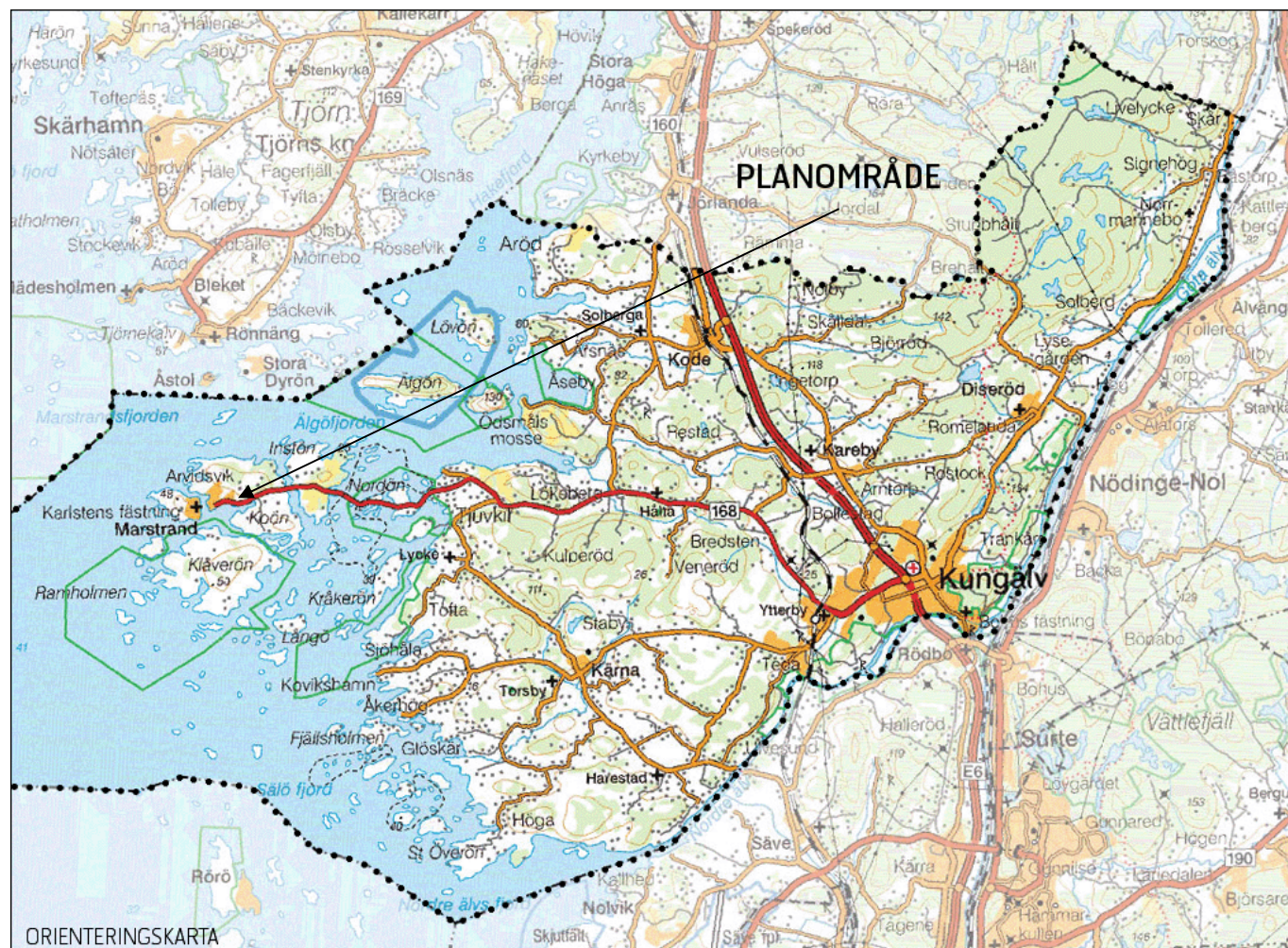


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

2015-06-24, rev. 2016-03-03



Detaljplan för

ERIKSBERGS VERKSAMHETSOMRÅDE NORR OM MARSTRANDSVÄGEN

Del av Marstrand 6:7 m.fl.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL	3
---	----------

ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
-------------------------------	----------

Preliminär tidplan	3
--------------------	---

Huvudmannaskap	3
----------------	---

Avtal och överenskommelser	5
----------------------------	---

Ansvariga myndigheter/upplysningar	5
------------------------------------	---

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	5
-----------------------------------	----------

Markägare	5
-----------	---

Erforderlig fastighetsbildning	5
--------------------------------	---

Gemensamhetsanläggningar	5
--------------------------	---

Ledningsrätt	5
--------------	---

Servitut	6
----------	---

Landskapsbildsskydd och arkeologi	6
-----------------------------------	---

EKONOMISKA FRÅGOR	6
--------------------------	----------

Detaljplaneekonomi	6
--------------------	---

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	6
---	---

Avgifter	6
----------	---

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	6
--	---

Framtida driftskostnader	7
--------------------------	---

TEKNISKA FRÅGOR	7
------------------------	----------

Vatten och avlopp	7
-------------------	---

Dagvatten	7
-----------	---

Brandskydd	7
------------	---

Gator och trafik	8
------------------	---

Parkering	8
-----------	---

El- och teleförsörjning	8
-------------------------	---

Skyddsvall	8
------------	---

Tillstånd	8
-----------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8
-------------------------------	----------

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Eriksbergs verksamhetsområde, Kungälv kommun, som upprättas av Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om samråd	2013-08-29
Samrådstiden slut	dec 2013
Utställning	sommaren 2015
Antagande	våren 2016

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppen ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. Trafikverket är väghållare för väg 168, dvs genomfart i detaljplanen.

Kvartersmark

Kommande fastighetsägare/arrendatorer ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Övriga anläggningar

Respektive nätägare ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband, fjärrvärme och teleanläggningar.

Ansvaret för att genomföra planen redovisas även i tabellform:

Ansvarig	Anläggning
Kungälv kommun	-Iordningställande av allmän platsmark. -Utbyggnad av dagvatten-, vatten- och avloppsnät samt brandposter. Eventuellt trygga dess bestånd inom kvartersmark genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt. -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning, omfattande bland annat omprövning av gemensamhetsanläggningarna Marstrand ga:10
Framtida fastighetsägare/arrendatorer	<i>Kvartersmark</i> -Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark. -Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark -Ordna tillfällig lösning för vatten och avlopp. -Fördröjning och rening av dagvatten <i>Avtal</i> -Ansvar och kostnader enligt mark-anvisningsavtal/arrendeavtal. <i>Fastighetsbildning</i> -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning.
Vattenfall Eldistribution	-Flytt av befintlig ledningsrätt -Utbyggnad av elnät -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt i den mån rättighet inte finns.
Teledistributör	-Utbyggnad av telenät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Befintliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar	<i>Befintliga gemensamhetsanläggningar</i> -Fortsatt drift- och underhållsansvar för gemensamhetsanläggningarna Marstrand ga:10.
Trafikverket	-Väghållare för väg 168.

Avtal och överenskommelser

Övriga avtal

Arrendeavtal finns med nuvarande arrendator för industrimarken inom detaljplaneområdet.

Avtal har tecknats mellan Kungälv kommun och Vattenfall eldistribution för att reglera villkoren kring markförläggning av den 20 kV luftledning som i dagsläget går över planområdet.

Avtal kommer att tecknas mellan Kungälv kommun och Trafikverket för att reglera villkoren kring ombyggnation av väg 168 genom planområdet.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet, Göteborg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger all mark utom Marstrand 6:43 inom planområdet.

Erforderlig fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändigt inom planområdet. Lämpliga industrifastigheter bildas inom planområdet genom avstyckning och fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning vars ändamål är väg, Marstrand ga:10 som förvaltas av Rosenlunds samfällighetsförening. Då planen har kommunalt huvudmannskap, behöver denna gemensamhetsanläggning omprövas på så sätt att den inte omfattar lokalgator inom planområdet.

Kommunen ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningarna hos lantmäteriet

Ledningsrätt

Anläggningar inom kvartersmark, E₁ (pumpstation) kan upplåtas genom ledningsrätt.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

Genom området finns en ledningsrättsupplåtelse avseende starkström, akt 1482-1270.

Ledningshavare är Vattenfall Eldistribution AB. Kungälv kommun och Vattenfall har träffat avtal avseende flytt av ledningsrätten.

Servitut

Marstrand 6:43 har ett utfartsservitut på Rosenlundsvägen. Aktuell vägsträcka är i detaljplanen utlagd som allmän plats lokalgata. Rättigheten bedöms kunna upphävas i och med den nya detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte ge behov av ytterligare servitutsupplåtelser. Servitut kan dock bli aktuellt beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter. Bildande och upphävande av servitut kan ske genom en lantmäteriförrättning.

Landskapsbildsskydd och arkeologi

Delar av planområdet har landskapsbildsskydd. Planer finns att upphäva detta i samband med att nytt naturreservat bildas för stora delar av Koön. Beroende på vilket som kommer först, bildandet av naturreservat med upphävande av landskapsbildsskyddet inom planområdet eller antagandet av denna detaljplan, kan det bli aktuellt att begära dispens från landskapsbildsskyddet inom planområdet.

I anslutning till planområdets östra del finns fast fornlämning. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har avgränsat utbredningen av denna och den berörs inte av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Detaljplanen bekostas av Kungälv kommun. Planavgift kommer att regleras i upprättade markanvisningsavtal med köpare av nya tomter inom området.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförandet av detaljplanen kommer att generera kostnader såsom:

- Utbyggnad av olika anläggningar och ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark
- Ombyggnad av väg 168. (Del av kostnaden för anläggandet av cirkulationsplatsen belastar andra närliggande projekt som bedöms ha nytta av denna anläggning.)
- Fastighetsbildning

Kostnaderna för ovanstående, (exkl cirkulationsplatsen) beräknas täckas av intäkter från tomtförsäljningen i området.

Avgifter

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut av fastighetsägaren när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren har fått information om förbindelsepunktens läge.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Blivande fastighetsägare inom planområdet får kostnader för dels köp av mark och dels iordningställande av kvartersmark inom respektive fastighet samt övriga åtaganden enligt markanvisningsavtal.

Framtida driftskostnader

Eventuella nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Kommunen kommer att få framtida kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark på ca 100 000 kr/år.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar m m

Nedanstående utredningar utgör underlag för detaljplanen

- Naturinventering och naturvärdesbedömning, Melica, 2012-07-12
- Fågelinventering, BioDivers Naturvårdskonsult, 2012-06-11
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, Rapport 2012:40
- Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum, Rapport 2014:6
- Översiktlig geoteknisk utredning, Norconsult, 2012-01-20
- VA- och dagvattenutredning, Norconsult, 2013-01-18
- Vägutredning, Norconsult, 2012-06-05 kompletterad 2012-11-22
- Brandriskutredning, WSP, 2013-10-02
- Bergteknisk besiktning, ÅF, 2015-04-17

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet kommer tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vid den tidpunkt som de kommunala tryckledningarna för spillvatten och vattenledningen kan tas i drift i samband med byggnation på Norra Instön.

Verksamhetsutövaren måste tillsvidare ordna en egen tillfällig vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten till dess ledningen kan tas i bruk. Det är verksamhetsutövarens ansvar att söka tillstånd för enskilt vatten o avlopp.

Det är inte ett kommunalt ansvar att ta emot processvatten eller annat industriavlopp, de kommunala reningsverken är utformade för hushållsavlopp. Avlopp som avviker från hushållsavlopp måste på samma sätt som förorenat dagvatten renas innan det släpps mot en eventuell framtida kommunal anläggning.

Dagvatten

Detaljplaneområdet kommer tas in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas och renas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Maximalt flöde till det kommunala ledningsnätet: 2 l/s per 1000 m² hårdgjord yta.

Uppställningsytor för mer än ett fåtal fordon och andra hårdgjorda ytor där det finns risk för spill av oljeprodukter, ska oljeavskiljare installeras.

Brandskydd

Respektive fastighetsägare ansvarar för utförande av brandskyddsåtgärder på den egna fastigheten. Brandpost ska anläggas i området, trots ledningsnätets låga kapacitet, för att möjliggöra livräddande insatser.

Den fysiska utformningen av bebyggelsen ska säkerställa att brandspridning inte kan ske mellan byggnader på olika fastigheter då räddningstjänsten inte genomför annan

räddningsinsats än livräddning. Brandskyddet kan utföras på olika sätt beroende av förutsättningarna och verksamhetens önskemål om byggnadsutformning och uppställningsytor. Ett sätt är att byggnader placeras med ett uppställningsfritt skyddsavstånd på minst 30 m mellan byggnaderna. Andra utföranden kan tillåtas om de uppnår motsvarande brandskydd så att brandspridning ej kan ske, vilket skall verifieras innan bygglov ges. Lägsta krav på yttervägg är REI 60.

Gator och trafik

Detaljplanen, tillsammans med framtida detaljplaner inom det större projektet entré Marstrand samt södra delen av Eriksberg, innebär att befintlig korsning vid väg 168, Marstrandsvägen behöver byggas om för att få en säkrare utformning. Ombyggnaden av korsningen kommer att ske på sikt när fler planområden i Marstrand bebyggs och trafiksituationen kräver en cirkulationsplats. Trafikverket är väghållare och utformning av korsningen ska ske i samråd med Trafikverket.

Detaljplanen innebär att befintlig tillfällig infart till arrendedområde norr om väg 168 tas bort. Infart till kvartersmark nordost om korsning sker från lokalgata, Rosenlundsvägen.

Parkering

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet.

El- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Det är framtida exploitörers ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Skyddsvall

Skyddsvall mot bostäderna i öster skall anläggas.

Tillstånd

Respektive framtida fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit:

Anders Bergquist, Mark och exploatering
Mikaela Ranweg, Planering

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-03-03

Anders Bergquist

Henrik Haglund

mark- o exploateringsingenjör

samhällsutvecklingschef