



Munkedals  
Kommun

Antagen av Kommunstyrelsen, Munkedals  
kommun enl. beslut 2013-02-13, § 16.  
Laga kraft, 2013-03-11.

Detaljplan för

# SALTKÄLLAN,

Brevik 3:12 m.fl.

(ersätter gällande plan för Brevik 3:58  
och del av plan för Brevik Ö Södergård nr 3)

Munkedals kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Omslag:  
Flygfoto över Saltkällan, Ramböll/Per Petersson, juni 2006*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	3
Allmänt.....	3
Tidplan.....	3
Genomförandetid.....	3
Huvudmannaskap.....	3
Ansvarsfördelning.....	4
Vägar .....	6
Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar .....	6
Naturmark.....	6
MB 7 kap. ....	6
Saltkällebacken och övriga vattenområden .....	7
Samlingsplats .....	7
Parkeringsplats, "Maltes stig" .....	7
Kvartersmark .....	7
Avtal .....	7
Upplåtelse av mark.....	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	8
Fastighetsägare.....	8
Fastighetsbildning.....	8
Fastighetsreglering .....	9
Gemensamhetsanläggning.....	10
Ledningsrätt.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
Kommunala kostnader och intäkter .....	11
Fastighetsbildning.....	12
GC-väg .....	12
Va-nät .....	12
Vägar, parkering .....	12
Bergssäkring.....	12
TEKNISKA FRÅGOR .....	13
Vatten, avlopp och dagvatten .....	13
Vägar, parkering mm .....	13
Fastighetstillbehör .....	13
Saltkällebacken - gallring.....	13
Geoteknik - Hydrologi .....	14
Radon.....	14
Bergteknisk rasrisk .....	14
Grundkarta.....	14
REVIDERING 2009-11-11, 2010-09-21 .....	14
REVIDERING 2010-11-05.....	15
MEDVERKANDE I PLANARBETET.....	15



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Allmänt

Syftet med planförslaget är att omarbete gällande detaljplaner och medge byggrätter som möjliggör åretruntboende, samt att tillskapa några nya byggrätter för bostäder inom området.

De förändringar av markanvändningen som kommunen önskar genomföra saknar stöd i de detaljplaner som idag gäller inom området.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen (PBL 6 kap 1§).

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande när detaljplanen genomförs. Genomförandebeskrivningen ingår i planhandlingarna och omfattas därför av antagandet.

### Tidplan

Planarbetet drivs med ett normalt planförfarande, vilket innebär att både samråd och utställning genomförs. Avsikten är att kommunstyrelsen ska anta detaljplanen.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planprocessen:

Samråd	September-oktober	2008
Utställning	Juni	2009
Antagande	Oktober	2010
Laga kraft	December	2010

Tidpunkten för laga kraftbeslutet förutsätter att planen inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

### Huvudmannaskap

För rådande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att de enskilda fastighetsägarna primärt blir ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom en befintlig vägförening eller samfällighetsförening. Finns inget av ovanstående kan en ny samfällighetsförening bildas.

Inom planområdet finns idag en befintlig samfällighetsförening, Breviks samfällighetsförening, som bl a har ansvar för skötsel och underhåll av den lokalväg som leder österut från Skredsviksvägen, i planområdet södra del. Fastigheter inom östra och södra delen av planområdet ingår som delägare i samfällighetsföreningen. Övriga lokalvägar inom planområdet sköts och underhålls av de fastigheter som angränsar respektive väg.

För Skredsviksvägen, som ingår i det statliga vägnätet, är Vägverket väghållare.

Planförslaget: Genomförandet av planen medför ingen förändring av det statliga väghållaransvaret. Ansvar för väg 787, Skredsviksvägen, kommer även fortsättningsvis att åvila Vägverket.

I samrådsskedet av förslaget föreslogs att ansvaret för Breviks samfällighetsförening skulle utökas och omfatta all allmän platsmark inom planområdet. Av inkomna synpunkter under planarbetet framgår att huvudalternativet bör var att huvudmannskapet läggs på nybildad samfällighetsförening. Det slutliga ställningstagandet vad avser huvudmannskapet tas vid lantmäteriförrättning där det prövas hur ansvaret för den allmänna platsmarken skall organiseras.

## Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
<p><b>GENOMFART</b> Väg 787, Skredsviksvägen.</p> <p><b>gc-väg</b> inom användningsområdet <b>GENOMFART</b></p>	<p><b>Vägverket.</b> De åtgärder som kommer att genomföras är anläggandet av ny gc-väg. Nuvarande väg kommer inte att förändras.</p> <p><b>Munkedals kommun.</b></p>	<p><b>Vägverket.</b></p> <p><b>Vägverket</b> eller den part som överenskomme träffas om i avtal mellan kommunen och Vägverket</p>
<p><b>LOKALVÄG</b></p> <p><b>parkering</b> inom användningsområdet <b>LOKALVÄG</b> Parkeringsplatser i anslutning till nya tomtplatser i norra delen av planområdet.</p> <p><b>P-PLATS</b> Parkeringsyta för besökare till "Maltes stig".</p>	<p><b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra och södra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b></p> <p><b>Saltkällan Säteri 1:2</b> Inom den del som betjänar de nya fastigheterna söder om marknadsplatsen.</p> <p><b>Munkedals kommun</b> Inom den del som betjänar tillfarten till transformator och pumpstation.</p> <p><b>Saltkällan Säteri 1:2.</b></p>	<p><b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra och södra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b></p> <p><b>Nybildad samfällighetsförening.</b></p>
<p><b>PARK<sub>1</sub></b> Samlingsplatsen.</p>	<p><b>Nybildad samfällighetsförening</b> Inget nytt genomförande, anläggningen finns redan idag.</p>	<p><b>Nybildad samfällighetsförening</b> Genom avtal/överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och intresseföreningen "Maltes stig" bör fortsatt underhåll och skötsel ske av intresseföreningen.</p>
<p><b>NATUR</b></p>	<p><b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde utökat med naturmarken). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b> Inget nytt genomförande. Naturkaraktären behålls i nuvarande skick.</p>	<p><b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening/ar.</b></p>



Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
<b>LEK</b>  <b>bäck</b> inom användningsområdet <b>NATUR</b> Bäckravin, Saltkällebacken; väster om Skredsviksvägen.  <b>Vatten, avlopp, dagvattenledningar och fördröjningsdamm (damm).</b>  <b>Öppna diken</b>  <b>El- och teleledning</b>	<b>Saltkällans Säteri 1:2</b>  <b>Nybildad samfällighetsförening.</b> Inget nytt genomförande. För eventuell gallring ansvarar resp. <b>Fastighetsägare</b>  <b>Munkedals kommun.</b>  <b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra och södra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening.</b> Inget nytt genomförande.  <b>Ledningsinnehavare</b> respektive <b>teleoperatör</b>	<b>Nybildad samfällighetsförening</b>  <b>Nybildad samfällighetsförening.</b>  <b>Munkedals kommun.</b>  <b>Breviks samfällighetsförening</b> inom den östra delen av planområdet (nuvarande ansvarsområde). Inom övriga delar <b>nybildad samfällighetsförening.</b>  <b>Ledningsinnehavare</b> respektive <b>teleoperatör.</b>
<b><u>Vattenområden</u></b>		
<b>W</b>	<b>Fastighetsägare</b> Ingen åtgärd	<b>Fastighetsägare</b>
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
<b>B</b>	<b>Fastighetsägare</b>	<b>Fastighetsägare</b>
<b>E<sub>1</sub></b> (transformatorstation)	<b>Ledningsinnehavare</b>	<b>Ledningsinnehavare</b>
<b>E<sub>2</sub></b> (pumpstation)	<b>Munkedals kommun.</b>	<b>Munkedals kommun.</b>
<b>n<sub>1</sub></b>	<b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i bäcken som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>	Fastighetsägare och för eventuella åtgärder i bäcken som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>
<b>u</b>	Allmänna ledningar inom u-området: <b>Munkedals kommun.</b> Markområdet i övrigt <b>respektive fastighetsägare.</b>	Allmänna ledningar inom u-området: <b>Munkedals kommun.</b> Markområdet i övrigt <b>respektive fastighetsägare.</b>
<b>u<sub>1</sub></b> (dagvattendike)	<b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i diket som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>	<b>Fastighetsägare</b> och för eventuella åtgärder i diket som kan hänföras till dagvattenhantering: <b>Munkedals kommun.</b>
<b>g</b> inom Brevik 3:12	<b>Brevik 3:12</b> (Munkedals kommun som nuvarande fastighetsägare).	<b>Nybildad samfällighetsförening</b> med fastigheter som nybildas från Brevik 3:12
<b>y</b>	<b>Fastigheter</b> med nytta av rättigheten. Inget nytt genomförande	<b>Fastigheter</b> med nytta av rättigheten.
<b>b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub></b>	<b>Respektive fastighetsägare</b>	<b>Respektive fastighetsägare</b>

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
<b>Vatten, avlopp och dagvattenledningar</b> (exklusive ledningar inom u-områden)	<b>Respektive fastighetsägare</b>	<b>Respektive fastighetsägare</b>
<b>EI- och teleledningar</b>	<b>Ledningsinnehavare</b> respektive <b>teleoperatör</b>	<b>Ledningsinnehavare</b> respektive <b>teleoperatör.</b>
<b>a<sub>1</sub></b>	<b>Munkedals kommun</b> genom avtal	--

## Vägar

Vägverket ansvarar idag för skötsel och underhåll av den allmänna vägen 787, Skredsviksvägen, betecknad "GENOMFART" i planen. Genomförandet av planen medför ingen förändring av det statliga väghållaransvaret. Ansvaret för Skredsviksvägen kommer även fortsättningsvis att åvila Vägverket.

För skötsel och underhåll av övriga vägar (LOKALVÄG) inom planområdet föreslås ansvaret åvila Breviks samfällighetsförening inom den södra och östra delen av planområdet samt nybildad samfällighetsförening/ar inom övriga delar av planområdet.

Munkedals kommun har för avsikt att bygga ut en gång- och cykelväg längs med östra sidan av Skredsviksvägen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden och belastas av kostnaden. Efter utbyggnaden övergår ansvaret för skötsel och underhåll till Vägverket såvida inget annan överenskommelse träffas i det avtal som kommer att ingås mellan Vägverket och kommunen.

## Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar

Munkedals kommun avser att ansluta planområdet till det kommunala verksamhetsområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt fortsatt drift och underhåll av det allmänna va-nätet, inklusive dagvatten och fördröjningsdamm.

Från anvisad avsättningspunkt och vidare fram till byggnad ansvarar respektive fastighetsägare.

## Naturmark

Ansvaret för skötsel av naturmarken (användningsbestämmelsen natur) inom planområdet föreslås belasta nybildad samfällighetsförening/ar och Breviks samfällighetsförening. Skötseln av redovisad naturmark i östra delen av planområdet bör belasta Breviks samfällighetsförening.

## MB 7 kap.

För Gullmarn och dess närmaste omgivningar gäller bestämmelser för Gullmarns naturvårdsområde enligt tidigare lagstiftning. I miljöbalken behandlas detta område som naturreservat (7 kap. 4-8 §§). Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om tillstånd att anlägga ny bebyggelse inom naturvårdsområdet. Länsstyrelsen har i beslut 2009-05-08 gett tillstånd för uppförande av fem bostadshus inom Gullmarns naturvårdsområde på fastigheten Saltkällan 1:2.

Utöver ovanstående berörs delar av planområdet av strandskyddsbestämmelserna (MB 7 kap 13-18 §§). Strandskyddet föreslås ligga kvar inom planområdet, dock krävs det dispens för uppförande av eventuella nya byggnader, anläggningar eller andra åtgärder som kan skada växt- och djurlivet och i övrigt strider mot strandskyddsbestämmelserna.



## **Saltkällebacken och övriga vattenområden**

För eventuell kulvertering av Saltkällebacken vid anläggandet av gc-väg, eventuella förstärkningsåtgärder som berör bäcken eller för andra åtgärder i bäcken och andra vattenområden krävs anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.

I samband med en eventuell detaljprojektering och innan anläggningsarbetena påbörjas ska en anmälan om vattenverksamhet, enligt MB 11 kap, inlämnas till Länsstyrelsen Västra Götaland. Anmälan inlämnas av utförande part. Om verksamheten kan medföra betydande påverkan på enskilda eller allmänna intressen, får tillsynsmyndigheten förelägga verksamhetsutövaren att ansöka om tillstånd. Tillstånd till vattenverksamhet (tidigare benämnt vattendom) meddelas av Miljödomstolen.

## **Samlingsplats**

Ansvar för skötsel och underhåll av nuvarande samlingsplats, i planen betecknad PARK<sub>1</sub>, föreslås formellt ligga på nybildad samfällighetsförening. Den dagliga skötseln och underhållet av samlingsplatsen med anläggningar bör lämpligen skötas av Saltkällans byalag. Skötsel och underhållsfrågan bör bekräftas genom avtal mellan byalaget och samfällighetsföreningen.

## **Parkeringsplats, "Maltes stig"**

Ansvar för den formella skötseln och underhållet av parkeringsområdet med befintlig förrådsbyggnad ligger på den nybildade samfällighetsföreningen. Den dagliga skötseln och underhållet av p-anläggningen med byggnad bör lämpligen skötas av intresseföreningen "Maltes stig". Skötsel och underhållsfrågan bör bekräftas genom avtal mellan intresseföreningen och samfällighetsföreningen. Markägaren förutsetts hållas informerad om åtgärder som behöver utföras.

## **Kvartersmark**

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader uppförs och underhålls.

## **Avtal**

### Genomförandavtal/överenskommelser

- Avtal ska upprättas mellan Vägverket och Munkedals kommun vad avser byggnation av ny gång- och cykelväg längs med Skredsviksvägen. Avtalet ska även omfatta överenskommelse om fortsatt skötsel och underhåll av gc-vägen. Avtalet skall bl.a. reglera utförande, tidpunkt för genomförande och standard på anläggning. Avtalet bör ligga klart och godkänt av berörda parter innan planen antas alternativt innan dess att byggnation påbörjas.
- Avtal om marköverlåtelse ska upprättas mellan Munkedals kommun å ena sidan och å andra sidan ägare till fastigheterna Brevik 3:11, 3:14, 3:16, 3:24, 3:25, 3:73 och Saltkällan Säteri 1:2. Genom marköverlåtelsen säkerställs kommunens rättighet att på respektive fastighet anlägga gc-väg på östra sidan av Skredsviksvägen och erhålla mark som i planen är utlagd som vägmark. Avtalen ska bl.a. reglera tidpunkt för genomförandet, nyttjandetid och ersättning. Avtalen ska ligga klara och godkända av berörda parter innan dess att planen förs till antagande. Markområdena överförs lämpligen till någon av de kommunägda fastigheterna Brevik 3:12 eller 3:13. Initiativ till upprättande av avtalen tas av Munkedals kommun.
- Avtal om marköverlåtelse bör lämpligen träffas mellan Munkedals kommun och ägarna till fastigheterna Brevik 3:58 och 3:14. Fastigheterna som är i privat ägo har i planförslaget fått markområden utlagda som allmän platsmark natur, vilket även är förhållandet i de gällande planerna från 1960 och 1972. Initiativ till upprättande av avtalen tas av Munkedals kommun och avtalen bör i sådana fall vara upprättade innan planen förs till antagande. Överlåtelsen förutsätter att 3:58 och 3:14 accepterar en överlåtelse av marken

i annat fall kvarstår nuvarande ägoförhållanden. Kommunen har i dagsläget inte för avsikt att tvångsmässigt genomdriva en markreglering.

- Avtal/överenskommelse träffas mellan den nybildade samfällighetsföreningen och Saltkällans byalag. Avtalet/överenskommelsen ska reglera skötsel och underhåll av samlingsplatsen (PARK<sub>1</sub>). Överenskommelsen träffas i samband med bildandet av den nya samfällighetsföreningen.
- Avtal/överenskommelse träffas mellan den nybildade samfällighetsföreningen och intresseföreningen "Maltes stig". Avtalet/överenskommelsen ska reglera skötsel och underhåll av den gemensamma parkeringsytan med byggnad i anslutning till starten av "Maltes stig". Överenskommelsen träffas i samband med bildandet av den nya samfällighetsföreningen.
- Avtal träffas mellan Munkedals kommun och ägare till fastigheterna Brevik 3:71 och 3:38 vad avser säkring av eventuell sten och block för att förhindra ras.

### **Upplåtelse av mark**

Det utrymme som behövs för en föreslagen gemensamhetsanläggning ska upplåtas med servitutsrätt. Vid förrättningsstillfället behandlas bl a frågan om skyldigheten/lämpligheten av att avstå mark eller annat utrymme samt eventuell ersättning. I föreliggande förslag föreslås följande markområden upplåtas och ingå i gemensamhetsanläggningar:

- all mark som i planen är utlagd som allmän platsmark, med användningen natur, lokalväg, p-plats, lek och park<sub>1</sub>.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsägare**

Marken inom planområdet är huvudsakligen i privat ägo med undantag av ett fåtal kommunalägda fastigheter.

Fastigheten Brevik 3:12, inom vilken samlingsplatsen är belägen, är i kommunal ägo.

Det idag obebyggda området söder om marknadsplatsen som i planförslaget föreslås få nya byggrätter är beläget inom den privatägda fastigheten Saltkällan Säteri 1:2.

Fastigheterna Brevik 3:30 och 3:95, som i planförslaget är utlagda som allmän platsmark, har blivit inlösta av Staten genom Vägverket i samband med anläggandet av E6:an. Fastigheterna har vid detta tillfälle ansetts olämpliga som bostadsfastigheter på grund av närheten till vägen.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående och angränsande fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Ägare till Saltkällan Säteri 1:2 har för avsikt att avstycka fem nya bostadstomter söder om marknadsplatsen. Ansökan om avstyckning sker på initiativ av markägaren vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

I södra delen av planområdet ges fastigheten Brevik 3:18 möjlighet till avstyckning av en bostadstomt (möjligheten finns även i gällande plan). Initiativ till fastighetsbildningen tas av nuvarande fastighetsägare vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

Inom fastigheten Brevik 3:29 ges möjlighet till avstyckning av två nya fastigheter. Initiativ till fastighetsbildningen tas av fastighetsägaren vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

Område avsatt som PARK<sub>1</sub> (samlingsplats) avses ligga kvar under nuvarande fastighet (Brevik 3:12). Avsikten är att området ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning med nybildad samfällighetsförening som huvudman. Markområdet upplåts med servitutsrätt.

Område avsatt som P-PLATS (parkering i anslutning till ”Maltes stig”) avses ligga kvar inom nuvarande fastighet (Saltkällan Säteri 1:2). Avsikten är att området ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning med nybildad samfällighetsförening som huvudman. Markområdet upplåts med servitutsrätt.

Eftersom några befintliga fastigheter är relativt stora kan en ytterligare förtätning komma att aktualiseras. Planbestämmelserna medger dock inte tomtstorlekar under 800 m<sup>2</sup>. Eventuella avstyckningar sker i sådana fall på initiativ av respektive markägare vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

### Fastighetsreglering

Fastigheterna Brevik 3:14 och 3:58 föreslås, liksom i gällande planer, regleras om till mindre bostadsenheter. Regleringen förutsätter att nuvarande ägare accepterar en marköverföring annars kvarstår nuvarande ägoförhållanden (kommunen har i dagsläget inte för avsikt att tvångsmässigt genomdriva en markreglering). Kvarvarande markområden, som i planförslaget utgör allmän platsmark, bör i sådana fall överföras till en kommunägd fastighet, t ex Brevik 3:12. Ansökan om eventuell förrättning sker på initiativ av Munkedals kommun såvida överenskommelse om marköverlåtelse träffats med respektive ägare.

Fastigheten Brevik 3:84 utgör idag en sk skafttomt med utfartsmöjlighet som mynnar ut på en av lokalvägarna. ”Skaftet” har under senare tid inte utnyttjats utan utfart har anlagts direkt till Skredsviksvägen. Den befintliga utfarten till Skredsviksvägen har styrkts i föreliggande planförslag och ”skaftet” bedöms därför kunna överföras till någon av fastigheterna Brevik 3:77 eller 3:78. Arealen uppgår till ca 125 m<sup>2</sup>. Planen möjliggör en reglering under förutsättning att överenskommelse kan träffas mellan berörda fastighetsägare. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av ägaren till Brevik 3:84 eller av fastighet/-erna som avses erhålla markområdet.

Fastigheterna Brevik 3:63, 3:62, 3:67 och 3:14, väster om Skredsviksvägen, har getts samma utbredning som i gällande plan. Förslaget möjliggör att två mindre markområden om ca 140 m<sup>2</sup> respektive ca 25 m<sup>2</sup> överförs från Saltkällan Säteri 1:2 till Brevik 3:67 respektive 3:14. Området som avses överföras har spelat ut sin tidigare roll som vägmärk. Brevik 3:14 avstår samtidigt ca 156 m<sup>2</sup> vägmärksområde till den kommunägda fastigheten Brevik 3:13. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av ägarna till Brevik 3:14, 3:67 eller Munkedals kommun.

Brevik 3:79 och 3:80 föreslås genom reglering erhålla ca 350 m<sup>2</sup> respektive ca 525 m<sup>2</sup> från fastigheten Brevik 3:58. Det aktuella markområdet är beläget mellan nuvarande fastigheter och Skredsviksvägen. Regleringen möjliggörs genom att utfartsfrågan för berörda fastigheter har löst på annat sätt än vad som gäller för gällande plan. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av ägaren till Brevik 3:58.

Fastigheterna Brevik 3:24, 3:73 och 3:25 är, med undantag av de fastighetsdelar som går ut i befintligt vägområde (inom det föreslagna läget för den nya gång- och cykelvägen), undantagna från planförslaget. För att kunna genomföra anläggandet av en sammanhängande gc-väg längs med Skredsviksvägen måste en fastighetsreglering, alternativt överenskommelse komma till stånd. De markområden som avses uppgår till ca 440 m<sup>2</sup> från Brevik 3:24, ca 30 m<sup>2</sup> från Brevik 3:73 och ca 166 m<sup>2</sup> från Brevik 3:25. Markregleringen föreslås ske till den kommunägda fastigheten Brevik 3:13. Ansökan om förrättning sker på initiativ av Munkedals kommun.

Ett markområde norr och öster om fastigheten Brevik 3:61, i gräns mot fastigheterna Brevik 3:25 och 3:27, föreslås övergå till kvartersmark. Markområdet är i gällande plan utlagt som allmän plats. Markområdet som tillhör Saltkällan Säteri 1:2 och Brevik 3:16, ligger nära de befintliga bostadshusen på 3:25 och 3:27 och sköts redan idag av dessa fastigheter. Ett förslag till uppdelning mellan fastigheterna Brevik 3:25, 3:27 och 3:61 har illustrerats på plankartan. Det slutliga ställningstagandet vad avser uppdelningen tas vid lantmäteriförrättningen. Ansökan om eventuell förrättning sker lämpligen på initiativ av Saltkällan Säteri 1:2 eller någon av de övriga berörda fastigheterna.

Om överenskommelse mellan Munkedals kommun och ägarna till fastigheterna Brevik 3:11, Brevik 3:16 och Saltkällan Säteri 1:2 leder till marköverföring bör de aktuella markområdena överföras till Brevik 3:12 eller Brevik 3:13. Ansökan om eventuell förrättning sker på initiativ av Munkedals kommun.

Ovanstående förslag till fastighetsregleringar kan genomföras så snart som planen vunnit laga kraft. I vissa fall kan förrättningarna samordnas, antingen genom en större gemensam förrättning eller tillsammans med föreslagna avstyckningar. Eventuell ersättning för avstående av mark regleras i den lantmäteriförrättning som föregår respektive markreglering. Förrättningskostnaderna fördelas inom respektive uppdrag.

### **Gemensamhetsanläggning**

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Med en gemensamhetsanläggning kan man tillgodose fastigheternas behov av t ex. utfartsväg och anläggningar som inte ryms inom den egna fastigheten. Efterföljande förvaltning av gemensamhetsanläggning sker som regel genom att en samfällighetsförening bildas. I fall där endast ett fåtal fastigheter ingår kan det av praktiska skäl skötas genom sk delägarförvaltning, vilket bl a innebär att delägarna gemensamt beslutar om skötsel och eventuella åtgärder utan att ingå i en förening. Gemensamhetsanläggning/ar inrättas eller ändras av lantmäterimyndigheten på förening eller fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning, Brevik ga:4. Anläggningen består av lokalvägar inom södra och östra delen av planområdet. Förvaltning sker idag genom Breviks samfällighetsförening (c/o Berne Johansson, Saltkällan). Anläggningen bör utökas med naturmarken inom östra delarna av planområdet. Gemensamhetsanläggningen utökas med fastigheten Brevik 3:61 och eventuellt 3:27. Införlivandet av 3:27 är beroende av om fastigheten i framtiden kommer att ha sin utfart mot Skredsviksvägen eller Brevik ga:4.

En ny gemensamhetsanläggning bildas för allmän platsmark öster om Skredsviksvägen (vägar, lekplats, parkering väster Brevik 3:71 och mark i planen betecknas med NATUR). I den nya gemensamhetsanläggningen ingår inte det som redan idag ingår i eller är ämnat att ingå i Brevik ga:4. Deltagande är fastigheter öster om Skredsviksvägen, förutom de som redan idag ingår i Brevik ga:4. Anläggningen förvaltas av en nybildad samfällighetsförening. Finner lantmäterimyndigheten det lämpligt att samordna förvaltningen med Brevik ga:4 eller den nybildade föreningen väster om Skredsviksvägen tas beslut om detta vid förrättningstillfället.

Ny gemensamhetsanläggning föreslås för allmän platsmark väster om Skredsviksvägen (naturmark med bäckområde och öppna dagvattendiken, samlingsplatsen och den befintliga parkeringen i anslutning till "Maltes stig"). Eftersom det föreslagna området till stora delar består av strandområde och gemensam samlingsplats bedöms det ligga ett stort allmänt intresse i bevarande, skötsel och underhåll av det föreslagna ga-området. Deltagande fastigheter bör därför utgöras av samtliga fastigheter inom planområdet och förvaltas av en nybildad samfällighetsförening. Finner lantmäterimyndigheten det lämpligt att samordna förvaltningen med exempelvis Brevik ga:4 eller den nybildade föreningen öster om Skredsviksvägen tas beslut om detta vid förrättningstillfället. Vid förrättningstillfället

tas det slutliga beslutet om för vilka fastigheter som det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen och skyldigheten att avstå mark till gemensamhetsanläggningen.

Ny gemensamhetsanläggning bildas för lokalvägen söder om Brevik 3:63. Deltagande fastigheter är de fastigheter som idag nyttjar vägen för tillfart till respektive tomtplats samt de stamfastigheter som äger angränsande naturmark. Anläggningen bör förvaltas genom egen förening alternativt genom delägarförvaltning. Ansökan om förrättning sker på initiativ av berörda fastighetsägare.

Brevik 3:60 och 3:59 har idag servitut på utfartsväg över fastigheten Brevik 3:83. Rätten till utfart har säkerställts i planen genom planbestämmelse, s k y-område. Om det skulle visa sig behövt kan en gemensamhetsanläggning bildas för det aktuella vägområdet. Anläggningen förvaltas i sådant fall lämpligen genom delägarförvaltning. Ansökan om eventuell förrättning sker på initiativ av någon av de tre berörda fastigheterna eller gemensamt.

Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare mm bestäms vid respektive lantmäteriförrättning, vilket även kan innebära att föreslagna anläggningar delas i flera anläggningar eller läggs samman till en större beroende på t ex den nytta som respektive fastighet/er kommer att ha i respektive anläggning.

Anläggningsförrättningarna samordnas lämpligen med de fastighetsregleringar och avstyckningar som krävs för ett genomförande av planen.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt innebär att en rättighet upplåts för ägare av allmännyttiga ledningar att anlägga, nyttja och underhålla ledningar på annans mark. Ledningsrätt bildas vid lantmäteriförrättning.

I dagsläget finns en ledningsrätt inom planområdet för vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätten är bildad för överföringsledning till Munkedals hamn. Ledningsrätten som är till förmån för Munkedals kommun belastar Saltkällan Säteri 1:2, Brevik 3:11 och 3:12 och sträcker sig genom Saltkällefjorden och vidare upp på land via fastigheten Brevik 3:12. Ledningsrätten sträcker sig därefter norrut utefter Skredsviksvägen, inom fastigheten Saltkällan Säteri 1:2.

Det nya ledningsnätet för vatten-, avlopp-, och dagvatten inom planområdet kommer huvudsakligen att förläggas i gatumark eller annan allmän platsmark. I fall där huvudledningarna måste förläggas inom kvartersmark så har det aktuella området gjorts tillgängligt genom planbestämmelse, s k u-område. För att säkerställa markåtkomst och framtida underhåll av det tillkommande va-nätet (inom ej kommunägd mark) bör ny ledningsrätt bildas. Alternativt kan verksamhetsområdet för den befintliga ledningsrätten ombildas. Ansökan om ledningsrätt görs på initiativ av Munkedals kommun.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Kommunala kostnader och intäkter**

Detaljplanen innebär behov av kommunala investeringar i form av nytt va-nät och anläggningskostnader för ny gc-väg längs med Skredsviksvägen. Därutöver tillkommer kostnader förenade med planläggning, lantmäteriförrättningar och eventuella ersättningsanspråk vid marköverlåtelse.

Kostnader för eventuella anläggningar och underhåll utöver ovanstående belastar den fastighetsägare inom vars gränser respektive anläggning är belägen.

Kommunen kommer att erhålla intäkter i form av bl a anslutningsavgifter till kommunalt va- och dagvattennät, planavgift enligt PBL 11:5, avgift för bygglov och intäkter från tomtförsäljning.

### **Fastighetsbildning**

Kostnader för bildandet av nya gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark och ombildandet av Brevik ga:4 belastar Munkedals kommun.

Kostnader för reglering av mark som kan hänföras till anläggandet av den nya gc-vägen längs med Skredsviksvägen bekostas av Munkedals kommun.

Ledningsrätt för kommunala va- och dagvattenledningar ska upplåtas utan ersättning. Förrättningskostnader belastar ledningsinnehavare, i detta fall Munkedals kommun.

Kostnader för fastighetsbildning utöver ovanstående som t ex avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning och anläggningsförrättning regleras inom ramen för respektive förrättning.

Kostnader för avstyckning inom Brevik 3:29 och Saltkällan Säteri 1:2 belastar ägaren till respektive fastighet alternativt de nya ägarna till de avstyckade tomterna. Förrättningskostnaden regleras i avstyckningsförrättningen.

### **GC-väg**

Kommunen har för avsikt att bekosta utbyggnaden av den planerade gång- och cykelvägen utmed Skredsviksvägen (väg 787). Efter färdigställandet är kommunens avsikt att ansvaret för drift och underhåll ska övergå till Vägverket, som är väghållare för den allmänna vägen. Utförande, kostnader, övertagande, drift och underhåll m m kommer dock att närmare regleras i det avtal som ska upprättas mellan kommunen och Vägverket.

I samband med anläggandet av vägen krävs en förflyttning eller borttagande av staket och häckar vid fastigheterna Brevik 3:77, 3:81 och 3:84. Eventuell förflyttning sker på bekostnad av respektive berörd fastighetsägare.

### **Va-nät**

Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar till och inom planområdet bekostas av Munkedals kommun.

Anslutningsavgift till det kommunala va-nätet kommer att tas ut av Munkedals kommun enligt den kommunala va-taxan.

### **Vägar, parkering**

Munkedals kommun belastas av kostnader i samband med anläggandet av väg till transformator- och pumpstation, belägna norr om den befintliga samlingsplatsen (i planen benämnd LOKALVÄG).

Saltkällan Säteri 1:2 belastas bl a av kostnader för anläggande av väg, parkeringsyta (längs med lokalvägen, norr om Brevik 3:82), lekplats och upprustning av intilliggande lokalväg, på sträckan från Skredsviksvägen fram till vägens slut vid fastigheten Brevik 3:72.

Eventuell upprustning av befintligt vägnät som t ex breddning, beläggning, belysning m m hanteras inom ramen av den ordinarie verksamheten för nybildad samfällighetsförening alternativt Breviks samfällighetsförening, såvida ansvarområdet utökas.

### **Bergssäkring**

Kostnader hänförliga till arbeten för att förhindra ras av sten och block inom fastigheterna Brevik 3:71 och 3:38 regleras i avtal mellan Munkedals kommun och respektive fastighetsägare.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunen har genom Aqua Canale AB tagit fram ett va-principförslag för hur bebyggelsen inom planområdet ska kunna anslutas till det kommunala verksamhetsområdet, principförslaget redovisas på kartutdrag. Avsikten är att ansluta planområdet och omgivande bebyggelse via sjöförlagd överföringsledning till Munkedals hamn.

Under våren 2008 har va-ledningar (dricks-, spill- och dagvattenledningar) byggts ut för den östra delen av planområdet i samband med anläggandet av ny gång-/cykelväg under E6. Efter sommaren 2008 påbörjades även ledningsdragning från nuvarande samlingsplats och vidare norrut mot nya E6:an, längs med Skredsviksvägen. Ansvaret för utbyggnaden vilar på Munkedals kommun.

För kvarvarande ledningsnät inom planområdet är målsättningen att utbyggnaden ska ske när planen vunnit laga kraft. I denna utbyggnadsetapp ingår även den föreslagna fördröjningsdammen på fastigheten Brevik 3:12. Ansvaret för anläggandet av dammen vilar på Munkedals kommun.

### Vägar, parkering mm

Längs med den allmänna vägen 787, Saltkälllevägen, kommer en ny gc-väg att byggas. Vägen kommer i övrigt inte att bli föremål för någon förändring.

Inom Brevik 3:12 ligger ansvaret på Munkedals kommun att anlägga anslutningsväg, i planen benämnd LOKALVÄG.

Ägare till Saltkällan Säteri 1:2 anlägger lokalväg ("skaftvägen"), parkeringsyta (längs med lokalvägen, norr om Brevik 3:82) och den föreslagna lekplatsen väster om Brevik 3:71. Lekplatsen bör innehålla lekredskap som exempelvis gungor, sandlåda och bänkar eller annan lektrustning som kan hänföras till en närlekplats för barn i den lägre åldersgruppen. Fastighetsägaren ombesörjer även den upprustning som krävs av intilliggande lokalväg, på sträckan från Skredsviksvägen fram till vägens slut vid fastigheten Brevik 3:72. Anläggningarna iordningställs så snart planen vunnit laga kraft eller senast i samband med den första tomtförsäljningen.

### Fastighetstillbehör

Fastigheterna Brevik 3:77, 3:81 och 3:84 har staket/häckar utanför den egna fastighetsgränsen. Tillbehören är belägna på kommunens fastighet Brevik 3:11 och inom det område där den planerade gc-vägen kommer att byggas.

Innan byggstart måste staket/häckar vara flyttade in till den egna fastighetsgränsen. Ansvaret för att flyttningen blir genomförd ombesörjs av respektive berörd fastighetsägare.

### Saltkällebacken - gallring

Kring bäckens nedre lopp finns idag en ganska tät slyvegetation som på sikt kan behöva gallras. Gallringen bör då lämpligen ske i sådan omfattning att det inte påverkar t ex fågelliv och eventuell fiskereproduktion. Gallringen bör utföras av respektive markägare om inte annan överenskommelse träffas med nybildad samfällighetsförening alternativt Breviks samfällighetsförening, såvida ansvarområdet utökas.

Inför gallring bör synpunkter lämpligen inhämtas från kommunens miljöavdelning.



## **Geoteknik - Hydrologi**

En geoteknisk undersökning har gjorts av GF Konsult AB (2007-05-03, reviderad 2008-02-26). Utredningen har under 2009 kompletterats av Norconsult AB, daterad 2009-09-25. Kompletteringen ska ses som ett komplement till tidigare utredningar. Kompletteringen omfattar totalstabiliteten ned mot Saltkällefjorden samt utredning av risken för blockras.

Enligt undersökningarna är totalstabiliteten tillfredställande.

På grund av de osäkra stabilitetsförhållandena inom den södra delen av fastigheten Brevik 3:51 har fastigheten belagts med nybyggnadsförbud inom denna del. Innan eventuella uppfyllnader eller annan belastning (t ex upplag) av det aktuella markområdet kan komma till stånd ska det genom geoteknisk undersökning påvisas att stabilitetsförhållandena inte försämras inom och i anslutning till området.

Inom del av Brevik 3:12, 3:58, 3:79 och 3:80 ska uppfyllnader över nuvarande marknivå föregås av geoteknisk utredning. Utredningen ska bl a belysa eventuella differenssättningar som kan uppstå.

Bostadsbyggnader och tekniska anläggningar ska vid nybyggnation och tillbyggnad uppföras så att överkant sockel hamnar på höjden +2,20 eller högre. Höjden angiven i höjdsystem RH 00. Vad avser äldre befintliga bostadsbyggnader så rekommenderas respektive ägare att förbättra nuvarande förhållanden genom markarbete i form av t ex invallning eller terrassering. Uppfyllnader ska föregås av geoteknisk utredning som bl a ska belysa eventuella differenssättningar som kan uppstå.

Inom den västra delen av planområdet, väster om fastmarkspartiet, tillåts inte källare.

## **Radon**

Innan byggnation ska radiumhalten konstateras inom aktuellt markområde där byggnad kommer att uppföras. Detsamma gäller för eventuella fyllnadsmassor under byggnads-konstruktion. Med byggnation avses byggnader där personer kommer att vistas stadigvarande. Är den aktuella marken och eventuella fyllnadsmassor att betrakta som högradonmark ska byggnaden utföras radonsäkert.

Ansvar för att genomföra undersökningen och åtföljande åtgärder tillkommer respektive byggherre.

## **Bergteknisk rasrisk**

Bergteknisk rasriskutredning har utförts av Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB, daterad 2009-10-13. Åtgärder har säkerställts i planbestämmelse för fastigheterna Brevik 3:71 och 3:38.

## **Grundkarta**

Grundkartan har kompletterats och uppdateras inför utställningsskedet.

## **REVIDERING 2009-11-11, 2010-09-21**

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till att handlingarna revideras. De kompletteringar och justeringar som gjorts saknar intresse för allmänheten, är av begränsad betydelse. Förutom redaktionell justering har genomförandebeskrivningen reviderats på följande punkter:

- Tidplan för planarbetet
- Tabell under ansvarsfördelning vad gäller rensning av berg
- Rubriken avtal har kompletterats vad gäller avtal rörande bergsäkring och även justerats vad gäller marköverlåtelse från Brevik 3:14 och 3:58.

- Kapitellet fastighetsreglering har redigerats vad gäller marköverlåtelse från Brevik 3:14 och 3:58.
- Kapitellet gemensamhetsanläggning har redigerats, bl a vad avser tillhörighet och ga-anläggningar.
- Kapitellet ledningsrätt har redigerats vad avser ny ledningsrätt för kommunägd va-ledning inom icke kommunägd mark.
- Ekonomiska frågor har kompletterats med kapitel avseende kostnader för bergsäkring.
- Kapitellet geoteknik-Hydrologi har kompletterats med uppgift om att kompletterande geoteknisk undersökning har utförts och att totalstabiliteten inom området är tillfredsställande.
- Tekniska frågor har kompletterats med kapitlet Bergteknisk rasrisk.

## REVIDERING 2010-11-05.

Kommunstyrelsen beslöt 2010-10-07, § 92, att anta detaljplanen med ändring av att Brevik 3:12 inte planläggs för bostadsbyggande.

Beslutet innebär att texten i genomförandebeskrivningen har reviderats med anledning av att inga nya tomter tillkommer inom Brevik 3:12, ingen ny samlingsplats tillkommer i anslutning till parkeringsplatsen vid början av ”Maltes stig” och att nuvarande läge för samlingsplats å Brevik 3:12 läggs fast i planförslaget.

Vad gäller revideringar av planbeskrivningen har dessa klargjorts i slutet av planbeskrivningen.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

För Munkedals kommun: Utvecklingsavdelningen genom Ronny Larsson, fysisk planerare.

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

Munkedal 2009-05-28. Rev 2009-11-11, 2010-09-21, 2010-11-05

Munkedals kommun  
Utvecklingsavdelningen

Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö

Ronny Larsson  
Fysisk planerare

Sören Mannberg  
Planingenjör