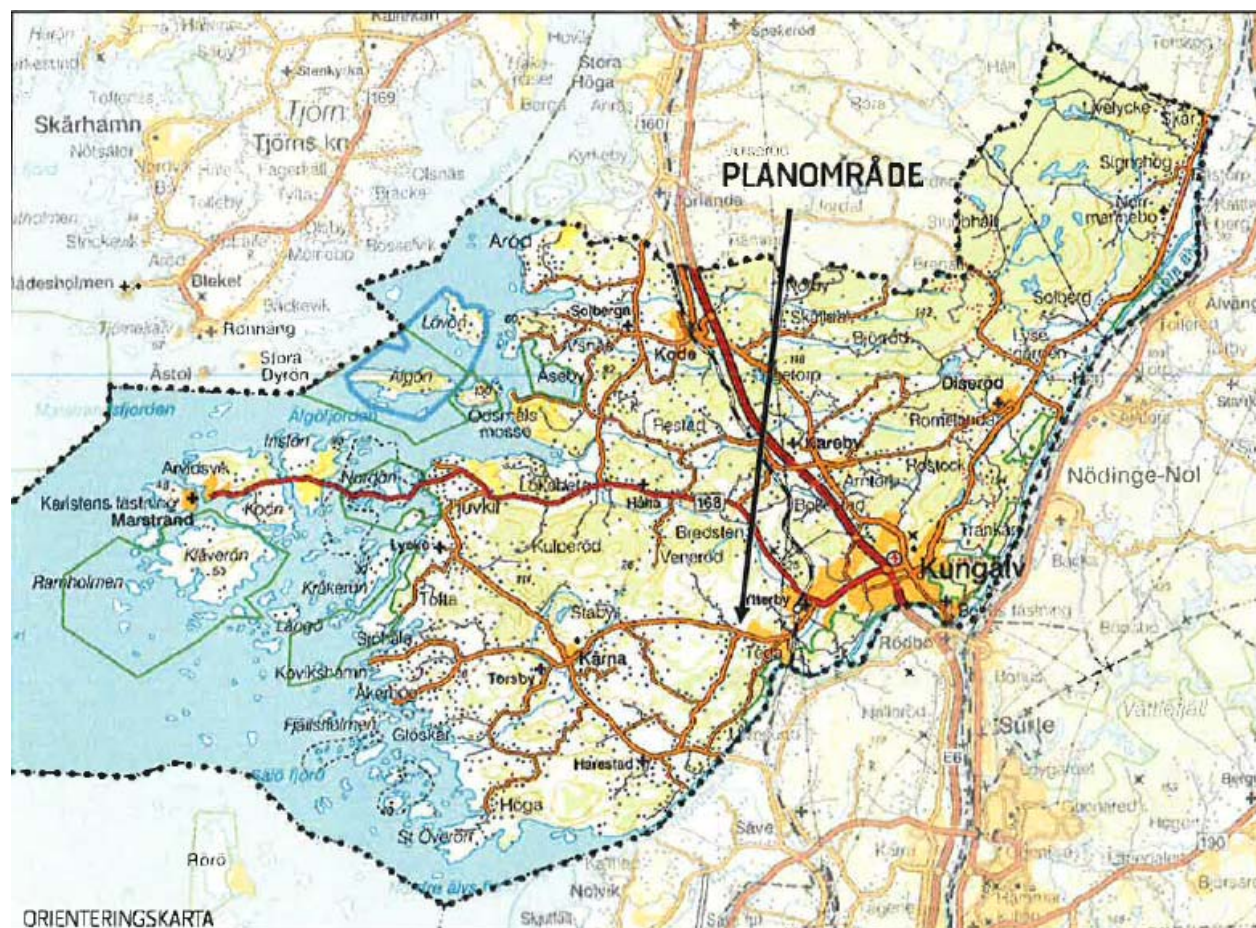


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

2015-07-02 reviderad 2016-01-28



Detaljplan för

VENA 1:3 M. FL.

Bostäder och väg i Västra Ytterby

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planering och exploatering

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Preliminär tidplan	3
Genomförandetid	3
Huvudmannaskap	3
Ansvar för anläggningar	4
Ansvariga myndigheter/upplysningar	4
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markägare	4
Erforderlig fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggningar	4
Servitut	5
Ledningsrätt	5
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Detaljplaneekonomi	5
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	5
Avgifter	6
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	6
Framtida driftkostnader	6
TEKNISKA FRÅGOR	6
Tekniska undersökningar	6
Vatten och avlopp	6
Dagvatten	6
Avfall	7
Parkering	7
El- och teleförsörjning	7
Tillstånd	7
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 Vena 1:3 m.fl. Kungälv's kommun som upprättats av Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samrådstid	2013-02-12 – 2013-03-26
Beslut om utställning	2 kv/2015
Beslut om antagande	1 kv/2016

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 fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppen ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

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

Kvartersmark

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar framtida exploatörerna för byggnads- och anläggningsarbeten, t ex parkeringsplatser, miljöhus, lekplats och bostadsgator.

Konstruktionen av byggnader i närheten av gator ska anpassas med hänsyn till geotekniken för att undvika olägenheter från markvibrationer.

Övriga anläggningar

Kungälv Energi AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar och eventuellt bredband. Telefoni eller annat fibernät beställs av respektive fastighetsägare/exploatör från respektive operatör i god tid innan byggstart av infrastruktur i området.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Erforderlig fastighetsbildning

Lämpliga bostadsfastigheter bildas inom planområdet genom avstyckning och fastighetsreglering. Exploatörerna ansvarar för fastighetsbildning inom respektive kvarter.

Delar av fastigheterna Kastellegården 1:578 och Vena 2:5 samt samfälligheten Tega s:5 ligger inom blivande allmän platsmark. När det gäller Tega s:5 ligger även delar av samfälligheten inom blivande kvartersmark. Kommunen är skyldig att lösa in den mark som utgör allmän plats, men bör även före eventuell försäljning av kvartersmarken, lösa in de delar av Tega s:5 som ligger inom kvartersmark. Ansökan om fastighetsbildning är gjord av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller så kan den förvaltas av en särskild bildad samfällighetsförening. Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av

Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom detaljplanen finns ett antal ”g” redovisade. Syftet med dessa är att lösa behovet av gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Omfattningen är beroende av hur dessa områden utformas men kan bestå av till exempel kvartersgator, parkeringar, miljöhus, lekplats m.m.

Servitut

Det finns ett befintligt vägservitut till förmån för Vena 1:3 som belastar Tega 4:2. Servitutet är i dagsläget specificerat att avse rätt till väg för tillsyn av en exploateringsfastighets behov. Då aktuellt område i detaljplanen kommer att medge byggnation av bostäder läggs en tillfart på kvartersmark, såvida inte gemensamhetsanläggning för tillfart kan bildas där befintlig bostadsfastighet Tega 4:2 deltar tillsammans med de nybildade bostadsfastigheterna.

Bildande av eventuellt övriga servitut ansvarar respektive fastighetsägare för.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas i den mån området inte redan är upplåtet för ledningsrätt eller koncession. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, avloppspumpstation m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut.

Anläggningar inom kvartersmark, E (tekniska anläggningar) kan upplåtas genom ledningsrätt. Ingen ersättning ska utgå för område med ledningsrätt på kvartersmark.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Detaljplanen bekostas av Kungälv kommun och deltagande exploatörer. Fördelningen av dessa kostnader regleras i samverkans- och markanvisningsavtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförande av detaljplanen genererar kostnader för kommunen såsom:

- Utbyggnad av allmän plats i form av gator, gång- och cykelbanor, åtgärder på naturmark och eventuella övriga anläggningar.
- VA-anläggningar
- Fastighetsbildning
- Inlösen av mark som ska utgöra allmän platsmark och kvartersmark.

Avgifter

Anslutningsavgifter för el, vatten, avlopp och dagvatten ska betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Varje enskild exploatör och fastighetsägare inom planområdet står för iordningställande av kvartersmark inom sin fastighet och de kostnader det genererar

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för fastighetsägaren.

Framtida driftkostnader

Nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar och kostnader för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Kommunen kommer att få framtida kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark i form av gator, belysning och naturmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts.

- Geoteknisk undersökning, Norconsult
- Åtgärdsvalsstudie, Trafikverket i samarbete med kommunen
- Sammanfattande PM från projektering, geo, VA och väg, SWECO
- Bullerutredning, WSP
- Arkeologisk utredning, RAÄ
- Bergteknisk undersökning ÅF

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att införlivas i Kungälv's kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Ett dikningsföretag, Kastellegården, Tega Östergård m fl, 1939 finns. Dikets funktion kommer att finnas kvar men med en något justerad dragning. Berörda delägare i dikningsföretaget är informerade i samrådsskedet.

Avfall

För avfallshantering gäller Avfallsföreskrifter Kommunal författningssamling, antagen 2013-02-14 av kommunfullmäktige.

Gator och trafik

Huvudgata

Den befintliga delen av Sparråsvägen kommer att förlängas och anslutas till Torsbyvägen. Trafikverkets arbete med vägplan för korsningspunkten och gång- och cykelbana i detaljplaneområdets södra del pågår. Ett medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och Kungälv är tecknat.

Lokalgator

Nya lokalgator kommer att anläggas inom planområdet.

Gång- och cykelvägar

En gång och cykelväg parallellt med Sparråsvägens förlängning samt Torsbyvägen föreslås. Gång- och cykelvägen utefter Torsbyvägen ingår även Trafikverkets vägplan.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet eller gemensamt anordnade parkeringsplatser på kvartersmark.

El- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägare. Det är den framtida exploitörens ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Tillstånd

Respektive framtida exploitör ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

Kommunen har sökt och erhållit dispens från det generella biotopskyddet.

Medverkande tjänstemän

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit:

Mikaela Ranweg	Plan
Gunbritt Ornée	Mark och Exploatering
Sune Karlsson	VA-verket
Anna Silverberg Poulsen	Bygglov
Kristina Franzén	Miljö
Jenny Bjönness Bergdahl	Infrastruktur och kollektivtrafikplanering

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-01-28

Henrik Haglund
Samhällsutvecklingschef

Gunbritt Ornée
Mark- och exploateringsingenjör