

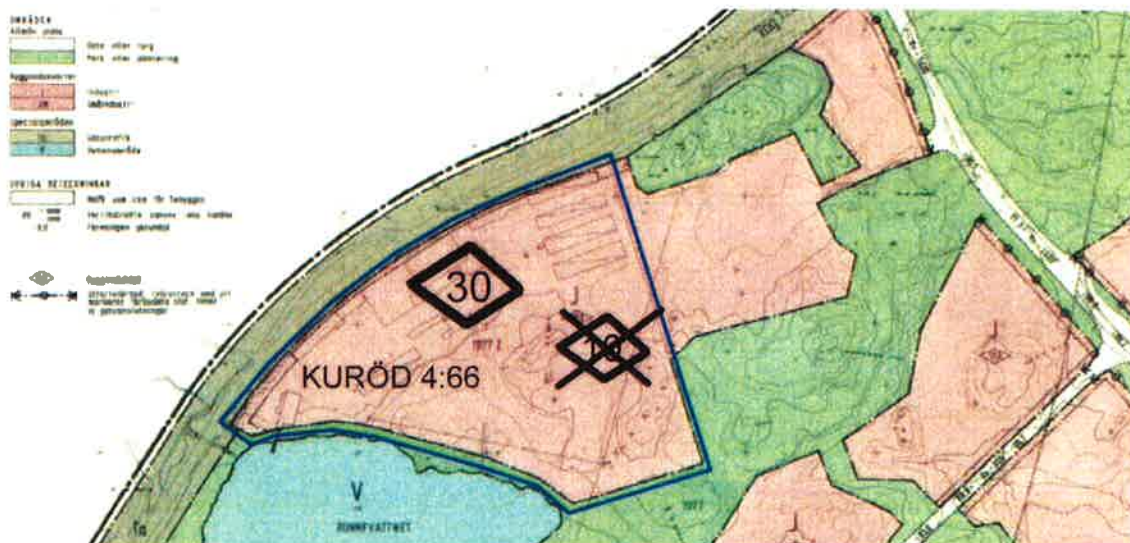
**ANTAGANDEHANDLING**

DNR: 2013:3740

ARB: 590

Antagen: 13 juni 2014**Lagakraft: 9 juli 2014****Tillägg till planbeskrivning**

Ändring av detaljplan, nr UA 296 för
för del av Björbäck - Gräskärr, område 8,
fastigheten Kuröd 4:66,
Uddevalla kommun

**UA Ä296**

Ändring upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 2014-05-28

ÄNDRING AV DETALJPLAN UDDEVALLA nr 296

Tillägg till

PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan, nr UA 296, för del av Björbäck - Gräskärr, område 8, fastigheten Kuröd 4:66, Uddevalla kommun.

Detaljplanen är fastställd av länsstyrelsen 1988-03-30.

Ändring benämns **UA Ä296** i kommunens planregister.

För ändring gäller plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uddevalla Kraft AB planerar för att etablera en anläggning som producerar pellets på fastigheten Kuröd 4:66, i anslutning till Lillesjöverket. Tillverkning sker med hjälp av överskottsenergi från kraftvärmeverket. Miljöundersökningar inför ny verksamhet behandlas i separata anmälningsprocesser enligt miljöbalken.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra industriändamål och ändamålet kvarstår.

Fastigheten är idag bebyggd med fd sågverk och byggvaruförsäljning med lager.

Syftet med ändringen av planen är att möjliggöra högre höjd än ursprunglig plan, dock ska ny höjd inte överstiga pannhuset på Lillesjöverket. Eventuella torn mm får överskrida den nya höjden.

Den ursprungliga planens **huvudsyfte**, industriändamål, motverkas inte av planändringen.

PLANOMRÅDET

Området är beläget i Kuröd ca 5 km norr om Uddevalla centrum. Det avgränsas i väster av väg 172, Nordmannerödsvägen, i söder av Runnevattnet, i öster och norr av industriområden i detaljplan UA Ä1043 där Lillesjöverket ingår.

Det aktuella planområdet för ändring består endast av en fastighet, Kuröd 4:66.

HANDLINGAR

Ändringen utgörs av **TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER** som ska läsas tillsammans med **BYGGNADSPANENS PLANKARTA**. Tillägget till planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning ska läsas tillsammans med byggnadsplanens beskrivning och fastställelsebeslutet.

Ändringen består av följande handlingar:

Tillägg till planbestämmelserna

Till ändringen hör följande handlingar:

Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning

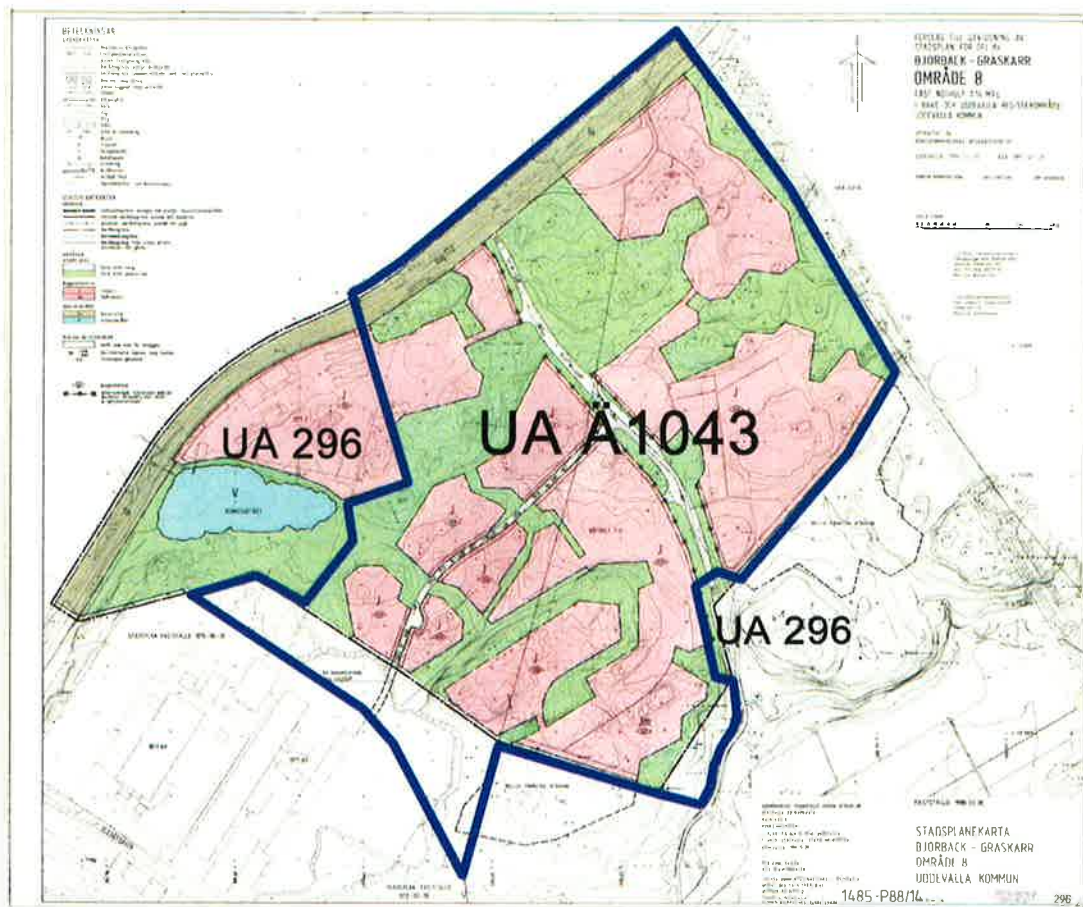
(Samrådsredogörelse)

(Utlåtande efter granskning alt) särskilt utlåtande

Övriga handlingar, utredningar

Behovsbedömning med bilaga (mall)

Utredningar dagvatten och geoteknik



Detaljplanen UA 296 med den senaste ändringen UA Å1043 med blå konturlinje.

För området UA 1043 gäller nya byggrätter och fördelning av naturmarksområden och detaljplanen släcker ut gällande bestämmelser på denna karta. Ändringen UA Å1043 gäller högre byggnadshöjd för området invid Lillesjöverket.

Föreslagen ny ändring UA Å296 berör endast den rödmarkerade kvartersmarken väster om detaljplan 1043. Övriga områden inom UA296 är grönområde både i väster och ett litet område i öster, vattenområde (Runnevattnet) och vägområdet i väster, väg 172, berörs inte av planändringen.

PLANFÖRFARANDE mm

Ändringen upprättas med **enkelt planförfarande** och enligt reglerna i **PBL kap 5 §§ 11-25 (PBL 2010:900)** samt enligt **Boverkets Allmänna råd 1991:2; Ändring av detaljplan**. När ändringen är antagen och har vunnit laga kraft kommer den att gälla jämsides med den ursprungliga planen.

PLANENS NAMN mm

I den ursprungliga, underliggande, planens namn ingår beteckningen på den fastighet som fanns i området när planen upprättades år 1988.

I kommunens interna planregister heter den underliggande planen **UA 296** (Uddevalla 296). I fastighetsregister och registerkarta heter den **1485-P88/14**. Ändringen registreras som **UA Å296** i kommunens interna planregister.

BAKGRUND

Detaljplanen för Björbäck- Gräskärr, område 8, vann laga kraft den 25 juni 1992. Området är avsett som industriområde och gällande detaljplan redovisar i huvudsak ändamålet industriverksamhet, vilket i planbeskrivningen förtydligas med att ändamålet avser industriverksamhet utan begränsningar i fråga om typ av industrier. Gator och vägar är i huvudsak utbyggt enligt detaljplanen.

Lillesjö kraftvärmeverk är etablerad sedan några år tillbaka och denna ändrade plan har direkt anknytning till verksamheten på Lillesjö. Generellt bedöms förutsättningarna goda för pelletstillverkning av skogsråvara på fastigheten Kuröd 4:66. Inom det nu aktuella planområdet tillåts i dagsläget endast en byggnadshöjd av 10,0 meter. Inför byggnation av kraftvärmeverket ändrades detaljplanen (Ä1043) för bl a Lillesjöverket, så att 40 meters byggnadshöjd medgavs. Fastigheten (Kuröd 4:66) som det nu gäller, var då privatägd och hade inte då behov av ändring av höjd.



Lillesjö kraftvärmeverk togs i drift 2008, efter ca 2 års byggtid till en kostnad av 900 miljoner.

ÄNDRINGSFÖRSLAG

Ändringens syfte är att ge den aktuella fastigheten en byggnadshöjd som väl motsvarar behovet för att inrymma de bulklager som avses byggas för lagning av pellets. Dessa så kallade A-lador kommer att ha en nockhöjd på ca 23 meter och vara de högsta byggnaderna för den nya verksamhetens behov.

För att inte begränsa möjligheten att vissa byggnadsdelar eller kompletterande verksamhet inryms, läggs även en tolkningsanvisning in enligt följande: Eventuella torn, master, skorstenar, ventilationsanläggningar och dylikt får överskrida byggnadshöjden.

Bestämmelse om utfartsförbud läggs på fastighetsgränsen, sträckan mot väg 172. Som tillägg till nya Administrativa bestämmelser föreslås följande tillägg: Som villkor för bygglov: "Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering". Området har hanterat träimpregneringsverksamhet med bl a arsenik och andra kemikalier och behöver således undersökas och saneras. Genomförandetid är inte bestämd i en stadsplan och ska ha sådan tid angiven enligt plan- och bygglagen PBL: Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Upplysning läggs till planbestämmelser om att geoteknik ska beaktas intill Runnevattnet.

Avvägningar miljöbalken

Eftersom detta rör sig om en **planändring** inom ett tidigare detaljplanelagt och exploaterat område så finns det ingen anledning att här utföra fördjupade utredningar om planändringens förenlighet med riksintresse, miljökvalitetsnorm eller miljömålen. Däremot behandlas dessa områden i behovsbedömningen och

kompletterar avvägningar gentemot miljöbalken, se kapitel om planens konsekvenser.

Tidigare ställningstaganden Kommunala beslut

- Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut 2014-01-23 § 23 gav uppdrag att ändra detaljplan för en höjning av byggnadshöjd samt föreslå att utfart till väg 172 vid Kuröd 4:66 stängs.

Översiktsplanen

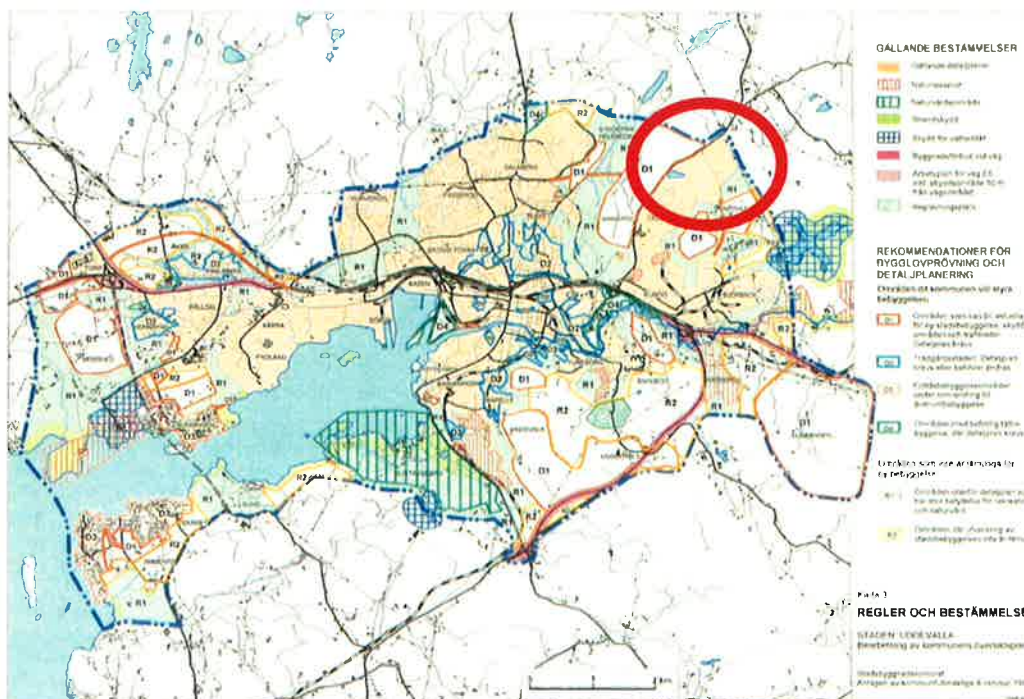


Bild från FÖP Staden Uddevalla, 1996. Planområdet är här redovisat som områden med befintliga detaljplaner, området inringat med rött på kartan.

Detaljplaner

Detaljplaner i området är förut nämnda UA Ä1043 norr och öster om den nu aktuella fastigheten. Planen UA 1043 från 1992, antogs med ändring 2005-05-11. Området närmast Lillesjöverket har ändrats för att medge byggnadshöjd 40 meter. Söder om Runnevattnet finns detaljplan som fastställdes för industriändamål 1970-06-26, med byggnadshöjd 10,0 meter.

Områdets förutsättningar, förändringar samt konsekvenser

Mark, topografi, vegetation och natur

Marken består omväxlande av berg, torv och sankmarker och vegetation. Topografien är relativt flack i området. På omgivande mark har bergtäkter föregått större utbyggnader exempelvis Lillesjö kraftvärmeverk. Området ligger ca 100 m över havet.

Återstående planområde är ca 13 ha stort, varav ca 5 ha är kvartersmark. Omgivningarna är skogsbevuxna med blandskog och Runnevattnets tjärn är ca 2 ha till ytan. Tjärnen fungerar som dagvattenmagasin med avvattning mot Lillesjö via grävt dike som avses kulverteras. Karpar ska enligt uppgift finnas i tjärnen men bedöms som otjänliga som föda.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga fornlämningar finns i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Bergas bedöms inte föreligga i området. Geoteknisk utredning föregår framtida utbyggnad i området. Se Bohusgeo, uppdragsnr 13157, daterad 2014-03-27.



Jordartskarta visar berg som röd, blå som sandig morän och brun som torv.

Generellt sett så finns goda grundläggningsmöjligheter med stenfyllning mot berg efter att urschaktning skett av lösa torv- och jordlager. Befintlig byggnation är belägen på sandig morän. Eftersom det kommer att hanteras stora laster inom området utreds geoteknik i samband med byggnadsprojektering. En upplysningstext läggs till planbestämmelser om geoteknik i anslutning till tjärnet Runnevattnet. Det har i geoutredning påvisats risk för skred i detta område.

Byggnader ska enligt Boverkets byggregler BBR utformas så att radon i inomhusluft inte överstiger gällande gränsvärde av joniserande strålning (nuvarande gränsvärde 200 Bq/m³ årsmedelvärde). Motsvarande riktvärde finns i arbetsmiljölagen. Normal ventilation bedöms vara tillräckligt för arbetsplatser ovan jord.

Dagvatten- och geohydrologi allmänt

Dagvatten och infiltration

Runnevattnet fungerar idag som ett fördröjningsmagasin. En dagvattenutredning har utförts för den nya verksamheten och den avrinning som sker via tjärnen. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att ske till nya och befintliga fördröjnings-

dammar som är dimensionerade för att jämna ut höga flöden från befintliga samt tillkommande hårdgjorda ytor samt byggnader. Vidare ska anmälan om C-verksamhet och tillstånd för upplag av spån inom Köperödssjöarnas vattenskyddsområde sökas inför byggstart.

Idag är inte fastigheten ansluten till va-nät, vilket är avsikten att vid nybyggnation. Med föreslagna lösningar för avlopp och dagvatten bedöms mycket liten mängd föroreningar eller övergödande ämnen släppas ut till vattenområdena, vilket blir en förbättring i förhållande till dagsläget.

Vattenområden

Vattenskyddsområden

Området tillhör sekundär skyddszon i vattenskyddsområdet för Köperödssjöarna och delar av verksamheten kan komma att kräva dispens. Dagvattenfrågor behandlas i separat utredning i samband med tillståndspliktig produktionsverksamhet. Runnevattnet har strandskydd enligt MB 7 kap. Strandskyddslinjen ligger i användningsgräns (fastighetsgräns) mot tjärnen, i övrigt gäller 100 m. Anmälan och länsstyrelsebeslut finns för kulvertering av dike från Runnevattnet längs fastighetsgräns mot Kuröd 4:35.

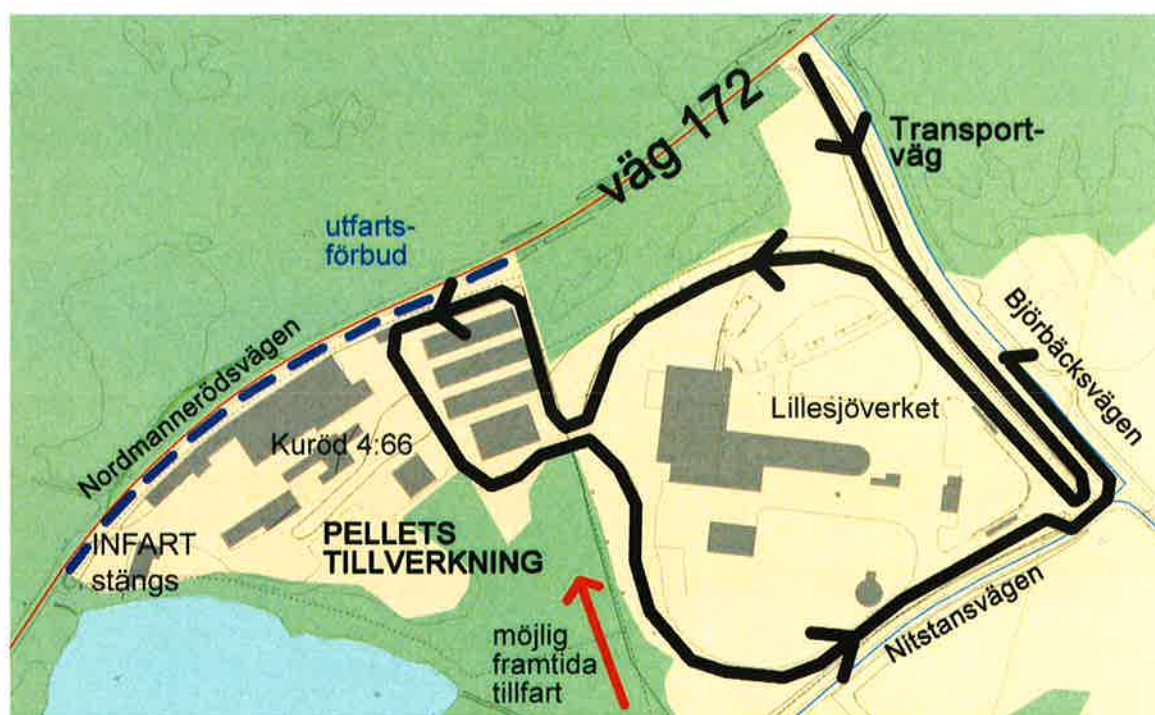
Berörda vattenförekomster

Området avvattnas mot Nöthult och Gräskärr via biflöde till Bäveån. Bäckens ligger väster om Köperödssjön. För Bäveån är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen ej god (kvicksilver). Miljö kvalitetsnormerna är god ekologisk status år 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Miljöproblemet är övergödning och miljögifter.

Gator och trafik

Vägar och trafik

Trafiken till området idag matas huvudsakligen från korsningen väg 172, Nordmannerödsvägen direkt till fastigheten Kuröd 4:66. Verksamheten idag innefattar handel och har relativt livlig trafik och gods. Miljö och stadsbyggnadsnämnden har påtalat brister i trafiksäkerheten i denna korsning och bedömer att den ska stängas.



Planerad infart med transporter med trävaruförsörjning från väg 172, blå streck nytt utfartsförbud.

Avsikten är att alla transporter ska ske via den norra infarten till Lillesjö och vidare via Björbäcksvägen och infart från Nitstansvägen. Lastbilsvågar mäter alla transporter vid in- och uttransport. Anslutning till vägnätet har goda siktförhållanden och bedöms trafiksäkra. Längre söderut på väg 172 finns infart till Kuröd industriområde vid Klevåsvägen.

För den nya verksamheten kan ny framtida personalinfart från Nitstansvägen troligen ordnas. Se mer under rubrik planens konsekvenser (väg- och trafikfrågor sida 8).

Gång, - cykel- och mopedtrafik

Planområdet saknar separat gång- och cykelväg. Det finns en gc-väg längs väg 172 fram till Enekasvägen och via den på lokalgator kan cykel nå Nitstansvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken består av Dalslandstrafiken med ett 10-tal turer dagligen i vardera riktningen på väg 172.

Störningar och risker

Buller

Verksamhetsområdet ligger isolerat så eventuellt buller påverkar inte bostäder i närområdet. Närmaste bostadshus ligger i Nöthult ca 700 meter i sydostlig riktning. Bullerutredning för verksamheten bedöms inte som nödvändig.

Hälsa och säkerhet

Transportled farligt gods

För att öka trafiksäkerheten föreslås utfartsförbud som planbestämmelse mot väg 172. Väg 172 är transportled för farligt gods. Kommunen arbetar med en vägledning för framförallt bygglovsärenden i anslutning till dessa leder för farligt gods. Verksamheten bedöms inte utgöra hinder för 172 som transportled för farligt gods.

Säkerhetsfrågor i samband med pelletstillverkning

En fullständig riskanalys kommer att avkrävas leverantören av processen (fabriken).

Räddningstjänsten och försäkringsbolaget gör bedömningar av verksamheten, som har ändrat upplägget på området i linje med dessa underhandskrav. Hur det ser ut är inte klart under denna planhandläggning. Vattenmängden som krävs vid en eventuell brand ska säkras. En dagvattenutredning är utförd i vilken man kan utläsa vart släckvatten rinner och hur det kan tas om hand, troligen i avskild släckvattendamm.

Höga byggnader

Området ligger inom buffertzonen från Trollhättans flygplats, som kan tillstyrka hinder om max 300 m över havet. Byggnader i området kommer nå som högst ca 130 m ö h. Försvarsmakten anger i sitt yttrande att max höjd för Såtenäs flygflottilj är 270 m ö h. Transportstyrelsen TS föreskrifter reglerar hur hinder markeras över 45 m höjd om ytan ligger utanför en flygplats. Se föreskrifter TSFS 2010:155 resp TSFS 2013:9. Ansökan om lokaliseringsprövning/flyghinderanalys ska inlämnas till Luftfartsverket LFV vid byggnation som planeras vara över 20 m.

Arbetsmiljöfrågor

All utrustning i ATEX-klassade (explosionsrisk) miljöer ska vara godkända för sådan miljö. Bullerfrågan var betydligt större då projektet även innefattade huggning och flisning, men det är fortfarande aktuellt då den inte uteslutits helt. Övriga saker som verksamheten måste ta hänsyn till är allergier, fall- och klämskador, tunga lyft mm och behandlas i enlighet med arbetsmiljölagen.

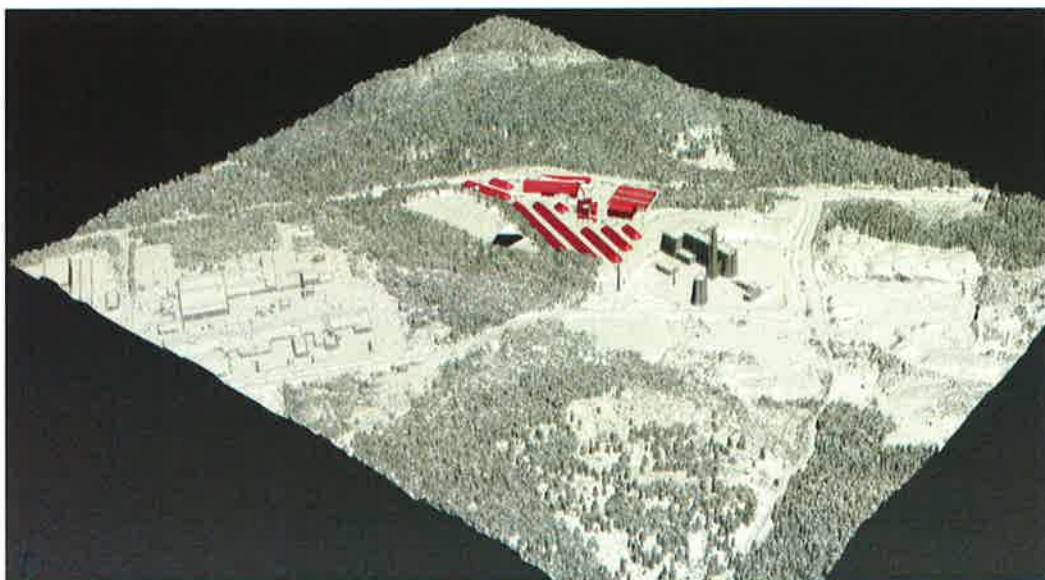
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till vatten- och avloppsnät och vidare till kommunalt nät som finns framdraget till Lillesjöverket, Kuröd 4:109.

Elförsörjning

Befintligt system som inte påverkas i nämnvärd omfattning.



Höjdkartering av tillkommande anläggning, bedömning av påverkan av landskapsbild, WSPGoup

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser i förhållande till miljömålen

Av riksdagens beslutade 16 miljömål har Uddevalla kommun pekat ut 6 miljömål som särskilt beaktas i kommunens planeringsprojekt, dessa redovisas i behovsbedömningen. Etableringen påverkar inte riksintresse enligt 3:e kap miljöbalken och överskrider inte någon miljökvalitetsnorm enligt 5:e kap miljöbalken. Sammanfattningsvis görs bedömningen att ett genomförande av ändring av detaljplan inte medför någon betydande påverkan på miljön, se också behovsbedömning.

Landskapsbild och exploateringsgrad

Bebyggelsen med nya lagerbyggnader mm kommer att understiga Lillesjöverkets panncentral och inte visuellt påverka landskapets karaktär på långt håll.

Natur, friluftsliv och kulturmiljö

Ändring av detaljplan påverkar inte allmän plats t ex runt Runnevattnet. Fornlämningar finns inte inom planområdet.

Väg och trafikfrågor

Trafiksituationen för fastigheten blir bättre då handeln försvinner och ersätts med industriverksamhet. Trävaruförsörjning sker via Björbäcksvägens trafikplats och Nitstansgatan. Sammantaget innebär den nya verksamheten stor förbättring i förhållande till dagens verksamhet.

Samrådsförslaget prövade möjligheten att behålla en personalinfart på nuvarande plats. Trafikverket har i yttrande yrkat på utfartsförbud vid den bef. utfarten mot väg 172. Ett utfartsförbud införs på sträckan. Då utfartsmöjlighet tas bort, så måste en prövning i lantmäteriförrättning ske med rätt till utfart åt något annat håll. Miljö och stadsbyggnads- samt Tekniskanämnden har i likhet med Trafikverket föreslagit en stängning av utfarten. Lokalgatan Nitstansvägen är lokalväg och ska i första hand utgöra infart.



Nuvarande infart till Träminuten byggmaterialhandel som avses stängas.

Omgivningspåverkan och påverkan från omgivningen

Omgivningspåverkan på området närmast omkring detaljplanen, har ingen eller liten påverkan på omgivningen.

Väg 172 är transportled för farligt gods. Kommunen arbetar med en vägledning för planer och bygglovsärenden i anslutning till dessa leder. Vid nybyggnation ska säkerhetsavstånd beaktas vid bygglovsprövning. Tillståndspliktig zon om 30 m och säkerhetszon om 7m från väggkant. Eventuellt nya plank anordnas minst 7 m från väggkant, dvs utanför säkerhetszon.

Behov av miljöbedömning

Kommunen ska enligt 4 kap 34 § PBL (Plan och bygglagen 2010:900) bedöma om en detaljplan som upprättas kan antas medföra betydande miljöpåverkan när planen genomförs, s.k. behovsbedömning. Om betydande miljöpåverkan antas föreligga ska miljöbedömning enligt EU:s direktiv 2001/42/EG utföras. MKB-förordningens bilaga 4 beaktas särskilt då begränsad bostadsbebyggelse avses i denna detaljplan.

Miljöfrågor och behovsbedömning

Riksintressen enligt miljöbalken

Inga riksintressen enligt miljöbalken berörs.

Översiktliga planer och allmänna intressen

Området ingår i fördjupad översiktsplan (FÖP), antagen KF 1996 och anges som område för verksamheter. Ny FÖP 2014 på samråd anger befintlig industri.

Kommunala miljömål

Kommunen arbetar efter miljömålen och har beslutat att ge särskild uppmärksamhet till 6 stycken av målen. Miljömålen granskas enligt Uddevalla kommuns miljöhandboks bedömningsmall. Sammanfattningsvis påverkas miljömålen positivt pga miljövänlig tillverkning av pellets (bioenergi) av överskottsvärme sommardag från Lillesjöverket.

Vattenskyddsområden

Dagvattenfrågor behandlas i separat utredning i samband med verksamheten.

Kultur och naturvärden

Kultur- och naturvärden saknas inom kvarteretsmarken. Runnevattnets omgivande naturmarker (park i detaljplan) berörs inte.

Miljö kvalitetsnorm

Ny detaljplan bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnorm eller försämra människors hälsa.

Motiverat ställningstagande

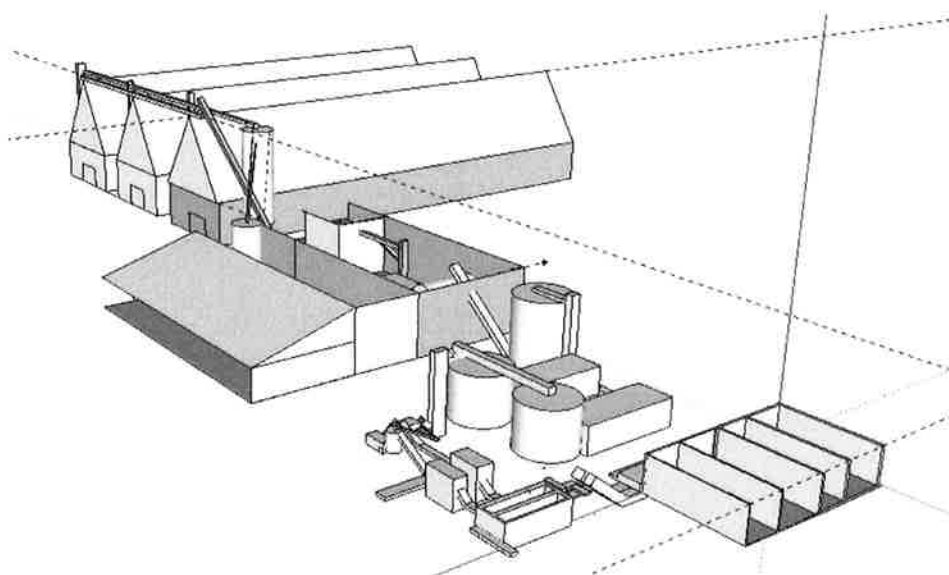
Industriområdet har i denna del inga biologiska- eller naturvärden. Riksintressen är inte berörda. Ny etablering bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnorm eller försämra människors hälsa. Miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas inte i nämnvärd omfattning. Trafiksäkerhet kan utredas i samband med planarbetet.

Då miljöundersökningar för ny verksamhet behandlas i separat anmälningsprocess enligt miljöbalken, behövs inte miljökonsekvensbeskrivning för planändring. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av ändrad plan, **inte** kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömning med krav på miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att göras. Föreslagen detaljplan främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens syn på behovsbedömning

Länsstyrelsen beslutar i skriftligt samråd med kommunen 2014-02-26 att förslag till detaljplan inte utgör betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna ändring av detaljplan.



Princip för hur en pelletsfabrik kan se ut.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISTORISKA FRÅGOR

Allmänt

För ändring av detaljplan gäller PBL (2010:900). Syftet med ändring är högre byggnadshöjd inom kvartersmarken, d.v.s. fastigheten Kuröd 4:66. Området är inte anslutet till kommunalt va-nät, vilket kommer att påverka bildande av ledningsätter.

Tidplan och förfarande

För detaljplaner som tas fram med enkelt planförfarande är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt och ger dem tillfälle till samråd. Om förslaget innebär en omarbetning kan underrättelse skickas till berörda parter varefter förslaget kan antas av Miljö och stadbyggnadsnämnden.

Tidplanen förutsätter att marksanering på fastigheten utförs. Vidare kräver tidplanen att annan utredning inte krävs, eller antagandebeslutet inte överklagas.

Målsättningen är att följande tidplan ska tillämpas:

MSN= Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN planbesked/samråds	2014-01-23, §23
Marksanering ska påbörjats	2014-03-01
Samråd	mars-april 2014
MSN beslutar om ev underrättelse	maj 2014 (alt antagande)
Sanering av markföroreningar klar	maj 2014
MSN antar planändringen/ bygglov?	juni 2014
Laga kraft	juli.....

Genomförandetid

Underliggande plan fick vid PBLs (Plan- och bygglagens) ikraftträdande inte någon genomförandetid. I ett tillägg till administrativa bestämmelser anges att genomförandetiden är 5 år.

Planändringens genomförandetid börjar när den vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planändringen som sådan förutsätter inga avtal. Planavtal ska upprättas.

Ansvarsfördelning mellan aktörer

Kommunen (VA-huvudmannen Uddevalla Vatten AB)

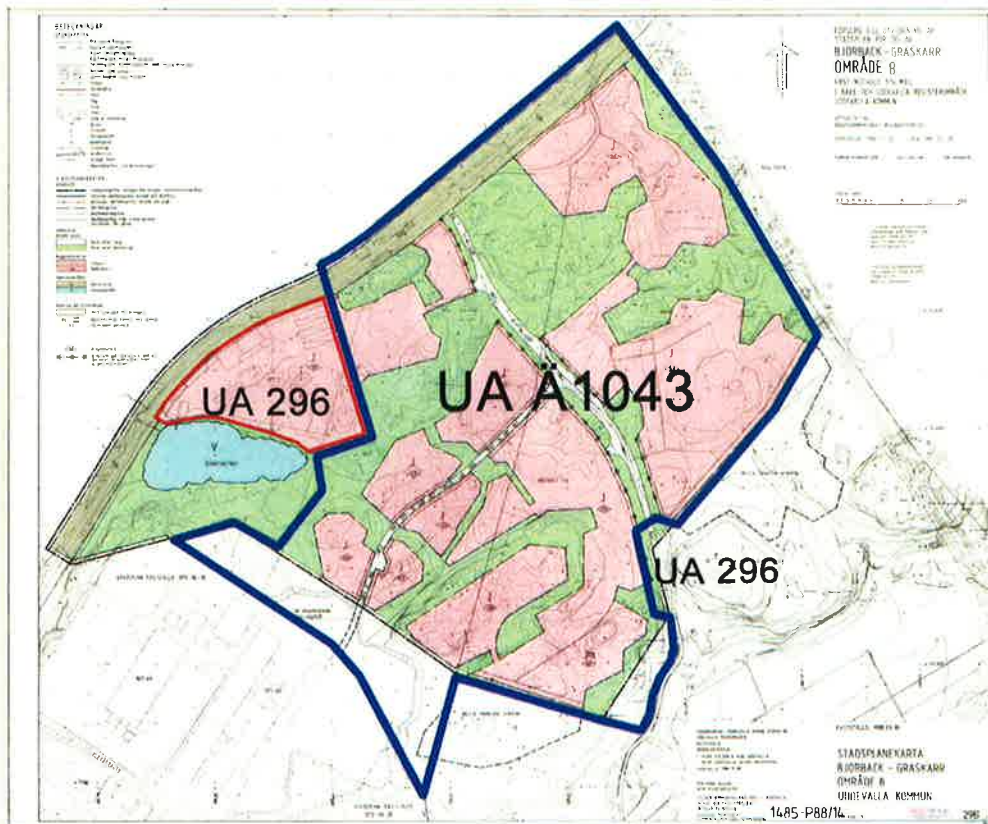
- Ej verksamhetsområde, ej framdragning av kommunalt VA-nät

Fastighetsägare inom detaljplan (kan även gälla utanför plan)

- Anmälan om miljöprovning för verksamheten
- VA-utbyggnad till ny verksamhet
- Sanering av mark efter impregneringsverksamhet
- Söker mark-, rivnings- och bygglov för nya byggnader
- Iordningställer dagvattenhantering på egna fastigheten
- Nya el- och teleanslutningar vid behov (Skanova anger bef luftledning)
- Söker ev fastighetsbildning med intilliggande fastigheter alternativt servitut för tillfartsvägar för transporter mm
- Ansöker och utför eventuellt hindermarkering vid höga byggnader

Vägnamn

Området har vägnamn, dessa ändras inte.



Avgränsning för planändring markeras med röd linje och där endast kvartersmark är berörd.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Tomt- eller fastighetsindelningsbestämmelser saknas.

Fastighetsbildning allmänt

Fastighetsbildning inom detaljplan är möjlig. Ansökan om lantmäteriförrättning och förrättningskostnader görs och bekostas av fastighetsägaren respektive berörda ledningshavare.

Ledningsrätter allmänt

Om ledningsrätter är berörda ska ledningsägare bevaka sina rättigheter och samråda med exploatör/fastighetsägare. Eftersom området inte är verksamhetsområde kommer inte kommunala ledningar va-ledningar dras till fastigheten 4:66.

Utbyggnad av kommunala va-ledningar kan ske utan denna planändring. För kvartersmark ska ledningar i allmänhet säkerhetsställas med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar (ga) och servitut

Eventuella gemensamhetsanläggningar eller servitut framgår av fastighetsförteckningen. Befintliga servitut för utfart ska upphävas för att det blir utfartsförbud till väg 172, (rättighetsnummer 1485K-9/1966.1 och 1485K-66/1962.1). Nytt servitut för anslutning mot Nitstansvägen får prövas i lantmäteriförrättning. För transporter som inte kan köra direkt in på Kuröd 4:66 ska en ny rättighet (servitut) upplåtas för väg på fastigheten Kuröd 4:109.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan

förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut. Dagvattenavledning och fördröjningsdammar ska också beaktas vid lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Miljöprövning

Tillstånd för miljöverksamhet ska anmälas i särskild process till miljöavdelningen och ska samordnas med bygglovsärendet.

Saneringsarbeten

Sanering av mark ska utföras efter anmälan till miljöavdelningen (miljöskydd). Anmälan om rivning av miljöfarlig byggnad är en separat anmälan till miljö. Sanering utförs enligt saneringsplan som ska upprättas.

Tillfart till fastigheten

Som tidigare beskrivits ska transporter ske via fastigheten Kuröd 4:109 (Lillesjöverket). För att säkra angöringsmöjligheter kan det ske på olika sätt. Tonvikten ska läggas på trafiksäkerhet så att transporter till Kuröd 4:66 sker via Björbäcksvägen alternativt via Nitstansvägen. Utfartsförbud har införts som bestämmelse så att utfart inte ska ske till väg 172.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

Allmän plats i övrigt

Grönytan ”park” och ”vattenområdet” inom detaljplanen berörs inte.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger, underhåller och sköter driften på vatten- och avloppsnät utanför tomtgräns. Området är inte kommunalt verksamhetsområde så va-nät får samordnas mellan fastigheter och genomförandet säkras med servitutsrätt.

El- och teleledningar

Ledningsnät för elkraft och tele finns troligen inom kvartersmark. Fastighetsägaren beställer utsättning av ledning och ev ändringar av respektive ledningsnätsägare inom kvartersmark.

Fjärrvärme

Kraftvärmeverket är en förutsättning för planerad verksamhet.

Sopkärl och brevlådor

Kommunens anvisningar ska följas för placering och utförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader

Redovisning av kommunala kostnader i samband med antagande ska redovisas till KF. Det är inte troligt att planändring förorsakar kommunen några kostnader.

Fastighetsägarens kostnader

I samband med bygglov debiteras inte planavgift. Särskilt planavtal ska upprättas mellan Miljö och stadsbyggnad och sökanden.

Det är inte troligt att nya fastigheter bildas i den nu aktuella fastigheten. Vid kommunalt verksamhetsområde för VA ska nya fastigheter anslutas med vatten- och avlopp.

Dagvattenutredning föreslår åtgärder för att magasinera/fördröja dagvatten. Dessa åtgärder bekostas och utförs av verksamhetsutövaren.

El- och teleanslutningar enligt gällande taxa.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

Omhändertagande av dagvatten ska vara utredd innan sanering av området kan påbörjas. Saneringsåtgärder efter impregneringsverksamhet ska vara slutförda och godkända innan beslut om bygglov kan fattas.

Den planerade verksamheten ska anmälas till miljöavdelningen såsom C-verksamhet. Om annan verksamhet planeras ska anmälan eller tillstånd inhämtas i god tid innan påbörjad verksamhet startar. Samordning ska ske med bygglovshanteringen.

Kompletterande markradonundersökning ska utföras vid grundläggning mot berg och måste följas noga vid projektering och byggandet av respektive byggnad där personal vistas stadigvarande. Senast i samband med tekniska samrådet avgörs om särskilda åtgärder mot markradon ska utföras.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Charles Hörnstein, Miljö och Stadsbyggnad
Fastighetsförteckning:	Irén Folden, Miljö och Stadsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Exp mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
Bygglovsfrågor:	Mikael Wennergren och Anne Kleinfeld
Miljöskyddsfrågor:	Christina Lörnemark, Miljö och Stadsbyggnad

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Hans Johansson
planchef


Charles Hörnstein
planarkitekt