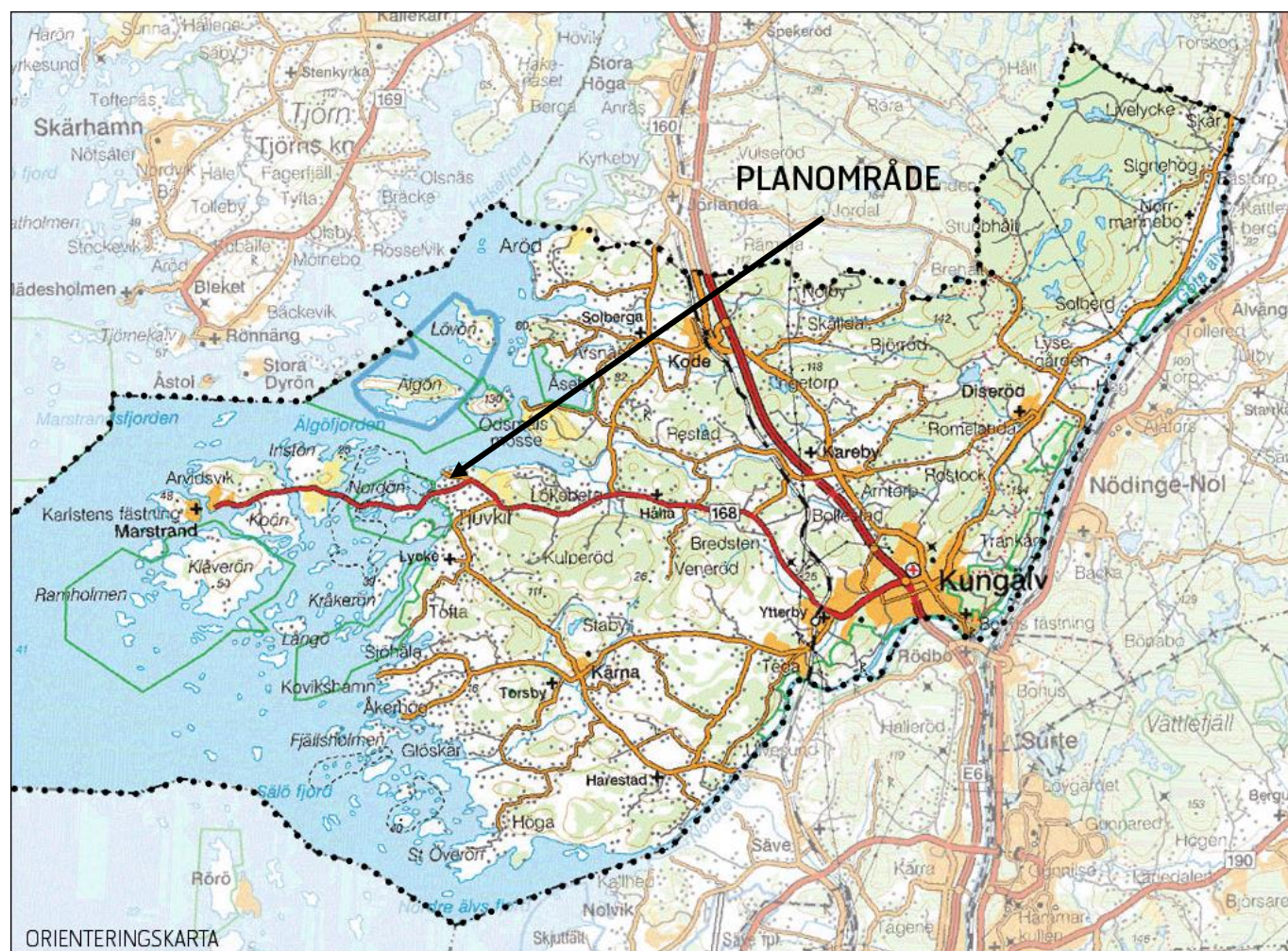


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

2014-07-03, rev 2015-04-02



Detaljplan för

TJUVKIL 2:67 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 registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----------|
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL | 4 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 4 |
| Preliminär tidplan | 4 |
| Genomförandetid | 4 |
| Huvudmannaskap | 4 |
| Ansvar för anläggningar | 4 |
| Avtal och överenskommelser | 4 |
| Markförvärv | 5 |
| Ansvariga myndigheter/upplysningar | 5 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 5 |
| Markägare | 5 |
| Erforderlig fastighetsbildning | 5 |
| Samfälligheter | 5 |
| Gemensamhetsanläggningar | 5 |
| Ledningsrätt | 6 |
| Dikningsföretag | 6 |
| Förordnanden | 6 |
| Servitut | 6 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 7 |
| Detaljplaneekonomi | 7 |
| Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning | 7 |
| Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet | 7 |
| Framtida driftskostnader | 7 |
| TEKNISKA FRÅGOR | 7 |
| Tekniska undersökningar | 7 |
| Vatten och avlopp | 8 |
| Dagvatten | 8 |
| Trafik | 8 |
| Buller | 9 |

| | |
|-------------------------------|----------|
| El | 9 |
| Kulturmiljö | 9 |
| Avfall | 9 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 9 |

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 Tjuvkil 2:67 m fl, Kungälv kommun som upprättas av Samhällsbyggnadskontoret.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Beslut om samråd | mars 2013 |
| Samrådet slut | juni 2013 |
| Beslut om utställning | juli 2014 |
| Utställningstiden slut | okt 2014 |
| Beslut om att godkänna planen | 1:a kv 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 10 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.

Trafikverket är i dagsläget väghållare för väg 612 (Tjuvkilsvägen), nedan kallad Hamnvägen, på plankartan markerad som LOKALGATA 1. Förhandlingar pågår mellan Trafikverket och kommunen om att kommunen skall ta över väghållningsansvaret för hela väg 612.

El-leverantören ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Avtal och överenskommelser

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploateringsavtalet skall bl a reglera ansvar- och kostnadsfördelning för

utbyggnad av allmän plats, överlåtelse av allmän platsmark, bildande av gemensamhetsanläggningar, anslutningar till allmänna vägar mm. Exploateringsavtalet behöver även reglera hur kommunen och exploatören skall samverka kring utbyggnad av området då va-ledningar som kommunen kommer att bygga ut delvis ligger inom kvartersmark.

Avtal skall träffas mellan kommunen och Trafikverket angående Hamnvägen, från vilken planområdets övriga vägar ansluts. Avtalet skall reglera villkoren för ett kommunalt övertagande av vägen.

Markförvärv

All allmänplats överläts av exploatören utan ersättning till kommunen.

Eventuellt markförvärv av kommunen för uppförande av förskola inom planområdet bör regleras i exploateringsavtalet.

Mark som idag ingår i befintliga marksamfälligheter inom planområdet skall förvärvas av exploatören och i den mån de ingår i allmän plats överläts till kommunen på samma villkor som annan allmän platsmark..

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

Övervägande delen av den obebyggda marken inom planområdet ingår i en fastighet Tjuvkil 2:67 som ägs av Marstrands Fastighets AB, nedan kallad exploatören. Inom planområdet finns ett antal redan bebyggda fastigheter och en obebyggd i privat ägo, ett mindre område mark som ägs av kommunen och några marksamfälligheter.

För samtliga fastighetsägare hänvisas till planen hörande fastighetsförteckning.

Samfälligheter

Markförvärv från samfälligheterna Tjuvkil s:4, s:9, s:11, s:18, s:19, s:21, s:22 krävs för att genomföra planen. Marken överförs till Tjuvkil 2:67/ 2:58 och marksamfälligheterna utplånas i den mån de blir onyttiga.

Eventuellt kan, för att klargöra framtida ägoförhållanden, nya marksamfälligheter bildas för mark som är belastad av gemensamhetsanläggningar.

Erforderlig fastighetsbildning

För samtliga nya byggrätter finns möjlighet att bilda egna fastigheter. Detta sker genom avstyckning från stamfastigheten Tjuvkil 2:67. Bostäder kan även komma att upplåtas som bostadsrätter. Fastigheter för det avstyckas på samma sätt som för äganderätter.

Delar av Tjuvkil 2:58 överförs till Tjuvkil 2:67.

All allmän platsmark överlåts till Tjuvkil 2:58 eller annan lämplig kommunal fastighet.

De delar av befintliga marksamfälligheter som ingår i detaljplaneområdet överförs genom fastighetsreglering antingen till exploatörens fastighet Tjuvkil 2:67 eller i den mån de utgör allmän plats mark till kommunens fastighet 2:58.

För marken där de nya gemensamhetsanläggningarna för kvartersgator, parkering, lekytor, va-ledningar, m.m. bildas är det viktigt att ägoförhållanden för den underliggande marken klarläggs så att en underliggande ”restfastighet” utan klart ägandeskap inte uppstår.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

För kvartersgator, parkering, lekytor, va-ledningar, diken m.m. inom kvartersmark skall gemensamhetsanläggningar bildas för de nya fastigheterna inom planområdet. Dessa skall förvaltas av nybildade samfällighetsföreningar. Gemensamhetsanläggningarnas slutliga utbredning fastställs i samband med detaljprojektering av området då byggrätternas slutliga placering fastställs.

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet och bekostas av exploatören.

Ledningsrätt

Inom områden markerade med ”u” på plankartan skall ledningsrätt bildas för att säkerställa rätten att nedlägga, underhålla och bibehålla ledningar inom området. Ledningsrätten säkerställs vid lantmåteriförrättning.

Dikningsföretag

Del av huvuddiket som rinner genom planområdet tillhör Tjuvkil Mellangårds dikningsföretag av år 1944, (akt nr: O- E1a-0391, Länsstyrelsen). 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.

Förordnanden

Inom delar av planområdet gäller förordnande enligt PBL 6:19, vilket innebär att ägaren till denna mark, som i gällande detaljplan är utlagd som allmänplatsmark, är skyldig att utan ersättning upplåta denna mark till huvudmannen. Kommunen har begärt att detta förordnande upphävs av länsstyrelsen. Allmän platsmark i den nya detaljplanen ägs i princip endast av exploatören. Överlämnandet av denna regleras i exploateringsavtal.

Servitut

För några av de befintliga fastigheterna i planområdets västra del finns idag officialservitut för utfart till allmän väg (FRM-akt nr: 1482-114.1, 1482-114.2 och 1482-176.1). Servituten blir i fortsättningen onödiga då utfarten kommer att ske via allmän gata och kan upphävas genom beslut av lantmäteriet. Ansökan görs av exploatören som även bekostar åtgärden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar hela planläggningen av området.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Exploatören svarar för samtliga kostnader för utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark inom detaljplaneområdet, vilket regleras i exploateringsavtal som upprättas innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploatören får intäkter från försäljning av bostäder/tomter för byggnation.

Kostnaden för utbyggnaden av va-ledningsnätet har i VA- och Dagvattenutredningen uppskattats till totalt ca 20 miljoner kronor (dock saknas vissa delar ex. servisledning). I utredningen framgår hur dessa kostnader är fördelade på olika sträckor. Kommunen ansvarar för utbyggnad fram till fastighetsgräns där förbindelsepunkt upprättas. Inom tomtmark ansvarar exploatör eller kommande fastighetsägare. Då fastighetsbildningen inte är fastställd i detaljplanen är det i detta skede ej beslutat var förbindelsepunkten är och därmed ej vilka sträckor som kommunen ansvarar för och bekostar. Ansvars och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör skall regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen får intäkter genom anslutningsavgifter, inom planområdet beräknas dessa intäkter uppgå till ca 15,5 miljoner kronor. Därutöver tillkommer anslutningsavgifter för några fastigheter utanför planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala va-nätet då området kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt va. Anläggningsavgiften för va skall erläggas, enligt gällande taxa, när kommunen meddelat att förbindelsepunkt är upprättad.

Anslutningsvägen till befintliga fastigheter i planområdets västra del kommer förändras till allmän plats (lokalgata). Detta bedöms ej leda till ökade kostnader för befintliga fastighetsägare då exploatören bekostar utbyggnaden av vägen samt kommunen kommer att bekosta drift och underhåll av vägen framöver.

Nya fastigheter inom planområdet kommer i större eller mindre omfattning att anslutas till nybildade gemensamhetsanläggningar och därigenom svara för framtida drift av gemensamma ytor inom området.

Framtida driftskostnader

Kommunen får driftskostnader för alla anläggningar på allmän plats. För tillkommande allmän plats såsom vägar och naturområden beräknas driftskostnaden öka med cirka 500 000 kr per år.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Biotopkartering och naturvärdesbedömning (Naturcentrum, februari 2012)
- Inventering av åkergroda, hasselsnok, vattensalamander. (Naturcentrum, april 2012)
- PM Geoteknik (Tellstedt, 2012-05-31, rev 2014-03-31)
- Bullerutredning (ÅF, 2014-06-13)
- VA- och dagvattenutredning (Sweco, 2014-06-19 rev 2014-11-18)
- Arkeologisk utredning (Bohusläns museum, 2012:24)
- Arkeologisk förundersökning (Bohusläns museum nov 2013)
- Fiskevårdsåtgärder i Kungälv (Västsveriges fisk och fiskevård 2013)
- Gestaltningsprogram (Arkitekterna Krook & Tjäder, 2014-07-03)

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala va-nätet som ska byggas ut i området.

Pumpstationer kommer att uppföras inom området för att pumpa spillvattnet från området via Kärna och Ytterby till Ryaverket (avloppsreningsverk) i Göteborg.

Utbyggnad av va-nätet behöver samordnas mellan kommunen och exploitören.

Dagvatten

För att erhålla en ekologiskt hållbar dagvattenhantering ska processer som infiltration, nedbrytning, sedimentering, växtupptag och flödesutjämning användas. En sådan dagvattenhantering innebär en minskad föroreningsbelastning avseende recipienten och en minskad samt jämnare belastning på dagvattenanläggningarna såsom ledningar, diken, magasin, mm.

Befintligt huvuddike i planområdets norra del behöver åtgärdas och byggas om innan byggnation kan ske. För att kunna avleda extrem nederbörd med hög återkomsttid och undvika översvänningsproblematik föreslås en utvidgning av dikesektionen. En utförlig utredning kring utformningen bör utföras i samband med detaljprojekteringen. Anmälan om vattenverksamhet har gjorts hos Länsstyrelsen.

Förslag på lösningar framgår av utförd va-och dagvattenutredning.

Trafik

Befintlig bebyggelse i planområdets västra del kommer få gemensam anslutningsväg med föreslagen nyproduktion. Större delen av vägen i planförslaget sammanfaller med sträckningen av befintlig väg inom planområdet, på plankartan markerad som LOKALGATA 3, som idag förvaltas av berörda fastighetsägare. Infarten från Hamnvägen får dock en ny lokalisering något öster om befintlig infart, på plankartan markerad som LOKALGATA 2. Den befintliga infarten kommer att utgöra gång- och cykelbana.

Trafikverket är väghållare för väg 612, LOKALGATA 1. Väg 612 föreslås byta namn från Tjuvkilsvägen till Hamngatan. Del av denna väg ligger inom planområdet.

Exploatören bekostar utbyggnad av samtliga vägar inom planområdet. Hur utbyggnad av Hamngatan organiseras och genomförs måste särskilt hanteras i avtal med Trafikverket och i exploateringsavtalet då den i dagsläget är en statlig väg.

Buller

Genomförd bullerutredning visar att bostadshus vid Hamngatan, lokalgator samt gårdsgator i planområdet klarar gällande riktvärden om högst 55 dB(A) ekvivalent nivå på närmaste fasad. Utredningen visar att bostadshus nära Hamnvägen, lokalgatorna och gårdsgatorna eventuellt kan överskrida riktvärdet för uteplats samt sovrum. Med förhöjd fasadisolering bör riktvärdet 45 dB(A) inomhus klaras. Om uteplatser placeras på bullerskyddad fasadsida eller skärmas med täta skärmar bör riktvärdet 70 dB(A) på uteplats kunna klaras. Exploatören ansvarar för att bullerkrav uppfylls.

EI

Befintlig luftledning för starkström skall på exploatörens bekostnad flyttas alternativt markförläggas genom området.

Kultur- o naturmiljö

Inom planområdet finns flera stenmurar. Av dessa är det två stycken som påverkas vid genomförande av detaljplanen. Murarna föreslås flyttas och återuppbyggas som kompensationsåtgärd, huvudsakligen inom allmän plats "Natur". Denna åtgärd kräver biotopdispens vilket ansöks om och beviljats av Länsstyrelsen.

Inom området förekommer fornlämningar och skyddsvärda björnbär. Dessa bevaras huvudsakligen inom allmän plats "Natur".

Avfall

Inom området anläggs miljöhus vilka är strategiskt utplacerade vid knutpunkter och parkeringsenheter. Avfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordning för Kungälv kommun. Angöringsplats för trafiksäker hantering skall finnas vid gatan i anslutning till miljöhuset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit: Sune Karlsson, SHB, Mikael Svensson, SHB, Jenny Bjönness Bergdahl SHB.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-04-02

Anders Bergquist
Mark- och exploateringsingenjör

Henrik Haglund
Samhällsutvecklingschef