

## Samrådsredogörelse

**Ärendenummer:** SBFV-2020-20  
**Datum:** 2022-11-07  
**Detaljplan:** Ändring av detaljplaner för Hällevadsholm, Vässjeområdet  
**Handläggare:** Lisa Gunnarsson

---

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag på ändring av detaljplaner för Hällevadsholm, Vässjeområdet.

Detaljplanen arbetas fram enligt reglerna för s.k. standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planförslaget, daterat 2022-06-14, har varit föremål för granskning under perioden 2022-06-16 till 2022-07-08. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i kommunhuset Forum, Munkedal, samt på kommunens hemsida.

Berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare har getts tillfälle att lämna synpunkter. Med anledning av samrådet har 10 synpunkter inkommit.

### Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter bortsett från SGI synpunkter gällande geoteknik och hänvisar i sin helhet till deras yttrande. SGI har under samrådet haft synpunkter på markstabiliteten för de område där kommunen tagit bort prickad mark och möjliggör för nya byggnader. Kommunen har låtit beställa en geoteknisk utredning som konstaterar att föreslagen bebyggelse kan uppföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Lantmäteriet vill att kommunen i plankartan förtydligar att u-området gäller inom en sekundär egenskapsgräns. Läantmäteriet vill också att planbeskrivningen förtydligas i vissa avseenden bland annat gällande omprövning och ersättning.

I övrigt har det inte varit några eringar mot förslaget. Inga privata fastighetsägare har lämnat synpunkter vid samrådet.



Inkomna synpunkter	Kommentarer
Externa myndigheter och organisationer	Ställningstagande
<b>Länsstyrelsen</b>	
<p>Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.</p> <p>Länsstyrelsen befarar inte att:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Riksintresse kommer att skadas påtagligt</li><li>• Mellankommunal samordning blir olämplig.</li><li>• Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs</li><li>• Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser</li><li>• Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet, geoteknik</li></ul> <p><i>Geoteknik</i></p> <p>Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet. Ur planbeskrivningen framgår att enligt den geotekniska utredningen från 1983 bedöms stabiliteten för området vara tillfredsställande. Det noteras också att kommunen, genom att införa planbestämmelse ni som reglerar högsta tillåtna uppfyllnad till 0,5 m, bedömer att ingen ökad markbelastning kommer uppstå i och med planändringen.</p> <p>Med förutsättningen att ingen ökad belastning (av tillkommande byggnation och/eller ev. uppfyllnad) kommer tillåtas på det som tidigare var prickmark har SGI ingen synpunkt avseende detta. Kommunen avser att anlägga en gång- och cykelväg i det strandnära naturområdet.</p> <p>I planbeskrivningen står att "Om det krävs uppfyllnad på grund av gång- och cykelvägen kommer utbyggnationen föregås av en geoteknisk undersökning för</p>	<p><i>Kommunen noterar detta.</i></p>



att säkerställa bärigheten vid markens iordningställande". SGI anser att kontroll av stabilitetsförhållandena för eventuell uppfyllnad för denna GC-väg mot sjön inte kan skjutas till projekteringen utan behöver klarläggas i planskedet.

#### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

*Kommunen noterar detta.*

### **Lantmäteriet**

#### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

##### **VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?**

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, som troligen avgränsar bestämmelsen med beteckningen u, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

##### **KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET**

De flesta av gränserna inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

##### **OMPRÖVNING AV**

##### **GEMENSAMSAMHETSANLÄGGNING**

Enligt anläggningsbeslut 2002-06-19, (aktnummer 1430-178, punkt 4 i aktbilaga BE) omfattar Vässje ga:2 i princip alla grönområden i de vid beslutstillfället befintliga detaljplanerna inom Hällevadsholms samhälle. I och med det aktuella planförslaget kommer grönområden som ingår i gemensamhetsanläggningen att påverkas genom att:

ett antal områden med allmän plats att planläggs som kvartersmark med syftet att områdena ska föras till intilliggande

*Plankartan kommer att uppdateras.*

*Kommunen har varit på plats och gjort kontrollmätningar i området.*



bostadsfastigheter området med användningen NATUR i planförslaget får kommunalt huvudmannaskap

Förändringarna från allmän plats till kvartersmark och från enskilt huvudmannaskap till kommunalt innebär att Vässje ga:2 behöver omprövas för att marken inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen och därför behöver gemensamhetsanläggningen omprövas. Detta behöver framgå av planbeskrivningen.

Planförslaget innebär också att det blir aktuellt att inrätta parkering på allmän plats med enskilt huvudmannaskap som i gällande plan är kvartersmark, vilket också bör hanteras i omprövningen och redovisas i planbeskrivningen.

#### REGLER OM ERSÄTTNING BEHÖVER REDOVISAS

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

#### ÄNDRAT HUVUDMANNASKAP - PRIVATÄGDA FASTIGHETER AKTUELLA FÖR INLÖSEN

Fastigheterna Vässje 2:5 och 2:10 ägs av privatpersoner. Eftersom fastigheterna berörs av allmän plats, vilken genom planändringen får kommunalt huvudmannaskap uppstår därför en rätt för kommunen att lösa in de aktuella markområdena och samtidigt möjlighet för fastighetsägarna att begära inlösen. I planbeskrivningen finns inget angivet om denna effekt av planändringen.

I detta fall är marken upplåten till en gemensamhetsanläggning som har ansvar för den allmänna platsen eftersom grönområdena ingår i Vässje ga:2. Vad Lantmäteriet förstår krävs normalt sett,

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Huvudmannaskapet för den allmänna platsen kommer inte att ändras.  
Huvudmannaskapet förblir enskilt.*



när marken inte är upplåten till gemensamhetsanläggning för allmän plats, att planen handläggs med utökat planförfarande när den innebär att privatägd mark läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen bör kontrollera vad som gäller i denna situation.

#### MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Generellt sett gäller följande: När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för alla eller vissa allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. I detta planarbete sker en ändring av en befintlig plan. Enligt planbeskrivningens redovisning på sidorna 8-9 omfattas användningarna på allmän plats av ändringen. Därmed bör det vara så att kommunen ska ange skälen för varför de aktuella allmänna platserna ska ha enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet har inte hittat någon sådan motivering i planbeskrivningen.

#### GRUNDKARTAN

Traktnamnet finns inte angivet någonstans i grundkartan.

#### ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

#### AVSTYCKNING INTE AKTUELLT

På sidan 13 i planbeskrivningen anges "Fastigheten Vässje 2:56 kommer att

*Huvudmannaskapet kommer inte att ändras. Något utökat förfarande är därmed inte aktuellt.*

*Kommunen avser att inte ändra huvudmannaskapet. Planbeskrivningen kommer förtydligas.*

*Grundkartan kommer att uppdateras.*

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras och avtal för ledningsrätt kommer att tecknas i samband med markförsäljning.*



*styckas av och regleras till intilliggande fastigheter. Fastigheten Vässje 2:53 kommer att styckas av och halva ytan regleras in till Vässje 2:54."*

Ingen av de ovanstående fastigheterna kommer vad Lantmäteriet förstår att behöva avstyckas varför beskrivningen om att de ska "styckas av" inte blir korrekt. Däremot är det korrekt att marken inom Vässje 2:56 och Vässje 2:53 som ska föras till bostadsfastigheter kommer att överföras till respektive fastighet genom fastighetsreglering. Eftersom parkeringen genomförs genom att det nybildning av gemensamhetsanläggning eller ombildning av Vässje ga:2 kan marken inom Vässje 2:53 som är avsedd för parkering antingen ligga kvar inom Vässje 2:53 eller föras över till Vässje 2:4 genom fastighetsreglering.

#### VÄGFÖRENING

Lantmäteriet noterar att det i planbeskrivningen på ett par ställen anges något om att vägsamfälligheten ges möjlighet att ordna parkering. Juridiskt sett handlar det i detta fall om en samfällighetsförening med det äldre begreppet "Vägförening" i namnet som förvaltar gemensamhetsanläggningen Vässje ga:2. Det är därför bättre att antingen använda begreppet vägförening eller samfällighetsförening i planbeskrivningen.

#### TIDPLAN UTAN ÅRTAL

Lantmäteriet noterar att kvartal angivits, men att årtal saknas i tidplanen på sidan 14 i planbeskrivningen

#### KOMPLEMENTBYGGNADER VID FASTIGHETSGRÄNS OCH INOM PRICKMARK

Det finns enligt ortofotot byggnader som står inom område med prickmark, dels gäller detta en byggnad på Vässje 2:46, dels en som står på gränsen mellan Vässje 2:44 och 2:45. I planbeskrivningen bör det framgå om dessa byggnader får en förändrad status och eventuellt blir

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*



planstridiga eller om de uppförts så som friggebodar eller liknande.

**SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS**  
Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

**SAMMANFALLANDE EGENSKAPSGRÄNSER**  
Texten "Sammanfallande egenskapsgränser" som står under rubriken Gränslinjer i listan med planbestämmelser är lite missvisande. Det är ju egentligen två typer av egenskapsgränser som sammanfaller. Kommunen borde överväga om den korrekta, men lite längre och krångligare texten "Sammanfallande egenskaps- och sekundär egenskapsgräns" ska användas istället.

*Planbeskrivningen kommer att uppdateras.*

*Planen uppförs inte med en digital planbeskrivning.*

*Texten för planbestämmelsen kommer att uppdateras.*

### Trafikverket

Trafikverket bedömer att planändringen endast medför en marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har därmed inget att erinra.

*Kommunen noterar detta.*

### SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har från Munkedals kommun och Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGLs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.



Syftet med ändringen av detaljplanerna är att öka byggrätterna, möjliggöra för utökning av viss kvartersmark samt ta bort en gång- och cykelbana.

Ur planbeskrivningen framgår att enligt den geotekniska utredningen från 1983 bedöms stabiliteten för området vara tillfredsställande. Det noteras också att kommunen, genom att införa planbestämmelse n<sub>1</sub> som reglerar högsta tillåtna uppfyllnad till 0,5 m, bedömer att ingen ökad markbelastning kommer uppstå i och med planändringen. Med förutsättningen att ingen ökad belastning (av tillkommande byggnation och/eller ev. uppfyllnad) kommer tillåtas på det som tidigare var prickmark har SGI ingen synpunkt avseende detta.

Kommunen avser att anlägga en gång- och cykelväg i det strandnära naturområdet. I planbeskrivningen står att "Om det krävs uppfyllnad på grund av gång- och cykelvägen kommer utbyggnationen föregås av en geoteknisk undersökning för att säkerställa bärigheten vid markens iordningställande". SGI anser att kontroll av stabilitetsförhållandena för eventuell uppfyllnad för denna GC-väg mot sjön inte kan skjutas till projekteringen utan behöver klarläggas i planskedet.

*Kommunen har låtit beställa en geoteknisk utredning. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för nuvarande förhållanden. Föreslagen bebyggelse enligt detaljplanen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Inga planbegränsningar på grund av släntstabilitetsskäl behövs.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats.*

*Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats.*

### Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har inga elnätansläggningar inom område eller inom närområde för aktuell detaljplan och har därmed inga synpunkter i ärendet.

*Kommunen noterar detta.*

### Ellevio

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planändringsärendet. Vi har ledningar inom planområdet. Våra ledningar är belägna inom allmän plats eller inom u-områden i plankartan.

Vi har inget att erinra mot planändringen.

*Kommunen noterar detta.*

### PostNord





<p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.</p> <p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p> <p>Kontakta PostNord i god tid på <a href="mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com">utdelningsforbattringar@postnord.com</a> för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.</p> <p>En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	<p><i>Villorna inom aktuellt ändringsområde är redan utbyggda och har fungerande postutdelning. Några flerfamiljshus finns inte.</i></p>
<b>Interna myndigheter och organisationer</b>	<b>Ställningstagande</b>
<b>Räddningstjänstförbundet Mitt Bohuslän</b>	
Räddningstjänsten har ingen erinran mot upprättad detaljplan.	<i>Kommunen noterar detta.</i>
<b>Miljönämnden i mellersta Bohuslän</b>	
Miljönämnden i mellersta Bohuslän har inga synpunkter på förslag till ändring av detaljplan.	<i>Kommunen noterar detta.</i>
<b>Munkedals Vatten AB</b>	
Munkedal Vatten AB har ingen erinran i ärendet.	<i>Kommunen noterar detta.</i>

**Fortsatt arbete:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att göra några mindre justeringar i planförslaget och upprätta granskningshandlingar som sedan ställs ut för granskning.

**Upprättat av**

Samrådsredogörelsen har upprättats av planhandläggare Lisa Gunnarsson och har granskats av avdelningschef Henrik Gustafsson på Plan-, bygg- och MEX-avdelningen, Munkedals kommun.