

Antagen av KF
2011 04 28, § 47
LAGA KRAFT
2015 02 21

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

Orust kommun
Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2010-06-18

BO HUS PLAN AB

Arkitekt Boo Widén

ORUST KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Verksamheten för samhällsutveckling

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	december 2009 – januari 2010
Utställning	oktober november 2010
KSUS godkännande	mars 2011
KF antagande	april 2011

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 exploitören 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 successivt vägar, gång- och cykelvägar, VA-anläggningar och färdig industrimark efter färdigställande och godkänd besiktning.

Vägar och gång- och cykelvägar överlåtes allteftersom de färdigställts och godkänts till Henåns vägförening för skötsel och underhåll. Allmänplatsmark natur överlåtes till vägföreningen direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer att ansvara för skötsel och underhåll av VA- anläggningarna, dagvattenledningar och utjämningsmagasinet.

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 . 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. Genomförandearbetena inom etapp 2 skall ske med hänsyn till de verksamheter som etablerats inom etapp 1. Det innebär också att etapp 1 inte kan byggas klart innan etapp 2 i huvudsak är färdigställt. En viss skyddszon måste bevaras mot etapp 2.

Etapp 3. (Ca 2 hektar) påbörjas först när etapp 1 och 2 är utbyggda till minst 75 %. Genomförandearbetena inom etapp 2 skall ske med hänsyn till de verksamheter som etablerats inom etapp 1 och 2. Det innebär också att etapp 2 inte kan byggas klart innan etapp 3 i huvudsak är färdigställt. En viss skyddszon måste bevaras mot etapp 3.

Etapp 4. (Ca 1,5 hektar) påbörjas när etapp 1 och 2 är utbyggda och den norra delen av etapp 3 påbörjats. Vid etableringen inom etapp 4 skall arbetena organiseras så att störningarna för etablerade verksamheter inom tidigare etapper begränsas.

Kontroller, övervakning

Dokumentering av det sk Lövendalstorpet skall ske innan området tas i anspråk. Exploatören skall ansvara för att detta sker i samråd med Bohusläns museum och kommunens kultursekreterare.

Innan utbyggnaden av området påbörjas skall exploatören upprätta en objektspecifik miljöplan.

Så snart som möjligt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och innan utbyggnaden startar skall exploatören påbörja genomförandet av kontrollprogram för att säkerställa

vattennivåer och vattenkvalitet i närliggande brunnar, samt vattenkvaliteten i Ängbäcken, 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.

Exploatören skall anlägga ett utjämningsmagasin vid infartsvägen till området. Detta skall också fungera som sedimentationsdamm för att rena dagvattnet från området innan det släpps ut i Ängbäcken. Oljeavskiljare klass 2 skall anordnas vid dammen. Möjlighet skall finnas till PH- kontroll och att tillfälligt stänga utloppet till Ängbäcken t ex. vid oljeutsläpp eller utsläpp av andra kemikalier.

Exploatören skall under genomförandetiden fortlöpande ta prover på dagvattnet från området enligt vad som anges i miljökonsekvensbeskrivningen och redovisa detta till miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö- och byggnadsnämnden skall i sin tillsynsverksamhet också övervaka att de restriktioner beträffande borrhning, krossning och sprängning som anges i miljökonsekvensbeskrivningen följs och att samråd sker med ridklubben i samband med sprängning.

Det mobila krossverket kan komma att placeras på olika platser inom området under genomförandetiden. Varje placering skall härvid anmälas till miljö- och byggnadsnämnden som härvid har att bedöma om aktuell plats är lämplig med hänsyn till risken för bullerstörningar och om bullervall erfordras.

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

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

Henån 2010-06-18

Bo Hus Plan AB

Boo Widén
Arkitekt