



Munkedals
Kommun

Antagen av SBN 2019-01-21, § 10
Laga kraft 2019-02-12

ÄNDRING AV

Förslag till ändring och utvidgning av Byggnadsplan för
Hällevadsholm, fastigheten

VÄSSJE 1:19 m fl (Vässje 1:89)

Hällevadsholm, Munkedals kommun

Västra Götalands län

Dnr: BN 2017-0272

Antagandehandling

Upprättad 2018-08-15

Justerad 2018-10-17

PLANBESKRIVNING



Ändringshandlingarna för detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (inkl Beskrivning till gällande plan och Bestämmelser till gällande plan)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning 180814
- Utdrag ur Munkedals kommuns primärkarta 180814



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 18001

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.

Ändringshandlingarna för detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (inkl Beskrivning till gällande plan och Bestämmelser till gällande plan)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning 180814
- Utdrag ur Munkedals kommuns primärkarta 180814



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 18001

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	2
Handlingar till gällande plan	2
Ändringshandlingar.....	2
INLEDNING.....	3
Bakgrund	3
Planändringens syfte och huvuddrag	3
Planområdet	3
Planprocess.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN.....	7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	7
BEHOVSBEDÖMNING	8
Sammanfattning av behovsbedömningen	8
Ställningstagande	8
Övriga kommunala beslut.....	8
PLANFÖRSLAG.....	8
Mark, terräng, geoteknik, berg.....	8
Bebyggelse.....	9
In/utfarter och parkering	10
Buller, vibrationer.....	11
Risker – farligt gods.....	13
Teknisk försörjning	14
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska och tekniska frågor	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Medverkande i planarbetet.....	16
JUSTERING.....	16
BIFOGAT	
- BESKRIVNING tillhörande förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för HÄLLEVADSHOLM fastigheten Vässje 1:19 m fl, Svarteborgs socken och kommun, Göteborgs och Bohus län	
- BESTÄMMELSER tillhörande förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för HÄLLEVADSHOLM fastigheten Vässje 1:19 m fl, Göteborgs och Bohus län	

HANDLINGAR

Handlingar till gällande plan

Till den nu gällande planen hör följande handlingar:

- Plankarta "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hällevadsholm, fastigheten Vässje 1:19 m fl, Svarteborgs socken och kommun, Göteborgs och Bohus län", antagen 1971-08-02, fastställd av länsstyrelsen 1974-02-20.
- Beskrivning tillhörande "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hällevadsholm, fastigheten Vässje 1:19 m fl, Svarteborgs socken och kommun, Göteborgs och Bohus län"
- Bestämmelser tillhörande "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hällevadsholm, fastigheten Vässje 1:19 m fl, Svarteborgs socken och kommun, Göteborgs och Bohus län"

Ändringshandlingar

Planhandlingar:

- Plankarta – ersätter den gamla plankartan
- Planbeskrivning - denna handling (inkl den tidigare planbeskrivningen och planbestämmelser med ändringar markerade)
- Samrådsredogörelse, daterad 2018-08-15
- Granskningsutlåtande 2018-10-17

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, daterad 2018-08-14
- Utdrag ur primärkarta, daterad 2018-08-14

Ändringarna och dess bestämmelser är uppritade på en kopia av den ursprungliga plankartan, med den ursprungliga grundkartan i botten, således med den fastighetsbildning som gällde år 1971. Ingen ny grundkarta har upprättats. Ett utdrag ur kommunens primärkarta finns bifogat planhandlingarna.

INLEDNING

Bakgrund

Fastigheten Vässje 1:89 där Vässjegården ligger omfattas av en byggnadsplan antagen 1971. I planen fastställs att byggnation på fastigheten ska vara för allmänt ändamål, d v s kommunal eller statlig verksamhet. Kommunen äger fastigheten och driver äldreomsorg i egen regi inom fastigheten.

Kommunen har påbörjat en strukturförändring av kommunens äldreboende. Förändringsförslaget innebär bl a att Vässjegården ska säljas eller göras om till annan verksamhet. För att möjliggöra försäljning och annan verksamhet krävs en ändring av tillåten användning i gällande detaljplan.

Byggnadsnämnden har 2017-11-13 beslutat att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra användningen inom planområdet så att man möjliggör såväl bostäder som kontor och centrumverksamhet. Planändringen möjliggör att kommunen kommer att kunna sälja fastigheten.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Området är beläget i centrala Hällevadsholm och omfattar en areal på ca 5 400 kvm.

Tillfart sker från väg 165 via Aspevägen och Jörgens väg. Fastigheten kan även nås via Plantskolevägen i söder. I norr, öster och söder gränsar planområdet mot bostadsfastigheter.



Markägoförhållanden

Aktuell fastighet Vässje 1:89 ägs av Munkedals kommun. Inom planområdet finns inga andra fastigheter.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Planprocess

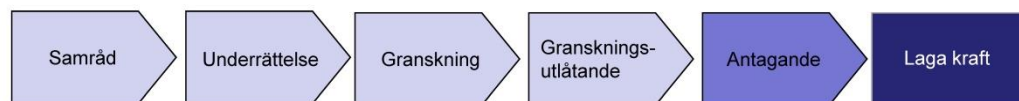
Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen ska samrådaskommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planprocessen.

Standardförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL) eftersom planarbetet påbörjades 2017 och avses bedrivas med ett så kallat standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Standardförfarandet innebär att samråd, underrättelse (om granskning) granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.



Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande med underrättelse och granskning.

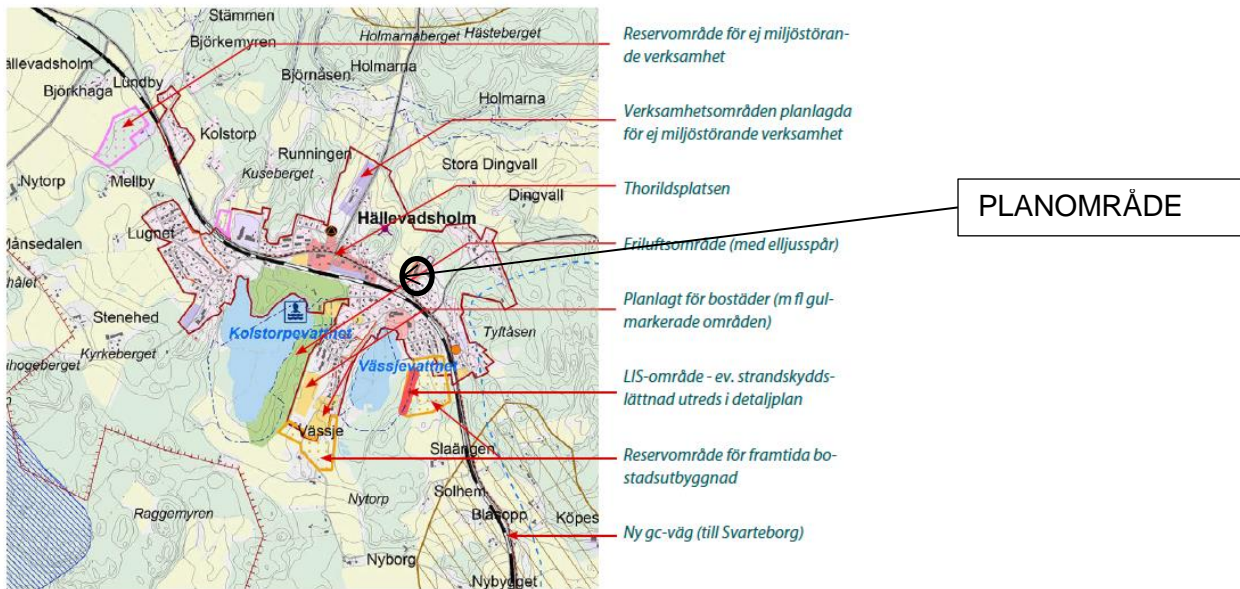
Ändring av detaljplan

Då underliggande plans huvudsyfte kvarstår och detta bara utgör en ändring av en bestämmelse för en mindre del av planområdet upprättas planhandlingarna som ändring av gällande plan. Planbeskrivningen för den nu föreslagna ändringen, denna handling, kompletterar den ursprungliga planbeskrivningen, vilken fogats till denna planbeskrivning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Munkedals kommun gäller översiktsplan Framtidsplan 2014 (antagen 2014-12-17).



Utsnitt ur markanvändningskarta Framtidsplan 2014

Planområdet ligger inom gränsen för samlad bebyggelse för Hällevadsholms samhälle. Den generella inställningen, redovisad i översiktsplanen, gällande ny bebyggelse innebär bland annat att bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras till platser som är säkra och har förutsättningar för ett attraktivt boende. Lokaliseringen ska också innebära att samhällstekniska installationer kan samordnas och att transporter minimeras. Detta innebär företrädesvis att ny bebyggelse placeras inom eller i anslutning till befintliga samhällen. Ett varierat utbud av boendeformer av varierande ålder och kostnad bör eftersträvas för att tillgodose olika generationers och människors behov.

För den del av samhället där planområdet är beläget anges inga specifika rekommendationer.

I övrigt gäller heller inga rekommendationer för planområdet. Längs väg 165 har Länsstyrelsen enligt väglagen beslutat om ett byggnads- och åtgärdsfritt avstånd på 30 meter. Avståndet mellan vägen och planområdet uppgår till drygt 40 meter.

Detaljplan

Planområdet omfattas av en byggnadsplan från 1971 – "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hällevadsholm, Fastigheten Vässje 1:19 m fl, Svarteborgs socken och kommun, Göteborgs och Bohus län" (14-SVA-1213). Planen är an-

BEHOVSBEDÖMNING

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Planarbetet är påbörjat under 2017 och bedrivs med ett så kallat standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning (171218) för att bedöma om förslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB).

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planändringen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i miljöbalken. Förslaget innebär en ändring av bestämmelse från allmänt ändamål till bostäder, kontor och centrumverksamhet och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planändringen bedöms inte heller påverka något Natura 2000-område eller innebära överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Planförslaget överensstämmer även med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Omgivande verksamheter och bostäder bedöms inte heller medföra betydande påverkan på det nyttjande av området som planförslaget innebär.

Ställningstagande

Byggnadsnämnden har 2018-02-06 beslutat att den föreslagna planändringen inte bedöms medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras. Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2018-06-04 redovisat att man delar kommunens bedömning.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden har 2017-11-13 beslutat att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete.

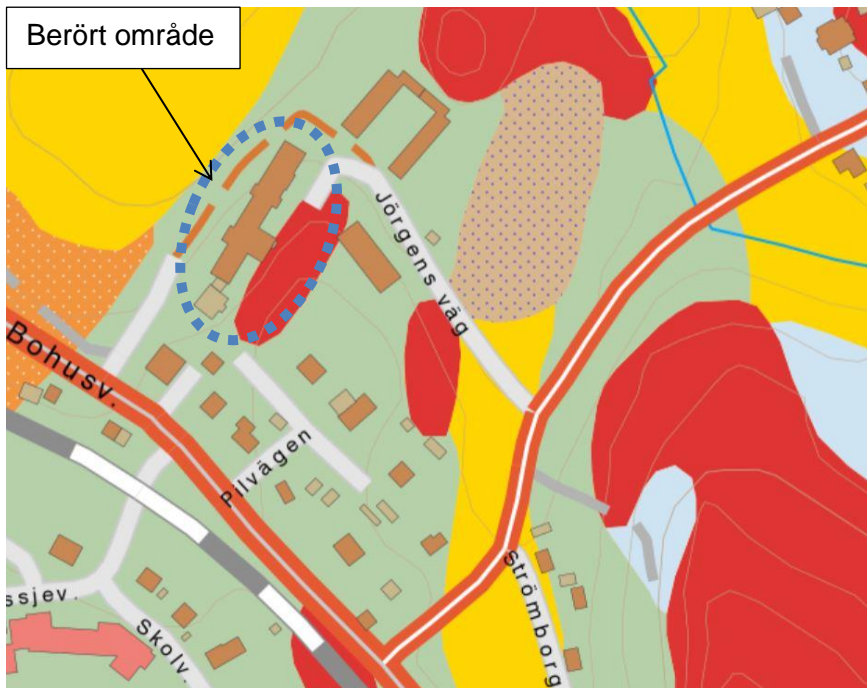
2018-05-18 beslutade byggnadsnämnden godkänna upprättade samrådshandlingar samt att planförslaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

PLANFÖRSLAG

Mark, terräng, geoteknik, berg

Förutsättningar

Huvuddelen av området som berörs av planändringen är bebyggt. På östra respektive västra sidan av befintlig byggnad finns parkering för äldreboendet. I övrigt utgörs marken av grönytor. Området sluttar från ca +88 meter i östra delen av området till ca + 79 i västra delen.



Jordarter

Grönt = morän

Rött = Berg i dagen

Gult = Lera

(Källa: SGU)

Förändringar

De byggnadstekniska förutsättningarna är tidigare utredda. Planförslaget medför ingen påtaglig förändring jämfört med nuläge.

Jorden utgörs i huvudsak morän och berg. Marken bedöms lämplig för sitt ändamål och något behov av säkerhetshöjande åtgärder bedöms inte föreligga. Det föreligger ingen risk för bristande stabilitet inom området och några restriktioner gällande belastning bedöms inte vara nödvändiga att införa i planen.

Inom området finns inga bergbranter med risk för bergras eller blocknedfall.

Bebyggelse

Förutsättningar

Befintlig byggnad, från 1970-talet, är uppförd i två våningar med fasadmateriäl av rött tegel. Byggnaden är uppförd för äldreboende och användningen i den gällande planen anger allmänt ändamål. Det finns ca 17 bostadslägenheter i byggnaden.

Högsta tillåtna byggnadshöjd anges till 7,6 meter. En stor del av området anges som prickad mark, dvs mark som inte får bebyggas.

Förändringar

Planförslaget innebär att fastigheten ska kunna användas för bostäder, kontor och centrumverksamhet. Användningsbestämmelsen anges som BKC. Efter ombyggnad uppskattas antalet lägenheter komma att uppgå till ca 20.

Planändringen innebär att huvuddelen av fastigheten Vässje 1:89 ändras från användning för allmänt ändamål till användning för bostäder, kontor och



centrumverksamhet. Ingen ny byggrätt skapas i planen utan avgränsning av byggrätt i den gällande planen bibehålles. Bestämmelse om ”prickad mark”, dvs mark som inte får bebyggas, som anges i den gällande planen förändras inte. Även bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd som anges till 7,6 meter i gällande plan bibehålles oförändrad.

Ändringar av planbestämmelser anges i rött på plankarta och i bestämmelsebilagan som finns som en bilaga till denna beskrivning.

In/utfarter och parkering

Förutsättningar

Infart till planområdet sker från väg 165, Norra Bohusvägen, via Aspevägen (väg 948) och Jörgens väg. Södra delen av fastigheten nås även via Plantskolevägen. En gångväg förbinder Jörgens väg och Plantskolevägen.

Både Jörgens väg och Plantskolevägen ingår i gemensamhetsanläggningen Ga:2, som förvaltas av Hällevadsholms vägförening.

Ca 20 parkeringsplatser finns idag inom fastigheten.



Parkering i anslutning till Plantskolevägen i väster



Huvudtillfart till området är via Aspevägen och Jörgens väg. Tillfart finns även via Plantskolevägen

Förändringar

Planförslaget medför ingen påtaglig förändring jämfört med nuläge. Trafiken till fastigheten bedöms komma att bli jämförbar med den nuvarande.

Parkering för bostäder, kontor och centrumverksamhet bedöms kunna anordnas inom fastigheten. Befintligt antal parkeringsplatser bedöms vara tillräckligt även efter ombyggnad till bostadslägenheter.

Buller, vibrationer

Förutsättningar

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Ändringen gäller planer påbörjade efter 2 januari 2015.

Trafiken på Södra Bohusvägen, väg 165, förbi planområdet uppgick 2017 till ca 2140 ÅDT, varav ca 250 utgör tung trafik. Skyltad hastighet på den aktuella sträckan är 50 km/h. Avståndet till väg 165 från närmast belägna bostadshus är 60 meter. Avståndet mellan Bohusbanan och närmast belägna hus är ca 90 meter.



Förändringar

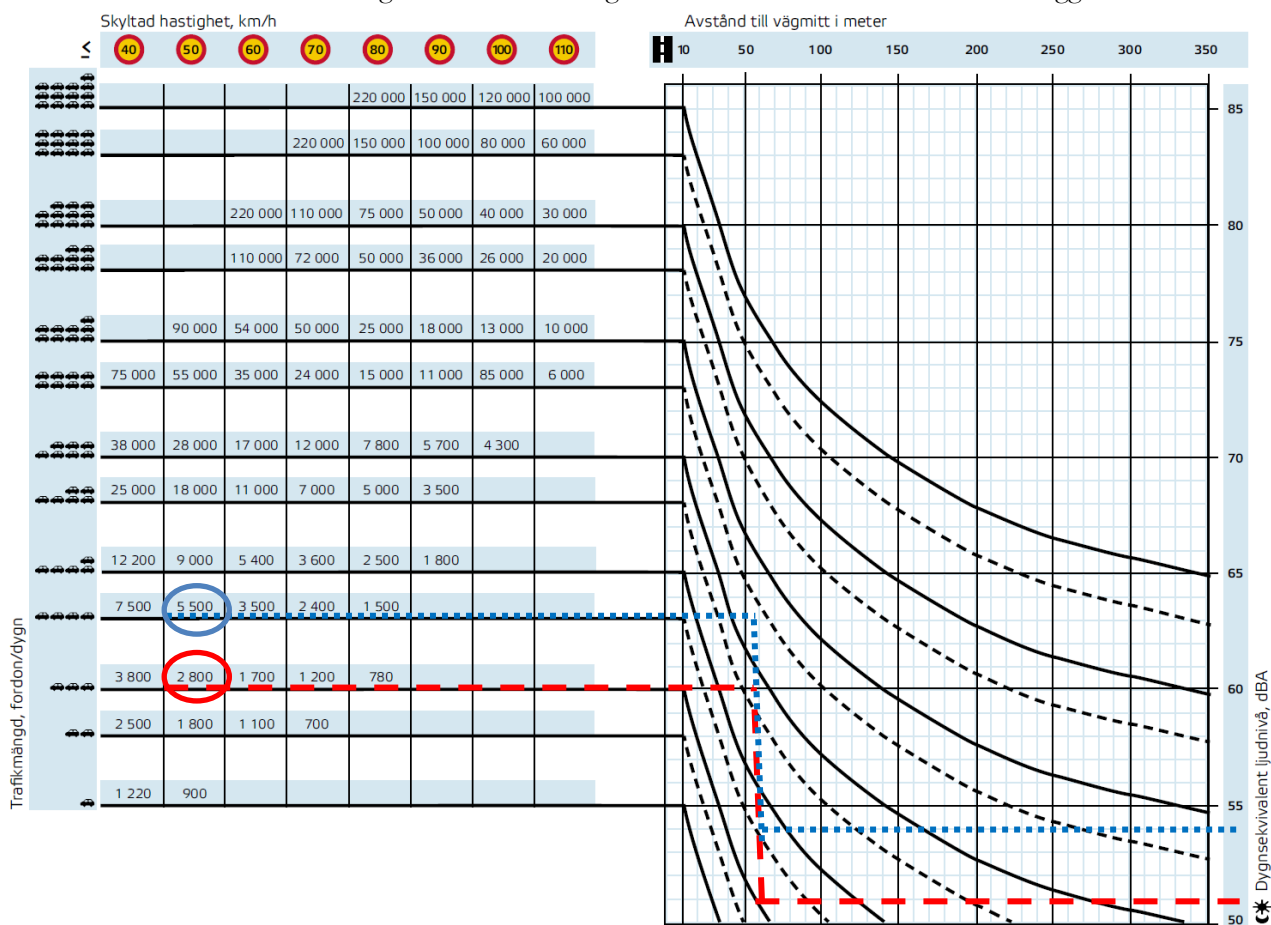
För aktuell planändring har ingen särskild bullerutredning tagits fram. I samband med detaljplanearbete år 2012 för Vässje 3:1, stationsområdet i Hällevadsholm (se ovan), har bullerberäkningar tagits fram (ÅF, 2011-06-13). Här uppgår avståndet till Bohusbanan till ca 30 meter.

Området som berörs av aktuell planändring ligger på avsevärt längre avstånd från järnväg än planområdet Vässje 3:1. Det bostadshus inom aktuellt planområde som ligger närmast järnvägen ligger på 90 meters avstånd. Av den tidigare bullerutredningen kan utläsas att maximalnivån 70 dBA överskrids inom ett avstånd på 30 meter från järnvägen. Dagnsekvivalentnivåer över 55 dBA erhålls endast inom själva spårområdet. Tågen håller vid passage av området som berörs av planändringen en något högre hastighet, men har på grund av närheten till stationsområdet en sänkt hastighet. Med eventuell godstågstrafik beräknas både ekvivalent och maximal ljudnivå komma att öka. På ca 90 meters avstånd från spåret bedöms dock ingen risk för överskridande av riktvärden finnas.

Beträffande vägtrafikbuller har en översiktlig beräkning av bullernivåerna utförts enligt Boverkets och SKL:s metod ("Hur mycket bullrar vägtrafiken?").

För att ta höjd för sommartrafik har beräkningen baserats på en årsdygnstrafik (ÅDT) på 2800 fordon. Vid ett avstånd av 60 meter från väg 165 ligger ekvivalentnivån på 51 dBA, vilket innebär att det inte finns någon risk för överskridande av riktvärden för buller, varken gällande maximal- eller ekvivalentnivåer.

Även om trafiken på väg 165 skulle dubblas (ÅDT 5500) kommer ekvivalentnivån fortfarande att understiga 55dBA ekvivalentnivå. Någon risk för störningar av buller från vägtrafiken bedöms alltså inte heller föreligga.



Översiktlig bullerberäkning för aktuell byggrätt inom område som berörs av planändringen – ÅDT 2800 respektive 5 500

Då marken inom området som berörs utgörs av moränmark bedöms ingen större risk för störningar av vibrationer föreligga. I planförslaget har dock införts en bestämmelse som anger att "Nya bostadsbyggnader ska utföras så att vibrationer inte överskrider 0,4 mm/s".

Risker – farligt gods

Planområdet ligger i Bohusbanans närområde vilket innebär att tågtrafiken kan utgöra en risk för människor inom planområdet.

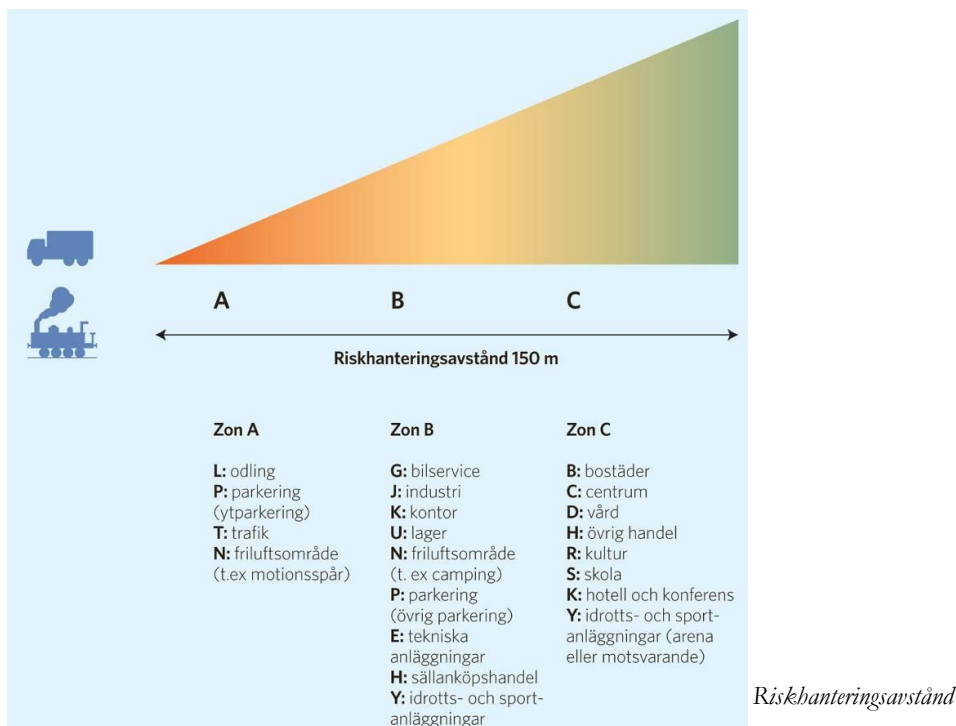
I det PM som länsstyrelsen i Västra Götalands län tillsammans med Trafikverket har upprättat angående dimensionerande trafik och riskbedömning för Norra Bohusbanan (2012-05-10) anges att det på aktuell sträcka bör förutsättas att en dygnstrafik med tio persontåg och ett godståg sker. I dagsläget sker inga godstransporter genom Hällevadsholm på Bohusbanan. Bohusbanan ska dock i likhet med annan järnväg vara tillgänglig för transporter av farligt gods. Alternativa spår till Bohusbanan saknas.

Länsstyrelsens bedömning är att den eventuella trafik som kan bli aktuell på Norra Bohusbanan kommer att vara så begränsad att någon systematisk riskanalys normalt inte behöver göras med avseende på farligt gods. Dock ska en grundläggande bedömning av riskerna göras eftersom det inom området som berörs av planändringen finns bostadshus på ett avstånd närmre än 150 meter.

Bohusbanan passerar genom Hällevadsholm som är ett etablerat samhälle med bebyggelse som på flera ställen ligger närmare Bohusbanan än 30 meter. Den sträcka av järnvägen som passerar förbi planområdet är rak och saknar kurvor vilket minskar risken för urspårning markant.

På följande sida redovisas statistik angående hur långt från spårmitt som urspårade tåg har hamnat vid faktiska olyckor.

Redovisningen pekar på att endast cirka 4 % av urspårade tåg hamnar på ett avstånd över 15 meter från spårmitt i händelse av en olycka. Marknivån på den aktuella platsen sluttar från planområdet mot järnvägsspåret. Detta innebär att risken för att urspårade tåg skulle hamna längre från spårmitt minskar.



TABELL 2. Data över hur långt urspårade resandetåg har avvikit från spårmitt, samt viktad sannolikhet med beaktande av endast de kända data.

	0-1 m	1-5 m	5-15 m	15-25 m	> 25 m	Okänt
Data (%)	69	16	2	2	0	12
Viktad slh (%)	78	18	2	2	0	-

Källa: Fredén (2001)

TABELL 3. Data över hur långt urspårade godståg har avvikit från spårmitt, samt viktad sannolikhet med beaktande av endast de kända data.

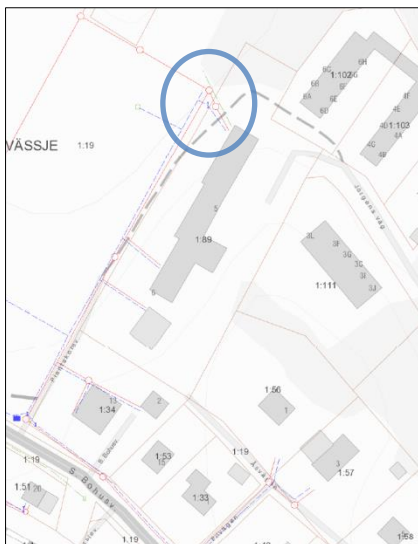
	0-1 m	1-5 m	5-15 m	15-25 m	> 25 m	Okänt
Data (%)	64	18	5	2	2	9
Viktad slh (%)	70	20	5	2	2	-

Statistik på vilket avstånd urspårade tåg har hamnat från spårmitt

På aktuell sträcka finns endast ett enkelspår vilket innebär att det inte förekommer växlar samt att ett urspårat tåg inte kan kollidera med ett mötande tåg på ett intilliggande spår där tåget kommer i motsatt riktning.

Dessutom så ligger Hällevadsholms station på ett avstånd av ca 500 meter från planområdet och de tåg som idag trafikerar sträckan stannar vid stationen vilket innebär att tågens verkliga hastighet på den aktuella sträckan ligger under de hastighetsnivåer som är tillåtna.

Med tanke på den låga sannolikheten för att urspårade tåg hamnar på ett avstånd som överstiger 15 meter tillsammans med att det endast finns enkelspår, den reducerade hastigheten samt den plana marken bedömer kommunen att det inte är motiverat att vidta några riskreducerande åtgärder.



VA-anslutningspunkt i nordvästra delen av fastigheten

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och fastigheten är ansluten till det kommunala Va-systemet.

Anslutningspunkt till kommunala VA-ledningar finns i nordvästra delen av fastigheten.

Avfallshantering ska följa kommunens riktlinjer och tillgängligheten för sophämtningsfordon kommer att beaktas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut. Den nya genomförandetiden för planändringen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom området.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för genomförande och underhåll. Fastighetsägaren ansvarar också för iordningställande av parkering för tillkommande bostäder inom området.

Eventuell flytt av ledningar i samband med ombyggnad bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Munkedals kommun avser försälja fastigheten Vässje 1:89 efter att planändringen vunnit laga kraft.

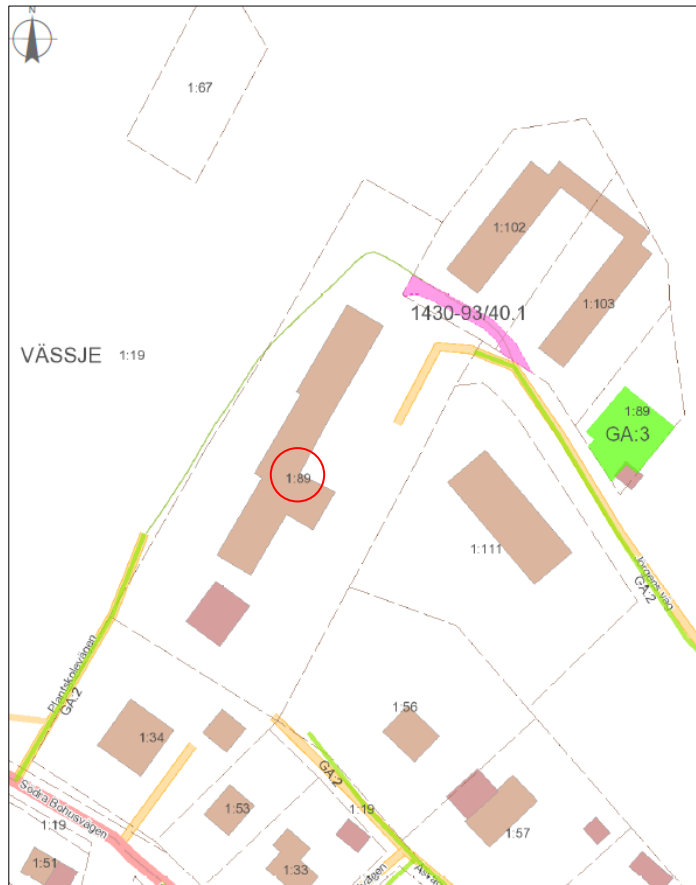
Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Vässje 1:89 ingår i Hällevadsholms vägförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Ga:2. Vägföreningen ansvarar för vägar, gångvägar, vägbelysning och lekplatser.

Vässje 1:89 ingår även i gemensamhetsanläggningen för parkeringsyta (Ga:3) belägen på norra sidan av Jörgens väg. Övriga ingående fastigheter är Vässje 1:102, 1:103 och 1:111.

Servitut och rättigheter

Vässje 1:89 har servitut för väg (1430-93/40.1) som belastar fastigheten Vässje 1:102 och Vässje 1:103.



Gemensamhetsanläggningar och rättigheter

Ekonomiska och tekniska frågor

Plankostnader

Detaljplanarbetet bekostas av Munkedals kommun.

Anslutningsavgifter

Planområdet ska även fortsättningsvis vara anslutet till det kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.

Anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten betalas av fastighetsägare/exploatör enligt den vid tillfället gällande taxan.

Drift och underhåll – vägar

Kostnader för skötsel av lokalvägar som utgör tillfart till det aktuella området belastar Hällevadsholms vägförening. Föreslagen planändring medför ingen förändring.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan – planförfarande för planändringen

Samråd kring detaljplanen har skett med länsstyrelsen, myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen.

Planförfarandet för ändringen av detaljplanen är standardförfarande och förslaget kommer att ställas ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas för planändringen vid ett standardförfarande:

Aug 2018	Granskning av planförslag
September 2018	Godkännande av detaljplan
November 2018	Antagande av detaljplan
December 2018	Laga kraft

Medverkande i planarbetet

Planändringen har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt och Linda Hansson, planeringsarkitekt.

Planförslaget har handlagts av Mats Tillander, samhällsbyggnadschef och Lisa Gunnarsson, planhandläggare på Munkedals kommun.

JUSTERING

Efter genomförd granskning har synpunkter på planförslaget och planhandlingarna inkommit som föranlett några förtydligande och justeringar. Genomförda ändringar av planen är av sådan karaktär att det inte krävs en ny utställning.

Planhandlingarna har justerats enligt följande:

- Planens syfte har förtydligats. Användningsbestämmelsen C har införts för att ge möjlighet för centrumverksamhet.
- De geotekniska förhållandena har förtydligats liksom risken för blocknedfall.
- Vibrationsförhållanden har belysts och en ny bestämmelse har införts.

Mats Tillander
Munkedals kommun

Karin Bjelkenäs
Rådhuset Arkitekter AB

BESKRIVNING tillhörande
förslag till ändring och utvidgning av
byggnadsplan för HÄLLEVADSHOLM
fastigheten Vässje 1:19 m.fl.
Svarteborgs socken och kommun
Göteborgs och Bohus län

Läge och omfattning

Planförslaget avser två områden, belägna norr om riksväg E6 och mellan väg 165 till Bullaren i väster och väg 948 till Fän i öster. I söder angränsar förslaget till befintlig bebyggelse.

Gällande planer och bestämmelser

För större delen av området gäller utomplansbestämmelser fastställda den 14.6 1963. För viss del av det östra planområdet samt för angränsande mark sydväst och nordväst om respektive planområde gäller byggnadsplan fastställd den 6.9 1962.

Terrängförhållanden

Terrängen inom planområdena är måttligt kuperad. Den västra delen utgöres huvudsakligen av skogsmark, delvis bergbunden samt i nordost av åker. Den östra delen utgöres i väster av åkermark och i öster av en delvis skogbeväxt ås med nord-sydlig sträckning.

Områdena avvattnas mot norr.

Befintlig bebyggelse

Inom det västra planområdet finnes en garagebyggnad samt en telestation. Inom det östra området är den del bebyggd för vilken fastställd byggnadsplan föreligger. Fastigheten Vässje 1:89 inrymmer ett ålderdomshem, som för närvarande är under utbyggnad.

Grundkarta

Som planunderlag har använts en av Vattenbyggnadsbyrån år 1947

upprättad grundkarta, kompletterad beträffande befintlig bebyggelse och fastighetsredovisning den 28.6 1971.

Planförslag

Föreliggande planförslag har tillkommit för att dels tillgodose behovet av mark för hyreshusbebyggelse, dels möjliggöra en utbyggnad av befintligt ålderdomshem, för vilket en planändring krävs.

Västra planområdet

Inom det västra planområdet redovisas två flerfamiljshus samt tre nya tomtplatser för småhus. Fastigheten Vässje 1:100 inrymmer en garagebyggnad som förutsättes flyttad.

Flerfamiljshusen beräknas inrymma totalt 24 lägenheter.

Ett område för telestation (Ts) har utlagts i anslutning till befintlig anläggning, med viss utbyggnadsmöjlighet.

Körtrafiken från området ansluter till befintlig väg, utbyggd till nordöstra hörnet av Vässje 1:68. Vägens anslutning till riksväg E6 kräver viss omläggning för erhållande av acceptabla sikt-förhållanden.

All parkering förutsättes ske på tomtplatsmark.

Östra planområdet

Inom det östra området redovisas en utvidgning av område för allmänt ändamål enligt gällande plan (ålderdomshem). Byggnadsrätten föreslås utökad för att medge viss tillbyggnad. Vidare har öster om ålderdomshemmet utlagts en byggnadsrätt som avses för personalbostäder.

Nordost om ålderdomshemmet redovisas ett område för bostadsändamål, avsett för pensionärsbostäder.

I den västra delen har utlagts tio tomtplatser avsedda för småhus. Bebyggelsen föreslås uppföras med en våning, närmast Pensionärsvägen som slutningshus.

För körtrafiken till ålderdomshemmet och föreslagen bostadsbebyggelse norr därom redovisas en ny väg som ansluter till väg 948 i öster.

Tillfartsväg till personalbostäder inom A-områdets östra del har redovisats över fastigheterna Vässje 1:56 och 1:57.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Principförslag till anläggningar för vattenförsörjning och avlopp upprättas av Bohuskommunernas Byggnadskontor, Kommunaltekniska avdelning.

SAMRÅD

I anslutning till planarbetet har samråd ägt rum med länsarkitekten, vägförvaltningen, Trollhätte kraftverk, eldistributionsföreningen, Televerket, landsantikvarien och med representanter för berörda kommunala nämnder.

Biträdande länsarkitekt Kilenstam ansåg det norra hyreshuset inom västra planområdet tveksamt med hänsyn till närheten av Vassbottenvägen. En förskjutning av byggnaden mot öster har på grund av terrängförhållandena visat sig mindre lämpligt. Då vägbanan i öster avgränsas av en ca 5 meter hög slänt torde störningarna från trafiken avskärmats nöjaktigt.

Uddevalla den 2 augusti 1971
BOHUSKOMMUNERNAS BYGGNADSKONTOR


Nils Russberg
arkitekt SAR

ÄNDRING AV

Förslag till ändring och utvidgning av
Byggnadsplan för Hällevadsholm

Fastigheten Vässje 1:19 m fl

Munkedals kommun 2018-08-15,
Justerad 2018-10-17

Tillhör länsstyrelsens beslut 20/2 1974			
11	082	843	72

D nr 5334:5

Antagen av Kommunfullmäktige
den 29.12 1973 § 167

Arne Höglund
v. ordf.

BESTÄMMELSER tillhörande
förslag till ändring och utvidgning av
byggnadsplan för HÄLLEVADSHOLM 3:2
fastigheten Vässje 1:19 m.fl.
i Svarteborgs socken och kommun
Göteborgs och Bohus län

§ 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadsmark

**Bestämmelse upphävs
Ny bestämmelse införs -
BKC – Bostäder, kontor,
centrumverksamhet**

- a) ~~Med A betecknat område får användas endast för allmänt
ändamål.~~
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

Mom. 2 Specialområde

Med Ts betecknat område får användas endast för tele-
station.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast
med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar,
som hindrar framdragande eller underhåll av underjor-
diska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADESSÄTT

Å med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras
fristående

§ 5 BYGGNADS LÄGE

- Mom. 1 Å tomtplats som omfattar med BF betecknat område får uthus förläggas intill ett avstånd av 1,5 meter från gräns mot granntomtplats, dock endast under förutsättning att avståndet till uthus å granntomtplats ej understiger 6,0 meter.
- Mom. 2 Inom med korsprickning betecknad mark får där så illustrerats å plankartan, uthus sammanbyggas två och två i gemensam tomtplatsgräns.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFATTNING

- Mom. 1 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Med uthus förstås här även med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel ej innehållande bostadsrum.
- Mom. 2 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst 190 m² bebyggas.

§ 7 VÅNINGSAANTAL

Å med I eller II betecknat område får huvudbyggnad uppföras med respektive högst en och två våningar.

§ 8 BYGGNADS HÖJD

- Mom. 1 Å med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,8 och 7,2 meter.
- Mom. 2 Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- Mom. 3 Uthus får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

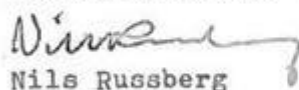
Nya bostadsbyggnader ska uppföras så att vibrationer inte överskrider 0,4 mm/s

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planändringen slutar fem år efter det att planändringen vunnit laga kraft

Uddevalla den 2 augusti 1971

BOHUSKOMMUNERNAS BYGGNADSKONTOR



Nils Russberg

arkitekt SAR