



**MELLERUDS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sapphult



SAMRÅDSHANDLING

Upprättad oktober 2018
Laga kraft 20XX-XX-XX



Flygbilden på omslaget är taget av Leif Gustavsson, L.G. foto, april 2014. Bilden visar planområdets södra del.

Innehållsförteckning

INLEDNING/BAKGRUND	1
Uppdrag	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge, areal och markägoförhållanden.....	1
Handlingar	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	3
Riksintressen	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner	3
Gestaltningssprogram	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur.....	4
Kulturmiljö	5
Geotekniska förhållanden	5
Bebyggelse.....	6
Bebyggelse	6
Stads- och landskapsbild.....	6
Service	6
Gator och trafik.....	6
Gång- och cykeltrafik	6
Kollektivtrafik	7
Biltrafik och gator	7
Parkering för bil och cykel.....	7
Hälsa och säkerhet.....	7
Buller	7
Luft.....	8
Översvämningssrisk.....	8
Farligt gods	8
Radon	9
Markföroreningar	9
Räddningstjänsten	9
Teknisk försörjning.....	9
Vatten och avlopp.....	9
Dagvatten	9
Elförsörjning.....	10

Uppvärmning	10
Brandvattenförsörjning	10
Avfall	11
Bredband	11
Sociala konsekvenser	11
Tillgänglighet	11
Verksamhetsammansättning	11
Trygghet	11
MILJÖBEDÖMNING	12
Förenlighet med Miljöbalken	12
Miljömål	12
Nationella miljömål	12
Bedömning av miljöpåverkan	12
Avvägningar enligt Miljöbalken	13
Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken	13
Jord- och skogsbruk av nationell betydelse, 3 kap. § 4 Miljöbalken	13
GENOMFÖRANDE	15
Inledning	15
Organisatoriska frågor	15
Tidplan	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Ekonomiska frågor	16
Planläggningskostnad	17
Kostnader för infrastruktur	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Fastighetsbildning	17
Ledningsrätt och servitut	17
Fastighetskonsekvensbeskrivning	17
Övrigt	18
MEDVERKANDE	19

INLEDNING/BAKGRUND

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2015-02-10 § 35 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att se över befintlig detaljplan för Sapphult 1:3 m.fl.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

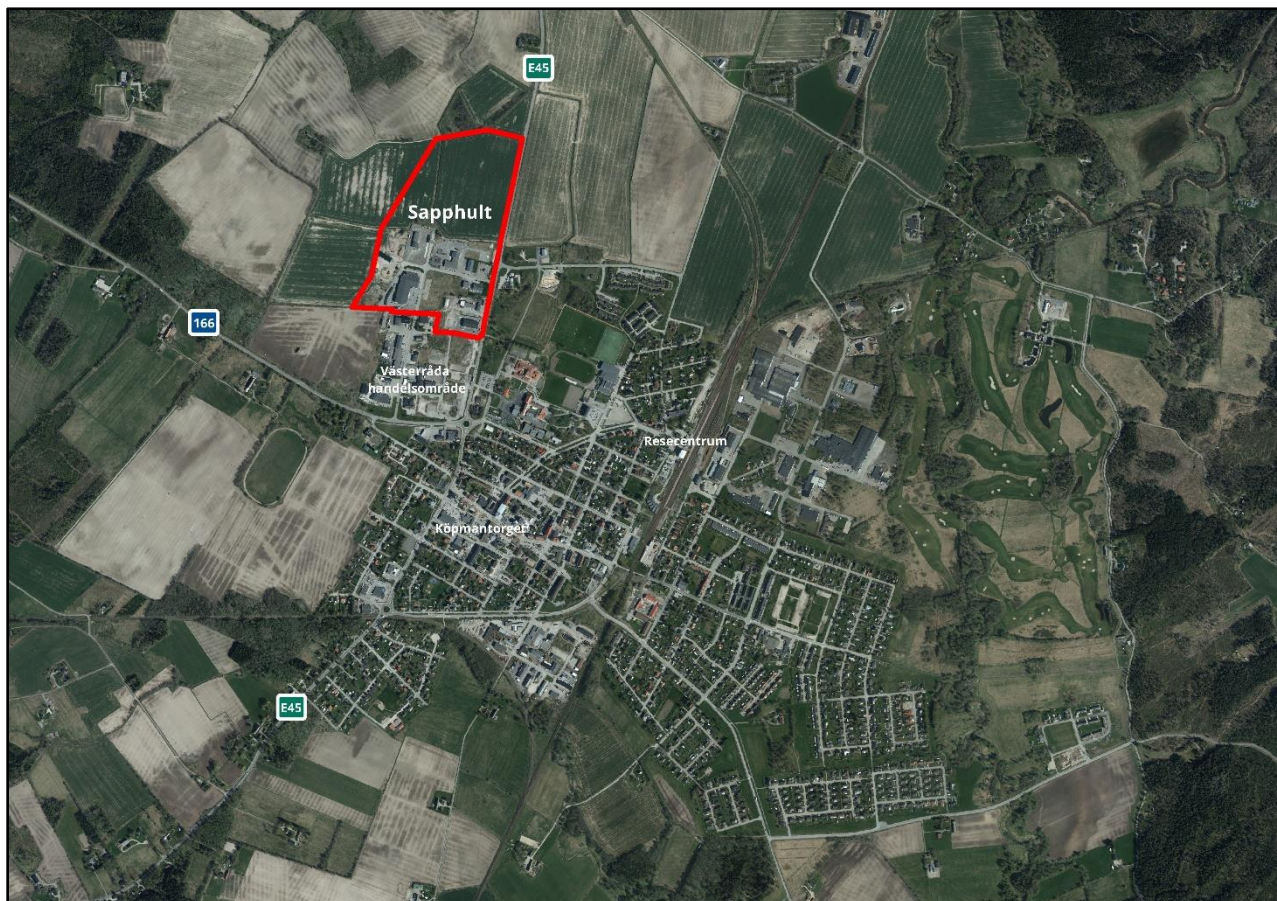
Detaljplanen tas fram med ett så kallat standardförfarande i enlighet med *Plan- och bygglagen 2010:900*.

Planens syfte och huvuddrag

I samband med att detaljplanen för handelsområdet Västerråda vunnit laga kraft har intresset för marken norr om Västerråda (Sapphult) ökat. Detaljplanen för Sapphult är från 1991 och tillåter endast industri. Syftet med detaljplanen är att anpassa detaljplanen efter vad som efterfrågas idag från näringslivet. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att se över den befintliga detaljplanen för Sapphult och bedömer att det krävs en ny detaljplan över området för att uppnå och säkerställa en god och hållbar utveckling av området Västerråda/Sapphult.

Läge, areal och markägförhållanden

Det aktuella området är beläget i nordvästra delen av Melleruds tätort, Väster om Europaväg 45 (E45) norr om handelsområdet Västerråda. Det aktuella planområdet omfattar cirka 23,6 hektar. Melleruds kommun äger cirka 50% av området, resterade äga av privata aktörer.



Melleruds tätort

Handlingar

- Plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser

- Planbeskrivning, denna handling
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (Publiceras inte på internet)
- Gestaltungsprogram

- Geoteknisk undersökning
- Arkeologisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Trafikbullerutredning
- Riskanalys farligt gods (Västerråda)
- Miljötekniks markundersökning
- VA- och dagvattenutredning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressena Stoppområde för höga objekt och MSA-område luftrum från Försvarsmakten samt riksintresse Kommunikation väg för E45.

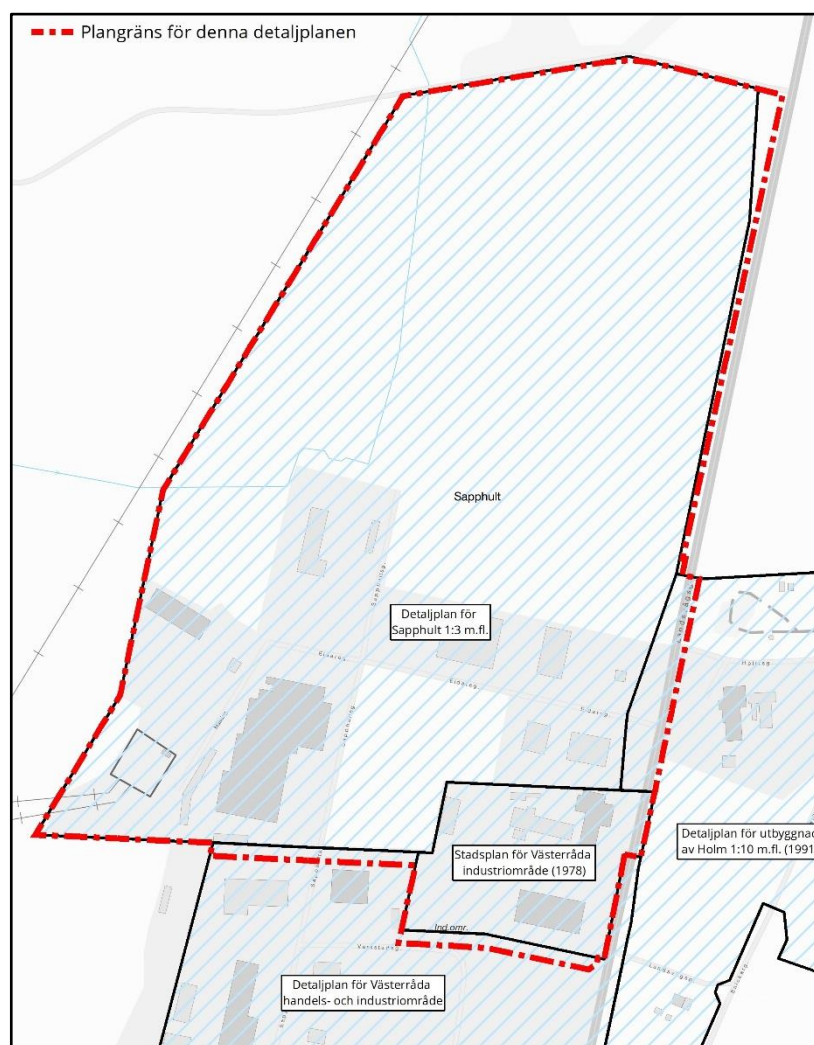
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Melleruds kommun vann laga kraft 2010. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. För utvecklingen av Melleruds tätort hänvisar översiktsplanen till den fördjupade översiktsplanen för Melleruds tätort från 1998. I den fördjupade översiktsplanen utpekas planområdet som "arbetsområde", vilket är förenligt med den markanvändningen som föreslås i detaljplanen.

Detaljplaner

Området omfattas idag till största del av detaljplanen för Sapphult 1:3 m.fl., 1991-02-26, samt i mindre delar av detaljplanerna Västerråda handel- och industriområde (2013), Utbyggnad av Holm 1:10 m.fl. (1991) samt stadsplanen för Västerråda industriområde (1978).

Detaljplanen för Sapphult 1:3 m.fl. (1991) och stadsplanen för Västerråda industriområde (1978) kommer att upphävas i sin helhet i och med denna detaljplan.



Planområde

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram för planområdet längs E45 har upprättats i samband med detaljplanen och finns som bilaga till planhandlingen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Förutsättningar

En naturvårdensinventering har utförts av HENRIC ERNSTSON KONSULT under april-maj 2018. Syftet med inventeringen var att identifiera och avgränsa de områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att naturvärdesbedöma dessa. Vid inventeringen har en riktad artinventering mot groddjur skett då ett större dike korsar området.

Området består av industrimark och produktiv jordbruksmark som genomkorsas av ett större stamdike. Diket omfattas av generellt biotopskydd. Vattenflödet i diket är rikligt och i området växer fuktkrävande vegetation så som bladvass, kavedun, älgört, kabbeleka m.fl. Botten av diket består främst av lera omväxlande med vegetation och omväxlande renspolad lerbotten. Groda observerades vid ett av tillfällena och det finns förutsättningar för vattenlevande organismer i området, främst som uppväxtområde då det bedöms som god tillgång på vatten under hela året.

Inget område nådde upp till den lägsta naturvärdesklass, dock noterades två naturvårdsarter, groda (ej artbestämd på grund av utvecklingsstadiet) samt sånglärka. Båda dessa finns med i artskyddsförordningen och är skyddade.

Planförslag och konsekvenser

Diket i nordsydlig riktning som utpekats med biotopskydd har lagts som allmän platsmark NATUR₁ i detaljplanen. Västra dikesdelen i östvästlig riktning tas bort och ersätts med ett nytt dike strax väster om planområdet i nordsydlig riktning. Då den delen av diket också är biotopskyddad ansöker Melleruds kommun om dispens.

Diket i nordsydlig riktning som utpekats med biotopskydd som i detaljplanen har lagts som allmän platsmark NATUR₁ får tre stycken utfarter anläggas på högst sex meters bredd. Melleruds kommun ansöker om dispens hos Länsstyrelsen för kulvertering av diket. Kulvertering anläggs i samband med att kvartersmarken exploateras och bekostas av exploatören. Exploatören ska anlägga kulverteringen efter vad Melleruds kommun och Länsstyrelsen föreskrivit.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

En arkeologisk undersökning av området har utförts av Bohusläns museum under augusti 2018. Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Länsstyrelsen har därmed ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Planförslaget medför inga konsekvenser.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning av området utfördes av SWECO under augusti 2017. Området utgörs idag av delvis åkermark och delvis industriområde. I norra delen återfinns åkermark med ett dike i nord-sydlig riktning. I södra delen ligger ett industriområde med ett antal byggnader.

Överst i området återfinns en mulljord med mäktighet (djup) på ca 0,2 meter. Mulljorden underlagras av en siltig torrskorpelera med en mäktighet som varierar mellan cirka 1–2 meter. Härunder återfinns siltig lera. Den siltiga leran har varierande mäktighet. I norra och mellersta delen av området är den siltiga lerans lagertjocklek mellan cirka 5–14 meter. I södra delen av området minskar lerlagrets mäktighet till ca 2 meter. Leran klassificeras som högsensitiv och mellanplastisk. Den siltiga leran underlagras av en fast friktionsjord. Stopp vid sondering har skett mot sten. Block eller förmodat berg på djup mellan cirka 5–18 meter. Djup till definitiva bergnivåer har inte bestämts.

Grundvattenmätningar i grundvattenrör har utförts under augusti – september 2017 och mätts till mellan cirka 1,5–1,7 m under markytan.

Området är plant med mindre diken. Totalstabiliteten för området är tillfredsställande.

Planförslag och konsekvenser

Till följd av att leran klassificeras som högsensitiv ska inga stora uppfyllnader eller djupa schakter utföras innan stabiliteten lokalt närmare beräknas och värderas.

Mindre och lättare byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt utan att större besvärande sättningar utbildas. Större tyngre byggnader och/eller stora punktlaster erfordrar djupgrundläggning med pålar.

Val av grundläggningsmetod ska föregås av kompletterande geoteknisk undersökning i anpassning till varje enskilt projekt.

Bebyggelse

Bebyggelse

Förutsättningar:

Inom planområdet finns bebyggelse i den södra delen. Planområdet gränsar i söder till Västerråda handelsområde och till norr och väst av jordbruksmark.

Planförslag och konsekvenser:

I planområdets mittersta och väst del medges verksamhet med ringa omgivningspåverkan och detaljhandel utom handel med livsmedel. I den södra och östra delen av planområdet medges verksamhet med ringa omgivningspåverkan, detaljhandel utom handel med livsmedel och kontor. Inom en begränsad del av planområdet medges drivmedelsförsäljning, verksamhet och detaljhandel utom handel med livsmedel.

I planområdet införs en högsta nockhöjd för bebyggelsen på 15 meter. För nordöstra delen av planområdet längs E45 finns även en planbestämmelse om lägsta nockhöjd på 6 meter i enlighet med gestaltningsprogrammet.

Byggrätten för all kvartersmark inom planområdet är 50% av fastighetens storlek.

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar:

Området ligger utmed norra infarten till Melleruds tätort i slättlandskap. Området är väl exponerat mot E45.

Planförslag och konsekvenser:

Se gestaltningsprogram.

Service

Förutsättningar:

Avstånd till Melleruds centrum med restauranger, bankkontor, butiker med mera är cirka 900 meter. Söder om planområdet finns Västerråda handelsområde som planeras för restauranger och butiker.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Det finns idag inte några gång- och cykelvägar Inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

En ny gång- och cykelväg planeras längs E45 som i söder ansluter till befintlig gång- och cykelväg från Västerråda handelsområde. I norr ansluter gång- och cykelvägen till befintlig

väg där gång- och cykeltrafikanter sedan kan ta sig vidare in i Sapphultsområdet. Se gestaltungsprogram. Gång- och cykelvägen kan på sikt förlängas norrut till korsningen där väg 2221 ansluter E45 och vidare mot Åsensbruk.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Inom planområdet finns idag inte någon kollektivtrafik. I framtiden kan eventuellt handelsområdet i Västerråda anslutas till busslinjetrafiken.

Planförslag och konsekvenser:

I takt med att området byggs ut kommer frågan om kollektivtrafik att aktualiseras. Busshållplatser kan iordningställas ut med gatorna i området.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

I södra delen av planområdet är gatorna utbyggda. Trafiken i området utgörs av person- och lastbilstrafik. Området ansluts till länsväg 166 via Sapphultsgatan genom Västerrådaområdet och direktansluter till E45 via Eldaregatan (vänstersvängfält finns). Befintliga gator i området är i enlighet med befintlig detaljplan nio meter breda.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen finns inte några nya anslutningar till E45 eller 166. En ny anslutning till E45 i norra delen av planområdet var planerad men ansågs som olämplig av Trafikverket. Frågan har därför inte utretts närmare. Planområdet är förberett med anslutningsgator för framtida planläggning väster om planområdet. I likhet med befintlig detaljplan planeras gatorna att vara nio meter breda. Områden som betecknats som NATUR₁ och PARK₁ får väganlutningar anläggas. För området NATUR₁ gäller särskilda förutsättningar, se avsnittet Natur.

Parkering för bil och cykel

Planförslag och konsekvenser:

Parkering sker på egen fastighet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar:

Planområdet är planerat med verksamheter med låg omgivningstörning. Öster om planområdet går E45. En trafikbullerutredning är beställd och resultatet redovisas i granskningshandlingen.

Planförslag och konsekvenser:

Luft

Förutsättningar:

Planområdet ligger intill E45 som alstrar luftföroreningar till omgivningen.

Planförslag och konsekvenser:

Inga åtgärder bedöms krävas inom planområdet för att marken ska bli lämplig för ändamålet.

Översvämningsrisk

Förutsättningar:

En VA- och dagvattenutredning av området har utförts av S-Å VA-teknik AB under första halvåret av 2018. Den norra delen av planområdet som inte är bebyggt består av odlad mark samt ängsmark. Planområdet är flackt och sluttar mot nordost. Infiltrationsförmågan av vatten är dåligt i området.

Planförslag och konsekvenser:

Vid höga vattenflöden kommer gatorna i området att fungera som dagvattenkanaler för att leda undan vatten till diken i området. Planbestämmelse om att lägsta överkant på översvämningsställd grundmur eller bottenplatta ska vara 0,5 meter över gatunivå har lagts till i detaljplanen för att minimera risken att byggnader skadas vid höga vattenflöden. I mitten av planområdet finns ett större naturområde där möjlighet finns att anlägga en fördröjningsdamm.

Farligt gods

Förutsättningar:

Risikanalys avseende transport av farligt gods har utförts av Prevecon, Riskanalys avseende transport av farligt gods daterad 2011-07-07. Sammanfattningsvis finns det vissa risker för människor i och med närheten till E45 som utgör primärled i det nationella vägnätet för farligt gods. Risker som är viktigast att beakta för det aktuella området avser explosiva ämnen och föremål, brännbar eller giftig gas, brandfarliga vätskor och oxiderande eller organiska ämnen. Riskvärderingen visar att *"risken ligger på en tolerabel nivå under förutsättning att säkerhetshöjande åtgärder vidtas i rimlig utsträckning"*.

Planförslag och konsekvenser:

För att minimera risker vid olyckor på E45 har följande planbestämmelser införts i detaljplanen:

- utformning av vägområdet för E45 så att det inte uppmuntrar till att människor vistas där stadigvarande. Detaljplanen anger ett bebyggelsefritt område på 30 meter längs E45.
- placering av entré och/eller utrymningsvägar så att en säker utrymning kan ske i riktning från vägarna / på skyddad sida av byggnad. Planbestämmelse har införts i detaljplanen om att entréer inte får placeras mot E45.
- placering av friskluftsintag så att de vetter bort från E45. Detta har införts som en planbestämmelse i detaljplanen.

Radon

Förutsättningar:

Markradonmätning utfördes i samband med den geotekniska undersökningen 2017. Marken klassas som normalradonmark.

Planförslag och konsekvenser:

Byggnader inom normalradonmark ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Markföroreningar

Förutsättningar:

I sydöstra delen av planområde finns kända föroreningar som dokumenterades vid markutredning 2014. En miljöteknisk markundersökning är beställd för hela planområdet. Utredningen sker under okt/nov 2018.

Planförslag och konsekvenser:

Räddningstjänsten

Förutsättningar:

Insatstiden för Räddningstjänsten understiger 10 minuter till Sapphultsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

För södra delen av planområdet finns ett utbyggt kommunalt vatten- och avloppsnät (VA-nät). I samband med detaljplanens antagande ska även beslut om att området ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA att fattas.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen innebär att VA-nätet behöver byggas ut för den norra delen av området. Då området är relativt flackt finns behov av pumpstationer. Ett E-område för tekniks anläggning, pumpstation har därför lagt till i den norra delen av planområdet.

Dagvatten

Förutsättningar:

En VA- och dagvattenutredning av området har utförts av S-Å VA-teknik AB under första halvåret av 2018. En stor del av den redan bebyggda marken är idag grusplaner och gräsytor. I denna del är VA-nätet utbyggt och det pågår en förstärkning av dagvattensystemet.

Den norra delen av planområdet som inte är bebyggt består av odlad mark samt ängsmark. Planområdet är flackt och sluttar mot nordost. Infiltrationsförmågan av vatten är dåligt i

området. I samband med detaljplanens antagande ska även beslut om att området ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA att fattas.

Planförslag och konsekvenser:

Dagvatten ska fördröjas på den egna fastigheten och leds sedan vidare till befintliga dikessystem som rinner norrut mot befintliga våtmarker. Från våtmarkerna rinner vattnet vidare i diken till Holmsån som i sin tur mynnar ut i Vänern. Exempel på fördröjningsåtgärder är sedumtak, makadamdiken och fördröjningsdamm. Planbestämmelse om att dagvatten ska fördröjas på den egna fastigheten har införts i detaljplanen. I detaljplanen finns även planbestämmelse om att minst 20% av fastighetsarean ska utföras med vattengenomsläppligt material som exempelvis gräsmattor, grusytor eller andra vattengenomsläppliga markbeläggningar. I samband med bygglov tas frågan om behovet av oljeavskiljare upp för verksamheter som kan avge föroreningar.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Vattenfall. I södra delen av den befintliga planen finns ett E-område för en transformatorstation.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen tar med det befintliga E-området som finns i nu gällande plan samt kompletterar planområdet med ytterligare ett E-område för transformatorstation.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till denna del av tätorten. Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem. Förutsättningar för bergvärme bedöms som god inom planområdet.

Brandvattenförsörjning

Förutsättningar:

Inom planområdet finns en brandpost, utanför planområdet finns ytterligare två brandposter med täckning inom planområdet. Kapaciteten på brandposterna är inte kartlagd.

Planförslag och konsekvenser:

Planområdet behöver förses med ytterligare brandposter på strategiska bra platser med högst 150 meter mellan två brandposter. Utbyggnad av brandposter sker i samband med att VA-nätet byggs ut i området och i samråd med räddningstjänsten.

När utbyggnad av VA-nätet sker ska även kapaciteten på befintliga brandposter kontrolleras så att de uppfyller räddningstjänstens krav.

Avfall*Förutsättningar:*

I Melleruds kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. Det avfall som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningscentralen.

Bredband*Förutsättningar:*

Befintligt bredbandsnät söder om området är förberett för utbyggnad.

Planförslag och konsekvenser:

I takt med att området byggs ut förläggs bredband utmed gatorna.

Sociala konsekvenser**Tillgänglighet***Förutsättningar:*

Inom större delen av planområdet är de topografiska förhållandena relativt plana och flacka, vilket ger goda förutsättningar till god tillgänglighet för funktionsnedsatta såväl inom som utanför planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

I bygglovsskedet bevakas tillgänglighetsfrågorna.

Verksamhetsammansättning*Planförslag och konsekvenser:*

Detaljplanen möjliggör en varierande sammansättning av verksamheter, både i fråga om storlekar och branscher.

Trygghet*Planförslag och konsekvenser:*

Gatubelysning sätts upp i takt med att gatunätet byggs ut. Även den planerade gång- och cykelvägen längs med E45 ska förses med belysningen.

MILJÖBEDÖMNING

Förenlighet med Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljömål

Nationella miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Några av de miljömål som är särskilt angelägna för Melleruds kommun kommenteras nedan med avseende på planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger på bekvämt cykelavstånd till bostadsbebyggelse.
- Detaljplanen anger lämplig plats för framtida gång- och cykelväg.
- Planområdet ligger i direkt anslutning till genomfartsleden E45 vilket minimerar alstringen av fordonstrafik i Melleruds tätort

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende infrastruktur utnyttjas väl.
- Planområdet innehåller gröns stråk som bidrar till en trivsammare miljö.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande vara i god överensstämmelse med nationella mål. Detaljplanens utbyggnad bedöms inte påverka de lokala miljömål, fastställda 2017-04-19 §46, negativt.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betygande miljöpåverkan, bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betygande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Detaljplanen följer intentionerna i Melleruds översiktsplan

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

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

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö-kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Bedömning MKN för vatten

Recipienten för dagvattnet från planområdet är Vänern. Vattnet i Vänern har måttlig ekologisk status. Dagvatten inom planområdet ska, förutom att det omhändertas lokalt, även fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem på en lång sträcka innan recipienten nås. Dagvattnet passerar bl.a. en anlagd våtmark som bidrar till att rena dagvattnet. Därmed förhindras att eventuella föroreningar når Vänern. Risken för översvämningar inom planområdet förhindras genom att planen anger bestämmelser som säkerställer långsam avrinning och infiltration från planområdet, dessutom kan en låglänt gräsyta i planområdets mitt anläggas som fungerar som fördröjningsdamm. Möjliga verksamheter inom planområdet bedöms ha begränsad miljöpåverkan på dagvattnet. I samband med bygglov tas frågan om behovet av oljeavskiljare upp för verksamheter som kan avge föroreningar.

Detaljplaneförslaget anses därför inte medföra att Vänerns ekologiska status försämras. God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

Jord- och skogsbruk av nationell betydelse, 3 kap. § 4 Miljöbalken

Området består av jordbruksmark och omfattas av 3 kap 4 § miljöbalken, ianspråktagande av jordbruksmark. Av bestämmelsen framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Att utveckla Västerråda-Sapphultsområdet som ett framtida verksamhets- och handelsområde är en strategisk utgångspunkt för att utveckla näringsliv och verksamheter i enlighet med Översiktsplanen för Melleruds kommun från 2010 och den fördjupade översiktsplanen för Melleruds tätort från 1998. Det utgör således ett väsentligt

samhällsintresse att tillhandahålla ett tillräckligt och varierat utbud av arbetsplatser för befintliga och inflyttande invånare. Västerråda-Sapphultsområdet är sedan länge ett redan etablerat industri- och verksamhetsområde strategiskt beläget vid korsningen mellan Länsväg 166 och E45.

Lämpligt innehåll i området har blivit inriktad på handel och verksamheter mot bakgrund av det goda kommunikationsläget. Liknande inriktning finns inte i något annan del av kommunen och det är därför lämpligt att området kan kompletteras och förtätas med inriktning på liknande verksamheter.

Kommunens samhällsintresse av att utveckla förutsättningarna för näringslivet och att skapa tätortsnära arbetsområden, som tillvaratar befintlig infrastruktur, anses därför vara förenlig med kap.3 § 4 i Miljöbalken.

GENOMFÖRANDE

Inledning

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Förslag till detaljplan handläggs enligt reglerna för ett standardförfarande enligt PBL 2010:900. Samråd sker med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda sakägare. De som har invändningar mot detaljplaneförslaget ska därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om inga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den antas. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Överklagas detaljplanen fördröjs handläggningstiden.

Preliminär tidplan:	Samråd:	november 2018
	Granskning	januari 2019
	Antagande:	mars 2019
	Laga kraft:	april 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren/exploatören har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Melleruds kommun ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu-, park- och naturmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på kvartersmark. Kommunen svarar för allmänna vatten och avloppsledningar.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
NATUR	Melleruds kommun	Melleruds kommun
NATUR ₁	Melleruds kommun	Melleruds kommun
PARK	Melleruds kommun	Melleruds kommun
PARK ₁	Melleruds kommun	Melleruds kommun
GATA	Melleruds kommun	Melleruds kommun
GÅNG-/CYKELVÄG	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Gatubelysning	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar	Melleruds kommun	Melleruds kommun
El	Vattenfall	Vattenfall
Bredband	-	-
<u>Kvartersmark</u>		
ZH ₁ K	Fastighetsägare	Fastighetsägare
ZH ₁	Fastighetsägare	Fastighetsägare
GZH ₁	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁ (Transformatorst.)	Vattenfall	Vattenfall
E ₂ (Pumpstation)	Melleruds kommun	Melleruds kommun

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för Melleruds kommunen

Sammanfattningsvis står Melleruds kommun för kostnader förenade med framtagandet av detaljplanen, utbyggnad av infrastruktur på allmän plats samt de kostnader som uppkommer vid lantmäteriförrättning när allmän platsmark ska avstyckas från kvartersmark. Kommun bekostar ansökan om dispens för igenfyllnad av biotopskyddat dike och anläggande av nytt dike samt kostnader för dispensansökan från biotopskyddet för kulvertering av dike i NATUR₁-område. Kommun erhåller intäkter genom försäljning av kvartersmark och i samband med att bygglov beviljas och planavgift tas ut.

Konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Sammanfattningsvis bekostar exploatören/fastighetsägaren ledningsdragningar och fördröjningsanläggningar av dagvatten på egen fastighet. Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan. En planavgift tar ut enligt fastställt plantaxa i samband med bygglov. Vid köp av kvartersmark av Melleruds kommun står köparen för eventuella förrättningskostnader. Fastighetsägare/exploatör svarar för anläggnings- och underhållskostnaderna för kulvertering inom NATUR₁-område. Ägare av fastigheterna Gjutaren 2 och Sapphult 1:3 bekostar igenfyllningen av befintligt dike efter att dispens från Länsstyrelsen erhållits. Utfart över området betecknat som PARK₁ svarar fastighetsägare/exploatör som önskar utfart för anläggnings- och underhållskostnaderna.

Planläggningskostnad

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av Melleruds kommun och återfinansieras sedan genom planavgift vid beviljat bygglovsbeslut.

Kostnader för infrastruktur

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad och underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt belysning. Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna tomten. Samtliga fastighetsägare bekostar och ansvarar för anläggningar för fördröjning av dagvatten inom tomtmark.

Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan.

Melleruds kommun bekostar ansökan om dispens för igenfyllnad av biotopskyddat dike samt anläggande av nytt dike. Fastighetsägarna bekostar igenfyllningen av befintligt dike. För området som betecknats som NATUR₁, där utfart få anläggas över dike, bekostar kommunen dispensansökan från biotopskyddet och fastighetsägare/exploatör som önskar utfart svarar anläggnings- och underhållskostnaderna.

För område som betecknat som PARK₁ svarar fastighetsägare/exploatör för anläggnings- och underhållskostnaderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För den norra delen av planområdet längs E45 finns planbestämmelse i plankartan om största och minsta storlek på fastighet. Fastighetsbildning sker i takt med att planområdet byggs ut. Melleruds kommun bekostar förrättningskostnader rörande allmän platsmark. Vid köp av kvartersmark från Melleruds kommun svarar köparen för förrättningskostnaderna.

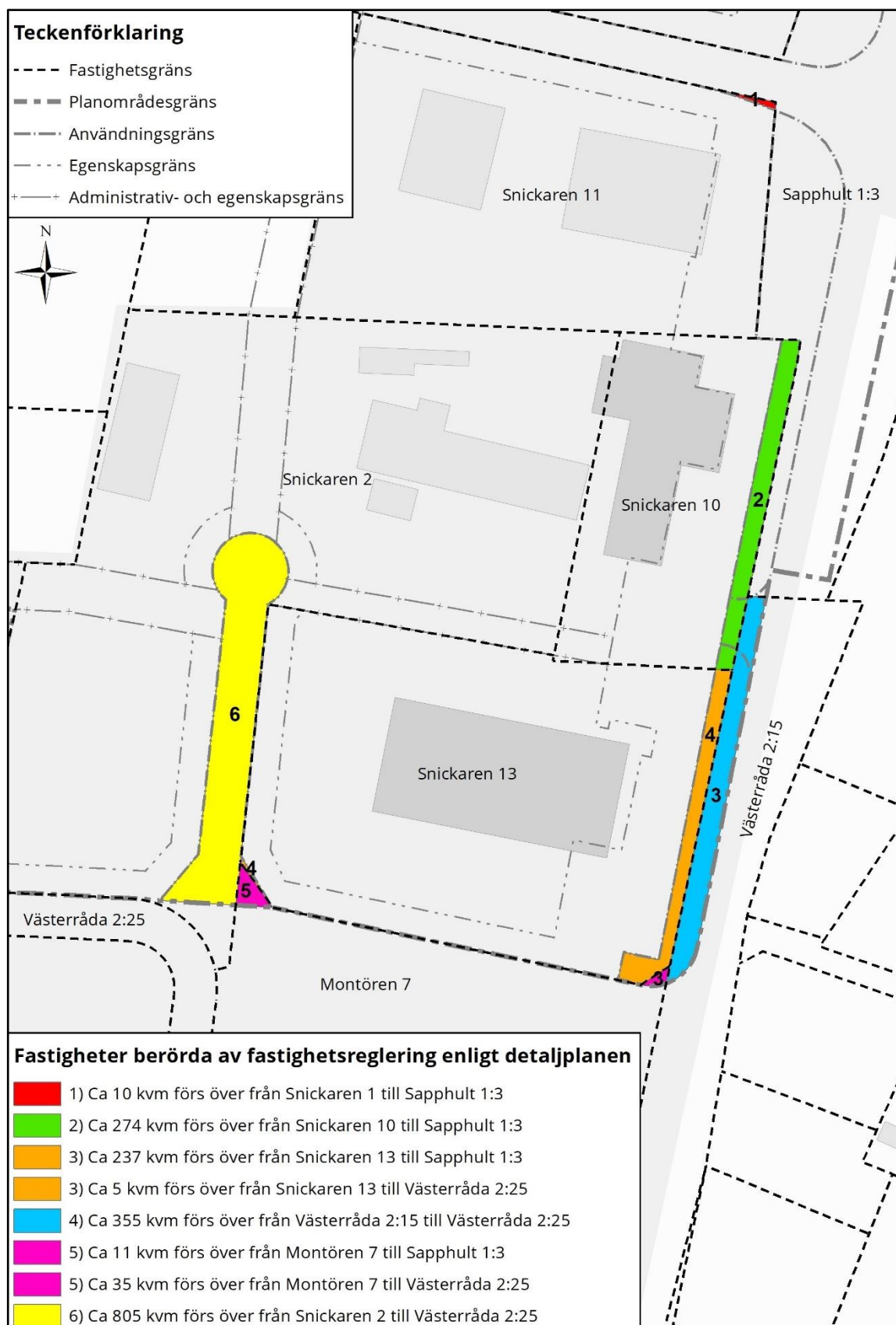
Ledningsrätt och servitut

Inom områden som i plankartan utpekats som u₁-område ska Melleruds kommun inskaffa servitut, alternativt ledningsrätt för de allmänna ledningar kommunen har där.

Inom område som betecknas som NATUR₁ och PARK₁ ska servitut för utfart upprättas för utfart mellan Melleruds kommun och berörd fastighetsägare och önskar utfart. Servitut upprättas i takt med att området byggs ut.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För att genomföra fastighetsbildningen enligt detaljplanen behöver delar av fastigheterna Snickaren 2, Snickaren 10, Snickaren 13, Västerråda 2:15 och Montören 7 att lösas in som allmän platsmark. Melleruds kommun ansöker om lantmäteriförrättning samt bekostar den. Ersättning till fastighetsägare erhålls genom överenskommelse med maktöverlåtelseavtal. Alternativt om överenskommelse inte kan nås, genom expropriation.



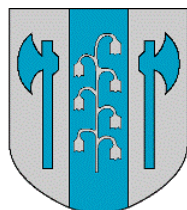
fastigheter Berörda av fastighetsreglering

Övrigt

I plankartan visas förslag på nya kvarters- och gatunamn. Byggnadsnämnden beslutar om kvarters- och gatunamn i samband med att detaljplanen prövas för antagande.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats inom Plan-och byggenheten, Melleruds kommun, genom Kart-/GIS-ingenjör Jonas Söderqvist, Bygglovsingenjör Filip Björndahl samt Stadsarkitekt Jan Skeppstedt.



**MELLERUDS
KOMMUN**

Plan- och byggenheten
464 80 Mellerud
0530-180 00 • www.mellerud.se