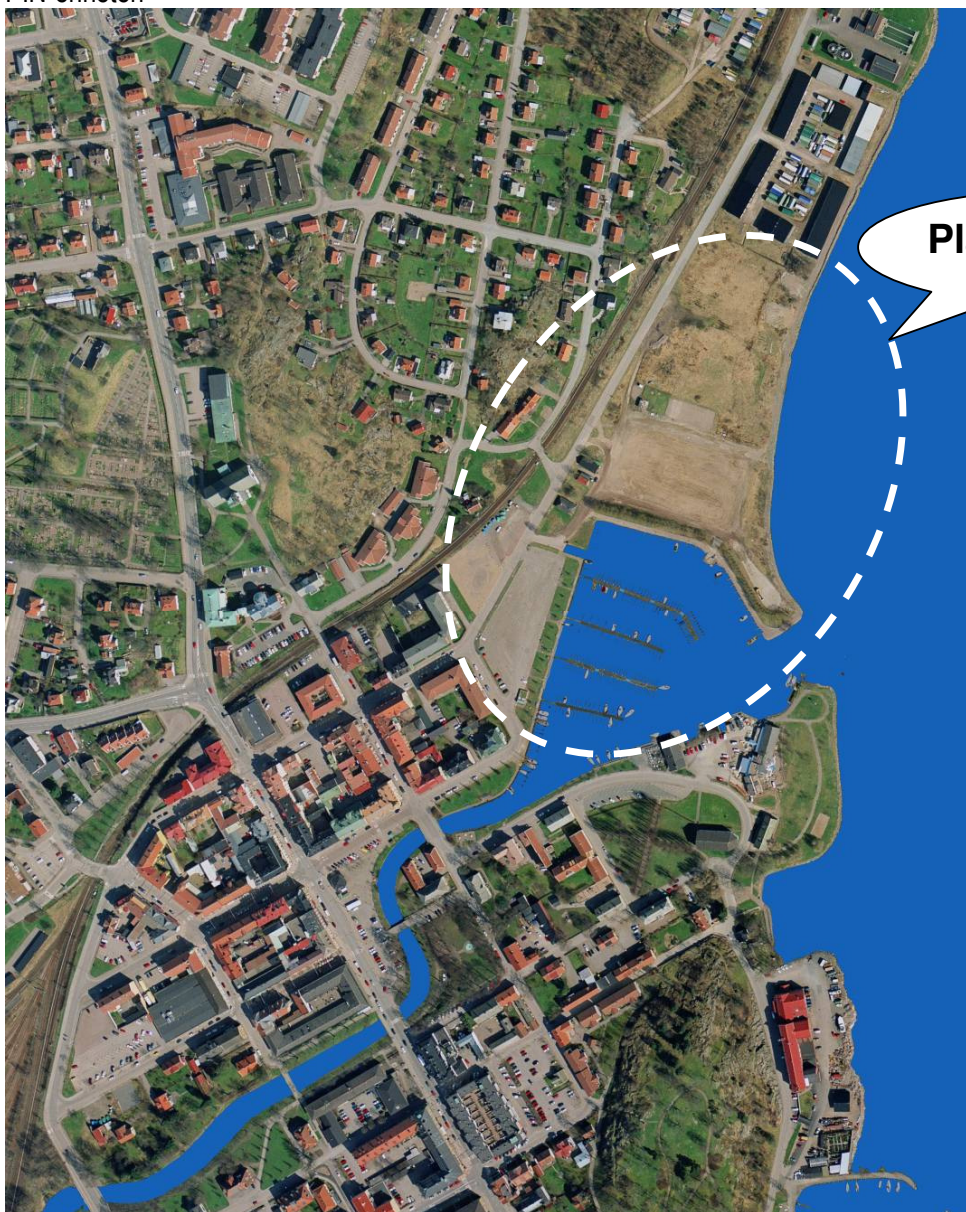


Detaljplan för del av Åmål 2:1, Måkeberg, och Norra Hamnplan,
Åmåls Kommun
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling

PIN-enheten



Samrådshandling 2011-03-10

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
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Geoteknisk rapport daterad 2010-06-08
- Riskutredning daterad 2011-02-08
- Översvämningsstrategi daterad 2011-02-08
- Trafikanalys daterad 2011-02-09
- Kulturhistorisk utredning daterad 2011-01-25
- Rapport miljöteknik daterad 2011-02-24

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 Skanark Tengbom AB, på uppdrag av Måkeberg AB reg nr. 556801-7114 och Åmåls kommun. Planarbetet utförs enligt beslut från kommunstyrelsen KS §55 2010-03-09 dnr 2010/88.

Tidplan

- Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och beslutar om samråd: 15 mars 2011
- Samrådstid: 17 mars- 17 april 2011
- Kommunstyrelsen beslutar om utställning: maj 2010
- Utställningstid: juni-juli 2011
- Kommunstyrelsen beslutar om godkännande: aug 2011
- KF beslutar om antagande: sept 2011
- 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

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar såsom allmänna gator och torg, VA anläggningar, naturmark samt parkmark.

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 antagande:

- Exploateringsavtal mellan kommun och exploatör: reglerar villkor för planens genomförande, samt uppföljning av åtaganden. Upplåtelse av kvartermark hanteras också i exploateringsavtalet.
- Eventuella övriga avtal

Fastighetsbildning, Avtal

Kommunen utför nödvändig fastighetsbildning som krävs för exploateringens genomförande.

Kostnadsansvar regleras i exploateringsavtal enligt ovan. 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 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, förorenad mark samt kulturhistorisk utredning.

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. Vissa förhöjda värden har påträffats men det finns ingen risk att vistas utomhus inom det aktuella området. Byggtekniska åtgärder kan föreligga. Markarbeten inom aktuellt område 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.

Buller

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

Geoteknik

Geoteknisk rapport har genomförts av Sweco 2010-06-08.

Utredningen påvisar att utbyggnad kan ske med geotekniska åtgärder.

Exploatören ansvarar för samtliga grundläggningsåtgärder för allmän platsmark inom planområdet, vilket regleras i exploateringsavtal. Inom kvartersmark skall bygglovsansökan föregås av en kompletterande geoteknisk undersökning innan bygglov kan medges.

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 trafikstringen 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.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören ombesörjer ny anslutning

Avfall

Avfallshanteringen skall ske enligt gällande Renhållningsordning för Åmåls kommun, antagen av kommunfullmäktige 1994-10-26.

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 för detta regleras närmare i exploateringsavtalet.

Driftskonsekvenser

Detaljplanen innebär utökade drift- och skötselåtagande avseende allmänna anläggningar för kommunens gata/park enhet, om inte annat överenskomms med exploatören. Detta klargörs närmare inför utställning av detaljplanen.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet och används vid förprojektering och planläggning.

Dokumentation och kontroll

Klargörs inför utställning, tex uppföljning av miljöåtgärder.

MEDVERKANDE

Medverkande till planens upprättande:

Åmåls kommun:

Olle Andersson	Enhetschef PIN-enheten
Kjell Wester	vd Måkeberg AB
Ulla Johansson	Mättningschef
Berit Öhman	VA-chef
Nicklas Ekberg	Teknisk chef
Dan Gunnardo	Miljöchef

Medverkande konsult:

Susanne Andersson	Planarkitekt	Skanark Tengbom
Gert Wingårdh/Jonas Edbladh	Arkitekt	Wingårdh Arkitekter
Anna Nordlander	Risk- och miljöutredare	Vectura
Jennie Rollof	Trafikplanerare	Vectura
Carina Carlsson	Kulturmiljö	Västarvet, västra götaland
Thomas Nordlander	Geotekniker	Sweco
Jan Nielsen	Miljöingenjör	Sweco

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Åmåls Kommun 2011-03-10
PIN-enheten

.....
Olle Andersson, enhetschef