

Detaljplan för  
**DINGLE 1:87 och  
del av DINGLE 1:84**

Munkedals kommun

Dnr: BN 2017-0131

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden,  
Munkedals kommun enligt beslut  
2019-01-21, §11

Laga kraft, 2019-02-12

Antagandehandling  
Upprättad 2019-01-08

## PLANBESKRIVNING



### **Detaljplanen består av:**

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000, format: A3

### **Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Illustrationskarta, skala 1:1000, format: A3
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### **Övriga handlingar:**

- Planprogram
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo, daterat 1981-11-02
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo, daterat 2011-08-26



### **Rådhuset Arkitekter AB**

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

[www.radhuset.se](http://www.radhuset.se)

Uppdragsnummer:  
18003

*Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	2
Bakgrund .....	2
Planförslagets syfte och huvuddrag .....	2
Planområdet .....	2
Planprocessen .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktsplaner .....	5
Detaljplaner .....	5
Planprogram .....	6
Behovsbedömning .....	6
Kulturminnesvårdsprogram .....	7
Miljöpolicy .....	7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN .....	7
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB .....	7
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Natur .....	9
Bebyggelse .....	9
Trafik.....	12
Service.....	13
Teknisk försörjning .....	14
Hälsa och säkerhet.....	14
MILJÖMÅL .....	16
GENOMFÖRANDE .....	17
Allmänt.....	17
Organisatoriska frågor .....	17
Fastighetsrättsliga frågor .....	18
Tekniska och ekonomiska frågor.....	21
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	21
Preliminär tidplan .....	21
Medverkande i planarbetet .....	21
JUSTERING .....	21

# INLEDNING

## Bakgrund

Ägaren till fastigheten Dingle 1:87 behöver större lokaler för att verksamheten ska kunna utvecklas. På fastigheten finns idag en byggnad som innehåller veterinärmottagning, tandläkarmottagning samt vårdcentral med distriktssköterskemottagning. Gällande detaljplan medger inte den utbyggnad av lokalerna som fastighetsägaren önskar, utan detaljplanen behöver ändras.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-05-02 § 19 att ge plantillstånd för fastigheterna Dingle 1:87 och del av Dingle 1:84. I ett inledande skede togs ett planprogram fram och har varit på samråd.

Därefter har byggnadsnämnden beslutat, 2017-10-02 § 55, att planarbete för Dingle 1:87 och del av Dingle 1:84 skulle påbörjas.

## Planförslagets syfte och huvuddrag

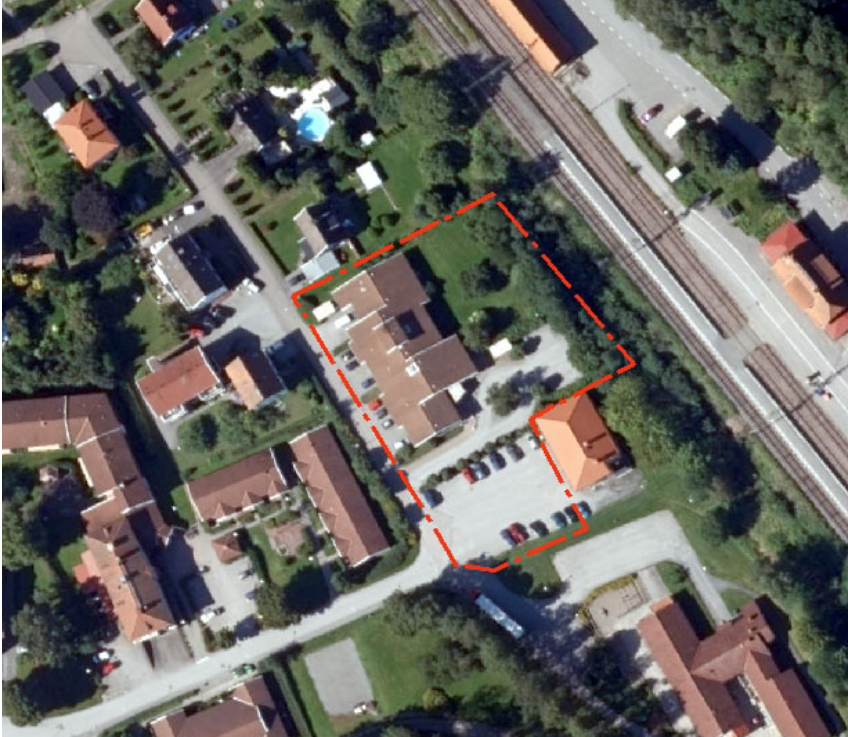
Huvudsyftet med planen är att utöka byggrätten för den befintliga verksamheten på Dingle 1:87 för att möjliggöra en utökad verksamhet samt att ändra användningen av marken till nu rådande bestämmelser.

Planen syftar även till att flytta nuvarande tillfartsväg.

## Planområdet

### Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Dingle samhälle, väster om Dingle tågstation. Området är ca 3000 m<sup>2</sup> stort och avgränsas av en järnvägsbank i öster, gamla brandstationen och förskola i söder, Trädgårdsgatan i väster och privatägd fastighet i norr.



*Planområdet markerat med rött på ett ortofoto.*

Inom planområdet finns byggnader på Dingle 1:87, gräsyta på byggnadens nordöstra sida samt diverse väg- och parkeringsytor på västra sidan. Söder om byggnaden finns tillfartsväg och ytterligare parkeringsyta med enstaka träd och buskar. Parkeringsytan på Dingle 1:84 ingår också i planområdet

### **Markägförhållanden**

Fastigheten Dingle 1:87 ägs av Engens Fastighetservice AB och fastigheten Dingle 1:84 ägs av Munkedals kommun.

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



## Planprocessen

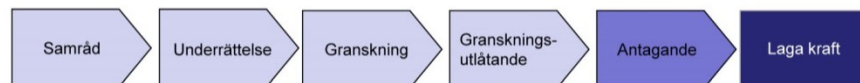
Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

### Standardförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 SFS 2014:900) och bedrivs med så kallat standardförfarande. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det har ingått i bedömningen av planprocessen att ändringen inte medför betydande miljöpåverkan. En särskild behovsbedömning behöver därför inte göras.

Planprocessen med standardförfarande innehåller samråd, underrättelse (om granskning) granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft.



*Planprocesspilarna visar ett så kallat standardförfarande med underrättelse och granskning.*

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplaner

För Munkedals kommun gäller översiktsplan Framtidsplan 2014 (antagen 2014-12-17). I översiktsplanen är planområdet markerat som område för ”Allmänt ändamål”.

En reviderad version av Framtidsplan 2014, Framtidsplan ÖP18, har varit på samråd sommaren 2018. I samrådshandlingarna markeras planområdet fortfarande som område för ”Allmänt ändamål.”

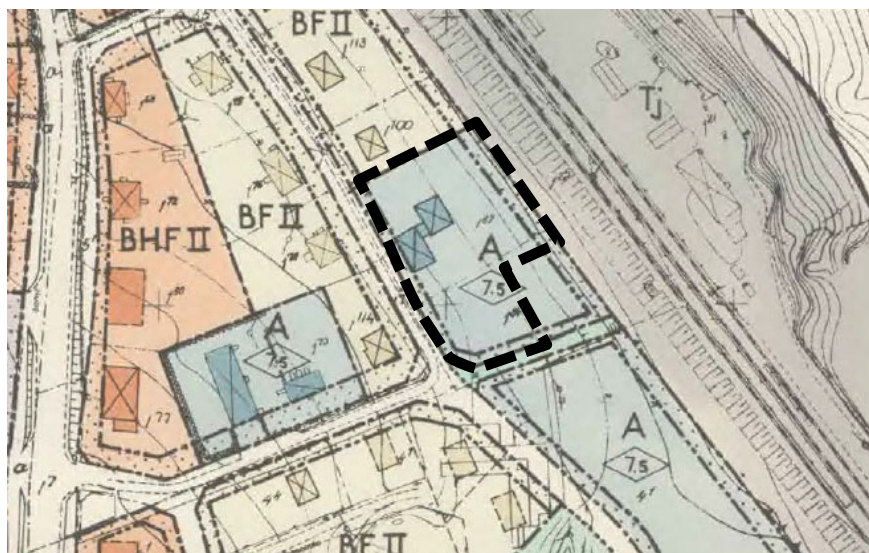


PLANOMRÅDE

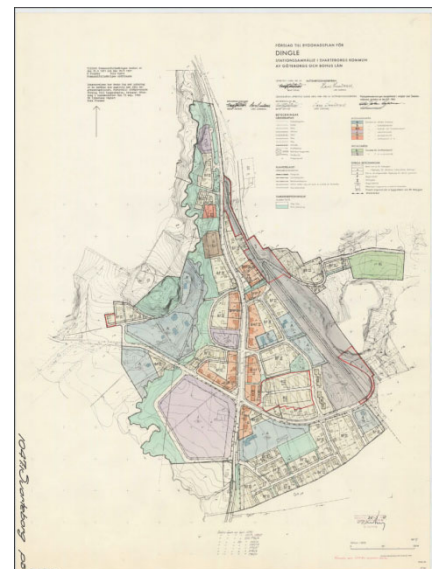
Utdrag från Framtidsplan 2014.

## Detaljplaner

Planområdets norra delar omfattas av en byggnadsplan från 1970. Planen anger markanvändningen A – ”Område för allmänt ändamål”.



Utdrag ur Byggnadsplan för Dingle Stationsambälle.



Byggnadsplan för Dingle Stationsambälle



Utdrag ur Detaljplan för Dingle förskola.

Planområdet södra del omfattas av en detaljplan som vann laga kraft 2012-09-04 och genomförandetiden gick ut 2017-09-04. Den del som tillhör Dingle 1:87 har bestämmelsen D, vård, och den del som tillhör Dingle 1:84 har bestämmelsen C, centrum. Båda fastigheterna belastas även av prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. I sydöstra delen av Dingle 1:84 finns bestämmelsen y som medger att marken ska vara tillgänglig för servicefordon till transformatorstationen som finns öster om 1:84.

## Planprogram

Ett planprogram har upprättats och var på samråd i september 2017. Den tillhörande samrådsredogörelsen godkändes 2017-10-02 § 55.

Planprogrammets utgångspunkter och mål samt samrådsredogörelsen ligger till grund för planförslaget.

## Behovsbedömning

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan.

Under framtagandet av planprogrammet till detaljplanen har en så kallad behovsbedömning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om ett genomfö-



rande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

### **Sammanfattning av behovsbedömningen**

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Planen berör inga fasta fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer.

### **Ställningstagande**

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras och en MKB ska därmed inte upprättas.

Länsstyrelsen har vid programsamrådet getts tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

## **Kulturminnesvårdsprogram**

Munkedals kommun har ett kulturminnesvårdsprogram från 1994 som redovisar de värdefulla kulturmiljöerna som återfinns i kommunen.

Dingle stationsområde, öster om planområdet, är markerat som betydelsefullt för kulturmiljövården. Det är miljön kring Dingle station med godsma-gasin och banvaktarstuga som anses värdefulla. Området påverkas inte av planförslaget.

## **Miljöpolicy**

Munkedals kommun har antagit en miljöpolicy som syftar till att all verksamhet ska arbeta för ett ekologiskt hållbart samhälle. Kommunens arbete ska präglas av kretsloppstänkande för att minska miljöbelastning och förebygga föroreningar.

## **BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN**

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken.

### **Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB**

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

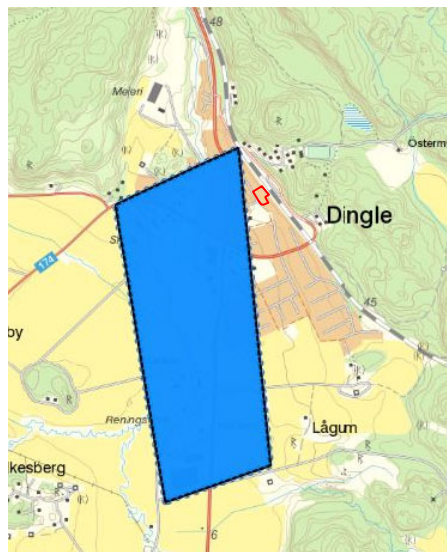
## Vattenförekomster (Förordning 2004:660)

Ett större område som innefattar i princip hela Dingle samhälle omfattas av miljökvalitetsnormer för grundvatten. Den tillbyggnad som tillåts i planen ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Det finns för närvarande inget som tyder på att genomförandet av planen skulle påverka den kvantitativa statusen för grundvattnet.

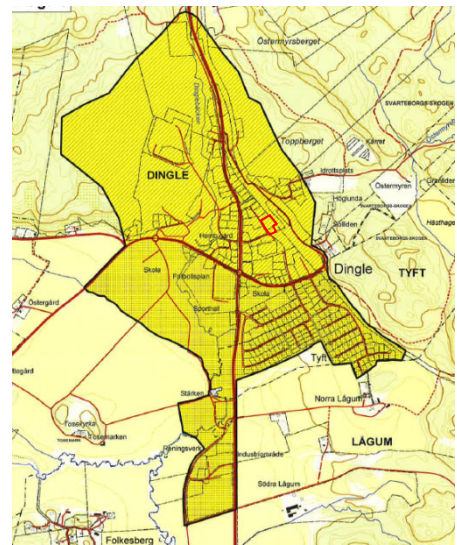
## Vattentäkt

Vattentäkten i Dingle är ett grundvattenmagasin med goda eller mycket goda uttagsmöjligheter. Vattentäkten har ett fastställt skyddsområde från 1960. Planområdet ligger inte inom nuvarande vattenskyddsområde.

Ett förslag till nytt vattenskyddsområde finns framtaget. Området ligger då i nya förslagets sekundära skyddszon A, vilket medför vissa restriktioner för att skydda vattnet mot föroreningar på sin väg mot vattentäkten. Exempel på restriktioner är att tillstånd måste ansökas för åtgärder som: schaktning, grävning, pålning, borrning och beläggningsarbete. Fullständig förteckning av restriktionerna finns i dokumentet *Förslag till vattenskyddsområde för Dingle grundvattentäkt*. Beslut om det nya skyddsområdet förväntas tas under 2019.



*Nuvarande vattenskyddsområde*



*Förslag till nytt vattenskyddsområde enligt kartbilaga 3, daterad 2015-12-17.*

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

Inga indikationer finns på att aktuell planläggning skulle komma att påverka övriga gällande miljökvalitetsnormer så att dessa överskrids eller riskerar att överskridas. Planförslagets genomförande bedöms således inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer, eller motverka att miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster uppnås.

# PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Natur

### Mark, terräng och vegetation

Marken inom planområdet är exploaterad och till stora delar hårdgjord. I områdets östra del finns gräsyta samt enstaka träd. Nivåskillnaderna inom planområdet är cirka tre meter och har en högsta marknivå på cirka +35 meter över m ö h i öster som sluttar mot väster till cirka + 32 m ö h.

Öster om området finns en järnvägsbank bevuxen med buskar och träd som skärmar av området från järnvägen. Järnvägen ligger cirka åtta meter över planområdet. Väster om området återfinns en kvartersgata och bostadshus.

I planområdet finns inga kända naturvärden, biotoper eller liknande.

### Geoteknik

En geoteknisk undersökning (*Bobusgeo, PM, daterad 2011-08-26*) har gjorts för angränsande detaljplan i söder där södra delen av planområdet ingick.

Undersökningen utgör underlag för bedömning av släntstabiliteten i järnvägsbanken öster om detaljplaneområdet. Det totala sonderingsdjupet är cirka 1-11 meter. Jordlagren bedöms utgöras av fast ytlager, lerig silt samt friktionsjord vilande på berg. Det fasta ytlagret utgörs av silt och torrskorpelera. Jordlagren vid järnvägsbankens släntfot utgörs av torrskorpelera och silt. Släntstabiliteten bedöms därför vara tillfredställande även för detta område.

I en översiktlig geoteknisk undersökning gjord för planområdet och dess omgivning i ett tidigare skede (*Bobusgeo, PM, daterad 1981-11-02*) bedöms grundläggning kunna ske med grundsulor eller hel styv betongplatta i torrskorpelera med förbehåll att summan av bygglaster, uppfyllnader och eventuell grundvattensänkning inte överstiger 30 kPa. Eventuella sättningar bedöms därför bli små eller obetydliga. Vibrationer från järnvägen bedöms inte påverka de aktuella jordlagrens egenskaper negativt.

Grundläggning av tillbyggnader anpassas till den befintliga byggnaden.

### Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

## Bebyggelse

### Omgivande bebyggelse och verksamheter

Den omgivande bebyggelsen består främst av bostäder och med trädgårdar. Bebyggelsen har ett blandat arkitektoniskt uttryck.

På östra delen av fastigheten Dingle 1:84, som inte ingår i planområdet, ligger den gamla brandstationen. Det är en putsad byggnad i två våningar. I

den gamla brandstationen finns ett gym och där har även Dingle förskola en förskoleavdelning.

Söder om planområdet och gamla brandstationen ligger Dingle förskola. En envåningsbyggand i trä.



*Veterinärbyggnaden (till vänster) och parkeringsytan framför den gamla brandstationen (till höger) ligger inom planområdet.*

Öster om planområdet och spårområdet ligger Dingle järnvägsstation, en tvåvåningsbyggnad uppför 1903 i gult tegel. Miljön runt Dingle station anses som värdefulla för kulturmiljön, men området bedöms inte påverkas av planförslaget.

## **Verksamheter**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns en cirka 800 m<sup>2</sup> stor envånings träbyggnad. Den inrymmer veterinärmottagning, tandläkarmottagning och vårdcentral med distriktssköterskemottagning.

Gällande detaljplan medger A - Allmänt ändamål för större delen av fastigheten, medans den resterande delen har beteckningen D - Vård. Angränsande detaljplan har beteckningen C - Centrum. I gällande planer finns även en begränsning av byggnadshöjd på 7,5 meter.

### **Planförslaget**

För att få en ändamålsenlig användningsbestämmelse föreslås användningen C – Centrum för hela planområdet. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokal, lättare vård och andra verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå. Där ingår till exempel apotek, kontor och vårdcentral. Bostäder ingår inte, men vandrarhem och annan tillfällig vistelse ingår i användningen C - centrum.

Inom fastigheten Dingle 1:87 föreslås en byggnadsarea på 1100 m<sup>2</sup>. Det innebär att 38 % av fastighetens yta får bebyggas. Byggrätten är även begränsad av så kallad ”prickad mark”, mark som inte får bebyggas.

För Dingle 1:87 har prickad mark föreslagits två meter mot gatan i väster, tre meter mot fastighetsgräns i norr och fyra meter mot fastighetsgräns i söder. Det bredare avståndet mot söder har gjorts för det ska vara möjligt att



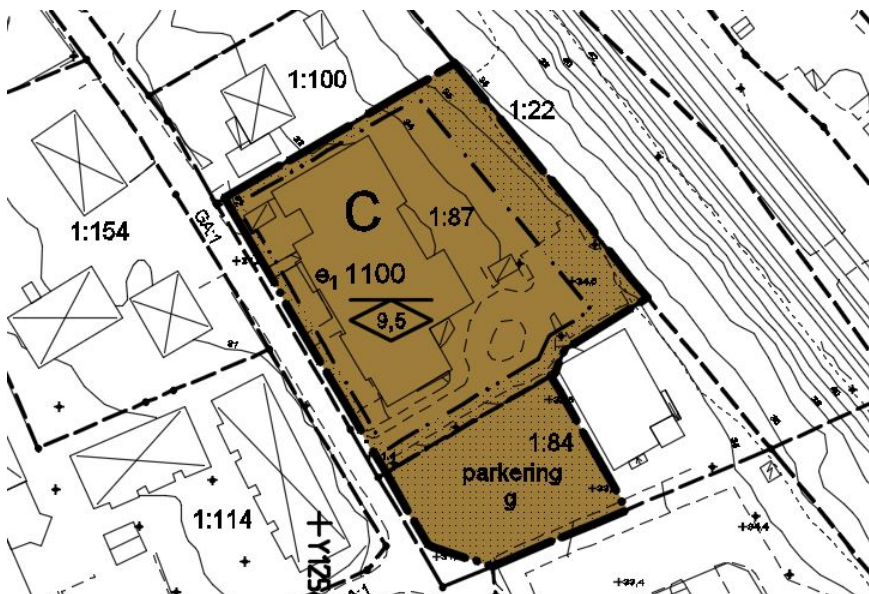
ha en gångpassage upp till entrén. För att säkerställa skyddsavståndet till järnvägen prickmarkeras området närmast järnvägsbanken i öster med nio meter, vilket innebär att ingen ny bebyggelse tillåts inom 30 meter från spårrets mitt.

En anpassning har gjorts av höjdsättningen av byggnader i planen till nuvarande rekommendationer. En högsta nockhöjd har därför föreslagits på 9,5 meter, vilket bedöms motsvara den byggnadshöjd på 7,5 meter som gäller i underliggande plan.

Hela ytan inom Dingle 1:84 som ingår i detaljplaneförslaget föreslås vara prickad mark och den får även egenskapen parkering som i gällande detaljplan.



*Föreslagen tillbyggnad markerad med rött.*



*Utdrag ur plankartan.*

## Tillgänglighet

Inom planområdet är höjdskillnaderna cirka tre meter. Det finns närhet till parkering och en gång- och cykelväg i närheten av planområdet. Tillgängligheten inom kvartersmarken ska följa gällande byggregler, vilket bevakas i bygglovsskedet.

## Trafik

### Vägar och GC-vägar

#### Förutsättningar

Dingle 1:87 nås med bil från Strömstadsvägen via Allmänna vägen och Trädgårdsgatan.

En gång- och cykelväg förbinder Allmänna vägen med Nygatan och vidare utmed Järnvägsgränd.



*Planområdets läge är inringat i blått.*



*Befintlig lastkaj på Dingle 1:87*

### In/utfarter, varumottagning och parkering

#### Förutsättning

Varuintaget för verksamheten på Dingle 1:87 sker vid Trädgårdsgatan i nordväst och ingen förändring planeras.

Det finns gott om parkeringar inom planområdet. Inom Dingle 1:87 finns nio parkeringar mellan byggnaden och Trädgårdsgatan, samt åtta parkeringar mot banvallen i öster.

Inom parkeringsytan på Dingle 1:84 ryms cirka 24 parkeringsplatser. De används både av besökare till gymmet och av dem som ska till verksamheterna på 1:87.

### Planförslaget

Planen möjliggör för en utbyggnad av befintlig byggnad på Dingle 1:87 där fastigheten har sin tillfartsväg. Istället föreslås tillfartsvägen flyttas till södra sidan och parkeringen på Dingle 1:84.

Tillfartsvägen kommer gå mellan den gamla brandstationen och den befintliga parkeringen inom Dingle 1:84. Se även under Fastighetsrättsliga frågor.

Förslaget innebär att en till två parkeringsplatser kan försvinna med en ny tillfart. Bedömningen är dock att de platser som finns kvar uppfyller det behov som finns. Se även under Fastighetsrättsliga frågor.



*Illustration över parkeringsplatser.*

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 250 meter från busshållplatsen "Dingle centrum" som trafikeras av tre busslinjer från/till Strömstad, Holkekärr, Munkedal och Uddevalla.

Dingle station ligger strax öster om planområdet och trafikeras av tåg mellan Göteborg och Strömstad. Från planområdet är det cirka 800 meters gångväg till stationen.

### Service

Inom planområdet finns Närhälsans distriktssköterskemottagning, apotek, tandläkare och veterinärstation med smådjursmottagning. I angränsning till planområdet finns bland annat gym och förskola.

Planområdet ligger cirka 250 meter från centrala Dingle där offentlig service finns i form av bland annat mellanstadie- och gymnasieskola, vuxenutbild-



*Parkeringsytan sett från öster.*

ning och bibliotek. Kommersiell service i form av livsmedelsaffär, bensinstation, pizzerior samt diverse mindre butiker

## Teknisk försörjning

### VA och dagvatten

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala VA- och dagvattennätet.

### El, tele och datakommunikation

Fastigheterna är idag inkopplade på befintligt el- och telenät. Inget behov föreligger för nyanläggningar.

Dingle 1:87 är idag ansluten till fiber, den tänkta tillbyggnaden kan anslutas i likhet med nuvarande byggnad.

### Avfall och värme

Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Återvinningsbart material transporteras till kommunal återvinningsstation.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

#### *Förutsättningar*

Förutsättningarna från en översiktlig markundersökning, utförd 1989, redovisades i planprogrammet. Norr och öster om planområdet finns ett ”område med hög eller eventuell hög risk för markradon”.

#### *Planförslaget*

En upplysningstext om att ”ny bebyggelse där människor vistas stadigvarande ska utföras med radonskyddande konstruktion om inte utredning visar att det är onödigt” skrivs in på plankartan.

### Skyddsavstånd/Byggnadsfritt avstånd

#### *Förutsättningar*

Den befintliga byggnaden ligger cirka 40 meter från Bohusbanan. Bebyggelse bör generellt inte placeras inom ett avstånd på 30 meter från spårens mitt.

#### *Planförslaget*

Marken inom ett avstånd på 30 meter ”punktprickas” i planen, vilket innebär att ingen ny bebyggelse inom 30 meter från spårets mitt får uppföras.

### Buller och vibrationer

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger direkt väster om Bohusbanan, vilket innebär att tågtrafiken kan utsätta människor inom planområdet för trafikbuller. För nu aktuell detaljplan har ingen bullerutredning tagits fram. I samband med detaljplane-



arbete för Dingle förskola år 2012, där södra delen av nu aktuellt planområde ingår, har en kombinerad buller- och vibrationsutredning för tågtrafiken tagits fram av ÅF Infrastruktur (*Buller- och vibrationsutredning, ÅF, daterad 2012-01-24*) på uppdrag av Munkedals kommun. Inom området planeras inga bostäder, förskolor eller skolor. De värden som ljud- och vibrationsmätningarna visar antas vara samma eller snarlika med detta område.

Redovisning av utredningen presenterades i planprogrammet. Utredningen visade också på att marken eller de befintliga byggnaderna inte bedöms vara exponerade för höga vibrationer från tågtrafiken. Anpassad grundläggning för nybyggnation anses inte behövas.

### **Planförslaget**

Inga bostäder planeras inom planområdet. Några speciella åtgärder bedöms inte behöva utföras inom planområdet vad gäller buller och vibrationer.

### **Risk för urspårning av tåg**

#### **Förutsättningar**

Planområdet ligger direkt väster om Bohusbanan, vilket innebär att tågtrafiken kan utgöra en risk för människor inom planområdet.

För nu aktuell detaljplan har ingen riskutredning tagits fram. I samband med detaljplanarbetet för Dingle förskola år 2012, där södra delen av nu aktuellt planområde ingår, genomförde ÅF Infrastruktur en riskbedömning avseende risker från person- och godstrafiken på järnvägen.

Resultatet av undersökningen och de föreslagna skyddsåtgärderna antas vara samma eller snarlika för detta område.

Bygganden är belägen cirka 40 meter från järnvägsspåret och cirka 7 – 10 meter lägre än banvallen. Risken att ett urspårat tåg skulle påverka fastigheten är 2 %, både persontåg och godståg.

De skyddsåtgärder som föreslås baseras på urspårningsrisk och innebär att bebyggelse inte bör tillåtas inom 30 meter från järnvägsspåret. Skyddsåtgärder för att minska risken för att personer ska befinna sig på spåren innebär att fastighetens område fysiskt bör avgränsas.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att resultatet av riskbedömningen visar att risken per år för att ett urspårat tåg orsakar en omkommen i allra värsta fall ligger inom vad som kan anses som tolerabelt förutsatt att alla rimliga riskreducerande åtgärder genomförs.

I riskbedömningen har det inte framkommit något behov av ytterligare skyddsåtgärder än de som redovisats i aktuellt planförslag.

### **Planförslaget**

På plankartan införs så kallad prickad mark som reglerar att ingen bebyggelse får uppföras inom 30 meter från spårets mitt. Dessa åtgärder innebär att alla de rimliga riskreducerande åtgärder som rekommenderas i riskutredningen säkerställs.

## MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 nationella miljö kvalitetsmål med preciseringar samt etappmål. Generationsmålet anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att nå miljö kvalitetsmålen. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljö arbetet ska leda till. För riksdagens definition av respektive mål med preciseringar se vidare [www.miljomal.se](http://www.miljomal.se)

För Västra Götaland finns regionala tilläggs mål. De kompletterar de nationella målen och lyfter fram regionala särdrag och områden som kräver ytterligare insatser.

Nedan görs en avstämning mot de miljömål som bedöms vara relevanta med avseende på aktuellt planförslag.

### **Begränsad klimatpåverkan**

Planförslaget innebär en mindre utökning samt en mindre omvandling av befintlig bebyggelse centralt i en tätort. En utbyggnad av en fastighet i ett centralt läge i Dingle samhälle medverkar till i viss mån begränsa längre biltransporter. Minskad trafik leder till minskade utsläpp av växthusgaser vilket har en positiv inverkan på klimatet.

### **Grundvatten av god kvalitet**

Området som planen omfattar ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten. Tillbyggnaden kommer att anslutas till det kommunala Vatten- och avloppssystemet. Grundvattnet bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget. Ett genomförande av planen bedöms ej heller påverka ett framtida skyddsområde för vattentäkt.

### **God bebyggd miljö**

Planen innebär en minde förtätning i Dingle tätort. Detta innebär en långsiktig hållbar bebyggelsestruktur. Inga natur- och kulturvärden påverkas negativt. Buller och vibrationsvärden bedöms ligga under de rekommenderade riktvärdena för verksamheten. Den befintliga fastigheten ligger på ett relativt kort avstånd till Bohusbanan. Ett minsta avstånd på 30 meter från spåret mitt till byggnation har därför föreslagits i planen med tanke på risker som kan uppstå vid en eventuell urspårning.

# GENOMFÖRANDE

## Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet. Angränsande allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga 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 outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande och drift inom fastigheten.

### Avtal

#### *Ramavtal*

Ett ramavtal har upprättats mellan Munkedals kommun och exploatören. Ramavtalet reglerar kostnader i samband med handläggandet av detaljplanen.

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Munkedals kommun och exploatören. I avtalet regleras rätten för fastigheten Dingle 1:87 att färdas över fastigheten Dingle 1:84. Förrättningskostnaden uppskattas till 30 000 kr och det är fastighetsägaren till Dingle 1:87 som står för hela kostnaden. Fastighetsägaren är även skyldig att anmäla till vägföreningen och Munkedal vatten/västvatten när utbyggnaden är genomförd.

Avtalet ska vara påskrivet av båda parter och godkänt innan planen antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Dingle 1:87 som ägs av Engens Fastighetsservice AB och Dingle 1:84 som ägs av Munkedals kommun.

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

### Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

I anslutning till planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Dingle GA:1 för vägändamål som förvaltas av Dingle samfällighetsförening. De planlagda fastigheterna är med i gemensamhetsanläggningen. Med tanke på att exploateringen ändras för båda fastigheterna kan gemensamhetsanläggningen behöva omprövas, även om detta inte bedöms i nuläget.

En ny gemensamhetsanläggning för tillfartsväg och parkering borde upprättas för Dingle 1:87 och 1:84. En bestämmelse om markreservat läggs in i plankarta. För att besluta om en gemensamhetsanläggnings införande behövs en lantmäteriförrättning. Planbestämmelsen är endast till för att reservera marken så planens genomförande inte hindras.

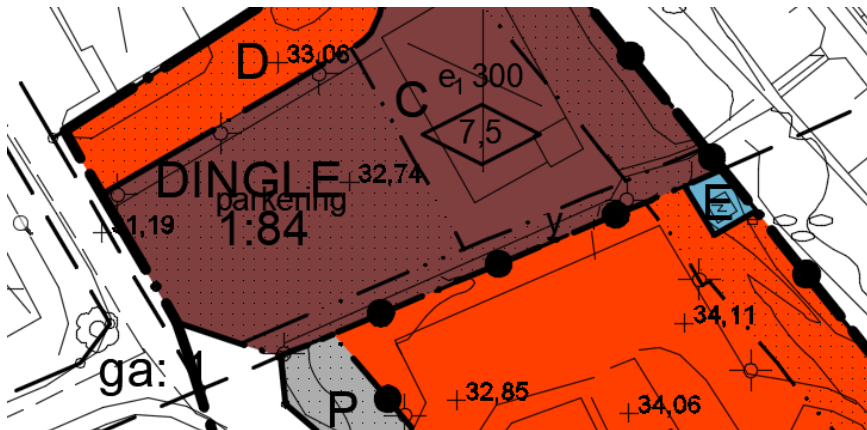


Illustrationen visar tillfartsvägen via parkeringen på fastigheten Dingle 1:84.

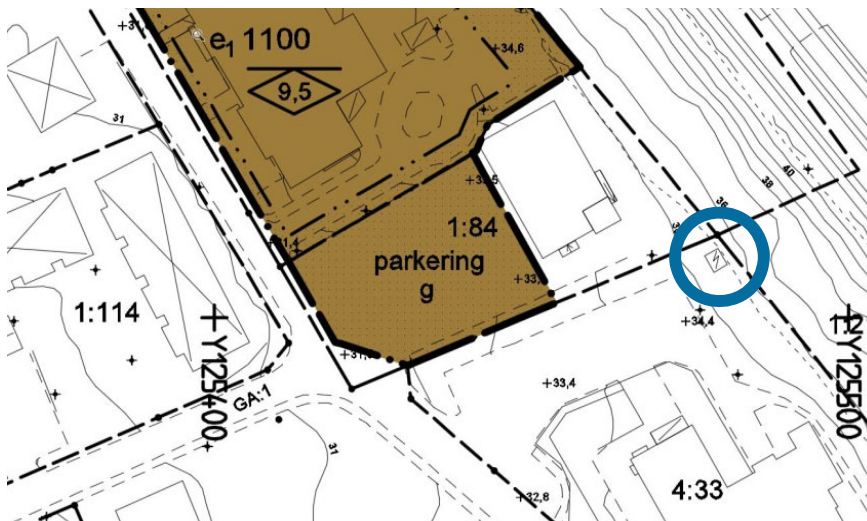
### Servitut och rättigheter

I gällande detaljplan för fastigheten Dingle 1:84 finns en så kallad y-bestämmelse (marken ska vara tillgänglig för utfart) längs fastighetsgränsen mot Dingle 4:33 i söder. Bestämmelsen har tillkommit för att säkerställa framkomlighet för servicefordon till transformatorstationen belägen i norra delen av fastigheten Dingle 4:33. Ledningsägaren bör ha ett servitut på att nyttja transportväg för underhåll av transformatorstationen och om så inte är fallet bör ett sådant upprättas.





Utdrag ur detaljplan för Dingle förskola som visar y-bestämmelse och E-område (transformator).



Utdrag ur plankarta. Transformatorns läge är markerat med en blå ring.

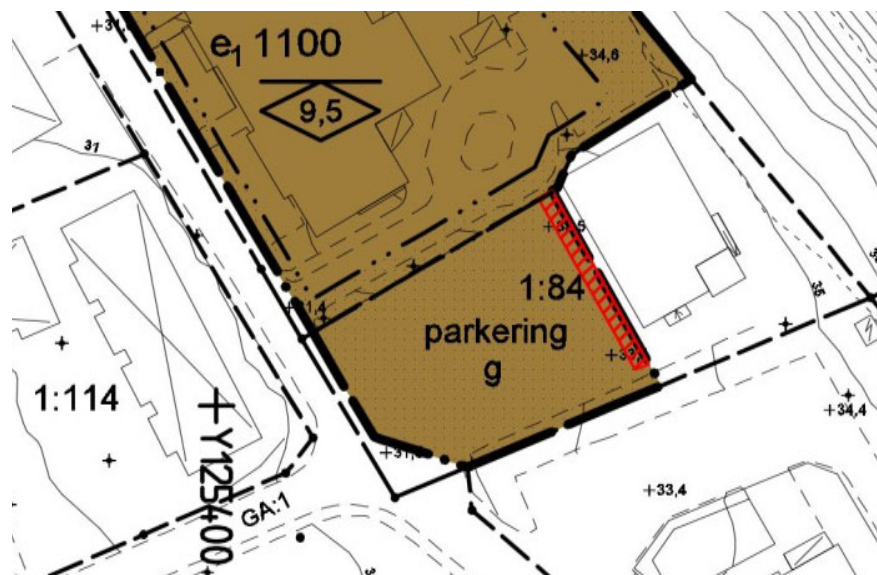
### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt eller marklösen.

I tabellen nedan redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Bedömda konsekvenser av planen</b>	<b>Övriga kommentarer</b>
<b>Dingle 1:87</b>	Ökad byggrätt, vilket möjliggör en utbyggnad av befintlig byggnad. Befintlig tillfart försvinner och ny tillfart över Dingle 1:84. En gemensamhetsanläggning föreslås för tillfart och parkering vilket belastar 1:87.	
<b>Dingle 1:84</b>	Byggrätten föreslås minskas med 44 m <sup>2</sup> för att rymma tillfartsväg för Dingle 1:87. Fastigheten belastas enligt förslaget av ett servitut för tillfartsväg till förmån för Dingle 1:87. Någon/några befintliga parkeringsplatser kan försvinna. En gemensamhetsanläggning föreslås för tillfart och parkering till förmån för 1:87.	Kommunägd fastighet
<b>Dingle GA:1</b>	Ingen förändring föreslås för gemensamhetsanläggningen, GA:1 Andelstalen kan komma att omprövas.	Båda fastigheterna är med i gemensamhetsanläggningen Dingle GA:1



Utdrag ur plankartan med minskad byggrätt på Dingle 1:84 skrafferat med rött.

## Tekniska och ekonomiska frågor

### Allmänt, plankostnader

Plankostnaderna bekostas av exploatören i enlighet med tecknat ramavtal. Bygglövsavgift kommer att tas ut vid bygglövsprövning enligt gällande taxa.

### Exploateringskostnader

#### *Kvartersmark*

Inom den egna fastigheten ansvarar fastighetsägaren/exploatören för genomförande och underhåll.

Utbyggnad och drift av ny tillfartsväg till Dingle 1:87 genomförs och bekostas av exploatören.

Iordningställande av parkeringsytan på Dingle 1:84 genomförs och bekostas av exploatören.

### Fastighetsbildning/servitut

Exploatören ansöker och bekostar förrättningskostnader för servitutsåtgärden och bildandet av gemensamhetsanläggningen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

<b>December 2018</b>	Granskning av förslag till detaljplan
<b>Januari 2019</b>	Antagande av detaljplan
<b>Februari 2019</b>	Laga kraft

### Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Linda Hansson, planeringsarkitekt och Frida Strömgård, lantmäteringenjör på uppdrag av Munkedals kommun.

Planförslaget har handlagts av Lisa Gunnarsson på Munkedals kommun.

## JUSTERING

Efter granskningen har texten i planbeskrivningen ändrats under rubriken ”Vattentäkt” med förtydligande om när föreslaget vattenskyddsområdet förväntas antas. Under rubriken ”Risk för urspärning av tåg” har ordet fastighet ändrats till byggnad. Även preliminär tidplanen har uppdaterats.

På plankartan har en administrativ gräns lagts till för att begränsa gemensamhetsanläggningen och bestämmelsen om utnyttjandegrad  $e_1$  har omformulerats. En upplysningstext om vattenskyddsområde för Dingle vattentäkt har även lagts till.

På illustrationskartan har inga ändringar gjorts.

Justeringarna av planhandlingarna bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av förslaget och föranleder ingen ny granskning av detaljplanen.

Lisa Gunnarsson  
Munkedals kommun

Linda Hansson  
Rådhuset Arkitekter AB