

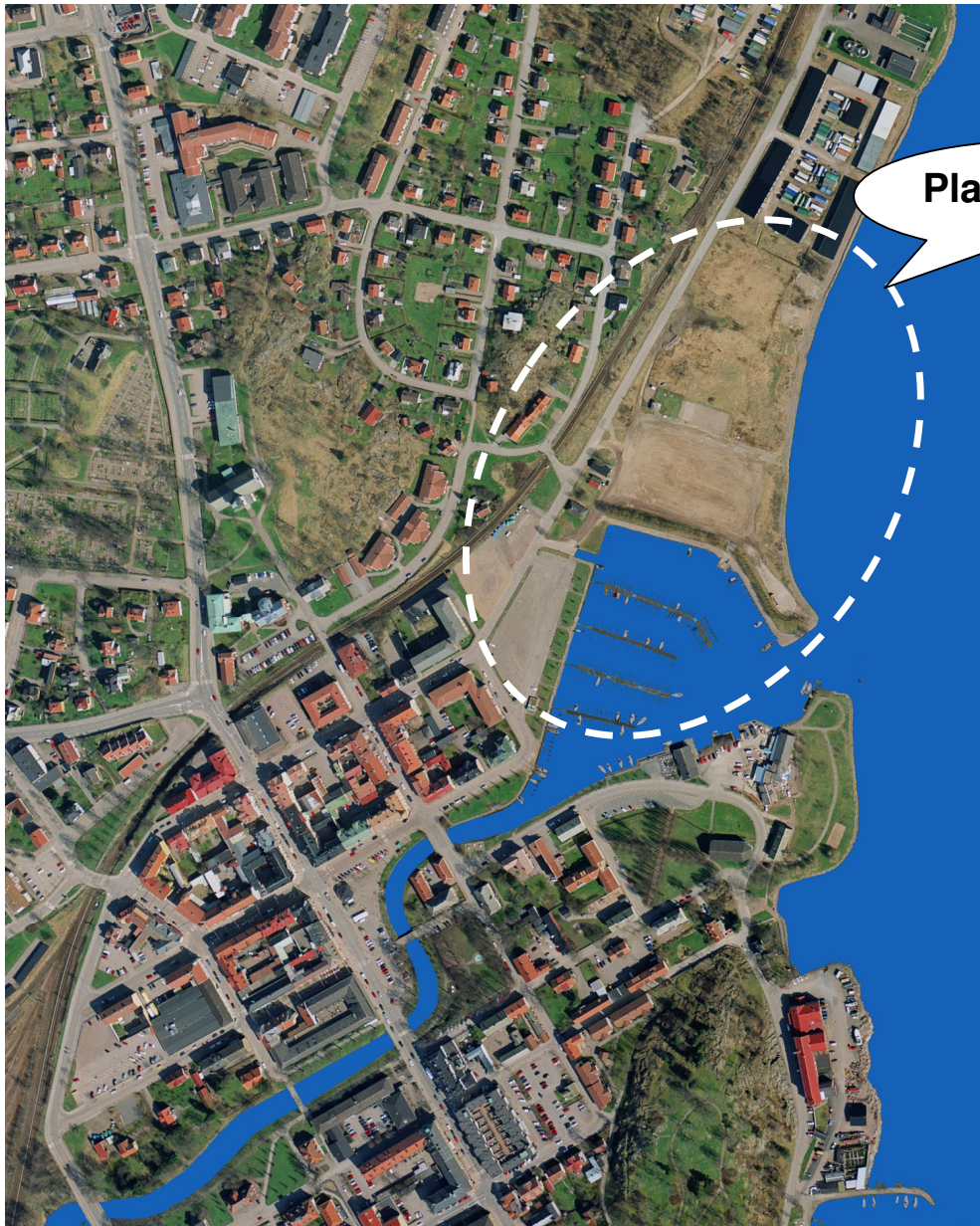


Detaljplan för del av Åmål 2:1, Måkeberg, och Norra Hamnplan, Åmåls Kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

PIN-enheten



Planområde

Antagandehandling 2012-01-03

Detaljplan för del av Åmål 2:1, Måkeberg och Norra Hamnplan, Åmåls Kommun,
Normalt planförfarande

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Planbeskrivning

Denna Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Utlåtande

Geoteknisk rapport, stabilitetsberäkningar daterad 2011-09-07

Övriga handlingar:

Illustrationskarta, skala 1:1000, framtagen 2011-03-01 och ej uppdaterad efter samråd och utställning, Illustrationskartan är ej en juridisk handling och ingår därför inte i antagandehandling

Samrådsredogörelse

Behovsbedömning MKB daterad 2011-01-28

Geoteknisk rapport daterad 2010-06-08

Geoteknisk rapport undersökning Rgeo daterad 2011-02-21

Riskutredning daterad 2011-02-08 rev 2011-08-25

Översvämningsstrategi daterad 2011-02-08 rev 2011-08-25

Trafikutredning daterad 2011-02-09

Kulturhistorisk utredning daterad 2011-01-25

Rapport Miljöteknik daterad 2011-02-24 rev 2011-10-10

Trafikbulerutredning daterad 2011-07-04

Rapport komfortmätning daterad 2011-10-14

Konsekvensutredning daterad okt 2011

Planens Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder och service i närhet till Åmåls centrum och kommunikationer. Avsikten är att skapa ett förtätat boende med centralt läge, mycket god tillgänglighet, höga estetiska och attraktionsvärden.

Planområdet/fastigheten, Åmål 2:1, är till största delen obebyggd, frånsett tre mindre byggnader belägna i en klunga samt en pumpstation.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Arbetsorganisation

Detaljplanen upprättas av Susanne Andersson, på uppdrag av Åmåls kommun och Måkeberg AB reg nr. 556801-7114. Planarbetet har utförts enligt beslut från kommunstyrelsen KS §55 2010-03-09 dnr 2010/88 och kompletterats enligt beslut i KSTU 2011-06-07 §128 och enligt utlåtande daterat 2011-12-23. Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige 2012-01-25.

Tidplan

- Kommunstyrelsen beslutar om utställning: juni 2011
- Utställningstid: nov 2011
- Kommunstyrelsen beslutar om godkännande: jan 2012
- KF beslutar om antagande: 25 jan 2012
- Laga kraft: 4 veckor därefter

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum då planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Aktuell mark enligt denna detaljplan ägs av Åmåls kommun. Fastigheten avses överlåtas till Måkeberg AB enligt avtal KF §230 2010-11-24 dnr. KS 2010/88 utom en mindre markyta i anslutning fastigheten Draken 17 som i samband med fastighetsbildning läggs till Draken 17 enligt önskemål från bostadsrättsföreningen i skrivelse till kommunen. När detaljplanen vunnit laga kraft skall ett köpebrev upprättas mellan Åmåls kommun och Brf Draken som reglerar kostnader i samband med utökningen av fastigheten Draken 17.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar såsom allmänna gator och torg, VA anläggningar, naturmark i norra delen samt parkmark. Naturmark som föreslås i anslutning till fastighetsreglering med Draken 17 övergår till fastighetsägaren.

Exploateringssamverkan

Utbyggnad enligt detaljplanen regleras genom avtal mellan Åmåls kommun, nedan kallad kommunen, och Måkeberg AB, nedan kallad exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning ska ske enligt beslutade avtal i KF § 186 2010-11-24.

Efter att beslutet om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft övertar Måkeberg AB det bolag som bildar exploateringsfastigheten i enlighet med fattade beslut.

Avtal

Gällande avtal:

Avtal (KS 2010/88) och ramavtal med bilagor (KF § 186 2010-11-24) mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete, samt kommande avtal. Avtalen klargör bland annat parternas insatser i utredningsfasen och arbetet fram till antagen detaljplan.

Kommande avtal:

Följande avtal kommer att träffas inför detaljplanens genomförande:

- Exploateringsavtal mellan kommun och exploatör: reglerar villkor för planens genomförande, samt uppföljning av åtaganden. Upplåtelse av kvartersmark hanteras också i exploateringsavtalet.
- Avtal med Trafikverket som reglerar utförande av skyddsåtgärder i anslutning till järnvägens sträckning förbi planområdet.
- Eventuella övriga avtal

Fastighetsbildning, Avtal

Kommunen utför nödvändig fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande. Kostnadsansvar regleras i exploateringsavtal enligt ovan. Brf Draken har kostnadsansvar för förändrad fastighetsbildning i samband med utökning av fastigheten Draken 17. Vidare upprättar kommunen servitutsavtal för u-områden.

Rättigheter

Befintliga avtalsmässiga förhållande inom planområdet hanteras parallellt med planarbetet och ska vara lösta innan planens antagande.

Inom planområdet finns befintliga ledningsstråk med VA, el, tele mm som leder till bland annat kommunens avloppsreningsverk. Deras placering tryggas i samband med planläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Gestaltningsfrågor, landskap mm

Hanteras i detaljplanen med tillhörande bilagor samt i exploateringsavtal.

Exploatören har i samråd med kommunen arbetat fram:

- Koncept för utformning av stadsdelen genom parallella uppdrag till 3 st arkitekter med en utvärdering av förslagen via en utvärderingsgrupp med representanter från kommun, exploatören samt oberoende sakkunniga.
- Utredningsuppdrag inom områdena geoteknik, översvämningsstrategi, riskutredning, trafikutredning, trafikbullerutredning, förorenad mark, vibrationer, kulturhistorisk utredning samt en konsekvensutredning.

Dessa medföljer planen.

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivning

Åmåls kommun har upprättat en behovsbedömning i januari 2011, som visar att planen inte kommer att få en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen, varför en miljökonsekvensbeskrivning ej har upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. (samrådsyttrande 2011-02-07 LST/dnr 402-908-2011)

Befintliga byggnader

Åmåls kommun har låtit Västra Götalandsregionen genom Västarvet utföra en kulturhistorisk utredning för området och dess påverkan på befintlig stadskärna daterad 2011-01-25. Rapporten ger rekommendationer till bevarande av befintliga träd och byggnader och har utgjort underlag för hantering av detta i detaljplanen.

Dagvatten

Ansvar för hantering av dagvatten från exploateringen regleras i exploateringsavtal.

Markföroreningar

Sweco har utfört en utredning av förorenad mark, Rapport miljöteknik 2011-02-24 med komplettering 2011-10-10. Vissa förhöjda platsspecifika riktvärden har påträffats men det finns ingen risk att vistas utomhus inom det aktuella området. I detaljplanen införs en planbestämmelse som anger att "Bygglov får ej beviljas innan markens lämplighet för bebyggande säkerställts genom att markföroreningar i erforderlig omfattning har avhjälpats". Markarbeten inom aktuellt område skall föregås av ett marklov och alla schaktnings- och grävningsarbeten skall i god tid innan åtgärden utförs anmälas till tillsynsmyndigheten. Anmälan skall innehålla beskrivningar av de planerade anläggningsarbetena och de skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att säkra hälso- och miljöaspekter under anläggningsarbetet och för framtida verksamheter i området.

Föroreningar inom planområdet skall avhjälpas för varje deletapp i erforderlig omfattning för att säkerställa markens lämplighet för angiven markanvändning. Erforderliga åtgärder skall utarbetas i samråd med tillsynsmyndighet för varje enskild byggetapp. Underlag för skyddsåtgärder finns i genomfört utredningsmaterial och skall vid behov kompletteras för att klargöra omfattningen av etappens saneringsbehov. Kostnader för detta regleras enligt gällande ramavtal med bilagor mellan exploatör och kommun daterat 2010-12-28.

Buller

Exploatören svarar för att bullernormer enligt arbetsmiljöverkets krav uppfylls i samband med etablering.

En planbestämmelse anger att Bygglov får ej beviljas innan skyddsåtgärder för buller och riskreducerande avkörningsskydd för järnvägen har utförts.

Erforderliga bullerskyddsåtgärder för bebyggelsen i detaljplanen ska projekteras och utföras av exploatören och skall regleras i exploateringsavtal. Bullerskyddsåtgärderna skall samrådas med Trafikverket i samband med projektering och utförande. Vid utformning av bullerskyddsåtgärder skall hänsyn tas för befintlig bebyggelse så att befintliga förhållanden i området behålls vad gäller utsikt och

bullernivåer. Ett avtal skall upprättas mellan Trafikverket och kommun/exploatör för genomförande av skyddsåtgärderna.

En trafikbullerutredning är utförd av Soundcon AB daterad 2011-07-04 som ska ligga till underlag för erforderliga bullerskyddsåtgärder för planområdet samt en riskutredning utförd av Vectura daterad 2011-03-09, rev 2011-08-25 som underlag för riskreducerande avkörningskydd.

Geoteknik

Geoteknisk rapport har genomförts av Sweco 2010-06-08, kompletterad med statiska beräkningar 2011-09-07. Utredningen och beräkningarna påvisar att utbyggnad kan ske med geotekniska åtgärder. En planbestämmelse anger att geotekniska stabilitetsåtgärder skall utföras i vattenområdet närmast strandlinjen enligt rapport från Sweco daterad 2011-09-07, kap 7 förstärkningsåtgärder - Stabilitet. Exploatören ansvarar för att samtliga grundläggningsåtgärder och stabilitetsåtgärder för allmän platsmark inom planområdet genomförs i samband med exploatering av området, vilket regleras i exploateringsavtal. Ny bebyggelse skall grundläggas på pålar till sättningsfritt utförande alternativt till berg. Källare tillåts inte.

Trafik

Vectura har under januari 2011 utfört trafikutredning för detaljplanens påverkan på Åmåls tätort, samt förslag på åtgärder. Rapporten, daterad 2011-02-09, visar att framkomligheten är god trots den ökade trafiklasten som det nya området kan generera och att det finns behov av gång- och cykelvägar som sammanbinder planområdet med skolor, daghem, busshållplatser och andra platser som i hög grad används av oskyddade trafikanter.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering för boendeområdet anordnas på kvartersmark. För dagsbesökare hänvisas till ytor mellan Måkebergsvägen och järnvägen som i detaljplanen har angetts som område för allmän parkering samt till kantparkering på kvartersgatorna. Hantering av parkeringsfrågor regleras bland annat i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

Befintlig huvudavloppsledning från huvudpumpstation P4 snett genom befintlig parkeringsyta flyttas till u-område för underjordiska ledningar längs Hålskogsgatan/ Måkebergsvägen. Kostnadsfördelningen för detta regleras i exploateringsavtal.

Åmåls kommuns allmänna bestämmelser för brukande av allmänna vatten- och avloppsledningar gäller. De föreslagna byggnaderna kan anslutas till befintligt VA-nät genom att befintligt nät byggs ut till respektive kvartersgräns. För att redovisad översvämningstrategi skall upprätthållas skall ledningsnät till respektive fastighet inom kvarter dras på nivåer som klarar höga vattenstånd på gårdssidan där högre nivåer på mark/gårdsbjälklag tillämpas. En gemensamhetsanläggning för detta sekundära ledningsnät kan genomföras genom lantmäteriförrättning på exploatörens bekostnad. Anslutningsavgift för den nya bebyggelsen skall debiteras i enlighet med exploateringsavtal.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

El, Tele, Fjärrvärme

I området finns el- och teleledningar som ägs av Vattenfall och TeliaSonera Skanova Access AB. Ledningar bedöms i huvudsak kunna bibehållas och eventuell flytt och/eller kompletteringar skall belasta exploatören och regleras i exploateringsavtal.

Avfall

Avfallshanteringen skall ske enligt gällande Renhållningsordning för Åmåls kommun, antagen av kommunfullmäktige 2003-05-27 med komplettering 2004-04-28.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostande för allmänna anläggningar

Ersättning för allmänna anläggningar och gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

VA-kostnad

Exploatören kommer att betala nödvändig VA-anslutning. Villkor och avgifter för detta regleras i exploateringsavtalet.

Driftskonsekvenser

Detaljplanen innebär utökade drift- och skötselåtagande avseende allmänna anläggningar för kommunens gata/park enhet. Åmåls kommun avsätter medel för drift- och skötsel av anläggningar inom planområdet till Teknik- och fritidsförvaltningen i samband med övertagandet.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet och används vid förprojektering och planläggning. Utförda tekniska utredningar enligt övriga handlingar används för planläggningen och som underlag för kompletteringar i samband med utförande av skyddsåtgärder.

Dokumentation och kontroll

Allt material som tillhör detaljplaneprocessen kommer dels att arkiveras i pappersformat på arkivvärdigt material samt digitalt.

Markarbeten och avhjälpandeåtgärder inom planområdet ska i god tid innan åtgärden anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö. Anmälan skall innehålla beskrivningar av de planerade anläggningsarbetena och de skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att säkra hälso- och skyddsaspekter under anläggningsarbetet och för framtida verksamheter i området.

MEDVERKANDE

Medverkande till planens upprättande:

Åmåls kommun:

Olle Andersson	Enhetschef PIN-enheten
Ulla Johansson	Enhetschef Mätning
Berit Öhman	Enhetschef VA
Niklas Ekberg	Enhetschef park/gata
Dan Gunnardo	Enhetschef Miljö

Medverkande exploatör:

Kjell Wester vd Måkeberg AB

Medverkande konsult:

Susanne Andersson	planförfattare	Klara Arkitektbyrå AB
Gert Wingårdh/Jonas Edbladh	Arkitekt	Wingårdh Arkitekter
Anna Nordlander	Risk- och miljöutredare	Vectura
Jennie Rollof	Trafikplanerare	Vectura
Carina Carlsson	Kulturmiljö	Västarvet, västra götaland
Tomas Nordlander	Geotekniker	Sweco
Jan Nielsen	Miljöingenjör	Sweco
Torbjörn Appelgren	Ljudkonsult	Soundcon AB
Stefan Broqvist	konsult vibrationer	Bergsäker AB
Ove Krafft	ekon.dr	Krafft konsult AB

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Åmåls Kommun 2011-03-10
PIN-enheten

.....
Olle Andersson, enhetschef

REVIDERING

Antagandehandlingen är reviderad enligt samrådsredogörelsen som godkändes av kommunstyrelsens tillväxtutskott 2011-06-07 KSTU § 128 och utlåtande daterat 2011-12-23.

Komplettering inför antagande Åmåls Kommun 2012-01-03
PIN-enheten

.....
Olle Andersson, enhetschef