

Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige 2014-05-26, § 79

.....

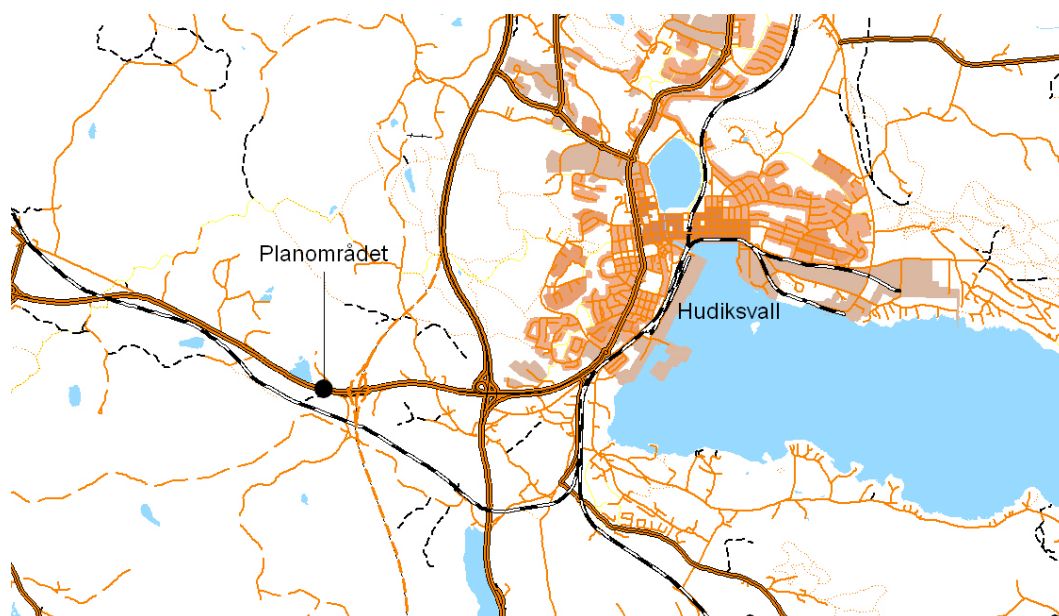
Detaljplan för

Mo 3:30 m.fl.

Medskog i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun

Upprättad 2013-11-04, reviderad 2014-01-17, 2014-03-31

Antagandeförslag till detaljplan, normalt förfarande



Handlingar

Planbeskrivning och plankarta är upprättade för denna plan.

Behovsbedömning, miljökonsekvensbeskrivning, trafikutredning, komplettering av trafikutredning, handelskonsekvensanalys, förenklad riskutredning och dagvattenutredning har tagits fram i tidigare planarbete för samma område.

Handlingarna bedöms vara aktuella och kan användas i upprättandet av ny detaljplan för Mo 3:30 m.fl. Medskog i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun.

När handlingarna togs fram så omfattade planområdet mark norr och söder om Rv 84. Nu omfattas endast området norr om Rv 84. Alla utredningar har bearbetats för att innefatta prövning av ändamålsbestämmelsen handel utom dagvatten- och riskutredningen. Det bedöms inte som att de två sistnämnda utredningarna påverkas av den ytterligare bestämmelsen handel.

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Planområdet är detaljplanelagt. Syftet med den gällande detaljplanen, antagen i maj 2011, var att möjliggöra nya etableringar för verksamheter inom trafikantservice, kontor och industri. Vid upprättandet av planen prövades inte möjligheten att tillåta handel. Roph Invest inkom under sommaren 2013 med en begäran om att upprätta en detaljplan som möjliggör handel i området.

Fastighetsägaren Roph Invest AB vill bebygga sina fastigheter med verksamheter för trafikantservice samt med handel, kontor och industri.

Planens syfte och huvuddrag

Ett politiskt uppdrag har givits till byggnadsnämnden att upprätta en ny detaljplan för den norra delen av det tidigare planlagda området. Den nya planen innebär en prövning av lämpligheten av (förutom den gällande planens G, J, K (kontor, industri och verksamheter för trafikantservice)) att tillåta H (handel) med undantag av livsmedel. Inom bestämmelsen H ingår all typ av handel samt service, till exempel restauranger. Undantag för livsmedel i bestämmelsen H innebär att dagligvaruhandel inte är möjlig annat än i begränsad omfattning där dagligvaruhandel inte är den primära näringen (tex bensinmack).

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger ca 4 km sydväst om Hudiksvalls centrum utmed nya E4:ans västra sida, på norra delen.

Planområdet är ca 10 ha stort.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Mo 3:30 och 3:34, tillhörande ROPH Invest AB, Mo 3:33 tillhörande OKQ8, Mo 3:35 tillhörande Max Hamburgarestaurang.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2008 anger *Område för verksamheter* för området söder om befintlig kraftledningsgata och väster om nya E4. Området norr om Rv84 och väster om nya E4 är utlagt som *Område för handel och service*. Dellenbanan är utpekad som utredningsområde, men ingår inte i planområdet. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens syften.

Detaljplaner

Gällande detaljplan möjliggör verksamheter. Området norr om Rv84 är i huvudsak planlagd för bil-/trafikantservice, men även industri och kontorsetableringar är möjligt. Inom markanvändningen bilservice medges förutom bränslestation även hotell/värdshus med turistinformation, kiosk, snabbmat-restauranger, rastplats, bussparkering och eventuellt säkerhetsparkering för lastbilar. Söder om Rv84 är marken planlagd för kontor och industriella verksamheter som syftar till att möjliggöra etablering av serviceanläggningar och byggnader för försäljning av lastbilar.

Program för planområdet

Program har inte bedömts nödvändigt att upprätta då planförslaget är förenlig med översiktplanen.

Riksintressen

E4 och Rv84 är av riksintresse för kommunikation. Delar av Rv84 ingår i planområdet. Planen ska utformas så framkomligheten på vägarna inte påverka negativt. Dels genom det byggnadsfria avstånd på 30 meter som ska finnas mot vägarna, dels genom krav på hur korsningen till området ska utformas.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2008-04-22, på uppdrag av Kommunstyrelsen, att uppdra till Plan och bygglöv att påbörja planläggning för den idag befintliga planen.

2012-05-15 fick byggnadsnämnden i uppdrag att ändra befintlig plan för att tillåta handel. Förslaget till detaljplan stoppades innan antagande.

2013-06-17 gav kommunfullmäktige byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan som skulle medge handel, med undantag för livsmedel.

Undantag för livsmedelshandel

I uppdraget att möjliggöra handel i denna plan ingår ett undantag för livsmedel. För att kunna undanta livsmedel i bestämmelsen handel står det i 4 kap. 37§ PBL att det måste finnas "... särskilda skäl av betydande vikt".

Handel kan specificeras men kommunen måste då ta fram en särskild utredning; varuförsörjningsplan eller motsvarande, som styrker att det finns skäl av betydande vikt. Ett särskilt skäl av betydande vikt kan också vara att kommunen har gjort tydliga ställningstagande tex vad gäller miljömål. Ställningstagandet kan innebära att kommunen ska lokalisera sin handel så att den totala vägtrafiken begränsas och att lokaliseringen av handeln bidrar till en god och långsiktigt hållbar livsmiljö.

I Hudiksvalls kommun finns en varuförsörjningsplan från 1979. Varuförsörjningsplanens målsättning är att främja god service vad gäller tillgång på livsmedelsbutiker även i glesbygden.

I en utredning framtagen av HUI har utretts vilka konsekvenser handel inom planområdet sannolikt kommer att få på konkurrenssituationen i Hudiksvall och regionen. I rapporten framgår att underlaget för livsmedelshandel är så begränsat att nyetableringar kommer att påverka etablerad livsmedelshandel negativt. Alla butiker kommer att påverkas, men påverkan blir störst på de butiker som ligger nära den nya etableringen. Butiker som redan idag har dålig lönsamhet kan därför behöva stänga.

Hudiksvalls Kommun är medlem i föreningen Sveriges ekokommuner sedan 2002. Externhandel medför ökad trafik och då i synnerhet dagligvaruhandel, vilket inte kan anses bidra till en god och långsiktig hållbar livsmiljö. Med stöd av ställningstagandet i varuförsörjningsplanen, handelskonsekvensanalysen och kommunens strävan att vara en ekokommun så anses att det finns särskilda skäl av betydande vikt (4 kap. 37§ PBL) att undanta livsmedel i denna plan.

Behovsbedömning

En behovsbedömning, som utgår från att gällande detaljplan vid vägkorsningen E4 och Rv 84 kompletteras med markanvändning handel, gjordes 2012-07-17. (*Detaljplan för Mo 3:30*,

3:31 och 3:32 vid korsningen E4/Rv84 i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, Behovsbedömning – Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)).

I Behovsbedömningen konstateras att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan beträffande ökad fordonstrafik och dess utsläpp. En miljökonsekvensbeskrivning för förändringen av användningen området har upprättats (Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan för Mo 3:26 m fl i Hudiksvalls kommun, Sweco Environment AB/Roph Invest, 2012-10-12).

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar*. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Behovsbedömningen ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap.12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. 34 §.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse har tillkommit i området sedan gällande plan antogs.

Vattenområden, dagvatten

Området norr om Rv84 gränsar till Fann Smyran, en s.k. lakvattenrening från Ulvbergets sopstation, där många fåglar uppehåller sig. Inget dagvatten får ledas orenat direkt till Fann Smyran.

Den markanvändning som planen medger, med stora hårdgjorda ytor, resulterar i stora volymer dagvatten med olika föroreningar, bl.a. tungmetaller och oljor. Åtgärder krävs för rening och utjämning av flöden innan vattnet når recipienten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas. En planbestämmelse anger att dagvatten från kvartermarken ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening, samt infiltreras där så är möjligt. Åtgärderna för hantering av dagvatten kräver ytor antingen lokalt på tomtmark eller annan plats. Åtgärderna kan vara t.ex. ytlig infiltration i grönytor, öppna dagvattenrännor/diken, gräsförsedda rasterytor, filtervallar och dammar. Inom naturmarken norr om Rv84 kan dagvattendamm anläggas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna och riksintressena enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. samma lag bedöms överträdas.

Planen får inte medföra att den goda kemiska och ekologiska statusen påverkas negativt. Med den bestämmelse om att inget dagvatten får ledas direkt till Fann Smyran, eller Medskogstjärnbäcken bedömer kommunen att goda livsvillkor för djur och växter i bäckzonen kan klaras.

Natur

Området utgörs till största delen av delvis slutavverkad skogsmark som ligger mycket väl exponerat utmed västra sidan av nya E4.

Markområdena mellan avfarten till planområdet, området direkt öster om Fann Smyran, samt de bebyggelsefria ytorna utmed nya E4 och Rv84 utgör naturmark i planen. Inom dessa områden kan dagvattendammar anläggas.

Markens byggbarhet bedöms vara god.



Området sett från sydöst. Bilden tagen från Trafikverkets hemsida

Planförslag

Ny bebyggelse

Området planläggs i för bil-/trafikantservice, industri och kontorsetableringar och handel med undantag för livsmedel. Inom markanvändningen bilservice medges förutom bränslestation även hotell/värdshus med turistinformation, kiosk, snabbmatrestauranger, rastplats, bussparkering och eventuellt säkerhetsparkering för lastbilar.

En förenklad riskutredning har gjorts på uppdrag av kommunen. Syftet var bl.a. att utreda hur transporter av farligt gods på E4 och Rv84 påverkar exploateringsmöjligheterna i området. En huvudfråga har varit att utreda vilket avstånd från nya E4 och Rv84 nya byggnader kan placeras. Enligt utredningen kan byggnader placeras närmare vägarna än vad som rekommenderas i *Risikhantering i detaljplaneprocessen* samt *RIKTSAM*, under förutsättning att ett antal riskreducerande åtgärder genomförs. Åtgärderna handlar om ventilationens utformning, placering av entréer, uteplatser och utrymningsvägar, brandklass och materialval av glaspartier, väggar och tak samt behov av avbärräcken. Planen förutsätter att erforderliga riskreducerande åtgärder enligt den förenklade riskutredningen uppfylls. Planen utformas så att en byggnadsfri zon på 30 meter erhålls mot E4 och Rv84.



Den nordöstra delen av planområdet mot söder, välexponerat läge för nordgående trafik på nya E4 och Rv84

Byggnadsutformning

Utformningen av ny bebyggelse är mycket viktig eftersom området blir den nya entrén till Hudiksvall där många trafikanter passerar. De nya byggnaderna föreslås vara en form av modern tolkning av det gamla genuint "Hudiksvallska", med ansats av byggnaderna i Fiskarstan, hamnområdet och Åvik.

Byggnadsvolymer i den norra delen kan variera i höjd, skala och material för att ge en variation i formspråket. Fasader kan vara av trä eller puts, men bör inte vara av plåt. Taken bör bekläs med tegel eller slätfalsad plåt. Takformen föreslås efterlikna de tak som återfinns bland byggnaderna i fiskarstan, hamnområdet och Åvik. Fönstren placeras rytmiskt i fasaden. Entréerna bör göras med stor omsorg.

Handelskonsekvensanalys

HUI Research AB genomförde en utredning (under hösten 2012) av konsekvenserna av tillkommande handel aktuellt område, på uppdrag av Hudiksvalls kommun.

Målet med utredningen är att utreda de marknadsmässiga förutsättningarna för etablering av detaljhandel i Medskogsområdet, vid korsningen E4 och riksväg 84, samt att beskriva vilka tänkbara konsekvenser (positiva och negativa) en etablering kan få för den befintliga handeln i kommunen. Något som inte beaktats i konsekvensanalysen är att internhandeln tar andelar av den totala köpkraften lokalt och globalt.

Nedan följer en sammanfattning av marknadsförutsättningar och konsekvenser av nyetablering av handel kan komma att få **enligt Handelskonsekvensanalys, HUI Research, september 2012.**

Marknadsförutsättningar (för sällanköpshandel)

Befolkningen i Hudiksvalls kommun och angränsande kommuner förväntas minska svagt under de kommande åren, vilket begränsar utrymmet för ny handel i Hudiksvall.

Sällanköpsvaruhandeln i Hudiksvall har idag ett svagt utflöde av kunder, vilket indikerar en potential för etablering av mer handel i kommunen. Det krävs emellertid ett ökat inflöde av kunder från omkringliggande kommuner för att de nya etableringarna ska kunna nå normala omsättningsnivåer.

Den hårda konkurrensen från stora handelsplatser i Gävle och Sundsvall begränsar dock möjligheterna att locka kunder från omlandet.

Konsekvenser för sällanköpshandel

I sällanköpsvaruhandeln finns det större möjligheter till nyetableringar jämfört med dagligvaruhandeln. Sällanköpshandeln har också ett större upptagningsområde och således större möjligheter att locka kunder från omkringliggande kommuner.

Den tillkommande sällanköpsvaruhandeln vid E4/riksväg 84 behöver inte vara ny handel i Hudiksvall. Det kan bli en viss omstrukturering och omflyttning som gör att redan befintliga aktörer väljer att flytta till ett nytt samlat handelsområde.

Det finns en risk för begränsade konsekvenser för den befintliga handeln i Hudiksvall, särskilt vad gäller butikerna i stadskärnan. Det är troligt att vissa, som utbudsmässigt konkurrerar med de nya butikerna, kommer att få en minskad omsättning och omsättningstillväxt, vilket i sin tur innebär en ökad risk att någon butik tvingas slå igen.

Ett större utbud i Hudiksvalls kommun kan samtidigt innebära större möjligheter för kommuninvånarna att handla på hemmaplan.

När handeln i kommunen växer skapas också nya arbetstillfällen. En ökad konkurrens innebär att befintlig handel sannolikt kommer att vässa sitt erbjudande i form av service, öppettider, priser med mera, vilket gynnar konsumenterna.

Etablering av mer handel i Hudiksvalls kommun innebär att antalet kunder kommer att öka, vilket i sin tur innebär en ökning av biltrafiken. HUI bedömer dock att det bara blir en mindre ökning av det totala trafikarbetet i kommunen. Anledningen är att många konsumenter samordnar sina resor så att butiksbesöken görs i samband med resor till arbete, studier, fritidsaktiviteter etc. Dessutom blir det sannolikt en viss minskning av biltrafik i andra delar av kommunen.

De regionala och mellankommunala konsekvenserna av handel på aktuell plats beskrivs delvis i genomförd handelsutredning. Upptagningsområdet för sällanköpsvaror är förutom primärområdet även sekundärområdet som är närliggande kommuner (Ljusdal, Ovanåker, Bollnäs, Söderhamn och Nordanstigs kommuner).

Det klargörs i HUI:s rapport att det krävs ett utflöde av kunder från omgivande kommuner för att nå normala omsättningsnivåer på handel i Medskogsområdet. Det klargörs också i rapporten att handeln i Medskog inte har möjlighet att ta andelar av marknaderna kring Sundsvall och Gävle. En möjlig tolkning är att handel i Medskog kan påverka detaljhandeln i närliggande kommuner och orter.

Tillgänglighet och säkerhet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Kommunen ska eftersträva att få igång väl fungerande kollektivtrafik till området. Hållplatser anordnas i ett första skede längs Rv84. Hänsyn till framtida busshållplatser inom området ska även tas vid projektering så att denna möjlighet finns om så blir aktuellt.

Det är viktigt att tillfartsväg från Rv 84, väster om dubbelrondellen, parallellt med E4 söderut, mot skogskiften vid Medskog förblir fri från hinder, framkomlig för tunga timmerbilar samt jordbrukstraktorer med skogsvagnar.

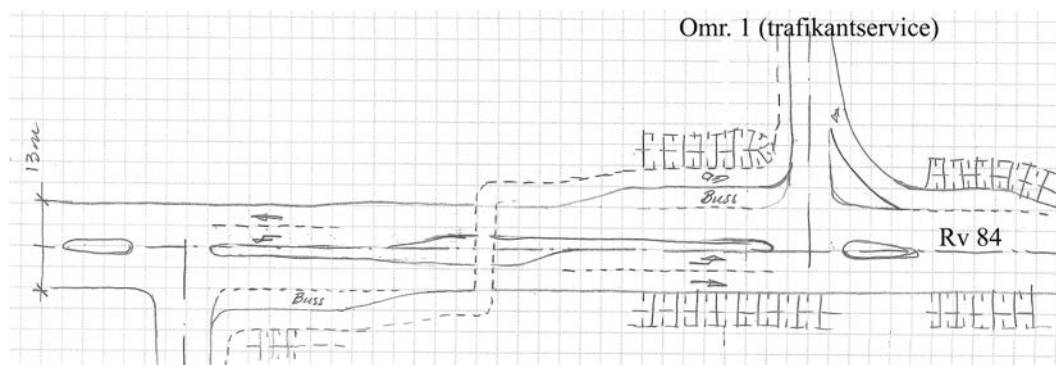
Trafik

I samband med framtagande av gällande detaljplan genomfördes en trafikutredning med syfte att beskriva de konsekvenser som exploateringen beräknas medföra på trafiken och ge förslag på nya anslutningspunkter och korsningstyper mot Rv84 (*Hudiksvall Trafikutredning, Ramböll Sverige AB, 2010-11-17*).

En ändrad plan med möjligheter för handel kan innebära ökade trafikflöden. En kompletterande trafikutredning med syfte att utreda om föreslagna korsningstyper och utformning från trafikutredningen 2010 klarar av de nya beräknade trafikflödena eller om någon förändring krävs har därför tagits fram. Utredningen visar resultat för planlagd mark både söder och norr om E4:an. Resultatet av beräkningarna visar att förslagen till korsningstyper och utformning för aktuellt exploateringsområde klarar de nya beräknade trafikflödena. God standard erhålls på samtliga tillfarter. För mer information – se *Komplettering av trafikutredning, Ramböll Sverige AB, 2012-08-24*.

Det område Ramböll utrett sträcker sig längre västerut än avgränsningen i denna detaljplan. Detta eftersom möjligheter till ytterligare exploateringsbar mark finns västerut med egen anslutningspunkt mot Rv84. Föreslagen trafiklösning nedan bygger på denna trafikutredning.

Trafikutredningen som gjorts för befintlig detaljplan, antagen 2012 beskrivs nedan. Områdena norr och söder om Rv84 föreslås få sina tillfarter genom anläggande av en s.k. förskjutet trevägskorsning (korsningstyp C enligt VV publikation 2004:80). Det är viktigt att området norr om Rv84 för bil-/trafikantservice är lättillgängligt och därför planeras det för en separat avfartsfil för trafiken från öster. Befintlig skogsbilväg norrifrån ska anslutas till den nya tillfarten. Befintlig korsning till bergstakten vid Råboberget stängs och denna väg ansluts istället till det södra områdets nya tillfart längre västerut. Avståndet mellan korsningen till bilserviceområdet och den befintliga västra droppen för nya E4:s av- och påfart till Rv84 ska vara minst 150 meter. Avståndet mellan avfarterna till det norra respektive södra området ska vara minst 100 meter. Korsningen anläggs med vänstersvängfält och busshållplatser i respektive riktning. Det ska vara möjligt för gående och rörelsehindrade att nyttja busshållplatserna och trafiksäkert passera över Rv84 via en refug. Hastigheten på Rv84 förbi området beräknas till 50 km/h.



Skiss av tillfarter utmed Rv84 gjord av Ramböll

Gång – och cykelväg

Det är angeläget att etablera ett trafiksäkert och attraktivt gång- och cykelstråk mellan Hudiksvall och Forsa. Vägen mellan Hudiksvall och Forsa bör kunna nyttjas av det aktuella området. Förutsättningar för tillskapande av GC-väg ska ytterligare utredas.

På sikt ser Trafikverket en ökning av trafik på Rv84 och på nya E4. RV 84 kan behöva byggas om till en s.k. 2+1-väg. GC-trafik bedöms som ytterst olämplig längs med RV 84 om den blir en 2+1 väg.

Enligt Översiktsplan 2008 utgör Dellenbanan ett utredningsområde, där bl.a. gång- och cykeltrafik kan bli aktuell. Dellenbanan passerar direkt söder om området i öst-västlig riktning. I avvaktan på utredningen om Dellenbanans användning bör spårets planskilda korsning under nya E4, ca 40 meter sydöst om planområdet, kunna användas för gång- och cykeltrafik till området. Trafiken på banan är sedan länge nedlagd och kontaktledningarna borttagna. En ny GC-väg måste anläggas mot Sörrå för att kunna skapa en förbindelselänk mellan staden och Medskog.

Parkering

För varje 1000 m² bruttoarea (BTA) avsedd för bilservice ska finnas 25 parkeringsplatser.

För att få rastplatsen skyltad måste den vara utformad enligt Trafikverkets riktlinjer och krav.

Störningar, hälsa och säkerhet

Den huvudsakliga störningskällan i området utgörs av buller från fordonstrafiken på E4 och Rv84. Planen medger dock inga bostäder. På grund av gasledning för metangas från Ulvberget som passerar området bör en utrymningsplan upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten, ledningar, uppvärmning, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns draget till Sörrå, ca 1 km öster om området. Ledningar och brandposter ska dimensioneras för att klara brandvatten.

Utmed norra sidan av Rv84 finns en ledning för IT. Verksamheterna inom området bedöms kunna anslutas till denna ledning.

Kommunen ser gärna att byggnaderna i området värms med biobränsle via ett gemensamt system.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Se även under rubriken Vattenområden, dagvatten ovan.

Utmed södra sidan av Rv84 finns en ledning som förser värmekraftverket i Djuped med biogas. Ledningen ligger inom Rv84:s vägområde och är därför åtkomlig för drift och underhåll.

Avfall

Vid all ny byggnation ska utrymme för avfallshantering tas med i planeringen. Tillräckligt utrymme för transport, inklusive vändmöjligheter, till och från hämtningsstället måste finnas. Utrymme för utsortering av avfall måste vara tillräckligt för de avfallsfraktioner som ska sorteras ut och vara lämpligt ur arbetsmiljöaspekt. Det är också de berörda fastighetsägarnas och verksamhetsutövarnas ansvar att känna till om avfallet som genereras är verksamhets- eller hushållsavfall för att kunna avgöra hur det ska omhändertas.

Åtgärder för planens genomförande

Organisatoriska frågor

Bakgrund

Det finns en gällande plan i området. I framtagandet av denna plan ingicks ett exploateringsavtal. I stora delar har planens fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor genomförts och beskrivs därför inte i genomförandedelen i denna plan.

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas under vinter/vår 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen innebär att gator inom planområdet kommer att ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med exploateringen.

Konsekvenser av planens genomförande

ROPH Invest AB ansvarar för all exploatering inom planområdet.

Kommunen upprättar anslutningspunkt för vatten och avlopp sydost om planområdet.

Obebyggd skogsmark som delvis är avverkad bebyggs med byggnader för industri- verksamheter, handel, kontor och bil-/trafikantservice.

Dammar för uppsamling och fördröjning av dagvatten anläggs i området.

Nya tillfarter för området anläggs utmed Rv84. Nya E4 och Rv84 bedöms inte påverkas negativt av utbyggnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar krävs för att tillskapa nya fastigheter och reglera kvartersmark enligt den markanvändning som detaljplanen medger. Behövliga servitut ska bildas så att samtliga fastigheter inom området har tillgång till avrinning och infiltration inom område anvisat för dagvattenhantering.

Gemensamhetsanläggning avseende lokalgator, naturmark, vatten och avlopp samt dagvattenhantering ska bildas.

Planområdet består numera av fastigheterna
Mo 3:30 och 3:34, tillhörande ROPH Invest AB,
Mo 3:33 tillhörande OKQ8,
Mo 3:35 tillhörande Max Hamburgarrestaurang.

Allmänplatsmark och kvartersmark

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.
Detaljplanen möjliggör att tomter kan bildas genom avstyckning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Bolaget svarar själv för och bekostar avstyckningar av tomter samt andra behövliga fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

Bolaget ska enligt tidigare ingånget exploateringsavtal ansöka om, samt bekosta, bildande av gemensamhetsanläggningar samt tillhörande samfällighetsföreningar.

Avtal

Plan- och exploateringsavtal

Exploateringsavtal har tecknats för gällande detaljplan. Ny detaljplan har begärts för området. Den nya detaljplanen kommer inte att innebära att ett nytt exploateringsavtal upprättas. Däremot tecknas nytt planavtal med plan- och byggkontoret.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer inte att ha förnyade kostnader inom planområdet. De åtaganden som funnits i nu gällande detaljplan har fullföljts.

Tekniska frågor

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät.
Dagvatten skall i första hand tas om hand inom planområdet inom mark anordnad som damm. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

Plan-och bygglovskontoret, 2013-11-04 Reviderad 2014-01-17 och 2014-03-31

Anna-Karin Persson
Planarkitekt

Mats Gradh
Stadsarkitekt