



Detaljplan för del av

MORLANDA-SLÄTTHULT 2:72 m.fl.

Ellös, Orust kommun, Västra Götalands län

Utställningshandling

Upprättad 2013-01-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 2:72 m.fl. Det geografiska området som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingarna och antas av kommunen.

Planprocessen

Förslaget till detaljplan ska i planprocessen samrådats och ställas ut. Länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen ges möjlighet att yttra sig. Samrådet och utställningen genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Normalt planförfarande

Planen upprättas i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) och planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande,

vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut på samråd och sedan ställs ut innan planen kan tas upp för antagande.



I det aktuella skedet ska planförslaget ställas ut.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för det återstående planarbetet och planens genomförande:

Jan 2013	Beslut om utställning
Feb 2013	Utställning av planförslaget
Mars 2013	Upprättande av antagandehandlingar och utlåtande
April/maj 2013	Antagande i kommunfullmäktige
Juni 2013	Laga kraft

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft, d.v.s. byggstart kan tidigast ske under sommaren 2013. Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

I Orust kommun är inte kommunen huvudman för allmän plats enligt politiskt beslut. Detta innebär att huvudmannaskapet är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser. Inget ansvar läggs dock på den enskilde individen utan förvaltningen fullgörs i sådana fall av befintlig eller nybildad vägförening eller samfällighetsförening. Huvudmannaskapet avser inte byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Ellös vägförening kommer att vara ansvarig för den allmänna platsmarken inom planområdet vilken utgörs av lokalvägar, naturmark samt en gångstig inom naturmark.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell. Den förtydligas även under efterföljande avsnitt; Fastighetsrättsliga, Ekonomiska respektive Tekniska frågor.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i><u>Allmänna platser</u></i>		
LOKALGATA	Exploator/Orust kommun	Ellös vägförening
NATUR	Exploator (bergsäkring)	Ellös vägförening
NATUR/gångstig	Exploator	Ellös vägförening
VA, dagvatten, dike	Exploator/Orust kommun	Orust kommun
Fjärrvärmesystem	Orust kommun	Orust kommun
El och tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
<i><u>Kvartersmark</u></i>		
B - Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E - Tryckstegringsstation	Exploator/Orust kommun	Orust kommun
E - Sophus	Exploator	Ny samfällighetsförening
Va-ledningar	Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare inom avstyckad fastighet.
Dagvattenledningar inom u-område	Exploator/Orust kommun	Orust kommun
Fjärrvärmesystem	Orust kommun	Orust kommun
El och tele	Fastighetsägare	Ledningsägare

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden i samband med planarbetet har upprättats mellan Orust kommun och exploatorn.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Orust kommun och exploatorn. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivningen. Exploateringsavtalet

avser att reglera kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till. I exploateringsavtalet ska bland annat frågor rörande dagvatten- och Va-anläggningar infogas, exempelvis uppgifter rörande anslutningspunkter och tekniska krav på anläggningarna med mera.

I exploateringsavtalet ska det även avtalas om vad som ska gälla i det fall luktstörningar uppkommer för boende inom planområdet.

Exploateringsavtalet reglerar dessutom ansvaret för grovplanering av tomterna samt för säkring av bergslänter mot bergas och blocknedfall.

Avtalet ska antas i kommunfullmäktige i samband med att planen antas.

Avtal om markbyte

För att detaljplanen ska kunna genomföras bör mindre delar av den kommunalägda fastigheten Morlanda-Slätthult 1:29 införlivas i fastigheten Morlanda-Slätthult 2:72. Avtal om markbyte bör upprättas mellan Orust kommun som ägare till fastigheten Morlanda-Slätthult 1:29 och exploatören som ägare till fastigheten Morlanda-Slätthult 2:72. Avtalet bör bland annat reglera vilka markområden som avses, storlek, tidpunkt när markbyte ska ske, vem som tar initiativ till fastighetsreglering och lantmäterikostnader.

Avtalet bör upprättas innan antagandet av planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Fastighetsägare med större markinnehav inom planområdet är exploatören som är ägare till fastigheten Morlanda-Slätthult 2:72. Kommunal mark i form av fastigheten Morlanda-Slätthult 1:29 ingår även i planområdet.

För en mer detaljerad redovisning av fastighetsägförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsreglering, fastighetsbildning

Exploatören avser införliva delar av den kommunala fastigheten Morlanda-Slätthult 1:29, som redovisas som kvartersmark, gatumark samt naturmark inom planområdet. Detta regleras närmare i ett avtal gällande markbyte.

Planen tillåter att 10 nya tomter kan avstyckas för bostadsändamål. Initiativ till ansökan om förrättning görs lämpligen av exploatören.

Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft. Avstyckning samt eventuell fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av exploatören och bekostas av denne.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag en befintlig gemensamhetsanläggning, Glimsås

ga:1, som förvaltas av Ellös vägförening.

I aktuell plan är huvudmannaskapet enskilt. Ellös vägförening ska, genom gemensamhetsanläggningen Glimsås ga:1 förvalta den allmänna platsmarken i form av lokalgator och naturmark. Den gångstig som ska anläggas och bekostas av exploatören ska förvaltas av Ellös vägförening.

Den allmänna platsmarken inom planområdet föreslås införlivas i den befintliga gemensamhetsanläggningen genom att gemensamhetsanläggningen Glimsås ga:1 omprövas. Omfattningen av den nya gemensamhetsanläggningen bestäms slutgiltigt vid lantmäteriförrättningen.

Tillkommande fastigheter i gemensamhetsanläggningen föreslås bli de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

För den gemensamma sopbyggnaden för de fem fastigheterna i västra delen av planområdet behövs en ny gemensamhetsanläggning. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen ska en samfällighetsförening bildas.

Ansökan om gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten på initiativ av exploatören/samfälligheten. Förrättningen samordnas lämpligen med de fastighetsregleringar som krävs för ett genomförande av planen. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen.

Servitut

Fastigheterna Morlanda-Slätthult 2:72 samt Morlanda-Slätthult 1:29 är belastade av en rad servitut och rättigheter.

För område avsett för E (Tryckstegringsstation) på kvartersmark ska ledningsrätt alternativt servitut upplätas till förmån för Orust kommun.

I detaljplanen redovisade u-områden på kvartersmark är avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar som Va, dagvatten- el- och tele- ledningar. Va-huvudmannen avser att säkerställa rätten att förlägga och underhålla allmänna vatten- dagvatten- och spillvattenledningar inom u-område med stöd av ledningsrätt. Kostnader avseende ledningsrätt belastar exploatören.

Förordnande enligt 113 § BL

I de fall en ny detaljplan upprättas där mark som omfattas av ett förordnande enligt 113 § i BL (Byggnadslagen) avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses att tas i anspråk. Länsstyrelsen som är den myndighet som utlagt förordnandet är också den myndighet som, efter ansökan från kommunen, kan upphäva hela eller delar av förordnandet.

Av kommunens ansökan om upphävande av förordnandet ska motivet för upphävandet framgå och det ska även beskrivas vilka konsekvenser

upphävandet medför för rättighetshavarna. Upphävandet ska ske innan detaljplanen antas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Kostnader förenade med planläggning och fastighetsbildning belastar exploatören. Fördelning av kostnader och ansvar vid genomförandet av planen regleras i ett exploateringsavtal som ska upprättas mellan Orust kommun och exploatören. Avtalet ska antas av kommunfullmäktige i samband med att planen antas.

Allmän platsmark

Vägar

Exploatören bekostar anläggning av nya vägar och parkering inom allmän plats - LOKALGATA inom planområdet. I exploatörens åtagande ligger således även vissa nödvändiga förbättringsåtgärder på Hantverkargatan, från Hallgrens väg i väster fram till Slätthults industriområde i öster. Åtgärderna redovisas i utredningen *"Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Morlanda Slätthult 2:72 m.fl. Orust kommun"*, daterad 2012-12-04. Det ingår även i exploatörens ansvar att bekosta ett kraftigt erosionskydd av lokalgatan, i enlighet med ovanstående utredning.

Kostnader för framtida skötsel och underhåll av allmän platsmark som i planen har givits beteckningen LOKALGATA belastar Ellös vägförening genom gemensamhetsanläggningen Glimsås ga:1.

Natur

Inom naturmarken kommer, med undantag av bergsäkring, dagvattendike och gångstig, inget nytt genomförande att behöva utföras.

Exploatören ansvarar för att samtliga bergslanter inom planområdets säkras mot bergras och blocknedfall före fastighetsbildning. Kostnader för detta belastar exploatören.

Exploatören bekostar anläggandet av en gångstig inom planområdet. Ansvaret för att tomterna grovplaneras och att bergslanter säkras samt ansvaret för anläggande av gångstigen regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader för framtida skötsel och underhåll av allmän platsmark som i planen har givits beteckningen NATUR belastar Ellös vägförening genom gemensamhetsanläggningen Glimsås ga:1.

VA, dagvatten

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av Va-anläggning samt dagvattenlösning inom planområdet. Efter att anläggningarna är utförda ska Orust

kommun överta ansvaret för drift och skötsel.

Överenskommelsen ska regleras i exploateringsavtalet. I exploateringsavtalet regleras bl. a kostnadsfördelning, utförandeansvar och genomförandetider.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeutbyggnad för att ansluta planområdet utförs och bekostas av Orust kommun. Respektive tomt får en anslutningspunkt vid gatan. Orust kommun tar ut en anslutningsavgift för fjärrvärme av respektive fastighetsägare. Driften av fjärrvärmesystemet belastar Orust kommun.

EI/tele

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar kommer att belasta exploatören.

Kvartersmark

Exploatören ska inom den östra delen av planområdet (tre tomter) i anslutning till bergsbranten bekosta färdigställande av grovplanerade tomtplatser efter det att nödvändiga säkringsåtgärder av berget utförts. Grovplanering av den byggbara ytan ska utföras innan tomten överlämnas till den enskilde köparen. Samtliga större block skall borttransporteras eller sprängas ner till fyllnadsmaterial i ex. vägbankarna. Tomtytorna bör därefter nivåjusteras så att de harmonierar med, i planhandlingarna, redovisade nivåer för gata. Exploatören ska även bekosta eventuell grovplanering av de två centrala tomterna (söder om lokalgatan) som är nödvändig att utföra innan tomten överlämnas till den enskilde köparen, i enlighet med *"Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Morlanda Slätthult 2:72 m.fl. Orust kommun"*, daterat 2012-12-04. Åtgärder beträffande grovplanering av tomter samt säkerställande av bergslanter inom planområdet regleras i exploateringsavtal.

Respektive fastighetsägare bekostar färdigställande av tomtmark samt uppförandet av byggnader och anläggningar inom sin fastighet. Inom vissa av tomterna ska respektive fastighetsägare bekosta uppförandet av skyddstaket mot angränsande bergskant.

VA, dagvatten

Respektive fastighetsägare bekostar indragning av ledningar från en, av kommunen anvisad, anslutningspunkt. Fastighetsägare bekostar dräneringsåtgärder i enlighet med *"Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Morlanda Slätthult 2:72 m.fl. Orust kommun"*, daterat 2012-12-04. Fastighetsägarna till de två centrala tomterna (i plankartan markerade med egenskapsbestämelsen n3) ska bekosta ytterligare åtgärder för att säkerställa stabilitet och dagvattenavledning, i enlighet med ovanstående utredning, sida 10, andra stycket. Enligt utredningen kan stabiliteten för dessa två tomter säkerställas genom att större block som påträffas vid schaktningsarbeten avlägsnas. Dagvattenavledning och erosionsskydd kan

erhållas genom att anlägga hårdgjord yta söder om husen och mot bergsidan, till exempel kan marksten i kombination med kullersten användas. Det åligger exploatören att upplysa framtida fastighetsägare om denna merkostnad innan försäljning av tomterna.

Exploatören bekostar dagvattenanläggningar inom u-områden på kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Skulle behov uppstå av att flytta befintliga el- och teleanläggningar inom tomtmark belastar kostnaderna respektive fastighetsägare. Eventuella markarbeten ska föregås av kabelutsättning.

El/tele

Respektive ledningsägare bekostar utbyggnad och drift av el- och telekommunikation inom planområdet.

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar, som orsakas av detaljplanens genomförande inom exploateringsområdet kommer att belasta fastighetsägaren eller exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Vägar och parkering

Ett principförslag avseende anläggning av vägar och parkering har tagits fram av BBK Teknik & Miljökonsulter, *"Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Morlanda Slätthult 2:72 m.fl. Orust kommun"*, daterat 2012-12-04.

Exploatören ansvarar för anläggning av nya vägar samt förbättringsåtgärder av befintliga vägar på allmän plats inom planområdet. En mindre gästparkering ingår i den allmänna platsmarken.

Natur

Inom planförslaget redovisas, inom allmän platsmark, ett antal delområden som naturmark. Naturmarken innebär inget nytt genomförande med undantag av bergsäkring, avskärningsdiken och utbyggnad av en gångstig inom planområdet.

VA, dagvatten

Driftansvarig för det allmänna Va-nätet är Orust kommun.

Ett principförslag avseende vatten-, avloppsanläggningar och dagvatten har tagits fram av BBK Teknik & Miljökonsulter, *"Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Morlanda Slätthult 2:72 m.fl. Orust kommun"*, daterat 2012-12-04. Utredningen redovisar befintliga anläggningar och ledningssträckor samt en bedömning av nuvarande kapacitet och förslag till

åtgärder i samband med att exploateringen genomförs. Enligt utredningen ska dagvattenanläggningarna dimensioneras för 10-årsregn med klimatfaktor 1,3, förutom dagvattenanläggningarna för de två centrala tomterna söder om den nya lokalgatan, där en dimensionering för ett 100-årsregn förordas.

Kommunen bygger ut anläggningar för vatten och avlopp inom planområdet fram till respektive tomtgräns. Även dagvattenanläggningarna inom planområdet byggs ut av kommunen. Exploatören bekostar utbyggnaden av vatten och avlopp samt dagvattenanläggningarna.

Efter införlivning av Va-anläggningen inom planområdet till det kommunala verksamhetsområdet övertar kommunen driften och ansvaret för Va-anläggningarna. Detsamma gäller dagvattenanläggningarna.

Kommunen utreder hur dagvattenavledningen utanför planområdet, från Hantverkaregatan ned till Ellösefjorden, kan förbättras. Kommunen kommer att ta ansvar för att dagvattenavledningen utanför planområdet, från Hantverkaregatan ned till Ellösefjorden, är tillfyllest.

Fjärrvärme

Planområdet ska anslutas till befintligt fjärrvärmesystem i Ellös. Kommunen genomför anläggning av fjärrvärme fram till tomtgräns i ett första steg och fram till färdigställda hus i ett andra steg.

El/tele

För drift av el- och teleanläggningar inom allmän platsmark ansvarar respektive el- och tele-leverantör. Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar ska beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera Skanova Access.

Kvartersmark

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och anläggningar uppförs. Inom vissa av tomterna ansvarar respektive fastighetsägare för att skyddstaket uppförs mot angränsande bergskant.

Om sprängningsarbete blir aktuellt vid uppförande av enskilt bostadshus är det fastighetsägarens ansvar att kontrollera uppkomst av eventuella skador på intilliggande fastigheter eller sprickbildningar i angränsande berg. Den som utfört sprängning har också ansvar för att åtgärda eventuella skador som uppstår genom sprängningen. Efter sprängningsåtgärder för uppförande av bostadshus ska besiktning av angränsande bergsidor ske av bergtekniskt sakkunnig. Detta bevakas i samband med bygglovprövning.

Framtida underhåll av byggnader och anläggningar på kvartersmark vilar på respektive fastighetsägare.

VA, dagvatten

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av va-ledningar. Kommunen anvisar avsättningspunkt för respektive fastighetsanslutning. Anläggandet ska ske enligt kommunens anvisning och överlämnas till kommunen efter genomförd slutbesiktning. Exploatören bekostar anläggning av dagvattenledningar inom u-områden på kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns ett område betecknat med E - Teknisk anläggning som ska innehålla en tryckstegringsstation samt ett sophus för de fem tomterna kring den västra lokalgatan. Tryckstegringsstationen tillhör Va-anläggningen och ska överlåtas till Orust kommun som kommer att ansvara för drift och skötsel av Va-anläggningen.

El/tele

För drift av el- och teleanläggningar inom kvartersmark ansvarar respektive el- och tele-leverantör.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Hämtning av sopor ska för den västra delen av planområdet ske vid gemensamt sophus och för den östra delen av planområdet vid tomtgräns.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, på uppdrag av exploatören.

Planförslaget har handlagts av Rickard Karlsson, planchef och Joel Berge, planarkitekt, Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun.

Rickard Karlsson, planchef

Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt

Orust kommun

Rådhuset Arkitekter AB

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Samhällsplanering & Miljö