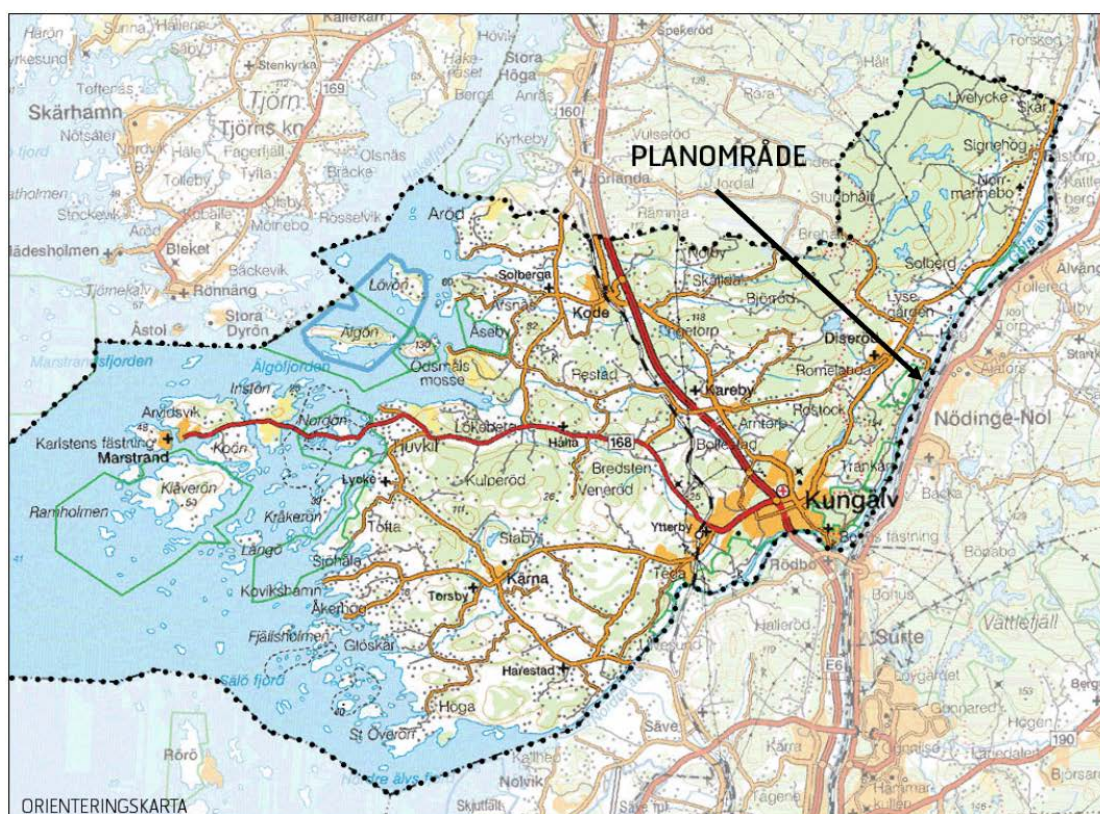


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utställningshandling 2016-05-13



Detaljplan för

BOSTÄDER PÅ HÅFFREKULLEN

HÅFFREKULLEN 1:3 M.FL.

Kungälvs 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
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	4
Markägare	4
Erforderlig fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggningar	5
Ledningsrätt	6
EKONOMISKA FRÅGOR	7
Detaljplaneekonomi	7
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	7
Framtida driftskostnader	7
TEKNISKA FRÅGOR	7
Vägar	8
Vatten och avlopp	8
Dagvatten	8
Biotopskydd m.m.	8
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 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 utställning	maj 2016
Utställningstiden slut	juni 2016
Beslut om antagande	december 2016
Planen vinner laga kraft	årsskiftet 2016/2017

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-, spill- och dagvattenledningar med fördröjningsmagasin inom hela planområdet. Kommunen ansvarar också för utbyggnad och drift av till dagvattensystemet hörande anläggningar, som fördröjningsmagasinen.

Kungälv Energi AB ansvarar för utbyggnad och drift av elanläggningar.

Telia ansvarar för genomförande och skötsel av teleanläggning.

Respektive exploitör och fastighetsägare ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmarken.

Avtal och överenskommelser

Plankostnadsavtal finns mellan Kungälv kommun och tre stycken exploatörer. Plankostnadsavtalen har omförhandlats efter att en tidigare exploatör utgått ur planområdet.

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

I avtalet kan också regleras att exploatörerna förbinder sig om att söka en anläggningsförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning för vägar inom området.

Exploatörerna ska i avtal åta sig att uppfylla villkoren som getts och som eventuellt ges i samband med dispenser från biotopskydd, naturreservatsföreskrifter och vattenverksamhet.

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

Merparten av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Mindre delar ägs av Kungälv kommun. Håffrekullen 1:6, 3:7 och Romelanda-Häljeröd 1:4. 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.

Område för transformatorstation, E₁, och områden för fördröjningsmagasin, E₂, kan avskiljas till egna fastigheter. Alternativt kan områdena upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

Följande fastigheter ska upplåta eller överlåta mark för transformatorstation:
Romelanda-Häljeröd 1:14 och 1:15.

Följande fastigheter ska upplåta mark för fördröjningsmagasin:

Håffrekullen 1:3

Håffrekullen 1:4

Romelanda-Häljeröd 1:38

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 1:13	Håffrekullen 1:6
Håffrekullen 1:16	Håffrekullen 1:4
Håffrekullen 1:47	Håffrekullen 1:10
Håffrekullen 3:2	Romelanda-Häljeröd 1:14
Håffrekullen 3:3	Romelanda-Häljeröd 1:14
Håffrekullen 3:5	Håffrekullen 3:7
Håffrekullen 3:6	Håffrekullen 3:7
Romeland-Häljeröd 1:14	Romelanda-Häljeröd s:2, enligt nedan
Romelanda-Häljeröd 1:15	Romelanda-Häljeröd s:2, enligt nedan
Romelanda-Häljeröd 1:17	Håffrekullen 1:4
Romelanda-Häljeröd 1:47	Romelanda-Häljeröd 1:38

Ett större område från Romelanda Häljeröd 1:4 kan, om så önskas, tillsammans med mindre del av Romelanda-Häljeröd s:2 tillföras Romelanda-Häljeröd 1:25.

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

Samfälligheten Romelanda-Häljeröd s:2, gammal samfälld väg, som saknar nytta kan eller ska inom kvartersmarken överföras till intilliggande fastighet. Infart till Romelanda-Häljeröd 1:12 måste enligt nedan samtidigt säkerställas med ett fastighetsbildningsservitut. Det är oklart om Håffrekullen s:2, gammal samfälld väg, är belägen inom planområdet. Dess läge är inte redovisat på grundkartan. Den samfällighet som enligt grundkartan berörs är:

<u>Berörd samfällighet</u>	<u>Berörd kvartersmarksfastighet</u>
Romelanda-Häljeröd S:2	Romelanda-Häljeröd 1:14
”-	Romelanda-Häljeröd 1:15

Delaktigheten i den av detaljplanen berörda delen av samfälligheten kan behöva utredas.

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 (samfälld väg) och använder sin befintliga infart med stöd av denna delaktighet. Befintlig infart över Romelanda-Häljeröd 1:14 ligger inte i den samfällda vägens redovisade läge utan utmed Romelanda-Häljeröds västra gräns. Infartsrättigheten 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. En planbestämmelse med innebörden att bygglov inte medges förrän vägarna är utbyggda är införd för att garantera att vägarna byggs ut och till rätt standard.

Följande fastigheter och samfällighet ska upplåta mark för allmänna platser:

Håffrekullen 1:3

Håffrekullen 1:4

Håffrekullen 1:6

Håffrekullen 3:7

Romelanda-Häljeröd 1:4

Romelanda-Häljeröd 1:14

Romelanda-Häljeröd 1:15

Romelanda-Häljeröd 1:27

Romelanda-Häljeröd 1:38

Romelanda-Häljeröd 2:1

Romelanda-Häljeröd S:2

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:

Håffrekullen 1:3

Håffrekullen 3:3

Håffrekullen 3:4

Håffrekullen 3:7

Romelanda-Häljeröd 1:4

Romelanda-Häljeröd 1:10

Romelanda-Häljeröd 1:14

Romelanda-Häljeröd 1:15

Romelanda-Häljeröd 1:17
Romelanda-Häljeröd 1:47
Romelanda-Häljeröd 1:49
Romelanda Häljeröd 1:50
Romelanda-Häljeröd 1:51
Romelanda-Häljeröd 2:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Som grund för detaljplanearbetet finns plankostnadsavtal mellan Kungälv kommun och de efter samrådet kvarvarande tre exploatörerna. I avtalen fördelas merparten av kostnaden för framtagandet av detaljplanen mellan parterna. 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 kvartermarken för bostäder. Fastighetsägarna inom området ska i gemenskap bekosta utbyggnad av lokalgator, eventuell lekplats och gästparkering samt åtgärder på naturmark. Hur fördelning av kostnaderna för detta ska ske mellan fastighetsägarna beslutas det om i en lantmäteriförrättning. De som har mest nytta av åtgärderna (de som får nya byggrätter) ska i normalfallet bära merparten av kostnaderna.

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 med fördröjningsmagasin inom 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.

- Arkeologiska utredningar
- Geotekniska undersökningar
- Geoteknisk utredning avseende stabilitet

- Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i närheten av hästverksamhet vid Håffrekullen
- Naturvärdesinventering
- PM Naturvärden
- Groddjursinventering
- VA- och dagvattenutredning
- Vägutredningar

Utförda utredningar finns tillgängliga hos kommunen.

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 bärighet och utformning av vändplatser. 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

Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten från tomtmark ska tas om hand lokalt inom den egna fastigheten genom infiltration och/eller fördröjas i magasin innan det avleds till dagvattenledning eller diken.

Biotopskydd m.m.

I syfte att säkerställa genomförandet av detaljplanen har följande skett:

Länsstyrelsen har, efter ansökan från kommunen, i beslut 2016-02-10 givit dispens från biotopskyddet för att flytta ca 100 meter stenmur belägen i gränsen mellan Håffrekullen 1:3 och 1:4. Beslutet gäller endast under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft och endast för åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen. Beslutet innehåller även villkor kring själva flyttningen.

Kommunen har, 2016-02-17, ansökt om dispens från naturreservatsföreskrifterna enligt miljöbalken, 7 kap 7§, för att inom Håffrekullen 1:7 kunna anlägga en mindre väg.

Dialog förs med länsstyrelsen om ev. dispensansökan från artskyddsförordningen avseende grodor i damm inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Eva Engman Explo AB

I planarbetet har följande tjänstemän över tid deltagit.

Linda Andreasson, Samhällsbyggnad/Planering	Eva Engman, Explo AB
Lena Hasselgren Samhällsbyggnad/Planering	Annelie Svensson Samhällsbyggnad/VA
Anna Helmrot, Efem arkitektkontor	Mikaela Eliasson Samhällsbyggnad/VA
Petter Rydsjö, Efem arkitektkontor	Dan Gorga Samhällsbyggnad/VA
Lina Larsson Samhällsbyggnad/Miljö	
Sigrid Esbjörnsson Samhällsbyggnad/Miljö	Ebbe Borg Samhällsbyggnad/Trafik
Britt-Inger Rydh Samhällsbyggnad/Bygglov	Anders Finn Räddningstjänsten
Anna Silfverberg Poulsen Samhällsbyggnad/Bygglov	

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-05-13

Henrik Haglund
Chef samhällsutveckling