förstärkningsåtgärder med KC-pelare. Denna förstärkning dimensionerades med förutsättning att inga tryckbankar skulle utföras. Maximal nivåskillnad mellan E6 och omgivande mark var maximalt 5 m. Den i tidigare planutredningar omnämnda tryckbanken utfördes som ett deponiområde för schaktmassor

Stabilitetsförhållanden enligt förslag till tillägg av gällande detaljplan

- Eftersom marknivåerna utmed väg E6 i södra delen av området bibehålls enligt gällande detaljplan, förändras inte stabilitetsförhållandena i denna del av området.

I och med förändringen av nivåerna för lastgatan utmed Håbyvägen, som innebär en minskad nivåskillnad, kommer risken för låg stabilitet i byggskedet att minska och en avsevärd kostnadsbesparing för den permanenta konstruktionen görs.

Trafik och parkering

I miljökonsekvensbeskrivningen från 2007 framgår att det är möjligt med en utbyggnad av totalt 55 000 m² handelsyta fördelat på 10 000 m² för detaljvaror, 15 000 m² för sällanköp och 30 000 m² för övrig handel. Parkeringsbehovet är beräknat till 2 150 platser vilket medför en maxtimtrafik på 3 200 fordon och vardagsmedeldygnstrafik på 17 000 fordon till och från anläggningen.

Nu planeras en annan inriktning på utbyggnaden med 29 000 m² BTA sällanköp (bygg, TV etc), 6 000 m² BTA övrig handel (klädbutiker etc) och 5 000 m² BTA livsmedel. Sammanlagt blir den totala handelsytan 40 000 m². Förslaget innebär att parkeringsplatserna på taket utgår. PM Trafik, WSP 2013-06-24, har tagits fram för att belysa konsekvenserna av detta. Parkeringsbehovet har räknats om utifrån de nya förutsättningarna, d v s en lägre exploateringsgrad samt förändring av fördelningen av varuslagen.

Behov av parkeringsplatser

Yta m ² BTA	Parkeringsbehov platser
Sällanköp 29 000	870
Livsmedel 5 000	250
Övrigt 6 000	240
SUMMA	1 360

Parkeringsbehovet har minskat med 790 platser i jämförelse med gällande detaljplan. De nya skisserna redovisar 1 428 parkeringsplatser, vilket är tillräckligt för att täcka behovet av markparkering. Utöver bilparkering planeras för cykelställ och bussparkering.

Trafikalstring för anläggningen beräknas enligt nedanstående tabell under maxtimmen och årsmedeldygn.

Trafikalstring maxtimme och ÅDT

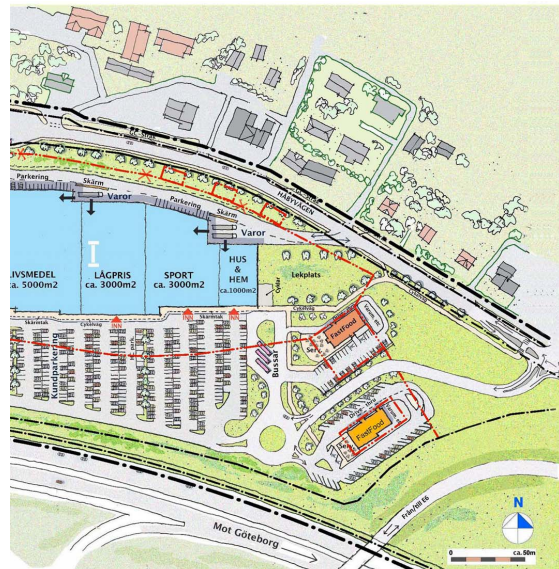
Yta m ² BTA	Maxtim (in och ut)	ÅDT (in och ut)
40 000	1 810	12 700

En jämförelse med trafikmängderna i tidigare trafikutredning (3 200 fordon i maxtimtrafiken och 17 000 fordon i vardagsmedeldygnstrafiken), visar att de blir väsentligt lägre med det nya förslaget. Orsakerna är lägre exploateringsgrad samt inriktningen mot sällanköpshandel med viss andel livsmedel och övrig detaljhandel som är mindre trafikalande.

Detaljerade trafikmängder och kapacitetsberäkningar finns redovisade i PM Trafik 2013-06-24. I samråd med Trafikverket har förslagen tillfart till handelsområdet ändrats. Tidigare skulle en cirkulationsplats leda in/ut trafiken i området men nu föreslås istället en in/utfart från Håbyvägen. Tidigare utformningen av plankartan medger även denna lösning.



Trafiklösning enligt gällande plan



Ny föreslagen trafiklösning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av ÅF 2013-07-05 och finns som bilaga.

I gällande plan redovisas ett område för omhändertagande av dagvatten norr om Håbyvägen. Området är tillräckligt stort för att ta hand om både dagvattnet från området och delar av E6 även med föreslagna förändringar.

Avvattningen sker idag via naturlig avrinning till en trumma under Håbyvägen och vidare till befintlig kulvert i nordvästra delen av området. Inom området finns en fördröjningsdamm, med en yta på ca 200 m², som utfördes i samband med utbyggnaden av E6. Avrinningen från dammen sker till trumman under Håbyvägen.

Detaljplanen omfattar ca 13,3 ha mark varav bearbetad yta är ca 12,0 ha. Takytan är ca 3 ha, hårdgjorda asfalterade ytor ca 6,8 ha och resterande 2,2 ha grönytor främst gräsytor. Jordlagren inom området består av lera, vilket innebär att grundvattenströmningen antas ske långsamt, vilket i sin tur försvårar infiltrationen.

För planerad byggnation föreslås åtgärder som innebär att utgående flöde från bearbetad yta inte ökar jämfört med den naturliga avrinningen vid ett 10-årsregn.

Åtgärder som ska utföras är en fördröjningsdamm norr om Håbyvägen. Dammen kommer även att ha en renande funktion och utloppet förses med oljeavskiljare. Dammen dimensioneras för ett 10-årsregn med 20 minuters varaktighet. Med ett utflöde på 222,6 l/s och ett inflöde på 1219,5 l/s blir fördröjningsvolymen ca 1200 m³. Detta ger en damm med storlek 800 m² där ytan tillåts stiga ca 1 m, släntlutning 1:4.

Ytterligare fördröjningsåtgärder kan bli aktuella men är inte nödvändiga. Detaljerade beskrivningar av föreslagna åtgärder finns i Dagvattenutredning, ÅF 2013-07-05.

Exempel på åtgärder som kan komma att utföras:

- Gröna takytor
- Fördröjnings- och reningsdike
- Täta dagvattenledningar från parkeringsytor

Buller

Ett PM Buller, WSP 2013-06-26, har gjorts för att belysa konsekvenserna av den nya inriktningen på bebyggelsen.

Vid nybyggnation av bostäder och undervisningslokaler bör följande riktvärden inte överskridas:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrider.

Vid befintliga fastigheter och vid ”ej väsentlig ombyggnad för vägtrafik”, utgår Trafikverket från riktvärdena 65 dBA ekvivalentnivå och 80 dBA maximalt utomhus för vägtrafikbuller. Eftersom Håby framförallt påverkas av buller från E6 har dessa värden används som utgångspunkt för planens krav på åtgärder.

I dagsläget utsätts ingen av bostadsfastigheterna längs med Håbyvägen för ekvivalenta ljudnivåer över 65 dBA medan de flesta har en ekvivalent ljudnivå över 55 dBA vid fasad. Den maximala ljudnivån för den mest utsatta fastigheten uppgår till 79 dBA och hälften av fastigheterna har en maximal ljudnivå över 70 dBA vid fasad.

Om ett nytt köpcenter anläggs invid Håbyvägen kommer biltrafiken att öka på E6 samt på Håbyvägen fram till infarten till parkeringsplatserna och vid anslutningen till E6. Därmed kommer också bullernivåerna från vägarna att öka. Köpcentret kommer dock att fungera som en bullervall mot E6 och de ekvivalenta ljudnivåerna kommer att dämpas vid vissa fastigheter.

Beräkningarna visar att:

- Nio fastigheter beräknas få en lägre ekvivalent ljudnivå vid utbyggt köpcenter jämfört med nuläge.
- Tio fastigheter beräknas få en ökad ekvivalent ljudnivå vid utbyggt köpcenter jämfört med nuläge.
- Totalt kommer ljudnivån vid 18 fastigheter att överstiga den ekvivalenta nivån på 55 dBA med alternativet nytt köpcenter 2035.
- En fastighet kommer att utsättas för ekvivalenta nivåer över 65 dBA.
- 11 fastigheter beräknas även att ha ett maximalt värde på över 70 dBA.

En jämförelse har även gjorts med ett nollalternativ 2035, d.v.s. hur bullersituationen skulle vara i framtiden utan en handelsetablering. Den visar att ljudmiljön 2035 blir sämre för 19 fastigheter jämfört med dagens nivåer.

I planen ställs krav på bulleråtgärder för de fastigheter som kommer att få ekvivalenta nivåer över 65 dBA och maximala värden över 80 dBA på grund av den planerade exploateringen. För industribuller klaras alla riktvärden under dag- och kvällstid. Om aktiviteter sker på lastområdet mellan kl 22-07 riskeras riktvärdet på 55 dBA maximal ljudnivå att överskridas för två bostadsfastigheter. Planen ställer därför krav på åtgärder för dessa fastigheter.

	Nuläge 2012	Nollalternativ 2035	Utbyggt köpcenter 2035
	Antal exponerade fastigheter av 29 stycken	Antal exponerade fastigheter av 29 stycken	Antal exponerade fastigheter av 21 stycken
Ekvivalent ljudnivå >55dBA	27	28	18
Maximal ljudnivå >70dBA	15	15	11

Tabellen visar antal bullerexponerade bostäder över 55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå utmed utredningsområdet.

Slutsatsen av beräkningar är att planen kommer ställa krav på åtgärder för fastigheterna:

- Håby 2:16
- Håby 2:15 (Alternativ åtgärd kan var att begränsa transporter nattetid)
- Håby 3:39 (Alternativ åtgärd kan var att begränsa transporter nattetid)

Skyddszon

50 m från väg E6 är en tillståndspliktig zon, vilket innebär att byggnader eller andra anläggningar inte får finnas som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Till gällande detaljplan finns en miljökonsekvensbeskrivning 2006-11-01, reviderad 2007-01-10 som bl a behandlar riskfrågor. Inom skyddszonen ska en låg vall uppföras utmed E6:an med släntlutningen 1:2 mot vägen. Detta bör effektivt minska avkörningar in på handelsområdet. Om denna vall av något skäl inte kan byggas längs hela planområdet ska istället en barriär uppföras med motsvarande funktioner som en vall (avåkning, skydd mot spridning av utläckande vätskor, strålningskärm samt även bländning etc). Utformningen inom skyddsområdet får inte uppmåna till stadigvarande vistelse i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl har gått ut. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Genomförandetiden för **Ändring av detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl** är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft.

Förändringar i genomförandebeskrivningen

Tillstånd och dispenser

När planen vunnit laga kraft ger den rätt att uppföra byggnader inom den i planen angivna byggrätten. Bygglov krävs för att byggnation ska få påbörjas. De tre mindre byggrätterna utmed Håbyvägen planeras inte att byggas, utan ersätts med en planteringszon. De tidigare kravet på att *bygglov måste sökas för de mindre byggnaderna utmed Håbyvägen samtidigt som bygglov för huvudbyggnaden söks* gäller därmed inte längre.

Exploatören ska i bygglovskedet visa vilka bullerdämpande åtgärder som kommer att vidtas på fastigheten Håby 2:15, 2:16 och 3:39. Det tidigare kravet på bullerdämpande åtgärder för Håby 2:18, Gläborg 1:7 och Gläborg 1:9 behövs inte längre. På två av fastigheterna inte finns inte någon bostadsbebyggelse längre och för den tredje fastigheten kommer bullersituationen att förbättras jämfört med gällande plan.

Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören (Stora Blå Fastighets AB) och kommunen. Detta reglerar villkoren för den planerade exploateringen samt exploatörens ansvar för ut- och ombyggnad av vägar, gång- och cykelvägar, vatten och avlopp och bulleråtgärder m m inom planområdet. Exploateringsavtalet justeras på några punkter enligt förslag till ändring av detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m fl.

Munkedals kommun och Trafikverket ska träffa avtal som reglerar ansvar för bl a ut- och ombyggnader av vägar, trafiksäkerhetsanordningar, anslutningar till allmän väg och andra anordningar inom vägområdet. Avtal ska även träffas gällande ansvar för dagvatten, anslutning till kulveteringar, fördröjningsdamm samt anslutning till bäcken den nordvästra delen av planområdet. Avtalen ska vara undertecknade innan planen antas.

Övrigt

Vid utbyggnad enligt detaljplanen ska skyddsföreskrifterna för grundvattentäkt Håby följas.

Ronny Larsson
Planarkitekt, Munkedals kommun

Anna Uhrbom
Planarkitekt, WSP