

# Förslag till detaljplan för Kårehogen 1:28 m.fl.

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad 10-10-27, justerad 11-06-02, antagen av KF 11-09-29, laga kraft 11-10-27

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Allmänt

Genomförandebeskrivningen syftar till att klarlägga de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

### Organisatoriska frågor

#### TIDPLAN

Planprocessen bedrivs med normalt planförfarande. Tidplan för detaljplanens formella handläggning och genomförande.

Programsamråd	Hösten 2007
Plansamråd	Sommaren 2010
Utställning	Våren 2011
Antagande	September 2011

## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 15 år från det att planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla så länge den inte ändras eller upphävs. Kommunen har dock möjlighet att då ändra planen utan att ersättningsanspråk kan resas för eventuellt förlorade byggrätter.

## ANSVARSFÖRDELNING

Marken inom planområdet ägs av Morlanda fastighets KB som i fortsättningen kallas exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-anläggningar från kommunala anslutningspunkter fram till tomtgräns. VA-anläggningarna skall inte införlivas i kommunalt verksamhetsområde utan ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av ny väg samt iordningställande av befintlig väg inom planområdet. Denne ansvarar också för restaurering av befintlig väg utanför planområdet fram till väg 770 samt anläggande av gång samt gång- och cykelväg till busshållplatsen i Kårehogen. Vägarna skall ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

För anläggande av parkeringsplatser och garage samt byggnader för avfallshantering och förvaring ansvarar exploatören. Dessa skall ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av närvärmesystem med bibränslepanna och solfångaranläggning. Närvärmesystemet föreslås ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gemensamhetslokal (orangeri) vilken föreslås förvaltas av samfällighetsföreningen. Naturmark inklusive öppen dagvattenhantering föreslås ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Ansvariga för el- och teledistributionen är Västra Orust Energitjänst respektive TELIA.

Ansvarsfördelningen inom planområdet sammanfattas:

Kartbeteckning/anläggning	Genomförandeansvar	Drift/skötselansvar
<i>Allmän plats</i>		
Gator, vägar etc.	Exploatör	Samf.förening.
VA-system	Exploatör	Samf.förening.
Närvarmesystem	Exploatör	Samf.förening.
Natur	Befintlig	Samf.förening
<i>Kvartersmark</i>		
B bostäder	Fastighetsäg.	Fastighetsäg.
B <sub>1</sub> bostadskomplement, avfall	Exploatör	Samf.förening.
B <sub>2</sub> bostadskomplement, garage	Exploatör	Samf.förening.
B <sub>3</sub> bostadskomplement, orangeri	Exploatör	Samf.förening.
B <sub>4</sub> bostadskomplement, förråd	Exploatör	Samf.förening.
Parkering	Exploatör	Samf.förening.

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall inte ha huvudmannaskap för allmän platsmark.

## AVTAL

VA-avtal skall upprättas mellan exploatören och Orust kommun.

Exploateringsavtal upprättas mellan Orust kommun och exploatören. Avtalet reglerar väg- och VA-frågor inom och utanför planområdet.

Exploatören skall, i samband med försäljning av tomtmark i området, i köpeavtal ta in särskilda föreskrifter när det gäller byggnationens gestaltning samt bevarande av träd enligt planbestämmelser.

Samfälligheten bör upprätta avtal med lämpliga företag för drift- och skötsel av närvarmesystemet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Kårehogen 1:28 är i privat ägo (Morlanda fastighets KB)

Inom planområdet kan 22 nya tomter avstyckas för bostadsändamål enligt plankarta. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen kommer det bli aktuellt att till skapa gemensamhetsanläggningar. Förslagsvis för följande ändamål:

### Natur, parkering, närvärme, gem. byggnader

Naturmark och grönytor tas förslagsvis in i en gemensamhetsanläggning för gemensam förvaltning. Ekskog och övrig naturmark är integrerade i den byggda miljön och bidrar starkt till områdets karaktär och de boendes trivsel. Det är således betydelsefullt att de boende i området är delaktiga och känner ansvar för områdets natur. En skötselplan behöver tas fram för en långsiktig och ändamålsenlig förvaltning. Även den öppna dagvattenhanteringen bör ingå i anläggningen

Besöksparkeringar, parkering för parhusen, garage samt byggnader för uppsamling av källsorterat avfall föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen. Även biobränslepanna, solfångare och närvärmeledningar samt förråd och gemensamhetslokal (orangeri) föreslås ingå.

Deltagande fastigheter i anläggningen förslås vara fastigheterna inom planområdet. Fastigheterna Kårehogen 1:37, 1:38, 1:39, 1:41 och 1:42 föreslås kunna delta i avfallshanteringen genom en årlig ersättning till samfällighetsföreningen eller genom att erhålla ett andelstal i gemensamhetsanläggningen.

### Vägar

Inom planområdet ingår följande vägar: lokalgata, gårdsgata och gångväg.

Anslutningsvägen från planområdet fram till allmän väg utgörs idag av marksamfälligheterna Kårehogen S:2 och S:5. Antingen belastas dessa av nybildad gemensamhetsanläggning eller så regleras de bort. I det senare fallet regleras marksamfälligheterna till angränsande fastigheter som sedan upplåts till förmån för gemensamhetsanläggningen. Befintlig delägarkrets i marksamfälligheterna samt Kårehogen 1:60 får då betala en årlig ersättning för slitage till samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Alternativt erhåller de ett andelstal i gemensamhetsanläggningen. Befintlig samfälld väg Kårehogen S:6 (i huvudsak södra infartsvägen) föreslås regleras bort till angränsande fastighet, då dragningen av ny väg inte överrenstämmer med fastigheten. Befintlig delägarkrets i marksamfälligheten får då betala en årlig ersättning för slitage till samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Alternativt erhåller de ett andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Gång- samt gång och cykelväg till busshållplats införlivas i gemensamhetsanläggningen.

Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen förslås vara fastigheterna inom planområdet samt fastigheterna Kårehogen 1:37, 1:38, 1:39, 1:41 och 1:42. Även övriga befintliga fastigheter som är delägare i marksamfälligheterna S:2, S:5 och S:6 kan få ett andelstal i gemensamhetsanläggningen, se ovan. Detta prövas vid anläggningsförrättningen då planen genomförs.

#### VA

VA-anläggningar - från kommunala anslutningspunkter, ca 250 norr om planområdet, fram till tomtgräns föreslås tas in i en gemensamhetsanläggning. Deltagande fastigheter är dels fastigheterna inom planområdet, dels fastigheterna Kårehogen 1:27, 1:37, 1:38, 1:39, 1:41, 1:42, 1:60 och 1:61 (vilka förutsätts koppla på VA-anläggningen).

#### Förvaltning

Då delägarkretsen i planförslaget är stor föreslås att en samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

## **Ekonomiska frågor**

### **PLANKOSTNADER**

Kostnader för detaljplanen regleras mellan exploitören och kommunen i planoffert. Kostnader för tekniska och övriga utredningar belastar exploitören.

### **EXPLOATERINGSKOSTNADER**

Kostnader för iordningställande av vägar, gångstig/trappor, parkeringsplatser, utrymmen för avfallshantering, förråd, VA- och närvärmsystem samt gemensamhetslokal belastar exploitören. Kostnader för byggande på kvartersmark (tomter) belastar respektive fastighetsägare.

### **FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER**

Kostnader för fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar belastar exploitören.

# Tekniska frågor

## TEKNISKA UTREDNINGAR

Inom ramen för detaljplanen har följande tekniska utredningar utförts: gatu- och VA-utredning (SWECO 11-04-15) samt geoteknisk utredning (Vägverket konsult 08-02-28).

**Orust Kommun**  
**Verksamheten för samhällsutveckling**

Rickard Karlsson  
Planarkitekt