



**MELLERUDS
KOMMUN**



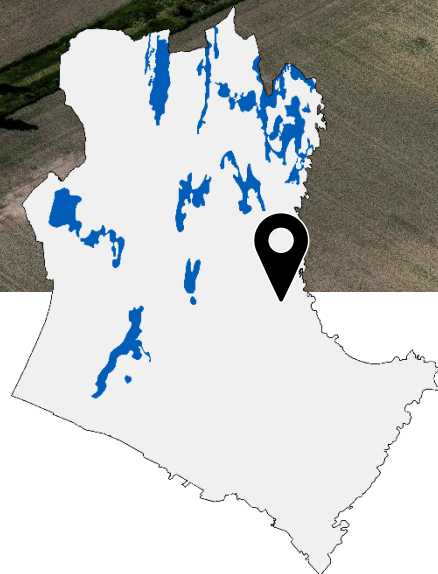
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sapphult verksamhetsområde



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad mars 2021
Laga kraft 2021-06-23



Kommunstyrelseförvaltningen
Tillväxtenheten

Postadress: 464 80 Mellerud **Besöksadress:** Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 **E-post:** kommunen@mellerud.se **Orgnr:** 212 000-1488
www.mellerud.se

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	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	3
Riksintressen	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner	3
Gestaltningssprogram	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur	4
Kulturmiljö	6
Geotekniska förhållanden	6
Bebyggelse	7
Bebyggelse	7
Stads- och landskapsbild	9
Service	10
Gator och trafik	10
Gång- och cykeltrafik	10
Kollektivtrafik	11
Biltrafik och gator	12
Parkering för bil och cykel	13
Hälsa och säkerhet	13
Buller	13
Luft	14
Översvämningsrisk	14
Farligt gods	15
Drivmedelförsäljning	17
Radon	18
Markföroreningar	19
Räddningstjänsten	21
Teknisk försörjning	21

ANTAGANDEHANDLING

Vatten och avlopp	21
Dagvatten	21
Elförsörjning	22
Uppvärmning.....	23
Brandvattenförsörjning.....	23
Avfall.....	23
Bredband.....	23
Sociala konsekvenser	23
Tillgänglighet	23
Verksamhetsammansättning.....	24
Trygghet.....	24
MILJÖBEDÖMNING	24
Förenlighet med Miljöbalken	24
Miljömål	24
Nationella miljömål.....	24
Bedömning av miljöpåverkan	25
Avvägningar enligt Miljöbalken.....	25
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. Miljöbalken.....	25
Jord- och skogsbruk av nationell betydelse, 3 kap. § 4 Miljöbalken	26
GENOMFÖRANDE	27
Inledning.....	27
Organisatoriska frågor	27
Planförfarande	27
Tidplan	27
Genomförandetid	27
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	27
Ekonomiska frågor.....	28
Planläggningskostnad.....	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Fastighetsbildning.....	29
Ledningsrätt och servitut	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning	29
Övrigt	30
MEDVERKANDE	30

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 Västerråda handels- och industriområde vann laga kraft 2013 har intresset för marken norr om Västerråda (Sapphult) ökat. Den nuvarande detaljplanen för Sapphult är från 1991 och tillåter endast industri. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att ändra den befintliga detaljplanen för Sapphult, men bedömde att det krävs en ny detaljplan över området för att uppnå och säkerställa en god och hållbar utveckling av området.

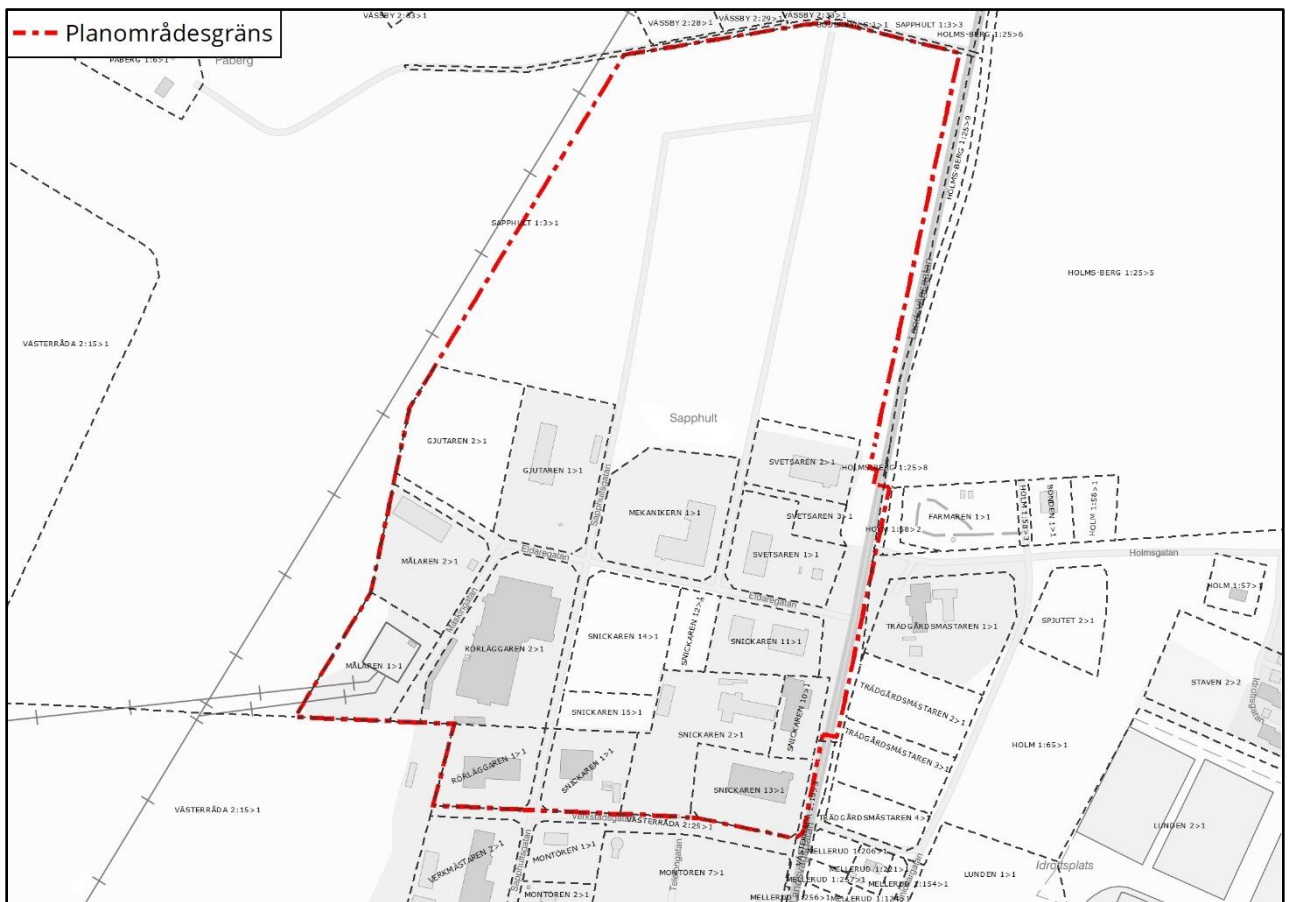
Syftet med den nya detaljplanen är bland annat att anpassa markanvändningen efter vad som efterfrågas idag av näringslivet. Efterfrågan på planlagd industrimark är idag låg och den nya detaljplanen kommer istället inrymma mark för främst verksamheter, detaljhandel och kontor. Vidare ligger planområdet invid Europaväg 45 (E45) som är ett attraktivt och mycket strategiskt läge och oavsett om vägens sträckning i framtiden kommer bestå eller förläggas väster om tätorten kommer Sapphult kunna bestå och utvecklas. Med närheten till E45 kommer också en del risker att ta hänsyn till, så som farligt gods och erforderliga bensinstationer. För att dessa risker ska kunna hanteras på ett bra och säkert sätt behövs en ny detaljplan som utformas och beaktar riskerna så att en god bebyggelse och hållbar utveckling av området kan uppnås och säkerställas.

Läge, areal och markägförhållanden

Det aktuella området är beläget i nordvästra delen av Melleruds tätort, väster om E45 och norr om Västerråda handels- och industriområde. Det aktuella planområdet omfattar cirka 25 hektar. Melleruds kommun äger cirka 50% av området, resterande areal ägs av privata aktörer.



Melleruds tätort



Berörda fastigheter

Handlingar

Planhandlingen utgörs av:

- Plankarta (A0), i skala 1:1 000, med planbestämmelser
- Planbeskrivning, denna handling
- Fastighetsförteckning (*publiceras inte på internet*)

Till planen hör även:

- Grundkarta
- Gestaltungsprogram
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande 2

Övriga handlingar:

- Geoteknisk undersökning
- Arkeologisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Trafikbullerutredning
- Riskanalys farligt gods (Västerråda)
- Miljöteknisk markundersökning
- Kompletterande markprovtagning
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

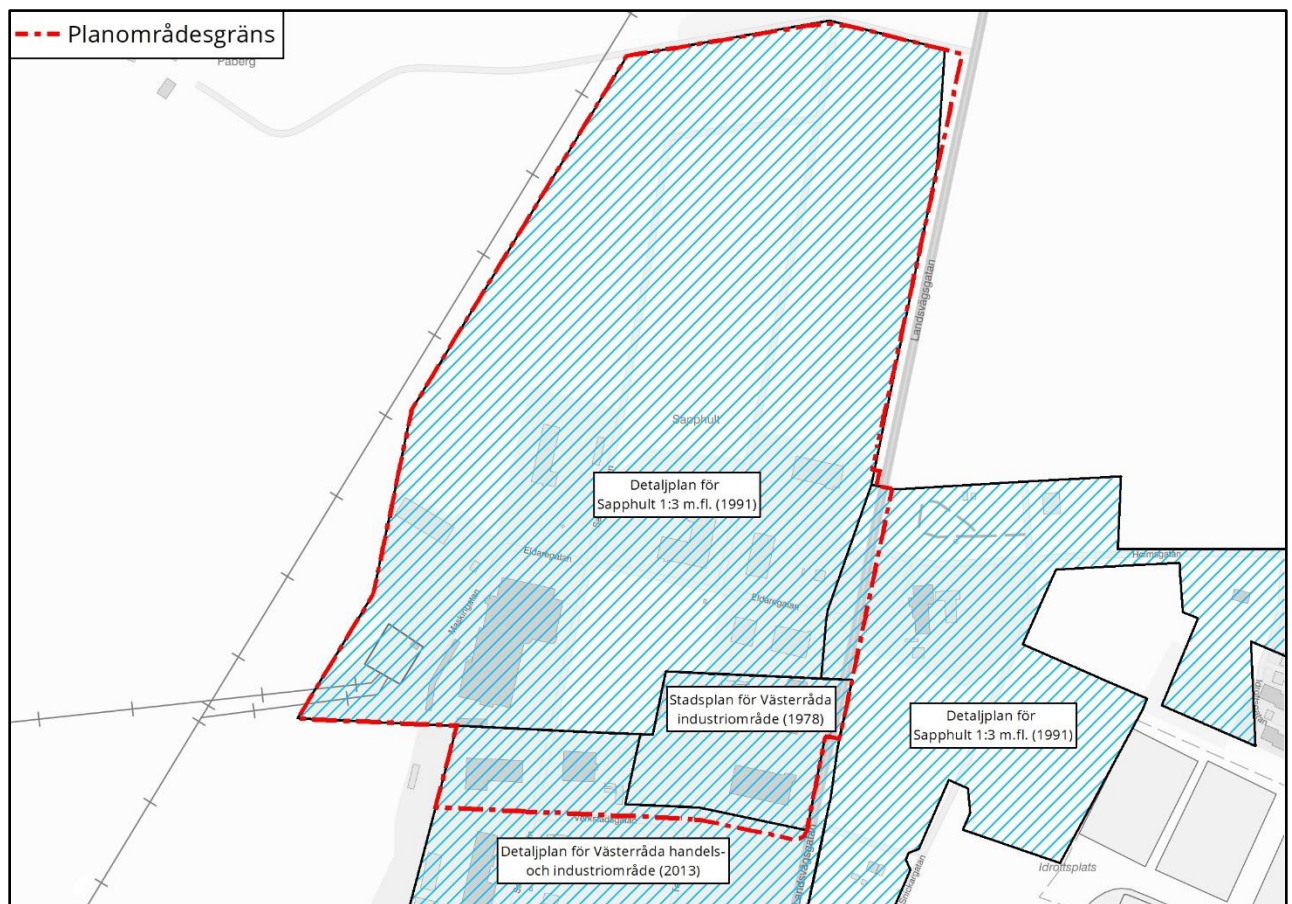
Planområdet omfattas av riksintressena *Stoppområde för höga objekt* och *MSA-område luftrum* från Försvarmakten samt riksintresse *Kommunikation väg* för E45. Riksintressena bedöms inte påverkas av planläggningen.

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

Området omfattas idag till största del av den befintliga detaljplanen för Sapphult 1:3 m.fl., 1991-02-26, och 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 antagandet av denna detaljplan.



Planområdet och berörda stads- och detaljplaner

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 göra en bedömning av deras naturvärden. 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 stamdikey. Diket omfattas av generellt biotopskydd. Vattenflödet i diket är rikligt och i området växer fuktkrävande vegetation så som bladvass, kaveldun, älgört, kabbeleka med flera. 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.

ANTAGANDEHANDLING

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.

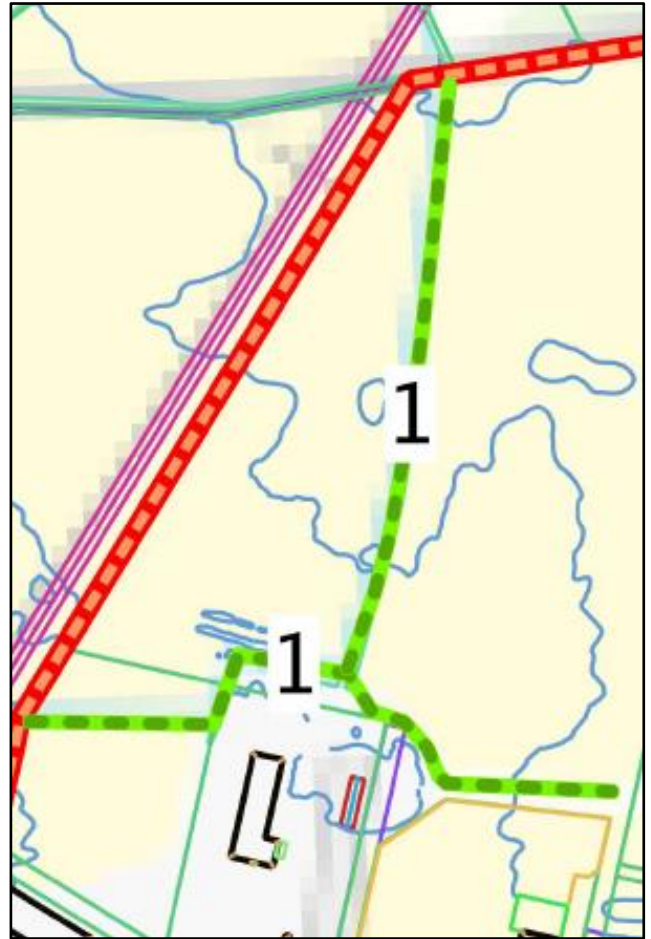
Planförslag och konsekvenser

Diket i nordsydlig riktning som är biotopskyddad har planlagts som allmän platsmark, NATUR, i detaljplanen. Diket får två stycken nya överfarter. Melleruds kommun har ansökt om dispens hos Länsstyrelsen för kulvertering av diket, och fått det. Kulverteringen anläggs i samband med att gatorna i området byggs ut.

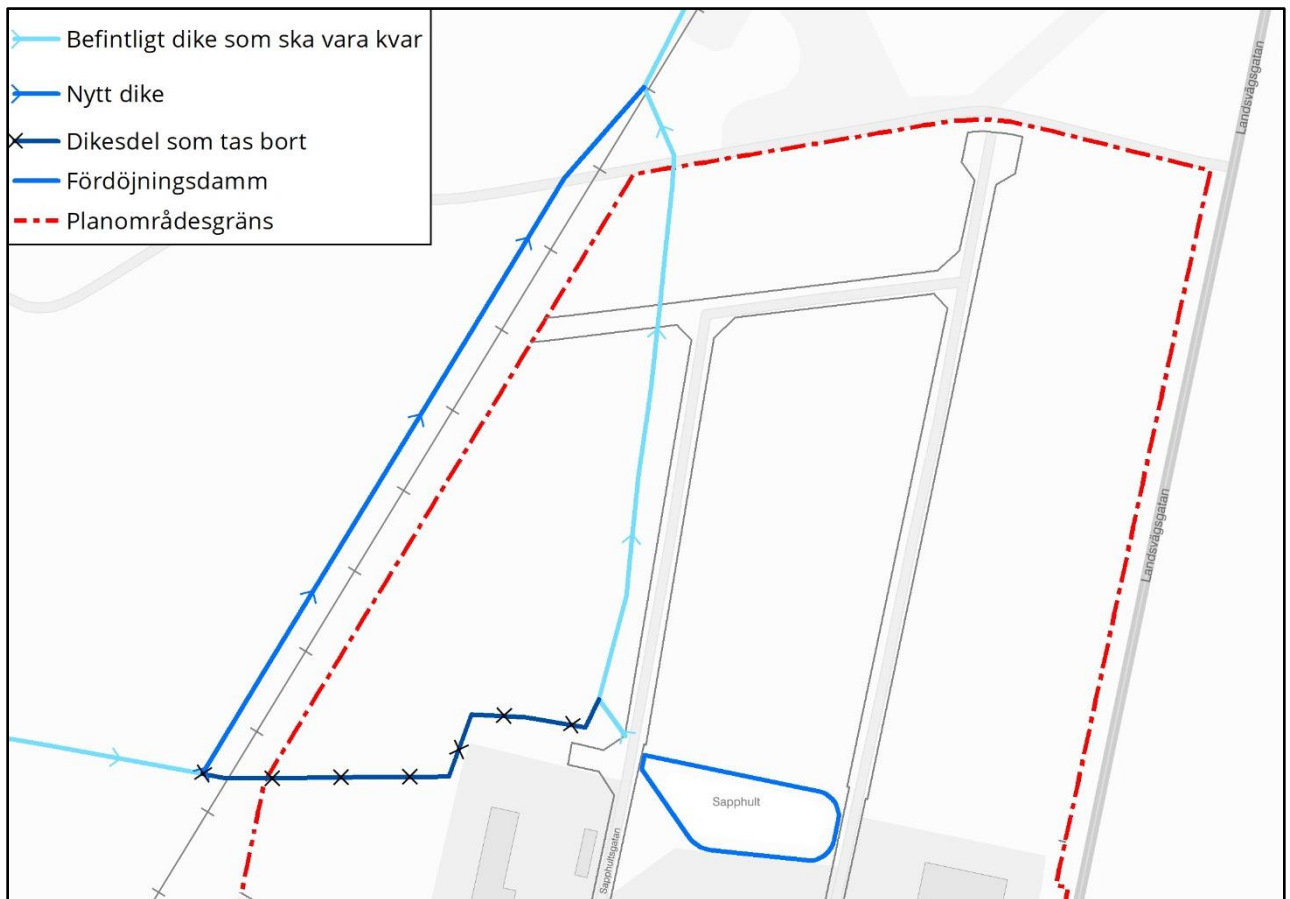
Västra dikesdelen i östvästlig riktning tas bort och ersätts med ett nytt dike väster om planområdet i nordsydlig riktning. Då även det östvästliga diket är biotopskyddad har Melleruds kommun ansökt om dispens från biotopskyddet, och fått det.



Foto över det nordsydliga diket



Grönmarkerade diken är biotopskyddade



Översiktlig karta som visar dikesdragningen i området

Kulturmiljö

Förutsättningar:

En arkeologisk undersökning av området utfördes av *Bohusläns museum* augusti 2018. Utredningen visade att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Med hänvisning till den arkeologisk undersökning har Länsstyrelsen, ur antikvarisk synpunkt, inget att erinra mot den markanvändningen som anges i detaljplanen.

Planförslaget medför därmed inga konsekvenser ur ett antikvariskt perspektiv.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning av området utfördes av SWECO under augusti 2017, och som reviderades maj 2019. Området utgörs idag av delvis åkermark och delvis industriområde. I norra delen återfinns åkermark med ett dike i nordsydlig riktning. I södra delen ligger ett industriområde med ett antal byggnader och verksamheter.

I översta markskiktet 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 1–2 meter. Härunder återfinns siltig lera.

ANTAGANDEHANDLING

Den siltiga leran har varierande mäktighet. I norra och mellersta delen av området är den siltiga lerans lagertjocklek mellan 5–14 meter. I södra delen av området minskar lerlagrets mäktighet till cirka 2 meter. Leran klassificeras som högsensitiv och mellanplastisk. Den siltiga leran underlagras av en fast friktionsjord. Stopp vid sondering har skett mot stenblock eller förmodat berg på djup mellan 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 meter 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 närmast har beräknats och värderats.

Mindre och lättare byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt utan att större besvärande sättningar bildas. För byggnationer längs med det nordsydliga diket gäller detta under förutsättning att ytligt grundlagda byggnader placeras minst 8 meter från det nordsydliga diket mitt. Detta säkerställs bland annat genom marken prickas längs med diket på kvartersmarken. Större, tyngre byggnader och/eller stora punktlaster erfordrar djupgrundläggning med pålar.

Stabiliteten för E45 påverkas inte negativt av planerad byggnation om nya byggnader inte får placeras närmare än 15 meter från släntfot på E45. Inga schakter får göras inom 20 meter från släntfot E45 utan ny kontroll av stabilitet för varje enskilt fall. För att stabiliteten för E45 inte ska påverkas negativt samt att E45 inte ska påverkas av sättningar ska nya byggnader inte placeras närmare än 15 meter från släntfot E45. Detaljplanen anger ett bebyggelsefritt område på 30 meter längs E45 för att säkerställa att E45 inte påverkas negativt av nybyggnation i området. Varför den bebyggelsefria zonen är upp till 30 meter längs med E45 är för att uppfylla de trafiksäkerhetskrav som en europaväg har.

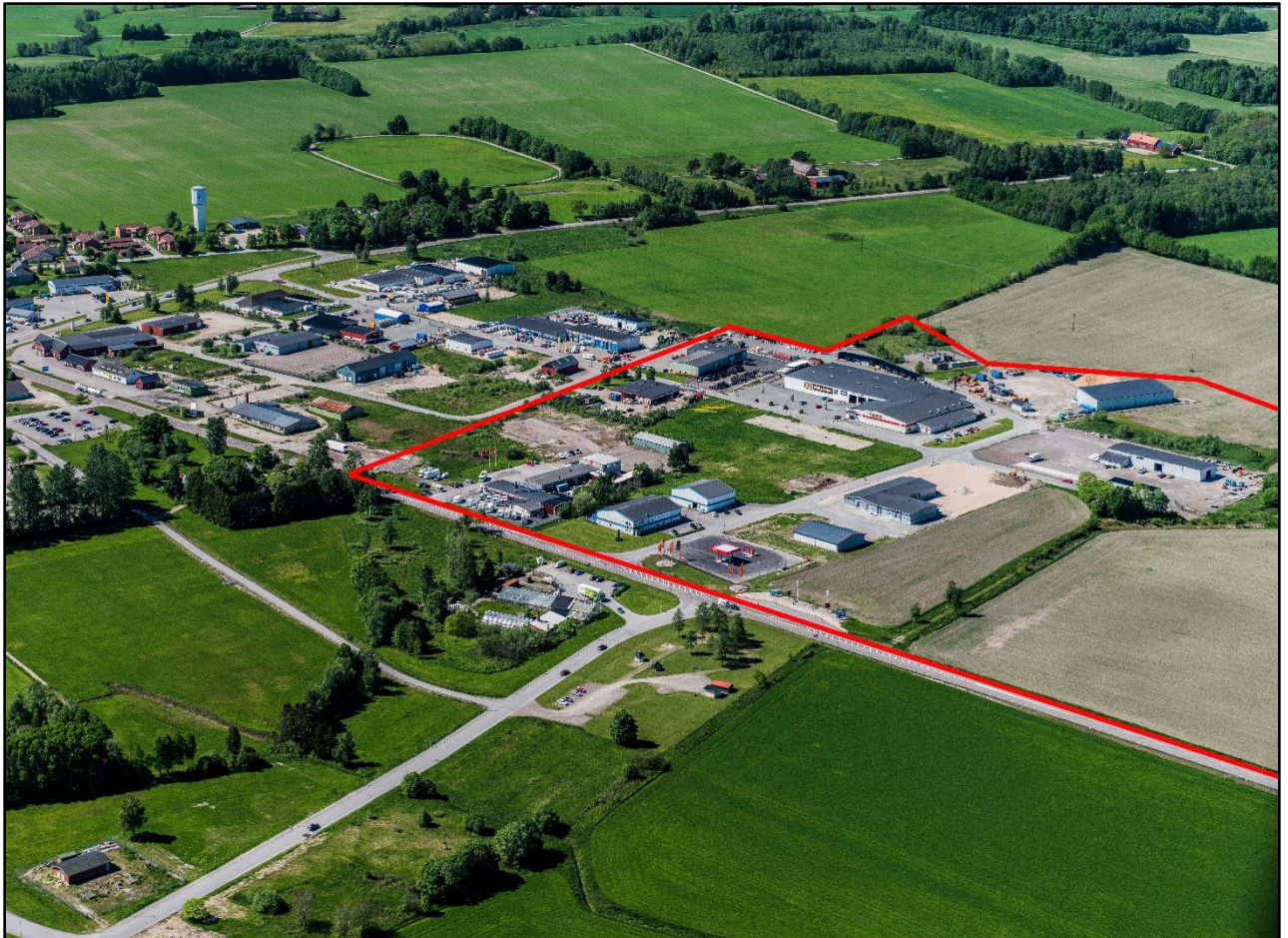
Val av grundläggningsmetod ska föregås av kompletterande geoteknisk undersökning i anpassning till varje enskilt projekt. Val av grundläggningsmetod bevakas vid bygglovsprövningen.

Bebyggelse

Bebyggelse

Förutsättningar:

Inom planområdet finns bebyggelse i den södra delen. Planområdet gränsar i söder till Västerråda handels- och industriområde och mot norr, väst och öst till jordbruksmark.



Flygfoto över bebyggelsen inom planområdet

Planförslag och konsekvenser:

I planområdets mittersta och västra del medges *Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan* och *Detaljhandel utom handel med livsmedel*. I den södra och östra delen av planområdet medges *Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan*, *Detaljhandel (utom handel med livsmedel)* och *kontor*. Inom en begränsad del av planområdet medges *drivmedelsförsäljning*, *verksamhet* och *detaljhandel (utom handel med livsmedel)*.

Användningen *verksamhet med begränsad omgivningspåverkan*, betecknat Z på plankartan, är en bred användningsbestämmelse som medger verksamheter för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Användningen *Kontor*, betecknat K på plankartan, är en generell användningsbestämmelse som medger kontorsverksamhet, konferenslokaler och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen *Detaljhandel utom handel med livsmedel*, betecknat H₁ på plankartan, är en generell användningsbestämmelse som medger alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag. Preciseringsen "*utom handel med livsmedel*" innebär att detaljhandel, men inte livsmedelsförsäljning, är tillåten.

Användningen *Drivmedelsförsäljning*, betecknat G på plankartan, medger försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel ska vara huvudanvändningen men service och handel i mindre omfattning så som försäljning av verktyg och dagligvaror som kompletterar användningen ingår också. Fordonsservice i mindre omfattning som fungerar som ett komplement till drivmedelsförsäljningen, till exempel en biltvätt eller mindre verkstad, ingår även i användningen.

I detaljplanen införs en högsta nockhöjd för bebyggelsen på 15 meter. Denna höjd medger verksamhetslokaler med behov och krav på stora rumshöjder, men även till exempel kontorsbyggnader i upp till fyra våningar. Även eventuella silos ryms inom denna höjd. För kvartersmark, förutom E-område (E och E₁), är byggrätten 50 % av fastighetens area. För kvartersmark E-område är det inte satt någon begränsning i byggrätten.

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar:

Området ligger där det flacka och öppna odlingslandskapet övergår till tätortsbebyggelse i form av verksamhets- och handelslokaler med byggnadshöjder i intervallet 5–8 meter. Området är väl exponerat mot E45.

Planförslag och konsekvenser:

Till detaljplanen finns ett gestaltningsprogram för kvarteren längs med E45.

För denna del av planområdet har ett antal planbestämmelser gällande placering och utformning av bebyggelsen införts i detaljplanen. Planbestämmelserna har sin grund i det till detaljplanen hörande gestaltningsprograms riktlinjer för områdets utformning. Grundtanken med planbestämmelserna är att säkerställa en utformning som är lämplig med hänsyn till områdets exponerade läge längs med E45.

Följande planbestämmelser med motivering har införts:

- Planbestämmelse om lägsta byggnadshöjd för huvudbyggnad på 6 meter har införts med motiveringen att skapa en önskvärd resning mot E45 och därmed bidrar till att förstärka gaturummet utmed E45.
- Planbestämmelse om att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, där det inte finns prickad mark, har införts med motiveringen att skapa ett luftigare intryck med gensikt mellan byggnadsvolymer vilket även gör att förbipasserande på E45 kan se bakomliggande bebyggelse.
- Planbestämmelse om utformning har införts med motiveringen att byggnader ska ges en yttre form och kulör som är lämplig med hänsyn till kvarterets exponerade läge och att skyltar, ljusanordningar eller liknade anordningar inte får utformas så att de kan påverka trafiksäkerheten negativt på E45.
- Planbestämmelse om att huvudbyggnadens fasadliv ska placeras utmed den östra egenskapslinjen, 30 meter från E45, motiveras av att kommunen vill skapa ett välstrukturerat första intryck av området som också förstärker gaturummet utmed E45.
- Planbestämmelse om att marken närmast E45 (det prickade området) inte får användas som materialupplag motiveras av att materialupplag ofta tenderar till att ge ett ovårdat intryck, vilket inte är önskvärt utmed E45.

ANTAGANDEHANDLING

- Planbestämmelse om att ogenomsiktligt staket, mur och plank högre än 1,2 meter inte medges inom området närmast E45 (det prickade området) motiveras av att höga, ogenomsiktliga staket, murar och plank omintetgör byggnadernas rumsskapande effekt mot E45 samt försämrar öppenheten mellan byggnaderna med möjlighet till genomsikt. Genomsiktligt, grovmaskigt staket av stål nätstyp upp till 2,5 meter är dock tillåtet då det inte förtar den rumsskapande effekt mot E45.

I gestaltningsprogrammet redovisas fler riktlinjer för hur utformningen av kvarteren närmast E45 ska gestaltas.



Illustration över tänkbar bebyggelse i Sapphult

Service

Förutsättningar:

Avstånd till Melleruds centrum med restauranger, bankkontor, butiker med mera är cirka 900 meter. Söder om planområdet finns Västerråda handels- och industriområde med butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Det finns idag inte några gång- och cykelvägar inom planområdet. Det finns en gång- och cykelväg söder om planområdet, vid Västerråda handels- och industriområde.

Planförslag och konsekvenser:

En ny gång- och cykelväg planeras längs E45 som i söder ansluter till befintlig gång- och cykelväg från Västerråda handels- och industriområde. I norr ansluter gång- och cykelvägen till befintlig bilväg där gång- och cykeltrafikanter sedan kan ta sig vidare in i planområdet. På sikt kan gång- och cykelvägen förlängas norrut till vägkorsningen där väg 2221 ansluter till E45 och sedan vidare mot Åsensbruk. Vid anläggande av gång- och cykelvägen ska samråd med Trafikverket hållas.



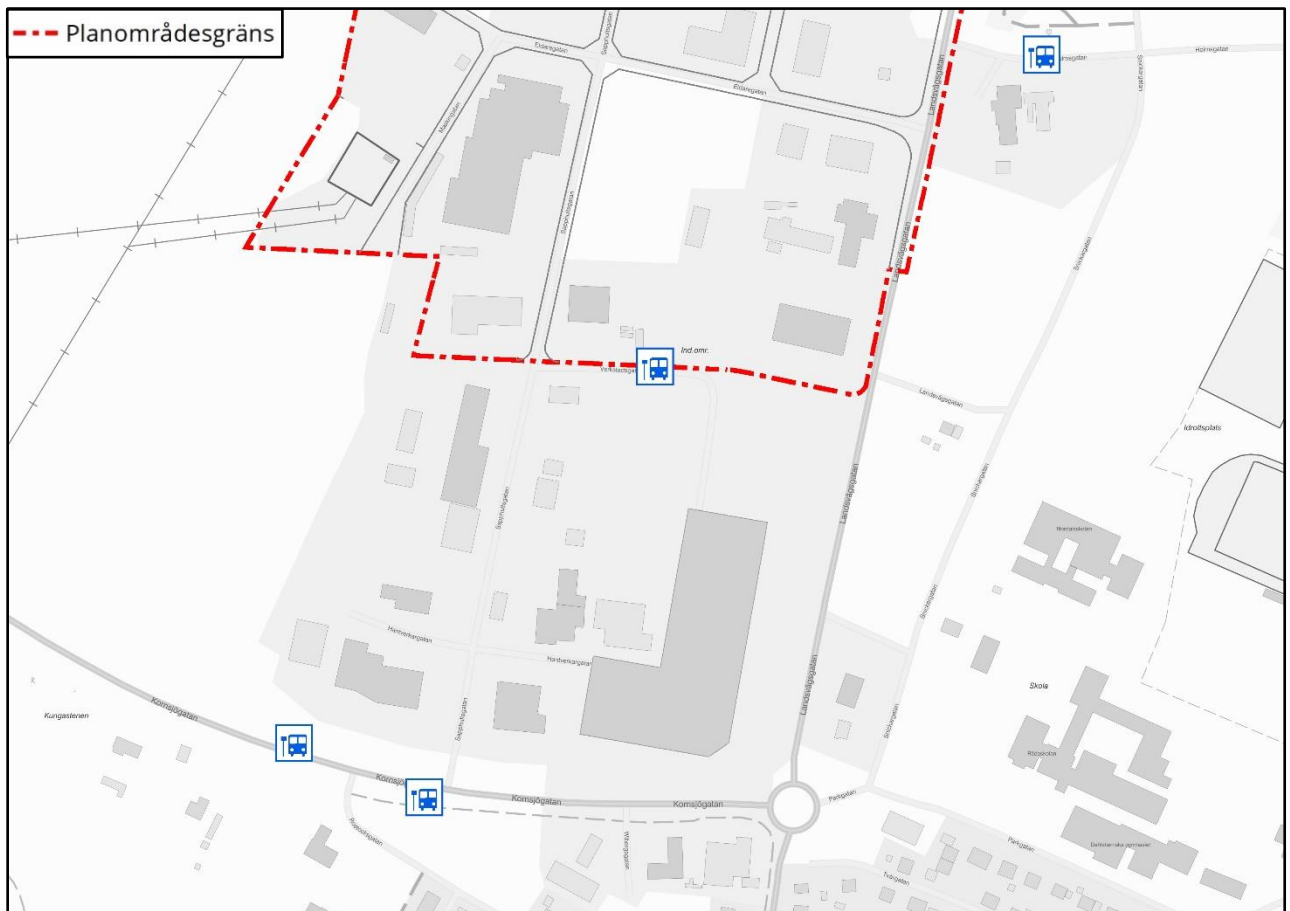
Karta över befintliga och planerade gång- och cykelvägar i och närheten av planområdet

Kollektivtrafik*Förutsättningar:*

Inom planområdet finns idag inte någon kollektivtrafik. Söder om planområdet finns busshållplatser längsmed väg 166 som trafikeras av Västtrafik, linje 700. Linjen går mellan Ed – Bäckeфорs – Mellerud – Vänersborg och trafikeras med timmestrafik i riktning Vänersborg – Ed och i timmestrafik i riktning Ed – Vänersborg.

Strax öster om planområdet, längs Holmsgatan, finns busshållplatser som trafikeras av Västtrafik, linje 721. Linjen går mellan Mellerud – Ånimskog – Åmål och trafikeras med kvartstrafik under morgonens maxtimme i riktning mot Åmål och motsvarande under eftermiddagens maxtimme med riktning in mot Mellerud. Hållplatsen trafikeras även av linje 720 med två turer per dag.

Direkt söder om planområdet, längsmed Verkstadsgatan planeras en ny hållplats för busslinjetrafik.



Karta över busshållplatser i närheten av planområdet

Planförslag och konsekvenser:

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

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

I södra delen av planområdet är gatorna utbyggda. Trafiken i området utgörs både av tung trafik och persontrafik. Planområdet ansluter till länsväg 166 via Sapphultsgatan, genom Västerråda handels- och industriområde, och har en direktanslutning till E45 via Eldaregatan. Från E45 planeras ytterligare en anslutning, Verkstadsgatan, i och med ett genomförande av detaljplanen för Västerråda handels- och industriområde.

En Trafikutredningar har gjort under hösten 2019 av *Ramboll*. Trafikutredningen redogör för hur trafiksäkerheten, tillgängligheten och framkomligheten på E45 och Länsväg 166 kan påverkas av planförslaget. En bedömning över hur den förväntade trafiken till och från verksamheter i planområdet påverkar anslutningarna till det statliga vägnätet har också gjorts. Trafikutredningen har utgått från Trafikverkets basprognos år 2040.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen finns inte några nya anslutningar till E45 eller 166. Planområdet är förberett med anslutningsgator för framtida planläggning väster om planområdet. I likhet med befintlig detaljplan och omkringliggande planer planeras gatorna att vara cirka nio meter breda.

ANTAGANDEHANDLING

Av trafikutredningen har följande slutsatser dragits; För att klara av trafiksituationen enligt ett scenario med fullt utbyggda exploateringar i detaljplanerna Sapphult och Västerråda handels- och industriområde samt en ökning av trafiken längs med det statliga vägnätet i enlighet med prognos 2040 bedöms inga åtgärder behövas. De trafikplatser som finns och är planerade bedöms kunna klara av den kommande trafikökningen av såväl alstring som basprognos. Belastningsgraden i samtliga korsningar understiger riktvärdet 0,6 för såväl för- som eftermiddagens maxtimmar och inte i något fall överstiger medelkölängden ett fordon.

Färdmedelsfördelningen i området är biltung och det är av vikt att beakta trygga och trafiksäkra kopplingar för fotgängare och cyklister till och från området. Den cykelbana som planeras leda över cirkulationsplatsens norra påfart och leda vidare på västra sidan om E45 längs med exploateringsområdena Västerråda och Sapphult medger för fotgängare och cyklister från Mellerud tätort att komma till och från området. Denna gång- och cykelväg kopplar även samman exploateringsområdet med järnvägsstationen och resecentrumet i Mellerud. Överfarten bör planeras för god trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Parkering för bil och cykel

Planförslag och konsekvenser:

Bil- och cykelparkering ska lösas inom den egna fastigheten. En allmänt vedertagen vägledning för dimensionering av antalet bil- och cykelparkeringsplatser är följande:

Parkeringsnorm för ej omgivningsstörande verksamheter

	Cykelparkering, antal platser/1000 m ² BTA	Bilparkering, antal platser/1000 m ² BTA
Verksamheter Z	10	20

Parkeringsnorm för detaljhandel, ej livsmedel, och kontor

	Cykelparkering, antal platser/1000 m ² BTA	Bilparkering, antal platser/1000 m ² BTA
Kontor K	15	20
Handel H	25	30

Vid planering av anläggande av parkering bör marken förberedas för laddningsstolpar för elfordon. Parkeringsbehovet bevakas i bygglovsprövningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar:

Detaljplanen medger endast verksamheter med liten eller begränsad omgivningspåverkan. Öster om planområdet går E45. En trafikbullerutredning utfördes av *Akustikverkstan* januari 2019. Närmsta bostadsbebyggelse ligger cirka 60 meter från planområdet. Nästkommande bostadsbebyggelse ligger cirka 315 meter från planområdet

Planförslag och konsekvenser:

Trafikbullerutredning visar att planerad markanvändning är möjlig med hänsyn till buller. Beroende på hur bebyggelsen placeras i området kan vissa åtgärder behövas vidtas vid byggnation avseende fasadutformning och val av fönster. Ljudklass C, enligt SS 25268 + T1:2017, ska uppfyllas för kontor och lokaler. Dessa frågor bevakas vid bygglovsprövningen.

Närmsta bostadshus ligger inom detaljplanen för Holm 1:10 m.fl. från 1991 som medger användningen kontor, småindustri och handel med skrymmande varor. Bedömning angående bullerpåverkan på denna angränsande detaljplan har gjorts mot den tillåtna markanvändningen. En bedömning om hur detta bostadshus kan påverkas av buller har därför inte gjorts.

Omkringliggande bostadsbebyggelse bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Luft

Förutsättningar:

Planområdet ligger intill E45 som alstrar luftföroreningar till omgivningen.

Planförslag och konsekvenser:

Inga åtgärder bedöms krävas inom planområdet för att marken ska vara lämplig för planerad markanvändning.

Översvämningsrisk

Förutsättningar:

En dagvattenutredning av området har utförts 2018, som sedan kompletterats 2019, av S-Å VA-teknik AB. Den norra delen av planområdet som inte är bebyggt består av odlad mark samt ängsmark. Planområdet är flackt och sluttar mot nordost. Infiltrationsförmågan i området är dålig.

Planförslag och konsekvenser:

Vid höga vattenflöden kommer gatorna i området att fungera som dagvattenkanaler för att leda undan vatten till diken och fördröjningsdamm i området. Planbestämmelse om att lägsta överkant på översvämningsställd grundmur eller bottenplatta ska vara 0,5 meter över lägsta anslutande gatunivå eller medelmarknivå mätt inom en radie av 15 meter runt byggnaden finns i detaljplanen för att minimera risken att byggnader skadas vid höga vattenflöden.

Melleruds kommunen har i samråd med S-Å VA-teknik AB gjort bedömningen att vid överfallsregn kan dagvattenservisen och dränering däckas upp baklänges. Byggnader erhåller då ett tillräckligt skydd för översvämnning vid överfallsregn om lägsta överkant på översvämningsställd grundmur eller bottenplatta sätts till 0,5 meter över lägsta anslutande gatunivå eller medelmarknivå mätt inom en radie av 15 meter.

Lovplikten har även utökats så att marklov krävs för åtgärder som kan försämra marken vattengenomsläpplighet.

Farligt gods*Förutsättningar:*

För området söder om aktuellt planområde, Västerråda handels- och industriområde, gjordes en Riskanalys avseende transport av farligt gods. Riskanalysen utfördes av *Prevecon*, daterad 2011-07-07. Melleruds kommun bedömer att förutsättningarna och riskerna är likartade för de båda områdena eftersom områdena ligger i direkt anslutning med varandra längs med E45, samt att områdena medger liknade markanvändning. Riskanalysen behandlade även riskerna som en tankstation medför. Det underlag som Prevecon använt i Riskanalysen från 2011 bedöms fortfarande vara aktuellt.

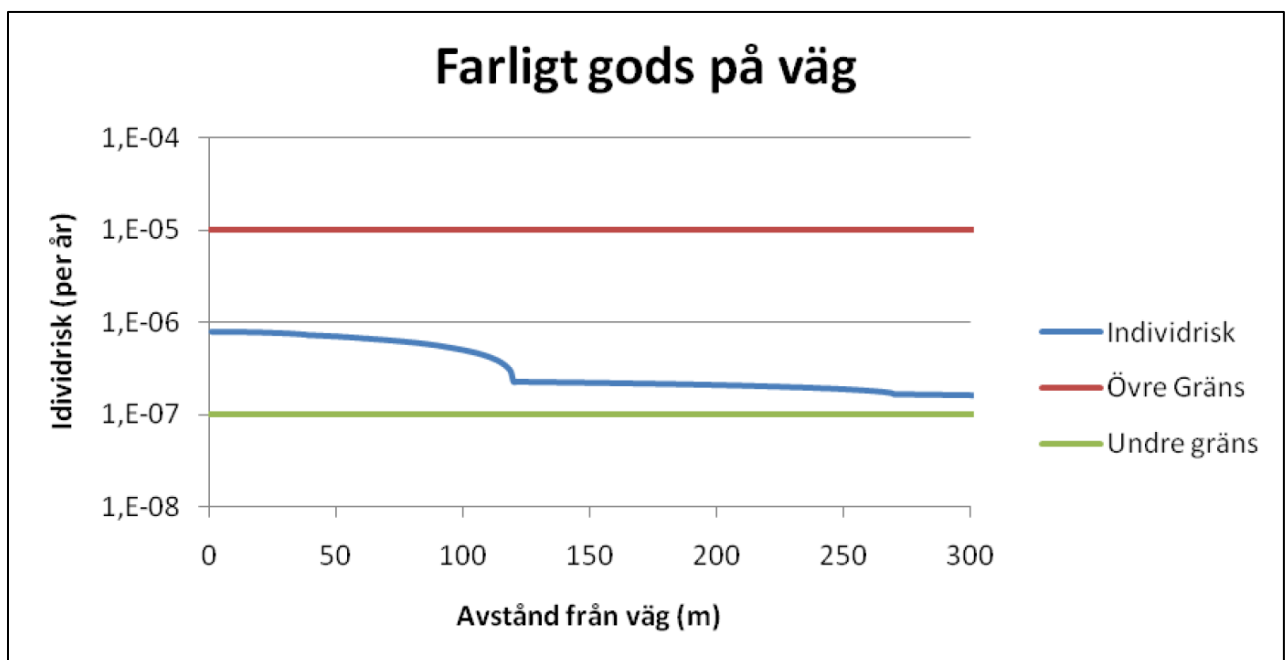
Sammanfattningsvis finns det vissa risker för människor i och med närheten till E45 som utgör primärled i det nationella vägnätet för farligt gods. Risker som är viktigast att beakta för det aktuella området avser explosiva ämnen och föremål, brännbar eller giftig gas, brandfarliga vätskor och oxiderande eller organiska ämnen.

Det finns i Sverige inga fastställda kriterier för risk. Av denna anledning används de kriterier som har tagits fram i Räddningsverkets rapport *Värdering av risk* (1997). I rapporten föreslås följande kriterier för individrisk:

- Risknivåer högre än 10^{-5} per år tolereras ej.
- Risknivåer under 10^{-7} per år anses så låga att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder inte behöver värderas.

Vid risknivåer mellan dessa gränser ska säkerhetshöjande åtgärder värderas ur ett kostnads-/nyttoperspektiv. Rimliga åtgärder bör vidtas så att riskerna hålls så låga som är praktiskt möjligt. Detta område kallas ALARP (As Low As Reasonably Practible)

Riskvärderingen i Riskanalysen visar att individrisknivån och samhällsriskin inom området hamnar i den nedre delen inom ALARP-området. Detta innebär att risken ligger på en tolerabel nivå under förutsättning att säkerhetshöjande åtgärder vidtas i rimlig utsträckning. Med hänsyn till resultatet i riskanalysen bedöms risken avseende transport av farligt gods inte utgöra något hinder för den planerade planläggningen.



Individrisk på olika avstånd från vägen för farligt gods på väg

Planförslag och konsekvenser:

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

- Detaljplanen anger ett bebyggelsefritt område på 30 meter längs E45 för att inte uppmuntra till att människor vistas där stadigvarande.
- För byggnader längs med E45 ska utrymningsvägar placeras så att en säker utrymning kan ske i riktning från E45. Friskluftsintag ska även placeras så att de vetter bort från E45. Entréer bör inte placeras mot E45. Frågorna bevakas vid bygglovsprövningen.
- Planbestämmelse Skydd₁ har lagt till planen inom området längs med E45 om att ett Vägräcke ska uppföras innan eller senast i samband med att kvarteret närmast vägräcket bebyggs. Vägräcket ska placeras cirka 7 meter in från vägkant på allmän platsmark. Sett till hastigheten på vägsträckan som vägräcket placeras längs, trafikflödet på E45, topografin kring vägen och markanvändningen längs med sträckan bedömer Melleruds kommun att vägräcket ska vara i kapacitetsklass H2. Vägräcke i kapacitetsklass H2 används normal vid broar och kapacitetsklass N2 vid vägar. Kommunen bedömer trots det att vägräcket ska vara i kapacitetsklass H2 för att säkerställa att riskerna vid en trafikolycka blir så begränsade som möjligt. Kommunen har i sin bedömning fört diskussioner och resonemang med Trafikverket. Räcket minimerar risken för att fordon kör in i planområdet vid en avåkning.

Mellan vägräcket och vägbanan finns ett befintligt dike inom vägområdet. Vid olycka som medföljer läckage av brandfarligt och/eller miljöfarlig vätska bedöms risken som liten att vätskor läcker in på planområdet. Vätskan samlas i diket och kan sedan omhändertas på ett säkert sätt.



Ungefärlig placering av nytt vägräcke, cirka 340 meter

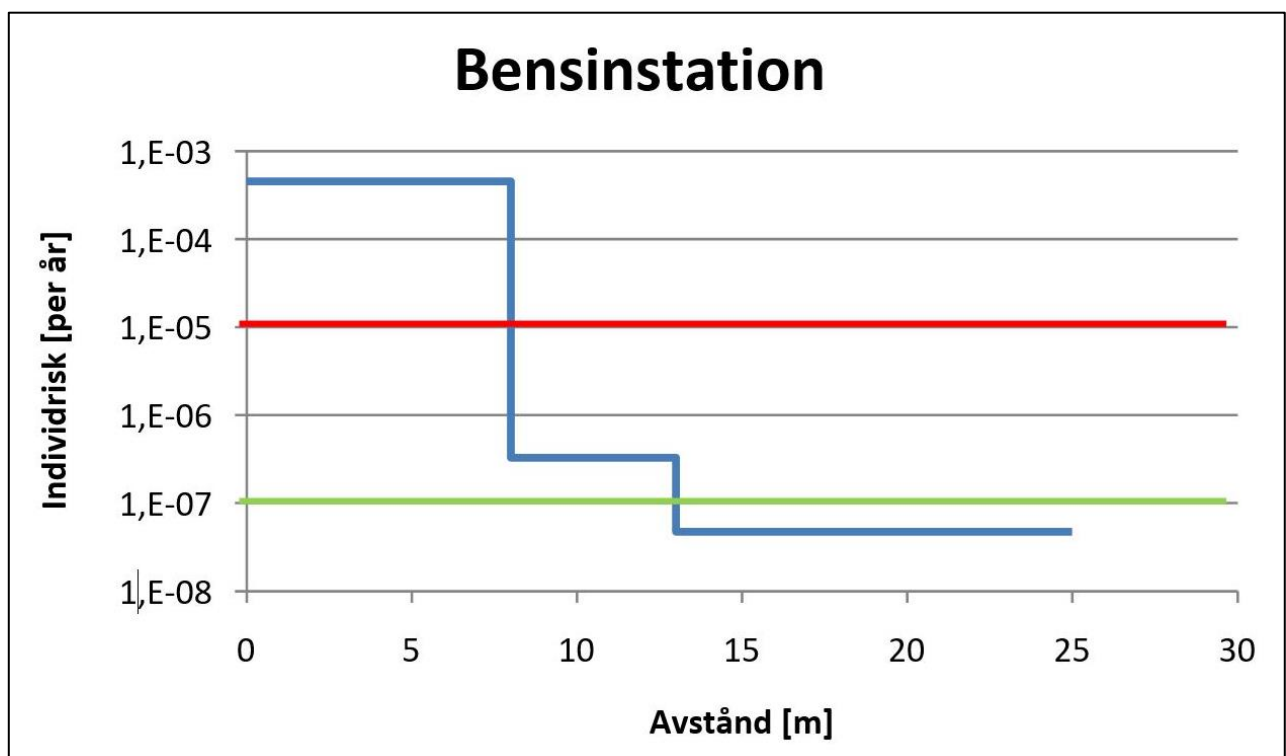
Drivmedelförsäljning*Förutsättningar*

Inom planområdet finns idag bränslestation med försäljning av diesel, bensin och gas. För området söder om aktuellt planområde, Västerråda handels- och industriområde, gjordes en Riskanalys avseende transport av farligt gods. Riskanalysen utfördes av Prevecon, daterad 2011-07-07. Melleruds kommun bedömer att förutsättningarna och riskerna är likartade för de båda områdena eftersom områdena ligger i direkt anslutning med varandra längs med E45, samt att områdena medger liknade markanvändning. Riskanalysen behandlade även riskerna som en tankstation medför. Det underlag som Prevecon använt i Riskanalysen från 2011 bedöms fortfarande vara aktuellt.

Sammanfattningsvis finns det vissa risker för människor i och med närheten till bränslestationen. Individrisken kring bränslestationen varierar med avståndet från bränslestationen. I diagrammet nedan har den övre (röd) och den undre (grön) gränsen för ALARP-området markerats. Av diagrammen kan utläsas att individrisken i området är acceptabel (hamnar inom ALARP-området) förutom i bensinstationens absoluta närhet (8 m). Vid ett avstånd på 13 meter hamnar individrisken under ALARP-området.

Det finns i Sverige inga fastställda kriterier för risk. Av denna anledning används de kriterier som har tagits fram i Räddningsverkets rapport *Värdering av risk* (1997). I rapporten föreslås följande kriterier för individrisk:

- Risknivåer högre än 10^{-5} per år tolereras ej.
- Risknivåer under 10^{-7} per år anses så låga att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder inte behöver värderas.



Melleruds kommun har även använt sig utav Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, Mars 2015, innehåller avståndsrekommendationer mellan olika objekt och utrustning för drivmedel på en bensinstation.

Planförslag och konsekvenser

För att minimera risker vid olyckor kring området som medger drivmedelsförsäljning har följande planbestämmelser med motivering införts i detaljplanen

- Riskanalysen rekommenderar ett skyddsavstånd på minst 8 meter för att individrisken ska hamna inom ALARP-området och ett minsta avstånd på 13 meter för att individrisken ska hamna under ALARP-området. MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* rekommenderar ett avstånd på 25 meter mellan riskkällan och platser där människor vanligen vistas.

För att uppnå en god säkerhet med goda marginaler som tar hänsyn till att verksamhetens placering kan förändras inom området som medger drivmedelsförsäljning läggs en bebyggelsefri zon på 25 meter kring området med drivmedelsförsäljning. Det innebär att området som medger drivmedelsförsäljning får ett 10 meter brett prickat område längs områdets ytterkanter mot gatan i söder och väster. Gatorna är 9 meter breda och för kvarteren på andra sidan gatan finns ett 6 meter brett prickat område. Totalt blir det ett 25 meter brett område som inte medger någon bebyggelse där människor kan vistas långvarigt.

Vid den norra användningsgränsen av området som medger drivmedelsförsäljning prickas ett område på 20 meter, undantaget en sträckning på cirka 23 meter där det prickade området är 10 meter. Orsaken till det är att det finns en befintlig anläggning där. För att trots det säkerställa en hög säkerhet för omkringliggande bebyggelse har en administrativ planbestämmelse om villkorat startbesked för det området införts i planen. Villkoret innebär att startbesked inte får ges förrän skyddsmur eller liknande skyddsanordning uppförts längs den norra administrativa- och egenskapsgränsen. Skyddsmuren eller den liknande skyddsanordningen ska utformas och dimensioneras efter den bebyggelse som anläggs inom planbestämmelsens område. Vid bebyggelse inom området som härrör till drivmedelsförsäljningen ska MSB:s föreskrifter inhämtas och följas. På området norr om drivmedelsförsäljningen, som medger *verksamheter* (Z) och *detaljhandel utom handel med livsmedel* (H₁) har ett 5 meter brett prickat område införts för att få 25 respektive 15 meter bebyggelsefritt område.

På områdets östra sida som angränsar till allmän platsmark regleras bebyggelsen till 30 meter från E45 vägkant.

Melleruds kommun bedömer att tillräcklig säkerhet för bebyggelsen kring området med drivmedelsförsäljning kan uppnås med ovan beskrivna åtgärder och planbestämmelser.

Radon

Förutsättningar:

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

Planförslag och konsekvenser:

Byggnader, där människor vistas stadigvarande, inom normalradonmark ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Radonskyddad konstruktion innebär i huvudsak att fogar och rörgenomföringar i grundkonstruktionen ska utföras täta. Tätningen

ska vara intakt under husets livslängd. Vidare ska grundkonstruktionen utföras så stabil att inga sprickor uppkommer på grund av sättningar eller andra rörelser. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Markföreningar

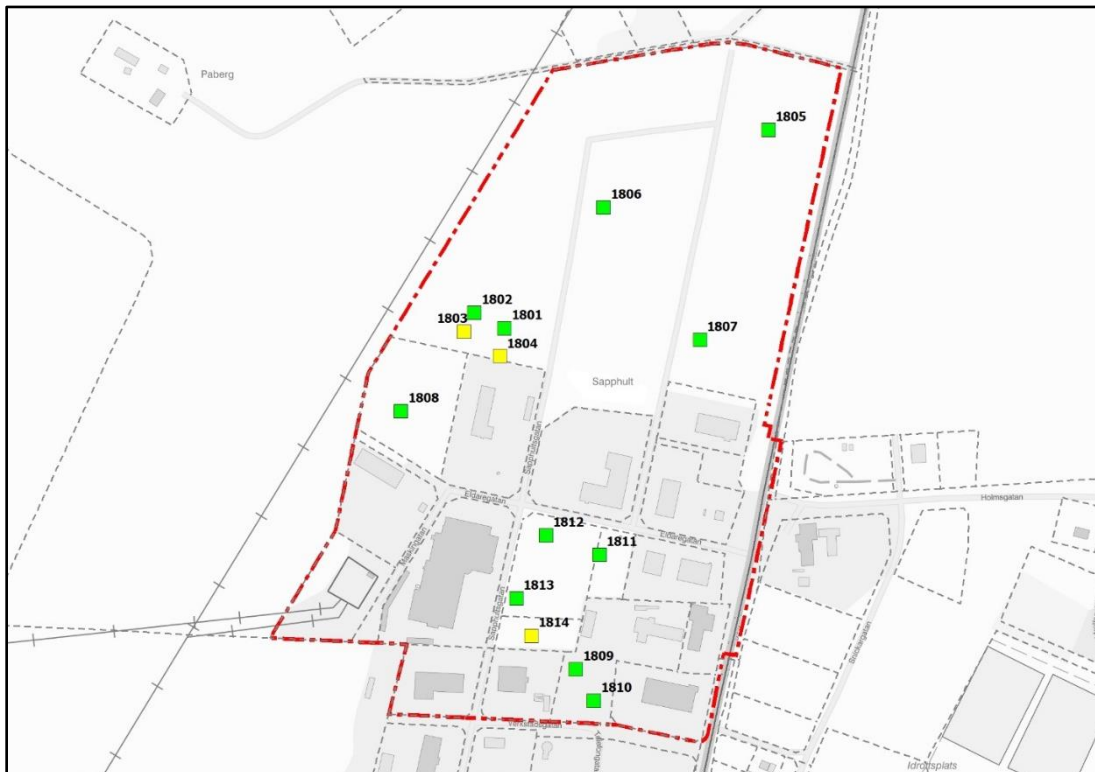
Förutsättningar:

I sydöstra delen av planområdet finns kända föroreningar som dokumenterades vid markutredning 2014. En miljöteknisk markundersökning utfördes av *SWECO* 2019. Då förslaget är att planområdet fortsättningsvis ska användas till bland annat handel och kontor så är det riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning) som bör gälla. Inga halter av de analyserade ämnena var över MKM-nivån. Utifrån utförd markundersökning kan Sweco inte finna några hinder för att marken används till den planerade markanvändningen.

I 3 provpunkter påträffades ämnen med halter över KM-nivå (känslig markanvändning). I 2 av dessa påträffades kvicksilver och PAH-H (polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt). Provpunkterna ligger där det tidigare har legat en minkfarm. Dessa föroreningar härrör mest troligen från minkfarmen.

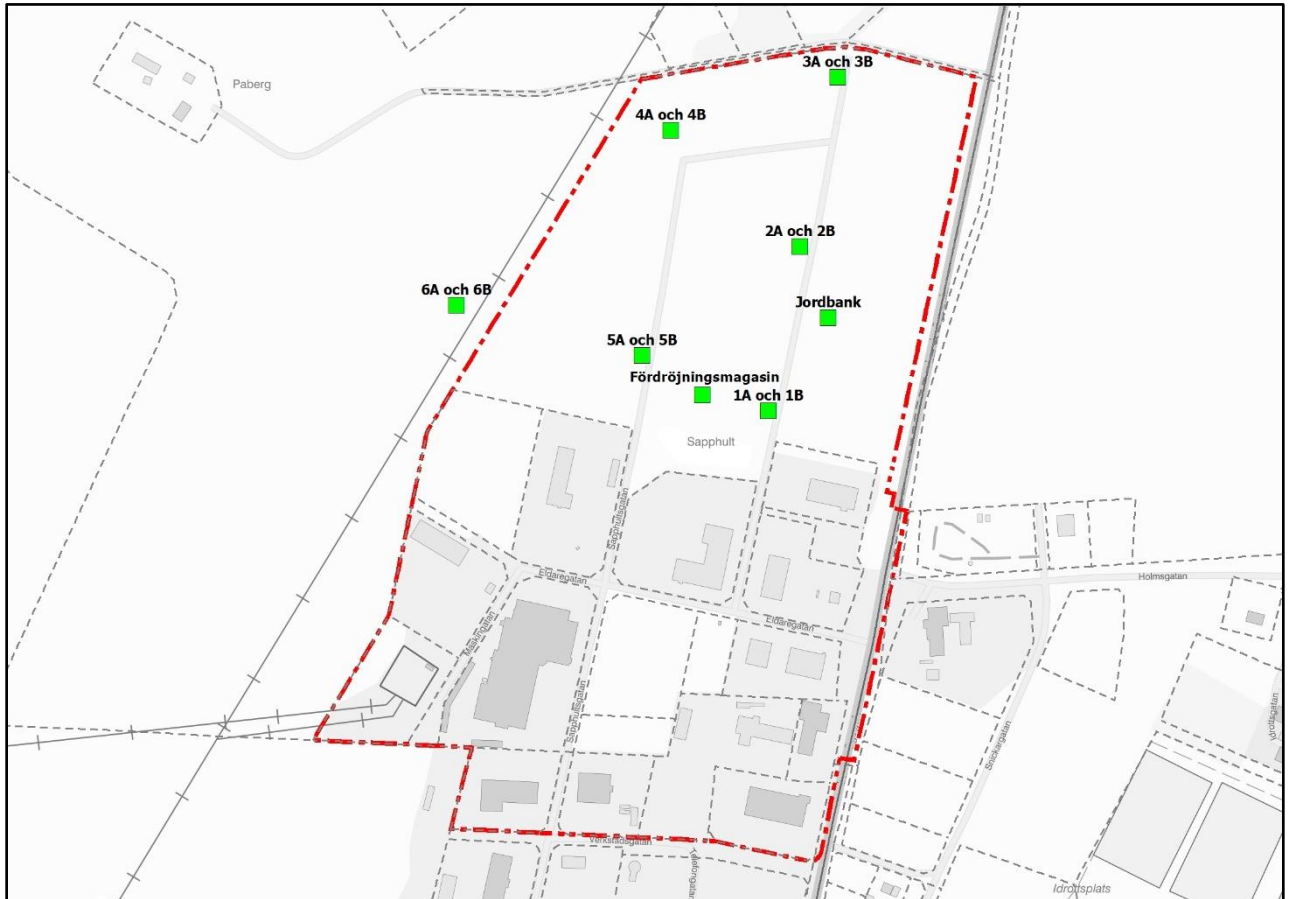
I ytterligare 7 provpunkter påträffades ämnen med nivåer över MRR (mindre än ringa risk). Totalt 10 av 13 analyserade prov har halter överstigande MRR eller KM. Ämnet som överskred riktvärdena för MRR eller KM var kadmium. Att jordmassor har ämneshalter över KM och MRR bör beaktas vid en eventuell bortförsel av dessa då jordmassor med halter över MRR och KM inte villkorslöst får flyttas ifrån fastigheten.

I samband med fältarbetet skedde grävarbete på fastigheten Snickaren 2. Marken luktade petroleum och personal från Dalslands miljöförbund var på plats för att ta prover. Det är sannolikt att det förekommer petroleumföroreningar intill drivsmedelsverksamheten.



Karta över provtagningspunkter som Sweco tog i den miljötekniska markundersökningen. Gulfärgade punkter (■) visar punkter med något förhöjd nivå av markförorening.

Melleruds kommun har tillsammans med Dalsland miljö- och energikontor tagit ytterliga 8 markprover för att analysera kadmiumförekomsten i området. Provtagningen gjordes på två djup i alla provpunkter. Proverna skickades till Eurofins för analys och de provsvaren visade på en kadmiumhalt som ligger under MRR. Sammantaget bedöms att någon ytterligare åtgärd inte behöver vidtas.



Karta över kompletterande provtagningspunkter tagna av Melleruds kommun och Dalslands miljö- och energiförbund.

Planförslag och konsekvenser:

Bortforslande och användning av mer än 10 000 kubikmeter jordmassor på annan plats med ämneshalter under nivån för MRR ska anmälas till Dalslands miljö- och energikontor.

Bortforslande och användning av jordmassor oavsett volym på annan plats med ämneshalter över nivån för MRR ska anmälas till Dalslands miljö- och energikontor.

För del av fastigheten Snickaren 2 har planbestämmelse om förhöjd lovplikt lagts till i detaljplanen som innebär att marken måste saneras innan bygglov för nybyggnation av huvudbyggnad kan beviljas.

Räddningstjänsten

Förutsättningar:

Insatstiden för räddningstjänsten (NÄRF) understiger 10 minuter till planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget kommer inte att påverka insatstiden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

För den södra delen av planområdet är det kommunala vatten- och avloppsnät (VA-nät) utbyggt.

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. Två E-områden för teknisk anläggning har därför lagts till i den norra delen av planområdet. I samband med att detaljplanen antas ska även beslut om att området ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA fattas.

Dagvatten

Förutsättningar:

En dagvattenutredning av området har utförts 2018, som sedan kompletterats 2019, av S-Å VA-teknik AB. En stor del av den redan exploaterade marken består idag av byggnader, grusplaner och gräsytor. I denna del är VA-nätet utbyggt och det pågår förstärkningsarbeten 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. Vattenrecipient för dagvattnet är Holmsån.

Planförslag och konsekvenser:

Dagvatten ska fördröjas på den egna fastigheten och sedan ledas vidare till befintliga dikessystem som rinner norrut mot befintliga våtmarker. Lovplikten har även utökats så att marklov krävs för åtgärder som kan försämra marken vattengenomsläpplighet. I samband med bygglovsprövningen tas frågan om behovet av oljeavskiljare upp för verksamheter som kan avge föroreningar.

Från våtmarkerna rinner vattnet vidare i diken till Holmsån som i sin tur mynnar ut i Vätern. Enligt VISS har Holmsån mellan Gösjöns utlopp och anslutning till Gärdsrudsbacken måttlig ekologisk status på grund av övergödning av främst fosfor och morfologiska förändringar.

ANTAGANDEHANDLING

God kemisk ytvattenstatus uppnås inte på grund av kvicksilver och PBDE som båda är luftburna föroreningar. I dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda detta.

Med redovisade åtgärder med utförande av fördröjningsmagasin och makadamfylla fördröjningsdiken längs gatorna beräknas planområdets påverkan på befintlig våtmark och Holmsån halveras, vilket gör att den ekologiska och kemiska statusen inte kommer att försämrats. Även flödena vid dimensionerande 5-årsregn kommer att minska vilket ger minskad erosion och minskad belastning på diken och våtmarker nedströms planområdet. Vid 100-årsregn kommer att viss fördröjning ske tills fördröjningsmagasinen är fulla.

I mitten av planområdet finns ett område planlagt som NATUR där en fördröjningsdamm ska anläggas. Längs med vissa gator kommer även makadamdiken att anläggas på gatumarken för att skapa ytterligare en fördröjning.



Karta över dagvattenhanteringen i planområdet

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Vattenfall. I södra delen av den befintliga planen finns två områden för transformatorstation, E₁-område.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen behålls de befintliga E₁-områdena (tekniks anläggning, transformatorstation) som finns i nu gällande plan samt kompletterar planområdet med ytterligare två E-områden (tekniks anläggning) för transformatorstation, pumphus med mera i den norra delen av området. Vid etablering av teknisk anläggning i E-områdena ska den etablerande aktören samråda med redan befintliga aktörer inom området innan åtgärder vidtas

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 förse med ytterligare brandposter på strategiska bra platser med högst 150 meter mellan två brandposter. Utbyggnad av brandposter görs 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 återvinningscentral. Närmsta återvinningscentral finns i Hunnebyn, cirka 7 kilometer från planområdet.

Bredband

Förutsättningar:

Befintligt bredbandsnät söder om planområdet är förberett för utbyggnad.

Planförslag och konsekvenser:

I takt med att området byggs ut förläggs bredband (fiber) 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.

Planförslag och konsekvenser:

Tillgänglighetsfrågorna bevakas vid bygglovsprövningen.

Verksamhetsammansättning

Planförslag och konsekvenser:

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

Trygghet

Planförslag och konsekvenser:

Belysningsstolpar sätts upp i takt med att gatu- och gång- och cykelvägnätet byggs ut.

MILJÖBEDÖMNING

Förenlighet med Miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna 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 Holmsån, som sedan mynnar ut i Vänern. Vattnet i Holmsån och Vänern har måttlig ekologisk status. Dagvatten inom planområdet ska, förutom det lokala omhändertagandet genom infiltration, även fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem på en lång sträcka innan recipienten nås. Dagvattnet passerar bland annat en anlagd våtmark som bidrar till att rena dagvattnet. Därmed förhindras att eventuella föroreningar når Holmsån och Vänern. Risken för översvämningar inom planområdet förhindras genom att planen har bestämmelser som säkerställer långsam avrinning och infiltration från planområdet. En fördröjningsdamm ska även anläggas i mitten av planområdet. Möjliga verksamheter inom planområdet bedöms ha begränsad miljöpåverkan på dagvattnet. I samband med bygglovsprövningen tas frågan om behovet av oljeavskiljare upp för verksamheter som kan avge föroreningar.

Planförslaget anses därför inte medföra att Holmsåns och 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.

För området gäller sedan tidigare en detaljplan för industriändamål. Det behövs därför ingen särskild motivering i denna plan för att ta jordbruksmark i anspråk. Melleruds kommun har ändå gjort en bedömning och motivering till ianspråktagandet av jordbruksmark då kommunen lägger särskild vikt på hur jordbruksmark hanteras vid planering och exploatering.

Att utveckla Västerråda-Sapphultsområdet som ett framtida verksamhets- och handelsområde är nödvändigt för att utveckla näringslivet 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- och delar av Sapphultsområdet är sedan länge ett redan etablerat industri- och verksamhetsområde strategiskt beläget vid korsningen mellan Länsväg 166 och E45 och längs med E45.

Lämpligt innehåll i området har blivit inriktat 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 3 kap. § 4 i Miljöbalken.

GENOMFÖRANDE

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor och 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 ett genomförandeperspektiv.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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.

Tidplan

Ett överklagande av detaljplanen förlänger handläggningstiden.

Preliminär tidplan:	Samråd:	november 2018
	Granskning 1	mars 2020
	Granskning 2	mars 2021
	Antagande:	maj 2021
	Laga kraft:	juni 2021

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 fastighetsägare eller exploatör 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:

<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
<u>Allmänna platser</u>		
NATUR	Melleruds kommun	Melleruds kommun
PARK	Melleruds kommun	Melleruds kommun
GATA	Melleruds kommun	Melleruds kommun
GÅNG-/CYKELVÄG	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Skydd ₁	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	Melleruds kommun/Vattenfall	Melleruds kommun/Vattenfall
E ₁ (Transformatorstation)	Vattenfall	Vattenfall

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för Melleruds kommun

Sammanfattningsvis står Melleruds kommun för kostnader förenade med framtagandet av detaljplanen, utbyggnad och underhåll av gator, gång- och cykelvägar, belysning och park- och naturområden på allmän plats. Kostnaden som uppkommer vid lantmäteriförrättning när allmän platsmark ska regleras från kvartersmark. Kommun bekostar ansökan om dispens från biotopskyddet för diken som ska ändras eller överbyggas. Kommun erhåller intäkter genom försäljning av kvartersmark och i samband med att bygglov beviljas och planavgift tas ut.

Konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Sammanfattningsvis bekostar exploatörer/fastighetsägare ledningsdragningar och fördröjningsanläggningar av dagvatten på den egna fastigheten. 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 från Melleruds kommun står köparen för eventuella förrättningskostnader. Fastighetsägarna till Gjutaren 2 och Sapphult 1:3 bekostar igenfyllningen av befintligt dike efter att dispens från Länsstyrelsen erhållits.

Planläggningskostnad

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

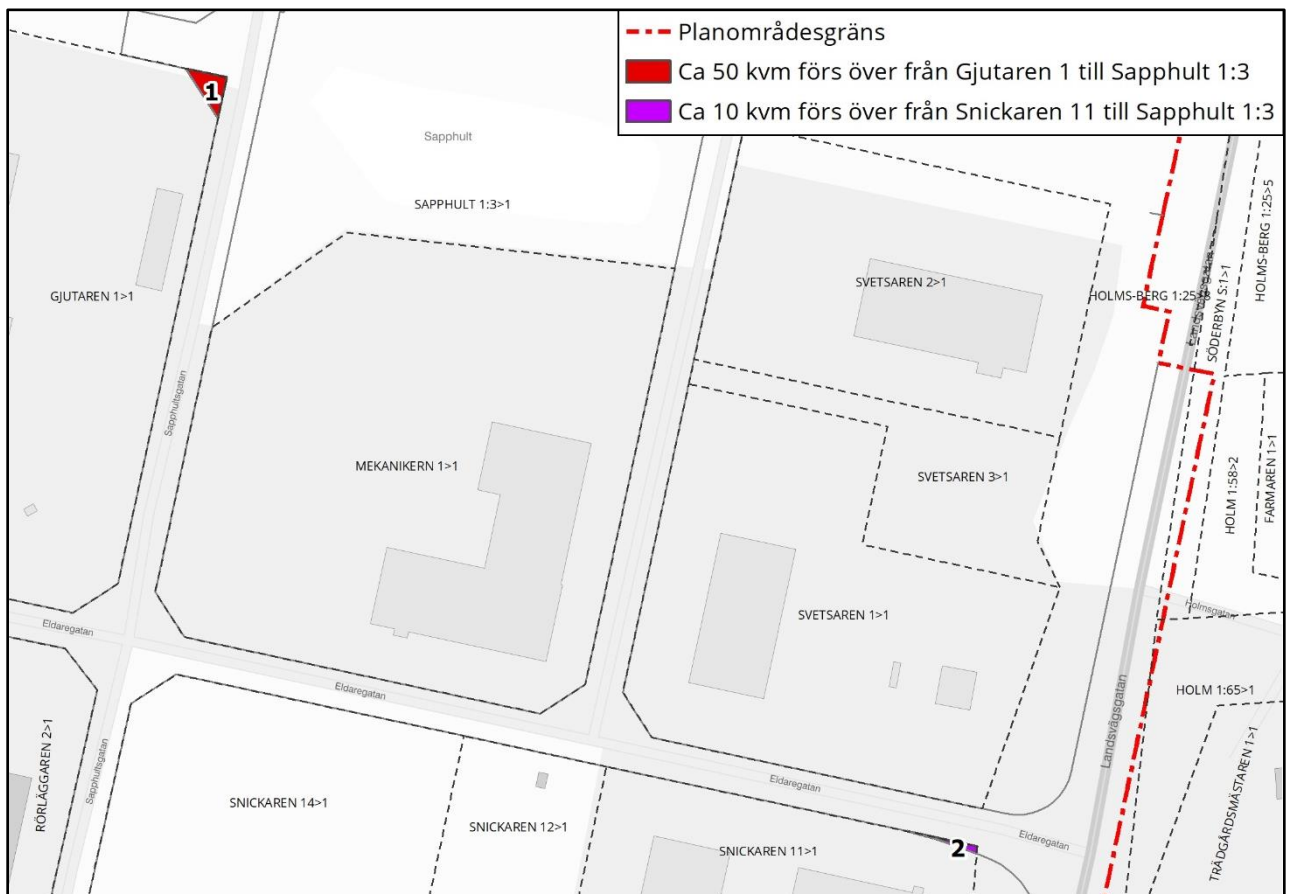
För den norra delen av planområdet längs E45 finns planbestämmelse i plankartan om största och minsta storlek på fastighet. Fastighetsbildning sker i takt med att planområdet byggs ut. Melleruds kommun bekostar förrättningskostnader rörande allmän platsmark. Vid köp av kvartersmark från Melleruds kommun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

Ledningsrätt och servitut

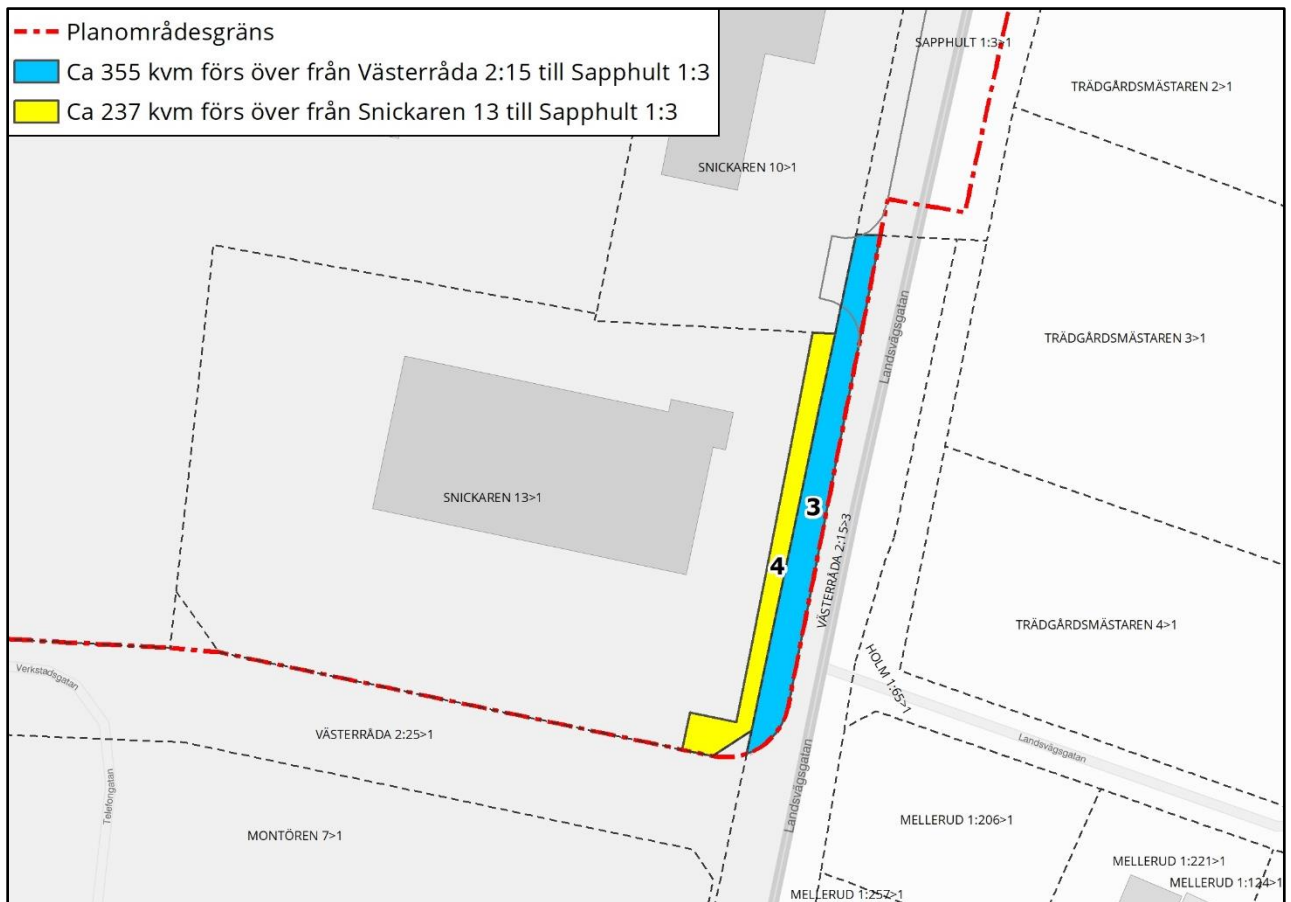
Inom områden som i plankartan utpekats som u₁-område ska Melleruds kommun inskaffa servitut, alternativt ledningsrätt för de allmänna ledningar kommunen har.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För att genomföra fastighetsbildningen enligt detaljplanen behöver delar av fastigheterna Gjutaren 1, Snickaren 11, Snickaren 13 och Västerråda 2:15 att lösas in som allmän platsmark. Melleruds kommun ansöker om lantmäteriförrättning samt bekostar den. Ersättning till fastighetsägare erhålls genom överenskommelse med maktöverlåtelseavtal. Kommunen har enligt PBL 6 kap. 13§ rätt att lösa in mark för allmän plats som denne är huvudman för även om överenskommelse inte nås med fastighetsägaren. Det sker då genom så kallad expropriation.



Fastigheter berörda av fastighetsreglering



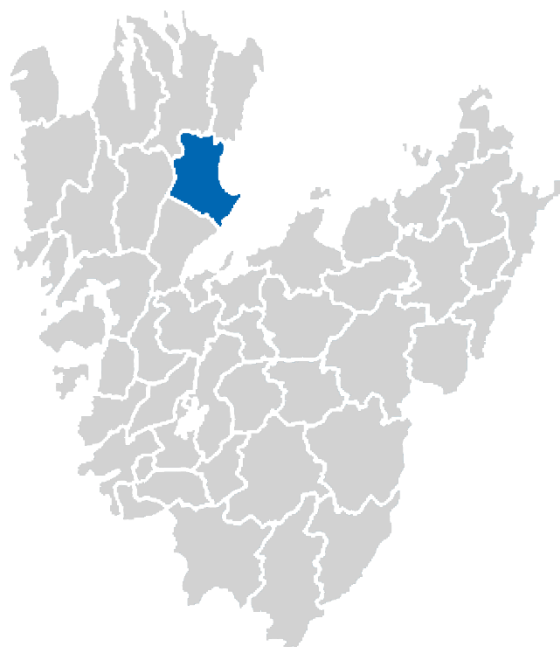
Fastigheter berörda av fastighetsreglering

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, Bygglövsingenjör Filip Björndahl samt Stadsarkitekt Jan Skeppstedt.



**MELLERUDS
KOMMUN**

Tillväxtenheten
464 80 Mellerud
0530-180 00 • www.mellerud.se