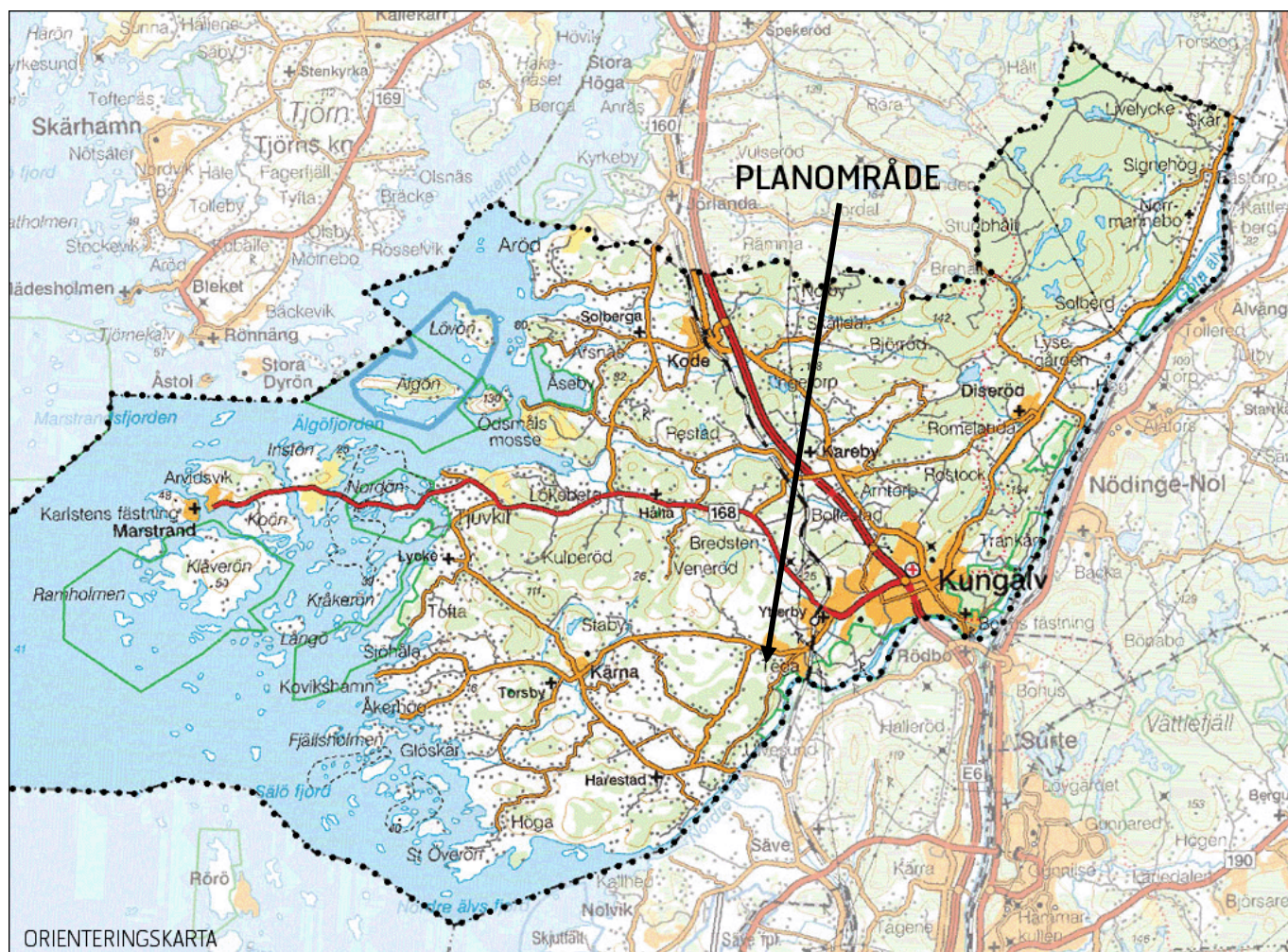


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling,
2015-08-27, rev 2015-11-26



Detaljplan för

BOSTÄDER I TEGA, YTTERBY

Tega 2:5

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Antagen av KF: 2016-02-25
Laga kraft: 2016-03-21

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLL

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Preliminär tidplan	3
Huvudmannaskap	3
Avtal och överenskommelser	5
Markförvärv	5
Ansvariga myndigheter/upplysningar	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	5
Markägare	5
Övriga berörda fastigheter	5
Erforderlig fastighetsbildning	5
Gemensamhetsanläggningar	6
Ledningsrätt	6
Dikningsföretag	6
Servitut	6
EKONOMISKA FRÅGOR	6
Detaljplaneekonomi	6
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	7
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	7
Ekonomiska konsekvenser för övriga	7
Framtida driftskostnader	7
TEKNISKA FRÅGOR	7
Va-nätet	8
Vatten	8
Brandvattenförsörjning	8
Avlopp	8
Dagvatten	8
Trafik	9
Arkeologi	9
Geoteknik	9
Värme	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

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 nya bostäder i Tega, Ytterby, Tega 2:5, Kungälv kommun som upprättas av Samhällsbyggnadskontoret.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om samråd	april 2011
Samrådstiden slut	maj 2011
Beslut om utställning	maj 2014
Beslut om utställning II	aug 2015
Beslut om antagande	vintern 2015/16

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 5 år.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark.

Ansvar för anläggningar

Detaljplaneområdet kommer att tas med i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden av va-nätet inom området.

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som i detaljplanen är utlagda som allmän plats.

El-leverantören ansvarar för genomförande och skötsel av el-anläggning.

Ansvar för att genomföra planen redovisas i tabellform nedan.

Ansvarig	Anläggning
Kungälv kommun	-Iordningställande samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark. -Utbyggnad och framtida drift av dagvatten- (inkl. avskärande diken på allmän plats), vatten- och avloppsnät samt brandposter. Eventuellt trygga dess bestånd inom

	<p>kvartersmark genom ledningsrätt. -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning, omfattande bland fastighetsreglering av allmän plats, ledningsrätt för allmänna ledningar m m. -Ansökan om arkeologisk slutundersökning.</p>
Bokab	<p><i>Kvartersmark</i> -Överlåtelse av tomter till nya fastighetsägare. -Överföring av rättigheter/skyldigheter enligt exploateringsavtal till berörda fastighetsägare. -Ansvar och kostnader enligt exploateringsavtal. (vilket även inkluderar upprustning av bef busshållplats och iordningställande av ny passage över Torsbyvägen, för oskyddade trafikanter vid områdets utfart på Torsbyvägen) -Kontakt med och upprättande av överenskommelse med Synneröds dikningsföretag. -Avtal med ägarna till Tega 4:5. -Rivning av befintlig byggnad i sydöstra delen av detaljplanen. <i>Fastighetsbildning</i> -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning för avstyckning av nya fastigheter.</p>
Blivande fastighetsägare	<p>-Samtliga anläggningar inom respektive fastighet. -Fördröjning av dagvatten på kvartersmark i enlighet med till planen hörande va-utredning - Anläggande och drift av avskärande dränering/diken för dagvatten på de fastigheter som berörs. -Anläggande och drift och förvaltning av gemensamhetsanläggningar för tillfart där behov uppstår.</p>
Teledistributör	<p>-Utbyggnad av telenät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</p>
Kungälv Energi AB	<p>-Flytt och markförläggning av befintlig luftledning -Utbyggnad av elnät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt i den mån rättighet inte finns.</p>
Länsstyrelsens kulturmiljöenhet	<p>Upprätta skötselplan för fornlämning 212.</p>

Avtal och överenskommelser

Ett exploateringsavtal som reglerar planens genomförande skall tecknas mellan kommunen och Bokab. Avtalet, som tecknas innan detaljplanen antas, skall bland annat reglera utbyggnad och finansiering av utbyggnaden av allmän plats. Kommunen bygger ut och Bokab bekostar denna utbyggnad. Vidare regleras i avtalet finansiering av del av va-utbyggnaden, fördröjning och utsläppsflöde av dagvatten på/från kvartersmark samt överlåtelse av allmänplatsmark till kommunen.

Avtal/överenskommelse skall tecknas mellan Bokab och fastigheten Tega 4:5 angående förvärv av mark och ändrad utfart.

Avtal om försäljning av gruppbestadstomten till kommunen skall tecknas innan antagande och godkännas i samband med att detaljplanen antas.

När detaljplanen är vunnit laga kraft skall köpeavtal tecknas med intresserade tomtköpare. Avtalen reglerar dels köpeskilling dels villkor för köp av fastigheter, bl a ansvar för fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten.

Avtal skall upprättas med Synneröds Dikningsföretag om detaljplaneområdets del i dikningsföretaget innan antagandet. Bokab ansvarar för detta.

Markförvärv

Tega 4:5 får möjlighet att förvärva den del av Tega 2:5 som idag utgör bl a utfart från fastigheten och som i planen är angiven som kvartersmark.

Bokab överlåter färdiga fastigheter till intresserade tomtköpare.

Bokab skall överlåta den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats till kommunen utan ersättning.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Planområdet består till största del av fastigheten Tega 2:5 som ägs av Bokab.

Inom planområdet finns även en befintlig privatägd villafastighet, Tega 4:5, som föreslås få ny tillfartsväg via allmän plats, lokalgata.

Fullständig förteckning av fastighetsägarna finns i fastighetsförteckningen.

Övriga berörda fastigheter

Direkt angränsande öster om planområdet finns åtta fastigheter som idag nås via Gustavsbergsvägen, från Torsbyvägen. Dessa fastigheter berörs av planen genom delvis ny tillfartsväg via allmän plats, lokalgata. Nuvarande utfart mot Torsbyvägen stängs när ny tillfart är anlagd.

Erforderlig fastighetsbildning

Den mark som enligt detaljplanen skall utgöra allmän plats överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet.

Mark som genom köp skall tillföras Tega 4:5, överförs genom fastighetsreglering.

Kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter genom avstyckning i huvudsak i enlighet med illustrationskartan.

Lantmäteriförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensam tillfart till två fastigheter inom planområdet skapas (g). För denna tillfart kan gemensamhetsanläggning bildas, där de fastigheter som nyttjar tillfarterna skall ha andel. Gemensamhetsanläggningen sköts och underhålls av berörda fastigheter.

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

Inom område markerat med "u" inom detaljplanen kan marken upplåtas med ledningsrätt för underjordiska ledningar. Ledningsrätten regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och Bokab.

Ledningsrätten säkerställs genom ledningsförrättning som ansöks hos och utförs av Lantmäterimyndigheten.

Dikningsföretag

Planområdet angränsar i sydväst till Synnerödsbäcken som tillhör Synneröds Dikningsföretag, vilken förvaltas och sköts av en styrelse. Dikningsföretaget skall ha möjlighet att utföra underhåll, vilket det är såväl berättigat som skyldigt till. I samband med rensning av diket måste det finnas plats utefter diket för grävmaskin och uppläggning av rensningsmassor. Vilken andel av dikningsföretagets kostnader som detaljplaneområdet skall svara för skall antingen regleras i överenskommelse med dikningsföretaget eller fastställas vid omprövning av dikningsföretaget. Omprövning söks hos mark- och miljödomstolen. Enligt till detaljplanen hörande va-utredning kommer dagvattensystemet utföras så att belastningen på Synnerödsbäcken inte förändras jämfört med idag, genom att fördröjningsmagasin kommer att anläggas.

Servitut

Till förmån för Kungälv kommun finns två avtalsservitut. Ett med ändamål kraftledning och ett med ändamål ledningar m.m. Berörda ledningar är lokaliserade i planområdets norra del och kommer att markförläggas.

Till förmån för Tega 4:5 finns ett avtalsservitut för avloppsbädd, ett för vattentäkt och ett för infartsväg. I samband med plangenomförandet finns möjlighet för berörd fastighet att anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutet kan i samband med detta upphöra. Vidare kommer fastigheten att ha tillfart från allmänplats lokalgata vilket gör tillfartsservitutet onyttigt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Bokab betalar plankostnader. Plankostnaden regleras i plankostnadsavtal som upprättats mellan parterna.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Kostnaden för utbyggnad av gator har kostnadsberäknats till ca 13 500 000 kr exkl. moms (juli 2013). Bokab får intäkter från försäljning av de blivande villafastigheterna. Utöver ovanstående kostnader uppkommer också kostnader för markförläggning av befintlig starkströms luftledning, rivning av befintligt hus i sydost m m. Samtliga exploateringskostnader betalas av Bokab, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och Bokab.

Kostnaden för utbyggnad av va-nätet har beräknats till ca 12 500 000 kr exkl. moms (juni 2015), vilket inte täcks av anläggningsavgifter, enligt gällande va-taxa, vilka beräknas inbringa ca 8 300 000 kr. Större delen av underskottet, vad beträffar va-utbyggnaden, kommer att täckas genom exploateringsersättning från Bokab, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och Bokab.

Blivande fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom egna fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Ägaren till Tega 4:5 har möjlighet att förvärva del av Tega 2:5. Vilket regleras i avtal med Bokab. Tega 4:5 kan också komma att anslutas till det kommunala va-nätet (avlopp) och erlägger då anläggningsavgift enligt den vid anslutningstillfället gällande taxan.

Köparna till de nya fastigheterna ansvarar för samtliga åtgärder på respektive fastighet.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Ägarna till de fastigheter som ligger öster om planområdet kommer att få utfart genom planområdet till allmän väg. Detta innebär att deras kostnader för underhåll av enskild väg kommer att minska.

Framtida driftskostnader

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmänna plaster. Kommunen får årliga driftskostnader på ca 250 000 kr för lokalgatorna och naturområden inom detaljplanen, vilket är betydligt mer än för normal drift. Anledningen till de höga kostnaderna beror på den kuperade terrängen och de efter terrängen anpassade gatuprofilerna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- Geoteknisk undersökning, Norconsult 2010-02-26, kompletterad 2010-12-02, rev. 2013-03-12, rev. 2015-08-14
- Översiktlig VA-utredning, Norconsult 2008-12-17, reviderad 2015-06-17
- Översiktlig väg- och bullerutredning, Norconsult, 2008-12-10, rev 2013-03-08, rev 2013-07-04
- Utredning beträffande flygbuller, Norconsult, 2010-05-21
- Stenklätt berg och neolitisk boplats i Ytterby. Arkeologisk förundersökning Ytterby 212 och 213, Bohusläns museum 2012:46

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Va-nätet

Området kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Anslutning görs till befintliga huvudledningar, vilka passerar planområdet längs Torsbyvägen.

Ledningar för vatten och spillvatten kommer så långt som möjligt förläggas i gatumark.

Vatten

Vattenledningsnätet föreslås anslutas till den befintliga huvudledningen norr om Torsbyvägen. Eftersom huvudledningen är ansluten till en befintlig tryckstegringsstation benämnd "Tega" klaras det vattentryck som krävs för den högst belägna fastigheten i detaljplaneområdet. Vattentrycket i områdets lägsta delar kan behöva reduceras, för att inte överskrida maximalt tryck enligt *Svenskt Vattens publikation P83*. Detta behöver utredas vidare vid detaljprojekteringen.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning i området föreslås ske via två brandposter.

Avlopp

För att avleda spillvattnet krävs byggnation av två nya pumpstationer.

En befintlig pumpstation vid Gustavsbergsvägen, öster om planområdet, kommer att tas bort. För avledning av spillvatten från södra området byggs en pumpstation i sydvästra hörnet av planområdet i nära anslutning till Synnerödsbäcken.

Pumpstationen kommer att pumpa spillvattnet norrut till en höjdpunkt i lokalgatan. Därifrån avleds spillvattnet i en självfallsledning till en ny pumpstation som ska byggas strax söder om Torsbyvägen och öster om planområdet. Pumpstationen placeras på fastigheten Vena 1:3 som ägs av Kungälv's Kommun. Från denna pumpstation pumpas spillvattnet vidare till den befintliga huvudledningen norr om Torsbyvägen.

Den södra pumpstationen som är belägen i anslutning till Synnerödsbäcken ska placeras högvattenfritt, för att minimera risken att bäckvatten tränger in i pumpstationen vid höga vattennivåer.

Vid södra pumpstationen föreslås ett bräddmagasin som kan magasinera motsvarande 8 timmars spillvatten vid ett eventuellt driftstopp, då bräddning av spillvatten till bäcken ur miljösynpunkt inte bör ske. Mobilt reservkraftverk ska kunna anslutas till pumpstationen. Ett skyddsavstånd av ca 50 meter mellan bostäder och pumpstation har säkrats i planen för att minska risken för luktproblem vid bostäder.

Dagvatten

Dagvattnet kommer liksom tidigare avledas till befintliga diken och till Synnerödsbäcken och sedan vidare via Ormobäcken till Nordre Älv.

Vid exploateringen ökar andelen hårdgjorda ytor och därmed ökar ytavrinningen. För att inte öka belastningen på recipienten erfordras fördröjning av dagvatten. VA-utredningen utgår från att utgående flöde från planområdet ska begränsas till att motsvara befintligt maxflöde. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör följas inom planområdet. Genom att reducera andelen hårdgjorda ytor, reduceras mängden dagvatten som behöver omhändertas. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten från tomtmark omhändertas via fördröjningsmagasin innan avledning sker till kommunens dagvattenledning. Dagvatten från fastighet får inte avledas vidare till grannfastigheter så det skapar olägenhet.

Respektive fastighetsägare åläggs att omhänderta och fördröja en dagvattenvolym motsvarande 1 m³ per 100 m² hårdgjord yta. Hårdgörningsgraden har i enlighet med Svenskt Vattens publikation P90 satts till 30 %, det vill säga tak, asfaltytor och andra hårdgjorda beläggningar utgör 30 % av fastighetsarean.

Fördröjningsmagasinets vattenvolym kan då beräknas utifrån fastighetsareal enligt formeln:
Fördröjningsmagasinets vattenvolym (m³) = Fastighetsareal (m²) x 0,3/100.

Flödet från de hårdgjorda ytorna ska regleras i en regleringsbrunn. Det maximala flödet kan beräknas utifrån fastighetsareal enligt formeln:

Fördröjningsmagasinets utloppsflöde (l/s) = Fastighetsareal (m²) x 0,3/100.

För mer information, se VA-utredning daterad 2015-06-17.

Utöver fastighetsägarnas fördröjningsmagasin på tomtmark ska kommunen bygga fördröjningsmagasin. I den norra delen föreslås att dagvatten fördröjs i befintligt våtmarksområde vilket utformas som ett magasin för att omhänderta ett 50-årsregn, vilket motsvarar ca 110 m³.

I den södra delen föreslås att fördröjningsmagasin dimensioneras för ett 20-årsregn och erfordrar då en effektiv volym om ca 553 m³. För ytterligare fördröjning och för att möjliggöra avledning ifrån den sydöstra delen av området föreslås även en mindre våtmark eller översilningsyta anläggas söder om husen, närmast bäcken.

På ett flertal fastigheter inom den södra delen av planområdet krävs avskärande dränering eller diken för uppsamling av dagvatten från angränsande mark. Detta för att minska risken för skador på bebyggelse. Dagvattnet avleds sedan via fastighetens dagvatteninstallation.

Samtliga åtgärder för fördröjning och avledande av dagvatten på tomtmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Ansvar regleras i de köpeavtal som upprättas med respektive fastighetsägare.

Trafik

Fastigheterna Tega 2:11 m fl strax öster om planområdet, har idag enskild utfart på Torsbyvägen. Denna planeras att stängas och dessa fastigheters utfart mot Torsbyvägen kommer att samordnas med det nya planområdets utfart och ske via allmän plats, lokalgata.

I södra delen av planområdet samt norr om gruppbestadstomten kommer ytor att anordnas för snöupplag. Dessa ytor kommer under årets milda månader att kunna användas som parkering för besökande till området.

Arkeologi

Inom området finns flera fornlämningar. Fornlämning 212 i områdets nordvästra hörn kommer att bevaras i stort sett orörd, inom allmän plats, natur, medan lämningen 213 kommer att slutundersökas då denna ligger inom blivande kvartersmark. För fornlämning 212 skall skötselplan upprättas av länsstyrelsen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Geoteknik

Sluttningen mot bäcken i sydväst utgörs av lermark och också inom planområdets norra del finns lermark. I övrigt består marken av fastmark. För att i detalj bestämma grundläggningssätt på lermarken krävs kompletterande geoteknisk undersökning, när exakta huslägen är bestämda.

Värme

Området är inte aktuellt för anslutning till fjärrvärmenätet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit: Sune Karlsson SHB, Kristina Hellström SHB, Mikael Svensson, SHB, Marie Fagerberg, SHB.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-11-26

Anders Bergquist
Mark o exploateringsingenjör

Henrik Haglund
Samhällsutvecklingschef