

Detaljplan för Del av RÖRA-HOGEN 2:1 m fl HOGENS INDUSTRIOMRÅDE

Orust kommun
Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING (SAMRÅDSHANDLING)

Upprättad 2009-10-28

BO HUS PLAN AB

Arkitekt Boo Widén

ORUST KOMMUN

Kommunstyrelsekontoret

Miljö- och byggnadsenheten

Bakgrund

Orust kommun har förvärvat fastigheten Röra-Hogen 2:1 med syfte att inom fastigheten iordningställa ett småindustriområde. Efter upphandling har kommunen träffat ett avtal med NCC om utbyggnad av området. Området förutsätter relativt omfattande plansprängning för att kunna utnyttjas som industrimark. Överskottsmassorna skall krossas och försäljas som grus till olika arbetsföretag inom kommunen.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planerat tidsprogram för planens genomförande är:

Samråd	november - december 2009
Utställning	februari – mars 2010
SBN godkännande	maj 2010
KF antagande	juni 2010

Utbyggnaden av området skall påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter det att genomförandetiden gått ut om inte kommunen upphäver detaljplanen. Efter genomförandetiden kan dock planen lättare ändras eller upphävas, utan att uppkomna, ej utnyttjade, rättigheter behöver beaktas.

Området är tänkt att byggas ut i fyra etapper med en genomsnittlig genomförandetid av c:a 2 år vardera. Områdets avgränsning och etappindelning framgår av plankartan och planbeskrivningen.

Hela området bedöms vara iordningsställt inom åtta till tio år. Utbyggnadstakten kommer dock att anpassas till aktuell efterfrågan på industrimark. Initialt efter det att etapp 1 har färdigställts bedöms ske en försäljning av c:a 6 ha tomtmark för att tillgodose ett uppdämt behov av industrimark. Efter detta bedöms en genomsnittlig utbyggnadstakt av c:a 1 ha/år som ganska rimlig. Detta motsvarar ungefär den takt med vilken Lundens industriområde byggts ut under 1980- och 1990- talet.

I avtal mellan kommunen och exploatören regleras frågor om genomförande, ekonomi mm.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Avtal

I avtalet mellan kommunen och entreprenören, NCC Construction Sweden AB, redogörs för ansvarsförhållandena, ekonomi etc.

Ansvar

Entreprenören svarar för områdets iordningställande fram till byggklar tomtmark enligt exploateringsavtalet. Kommunen övertar vägar, VA-anläggningar och färdig industrimark efter godkänd besiktning.

Vägar och övrig allmän platsmark skall därefter överlåtas till Henåns vägförening för drift och skötsel.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen, som äger industrimarken, kommer att avstycka och försälja tomterna inom Hogens industripark efter iordningställande.

Fastighetsbildning kan genomföras när planen vunnit laga kraft. Fastighetsbildningen sker efter begäran från kommunen när kommunen tecknat köpekontrakt med intressent.

Vägar och naturmark skall förvaltas av Henåns vägförening . När området är fullt utbyggt kommer vägföreningen att ta över skötseln av allmän platsmarken. Överlåtelsen kommer att initieras av kommunen. De avstyckade industrifastigheterna kommer att ingå i vägföreningen.

Kommunens rätt till VA-ledningar genom området skall säkerställas genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Ekonomiska och tekniska frågor

Avtalet mellan kommunen och entreprenören reglerar närmare de ekonomiska och tekniska frågorna. Områdets anslutning till väg 752 kräver tillstånd av Vägverket. I samband med sådan tillståndsprövning kommer anslutningens tekniska utformning att närmare specificeras och anpassas till de krav som Vägverket framför.

Utbyggnadsetapper

Det är nödvändigt att området iordningställs på ett sådant sätt att tidigt etablerade verksamheter ej onödigtvis störs av de fortsatta sprängnings- och krossningsarbetena. Utbyggnaden föreslås ske i fyra huvudetapper enligt planillustrationen.

Etapp 1. Påbörjas omedelbart efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Denna etapp omfattar ca 6 -7 hektar. Under denna etapp utföres anslutningsväg mot väg 752, GC- väg som anslutes till befintlig GC- väg vid Lundens industriområde, Va- anläggning och övrig teknisk infrastruktur inom etappen. Även dagvattenanläggning samt föreslaget utjämningsmagasin/sedimenteringsdamm utföres inom ramen för denna etapp.

Etapp 2. (Ca 2 hektar) påbörjas när viss etablering skett inom etapp 1. Etableringen inom etapp 1 skall organiseras så att fortsatta sprängningsarbeten inom etapp 2 kan ske på ett avstånd av minst 60 meter från etablerade verksamheter inom etapp 1.

Etapp 3. (Ca 2 hektar) påbörjas först när etapp 1 och 2 är utbyggda till minst 75 %. Etablering inom etapp 2 skall organiseras så att fortsatta sprängningsarbeten inom etapp 3 och 4 kan ske på ett minsta avstånd av 60 meter från etablerade verksamheter inom etapp 2.

Etapp 4. (Ca 1,5 hektar) påbörjas när etapp 1 och 2 är utbyggda och den norra delen av etapp 3 påbörjats. Etableringen inom etapp 2 och 3 skall organiseras så att sprängningsarbetena inom etapp 4 kan ske på ett minst avstånd av 60 meter från etablerade verksamheter inom etapp 2 och 3.

Kontroller, övervakning

Innan exploateringen påbörjas skall kontrollprogram för brunnar och grundvatten upprättas enligt förslag i "hydrogeologisk beskrivning och bedömning" 91 05 24 och miljökonsekvensbeskrivningen.

Exploatören har ansvaret för att detta program upprättas och genomförs. Miljö- och byggnadsnämnden har rollen som tillsynsmyndighet.

Miljö- och byggnadsnämnden har även ansvar att övervaka att angivna riktvärden för buller etc under iordningställandetiden ej överskrides.

Nämnden har även som uppgift att kontinuerligt bedöma aktuella etableringar i området som är prövningspliktiga enligt miljöbalken.

Henån 2009-10-28

Bo Hus Plan AB

ORUST KOMMUN
Kommunstyrelsekontoret
Miljö- och byggnadsenheten

Boo Widén

Gurlie Lindén