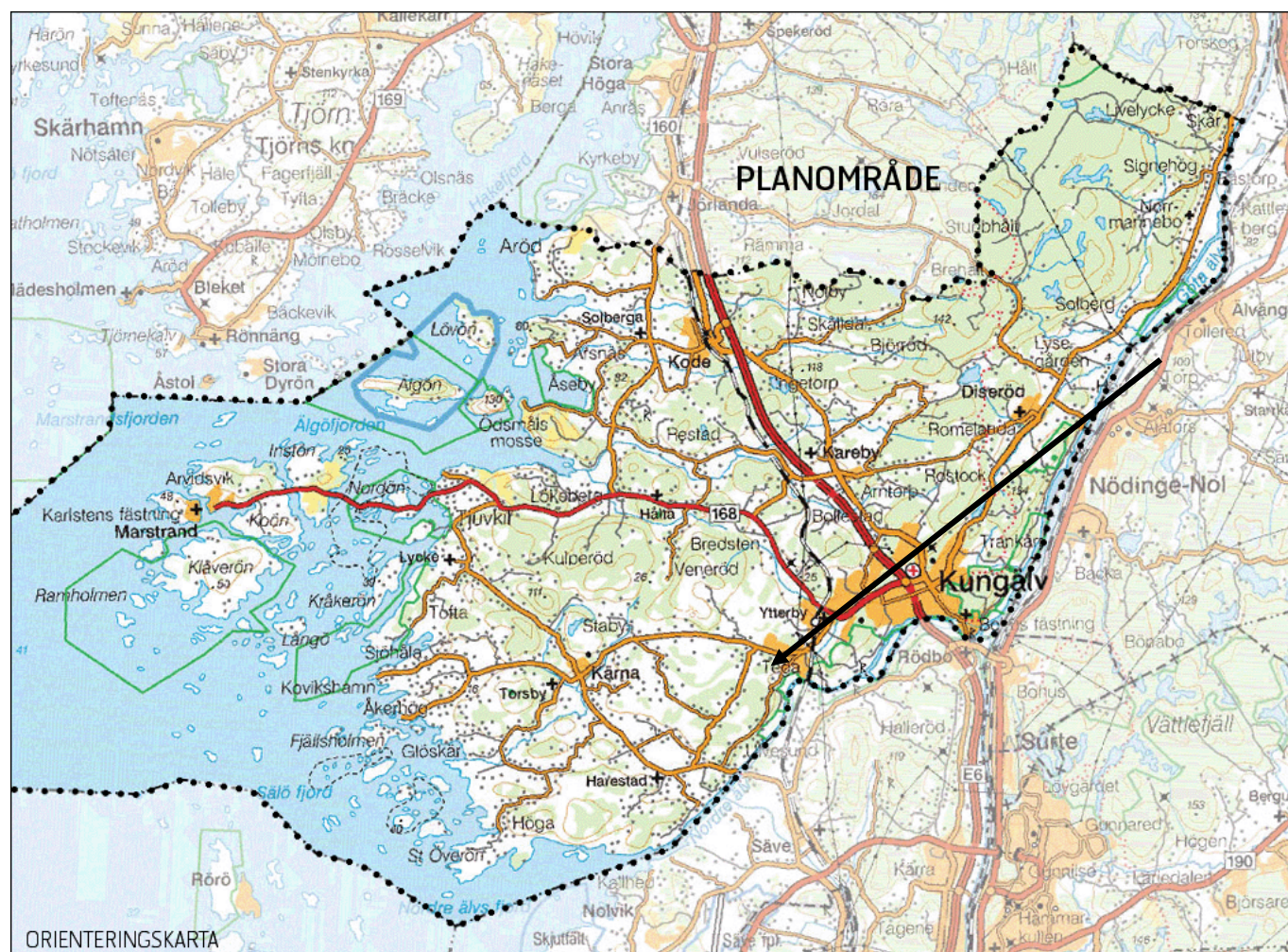


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utställningshandling 2014-05-08



Detaljplan för

BOSTÄDER I TEGA, YTTERBY

Tega 2:5

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
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	3
Markförvärv	4
Ansvariga myndigheter/upplysningar	4
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	4
Markägare	4
Övriga berörda fastigheter	4
Erforderlig fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggningar	5
Ledningsrätt	5
Dikningsföretag	5
Servitut	5
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Detaljplaneekonomi	5
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	5
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	6
Ekonomiska konsekvenser för övriga	6
Framtida driftskostnader	6
TEKNISKA FRÅGOR	6
Vatten och avlopp	6
Dagvatten	7
Trafik	7
Arkeologi	7
Geoteknik	7
Värme	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	7

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
Utställningstiden slut	juni 2014
Beslut om antagande	hösten 2014

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 gator och naturmark utlagd som allmän plats inom planområdet.

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

Avtal och överenskommelser

Ett exploateringsavtal som reglerar planens genomförande skall tecknas mellan kommunen och Bokab. Avtalet skall bland annat reglera utbyggnad och finansiering av utbyggnaden av allmän plats, kommunen bygger ut och Bokab bekostar denna utbyggnad, 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 skall upprättas med Synneröds Dikningsföretag om detaljplaneområdets del i dikningsföretaget.

Markförvärv

Bokab förvärva den del av Tega s:1 som ligger inom planområdet.

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

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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.

Del av samfälligheten Tega s:1 (samfälld väg) ingår i planområdet. Av de sju delägande fastigheterna ägs 2 st av Kungälv kommun och en av Bokab (Tega 2:5) övriga är privatägda.

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.

Lantmäteriförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Vissa fastigheter har gemensamma tillfarter på s k skaft (g_2). För dessa tillfarter skall gemensamhetsanläggningar bildas, där de fastigheter som nyttjar tillfarterna skall ha andel. Där va-ledningar läggs gemensamt för flera fastigheter på kvartersmark (g_1) skall också gemensamhetsanläggningar bildas för dessa.

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

Inom område markerat med "u" inom detaljplanen kan marken upplåtas med ledningsrätt för underjordiska ledningar.

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.

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.

Till förmån för Tega 4:5 finns ett avtalsservitut för avloppsbädd. I samband med plangenomförandet finns möjlighet för berörd fastighet att anslutas till det kommunala VA-nätet. Servitutet kan i samband med detta upphöra.

Nya servitut till förmån för lämplig kommunalfastighet måste bildas för de avskärande dagvattendiken (dike). Detta skall göras innan tomterna säljs till privatpersoner och görs lämpligen i samband med avstyckningen av tomterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Bokab betalar plankostnader. Plankostnaden regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Kostnaden för utbyggnad av gator har kostnadsberäknats till ca 12 000 000 kr exkl moms. Bokab får intäkter från försäljning av de blivande villafastigheterna. Samtliga exploateringskostnader betalas av Bokab, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och Bokab.

Kostnaden för utbyggnad av va-nätet har beräknats till ca 13 250 000 kr exkl moms, vilket inte täcks av anläggningsavgifter, enligt gällande va-taxa, vilka beräknas inbringa ca 6 700 000 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 skall förvärva del av Tega 2:5.

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 driftskostnader på ca 240.000 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.

- Översiktlig VA-utredning, Tega 2:5, Norconsult, 2008-12-17, rev 2014-02-03
- Geoteknisk undersökning, Norconsult, 2010-12-02, rev 2013-03-12
- 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 noelitisk boplats i Ytterby. Arkeologisk förundersökning Ytterby 212 och 213, Bohusläns museum 2012:46

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

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.

Spillvattnet kommer att avledas med självfall till två pumpstationer inom planområdet, en vid Torsbyvägen och en i anslutning till Synnerödsbäcken. Pumpstationen vid bäcken pumpar upp till en självfallsledning som avleds mot stationen vid vägen. Stationen vid vägen pumpar sedan vidare till huvudledningarna vid Torsbyvägen.

Befintlig bebyggelse öster om området ansluts till den nya pumpstationen vid Torsbyvägen vilket gör att en äldre befintlig pumpstation kan slopas.

För att minska risken för bräddning av spillvatten till bäcken planeras ett bräddmagasin vilket kan magasinera motsvarande 8 timmar spillvatten vid ett eventuellt driftstopp.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att avrinna via befintliga diken och Synnerödsbäcken och vidare mot Nordre Älv.

För att inte överbelasta vattendragen, ska fördröjningsmagasin och infiltrationsanläggningar anordnas på tomtmark. I VA-utredningen föreslås också att dagvattnet fördröjs dels i en större våtmark i norr, samt magasin och mindre våtmark i söder.

Längs med planområdets nordvästra gräns skall en avskärmande dagvattenuppsamling anordnas inom tomtmark för att förhindra att vatten från de nya tomterna rinner ner från berget mot den befintliga bebyggelsen. Denna utformas lämpligen som ett makadamfyllt gräsklätt svackdike.

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 plat, lokalgata.

Ny bussficka anläggs i anslutning till planområdets utfart på Torsbyvägen.

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.

Geoteknik

Slutningen 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, Martin Martinsson SHB, Mikael Svensson, SHB, Björn Carlsson SHB.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2014-05-08

Anders Bergquist
Mark o exploateringsingenjör

Henrik Haglund
Mark- och exploateringschef