



Munkedals  
Kommun

PLANBESKRIVNING, SAMRÅDSHANDLING 2

# DETALJPLAN FÖR GÅRVIK VÄSTRA LÖKEBERG- OCH ÖDSBYFASTIGHETERNA, TUNGENÄSET

MUNKEDALS KOMMUN



24 JUNI 2021

DNR SBFV 2018-0196

Datum: 2021-06-24  
Beställare: Munkedals kommun  
Beställarens handläggare: Elin Tibell

Konsult: Ramboll Sverige AB  
Uppdragsledare: Karin Dahlin  
Handläggare: Marcus Olofsson  
Granskad av: Sara Duvelid  
För genomförandefrågor  
Ingela Bengtson Schiötz, Explo AB

Samtliga foton och illustrationer är från Ramboll om inget annat anges.



Ramboll Sverige AB  
Adress  
Vädursgatan 6  
Box 5343  
402 27 Göteborg  
T 010-6156000

[www.ramboll.se](http://www.ramboll.se)

Organisationsnummer 556133-0506

## INNEHÅLL

BAKGRUND	4	TEKNISKA FRÅGOR	47
Plandata	4	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	48
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4	Nollalternativet	50
AVVÄGNINGAR ENLIGT 3, 4 och 5 KAP.		HANDLINGAR	50
MILJÖBALKEN	5	MEDVERKANDE	50
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5		
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5		
Kulturmiljö	5		
ILLUSTRATIONSKARTA	6		
Översiktliga planer	7		
Detaljplaner	8		
Bostadsförsörjningsprogram	8		
Natura 2000	8		
Naturvårdsområde och Riksintressen	9		
Biotopskydd	9		
Artskydd	9		
Strandskydd	10		
Miljö kvalitetsnormer	10		
Miljömål	11		
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11		
Mark och vegetation	11		
Landskapsbild och bebyggelsestruktur	11		
Geotekniska förhållanden	12		
Risk för blocknedfall	13		
Klimatförändringar - risk för höga vattennivåer	15		
Fornlämningar	17		
Bebyggelse	17		
Offentlig och kommersiell service	19		
Badplats, lek och rekreation	19		
Tillgänglighet	19		
Gatunät, gång- och cykeltrafik	19		
Parkering, angöring	21		
Kollektivtrafik	22		
Vägrafikbuller	22		
Teknisk försörjning	22		
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25		
Preliminär tidplan för detaljplanen	25		
Genomförandetid	25		
Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar	25		
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	25		
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	26		
Fastighetsvis-konsekvensbeskrivning	30		
EKONOMISKA FRÅGOR	47		



## BAKGRUND

Kommunen vill erbjuda möjlighet till ett kustnära boende. Ett led i arbetet är att skapa attraktiva bostäder. Detta möjliggörs genom nya och utökade byggrätter inom befintligt fritidshusområde. Vidare finns ett kommunalt beslut om att kommunalt vatten- och avloppsnät (VA) ska byggas ut till Gårvik, vilket kan underlättas av genomförandet av denna detaljplan.

Detaljplanen för Gårvik Västra har varit ute på samråd under perioden 2019-04-09 till och med 2019-04-30. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse, daterad 2019-05-16. Vid samrådet framkom önskemål om att planområdet skulle avgränsas på annat vis. I samband med samrådet framkom även önskemål från en markägare om en exploatering inom planområdet. Samhällsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen och att planområdet skulle utökas. På grund av detta genomförs nu ett nytt samråd



Figur 1. Översiktlig karta över planområdet

— Planområdesgräns

där boende och övriga har möjlighet att lämna sina synpunkter.

I anslutning till aktuell detaljplan pågår detaljplanearbete även för Östra Gårvik och Gårvik Lökeberg. Detaljplan för Gårvik Västra har under tidigare detaljplaneprocess 2014 överklagats och upphävts.

## Plandata

Planområdet ligger på Tungenäset i direkt anslutning till Gullmarn, 8 kilometer från Munkedals centrum. Området omfattar cirka 24 hektar mark i Gårvik, lokaliserad i Gårviks sydvästra del, se Figur 1. Området omfattar 101 fritidshus- och bostadsfastigheter varav 92 av dessa är bebyggda. Det finns även en allmän badplats inom området. Merparten av området är i privat ägo.

Samhällsnära service saknas inom planområdet eller dess närhet. Planområdet används idag i huvudsak som fritidshusområde och har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap, vilket även närliggande liknande områden har.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga befintliga anläggningar och byggnader samt utöka byggrätter för bostäder i området. Inom området prövas också möjligheten att planlägga för ny bebyggelse. Vidare är syftet att planlägga befintlig samlingslokal och badplats.

Allmän plats ändras genom möjliggörande av breddning av gator och att befintliga tillfarter hamnar inom gata. Vidare underlättas utbyggnad av kommunalt VA-nät där



det krävs, genom att tillgängliggöra området för underjordiska ledningar. Huvudmannaskapet inom detaljplanen föreslås att delas. Inom delar av området kommer huvudmannaskapet att vara kommunalt, med anledning av det allmänna intresset för badplatsen samt det gemensamma behovet av att lösa dagvattenhanteringen och stabiliteten för bäcken och Gårviksvägen.

Kommunen bedömer att detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2018:1370 och SFS 2010:990).

### **AVVÄGNINGAR ENLIGT 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN**

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Detaljplanen berör dock redan gällande detaljplaner och i viss mån riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Planen medför en, ur allmän synpunkt, god resurshushållning och försvårar ej för ett rörligt friluftsliv. Planförslaget har därför ansetts förenligt med en, från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har reviderats inför samråd 2. Kommunens samlade bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med

hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, säkerhet, miljö och hushållning av mark och vatten.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- Fornlämningar.
- Översvämningsrisker till följd av höjda havsnivåer och skyfall.
- Geotekniska och bergtekniska förhållanden.
- Landskapsbild.
- Dagvatten, VA och miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Påverkan på naturskyddsområden, strandskydd och riksintresseområden samt tillgänglighet till dessa för allmänheten.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Kulturmiljö**

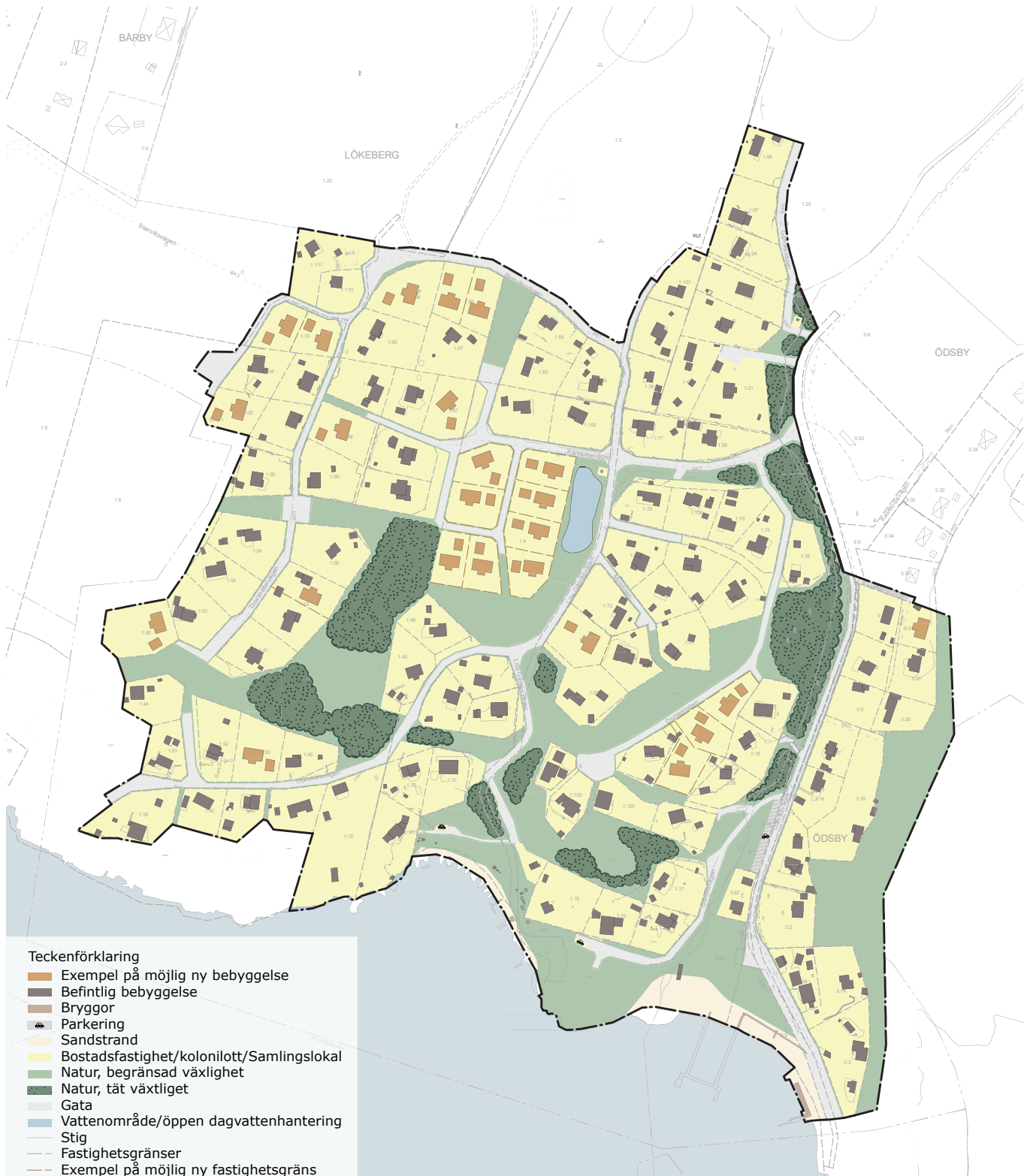
Planområdet påverkas inte av riksintresse för kulturmiljövård och ligger inte inom något kommunalt utpekade kulturmiljöområde. Närmsta utpekade kulturmiljöområde, nummer 3 enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram (1995) är som närmst cirka 50 meter från planområdet. Gårviksvägen är av kommunen utpekad i kulturminnesvårdsprogrammet som en vägmiljö med kulturhistoriskt värde.

Norr om planområdet ligger ett större fornlämningsområde. Inom detta område återfinns Lökebergsristningen som är en av de största och mest intressanta hällristningarna i Sverige. Fornlämningsområdet kan nås via en stig från Stenviksvägen, i den norra delen av planområdet.



Munkedals  
Kommun

## ILLUSTRATIONSKARTA



Illustrationskartan redovisar en ny möjlig exploatering av området.



0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 meter



# Munkedals Kommun

## Översiktliga planer

Den gällande översiktsplanen, Framtidsplan ÖP 14 Munkedal (antagen december 2014), anger bostadsbebyggelse för aktuellt planområde, samt föreslaget kompletteringsområde för framtida bostäder, se Figur 2. Del av fastigheten Lökeberg 1:4, mitt i planområdet, är i översiktsplanen utpekad som ett område för framtida bostadsbebyggelse.

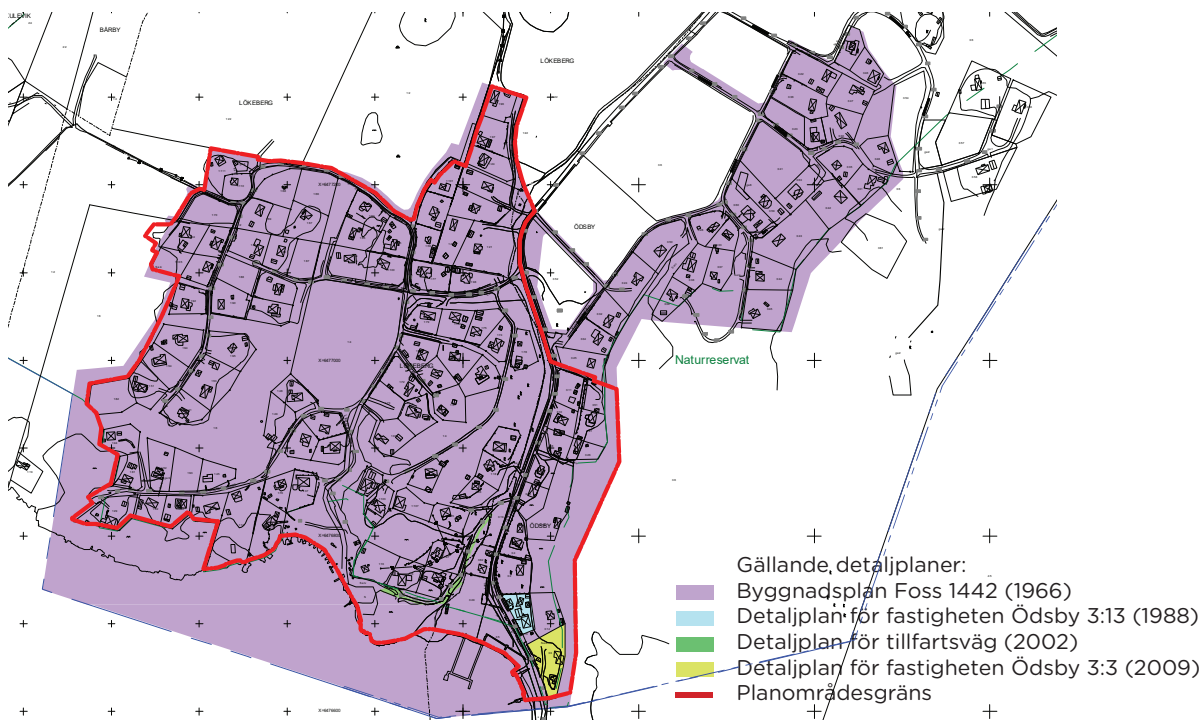
För havsbandet anger ÖP 14 fokus på boende, turism och friluftsliv, med beaktande av höga natur- och kulturvärden. Hänsyn ska tas till kända fornlämningar.

Omvandling av fritidshusområde till permanentboende ska kunna medges om det inte innebär ökad belastning på miljö och hälsa eller ökade kommunala kostnader.



Figur 2. Karta från Framtidsplan ÖP 2014.

- Kompletteringsområde för bostäder (inom område med särskilda hushållningsbestämmelser mm)
- Framtida bostadsbebyggelse, ej planlagd
- Planområdesgräns



Figur 3. Gällande detaljplaner i området.



# Munkedals Kommun

Den planerade VA-ledningen till Munkedals hamn respektive Bergsvik/Gårvik förväntas bidra till en bättre vattenmiljö i Gullmarsfjorden. VA-ledningen bedöms även möjliggöra för mer omfattande kompletteringsbebyggelse i vissa delar, och omställning till helårsbostäder av befintliga fritidshus.

I Gårvik ligger en välbesökt kommunal badplats och båtplatser. Kommunen planerar att bygga en ny badbrygga vid berget väster om badplatsen.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av fyra detaljplaner/byggnadsplaner; Byggnadsplan för fritidshusområde i Gårvik, laga kraft 1966, Detaljplan för Ödsby 3:13, laga kraft 1988, Detaljplan för tillfartsväg, laga kraft 2002, Detaljplan för fastigheten Ödsby 3:3, laga kraft 2009, se Figur 3. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Byggnadsplanen anger största bebyggda yta 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 15 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Detaljplan för Ödsby 3:13 tillåter en ungefärlig största byggnadsarea på 245 m<sup>2</sup> inom fastigheten. Ändringen av byggnadsplanen för fastigheten Ödsby 3:3 tillåter byggnadsarea på 150m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30m<sup>2</sup> för komplementbyggnader inom fastigheten.

Inom Gårviksområdet pågår även detaljplaneprocesser för Östra Gårvik och Gårvik Lökeberg.

## Bostadsförsörjningsprogram

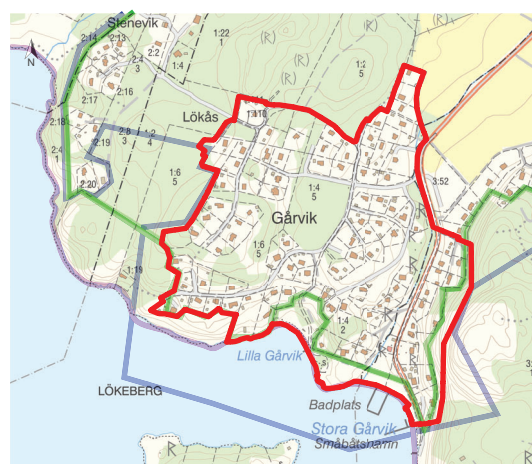
"Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014 - 2019" är en sammanfattning och ett förtydligande av bostadspolitiken i kommunen. I dokumentet beskrivs hur kommunens

vision om olika typer av boende ska förverkligas, befolkningsstatistik och områden för bebyggelse med mera.

I statistiken framgår att av totalt 142 fastigheter i hela Gårvik är 122 bebyggda med bostadshus. Av dessa är det 15 stycken där personer är folkbokförda. Resten kan förutsättas användas som fritidshus. I programmet beskrivs att fritidshus som omvandlas till bostäder kan få betydelse för bostadsförsörjningen.

## Natura 2000

Vattenområdet som ligger söder om planområdet omfattas av art- och habitatdirektivet och ingår i Gullmarsfjordens Natura 2000-område. Ett genomförande av detaljplanen med utbyggnad av kommunalt avlopp och öppen dagvattenhantering är positivt för Natura 2000-området. Planen bedöms med hänsyn till ovan inte påverka Natura 2000-området.



- Gräns för Gullmars naturreservat samt riksintresse för naturvård och friluftsliv
- Gräns för strandskydd
- Gräns för Natura 2000
- Planområdesgräns

Figur 4. Karta över naturvårdsområden





## Munkedals Kommun

### Naturvårdsområde och Riksintressen

Hela planområdet ligger inom område som i sin helhet är av riksintresse, enligt 4 kap miljöbalken (kust och skärgård), se Figur 4. Vattenområdet söder om planområdet ingår i riksintresse för yrkesfiske, enligt 3 kap miljöbalken.

Hela Gullmarns vattenområde inklusive vissa strandområden skyddas som naturvårdsområde genom miljöbalken. Denna gräns sammanfaller i stort med riksintresse för naturvård (NRO 14065) och berör planområdets södra delar, liksom riksintresset för friluftslivet.

Gränsen för Gullmarns naturvårdsområde passerar genom planområdets södra och östra delar. Detta berör allmän plats och ett antal privata bostadsfastigheter (se rubrik *Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar*). Enligt de gällande föreskrifterna för Gullmarns naturvårdsområde krävs det tillstånd för att uppföra en ny byggnad inom naturvårdsområdet. Inom tomtmark är det dock tillåtet att utföra schaktning, fyllning eller tippning. Tillstånd för ny byggnad

inom gränsen för naturvårdsområdet söks hos Länsstyrelsen i samband med bygglov. Tillstånd krävs endast för den del av fastigheten som ligger inom naturvårdsområdet.

### Biotopskydd

Det finns inga biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet inom detaljplanens kvartersmark eller allmän platsmark.

### Artskydd

En naturvärdesinventering har utförts inom tre avgränsade mindre utredningsområden inom planområdet (OM´s Naturtjänst, augusti 2020), se Figur 5. I utredningsområde 1, som är centralt beläget inom planområdet, hördes grönfink i närområdet vid inventeringstillfället. Miljön inom utredningsområdet bedömdes inte som lämplig för häckning av grönfink. Inom samma utredningsområde påträffades ett litet bestånd av revlumner. Området bedömdes ha lågt naturvärde.

Hela utredningsområde 2 längs vägen Domarringen bedöms ha lågt naturvärde och inga arter med biotopskydd, några värdeelement eller naturvårdsarter noterades vid besöket.

Inom utredningsområde 3, längs Gårviksbäcken identifierades fyra naturvärdesobjekt; en liten damm i bäcken vid stranden (naturvärdesklass 2), bäckravinen nedanför p-platzerna på Gårviksvägen (naturvärdesklass 4), bäckravinen söder om Kårekasevägen (naturvärdesklass 3) samt bäckravinen uppströms Kårekasevägen (naturvärdesklass 4). I dammen vid stranden med naturvärdesklass 2 påträffades en ål, vilken är en hotad art. Om det rör sig om en tillfällig förekomst, eller om ål normalt förekommer i dammen eller uppströms i bäcken går inte att avgöra av ett



Figur 5. Uppdelning av utredningsområden i naturvärdesinventering.



Figur 6. Svårtillgänglig mark och utökad hemfridszon inom fastigheterna Lökeberg 1:12 och Lökeberg 1:17.

enstaka fynd. Det är dock vanligt att ålar går upp i små bäckar. En bäck med Gårviksbäckens karaktär utgör inte någon bra uppväxtmiljö för ål.

Naturvärdesobjekten ligger alla inom naturområde vilket avses att bibehållas. Vid stabilitetshöjande åtgärder för Gårviksvägen ska särskild hänsyn tas till utpekade naturvärdesobjekt.

Kommunen gör med hänsyn till detta bedömningen att rödlistade arter inte kommer påverkas av genomförandet av planen.

### Strandskydd

Endast det sydöstra hörnet av planområdet omfattas idag av strandskydd. Detta är på grund av att gällande byggnadsplan för Gårvik Foss 1442, inte omfattas av strandskydd. När gällande detaljplaner upphävs eller ersätts av nya detaljplaner inträder miljöbalkens regler om strandskydd inom 100 meter från Gullmarns vattenområde och en ny bedömning om upphävande krävs av kommunen. Gårviksbäcken omfattas inte av strandskydd.

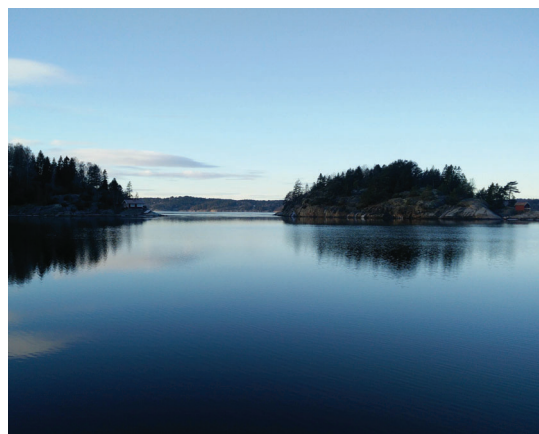
För fastigheterna Lökeberg 1:12 och 1:17 som sträcker sig ner till strandkanten är området kuperat med delvis branta berg, vilket gör området svårtillgängligt för allmänheten, se Figur 6. Inom fastigheternas södra del finns komplementbyggnader som tillhör bostäderna, vilka kan ses utgöra en utökad hemfridszon. Även vid fastighet Lökeberg 1:29 medför befintliga komplementbyggnader och den kuperade terrängen en utökad hemfridszon.

Kommunens samlade bedömning är att all kvartersmark inom 100 meter från Gullmarns vattenområde redan är ianspråktagen för bostäder. Kommunen avser med hänsyn till detta att upphäva strandskyddet inom kvartersmark i enlighet med 7 kap 18c § punkt 1 miljöbalken. Detta innebär att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.

I plankartan upphävs strandskyddet för berörd kvartersmark genom planbestämmelsen **a<sub>5</sub>**.

### Miljö kvalitetsnormer

De miljö kvalitetsnormer som berörs av planen är de för vatten. Gårviksbäcken



Figur 7. Gullmarsfjorden söder om planområdet.



myftar ut i Gullmarsfjorden, vilken tillhör vattenförekomsten Gullmarn centralbassäng, se Figur 7. Målet för vattenförekomsten är att denna ska uppnå god ekologisk status till år 2027. Kvaliteten för vattenförekomsten ska inte försämrats. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status.

Enligt Vatten Informationssystem Sverige (VISS 2019-06-19) är nuvarande ekologiska status för recipienten bedömd som måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Gullmarn är påverkad av övergödning och exempel på påverkansskäl som bedöms ha en betydande negativ påverkan är enskilda avlopp.

Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten ökas genom detaljplanen vid en utbyggnad av kommunalt avlopp och iordningsställande av de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen (MARKERA 2019-11-14, rev 2020-05-08). Halten av samtliga föroreningsämnen blir densamma eller lägre till följd av införande av kommunalt avlopp, öppna dagvattenmagasin och vägdiken. Dagvattenflödet bedöms inte öka från planområdet, vid ett genomförande av detaljplanen, då dagvattnet fördröjs genom tillkommande diken.

### Miljömål

De miljömål som kommer att påverkas av planen är: Begränsad klimatpåverkan, Hav i balans, Levande kust och skärgård och God bebyggd miljö. Dessa kommer i huvudsak att påverkas positivt av planen. Rörande miljömålet Begränsad klimatpåverkan är de samlade konsekvenserna svåra att bedöma. Detaljplanen kan medföra

ett ökat behov av bil och därmed av fossila bränslen, men förbättrar förutsättningarna för sortering av hushållsavfall och tillvaratar befintliga resurser som vägar och fritidshus.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av fritidshusbebyggelse. Den allmänna platsmarken utgörs i huvudsak av svårtillgänglig terräng av lövskogsmark och berg i dagen. Det finns även flackare områden vid Gårviks badplats och vid bryggorna i Lilla Gårvik.

I naturvärdesinventeringen av de tre delområdena inom planområdet (OM´s Naturtjänst, augusti 2020), se även under rubriken Artskydd, har fyra naturvärdesobjekt identifierats inom utredningsområde 3, som sträcker sig längs Gårviksbäcken. Dessa har bedömts enligt nedan:

- Ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2 - högt naturvärde.
- Ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde.
- Två naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 - visst naturvärde.

Naturvärdesobjekten ligger inom naturområde vilket avses att bibehållas. Vid stabilitetshöjande åtgärder för Gårviksvägen ska särskild hänsyn tas till utpekade naturvärdesobjekt.

### Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Gårviksområdet karaktäriseras av ett kuperat, trädrikt landskap med berg i dagen och delvis branta bergsvägg i söder samt öppet jordbrukslandskap i norr.



# Munkedals Kommun

Inom planområdet är det topografins variation med berg i dagen och trädrikedomen som är framträdande för landskapet. Området har en bebyggelse som är anpassad efter topografen. Bebyggelsen är småskalig i en våning och ligger varsamt placerade på topografins högre punkter eller med närhet till berg. Detta har medfört en varierad utformning för byggnader och fastigheter.

## Geotekniska förhållanden

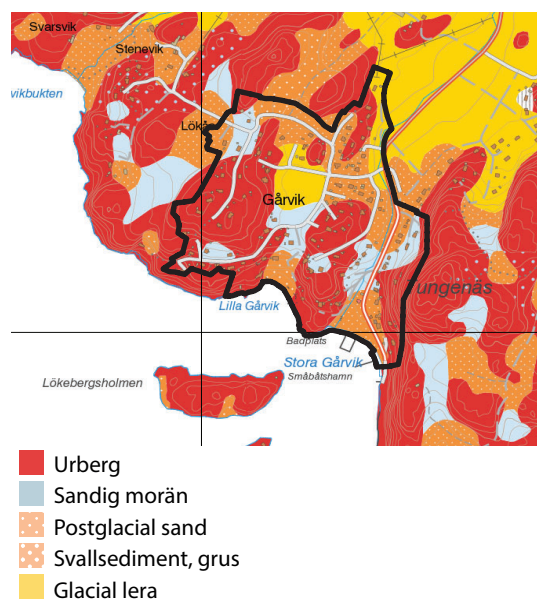
Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta visar att det förekommer berg i eller nära i dagen, postglacial sand och sandig morän inom stora delar av detaljplaneområdet. Kartan visar också att det kan finnas områden med glacial lera och svallsediment av grus, se Figur 8.

Planens geotekniska förutsättningar redovisas i PM geoteknik (Ramboll, 2020-05-05). I utredningen har detaljplaneområdet delats in i fyra delområden, se Figur 9. Totalstabiliteten bedöms vara betryggande i delområde 1 och 2. I delområde 3 och 4 kan stabilitetsproblem förekomma. Detta innebär att stabiliteten längs Gårviksvägen och vid enplanshuset på fastighet Ödsby 3:62 inte bedöms som betryggande.

Erosionen längs med bäckravinen bedöms vara begränsad i sidorna och bäckbotten utgörs i huvudsak av block och grövre material. För att vidhålla en betryggande stabilitet längs bäckravinen planläggs naturmarken närmast Gårviksbäcken med kommunalt huvudmannaskap, **NATUR**. Marken får även bestämmelsen **skydd<sub>1</sub>**, som innebär att befintlig vegetation ska kvarstå för att säkerställa att skredrisk inte uppstår. Fastigheterna närmast ravinen får en begränsning i

att marken inte får belastas med mer än 30 kPa, **m<sub>1</sub>** och utökad yta där byggnad inte får uppföras, **prickmark**. Med dessa planbestämmelser bedöms inte stabiliteten i ravinen påverkas negativt och kommer fortsättningsvis vara tillfredställande.

I PM åtgärdsplan för Gårviksvägen (Ramboll, 2020-07-02) bedöms stabiliteten för Gårviksvägen kunna



Figur 8. Jordartskarta, Sveriges geologiska undersökning



Figur 9. Uppdelning av utredningsområden i geotekniskt PM. För de streckade områdena ska en geoteknisk utredning tas fram inför detaljplanens granskning.

säkras med hjälp av tryckbankar och avschaktning av slänterna intill vägen. Dimensioneringen i PM:et är dock översiktlig och måste detaljprojekteras i ett senare skede. En planbestämmelse, **skydd<sub>2</sub>**, som säkerställer stabilitetsåtgärder längs aktuellt parti av Gårviksvägen samt erosionsproblematiken utmed Gårviksbäcken finns på plankartan.

För fastigheterna Ödsby 3:26 och 3:8 bedöms stabiliteten vara betryggande idag, men kan komma att påverkas vid en utbyggnation. Vid en utbyggnation mot väster på fastighet Ödsby 3:8 kan stabiliteten inte bedömas som betryggande. Vid fastighet Ödsby 3:26 bedöms stabiliteten vara betryggande idag och vid en utbyggnation mot väster med 1 meter. Ytterligare utbyggnation har inte kunnat bedömas. För att bibehålla en betryggande stabilitet för dessa fastigheter har den del av fastigheten som inte är lämplig för bebyggelse enligt ovan beskrivning fått bestämmelse att marken inte får belastas genom mer uppfyllnad än befintliga förhållanden, **m<sub>2</sub>** samt att byggnad inte får uppföras, **prickmark**.

I planområdets nordöstra del där glacial lera har påträffats bedöms stabiliteten vara tillfredsställande. För att vidare säkerställa stabiliteten i området även i framtiden, får fastigheterna i planområdets nordöstra del en planbestämmelse om att marken inte får belastas med mer än 30 kPa, **m<sub>1</sub>** och utökad yta där byggnad inte får uppföras, **prickmark**.

För två områden som möjliggör för åtta respektive två nya bostäder inom tidigare naturmark kommer en geoteknisk utredning genomföras inför detaljplanens granskningssskede, se Figur 9.

### Risk för blocknedfall

För att utreda planområdets bergtekniska förhållanden har ett flertal utredningar tagits fram. Berginventering Lökeberget (Ramboll, 2013-12-06, 2014-06-13 rev B) redovisar rasrisker för området väster om Gårviksvägen. Inventeringen visar att området i stort bedöms ha god stabilitet, med till stor del runda och låga bergsslänter. Strandzonen har en sämre bergkvalitet med branta släntsidor och kraftig sprickbildning. Enstaka potentiellt instabila block förekommer i slänten i dagsläget, men åtgärder för detta bedöms som lågprioriterat då ingen personrisk uppkommer vid en eventuell instabilitet. Eventuella nedfall kommer att ske från låg höjd.

Om något anläggningsarbete som omfattar avbaning, förflyttning eller sprängning skall utföras i de befintliga områdena rekommenderas en ny besiktning, då detta arbete kan påverka bergstabiliteten signifikant och skapa risk för blocknedfall.

För att undvika negativ påverkan på bergstabiliteten och landskapsbilden tillåts inte markåtgärder som omfattar avbaning, förflyttning, sprängning eller belastning mer än 30 kPa inom berörda områden genom bestämmelsen, **m<sub>3</sub>**. Ny bebyggelse i utpekade riskområden hindras genom en utökad yta där byggnad inte får uppföras, markerat med **prickmark** på plankartan. Vilka fastigheter som berörs redovisas under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser för enskilda fastigheter, på sidan 27.

För området öster om Gårviksvägen har bergtekniska förhållanden initialt bedömts på avstånd genom okulära besiktningar (Ramboll, 2013-06-17,



2013-10-15 rev 1). Inventeringen resulterade i att rasbenägna områden med risk för blocknedfall identifierades. Områden som inventerades mer detaljerat var de områden där större blockansamlingar nedanför bergsslänten hade utpekats. Området som studerades är ett cirka 900 meter långt band av höga och branta bergssidor i nord-sydlig riktning som sluttar mot väst. Befintlig bebyggelse förekommer ofta mycket nära intill de branta bergssidorna. Bergsslänterna bedömdes i stort hålla god stabilitet. Det identifierades dock vissa rasbenägna områden med risk för blocknedfall. Rasrisk identifierades för 7 fastigheter.

En hängande besiktning utfördes sedan 2014 (Bergab, 2014-04-15 rev 01). I besiktningen inventerades de 7 fastigheterna med rasrisk i detalj. I den hängande besiktningen gjordes bedömningen att tre av fastigheterna, Ödsby 3:3, 3:16 och 3:18 hade en bra, stabil rundhäll utan stabilitetsproblem, för vilka inga åtgärder krävdes. För resterande fyra fastigheter, Ödsby 3:2; 3:4, 3:14 och 3:17 fanns stabilitetsproblem eller rasrisk, för vilka förstärkningsåtgärder och andra nödvändiga åtgärder rekommenderades att vidtas. Rapporten framför att i landskap med rådande geologi och morfologi är det inte möjligt, utan enorma förstärkningsinsatser, att helt skydda sig från ras. De åtgärder som föreslås i rapporten ger inte ett fullständigt skydd från ras, men de bedöms vara tillräckliga för att ge en tillräckligt hög säkerhet för de berörda fastigheterna. För samtliga fastigheter rekommenderas ett besiktningsintervall på fem år. Därefter ska ett nytt besiktningsintervall bestämmas. Enligt dessa rekommendationer skulle en besiktning ha utförts under 2019.

Kommunen kommer att genomföra besiktningar för dessa fastigheter inför granskning av aktuell detaljplan.

Sedan Bergabs hängande besiktning genomfördes under våren 2014 har fastigheterna Ödsby 3:2, 3:4 och 3:17 vidtagit åtgärder som avhjälpt stabilitets- och rasrisker. Dessa åtgärder har sedan, på samtliga tre fastigheter, besiktigats av Bergab (2014-09-04). Kvarvarande fastighet Ödsby 3:14 har ännu inte genomfört nödvändiga åtgärder. För aktuell fastighet ska rasrisken vara avhjälpt före planens antagande. Om åtgärder inte genomförs kommer fastigheten att utgå från planen. Det är fastighetsägaren som initierar och bekostar aktuella åtgärder.

För fastigheter i områden som är berörda av besiktningsintervall är det viktigt att bergsbesiktningen utförs för att säkerställa bergets status och för att minimera risken för blocknedfall på längre sikt. Bergsbesiktningar kan i framtiden leda till att bergtekniska åtgärder behöver vidtas eller att besiktningsintervallet förändras. Det är fastighetsägarna gemensamt som initierar och bekostar besiktningar och eventuella åtgärder.

Allmän platsmark **NATUR<sub>1</sub>**, i anslutning till berörda fastigheter där vidare besiktningar ska genomföras, har enskilt huvudmannaskap och en bestämmelse om **skydd<sub>3</sub>** för att säkerställa att besiktningar och andra nödvändiga bergtekniska åtgärder kan vidtas.

### Radon

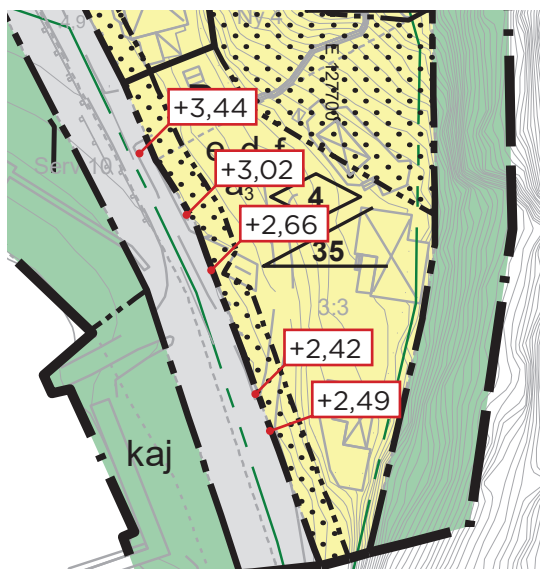
Området ligger inte inom område som är utpekad med förhöjd nivå av radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller



generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför finns en bestämmelse på plankartan om att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

### Klimatförändringar - risk för höga vattennivåer

Klimatförändringar ger upphov till ökad nederbörd och stigande vattennivåer. I Översiktsplan 2014 för Munkedals kommun anges att minsta tillåtna golvhöjd på + 3,5 meter över medelhavsnivå för ny bebyggelse ska gälla och om möjligt + 2,5 meter för befintlig bebyggelse. Enligt Länsstyrelsen handbok "Stigande vatten" anges säkerhetszoner för framtida högvatten.



Figur 10. Höjder för gata inom område med framtida risk för översvämning.

Zonindelningen utgår från ett högsta högvattensscenario i kombination med olika säkerhetsmarginaler. De riskbedömningszoner som anges i handbokens faktablad är baserade på Smögens högsta högvatten +2,2 meter (RH2000). Ytterligare effekter av vinduppstuvning och vågor inom fjorden antas medföra ett tillägg på 0,2-0,3 meter för Gårviksområdet.

- Zon 1, +3,5: säkerhetsmarginal 2
- Zon 2, +3,0: säkerhetsmarginal 1
- Zon 3, +2,5: framtida beräknat högvatten

Inom planområdet ligger all befintlig bostadsbebyggelse minst 3,5 meter över medelhavsnivå. Delar av Gårviksvägen vid fastighet Ödsby 3:3 ligger inom cirka +2,4 till +3,4 meter över medelhavsnivå, se Figur 10. Således ligger vägen bitvis inom högsta högvatten och delvis inom säkerhetsmarginal 1 och 2. Då vägen vid fastighetens västra hörn ligger på +3,44 meter bedöms tillgängligheten vara tillräckligt för att kunna ta sig med räddningsfordon till bostaden även vid ett scenario med högvatten på +3,5 meter. Då dessa översvämningrisker förväntas vara tillfälliga gör kommunen bedömningen att inga åtgärder krävs. Kajkanten och ett antal äldre och enklare bodar längs med strandremsan ligger under beräknat högvatten och riskerar att översvämmas. Då detta inte riskerar att påverka människors hälsa och säkerhet bedöms inga åtgärder krävas.

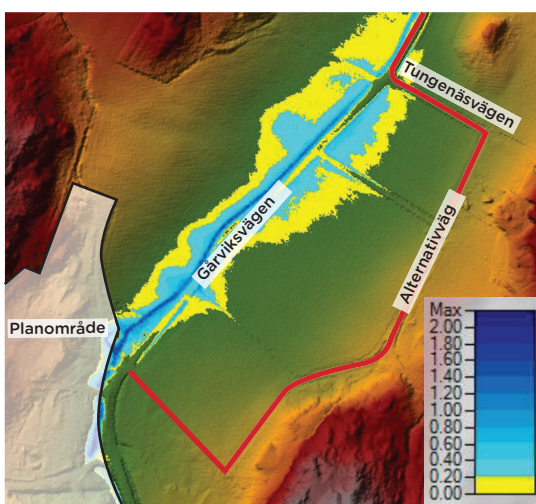
Nordöst om planområdet riskerar Gårviksvägen att översvämmas till följd av skyfall, se Figur 11. Även längre norrut finns risk för att Gårviksvägen översvämmas på grund av kapacitetsbrist i befintliga trummor. En hydrologisk modellering (Tyréns, 2020-08-24) beskriver den



## Munkedals Kommun

förväntade översvämningssituationen vid ett skyfall med 100 års återkomsttid för Gårviksvägen. Vägen utgör angöringsväg till det aktuella planområdet och har identifierats kunna översvämmas till följd av höga flöden i Gårviksbäcken. I nuläget vid flöden med en återkomsttid på 100 år står vägen, vid en sträcka av cirka 250 meter, helt eller delvis under vatten. Det maximala vattendjupet ovan vägytan kan på delar av sträckan uppgå till cirka 35 centimeter. Även jordbruksmarken på båda sidor om vägen blir då översvämmad.

Av modelleringen framgår att redan i nuläget, vid ett skyfall med 100 års återkomsttid, finns en möjlig alternativväg för angöring av planområdet. Genom att ta Tungenäsvägen kan det översvämningssdrabbade området undvikas. Denna vägsträckning förväntas inte att översvämmas vid skyfall med 100 års återkomsttid och anses därmed tillgänglig för



Figur 11. Karta redovisar hydrologisk modellering av nuläget vid ett skyfall med 100 års återkomsttid samt en möjlig alternativväg att angöra planområdet.

utryckningsfordon, se Figur 11. Alternativvägens utformning behöver dock ses över för att uppnå tillräckligt hög standard. För att säkerställa tillgänglighet till planområdet vid översvämning av Gårviksvägen bekostar och utför kommunen standardhöjning av tänkt alternativväg vid ett genomförande av planen för Östra Gårvik.

För att minska översvämningssproblematiken längs Gårviksvägen och som ett alternativ till omledningsvägen förordar rapporten i första hand att diket uppströms rensas. För att åstadkomma ett vattendjup på vägen där räddningsfordon fortfarande har möjlighet att kunna ta sig fram behöver nya vägtrummor anläggas och diket uppströms åtgärdas. Vilka vidare åtgärder som behöver genomföras beror på hur stor minskning av vattendjupet på vägen som eftersträvas. Genom att endast byta vägtrummor enligt rapportens förslag förväntas en sträcka på cirka 200 meter översvämmas. Det maximala vattendjupet beräknas då till cirka 25 centimeter vid ett 100-årsregn.

I planförslaget har dagvattenlösningar inarbetats som förväntas medföra ett bättre omhändertagande av dagvatten än med nuvarande förhållanden. Dagvatten från planområdet påverkar inte det översvämningssdrabbade området uppströms. Planen kommer således inte att leda till att översvämningssproblematiken ökar, utan snarare bidra med marginell förbättring av översvämningssituationen.

Varaktigheten för extrema flöden förväntas vara kortvarig, vilket innebär att eventuella framkomlighetsproblem är ytterst begränsade i tid. Dels





## Munkedals Kommun

uppstår så kraftiga skyfall mycket sällan och när de uppstår sjunker dessa höga flöden rimligen undan efter ett par timmar. Sannolikheten för att ett 100-årsregn ska inträffa är 1/100, eller en procent för varje enskilt år oberoende av när händelsen inträffade senast. Den ackumulerade sannolikheten under en 100-årsperiod är däremot betydligt större eftersom exponeringen sker under flera år: under en period på 100 år är sannolikheten att ett 100-årsregn faller 63 procent. (Källa: Länsstyrelserna i Stockholms och Västra Götalands län, Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall – stöd i fysisk planering).

Kommunens samlade bedömning av planförslaget i förhållande till översvämningssproblematiken är således att markens lämplighet för ändamålet kan anses vara fullt acceptabel utifrån möjligheten att ta sig till och från området vid extrema skyfallssituationer. Kommunen ser med fördel att markavvattningsföretaget som ansvarar för Gårviksbäcken blir aktivt för att få till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering utifrån ett helhetsperspektiv på översvämningssrisker, erosion och miljö kvalitetsnormer.

### Fornlämningar

Inom planområdets östliga och sydöstliga delar finns det enligt Riksantikvarieämbetets kartdatabas (Fornsök 2020-10-29) tio kända fornlämningar, se Figur 12. Av dessa är tre kvarnar (Foss 587, 588, 590), tre högar (Foss 42:1, 44:1-2), tre stensättningar (Foss 42:2-4) och ett nyupptäckt bosättningsområde (L2020:6556). Fornlämning L2020:6556 är borttagen och omfattas inte längre av kulturmiljölagen. Det



Figur 12. Kartan visar kända fornlämningar (Riksantikvarieämbetet 2020-10-27)

finns fyra övriga kulturhistoriska lämningar, varav en rekonstruerad stenkammargrav (Foss 43:1), en ursprunglig plats för undersökt stenkammargrav (44:3) och två fornlämningsliknande lämningar (Foss 43:2 och 46:2). Det finns även två lämningar som saknar antikvarisk bedömning (Foss 45:1 och 586). Samtliga dessa är belägna i planområdets östra och sydöstra del.

Berörda fastigheter inom kvartersmark **B**, är Lökeberg 1:4 av L2020:6556, Lökeberg 1:30 av Foss 43:1-2, Lökeberg 1:103 av Foss 45:1 och 46:1, Ödsby 3:62 av Foss 42:1. Ödsby 3:2 av Foss 42:2-4. Fornlämningar och dess skyddsområden är skyddade enligt kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämningsområde är tillståndspliktigt. För fastigheter som påverkas av fornminnen krävs tillstånd vid ingrepp vilket söks hos Länsstyrelsen.

### Bebyggelse

Planområdet består av 101 befintliga bostadsfastigheter varav 9 i dagsläget är obebyggda. En fullständig utbyggnad av planen möjliggör cirka 117



Figur 13. Nivåskillnaderna i området är stora och på många håll förekommer berg i dagen.

bostäder. Av dessa tillskapas en del av fastigheterna inom tidigare naturmark och övriga genom avstyckning. Utöver detta utökas kvartersmarken på vissa ställen där befintlig bebyggelse ligger utanför rådande fastigheter för att möjliggöra att dessa i framtiden kan bli planerliga.

Befintlig bebyggelse består av småskalig bebyggelse som främst används som fritidshus eller delårsboende. Många hus har byggts ut i omgångar och större byggrätter har efterfrågats. För att ytterligare underlätta utbyggnad och därmed höja bostadsstandarden utökas utnyttjandegraden i detaljplanen.

Generellt utökas byggrätten för bostäder till en största byggnadsarea om 175 m<sup>2</sup>, varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 125 m<sup>2</sup> per fastighet, **e<sub>1</sub>**. Vissa fastigheter undantas denna bestämmelse. Detta gäller Ödsby 3:13 som vidhåller gällande byggrätt på 245 m<sup>2</sup>, **e<sub>2</sub>**, Ödsby 3:14 och Ödsby 3:18 för vilka byggrätten begränsas till 125 m<sup>2</sup> med hänsyn till topografiska och bergtekniska förutsättningar, **e<sub>3</sub>** samt Ödsby 3:4 vilken har två huvudbyggnader sedan tidigare och har en bestämmelse om att största byggnadsarea är 20% per fastighetsarea, **e<sub>4</sub>**.

Minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup>, **d<sub>1</sub>**. Ödsby 3:4 undantas från denna bestämmelse för att möjliggöra för avstyckning och har en minsta fastighetsstorlek på 460 m<sup>2</sup>, **d<sub>2</sub>**. Fastighet Lökeberg 1:28 understiger 800 m<sup>2</sup> i dagsläget och undantas. Minsta fastighetsstorlek för Lökeberg 1:28 är 580 m<sup>2</sup>, **d<sub>3</sub>**. Med föreslagen plan är det dock möjligt att utöka fastighetsarean till 800 m<sup>2</sup> även för Lökeberg 1:28.

För att bibehålla delar av bebyggelsekaraktären tillåts endast friliggande enbostadshus och suterränghus samt endast en huvudbyggnad per fastighet, med Ödsby 3:4 undantaget. Högsta byggnadshöjd är fyra meter. Befintliga byggnader som överstiger denna bestämmelse har undantagits genom en bestämmelse om högsta totalhöjd. Största takvinkel är 35 grader. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,5 meter och största takvinkel 27 grader.

För att anpassa bebyggelsen efter topografi och landskapsbild är det lämpligt med en så fri placering av byggnader som möjligt. På berg i dagen som är betydande för landskapsbilden tillåts ingen ny bebyggelse, **prickmark**. Se Figur 13.



Figur 14. Infarten till kolonistugen från Lilla Gårviksvägen.



## Munkedals Kommun

Bebyggelse tillåts placeras en meter från fastighetsgräns mot naturmark. Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot bostadsfastighet. Bestämmelsen finns för att uppfylla brandsäkerhetskrav. För att säkerställa sikt längs gator ska byggnader placeras minst 4,5 meter från gata, med undantag där befintlig bebyggelse redan är placerad närmare. Detta regleras med **prickmark**.

I södra delen av planområdet, strax norr om bryggan i Lilla Gårvik, finns en befintlig kolonistuga som uppfördes innan gällande byggnadsplan fick laga kraft, se Figur 14. Stugan avses att kvarstå och planläggs som koloniområde, **L<sub>1</sub>**. Marken där stugan står har tidigare varit utarrenderad av Lökeberg 1:4. Arrendetiden i kontraktet på 49 år löpte ut 2001.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka sju kilometer från Munkedals centralort med offentlig service. Vid badplatsen finns under sommarmånaderna en kiosk på fastighet Ödsby 3:13, vilken planläggs som kiosk, **C<sub>2</sub>**. På fastigheten Ödsby 3:62 i direkt anslutning till badplatsen finns en samlingslokal även kallad "Gula villan" och en servicebyggnad med toaletter för badplatsen vilka planläggs som **C<sub>1</sub>**, samlingslokaler. Det är kommunen som äger fastigheten 3:62.

### Badplats, lek och rekreation

I planområdets sydöstra del finns en allmän badplats. För badplatsen föreslås inga ändringar genomföras. Badplatsen planläggs som **PARK** och **friluftsbad** för vilka kommunen är huvudman och sköter underhållet. Nordost om planområdet finns en boll- och boulevplan vilken avses kvarstå tills dess att ytterligare parkeringsplatser behöver tillskapas för badplatsen. Vid en utbyggnad av parkeringen får

alternativa ytor för boulev och fotboll tas fram.

### Tillgänglighet

Planområdet är på sina ställen mycket kuperat och vissa av fastigheterna är svårtillgängliga. I bygglovskedet ska tillgängligheten inom varje fastighet redovisas.

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs via Trafikverkets väg 814, Gårviksvägen. Delar av vägen ingår i planområdet och sträcker sig i nordsydlig riktning ned mot badplatsen. Gårviksvägen slingrar sig genom det lätt böljande jordbrukslandskapet och vägbredden smalnar successivt av från 5,5 meter ner till 4 meter inom planområdet. Inom detta område finns även en smal remsa på cirka 1 meter avsedd för gångtrafik, se Figur 15. Gårviksvägen är planlagd som **VÄG**.

Från alla allmänna vägar finns en tillståndspliktig zon om 12 meter från vägens beläggningsskant, vilket är fallet för Gårviksvägen. Generellt gäller att inom 12 meter från väg 814 (hastighet 30 km/h) ska tomter hållas fri från ny bebyggelse. Inom 7 meter från vägkant ska områden hållas fri från fysiska hinder i form



Figur 15. Längs med Gårviksvägen löper en smal gångväg.



## Munkedals Kommun

av fasta föremål. Ny bebyggelse ska här undvikas. När detaljplanen vinner laga kraft så upphör dessa regler att påverka berörda fastigheter inom planen. Flertalet fastigheter ligger inom 12 meter från Gårviksvägens beläggningskant. Vägens relativt låga hastighetsbegränsning (30 km/h) och den befintliga bebyggelsen längs med vägen medför att Trafikverkets riktlinjer inte bedöms aktuella i detta fall. Istället bedöms det som tillräckligt med hänsyn till trafiksäkerheten att de delar av fastigheterna som ligger inom 4,5 meter från vägen och inte redan är bebyggd får bestämmelsen **prickmark** för att underlätta sikten på vägen.

Beslut om gång- och cykelväg till Gårvik har fattats av kommunstyrelsen 2018-11-13 (§ 202). Gång- och cykelvägen avses utföras med enkel standard längs Gårviksvägen fram till kommunens parkering norr om planområdet. Kommunen äger fastigheten där parkeringen är belägen och kan låta gång- och cykelvägen fortsätta över den. Exakt läge, utformning och genomförande av gång- och cykelvägen är inte klargjort och ska samrådas med Trafikverket. Berörd sträcka ligger inte inom detaljplanen och kommer därmed inte att hanteras inom aktuell detaljplan. Söder om parkeringen sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik.

Övrigt gatunät inom planområdet utgörs idag av slingrande grusvägar av varierande standard med cirka 3–4 meter breda körbanor. För att i framtiden möjliggöra förbättringar och underlätta underhållsarbetet av dessa samt vägdiken, breddas den allmänna platsmarken **GATA<sub>1</sub>** till cirka 5–7 meter. Breddningen av **GATA<sub>1</sub>** sker på bekostnad av mark som i gällande plan har beteckningen allmän plats "**park**". En hastighetsbegränsning

satt till 30 km/h rekommenderas. Utöver gatunätet finns även ett stignät i området. Stignätet, tillsammans de mindre grusvägarna, möjliggör att de mer trafikerade vägarna kan undvikas av fotgängare som rör sig genom området.

Gatumarken i motsvarande områden som Gårvik förvaltas i Munkedals kommun av samfällighetsföreningar, alternativt genom vägföreningar och således med enskilt huvudmannaskap. För att få en enhetlig förvaltning av områden där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, avser kommunen att låta det enskilda huvudmannaskapet för allmän plats att kvarstå, **a<sub>2</sub>**. För Gårviksvägen där Trafikverket är väghållare är kommunen huvudman, **a<sub>1</sub>**.

En trafikutredning för fyra detaljplaner i Gårviksområdet är genomförd av Ramboll (2014-10-31). Detaljplanerna har reviderats sedan utredningen. Utredningen togs fram för att visa på vilka effekter utbyggnaden av områdena får på trafiksituationen på Gårviksvägen och motet vid E6. I söder, mellan Kårkasevägen och badplatsen är det svårt att mötas med bil på Gårviksvägen. Kårkasevägen tillsammans med gatan vid den befintliga infarten till grusparkeringen är de utfarter från gata på Gårviksvägen som ligger närmast badplatsen. Dessa kommer påverkas mest av de nya detaljplanerna. Det betyder att trafiken på vägen mellan Kårkasevägen och badplatsen inte kommer att öka märkbart. Under sommarmånaderna är trafikflödet på sträckan större då besökare söker sig mot båtplatserna och badplatsen för att hitta en närliggande parkeringsplats. Merparten bilar får under besöksintensiva dagar stanna vid den övre parkering som planläggs inom området.



En eventuell övergång från fritidshus till helårsboenden och tillkommande bebyggelse kommer att påverka trafikintensiteten i området på lång sikt. Om varje fritidshus uppskattningsvis alstrar 4-6 fordonsrörelser per dygn innebär det att inom Gårviksområdet trafikeras Gårviksvägen idag av cirka 800 fordon/dygn (räknat med den högsta siffran). Om varje permanentbostad i stället uppskattningsvis alstrar 6-8 fordon/rörelser/dygn innebär det att Gårviksvägen kommer trafikeras av cirka 1500-1600 fordon/dygn (räknat med den högsta siffran) vid fullt utbyggda detaljplaneförslag i Gårvik Västra, Östra Gårvik och Gårvik Lökeberg. Slutsatsen i trafikutredningen är att trafikökningen i och med utbyggnaden av Gårvik och närliggande detaljplaner kommer att vara liten. Den kommer inte att påverka Gårviksvägen, Fossvägen eller Fossmotet nämnvärt. Fossmotet skulle klara en mycket större ökning än den förväntade och det fanns inget som tyder på att kapacitetsproblem skulle uppkomma.

En beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg resulterar i ett alstrat trafikflöde på cirka 1200-1300 bilresor per dygn. För aktuell detaljplan innebär detta en förändring av trafikstring från cirka 550 fordon per dygn till cirka 910 fordon per dygn (beräknat med den högsta siffran). En beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg ger ett resultat om cirka 730 bilresor per dygn vid ett fullt utbyggt detaljplaneförslag.

Trafikintensiteten inom planområdets västra del påverkas dels av planens genomförande men även av intilliggande detaljplan för Lökeberg, där cirka 25 villatomter planeras.

Idag är det cirka 85 fastigheter som använder Kårekasevägen som infartsväg. Vid genomförande av båda detaljplanerna kan ytterligare cirka 50 fastigheter behöva nyttja Kårekasevägen. Vid fyrvägskorsningen kommer cirka 30 av dessa att svänga höger, mot Stenevik. Kommunen bedömer att nuvarande vägar och korsningar inom planområdet är dimensionerade för att kunna klara den tillkommande trafiken. En mer förtätad och kompletterad bebyggelse med större inslag av åretruntboende medför att området får en ökad trafikintensitet, vilket får accepteras som en godtagbar konsekvens av ambitionen att åstadkomma ett utökat boende på Tungenäset i stort.

#### **Parkering, angöring**

Parkering för bostäderna ska ske inom den egna fastigheten. För fastigheterna 1:16 och 1:17 finns idag ingen möjlighet att parkera på den egna fastigheten varför en parkeringsyta planläggs i närhet till respektive fastighet. I gällande byggnadsplan finns ett antal parkeringsplatser illustrerade på allmän platsmark längs lokalgatorna. Dessa har inte byggts ut och inga nya parkeringsplatser planeras. Parkering tillhörande badplatsen finns längs med Gårviksvägen, norr om samlingslokalen. Det är cirka 20 stycken korttids- och handikapparkeringar vilka avses att kvarstå och planläggs med **P**, parkering.

Norr om planområdet finns en befintlig bilparkering på kommunens egen mark vid Gårviksvägen. Parkeringsytan har under våren 2020 till viss del iordningställt med nytt grus och fler parkeringsplatser. Parkeringen tillgodoser badplatsen



## Munkedals Kommun

och småbåtsplatserna med cirka 100 parkeringsplatser och ligger cirka 400 meter norr om badplatsen. I framtiden kan ytterligare 50 platser tillskapas om befintlig boulebana och bollplan inom samma yta flyttas.

De bussar som trafikerar Gårviksområdet backvänder på områdets mindre vägar. För att förbättra trafiksäkerheten bör parkeringen utformas så att utrymme finns för bussar att vända på denna yta. Området planläggs som kommunägd kvartersmark för parkering med avfallshantering, transformatorstation och pumpstation i planen för Östra Gårvik.

### Kollektivtrafik

Busstillbindelser till Munkedal finns i anslutning till planområdet. Västtrafik trafikerar sträckan med två-tre bussturer, morgon och kväll i vardera riktning. Möjligheten att resa med kollektivtrafik är därmed begränsad, men på sikt kan fler turer bli aktuellt om andelen helårsboende i Gårvik ökar.

### Vägtrafikbuller

Den främsta bullerkällan för boende i området är vägtrafikbuller. Riktvärden för buller bedöms inte överskridas i dagsläget eller i och med genomförandet av aktuell detaljplan.

#### Riktvärden

I förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2017:359) finns gällande bestämmelser om riktvärden för buller utomhus. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostad

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Grundvattentillgången i området är begränsad och befintliga avloppslösningar har en låg standard på många ställen. Befintliga vatten- och avloppslösningar (VA) i området bedöms därmed inte tillräckliga för bostäder. Kommunen har skyldighet att ordna vattentjänster, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, i enlighet med 6 § Lag om allmänna vattentjänster (2017:749).

Utan kommunalt VA-nät kommer området fortsatt ha problem med enskilda avloppslösningar och få problem med försörjning av rent vatten. Om enskilda avlopp kvarstår finns det risk att detta orsakar miljö- och hälsoproblem. Platsens geologiska och hydrologiska förutsättningar, att området är tätt bebyggt och ligger nära havet ökar riskerna och konsekvenserna av utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten.

Utbyggnad av kommunalt VA genomförs oberoende av aktuell detaljplan. Genomförandet av detaljplanen kan dock underlätta utbyggnaden av VA-nätet på grund av de markreservat för underjordiska ledningar, **u**, som finns i detaljplanen. Pumpstation för avlopp placeras på



kommunens allmänna parkering (Ödsby 3:52) norr om planområdet.

Om genomförande av planen och utbyggnad av VA-nätet sker samtidigt så kommer ledningarna att anläggas i de **u**-områden finns i plankartan. För att säkerställa markåtkomst behöver ledningsrätt eller servitut bildas. Om genomförande av planen och utbyggnad av VA sker samtidigt, ansöker kommunen om ledningsrätt i samband med genomförandet. Sker VA-utbyggnaden separat söker Munkedal Vatten AB ledningsrätt för tillkommande ledningar.

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har tagits fram för aktuell detaljplan och för angränsande detaljplan för Östra Gårvik (MARKERA 2019-11-14, rev 2020-05-08). Enligt utredningen kommer ett genomförande av planen med föreslagna dagvattenlösningar eller likvärdiga lösningar inte att medföra ett ökat dagvattenflöde till Gårviksbäcken. Genomförandet av planen bedöms på sikt förbättra situationen med dagvatten jämfört med nollalternativet.

Gårviksbäcken har en översvämningsproblematik uppströms Kårekasevägen. Denna uppstår bland annat till följd av bristande lutning, renhållning och kapacitetsbrist i befintliga vägtrummor. Kapaciteten hos Gårviksbäcken nedströms Kårekasevägen uppskattas som god. Dagvatten från aktuellt planområde rinner till Gårviksbäcken främst söder om området med kapacitetsbrist. Dagvatten från planområdet bedöms därmed inte vara en bidragande faktor till översvämningsproblematik längs Gårviksbäcken. Det huvudsakliga syftet med fördröjning av dagvatten från

planområdet är att begränsa flödet i Gårviksbäcken, detta sker för att inte försämra situationen avseende erosion längs bäcken.

I nuläget präglas flertalet av vägarna i området av bristande dagvattenhantering. Dagvattenflödet från området förväntas öka med cirka 70 %. Ökningen är till betydande del på grund av att intensiteten hos framtida regn uppskattas öka med 25 %. Fördröjningsvolymen är således delvis för att klimatsäkra området och delvis för att kompensera för den utökade exploateringen. Flödesökningen medför en erforderlig fördröjningsvolym på 234 m<sup>3</sup> inom kvartersmark och 76 m<sup>3</sup> inom allmän platsmark. För att tillgodose rening ska det inom kvartersmarken finnas 330 m<sup>2</sup> ytliga gröna reningslösningar och 280 m<sup>2</sup> på allmän platsmark.

Om den erforderliga fördröjningsvolymen fördelas på fastigheterna inom området resulterar det i att varje fastighet har ett fördröjningsbehov av 2,3 m<sup>3</sup>. Fördröjningsåtgärder föreslås enligt utredningen att placeras söder om fyrvägskorsningen vid Kårekasevägen. Dessa områden är i plankartan markerade med **E<sub>2</sub>** respektive **NATUR dagvatten**. Den första ytan (**E<sub>2</sub>**) är ett naturligt lågområde vilket bedöms ha en magasinvolym på cirka 150 m<sup>3</sup>, som kan utnyttjas för att uppnå de fördröjningsvolym som erfordras. För den andra ytan (**NATUR dagvatten**) föreslås att det befintliga diket grävs ut vilket uppskattas ge möjlighet till fördröjning av ca 60 m<sup>3</sup> dagvatten. Det finns en överkapacitet som kan nyttjas för ytterligare fördröjning av vatten från kvartersmark. För att magasinerna ska få god funktion för att avlasta nedströms system behöver



## Munkedals Kommun

diken i närheten dras om något för att säkra att vatten rinner till magasinen samt att en trumma anläggs under Kårekasevägen.

För naturmarken, **NATUR**, längs Kårekasevägen öster om Trollskårsvägen och längs med Gårviksbäcken kommer kommunen vara huvudman och ansvara för dagvattenhanteringen. För att säkerställa att området ska vara tillgängligt för omhändertagande av dagvatten har området fått bestämmelsen, **dagvatten**. Även för området betecknat med **E<sub>2</sub>** kommer kommunen ansvara för dagvattenhanteringen.

Dagvattenutredningen föreslår att inom kvartersmark behöver tillkommande fastigheter fördröja cirka 2,3 m<sup>3</sup> per fastighet. För fastigheter med mycket berg i dagen och som har svårt att anlägga underjordisk dagvattenhantering kan ytliga lösningar så som upphöjda reningslösningar med stuprörsanslutning ge både god rening och fördröjning. Vid bygglov ska dagvattenhantering redovisas för hus och tomt.

För de långsgående vägdiken tillhörande allmän plats, **GATA<sub>1</sub>** kommer gemensamhetsanläggningar ansvara för dagvattenhanteringen. Inom planområdets östra del ligger Gårviksvägen. Trafikverket är väghållare för Gårviksvägen med tillhörande diken.

I anslutning till Västra Gårvik pågår ett arbete med en detaljplan för Gårvik Lökeberg. Dagvattnet från Gårvik Lökeberg avses att fördröjas och renas inom Gårvik Lökebergs planområde innan det leds genom Västra Gårvik.

### *Värme*

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning bör om möjligt ske med förnyelsebara energikällor.

### *El och bredband*

För elförsörjning ansvarar Ellevio AB. För telenätet ansvarar TeliaSonera.

Inom planområdet planeras för två nya transformatorstationer. Transformatorstation planläggs som kvartersmark, **E<sub>1</sub>** (teknisk anläggning). Vid utbyggnad av bredband (optokabel) omläggs det i samband med elkablar.

### *Avfall*

Regeringen har beslutat att innan år 2025 ska alla hushåll ha fastighetsnära insamling av returpapper och förpackningsavfall. Målet är att alla inom 400 meter ska kunna bli av med sina förpackningar och tidningar. Där det är möjligt för hämtningsfordonet att ta sig fram och vända erbjuds hämtning av hushållsavfall, förpackningar och tidningar vid fastighetsgräns. De fastigheter som är lokaliserade utmed ej farbara vägar hänvisas till annan närbelägen plats för hämtning av hushållsavfall i gemensamma kärl för flera fastigheter samt till återvinningsstationer, precis som idag, för förpackningar och tidningar.

Munkedals kommun är tillsammans med Lysekils, Sotenäs och Tanums kommuner delägare i Regional avfallsanläggning i mellersta Bohuslän AB (Rambo AB). Rambo AB har under 2019 gjort inventeringar av framkomliga vägar i Gårvik och erbjudit de fastigheter som angränsar farbar väg fastighetsnära insamling i direkt anslutning till fastigheten. Övriga fastigheter har angivits annan gemensam plats.





### *Räddningstjänst*

Räddningstjänsten mitt Bohuslän är ansvarig myndighet. Närmsta brandstation är Munkedal brandstation. Brandvattenförsörjning sker genom konventionellt system.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Under nedanstående rubriker redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat, rationellt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande regler framgår av plankartan och planbestämmelserna. Syftet med denna del av planbeskrivningen är att beskriva hur genomförandet kan ske för att uppnå detaljplanens syfte.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Preliminär tidplan för detaljplanen**

- Samråd kvartal två 2021
- Granskning kvartal fyra 2021
- Antagande kvartal två 2022

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad bygg rätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den

ändras eller upphävs av kommunen.

### **Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar**

Marken är i huvudsak i privat ägo. Det finns 101 befintliga fastigheter för bostadsändamål inom planområdet.

Gränsen för Gullmarns naturvårdsområde går igenom planområdet (se rubrik *Naturvårdsområde och riksintressen*). Tillstånd för ny byggnad inom gränsen för naturvårdsområdet söks hos Länsstyrelsen i samband med bygglov.

Inom planområdet finns ett flertal kända fornlämningar (se rubrik *Fornlämningar*). Fornlämningar och dess skyddsområde är skyddade enligt kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämningsområde är tillståndspliktigt. Om ingrepp är möjligt beslutas av Länsstyrelsen.

Vilka fastigheter som berörs av naturvårdsområde och fornminne redovisas längre fram i texten under rubriken, *Fastighetsrättsliga konsekvenser för enskilda fastigheter*.

All bebyggelse ska i enlighet med 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med avseende på bland annat landskapsbild och platsens natur- och kulturvärden.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

#### *Allmän plats*

Planen innebär delat huvudmannaskap. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Kommunen är huvudman för Gårviksvägen, badplatsen och naturmarken vid



## Munkedals Kommun

bäckravinen och för naturmark för tillvaratagande av dagvatten. För övrig allmän platsmark inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt. Naturmark med enskilt huvudmannaskap sköts av samfällighetsförening.

Eventuell ombyggnad och drift av vägar med tillhörande anläggningar betalas av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. Ombyggnad av Kårekasevägen från och till Lökebergsområdet kommer att bekostas av exploatörer i området, vilket regleras i exploateringsavtal. Körbara vägar och vägdiaken i området med enskilt huvudmannaskap ska förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i området genom gemensamhetsanläggning. Detta gäller dock inte för Gårviksvägen, där Trafikverket är väghållare för merparten av vägen inom planområdet.

I dagsläget finns två gemensamhetsanläggningar i området, Lökeberg ga:1 och Lökeberg ga:6. För Lökeberg ga:6 pågår en förrättning där flera mindre vägar i planområdets södra del, som tidigare inte ingått i gemensamhetsanläggningen, nu avses att ingå. Inom planområdet tillkommer även en ny väg för det nya bostadskvarteret. Lökeberg ga:1 (Väg), förvaltas av Lökås-Steneviks vägsamfällighet. Kommunen ser det inte som nödvändigt att ompröva ga:1. Om befintliga och nya delägare önskar att det ska finnas en eller flera gemensamhetsanläggningar för allmänna platser i området finns det inget som hindrar detta. Vid genomförandet av planen kan ga:1 därför omprövas eller kvarstå. Kommunen ansöker om förrättning.

### *Kvartersmark*

All kvartersmark för bostadsändamål, **B** är i privat ägo.

Ny allmän parkering får anläggas inom kommunägd kvartersmark för parkering, **P**. Denna anläggs och förvaltas av kommunen.

Transformatorstation får anläggas inom kvartersmark, **E<sub>1</sub>**. Även dagvattendamm, **E<sub>2</sub>** får anläggas inom kvartersmark.

Ett kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten kommer att bildas. Munkedal Vatten AB äger och förvaltar VA-anläggningarna fram till förbindelsepunkter. Förrättning söks av Munkedal Vatten AB för att säkerställa ledningsrätt. Ersättning till berörda beslutas av Lantmäteriet.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är i privat ägo. Munkedals kommun äger fastigheterna Ödsby 3:5, Ödsby 3:49 med badplats och småbåtsplatser samt Ödsby 3:62 med samlingslokal och toaletter för badplatsen.

Planläggningen innebär att befintliga byggrätter utökas och nya byggrätter tillkommer. Avstyckning från befintliga tomter kan göras, så länge samtliga tomter blir minst 800 m<sup>2</sup> (fastigheterna Ödsby 3:4 och Lökeberg 1:28 undantaget, se vidare under rubrik *Bebyggelse*) och fastigheterna kan bebyggas i enlighet med detaljplanens bestämmelser i övrigt. Möjligheten till avstyckning finns redan i gällande detaljplan, men ytan för minsta tomtstorlek har minskats.

I plankartan har kvartersmarken utökats där befintlig bebyggelse ligger utanför rådande fastigheter för att möjliggöra att dessa i framtiden kan bli

planenliga. För att aktuella fastigheter ska kunna bli större och respektive tomtinnehavare ska få rådighet över marken där bebyggelsen står, krävs en lantmäteriförrättning och köp av marken alternativt ett avtal med markägaren. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av respektive tomtägare som önskar utöka sin fastighet.

För att möjliggöra för förbättringar och underlätta underhållsarbetet av vägarna i området, breddas den allmänna platsmarken **GATA<sub>1</sub>** till cirka 5–7 meter. Breddningen av **GATA<sub>1</sub>** sker på bekostnad av mark som i gällande plan har beteckningen allmän plats "**park**".

Kommunen planerar att ansöka om förrättningar när detaljplanen vunnit laga kraft. Alla berörda inom detaljplanen har dock rätt att initiera förrättning. Fördelning av förrättningskostnader avgörs av Lantmäteriet.

#### *Ansvar för allmän plats*

Kommunen initierar ansökan om förrättning gällande allmän plats **GATA<sub>1</sub>** med tillhörande diken. Kostnader för anläggande och skötsel av diken inom allmän plats **GATA<sub>1</sub>** med enskilt huvudmannaskap bekostas av delägande fastigheter.

Kommunen initierar ansökan om förrättning gällande allmän plats, **NATUR<sub>1</sub>**. Gemensamhetsanläggning ska bildas och ansvara för bergsbesiktningar och bergtekniska åtgärder inom allmän plats **NATUR<sub>1</sub>**. Tre olika möjliga alternativ har identifierats för bildandet av gemensamhetsanläggning.

**Alternativ 1** innebär att en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken där alla fastighetsägare har lika stort ansvar.

**Alternativ 2** innebär att en sektionsindeldad gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Kostnadsansvaret kan då fördelas utifrån nyttan av anläggningen för respektive fastighet.

**Alternativ 3** innebär att fler än en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Det innebär att naturmarken delas upp och förvaltas av olika delägarkretsar inom planområdet.

Beslut om bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats, **NATUR<sub>1</sub>**, samt för bergsbesiktning avgörs av Lantmäteriet.

För bergsåtgärder som endast berör en enskild fastighet, ansvarar och bekostar den enskilde fastighetsägaren.

Enligt 40a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Kommunen bedömer att det inte är troligt att en sådan skada uppkommer till följd av planens genomförande. Lantmäteriet beslutar i frågan.

#### *Dagvatten, diken och ledningar*

Diken ska anläggas längs alla gator och ska ingå i gemensamhetsanläggning. Vilka som ska delta i respektive förening beslutas i lantmäteriförrättningen.

Dagvattenlösningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap, **GATA<sub>1</sub>**



## Munkedals Kommun

bekostas av samfällighetsföreningen och ingår i vad samfällighetsföreningen förväntas att åta sig gällande skötsel av vägar och diken.

Öppna dagvattenlösningar för planområdet är mest fördelaktig för att på sikt uppnå miljö kvalitetsmålen för ytvattnet i Gullmarns centralbassäng.

### *U-områden och anläggningar*

Befintliga gemensamhetsanläggningar där avloppsanläggningar ingår Lökeberg GA:3 och Lökeberg GA:4 bör upphävas eller ombildas efter utbyggnad av kommunalt VA i området. Gemensamhetsanläggningarna för avlopp får därefter inte längre nyttjas.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för avlopp som inte ska nyttjas efter utbyggnad av kommunalt VA kommer att upphöra i samband med förrättning initierad av Munkedal Vatten AB. Befintliga gemensamhetsanläggningar för vattentäkt kan ombildas.

### *Avtal*

Markåtkomst för underjordiska ledningar säkerställs med ledningsrätt alternativt med servitut och planläggs med markreservat (u-område). Ledningsrätt för ledningar i mark tillskapas genom lantmäteriförrättning. Ansvaret för att ansöka om och bekosta detta ligger hos ledningsägaren.

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Munkedals kommun och exploitören för Lökeberg 1:4. Avtalet kommer att reglera frågor kring kostnader för upprustning av infartsväg (del av Kårekasevägen) och utbyggnad av ny väg för ny bebyggelse inom planområdet. Avtalet reglerar även frågor kring marköverlåtelse mellan exploitör och kommun för att möjliggöra dagvattenhantering

och allmän plats för friluftsbad samt fastighetsrättsliga frågor. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet godkännas av samhällsbyggnadsnämnden.

Ansvarsfördelning av de fastighetsrättsliga frågorna redovisas nedan:

Fastighetsrättslig åtgärd:	Konsekvenser/Händelse:	Initiativtagare
Bildande av gemensamhetsanläggning inom <b>GATA<sub>1</sub></b> med enskilt huvudmannaskap för väg med tillhörande dike	Fastigheterna i området (ej Ödsby 3:62) föreslås ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar för anläggande och drift av vägar med tillhörande dike. Utformning och standard avgörs i förrättningen och beslutas av Lantmäteriet.	Kommunen ansöker om förrättning
Bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats <b>NATUR<sub>1</sub></b> med enskilt huvudmannaskap	Fastigheterna i området föreslås att bilda gemensamhetsanläggning för allmän plats <b>NATUR<sub>1</sub></b> .  Vissa fastigheter berörs av besiktningsbehov för berg. Då dessa fastigheter har ett gemensamt behov föreslås att gemensamhetsanläggning för detta ändamål bildas. Nedan redovisas möjliga alternativ hur denna kan bildas. Hur gemensamhetsanläggningen slutligen kommer att se ut avgörs vid lantmäteriförrättning.  Alternativ 1 innebär att en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken där alla fastighetsägare har lika stort ansvar.  Alternativ 2 innebär att en sektionsindeldad gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Kostnadsansvaret kan då fördelas utifrån nyttan av anläggningen för respektive fastighet.  Alternativ 3 innebär att fler än en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Det innebär att naturmarken delas upp och förvaltas av olika delägarkretsar inom planområdet.	Kommunen ansöker om förrättning
Ledningsrätt till förmån för Munkedal Vatten och andra ledningsägare	Vissa fastigheter berörs av markreservat (u-område) för att möjliggöra för kommunalt vatten och spillvatten. Vilken ersättning som utgår avgörs i förrättningen.	Munkedal Vatten AB och andra ledningsägare ansöker om förrättning
Befintliga gemensamhetsanläggningar för VA bör upphävas eller ombildas	Gäller Lökeberg GA:3 och Lökeberg GA:4.  Befintliga gemensamhetsanläggningar för avlopp som inte ska nyttjas efter utbyggnad av kommunalt VA kommer att upphöra i samband med förrättning initierad av Munkedal Vatten AB. Befintliga gemensamhetsanläggningar för vattentäkt kan ombildas.	Delägarfastigheter bör ansöka om förrättning gällande ombildning.
Lökeberg GA:1 (befintlig gemensamhetsanläggning väg) samt befintliga servitut	Prövas i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för väg och tillhörande dike.	Kommunen ansöker om förrättning



## FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER FÖR ENSKILDA FASTIGHETER

### Fastighetsvis- konsekvensbeskrivning

I tabellen på sidorna 28-48 redovisas fastighetsrättsliga konsekvenser för varje fastighet inom planområdet. Först redovisas de generella planbestämmelserna för bostadsfastigheter inom området. Sedan redovisas konsekvenserna för samtliga fastigheter, fastighetsvis.

### *Generella bestämmelser för bostadsfastigheter*

Endast en huvudbyggnad tillåts. Endast friliggande enbostadshus. Suterränghus får byggas.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter inklusive suterränghus. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Största takvinkeln för huvudbyggnad är 35 grader och 27 grader för komplementbyggnader.

Byggnader placeras minst 4,5 meter från gata med undantag för befintliga byggnader. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot bostadsfastighet och minst 1 meter från fastighetsgräns mot naturmark. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Minsta fastighetsarea är 800 m<sup>2</sup>.

För att underlätta utbyggnad av kommunalt VA finns en generell bestämmelse, **u**-område, som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

### *Generell exploatering*

Inom fastigheten är största byggnadsarea 175 m<sup>2</sup>, varav största byggnadsarean för huvudbyggnad är 125 m<sup>2</sup>.

### *FASTIGHETER SOM PÅVERKAS AV SPECIFIKA PLANBESTÄMMELSER, ELLER UNDANTAS FRÅN GENERELLA PLANBESTÄMMELSER*

Vissa fastigheter omfattas av de generella planbestämmelserna, men har av olika anledningar fått tilläggsbestämmelser eller undantagits från vissa generella bestämmelser. Berörda fastigheter beskrivs vidare på efterföljande sidor.



<b>Fastighetsvis konsekvensbeskrivning</b>	
<b>Lökeberg 1:2</b>	Stamfastighet. Fastigheten är inom detaljplanen utlagd som allmän plats; <b>GATA<sub>1</sub></b> och <b>NATUR<sub>1</sub></b> .
<b>Lökeberg 1:4</b>	<p>Stamfastighet. Fastigheten är inom detaljplanen främst utlagd som allmän plats; <b>GATA<sub>1</sub></b> och <b>NATUR<sub>1</sub></b>.</p> <p>Naturmarken inom Gårviksbäcken är i detaljplanen föreslagen för omhändertagande av dagvatten inom kommunalt huvudmannaskap. Vidare blir del av fastigheten allmän plats, Park friluftsbad med kommunalt huvudmannaskap</p> <p>För en mer ändamålsenlig markanvändning har viss mark lagts ut som kvartersmark; Bostäder (<b>B</b>) för att möjliggöra för vissa fastigheter att befintliga komplementbyggnader, tillfarter eller annan ianspråktagen mark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p> <p>Befintlig byggnad i fastighetens södra del, vid Lilla Gårvik prövas i detaljplanen att ges möjligheterna för att ligga inom användningen kolonilott (<b>L<sub>1</sub></b>).</p> <p>Inom fastigheten prövas i detaljplanen lämpligheten att bilda cirka 11 nya tomter, ny väg samt ett område för omhändertagande av dagvatten (<b>E<sub>2</sub></b>). Nya tomter ges samma generella bestämmelser som övriga byggrätter inom området.</p>
<b>Lökeberg 1:6</b>	<p>Stamfastighet. Fastigheten är inom detaljplanen utlagd som allmän plats; <b>GATA<sub>1</sub></b> och <b>NATUR<sub>1</sub></b>.</p> <p>För en mer ändamålsenlig markanvändning har viss mark lagts ut som kvartersmark; Bostäder (<b>B</b>) för att möjliggöra för vissa fastigheter att befintliga komplementbyggnader, tillfarter eller annan ianspråktagen mark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p>



<p><b>Lökeberg 1:12</b></p>	<p>Inom prickad mark får ny byggnad ej uppföras på grund av landskapsbildspåverkan och omgivande bebyggelses utsikt mot havet.</p> <p>Nya bygglovsfria komplementbyggnader (s k. friggebodar och Attefallshus) bör placeras högre än +3,5 m ö h med hänsyn till stigande vatten.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<p><b>Lökeberg 1:14</b></p>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<p><b>Lökeberg 1:15</b></p>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Fastigheten ligger inom område med risk för blocknedfall (<math>m_3</math>). Vid anläggningsarbeten som omfattar avbaning, förflyttning eller sprängning ska bergstabiliteten och risk för blocknedfall säkerställas i samband med lovgivning.</p> <p>Inom viss del av fastigheten (<math>m_1</math>) får marken ej belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>



<p><b>Lökeberg 1:16</b></p>	<p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p> <p>På grund av brant terräng kan parkering ej ske inom tomten. Ny parkeringsplats för fastigheten planläggs sydöst om fastigheten.</p> <p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Fastighetsarean tillåter avstyckning, men platsens topografiska förutsättningar gör att avstyckning av fastigheten inte är lämplig.</p> <p>Fastigheten ligger inom område med risk för blocknedfall. Markåtgärd som omfattar avbaning, förflyttning, sprängning, eller belastning mer än 30 kPa är inte tillåtet (<b>m<sub>3</sub></b>).</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<p><b>Lökeberg 1:17</b></p>	<p>Inom prickad mark får ny byggnad ej uppföras på grund av landskapsbildspåverkan och omgivande bebyggelses utsikt mot havet.</p> <p>Nya bygglovsfria komplementbyggnader (friggebodar och attefallshus) bör placeras högre än +3,5 meter över havet med hänsyn till stigande vatten.</p> <p>På grund av brant terräng kan parkering ej ske inom fastigheten. Fastigheten tillåts utökas för att möjliggöra åtkomst till bostaden via befintlig trappa samt ny parkering planläggs öster om fastigheten.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>



<p><b>Lökeberg 1:18</b></p>	<p>Inom viss del av fastigheten (<b>m<sub>1</sub></b>) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Fastigheten ligger inom ett område som är rikligt på fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Eftersom fornlämningarnas område ej är avgränsade kan tillstånd av Länsstyrelsen krävas innan ingrepp.</p>
<p><b>Lökeberg 1:21</b></p>	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning, men platsens geologiska förutsättning gör att avstyckning inte är lämplig.</p> <p>Inom 2 meter från gatan i norr ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar (<b>u</b>).</p> <p>Inom viss del av fastigheten (<b>m<sub>1</sub></b>) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Fastigheten är i detaljplanen till viss del utlagd som allmän plats; <b>GATA<sub>1</sub></b> och <b>NATUR</b>.</p>
<p><b>Lökeberg 1:22</b></p>	<p>Fastigheten är till viss del inom detaljplanen utlagd som allmän plats, <b>GATA<sub>1</sub></b>. En liten del av fastighetens sydöstra del berörs av breddning av gatan.</p>
<p><b>Lökeberg 1:23</b></p>	<p>Fastigheten är en restfastighet från tidigare avstyckningar. Fastigheten berörs främst av allmän plats <b>GATA<sub>1</sub></b>. Viss mark är utlagd som kvartersmark (<b>B</b>) då den inte är allmäntillgänglig. Kvartersmarken regleras lämpligen in till någon av de intilliggande fastigheterna. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p>
<p><b>Lökeberg 1:24</b></p>	<p>Inom viss del av fastigheten (<b>m<sub>1</sub></b>) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då tidigare vändplats samt ytan mellan fastighet 1:24 och 1:46 är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p>



<b>Lökeberg 1:25</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig komplementbyggnad hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:26</b>	<p>Inom 2 meter från natur ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar (<b>u</b>).</p> <p>Inom viss del av fastigheten (<b>m<sub>1</sub></b>) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Fastigheten möjliggörs att utökas för, så att befintliga komplementbyggnader hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p>
<b>Lökeberg 1:27</b>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintliga komplementbyggnader och tillfartsväg hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p>
<b>Lökeberg 1:28</b>	Befintlig fastighet understiger 800 m <sup>2</sup> . Befintlig fastighetstorlek tillåts kvarstå. Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 580 m <sup>2</sup> . Fastigheten möjliggörs att utökas vid ytan mellan fastighet 1:28 och 1:103 då den är liten och för att underlätta underhåll.
<b>Lökeberg 1:29</b>	<p>Fastigheten möjliggörs att utökas för, så att befintliga komplementbyggnader hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p> <p>Fastighetens västra del berörs av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>



<b>Lökeberg 1:30</b>	<p>Inom viss del av fastigheten (<b>m<sub>1</sub></b>) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Fastigheten berörs av två kända fornlämningar (Foss 43:1 och 43:2) som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Fornlämningsområdena är ej avgränsade, alla ingrepp i mark inom fastigheten kräver tillstånd hos Länsstyrelsen</p>
<b>Lökeberg 1:31</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:32</b>	Befintliga komplementbyggnader är utanför fastigheten. Fastigheten möjliggörs att utökas. Dock planeras kvartersmarken för tre nya tomter. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:33</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig komplementbyggnad hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:34</b>	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:35</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintliga komplementbyggnader hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:37</b>	<p>Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<b>Lökeberg 1:38</b>	<p>Fastigheten möjliggörs att utökas så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<b>Lökeberg 1:39</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:40</b>	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.



<b>Lökeberg 1:41</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att ianspråktagen tomtmark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:42</b>	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:43</b>	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:44</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:45</b>	närmast gata i öster ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).  Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas så att ianspråktagen mark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.  Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:46</b>	Inom viss del av fastigheten får marken ej belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa ( <b>m<sub>1</sub></b> ).  Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då tidigare vändplats samt ytan mellan fastighet 1:24 och 1:46 är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:47</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:48</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.  Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:49</b>	Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Ytan är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.  Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.



<b>Lökeberg 1:51</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:52</b>	Inom ca 2 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).  Fastigheten möjliggörs att utökas så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.  Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:53</b>	Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas.
<b>Lökeberg 1:54</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig komplementbyggnad och ianspråktagen tomtmark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:55</b>	Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av brant terräng och landskapsbildspåverkan.
<b>Lökeberg 1:56</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:58</b>	Inom ca 2 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).
<b>Lökeberg 1:59</b>	Inom ca 2 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).
<b>Lökeberg 1:62</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:64</b>	Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av brant terräng och landskapsbildspåverkan.
<b>Lökeberg 1:65</b>	Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av brant terräng och landskapsbildspåverkan.



<b>Lökeberg 1:66</b>	Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas.
<b>Lökeberg 1:67</b>	Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas.
<b>Lökeberg 1:68</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:69</b>	Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas. Avstyckning är dock inte trolig med hänsyn till terrängförhållanden.
<b>Lökeberg 1:70</b>	Inom ca 2 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).  Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas.
<b>Lökeberg 1:71</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten.
<b>Lökeberg 1:72</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:74</b>	Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och angränsande fastigheter är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:75</b>	Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas så att ianspråkstagenmark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:76</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:77</b>	Inga särskilda bestämmelser.



<b>Lökeberg 1:78</b>	<p>Inom viss del av fastigheten (<b>m<sub>1</sub></b>) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.</p> <p>Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintliga komplementbyggnader och ianspråktagen tomtmark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p> <p>Fastigheten ligger inom ett område som är rikligt på fornlämningar vilka är skyddade enligt kulturmiljölagen. Eftersom fornlämningarnas område ej är avgränsade kan tillstånd av Länsstyrelsen krävas före ingrepp i marken.</p>
<b>Lökeberg 1:79</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintliga komplementbyggnader och ianspråktagen tomtmark hamnar inom fastigheten.
<b>Lökeberg 1:80</b>	Inom viss del av fastigheten ( <b>m<sub>1</sub></b> ) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.
<b>Lökeberg 1:81</b>	Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.
<b>Lökeberg 1:82</b>	Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas. Avstyckning är dock inte trolig med hänsyn till terrängförhållanden.
<b>Lökeberg 1:83</b>	Inom ca 2 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).
<b>Lökeberg 1:84</b>	<p>Inom 4 meter från gata får nya byggnader inte uppföras (prickad mark) på grund av fri sikt.</p> <p>Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och angränsande fastigheter är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p>
<b>Lökeberg 1:85</b>	Inga särskilda bestämmelser.





<b>Lökeberg 1:86</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:87</b>	Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och gata är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:88</b>	Inom ca 2 meter från gata och natur ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).  Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och angränsande fastigheter är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:89</b>	Inom ca 2 meter från gata och natur ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).  Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och gata är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:90</b>	Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och angränsande fastigheter är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:91</b>	Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och gata är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:92</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintliga komplementbyggnader och ianspråktagen tomtmark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:93</b>	Inom ca 2 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar ( <b>u</b> ).  Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.



<b>Lökeberg 1:94</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att ianspråktagen mark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:95</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att befintliga komplementbyggnader och ianspråktagen tomtmark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.
<b>Lökeberg 1:96</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:97</b>	Inom viss del av fastigheten ( $m_1$ ) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.
<b>Lökeberg 1:98</b>	Inom viss del av fastigheten ( $m_1$ ) får byggnad ej uppföras eller marken belastas genom uppfyllnad som överstiger 30 kPa.
<b>Lökeberg 1:99</b>	Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av brant terräng och landskapsbildspåverkan.
<b>Lökeberg 1:100</b>	Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av brant terräng och landskapsbildspåverkan.
<b>Lökeberg 1:101</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:103</b>	<p>Detaljplanen möjliggör för fastigheten att utökas. Detta görs då ytan mellan fastigheten och angränsande fastigheter är liten och bör ingå i kvartersmarken för att underlätta underhåll. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<b>Lökeberg 1:104</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:105</b>	Inga särskilda bestämmelser.
<b>Lökeberg 1:106</b>	Fastigheten möjliggörs att utökas, så att ianspråktagen mark hamnar inom fastigheten. Överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse.



<b>Lökeberg 1:107</b>	<p>Inom markerat (<b>u</b>) område ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<b>Lökeberg 1:110</b>	<p>Inom ca 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar (<b>u</b>).</p>
<b>Lökeberg 1:111</b>	<p>Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas.</p>
<b>Lökeberg 1:112</b>	<p>Fastighetsarean tillåter att fastigheten avstyckas.</p>
<b>Ödsby 3:2</b>	<p>Fastigheten berörs av tre kända fornlämningar (Foss 42:2, 42:3 och 42:4) som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Fornlämningsområdet är ej avgränsat, alla ingrepp i marken inom fastigheten kräver tillstånd hos Länsstyrelsen.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<b>Ödsby 3:3</b>	<p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p> <p>Byggrätten för fastigheten är något större än den generella bestämmelsen på grund av tidigare detaljplan och befintliga byggnader. Största tillåtna byggnadsarea är 190 m<sup>2</sup>, varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 125 m<sup>2</sup>.</p> <p>Inom prickad mark får nya byggnader ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.</p>



<p><b>Ödsby 3:4</b></p>	<p>Inom fastigheten finns det två befintliga huvudbyggnader. Fastigheten tillåts avstyckas. Minsta tillåtna fastighetsarea är 460 m<sup>2</sup> (<b>d<sub>2</sub></b>). Vid en avstyckning kommer det bli svårt att få plats med tillåten byggrätt inom varje styckningslott med hänsyn till prickmark och avståndsbestämmelser. Vid avstyckning förväntas byggrätterna därför bli något lägre inom denna fastighet.</p> <p>Byggnadshöjderna för huvudbyggnaderna är något högre än den generella bestämmelsen på grund av befintligt tillstånd i bygglov. Högsta nockhöjd är därför begränsad till 6,5 meter.</p> <p>Taklutningarna för huvudbyggnaderna är större än den generella bestämmelsen på grund av befintligt tillstånd i bygglov. Inom fastigheten regleras därför inte största takvinkel.</p> <p>Fastigheten ligger inom ett område som är rikligt på fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Eftersom fornlämningarnas område ej är avgränsade kan tillstånd av Länsstyrelsen krävas innan ingrepp.</p>
<p><b>Ödsby 3:6</b></p>	<p>Stamfastighet. Fastigheten är inom detaljplanen utlagd som allmän plats; <b>VÄG</b> och <b>NATUR</b>.</p> <p>Naturmarken runt Gårviksbäcken är i detaljplanen föreslagen för omhändertagande av dagvatten inom kommunalt huvudmannaskap.</p>
<p><b>Ödsby 3:8</b></p>	<p>Inom område för ledningar (<b>u</b>) och servitut (prickad mark) ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar och tillfartsväg.</p> <p>Inom område med prickad mark och markbestämmelse (<b>m<sub>2</sub></b>) får byggnad inte uppföras och marken inte belastas med mer uppfyllnad än enligt de befintliga förhållandena.</p>
<p><b>Ödsby 3:10</b></p>	<p>Inom område för ledningar (<b>u</b>) ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.</p>
<p><b>Ödsby 3:11</b></p>	<p>Inom område för ledningar (<b>u</b>) ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.</p>



<p><b>Ödsby 3:13</b></p>	<p>Inom fastigheten tillåts användningen bostad och kiosk (<b>BC<sub>2</sub></b>) för att anpassa efter befintliga förhållanden.</p> <p>Byggrätten för fastigheten är något större än den generella bestämmelsen på grund av tidigare detaljplan och befintliga byggnader (<b>e<sub>2</sub></b>). Största tillåtna byggnadsarea är 245 m<sup>2</sup>, varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 125 m<sup>2</sup>.</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.</p>
<p><b>Ödsby 3:14</b></p>	<p>Fastigheten ligger inom ett område som berörs av risk för blocknedfall. Bergstabiliteten måste säkerställas innan antagande av detaljplanen. Om inte tillräckliga åtgärder gällande förstärkning, vegetations- och bergrensning utförs kommer ingen ny bebyggelse tillåtas uppföras, hela fastigheten får då bestämmelsen <b>prickmark</b>.</p> <p>Under förutsättning att bergstabiliteten har säkerställts gäller följande:</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p> <p>Inom prickad mark får nya byggnader ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Största tillåtna byggnadsarea är 125 m<sup>2</sup> (<b>e<sub>3</sub></b>).</p> <p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.</p>
<p><b>Ödsby 3:16</b></p>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p>
<p><b>Ödsby 3:17</b></p>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Inom område för ledningar (<b>u</b>) och servitut (prickad mark) i fastighetens norra del ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar och tillfartsväg.</p>



<p><b>Ödsby 3:18</b></p>	<p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p> <p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Inom kryssad mark får enbart komplementbyggnader uppföras.</p> <p>Fastighetens area tillåter avstyckning. Topografin gör det dock inte lämpligt att skapa flera tomter. Avstyckning ej möjlig på grund av prickad mark.</p> <p>Inom område för ledningar (u) och servitut (prickad mark) i fastighetens norra del ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar och tillfartsväg.</p>
<p><b>Ödsby 3:21</b></p>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Inom område för ledningar (<b>u</b>) och prickad mark ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p>
<p><b>Ödsby 3:26</b></p>	<p>Inom prickad mark får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Fastigheten möjliggörs att utökas så att befintlig tillfart hamnar inom fastigheten.</p>
<p><b>Ödsby 3:51</b></p>	<p>Inom område för ledningar (<b>u</b>) och servitut (prickad mark) ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar och tillfartsväg.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen vid lovskedet.</p>

## EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av vatten och spillvatten inom befintliga bostadsområden utförs av det kommunala bolaget Munkedal Vatten AB. För anslutning till det kommunala VA-nätet kommer Munkedal Vatten AB att ta ut anläggningsavgift enligt taxa.

### *Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

- Plankostnader
- VA-utredning, dagvattenutredning, geotekniskt PM och utbyggnad, kostnader i samband med markinträng (ledningsrätt).
- Anläggande av dagvattenmagasin.
- Stabilitetshöjande åtgärd utmed Gårsvägen.
- Intäkter i form av anläggningsavgifter (tillfaller VA-kollektivet), planavgift och bygglovsavgift i samband med bygglovgivning. (Planavgift tas ut för utökad byggrätt i förhållande till tidigare gällande detaljplan).

### *Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare*

- Anläggningsavgift för vatten och spillvatten.
- Kostnader för inkoppling av vatten och spillvatten inne på fastigheten.
- Kostnader för lantmäteriförrättning vid eventuell avstyckning av fastighet.
- Planavgift, bygglovsavgift och eventuella utredningar så som avgränsning av fornlämning, arkeologisk utgrävning och avgift för dispens för åtgärd inom

naturvårdsområde.

- Kostnaderna för lantmäteriförrättning vid bildande av gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening utifrån andelstal fastställt vid förrättning.
- Utbyggnadskostnader och underhåll av gata, dike, belysning, beroende på vad som prövas i förrättningen.
- Kostnader för bergtekniska åtgärder/ besiktningar.
- Möjliga intäkter genom ökat fastighetsvärde och möjlighet till försäljning av eventuell avstyckad fastighet.
- Iordningställande av dagvattenfördröjning inom den egna fastigheten som kan aktualiseras vid bygglovsprövning.

## TEKNISKA FRÅGOR

Se även rubrik **Teknisk försörjning**

### *Dricksvatten, spillvatten och dagvatten*

Förslaget är att befintliga avloppsanläggningar ska tas bort i samband med VA-utbyggnad. Alternativt kan rör "pluggas" och ligga kvar i marken.

Dagvatten inom planområdet hanteras främst av kommunens anläggningar. Framledning av dagvatten längs vägdiken till dagvattendamm eller allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (**NATUR**) sköts av gemensamhetsanläggning för **GATA<sub>1</sub>**. I övrigt ansvarar fastighetsägaren för fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten. Ett genomförande av planen medför inte en ökning av



## Munkedals Kommun

dagvattenflödet från planområdet och förbättrar reningen.

### *Parkeringsplats*

I samband med stabilitetshöjande åtgärder längs med Gårsvägen behöver även korttidsparkeringen åtgärdas.

### *Belysning*

Vid stabilitetshöjande åtgärder av Gårsvägen bör det förberedas för eventuell belysning på parkeringsplatsen. I samband med övrig ledningsdragning ut med gator bör det förberedas för gatubelysning. Det finns inget krav från kommunens sida att gatubelysning ska finnas, utan sker på vägföreningens initiativ. Eventuell utbyggnad av belysning hanteras i den/de anläggningsförrättningar som blir en följd av att planen fått laga kraft.

### *Bredband*

Tomrör för fiber bör läggas ner i samband med att övriga ledningar anläggs för att förbereda eventuell bredbandsutbyggnad i området. Om bredband ska byggas ut så får det ske på initiativ av framtida samfällighetsförening.

För både belysning och bredband är det alltså lämpligt att förbereda med tomrör i samband med VA-utbyggnaden. Även för eventuella justeringar av gatans bredd, tillkommande mötesplatser eller dylikt som bedöms lämpliga vid förrättningen, finns samordningsvinster med ett samordnande med VA-utbyggnaden.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Planens konsekvenser har redogjorts i planbeskrivningen under respektive

rubrik. Nedan följer en sammanfattning av konsekvenserna.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö och människors hälsa och säkerhet.

Planen skapar förutsättningar för fler boenden i området vilket bidrar till effektivare markanvändning av redan ianspråktagen mark. Vidare underlättas utbyggnad av kommunalt VA-nät. Ett genomförande av öppna dagvattenlösningar enligt dagvattenutredningens förslag eller likvärdiga lösningar medför förbättrad rening av dagvattnet och ökar inte flödet till Gårsväsbäcken. Tillsammans bedöms kommunalt VA-nät och föreslagen dagvattenlösning bidra till att förbättra ytvattenkvaliteten för Gullmarn, och därmed till att uppnå miljö kvalitetsnormer för den aktuella vattenförekomsten.

Planen innebär också viss förändring av områdets karaktär. Dessa konsekvenser bedöms vara av ringa betydelse för natur- och kulturmiljön inom planområdet och dess närhet.

Detaljplanen vidtar nödvändiga åtgärder för att hindra framtida ras och skred.

Tillgängligheten till området är begränsat och förutsätter ett behov av bil. Dock ger ett ökat antal åretruntboende bättre förutsättningar för kollektivtrafiken i området på sikt. Planen möjliggör även för förbättring av gator vilket medför en ökad trafiksäkerhet och tillgänglighet inom området för fotgängare och bilister. Gång- och cykelväg avses byggas ut fram till planområdets nordöstliga del.





*Genomförande- och driftansvar för planområdets anläggningar redovisas nedan:*

<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvar</i>	<i>Driftansvar</i>
VA-ledningar	Munkedal Vatten AB	VästVatten AB
Pumpstation (E)	Munkedal Vatten AB	VästVatten AB
Dagvatten inom fastighet	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Dagvatten inom allmän plats	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Avveckling av befintliga pumpstationer och avloppsanläggningar	Samfällighetsförening/ fastighetsägare	Samfällighetsförening
Ev tomrör för bredband/ fiber	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Ev. utbyggnad av bredband	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Parkeringsplats	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Ev belysning längs gator	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Övriga ledningar	Ledningsägarna	Ledningsägarna
Vägar med enskilt huvudmannaskap	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Skyddsåtgärder enligt berginventering	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Gemensamma sophus/ skåp	Rambo AB	Rambo AB



# Munkedals Kommun

## Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att byggnadsplan för fritidshusområde i Gårvik, laga kraft 1966 kvarstår som gällande. Befintliga byggrätter kvarstår och endast ett fåtal nya bostäder kan tillskapas. Utan en ny detaljplan blir möjligheten att höja bostadsstandarden begränsad. Detta medför även att flertalet byggnader fortsätter att vara planstridiga vilket kan innebära stora ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Vid utbyggnad av kommunalt VA-nät innebär nollalternativet att åtkomst till vissa allmänna underjordiska ledningar försvåras. Detta kan vidare medföra förseningar och ökade kostnader för ledningsägaren. Så länge enskilda avlopp och dricksvattenbrunnar kvarstår finns det risk att dessa orsakar miljö- och hälsoproblem, bland annat genom bristfällig försörjning av rent vatten och utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten. Dagvattenhanteringen kommer troligtvis att kvarstå oförändrad i området.

Säkerställande av mark- och bergstabilitet inom området genomförs inte vid ett nollalternativ.

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1500 i A1, 1:3000 i A3
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning 2021-06-10
- Grundkarta 2020

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2019-01-05, rev c 2021-05-17)
- PM geoteknik (Ramboll, 2020-05-05)
- PM åtgärdsplan för Gårviksvägen (Ramboll, 2020-07-02)
- Dagvattenutredning (MARKERA, rev 2020-05-08)
- Hydrologisk modellering (Tyréns, 2020-08-24)
- Trafikutredning (Ramboll, 2014-10-31)
- Berginventering Lökeberget (Ramboll, 2014-06-13 rev b)
- Berginventering Gårvik (Ramboll, 2013-10-15 rev 1)
- Besiktningsresultat, hängande besiktning (Bergab, 2014-04-15 rev 01)
- Naturinventering (OM 's Naturtjänst, augusti 2020)
- Översiktlig naturinventering av vissa delar av Gårvik (Henric Ernstson Konsult, 2012-07-03)

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

## MEDVERKANDE

Henrik Gustavsson  
Enhetschef Plan, Bygg och MEX  
Munkedals kommun

Elin Tibell  
Planhandläggare  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Munkedals kommun

Karin Dahlin  
Uppdragsledare/Planarkitekt  
Ramboll Sverige AB

Marcus Olofsson  
Handläggare/Planarkitekt  
Ramboll Sverige AB



