

Förslag till detaljplan för detaljplan för Del av Vadholmen, Foss 2:81 m.fl., i Munkedals kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Munkedals kommun har tagit fram ett planprogram för del av Sohlbergsområdet i centrala Munkedal. Planprogram är första steget i planprocessen som kommer att leda fram till en ny detaljplan för området. Syftet med planprocessen är att undersöka möjligheten att tillskapa nya bostäder i området.

Planprogrammet har varit utsänt på **programsamråd** under tiden 2016-02-24 - 2016-03-31, se sändlista. Under samrådstiden har fastighetsägare och andra berörda haft möjlighet att inkomma med synpunkter på planprogrammet.

Ett informationsmöte har hållits tisdagen den 8 mars 2016 i kommunhuset i Munkedal. På informationsmötet medverkade Byggnadsnämndens ordförande och tjänstemän

INKOMNA SYNPUNKTER

LÄNSSTYRELSEN, 2016-03-31

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Programförslaget har i huvudsak stöd i gällande översiktsplan för Munkedals kommun. Planprogrammet är väl genomarbetat och belyser i stort de frågor som behöver klarläggas inom ramen för den fortsatta planprocessen. Programmet utgör ett bra underlag för kommande detaljplanearbete.

Länsstyrelsen anser övergripande, utifrån bostadsförsörjningssynpunkt, att det är mycket angeläget att möta den stora efterfrågan på bostäder i allmänhet och centralt belägna lägenheter i flerbostadshus i synnerhet. Området är strategiskt beläget med närhet till kommunal och kommersiell service samt arbetsplatser, vilket ger goda förutsättningar för att minska biltrafiken till förmån för gång- och cykeltrafik. Planområdet är också viktigt med tanke på den påtagliga bristen på alternativa markområden för bostadsändamål i anslutning till centralorten.

Länsstyrelsen bedömer att programförslaget sammantaget medför en från allmän synpunkt god hushållning med mark och energi samt medverkar till en långsiktigt hållbar utveckling. Länsstyrelsen anser att projektet verkar för att de nationella miljö kvalitetsmålen kan uppnås.

De frågor som främst behöver klarläggas till kommande samrådsskede hänger ihop med riksintresset kommunikationer - Bohusbanan samt hälsa och säkerhet. Således behöver buller- och vibrationsförhållandena redovisas och riktvärdena för dessa uppnås. De geotekniska förhållandena med avseende på stabilitet och skredrisk behöver utredas och säkerställas. Riskerna avseende transporter med farligt gods behöver klarläggas i en riskutredning/riskbedömning. Eventuella skyddsåtgärder i något avseende för ovanstående riskparametrar behöver inarbetas på lämpligt sätt på plankarta och genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsens råd och synpunkter

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Järnvägen Bohusbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken, vilket innebär att området ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av anläggningen. De frågor som är kopplade till ett effektivt nyttjande av järnvägen i ett långsiktigt perspektiv är främst buller, vibrationer och risker. Se nedan under rubriken hälsa och säkerhet. Örekilsälven är utpekad som riksintresse för friluftsliv och naturvård utifrån bland annat fritidsfisket och av stor betydelse som reproduktionsområde för lax och öring. I det fortsatta planarbetet behöver utbyggnadsplanernas

KOMMENTARER

Noteras

Noteras

Noteras

Utredningar avses tas fram i fortsatt planarbete

Frågor om eventuell påverkan på riksintressen kommer att belysas i fortsatt planarbete

<p>eventuella påverkan på riksintressenas kärnvärden beskrivas.</p> <p>Hälsa och säkerhet Mot bakgrund av närheten till järnväg och väg behöver bullernivåerna utredas inför samrådsskedet och eventuella åtgärder säkerställas i detaljplanen. De riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) och som trädde i kraft 2015-06-01 måste uppnås. Även frågan om vibrationer som föranleds av järnvägstrafiken behöver belysas, verifieras och att riktvärden uppnås säkerställas i detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer vidare att en riskutredning/riskbedömning behöver ligga till underlag för bedömningen av den föreslagna markanvändningens lämplighet med hänsyn till individ- och samhällsrisik med anledning av transporter med farligt gods. Riskutredningen behöver beakta en framtida tänkbar ökad trafikering på järnvägen.</p> <p>Geoteknik, risk för olyckor, översvämning och erosion Av planprogrammet framgår att bristande markstabilitet har konstaterats i tidigare sammanhang och att geotekniska förhållanden inte har klarlagts. Länsstyrelsen och SGI instämmer i kommunens konstaterande att de geotekniska förutsättningarna behöver utredas. Det är viktigt att detta sker i ett tidigt skede av planprocessen för att klarlägga förutsättningarna för bebyggelse i området. SGI lyfter särskilt fram behovet av att utreda skredriskerna kopplade till Örekilsälvens dalgång.</p> <p>MKN Örekilsälven omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och är klassat som Natura 2000-område. Området runt Örekilsälven är även av riksintresse för naturvård och friluftsliv (kopplat till bland annat fiske). Det är mycket viktigt att dagvattenhanteringen löses på ett tillfredsställande sätt så att vattenkvaliteten inte försämras och att naturvärdena inte påverkas negativt. I sammanhanget behöver även beaktas ökade framtida nederbördsmängder för att dimensionera kapaciteten i de lösningar som blir aktuella för dagvattenhanteringen.</p> <p>Mellankommunala frågor och regionala förhållanden Länsstyrelsen bedömer att föreslagen markanvändning inte är av den art och omfattning att någon särskild mellankommunal samordning skulle vara nödvändig.</p> <p>Strandskydd Programområdet omfattar inte strandskyddat område.</p> <p>Råd enligt 2 kap. PBL Koppling till miljömålen Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta bör inarbetas i detaljplanen för att underlätta bedömningen av föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.</p>	<p>Frågor om buller, vibrationer samt risker med hänsyn till farligt gods kommer att tas fram i fortsatt planarbete</p> <p>De geotekniska förhållandena kommer att klarläggas i fortsatt planarbete</p> <p>Principlösningar för dagvattenhantering kommer att redovisas i fortsatt planarbete</p> <p>Noteras</p> <p>Redovisas i planbeskrivning</p>
---	---

<p>Klimatanpassning Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör beakta effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid beskrivs översiktligt utifrån relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd och intensivare och mer frekventa skyfall kan medföra översvämningsrisk. Behovet av eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat bör beskrivas i planhandlingen. SMHIs klimatanalys för Västra Götaland kan hämtas på www.lansstyrelsen.se.</p> <p>Social synpunkt god livsmiljö, tillgänglighet och användbarhet Det är viktigt att barnperspektivet lyfts fram i utformningen av planområdet och att de viktigaste målpunkterna för barnen identifieras för att uppmärksamma eventuella problem ur trafiksäkerhetssynpunkt. Mot bakgrund av de topografiska förhållandena i östra delen av planområdet är det viktigt att stor omsorg läggs vid tillgänglighetsfrågorna så att rörelsehinderade möjligheter kan tillgodose i största möjliga utsträckning.</p> <p>Trafikfrågor Ett genomförande av planförslaget kommer att generera relativt mycket trafik, vilket behöver beskrivas i relation till det allmänna vägnätet beträffande påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet. Länsstyrelsen hänvisar till yttrande från Trafikverket som behöver beaktas.</p> <p>Behovsbedömning Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.</p> <p>Beredning Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.</p> <p>-----</p> <p>TRAFIKVERKET, 2016-03-31</p> <p>Väg Väg 816 (Strömstadsvägen), är statlig väg med ca 8 meters bredd. Skyltad hastighet är 50 km/tim. Trafikmätning visar ca 2 453 fordon per årsmedeldygn (Ådt), varav 188 lastbilar enligt trafikräkning 2009.</p>	<p>Redovisas i planbeskrivning</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p>
---	--

Järnväg

Bohusbanan genom Munkedal är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 § på grund av kopplingen till Lysekils hamn.

Bohusbanan är elektrifierad och kan användas både för person- och godstrafik. Dimensionerande trafik uppgår enligt trafikverkets Bullerberäkningsprognos för närvarande till 12 persontåg till Munkedal varje dygn. Godstrafiken är mer oregelbunden men för bullerberäkningar kopplade till planering för ny bebyggelse bör höjd tas för 1 godståg per dygn norr om stationsområdet. Därutöver tillkommer trafik på industrispåret till Munkedals bruk.

Bohusbanan utgör transportled för farligt gods som har en riskhanteringszon om 150 meter från järnvägen. Ny bebyggelse bör normalt inte tillåtas inom 30 meter från närmsta spårmitt. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger ca 50 meter öster om Bohusbanan.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket vill reservera sig för lämpligheten av lokalisering av bostäder i detta område som omgärdas av järnvägsanläggningar. Antalet tågrörelser är idag relativt litet men kan öka på sikt. Närheten till järnväg och omgivande vägar kan utgöra en miljöpåverkan som skapar olägenhet. Därför anser Trafikverket att planområdet lämpar sig bättre för verksamheter.

Buller vibrationer och risk mm

I det fortsatta planarbetet redovisar kommunen behov av ytterligare utredningar som underlag för utformning av detaljplanen. Trafikverket stödjer kommunens ställningstagande att buller och vibrationer ska belysas, vidare att geoteknisk utredning ska säkerställa områdets stabilitet.

Trafikverket vill också informera om att det är kommunens ansvar att gällande riktvärden för buller från vägtrafik inte får överskridas. Vidare att kommunen ska följa riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Riktvärderna anges i Förordning(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Om bullernivåer överskrider riktvärden kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder med mera i framtiden.

Vid planering av bebyggelse nära transportleder för farligt gods, t.ex. järnvägar och större trafikleder, är det viktigt att det görs en bedömning av om det finns behov av särskilda riskreducerande åtgärder. I det här fallet är det viktigt att Räddningstjänstens synpunkter inhämtas och beaktas. Med tanke på att det handlar om byggnader med bostäder i närhet av en viktig transportled ska någon form av riskutredning eller åtminstone en översiktlig riskbedömning behöva tas fram som underlag för fortsatt planarbete.

Sammanfattning

Trafikverket anser att föreslagen markanvändning med bostäder inte är lämplig i området och att platsen lämpar sig

Noterar synpunkten som inte delas av Munkedals kommun. Under förutsättning att inte kommande utredningar visar på att området är olämpligt avser kommunen gå vidare i sin planering för bostäder.

Noteras

Noteras

Riskutredning kommer att tas fram.

bättre för verksamheter. Trafikverket har inget i övrigt att erinra mot planprogrammets förslag i detta skede men förutsätter att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

SGI, 2016-03-17

I planprogrammet anges att bristande markstabilitet var orsak till att området inte tidigare detaljplanerats.

Det påpekas också att de geotekniska förhållandena inte är klarlagda och att geoteknisk utredning avses tas fram i det fortsatta planarbetet. Det uttrycks att noggranna geotekniska studier av förhållandena kommer att erfordras.

SIG instämmer helt i detta. Örekilsälvens dalgång är ett känt och aktivt skredområde. All planering och exploatering måste ske med hänsyn till de påtagliga skredriskerna. SGI ser inget hinder för fortsatt planläggning - men understryker behovet av utredning och kontroll av de geotekniska förhållandena. Krävs åtgärder eller restriktioner bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.

LANTMÄTERIET, 2016-03-10

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Sohlbergs-området har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka, fastighetsreglera och ompröva befintlig gemensamhetsanläggning samt bilda ledningsrätt.

Viktiga frågor som Lantmäteriet vill lyfta inför den fortsatta plan-läggningen

Lantmäteriet vill uppmärksamma att det finns en befintlig gemensamhetsanläggning i området, Foss ga:4 (vägar och grönområden). Följden av detaljplanen blir att Foss ga:4 behöver omprövas, då vägens sträckning förändras och eventuellt även grönområde.

Hur är tanken att de gemensamma garagelängorna / parkeringsplatser / ev nya grönområden / ny gångbana ska förvaltas? Ska de nya gemensamma anläggningarna införlivas i Foss ga:4 eller ska ny ga bildas?

Lantmäteriet vill även uppmärksamma att områdets östra delar berörs av en outhärdad samfällig väg. För att genomföra planen behöver den utredas och fastighetsregleras till exploateringsfastigheten. Alla som har andelar i samfälligheten berörs av detaljplanen.

Synpunkterna noteras

De geotekniska förhållandena avses utredas i fortsatt planarbete.

Frågor om befintliga och nya gemensamhetsanläggningar kommer att behandlas i detaljplanens genomförandedel.

MILJÖNÄMNDEN I MELLERSTA BOHUSLÄN, 2016-03-03

Avlopp

Miljönämnden har för närvarande inga synpunkter inom enskilda avlopp.

Noteras

Buller

Miljönämnden delar planprogrammets synpunkt med att bullerförhållandet behöver belysas och det bör göras en ny bullerberäkning för planområdet.

Noteras

Dagvatten

Miljönämnden delar planprogrammets synpunkter angående VA – och dagvattenlösningar om att de behöver belysas.

Noteras

Hälsoskydd

Miljönämnden har för närvarande inga synpunkter inom hälsoskyddsområdet utöver det som redan har tagits upp i planprogrammet.

Noteras

Miljöskydd

Miljönämnden har för närvarande inga synpunkter inom miljöskyddsområdet utöver det som redan har tagits upp i planprogrammet.

Noteras

Miljömål

Miljönämnden vill visa på de Nationella miljömålen: "God bebyggd miljö: Hushållning av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resurssparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främja förnybara energikällor används".

Noteras

Skyddad natur (7 kapitlet Miljöbalken)

Ej aktuellt

Noteras

Riksintresse

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (3 kapitlet 6 § Miljöbalken)
NRO 14025 Örekilsälven med Kärnjön. Planen behöver säkerställa att de åtgärder som är tänkta inte påtagligt får skada området värden.

Belyses i planbeskrivning

Geoteknik

Miljönämnden har för närvarande inga andra synpunkter utöver det som redan har tagits upp i planprogrammet att Stabilitets- och vibrationsförhållanden behöver belysas.

Noteras

ARTIC PAPER, 2016-03-10

Efter att ha tagit del av programsamrådet har Arctic Paper Munkedals AB:s synpunkter som sakägare/fastighetsägare:

- Vi är sakägare/fastighetsägare för berört område/planprogram. (Munkedal 5:1)
- Vi har enskild järnvägsanläggning i området/genom området och denna anläggning skall kvarstå/nyttjas.
- I planprogrammet har man nyttjat/införlivat delar av fastigheten Munkedal 1:5 i båda förslagen, A och B.
- APM måste bevaka att vi har erforderligt upplagsområde för material och schaktmassor vid underhåll av järnvägsanläggningen.
- Betydande schaktarbeten i omedelbar anslutning till vår järnvägsanläggning som kan påverka stabiliteten negativt i berört område. Naturligtvis förutsätter vi att det kommer det att göras en ordentlig geoteknisk undersökning. Note se nedan/ nästapunkt.
- Våra tågset som passerar området (f.n. 2 ggr per vardag) väger som mest totalt ca 450 ton/ca 130 meter tågsetslängd lok + 6 boggivagnar, alt. ca totalt 500 ton/ca160 meter tågsetslängd lok + 11 normalvagnar, all belastning är att klassa som dynamisk belastning.
- Idag är området klassad som industriområde ej planlagd/industrimark med gamla gällande befintliga säkerhetsanordningar för järnvägen.
- I planförslaget blir området klassad som bostadsområde med kanske helt andra krav på säkerhet i form av skalskydd/staket längs spåret samt eventuellt andra signalsystem och eventuellt flyttad plankorsning. Vi vill att den ansvariga för planförändringen alt. exploatören skall bekosta dessa tillägg/ändringar.
- Vi måste säkra oss om att industrispåret kan nyttjas dagligen enligt vårt behov under hela byggtiden för området.
- Intressant är att för er snarast göra en vibrationsmätning runt området för APM:s järnväg för att kontrollera vibrationerna och dess storlek när lämpligt max. tågset passerar området i fråga.
- Eventuell förhandling om markköp/marköverlämning som berör delar av fastigheten Munkedal 1:5 för planområdet göres separat när planarbetet kommit till lämpligt stadium i processen.

Noteras

Noteras

Ja

Fortsatt dialog kring frågan bör ske.

Geoteknisk utredning kommer att tas fram

Information delges till den som ska utföra geoteknisk utredning.

Ja

Frågan ska uppmärksammas i fortsatt planarbete. Dialog mellan APM och kommunen bör ske gällande kostnadsansvar för säkerhetsanordningar.

Kommunen är medveten om detta.

Bör ingå i kommande geoteknisk- och vibrationsutredning.

Ja

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN BOHUS VÄNER DAL
2016-03-31**

Hyresgästföreningen har tagit del av planprogrammet rörande framtagandet av ny detaljplanen för området. Våra ambitioner är att verka för att det byggs flerbostadshus som många har råd att bo i. Hyresrätten är en förutsättning för en flexibel arbetsmarknad. Det är glädjande att man i Munkedals Kommun vill ge möjlighet att bygga fler bostäder, som siktar mot att uppfylla detta. Vi tycker också att läget för de planerade bostadshusen är utmärkt med tanke på kommunikationer, handel och övrig service. Vi har inget att erinra mot planprogrammets utformning.

Noteras

SAMMANFATTNING

De synpunkter som kommit in pekar på att kommunen som underlag för fortsatt planarbete behöver komplettera planeringsunderlaget med ett antal utredningar. Dessa är

- Geoteknisk utredning inkl. vibrationsutredning
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samrådsredogörelsen ska ligga till grund för fortsatt planarbete.

2016-05-26

.....
Munkedals kommun
Plan- och bygglovsenheten