



Munkedals
Kommun

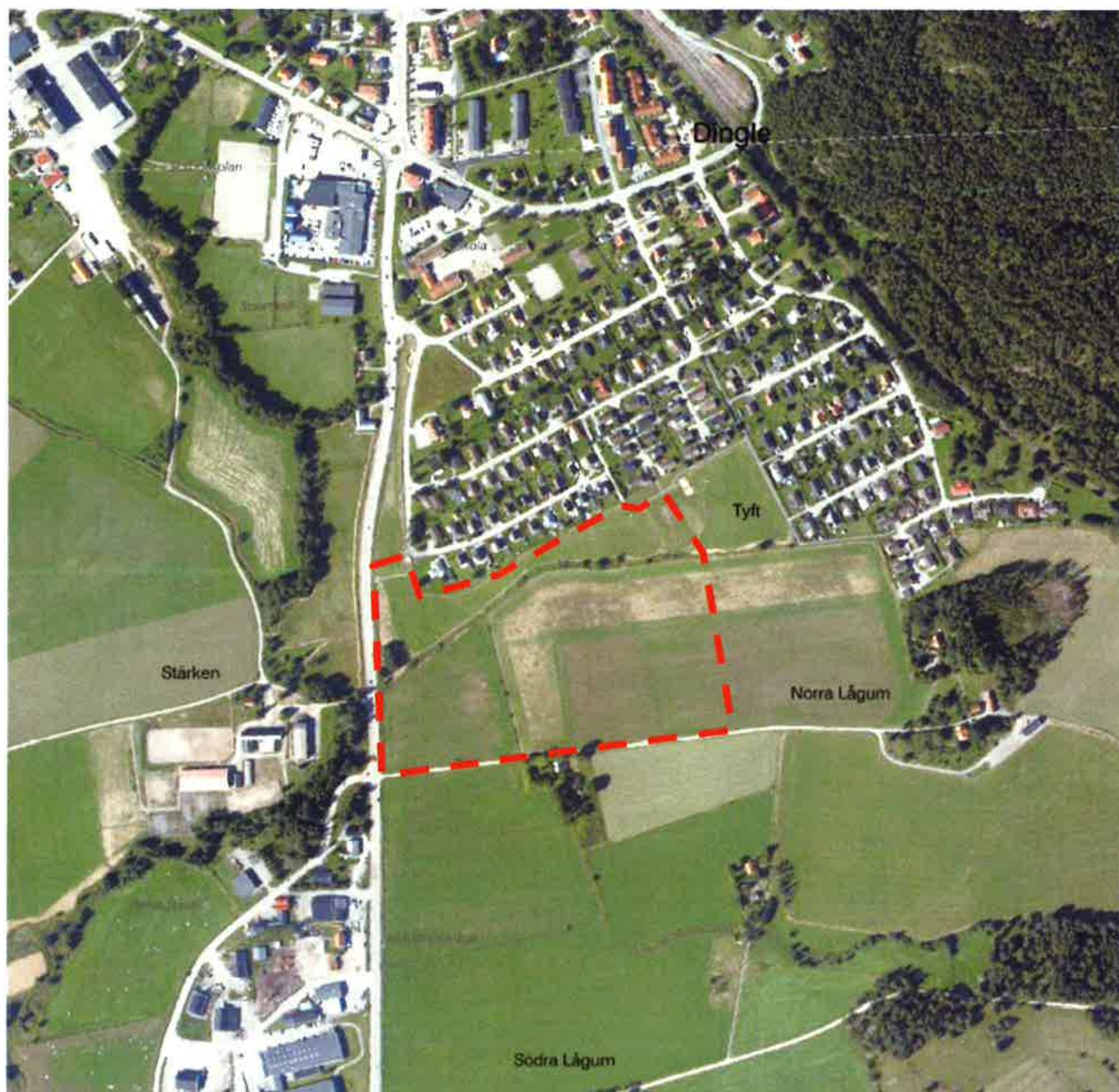
Detaljplan för

Del av Tyft 1:37, Dingle

Munkedals kommun, Västra Götalands län

PLANPROGRAM

2018-02-27





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

Uppdragsnummer: 17023

Samtliga bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB där inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Bakgrund	4
Programförslagets syfte och huvuddrag.....	4
Programområdet.....	4
Markägoförhållanden.....	5
PLANERINGSFÖRUTÄTTNINGAR	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Övrig kommunal planering.....	7
Kommunala beslut.....	7
Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3 och 4 kap MB	7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	8
Områdesskydd, 7 kap MB	9
OMRÅDET IDAG	10
Natur	10
Bebyggelse.....	12
Fritor och rekreation.....	12
Service.....	12
Trafik.....	12
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet.....	13
PROGRAMFÖRSLAG	15
Bebyggelse - bostäder.....	15
Väg och trafik.....	16
Gång- och cykeltrafik.....	16
Tillgänglighet	17
Närrekreation.....	17
Teknisk försörjning	18
BEHOVSBEDÖMNING	18
Allmänt.....	18
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	18
Ställningstagande	18
Samråd behovsbedömning.....	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
Fortsatt arbete	19
Medverkande i programarbetet	20

BILAGA: LOKALISERING AV ÄLDREBOENDE- JÄMFÖRELSE
--

Markägoförhållanden

Marken inom programområdet, är i privat ägo och brukas idag som jordbruksmark. Kommunen avser förvärva marken och ett optionsavtal har träffats.

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

PLANERINGSFÖRUTÄTTNINGAR

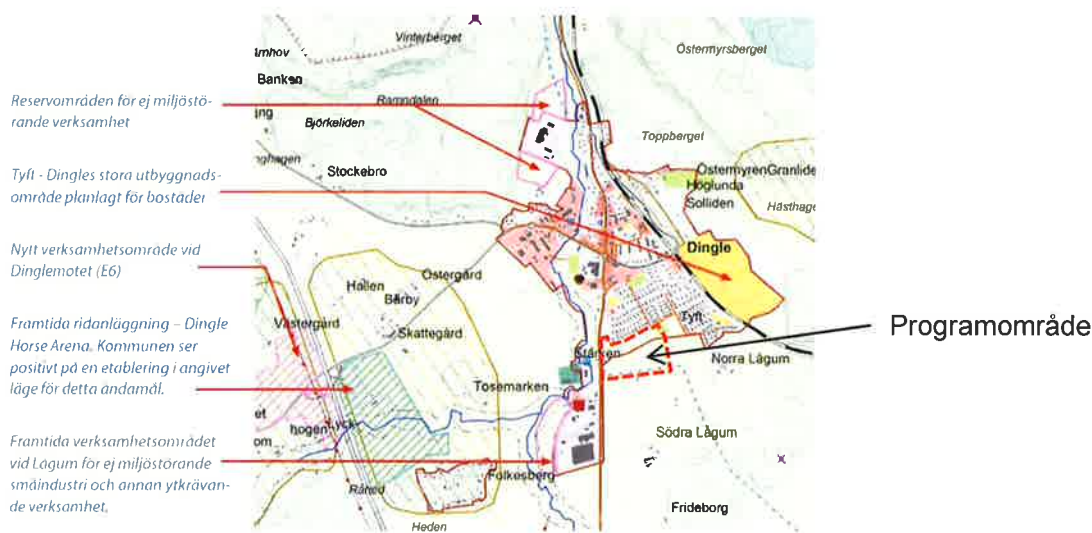
Översiktliga planer

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

I översiktsplanen redovisas aktuellt område som ”Värdefullt område för jordbruk”. I övrigt redovisas ingen inriktning för området i kommunens översiktsplan.

Framtida bostadsutveckling ser kommunen framför allt bör ske, dels genom förtätning av de centrala delarna, dels österut där det bedöms finnas goda möjligheter för attraktivt boende på berget i Tyft med utsikt över dalen. Grönstrukturen präglas av närliggande skogsområden och av ett vegetationsstråk genom samhället i nordsydlig riktning på ömse sidor om Dinglebäcken.

För utbyggnad inom områden för framtida bebyggelse gäller krav på av detaljplan.



Utsnitt ur markanvändningskarta Dingle (Framtidsplan 2014)

Detaljplaner

För bostadsbebyggelsen på Tyft gäller "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Dingle samhälle, fastigheten Tyft 1:8 m fl" (antagen 1970-02-27). Del av denna plan har senare ersatts med en ny plan "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Dingle samhälle, fastigheten Tyft 1:8, 1:37 m fl" (laga kraft 1974-01-16).



Utsnitt ur "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Dingle samhälle, fastigheten Tyft 1:8 m fl"



Utsnitt ur "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Dingle samhälle, fastigheten Tyft 1:8, 1:37 m fl"

Sydost om ovanstående plan gäller "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Dingle, Tyft-Lågum-området" (laga kraft 1977-12-07).



Utsnitt ur "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Dingle, Tyft-Lågum-området"

För området väster om väg 165 (gamla E6) gäller "Förslag till byggnadsplan för del av Dingle, industriområdet Lågum", laga kraft 1986-04-08.

Övrig kommunal planering

Naturvårdsprogram

Kommunen har 2011 tagit fram ett samlat naturvårdsprogram som pekar ut och prioriterar de värdefulla naturmiljöer som kräver ett långsiktigt skydd i kommunens planering. Programområdet berör inte någon sådan naturmiljö.

Utredning lokalisering äldreboende

Kommunen har infört beslut om lokalisering av äldreboende utrett alternativa lokaliseringar. I anslutning till tätorten Munkedal har tre placeringar utretts, Kungsmarken, Stale och Lilla Foss.

I Dingle har ytterligare två lägen utretts, ett i anslutning till väg 174 mot Bovallstrand samt ett område mellan väg E6 och väg 156, väster om Stärken. Även placering i Hällevadsholm har studerats.

Sammanfattningsvis har lokalisering till Tyftområdet bedömts ha flest fördelar då det ligger i direkt anslutning till samhället, med bra närhet till befintliga gång- och cykelvägar och service samt möjlighet till kollektivtrafik. Jämförelsen mellan de alternativa lokaliseringarna redovisas i bilaga till planprogrammet.

Kommunala beslut

Beslut om att detaljplanearbete ska påbörjas togs av Kommunfullmäktige 2017-06-07 §54.

Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser, 3 och 4 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden" föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken berörs ej av programförslaget.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB).

Munkedals kommun har utrett flera alternativa lokaliseringar av ett äldreboende och har gjort den sammanvägda bedömningen att området vid Tyft är den lokalisering som bäst uppfyller de mål som kommunen har för utbyggnaden.

Utbyggnad av ett äldreboende är ett väsentligt samhällsintresse. De alternativa lokaliseringar som utretts kan inte på samma sätt som området vid Tyft tillgodose behovet av närhet till befintlig service, kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur. Se även bilaga till planprogrammet.

Programområdet berör inte de särskilda hushållningsbestämmelser som redovisas i 4 kap MB.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som anger viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och muselvatten samt omgivningsbuller.

Vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna anger den miljö kvalitet som ska uppnås i vattenförekomsterna och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld.

Vattendrag

Planområdet avvattnas mot Dinglebäcken, vilken strax väster om reningsverket rinner ut i **Färlev älv**. Färlev älv omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattendrag. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet måttlig vilket bl a beror på övergödning. God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av administrativa begränsningar. Åtgärder behöver emellertid genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Vattendragets kemiska status uppnår *ej god* ytvattenstatus med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar enligt den senaste klassningen. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om *god* kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Färlev älv rinner ca 5 km söder om planområdet ut i Färlevfjorden.

Vattentäkt

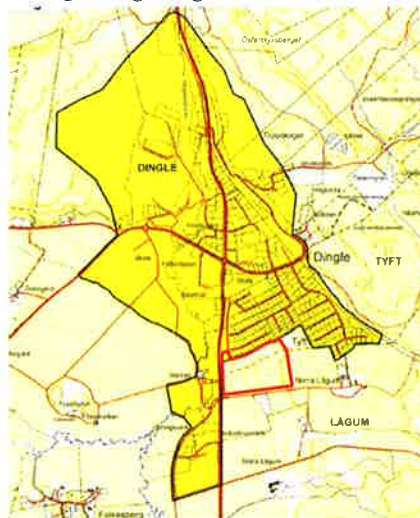
Vattentäkten i Dingle är ett grundvattenmagasin med goda eller mycket goda uttagsmöjligheter. Vattentäkten har ett fastställt skyddsområde från 1960. Delar av det aktuella området ligger inom nuvarande vattenskyddsområde. Ett förslag till nytt vattenskyddsområde finns framtaget. Området ligger i direkt anslutning till det nya förslaget sekundära skyddszon. Beslut om det nya skyddsområdet förväntas tas under 2018.

För vattenförekomsten gäller miljö kvalitetsnormer. Den kemiska statusen för vattentäkten är enligt senaste klassning *god*.

Programmet föreslår bostadutbyggnad inom ett område som gränsar direkt till tätortsbebyggelse. Det finns inget som tyder på att genomförandet av planen skulle påverka vare sig den ekologiska eller kemiska statusen i Färlev älv respektive för vattentäkten i negativ riktning under förutsättning det kan säkerställas att dagvattenhanteringen kan ske på ett godtagbart sätt.



Nuvarande vattenskyddsområde



Förslag till nytt vattenskyddsområde som 2018

Programförslagets genomförande bedöms således inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer, eller motverka att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås.

Områdesskydd, 7 kap MB

Biotopskydd

Planläggningen kan komma att påverka ett dike som korsar programområdet i öst-västlig riktning. Småvatten och våtmark i jordbruksmark omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Åkerdiken i öppet jordbrukslandskap omfattas också av skyddet.

En ansökan om dispens från biotopskyddet kommer att skickas till länsstyrelsen om det i fortsatt planarbete visar sig att ingrepp i diket blir aktuellt.



Ett åkerdike går genom programområdet i öst-västlig riktning

OMRÅDET IDAG

Natur

Mark, terräng och vegetation

Programområdet omfattar ett ca 9 ha stort område som brukas som åkermark. Terrängen sluttar från öster mot väster. De högst belägna delarna ligger på ca + 28 m och i väster där området gränsar till väg 165 ligger nivån på ca + 10 m.

Det aktuella området nyttjas idag huvudsakligen för vallproduktion. Inom den nordöstra delen närmast villabebyggelsen finns en bollplan.



Vy mot programområdet från väg 165



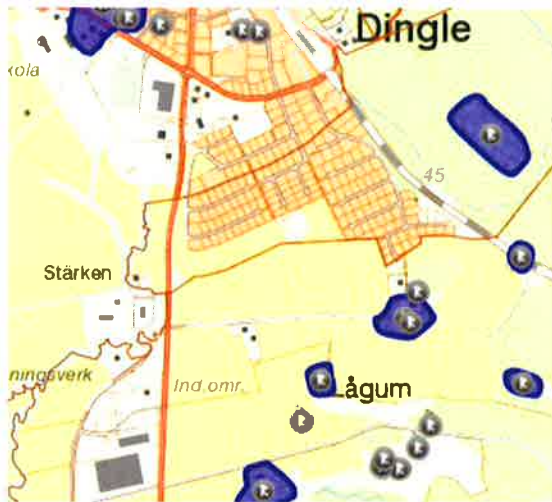
Vy mot befintlig bebyggelse norr om programområdet från väg 165

Naturvärden

Inom programområdet finns inga kända naturvärden, biotoper eller liknande, utöver ett åkerdike i öst-västlig riktning. Diket omfattas av det generella biotopskyddet. Inga områden som pekats ut i kommunens naturvårdsplan berörs.

Fornlämningar - kulturmiljö

Inom programområdet finns inga fornlämningar registrerade av Riksantikvarieämbetet. Arkeologisk utredning kan komma att aktualiseras.



Geoteknik

Geoteknisk utredning av programområdet har genomförts av Tyréns AB. Utredning och undersökningar redovisas i PM Geoteknik DPL äldreboende Dingle, 2017.10-13 samt i rapport MUR (Markteknisk undersökningsrapport) daterad 2017-10-13.

Resultatet visar att tillfredställande säkerhet mot totalstabilitetsbrott råder inom området för befintliga förhållanden samt en tillkommande belastning på 20 kPa. I detaljplanen bör en belastningsrestriktion på 20 kPa införas ovan släntkrön med hänsyn till sättningar. Ingen tillkommande belastning bör påföras i slänt.

Lätta byggnader som ger en tillkommande nettobelastning på som mest 20 kPa kan grundläggas med platta på mark. Tyngre byggnader kan behöva kompensationsgrundläggas alternativt grundläggas med pålar/plintar ned till fast botten.

Stabilitetsberäkningar bör utföras i projekteringskedje då byggnaders placering och belastningar inom området är kända. Beräkningar ska då även justeras med de marknivåer som planeras inom aktuellt område. Då dessa förutsättningar är kända kan även grundläggningsmetoder detaljstuderas.

Hela planområdet ligger i ett område där det är mycket känsligt för påverkan på vattenkvaliteten om punktering av leran sker. I fortsatt planarbete bör eventuell påverkan på grundvattentäkten utredas grundligt för att bedömning av lämpligheten av planerad markanvändning ska kunna göras.

Bebyggelse

Dingles centrala delar ligger i södra änden av en nord-sydlig dalgång med en bebyggelse som gradvis klättrar upp mot berget i öster respektive breder ut sig på slätten söder- och västerut med industribyggnader och Dinglegymnasiet. Gatorna har rustats upp efter E6-flytten och gång- och cykelvägar och cirkulationsplatser har skapats.

Orten präglas av de areella näringarna, särskilt jordbruket, och närliggande verksamheter. Ca 350 meter sydväst om programområdet ligger Dingles största arbetsplats New Wave.

Programområdet gränsar i norr till villabebyggelsen inom området Tyft. Området tillkom i huvudsak under 1970-talet.

Friytor och rekreation

Området ligger i direkt anslutning till tätortszonen. Inom tätbebyggelsen finns inga större park- eller grönområden. I östra delen av Dingle passerar Bohusbanan mellan samhället och angränsande skogsområden. För att nå skogsområdena öster om samhället måste Bohusbanan korsas vilket endast kan ske vid Järnväggsgatan. Detta betyder att avståndet mellan programområdet och naturmarken uppgår till knappt en kilometer.

I nordöstra delen av programområdet finns en mindre bollplan som nyttjas av boende i området.

Service

Planområdet ligger en knapp kilometer från centrala Dingle där offentlig service finns i form av bland annat skola och bibliotek. Närhälsan vårdcentral och distriktsköterska finns på Trädgårdsgatan.

I Dingle finns kommersiell service i form av livsmedelsaffär, bensinstation, apotek, pizzeria samt diverse mindre butiker.

Trafik

Programområdet gränsar i väster till den allmänna vägen 165 som är en primär länsväg. Den totala ÅDT på väg 165 uppgår här till 2939 fordon. Den tunga årsdygnstrafiken uppgår till 332 fordon.

Utmed väg 165 gäller inom ett avstånd av 30 meter från vägområdet utvidgad tillståndsplikt enligt 47 § väglagen.

Området nås via enskild väg i södra gränsen för programområdet. Den enskilda vägen leder mot Norra Lågum, öster om programområdet, och utgör tillfartsvägen för ca 4 bostadshus.

Från bostadsområdet Tyft finns idag ingen gatuanslutning mot programområdet.

Däremot finns ett utbyggt nät av gång- och cykelvägar som ansluter till programområdet.



Befintlig enskild väg, mot Norra Lågum, i södra gränsen för programområdet.

Väg 165 trafikeras av busslinjerna 870 (Strömstad - Uddevalla), 875 (Munkedal-Tanum), 837 (Sotenäs-Munkedal), 835 (Hedekas-Munkedal), 936 (Hällevadsholm - Munkedal), 934 (Hedekas - Munkedal), 834 (Bullaren-Munkedal).

Teknisk försörjning

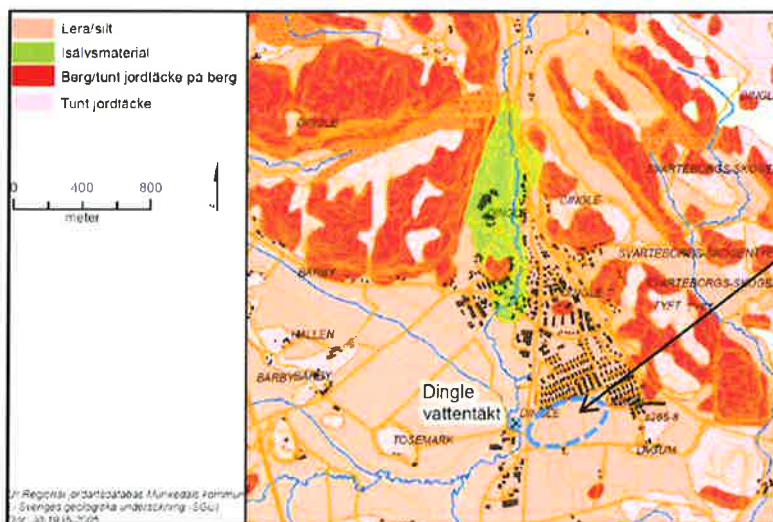
Programområdet avses anslutas till det kommunala va-nätet.

Reningsverket för Dingle är beläget sydväst om programområdet på motsatta sidan av väg 165.

Hälsa och säkerhet

Radon

Geologin i området präglas av det spricklandskap som berggrunden utgör och som i svackorna fyllts ut med glacial och postglacial lera och silt. Även glacialfluvialt sediment såsom isälvsmaterial förekommer i liten utsträckning. Lågradonmark utgörs bl a av bergarter med mycket låg uranhalt som t ex sand- och kalksten samt lera och silt.



Programområde

Geologin i området utgörs huvudsakligen av berg i dagen och lera/silt i svackorna däremellan. Ur Regional jordartsdatabas Munkedals kommun. © Sveriges geologiska undersökning (SGU). Dnr: 30-1935/2005.

Någon särskild grundläggning för att motverka eventuell påverkan av radonhalten bedöms i detta skede inte komma att erfordras.

Buller, vibrationer

Regeringen fattade 2015 beslut om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan och bygglagen och enligt miljöbalken. Förordningen innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Den 11 maj 2017, har regeringen beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Enligt nya trafikbullerregler som gäller från 2017-07-01 gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida

- 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

För en bostad om högst 35 kvm gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55dBA ekvivalentnivå inte överskrids och där 70 dBA maximalnivå vid fasaden inte överskrids mellan kl 22 och 06.

Om ljudnivån 70 dBA maximalnivå ändå överskrids vid uteplats, bör nivån inte överskridas med mer än 10dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06 och 22.

Bullerförhållanden bör klarläggas i fortsatt planarbete.

Förekomst av djupa lerlager i anslutning till vägar eller spårbunden trafik kan ge upphov till problem med vibrationer. Vibrationsvärden på platsen bör kontrolleras vid fortsatt planarbete.

PROGRAMFÖRSLAG

Bebyggelse - bostäder

Kommunen önskar inom programområdet uppföra ca 70 bostadslägenheter i form av ”trygghetsboende”, ”seniorboende” och ”omsorgsboende”. Utöver detta ska även lokaler för hemtjänst och hemsjukvård för Svarteborg, kök och matsal för verksamheten, rehab och demensdagverksamhet samt bemanningsenheten inrymmas inom området. Ett lokalprogram kommer att tas fram inför fortsatt planarbete. De nya bostäderna får ett centralt läge i tätorten med god tillgänglighet till service och kommunikationer.

Kommunen tänker sig att utbyggnaden kan komma att ske i tre olika etapper. I en första etapp beräknas ca 70 bostäder eller ca 5300 kvm bruksarea behövas. Utbyggnad av etapp 2 påbörjas under 2025. Etapp 2 ska täcka behovet av platser fram till 2033, ca 15 platser, vilket innebär att utbyggnaden av etapp 3 påbörjas 2031. Etapp 2 och 3 uppskattas omfatta ytterligare 1000-1500 kvm.



Illustration av programförslaget

Väg och trafik,

Tillfart till programområdet föreslås ske från väg 165 (gamla E6) väster om programområdet. Väganslutning föreslås ske vid nuvarande anslutning av enskild väg mot bostadshus vid Norra Lågum. Siktförhållanden är goda i den befintliga korsningen. Nuvarande väg föreslås byggas om för att utgöra tillfart till det nya äldreboendet. Befintlig väg, som fortsätter mot Norra Lågum, föreslås anslutas till den nya gatan.

Allternativa lösningar för trafikanslutningar kommer att studeras i fortsatt planarbete. Tillfartsgatan för den nya anläggningen kan antingen bli en återvändsgata alternativt anslutas till Södra vägen.

Kommunens önskemål är att lokalbusslinjer ska komma att trafikera den nya gatan med hållplatsvid äldreboendet. Programsamrådet får utvisa vilken lösning som kan möjliggöra trafikering av busslinje. Busshållplatser finns idag vid väg 165, ca 400 meter söder om området, samt vid Centrumskolan (Järnvägsgatan), 400 meter norr om området.

Platser för taxi, färdtjänst, rörelsehindrade m m ska finnas i anslutning till entréområdet.



Programområdets läge i förhållande till busshållplatser ●

Gång- och cykeltrafik

Idag finns GC-bana utbyggd på västra sidan av väg 165. GC-banan sträcker sig ca 1,5 km söderut från tätorten. Inom det angränsande Tyft-området finns utbyggda gång- och cykelbanor.



Befintliga gång- och cykelvägar samt möjliga punkter (röda pilar) för att ansluta området till nätet

Om området byggs ut för senior-/omsorgsboende behöver det befintliga gc-nätet kompletteras så att de nya bostäderna får säkra vägar för gång- och cykeltrafik. Det nya bostadsområdets gångvägar bör anslutas till befintliga gångvägar i Tyftområdet, se illustration ovan.

Tillgänglighet

Mellan de högre östra delarna av programområdet och de lägre delarna i väster är nivåskillnaden ca 18 meter.

Inom de delar av programområdet som föreslås bebyggas bedöms kraven på tillgänglighet som rekommenderas för funktionshindrades framkomlighet kunna uppfyllas. Tillgängligheten bör studeras särskilt vad avser lutningar i gångytor samt vid entréer.

Närrekreation

Det finns goda möjligheter att anordna kvalitativa ytor för utevistelse inom bostadsområdet. Det finns även goda möjligheter för promenader i närområdet samt närhet till skogsområdena på östra sidan av järnvägen.

Ett grönstråk avses bibehållas mellan befintlig villabebyggelse och det nya äldreboendet.



Teknisk försörjning

All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens va-nät. Vid nyexploatering och ombyggnad är målsättningen att omhändertagandet av dagvattnet i första hand skall ske lokalt genom infiltration.

Det kommunala reningsverket i Dingle är beläget ca 200 meter sydost om programområdets sydvästra hörn.

I nuläget diskuteras att uppvärmning kan komma att ske med en egen flisvärmepanna.

Hushållsavfallshandlingen i Dingle är liksom i kommunen i övrigt reglerad i kommunens renhållningsordning. Rambo ombesörjer insamling av hushållsavfall för vidare transport till mottagningsstation.

Angränsande bostadsområde är anslutna till el- och telenät.

BEHOVSBEDÖMNING

Allmänt

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej. Syftet med miljöbedömning i detta sammanhang är att "integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas" (MB 6 kap 11 §).

Innan kommunen tar ställning om eventuell betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

Utbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära risk för ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer i Färlev älv eller för vattentäkten i Dingle. Planförslaget redovisas inte som utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan men finns med i förslag till ny översiktsplan.

Utbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Ställningstagande

Kommunen anser att planen inte innebär betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten och hushållningen med naturresurser och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver göras (Beslut i BN 2017-11-13).

Samråd behovsbedömning

Kommunen har gett länsstyrelsen tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen. Länsstyrelsen bedömer att planens påverkan på grundvattentäkten behöver utredas grundligt för att bedömning av lämpligheten av planerad markanvändning ska kunna göras. Vidare menar länsstyrelsen att arkeologisk utredning krävs för exploatering av området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Samråd kring detta planprogram kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i programmet. Programsamrådet syftar till att, på ett tidigt stadium, ta fram ett bra beslutsunderlag och ge möjlighet till insyn och påverkan i planprocessen.

Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse, vilken kommer att ligga till grund för byggnadsnämndens beslut om planarbetet ska drivas vidare och en detaljplan ska upprättas.

Om kommunen därefter beslutar att en detaljplan ska upprättas startar arbetet med att utforma detaljplanchandlingar. Dessa handlingar består av en plankarta med tillhörande bestämmelser samt en planbeskrivning som beskriver förutsättningar, förändringar och konsekvenser av förslaget. Även genomförandefrågor ska behandlas i planbeskrivningen. Detaljplanchandlingarna skickas ut på samråd till de berörda.

När det slutliga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

I fortsatt planarbete finns behov av att ytterligare belysa olika förutsättningar och få ett bättre underlag för utformningen av detaljplanen. I nuläget bedöms att följande frågeställningar bör belysas:

- Eventuell påverkan på vattentäkt
- VA- och dagvattenlösningar
- Eventuell förekomst av fornlämningar
- Buller och vibrationer