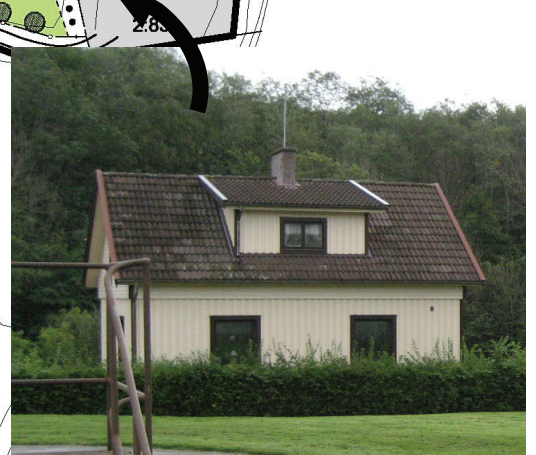
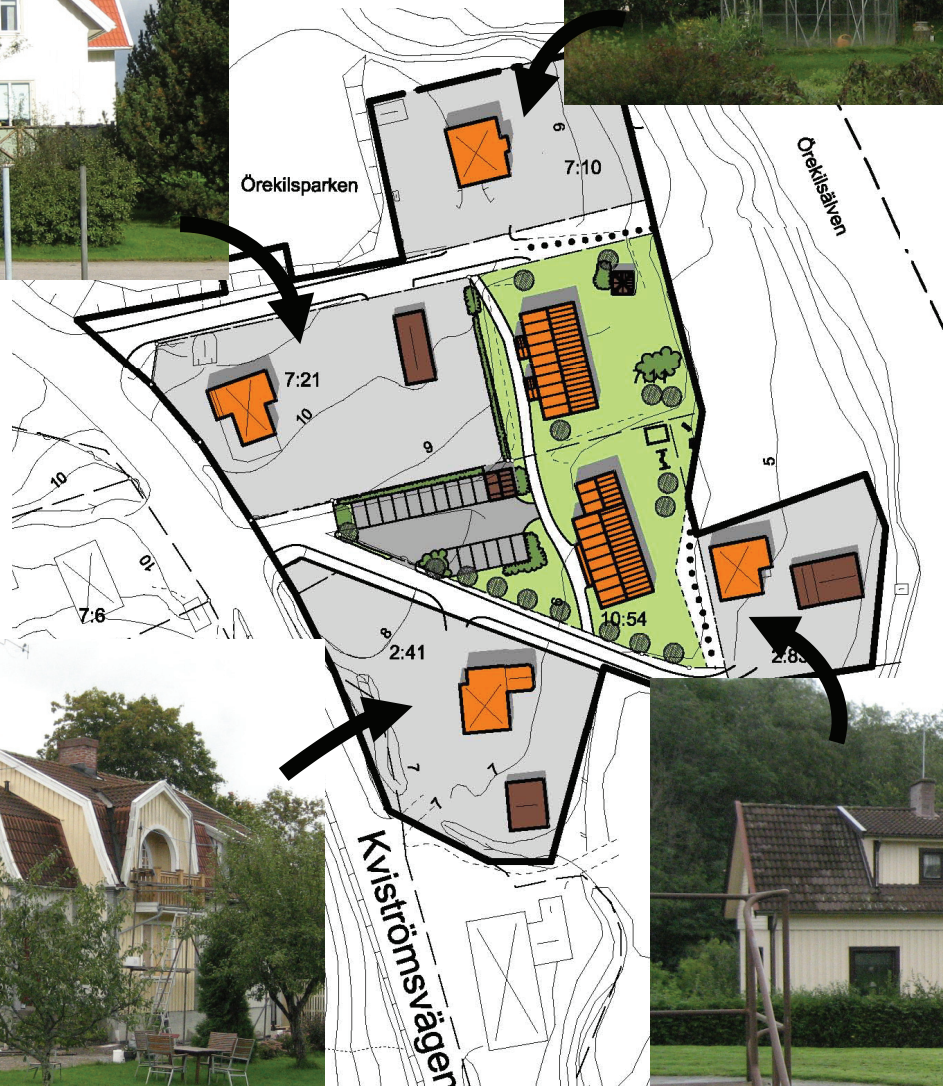




Munkedals
Kommun



DETALJPLAN FÖR

FOSS 7:11, 10:54 m fl fastigheter

**f d brandstationen och f d polisstationen
i Munkedal, Munkedals kommun, Västra Götalands län**

ANTAGANDEHANDLING

UPPRÄTTAD 2007-03-27, REVIDERAD 2007-08-23

Antagen av KS 2007-09-12, § 165
Laga kraft 2007-11-12

DETALJPLAN FÖR

ANTAGANDEHANDLING

FOSS 7:11, 10:54 m fl fastigheter

**f d brandstationen och f d polisstationen
i Munkedal, Munkedals kommun, Västra Götalands län**

PLANBESKRIVNING

Antagen av kommunstyrelsen,
Munkedals kommun enligt beslut:

KS 2007-09-12, § 165

Laga kraft 2007-11-12

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning 2007-03-05
- Samrådsredogörelse 2007-01-30
- Utlåtande 2007-08-23

Övriga handlingar:

- Detaljerad stabilitetsutredning Foss 7:11, 10:54 m fl Munkedals kommun, PM Geoteknik 2006-08-31, SWECO VBB Geoteknik Göteborg
- Detaljerad stabilitetsutredning Foss 7:11, 10:54 m fl Munkedals kommun, Kompletterings-PM 2007-03-13, SWECO VBB Geoteknik Göteborg
- Detaljerad stabilitetsutredning Foss 7:11, 10:54 m fl Munkedals kommun, Kompletterings-PM 2007-06-13, SWECO VBB Geoteknik Göteborg
- Detaljerad stabilitetsutredning Åvägen – Bangårdsvägen, Munkedals kommun 2002-04-04 SWECO VBB Geoteknik Göteborg

BAKGRUND SAMT PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen är sedan en längre tid tillbaka ägare till de två rubricerade fastigheterna, där tidigare brandstationen och polisstationen hade sina verksamheter. Dessa verksamheter flyttades till nya lokaler för många år sedan och har därefter i huvudsak nyttjats av kommunens park- och markavdelning. Efter att ha stått tomma en tid revs byggnaderna i november och december 2006.

Området bedöms vara attraktivt för bostäder med tanke på det centrala läget i Munkedals tätort.

För det aktuella området finns idag ingen detaljplan. Planförslagets syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på kommunens fastigheter Foss 7:11 och 10:54 samt att detaljplanlägga den kringliggande bostadsbebyggelsen. De intilliggande fastigheterna får då sina byggrätter säkerställda i plan.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3 och 4 kap MB**

Örekilsälven och det omkringliggande området är av riksintresse för naturvård och i stort sett hela det aktuella området ingår i riksintresseområdet.

Enligt miljöbalkens 3:e kapitel ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” skall områden användas för det de är mest lämpade för. Likaså skall särskild hänsyn tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och är av betydelse för friluftslivet.

Planområdet är redan idag exploaterat och den föreslagna nya bostadsbebyggelsen ersätter rivna byggnader. Den föreslagna användningen bedöms inte påtagligt påverka riksintresset utan planförslaget bedöms vara en lämplig användning av markresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Planområdet berörs inte av de områden som utpekats i miljöbalkens 4 kap.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Enlig miljöbalkens 5 kap skall det säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordningen om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet och har i dagsläget meddelats för halterna av kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft. Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

De i planen föreslagna åtgärderna innebär en så liten förändring jämfört med situationen idag att ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

PLANDATA

Läge

Området är beläget sydost om Munkedals centrum mellan Kviströmsvägen (väg 816) i väster och Örekilsälven i öster. I norr gränsar området mot Örekilsparken. Söder om planområdet finns en bilverkstad.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen är ägare till fastigheterna Foss 7:11 och 10:54. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo. Alla fastighetsägare inom planområdet är redovisade i fastighetsförteckningen tillhörande detaljplanen.



Planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan för Munkedal – Tungenäset antagen av kommunfullmäktige 2001-11-28. I översiktsplanens rekommendationer ingår planområdet i område ”R13 Bebyggelseområden i Munkedals tätort med mellanliggande grönområden”. Utöver de generella rekommendationerna gäller för området bl a att detaljplan ska tas fram vid byggande i området.

Detaljplaner, förordnanden och Natura 2000

Området är inte detaljplanlagt.

Planområdet gränsar till strandskyddsområdet kring Örekilsälven och till Natura 2000-området.

Länsstyrelsen har påbörjat arbetet med bildande av naturreservat för Örekilsälven och dess närmaste omgivningar. Reservatsgränsen kommer att gå utanför planområdet.

Program för planområdet

Ett planprogram har tagits fram i januari 2006 och varit föremål för samråd under våren 2006. De synpunkter som framkom under programsamrådet var positiva till ny bostadsbebyggelse i området.

Behovsbedömning

I planprogrammet, daterat 2006-03-10, har kommunen gjort en behovsbedömning av planens genomförande. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och någon miljöbedömning för planen behöver därmed inte göras. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2006-05-17 ställningstagandet till miljöbedömning i programmet, att planen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i sitt beslut 2006-04-19 under programsamrådet meddelat att planförslaget enligt deras bedömning inte behöver miljöbedömas.

Behovet av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte utan följderna av planförslaget redovisas istället under rubriken ”Inverkan på miljön”.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-05-17 att en detaljplan ska tas fram.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vegetation

Planområdet sluttar mot ost och sydost ner mot älven och har sin högsta punkt i norr. Den obebyggda marken inom planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor samt öppna gräsytor. Övrig vegetation inom området, främst mindre buskar och träd, finns på privat tomtmark. Vid infarten till fastigheten Foss 10:54 finns en vacker trädrad med uppvuxna lindar.

Om planförslaget genomförs kommer marken runt den nya bebyggelsen att bli iordningställd och få en trädgårdskaraktär, likt omgivande privata fastigheter. De hårdgjorda parkeringsytorna samlas på ett ställe vid infarten.



Lindarna på fastigheten Foss 10:54

Geotekniska förhållanden, höga vattenstånd, grundvatten, stabilitet

Flera geotekniska undersökningar har gjorts inom och i nära anslutning till det aktuella området.

Inför framtagandet av detaljplanen gjordes en geoteknisk utredning av SWECO VBB och den är sammanställd i PM Geoteknik, daterad 2006-08-31. I detta PM har även tidigare utförda undersökningar och utredningar beaktats och inarbetats.

Under samrådet inkom synpunkter från SGI och länsstyrelsen om att ytterligare mätningar och analyser i området krävdes. Under januari 2007 utfördes således kompletterande undersökningar i området och resultatet finns sammanställt i ett kompletterings-PM, daterat 2007-03-13.

Synpunkter från SGI och länsstyrelsen under utställningen har medfört att ytterligare kompletteringar har gjorts och sammanställts i ett kompletterande PM Geoteknik 2007-06-13 och att tidigare gjord utredning väster och söder om planområdet har bifogats planhandlingarna.

Enligt utförda undersökningar har jordlagren i området både varierat innehåll och mäktighet och är delvis mycket skiktade. Djupet till fastbotten eller berg bedöms variera mellan ca 5-20 meter inom området. De mäktigaste jordlagren återfinns i de norra delarna.

Kontinuerliga vattenståndsmätningar görs i SMHI:s mätstation med en månads intervall i Örekilsälven. Följande vattenståndsnivåer i Örekilsälven har räknats fram:

Högsta högvattennivå (HHW)	+4,12
Medelvattennivå (MW)	+1,65
Lägsta lågvattennivå (LLW)	+0,8



Örekilsälven med fastigheten Foss 2:83 i bakgrunden och SMHI:s mätstation på strandkanten

4(8)

Grundvattenytan inom området bedöms finnas ca 1,5-2 meter under befintlig markyta. Vissa lokala variationer på grundvattennivån beroende på årstid och nederbörd kan dock förekomma.

Längs Örekilsälvens västra stränder finns sedan tidigare ett gammalt erosionskydd utlagt. Erosionskyddet är av skiftande kvalitet men har hittills utgjort ett fullt tillräckligt skydd mot erosion längs västra älvstranden. I dagsläget behövs därför inga kompletteringar av befintligt erosionskydd. Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att ha någon inverkan på Örekilsälvens stränder, men det är önskvärt att erosionsprocessen hålls under uppsikt ändå. I framtiden kan erosionsprocessen förändras på grund av förändrade vattenflöden och vattenstånd som en följdfekt av klimatförändringar. Kommunens tekniska förvaltning gör redan idag årligen besiktningar av Örekilsälvens stränder. Dessa besiktningar kommer att fortsätta och bör även dokumenteras för att få en bättre kontroll av erosionsprocessen. Vid eventuella erosionsangrepp upptäcks kommer det befintliga erosionskyddet att återställas.

Stabiliteten inom området uppfyller de rekommendationer som anges i Skredriskkommissionens rapport 3:95 för denna typ av markområde och denna utredningsnivå. Stabilitetssituationen kan därmed klassas som tillfredsställande god. Utförda stabilitetsanalyser baseras på rådande förutsättningar inom området idag och de planerade förhållandena med avseende på marknivåer och lastförutsättningar som bedöms gälla för de planerade byggnaderna och omkringliggande mark.

Förändringar inom området såsom uppfyllnader (större än 0,3 meter), markbelastningar (större än 5 kPa) schaktning, ändrade dräneringsförutsättningar, lastförändringar etc. får inte utföras utan att stabiliteten kontrolleras. En planbestämmelse har införts för att säkerställa detta.

Radon

Baserat på de geotekniska förhållandena i området bedöms marken som lågradonmark eller normalradonmark.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.



Ovan: F d brandstationen och f d polishuset sedda från fastigheten Foss 7:21 våren 2006

Nedan: Planområdet sett från fastigheten Foss 7:21 efter rivningen vintern 2006/2007



Bebyggelse

Inom planområdet finns idag fyra enbostadshus. Byggnaderna har skiftande karaktär och ålder, huvudsakligen från 1900-talets första hälft. Bostadshusen är 1½- och 2-plansbyggnader med tegeltak och fasader med träpanel eller puts. Bebyggelsemiljön inom planområdet är typisk för ett samhälle som Munkedal med friliggande hus av blandad karaktär på stora tomter. Miljön är inte uppmärksammas i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Förslaget är att detaljplanen ska möjliggöra nya byggnader innehållande bostäder på marken där den gamla brandstationen och det gamla polishuset låg. Dessa byggnader revs i slutet av 2006.

De nya bostadshusen föreslås bli 1½ eller 2-våningsbyggnader med sammanlagt ca 8-12 lägenheter.

För befintliga bostadsfastigheter inom området kommer samma användning att gälla som idag dvs för bostadsändamål.

De befintliga bostadshusen i området har olika karaktär och bestämmelser för byggnadshöjd har därför satts som en nockhöjd på varje fastighet utifrån hur höga bostadshusen är idag. Största sammanlagda byggnadsarea föreslås bli 200 m² för att främja 1½- och tvåplanshus framför enplanshus i detta område.

Intentionerna med planen är att de nya byggnaderna skall knyta an till den småskaliga bebyggelsen i omgivningen och därför delas upp i minst två huvudbyggnader och ha friliggande förråd och garage/carport. Därför har ett område med ”prickmark” (mark som inte får bebyggas) lagts in och delar på byggrätten för flerbostadshusen. Planen medger även ett område för sophus/uthus och carport/garage vid infarten.

Tillgänglighet bevakas vid bygglovprövning.



Markområdet där de för de nya flerbostadshusen föreslås

Service

Planområdet ligger i kommunens centralort med den mesta av den allmänna och kommersiella servicen inom gångavstånd.

Friitor, rekreation, naturmiljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örekilsparken, kommunens största iordningställda grönområde, och den fiskrika Örekilsälven. Det är därför viktigt att i planförslaget möjliggöra för allmänheten att passera genom området och vidare utmed älven.

I planförslaget föreslås två områden bli allmän platsmark i form av natur mellan lokalvägarna och älvsstranden för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till denna.

Med älven och parken i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen kommer de boende att ha mycket goda rekreationsmöjligheter.



Gångvägen genom Örekilsparken

Gator och trafik

Kviströmsvägen, väg 816, ingår i det allmänna vägnätet och är huvudförbindelse från väg E6 och centrum. Hastigheten är skyltad till 50 km/h förbi planområdet, men vägen upplevs av många som en transportsträcka och inbjuder till högre hastigheter. Här kör även viss tung trafik och flera busslinjer passerar förbi.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Kviströmsvägen finns målad gång- och cykelbana från söder fram till och med parken. Därefter finns gång- och cykelbana avskild med kantstöd. Genom parken finns även gång- och cykelstråk. Från planområdet kan de oskyddade trafikanterna välja att ta vägen genom parken istället för utmed Kviströmsvägen för att nå centrum och skolor.



Kviströmsvägen sedd från söder med utfarter markerade.



Örekilsparken sedd från områdets norra hörn.

Parkering, utfarter

All parkering sker på respektive fastighet. Vägen i planområdets norra del används ibland som parkering av besökare till parken.

Idag finns tre utfarter från planområdet mot Kviströmsvägen. En norr om fastigheten Foss 7:21, vilken betjänar Foss 7:10, 7:11 och 7:21. Utfarten söder om fastigheten Foss 7:21 betjänar Foss 10:54, 2:83 och 2:41. Från fastigheten Foss 2:41 finns även en direktutfart i planområdets sydvästra hörn.

Parkering kommer även i fortsättningen att ske på respektive fastighet. De nya flerbostadshusen föreslås få en samlad parkering vid sin infart. Utrymme för fyra nya parkeringsplatser föreslås även vid den norra vägen, i anslutning till parken, för besökare till parken och fiskare vid älven.

Utfarterna mot Kviströmsvägen reduceras enligt planförslaget från tre till två. Ett utfartsförbud läggs mot Kviströmsvägen vid fastigheterna Foss 7:21 samt 2:41, vilket innebär att inga direktutfarter tillåts från fastigheterna. Trafiken till och från den nya bostadsbebyggelsen på fastigheterna Foss 7:11 och 10:54 sker enligt förslaget via utfarten från fastigheten Foss 10:54.

Kollektivtrafik

Munkedals järnvägsstation och busstation ligger inom gångavstånd, ca 250 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom området är anslutna till det kommunala va-nätet. Fastigheterna Foss 7:21 och Foss 10:52 har även dagvattnet anslutet. Från övriga fastigheter tas dagvattnet omhand lokalt.

På fastigheten Foss 2:36 strax söder om planområdet finns en pumpstation. Från pumpstationen går ledningar rakt norrut över fastigheterna Foss 7:11 och 10:54. Ett u-område som begränsar byggrätten har lagts in i planen för att skydda och göra det möjligt att komma åt ledningarna.

All tillkommande bebyggelse inom området skall anslutas till det kommunala va-nätet.



Pumpstationen utanför planområdets södra gräns

El och tele

Ett viktigt telestråk som försörjer hela Stale-området finns utmed den norra lokalvägen. Den befintliga telekabeln är inte exakt inmätt. Ett u-område har lagts på fastigheterna Foss 7:21 och 7:11 i gränsen mot lokalvägen för att teleoperatören ska komma åt sina ledningar.

Avfall

Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Soprum för flerbostadshusen får uppföras vid den gemensamma parkeringsytan. Återvinningsbart material transporteras till kommunal återvinningsstation i samhället.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen har vunnit laga kraft och varar sedan i fem (5) år. Kommunen är inte huvudman för områdets allmänna platsmark. Allmän platsmark ska stå under enskilt huvudmannaskap.

Genomförandefrågorna är närmare belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Stadsbild

Ingen nyexploatering föreslås utan endast ersättning av befintliga byggnader.

Genom att begränsa höjden till två våningsplan och dela upp de nya byggnaderna i flera huskroppar bedöms förändringen av stadsbilden bli liten.

Naturmiljö, friluftsliv och rekreation

Inom planområdet finns inga områden med skydd enligt miljöbalken. I öster gränsar planen till Örekilsälven och dess stränder, vilka är skyddade av strandskydd och naturreservat (förslag) samt ingår i ett Natura 2000-område och omfattas av riksintresse för naturvård. Förändringen inom området medför dock ingen påverkan på strandområdet och älven.

Bestämmelse om Natur, allmänplatsmark, har lagts i planområdets östra del för att underlätta för allmänheten att komma till strandområdet och älven.

Buller från vägtrafik

Inom planområdet förekommer idag störningar i form av buller från vägtrafik för fastigheterna närmast vägen. Fastigheten Foss 7:21 är mest utsatt eftersom bostadshuset ligger ca 10 meter från Kviströmsvägen.

8(8)

En bestämmelse om att marken inte får bebyggas närmast vägen har föreslagits för fastigheterna Foss 7:21 och Foss 2:41. För att förbättra bullersituationen ytterligare för bostadshuset på fastigheten Foss 7:21 har en planbestämmelse införts som anger att åtgärder skall vidtas på fasaden för att minska framtida bullerexponering för fastigheten. Dessa åtgärder utförs av fastighetsägaren och först vid en eventuell ny- om- eller tillbyggnad. Att åtgärderna uppfyller kraven bevakas vid bygglovansökan. En bestämmelse har även införts som tillåter inglasning av uteplatsen, vilket även har en ljudisolerande effekt.

Boendemiljön förväntas bli bättre för hela området när trafiken på nuvarande väg E6 flyttar till ny vägsträckning väster om Munkedal sommaren 2008.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

För Munkedals kommun: Utvecklingsavdelningen genom Ronny Larsson, plan- och byggnadsingenjör.

För Rådhuset Arkitekter AB: Linda Hansson, planeringsarkitekt och Sören Mannberg, planingenjör

Munkedal 2007-03-27

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Ronny Larsson

Linda Hansson

REVIDERING

Detaljplanen har efter utställningen reviderats, i huvudsak med avseende på geotekniska frågor. Av planhandlingen framgår nu att stabiliteten inom området är tillfredsställande. En allmän bestämmelse om att Skredriskkommissionens Rapport 3:93 skall vara uppfylld har införts i planbestämmelserna.

För fastigheten Foss 7:21 har byggrätten justerats i öster och norr.

Viss uppdatering av uppgifter är gjorda i plan- och genomförandebeskrivning.

Munkedal 2007-08-23

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Ronny Larsson

Linda Hansson