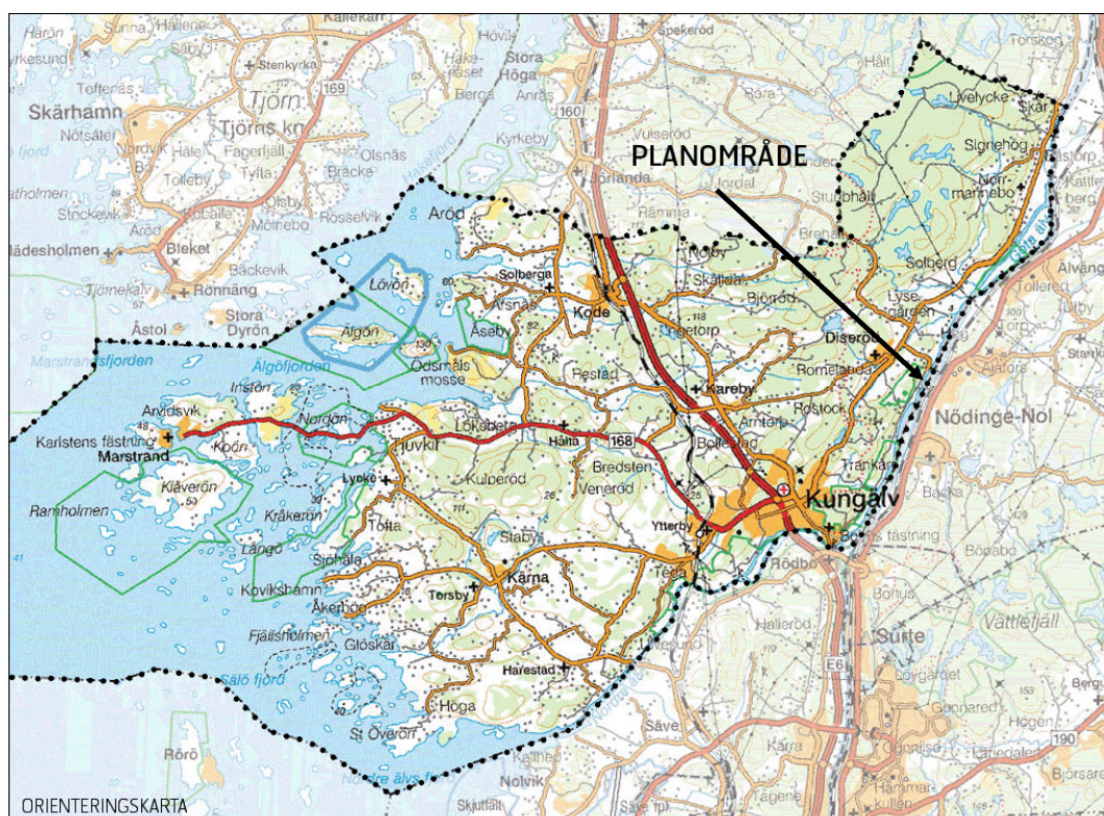


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling 2014-05-08



Detaljplan för

BOSTÄDER PÅ HÅFFREKULLEN

HÅFFREKULLEN 1:3 M.FL.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planering och exploatering

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Preliminär tidplan	3
Genomförandetid	3
Huvudmannaskap	3
Ansvar för anläggningar	3
Avtal och överenskommelser	4
Ansvariga myndigheter/upplysningar	4
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markägare	4
Erforderlig fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggningar	5
Ledningsrätt	6
EKONOMISKA FRÅGOR	6
Detaljplaneekonomi	6
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	6
Framtida driftskostnader	7
TEKNISKA FRÅGOR	7
Vägar	7
Vatten och avlopp	7
Dagvatten	8
Biotopskydd	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 Bostäder på Håffrekullen, Håffrekullen 1:3 m. fl. Kungälv kommun som upprättas av Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om samråd	maj 2014
Samrådstiden slut	juni 2014
Beslut om utställning	hösten 2014
Utställningstiden slut	2014/2015
Beslut om antagande	våren 2015
Planen vinner laga kraft	sommaren 2015

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 tio år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden är fastighetsägarna garanterade att få genomföra den byggnation som planen medger.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser, d.v.s. lokalgata, gc-väg och natur.

Ansvar för anläggningar

Det är fastighetsägarna i området som gemensamt ansvarar för anläggande av och framtida drift av lokalgata, gc-väg och natur.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och spillvattenledningar inom hela planområdet samt dagvattenledningar inom del av planområdet.

Kungälv Energi AB ansvarar för utbyggnad och drift av elanläggningar.

Telia ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning.

Respektive exploatör och fastighetsägare ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmarken.

Avtal och överenskommelser

Plankostnadsavtal finns mellan Kungälv kommun och fyra stycken exploatörer. Plankostnadsavtalen ska omförhandlas om mer än marginellt antal byggrätter tillkommer på andra fastigheter. En sådan omförhandling ska ske innan utställning av detaljplanen sker.

Avtal mellan berörda fastighetsägare och Kungälv kommun ska träffas om rätten att ha allmänna ledningar på kvartersmark.

Avsikten är att kommunen träffar avtal med områdets exploatörer om åtgärder på befintliga och nyttillkommande utfarter från planområdet till väg 629. Avtalet kan läggas till grund för förrättningen hos lantmäteriet för att bilda en gemensamhetsanläggning för planområdets allmänna platser.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Merparten av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Mindre delar ägs av Kungälv kommun. Ägarna framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Erforderlig fastighetsbildning

Nyttillkommande byggrätter inom mark som utgör kvartersmark för bostadsbebyggelse kan avstyckas till egna fastigheter. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar avstyckningen.

Områden för transformatorstation, E₁, kan avskiljas till egen fastighet. Alternativt kan områdena upplåtas med servitut eller ledningsrätt. Följande fastigheter ska upplåta eller överlåta mark för transformatorstation:

Romelanda-Häljeröd 1:15

Romelanda-Häljeröd 1:48

Befintliga fastigheter ska enligt detaljplanen förändras. Exakt hur de nya gränserna ska ligga avgörs i en förrättning hos lantmäteriet. Fastigheter som berörs:

<u>Berörd fastighet (mottagande)</u>	<u>Ska utökas med mark från</u>
Håffrekullen 1:10	Håffrekullen 1:4
Håffrekullen 1:11	Håffrekullen 1:4
Håffrekullen 1:13	Håffrekullen 1:6
Håffrekullen 3:2	Romelanda-Häljeröd 1:14
Håffrekullen 3:3	Romelanda-Häljeröd 1:14
Romelanda-Häljeröd 1:17	Håffrekullen 1:3 och 1:4
Romelanda-Häljeröd 1:25	Romelanda Häljeröd 1:4, samfälld mark enligt nedan
Romelanda-Häljeröd 1:47	Romelanda-Häljeröd 1:38
Romelanda-Häljeröd 1:48	Romelanda-Häljeröd 1:38, samfälld mark enligt nedan

Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildningen. Ägaren till den eller de fastigheter som har störst nytta av åtgärden bekostar densamma.

Samfälligheter, gamla samfällda vägar, som saknar nytta ska inom kvartermarken överföras till intilliggande fastighet. De samfälligheter som framgår av grundkartan berör:

<u>Berörd samfällighet</u>	<u>Berörd kvartersmarksfastighet</u>
Håffrekullen S:2	Romelanda-Häljeröd 2:1
Romelanda-Häljeröd S:2	Romelanda-Häljeröd 1:12
”-	Romelanda-Häljeröd 1:14
”-	Romelanda-Häljeröd 1:15
”-	Romelanda-Häljeröd 1:25
Outredd marksamfällighet, Romelanda-Häljeröd	Romelanda-Häljeröd 1:48.

Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildningen. Ägaren till den fastighet som har nytta av åtgärden bekostar densamma.

Romelanda-Häljeröd 1:12 har andel i Romelanda-Häljeröd S:2 och använder sin befintliga infart med stöd av denna delaktighet. Befintlig infart över Romelanda-Häljeröd 1:14 kan i stället säkerställas med ett fastighetsbildningsservitut samtidigt som samfälligheten tas bort.

Två nya bostadsfastigheter kan bildas av markområden från både Håffrekullen 1:3 och Håffrekullen 1:4. Den som äger den värdefullaste markbiten har företräde framför den andre att lösa till sig den andres område om ägarna inte är överens.

Gemensamhetsanläggningar

Häljeröds backe och de flesta andra befintliga vägarna inom området förvaltas av privata föreningar/sammanslutningar. Befintlig vägstruktur ges i stora delar annan sträckning samtidigt som standarden på de kvarvarande befintliga vägarna behöver åtgärdas.

En förrättning hos lantmäteriet krävs för att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för områdets lokalgator, natur och andra allmänna platser. En lägsta standard på vägarna säkerställs genom planbestämmelse. Vid förrättningen avgörs vilka fastigheter som ska delta i anläggandet och i driften av vägarna samt när vägarna ska vara utbyggda. Normalt ska nytillkommande fastigheter bekosta anläggningsåtgärderna medan samtliga fastigheter ska delta i den framtida driften. Vid förrättningen bildas också en eller flera samfällighetsföreningar som ska ansvara för driften av de gemensamma anläggningarna.

Följande fastigheter och samfälligheter ska upplåta mark för allmänna platser:

Håffrekullen 1:3
 Håffrekullen 1:4
 Håffrekullen 1:6
 Håffrekullen 1:7
 Romelanda-Häljeröd 1:14
 Romelanda-Häljeröd 1:15
 Romelanda-Häljeröd 1:38
 Romelanda-Häljeröd 1:48
 Romelanda-Häljeröd 2:1
 Romelanda-Häljeröd S:2
 Outredd marksamfällighet, Romelanda-Häljeröd

GC-vägen i planområdets norra del behöver inte byggas ut förrän en sammanhängande GC-väg utefter väg 629 är aktuell att bygga.

Genom att kommunen bygger ut vatten och avlopp kan Håffrekullen 1:16, efter en anslutning till det kommunala va-nätet, utträda ur gemensamhetsanläggning för vatten, Håffrekullen GA:3.

Vid avstyckning från befintliga bostadsfastigheter kan behov uppstå för bildande av gemensamhetsanläggningar för t ex gemensam utfartsväg.

Marieberg GA:1 berörs genom att anslutningen från Häljeröds backe ska göras om.

Ledningsrätt

För att säkerställa rätten att bygga ut och behålla kommunala va-ledningar inom såväl väg- och naturmarken som inom u-område på kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Överenskommelse om ledningsrättsupplåtelse säkerställs i avtal mellan kommunen och respektive exploatör/fastighetägare. Kommunen ansöker om bildande av ledningsrätten och exploatören bekostar fastighetsbildningen där den berör exploatörens fastighet.

De fastigheter som berörs av u-områden på kvartersmark är:

Romelanda-Häljeröd 1:10

Romelanda-Häljeröd 1:17

Romelanda-Häljeröd 1:38

Romelanda-Häljeröd 1:47

Romelanda-Häljeröd 1:48

Romelanda-Häljeröd 1:51

Romelanda-Häljeröd 2:1

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Som grund för detaljplanearbetet finns plankostnadsavtal mellan Kungälv kommun och fyra stycken exploatörer. I avtalen fördelas kostnaden för framtagandet av detaljplanen mellan parterna. Plankostnadsavtalen ska omförhandlas om mer än marginellt antal byggrätter tillkommer på andra fastigheter. Omförhandling ska också ske om fördelningen av nya byggrätter förändras mellan de avtalsbundna exploatörerna. Avtal med nya fastighetsägare som i samrådet önskar flera byggrätter ska träffas. Någon planavgift i samband med bygglov kommer inte att tas ut för de fastigheter där ägarna tecknat plankostnadsavtal.

För övriga fastigheter kommer planavgift enligt kommunens bygglovtaxa att tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Respektive fastighetsägare bekostar alla åtgärder på kvartersmarken för bostäder.

Fastighetsägarna i gemenskap bekostar utbyggnad av lokalväg, lekplats, gästparkering och åtgärder på naturmark. Hur fördelning av kostnaderna för detta ska ske mellan fastighetsägarna beslutas det om i en lantmäteriförrättning.

Anslutningsavgift för VA-anslutning, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut av fastighetsägaren när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge.

Kommunen bygger ut de kompletteringar av vatten- och spillvattenledningar som ska ske för att ny och befintlig bebyggelse ska kunna anslutas. Det gäller också dagvattenledningar inom del av planområdet.

Framtida driftskostnader

Vid lantmäteriförrättningen avseende vägar m.m. kommer en eller flera samfällighetsföreningar att bildas. I föreningen delaktiga fastigheters ägare kommer att ansvara för framtida drift och underhållskostnader för den allmänna platsen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- Geoteknisk undersökning
- Geoteknisk utredning avseende stabilitet
- Arkeologisk utredning
- Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i närheten av hästverksamhet vid Håffrekullen
- Naturvärdesinventering
- VA-utredning
- Vägutredning

Flera av utredningarna behöver kompletteras i de delar de inte stämmer överens med planens avgränsning eller innehåll.

Utförda utredningar ingår i planhandlingarna.

Vägar

I vägutredningen föreslås standard på lokalgatorna med bredd, bärighet, lutningar m.m. En standard som har följts upp med väsentliga bestämmelser i detaljplanen om utformningen. Vägarnas anslutning till väg 629 kommer att säkerställas genom att avtal träffas med berörda exploatörer om att dessa åtar sig att bekosta åtgärderna.

GC-vägen i planområdets norra del behöver inte byggas ut förrän en sammanhängande GC-väg utefter väg 629 är aktuell att bygga.

Vatten och avlopp

Delar av bebyggelsen är anslutet till kommunens vatten- och spillvattennät. Avsikten är att hela området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Kommunen kan då komma att kräva anslutning till spillvattennätet. Anslutning till kommunalt vatten är i normalfallet frivilligt. Föreslagna ledningsdragningar framgår av VA-utredningen.

Dagvatten

Del av planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det gäller området där ledningar för dagvatten måste byggas ut och förläggas intill kommunens vatten- och spillvattenledningar i gata.

För övrigt gäller att områdets dagvatten ska tas om hand lokalt inom den egna fastigheten och fördröjas i magasin innan det avleds till diken eller naturmark.

Vägdagvatten föreslås avledas i öppna vägdiken.

Biotopskydd

Under samrådsskedet ska utredas om någon åtgärd för genomförandet av detaljplanen kommer att kräva dispens från det generella biotopskyddet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Engman Explo AB

I planarbetet har följande tjänstemän över tid deltagit.

Linda Andreasson, planering
Lena Hasselgren, planering
Anna Helmrot, planering, konsult
Sigrid Esbjörnsson, miljö
Dan Gorga, renhållningen

Annelie Svensson, VA
Ebbe Borg, trafik och gata
Eva Engman, mark- och exploatering, konsult
Britt-Inger Rydh, bygglov

SAMHÄLLSBYGGNAD 2014-05-08

Henrik Haglund
Mark- och exploateringschef

Eva Engman
Explo AB