



Detaljplan för del av

## KÅREHOGEN 1:2 och MORLANDA 2:1

Morlanda, Orust kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling

Upprättad 2012-12-17

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

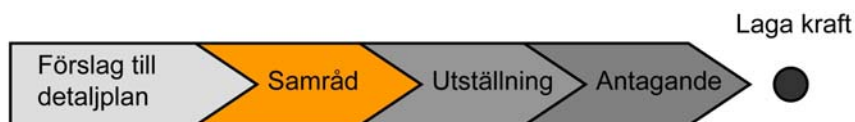
### Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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 fastigheterna KÅREHOGEN 1:2 och MORLANDA 2:1. Det geografiska område 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.

### Planprocessen

Planen upprättas i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) och planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut innan planen kan tas upp för antagande.



*Planförslaget ska i det aktuella skedet samrådas med berörda parter.*

## Tidplan

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

Maj 2012	Beslut om samråd
Dec-jan 2012-2013	Samråd om förslag till detaljplan
April/maj 2013	Utställning av detaljplan
Aug/sept 2013	Antagande av planen
Okt 2013	Laga kraft

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

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 15 (femton) år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden skall 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 nyttja 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 outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att kommunen inte ska vara huvudman inom planområdet.

I föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet. 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 utan fullgörs i så fall av befintlig vägförening, samfällighetsförening eller

nybildad sådan. Huvudmannskapet avser inte byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Förslagsvis bildas en samfällighetsförening som ska ansvara för drift och underhåll av vägar, Va-anläggningar samt naturmark inom planområdet. Det slutgiltiga ställningstagandet tas vid lantmäteriförrättningen.

## Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av områden betecknade ”LOKALVÄG”, ”GC-VÄG” samt ”NATUR”.

## Vägar

Ett principförslag avseende anläggning av vägar inom planområdet (*”Utredning Kårehogen 1:2, gator och va, daterad 2011-11-14”*) är framtaget av BBK Teknik och Miljökonsulter.

Exploatören ansvarar för anläggning av nya vägar samt förbättringsåtgärder av befintliga vägar på gatumarken inom den södra delen av planområdet.

Den norra delen av planområdet möjliggör att en gång- och cykelväg kan anläggas norr om väg 751. Ansvaret för anläggning och skötsel av gång- och cykelvägen specificeras inte i planen. Exploateringsavtalet reglerar ansvaret för kostnader för anläggandet av gång- och cykelvägen. Finansieringen av gång- och cykelvägen föreslås delas mellan Orust kommun, exploatören och eventuellt Trafikverket.

## Natur

Inom planförslaget redovisas, inom allmän platsmark, ett antal delområden som naturmark. Naturmarken innebär inget nytt genomförande.

## Va-system, dagvatten

Ett principförslag avseende vatten-, avloppsanläggningar och dagvatten inom planområdet (*”Utredning Kårehogen 1:2, gator och va, daterad 2011-11-14”*) är framtaget av BBK Teknik och Miljökonsulter.

Va-anläggningarna inom planområdet ska anslutas till det kommunala Va-systemet. Kommunen anvisar avsättningspunkt för anslutning. Anläggandet ska ske enligt kommunens anvisning.

Efter utbyggnad av Va-anläggningen inom planområdet övertar en samfällighetsförening driften och ansvaret för Va-anläggningarna. Föreningen blir avtalskunder hos kommunen.

Hänsyn ska tas till de skyddsåtgärder som finns för det yttre skyddsområdet för vattentäkt

## Kvartersmark

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och anläggningar uppförs. Underhåll av byggnader och anläggningar vilar även detta på respektive fastighetsägare.

### Va-system, dagvatten

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av Va-ledningar.

### Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns ett område betecknat med "E - Teknisk anläggning" som ska innehålla avfallsutrymmen. Exploatören avser att uppföra ett sophus inom detta område. I planen är användningsområdet betecknat med "g" som möjliggör att marken ska vara tillgänglig för gemensamhets- anläggning. En samfällighetsförening bör bildas för förvaltning av avfallsutrymmet/sophuset.

### El/tele

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

## Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
LOKALVÄG	<i>Exploatören</i>	<i>Samfällighetsförening</i>
GC-VÄG	<i>Delfinansiering mellan exploatör och Orust kommun, ev. Trafikverket</i>	<i>Regleras i exp. avtal</i>
NATUR	- (Befintlig naturmark)	<i>Samfällighetsförening</i>
Va-anläggning	<i>Exploatören</i>	<i>Samfällighetsförening</i>
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
B	<i>Resp. Fastighetsägare.</i>	<i>Resp. Fastighetsägare.</i>
E	<i>Exploatören</i>	<i>Samfällighetsförening</i>
l, u	<i>(Inget genomförande)</i>	<i>Ledningsägare</i>
Va-anläggning	<i>Respektive fastighetsägare</i>	<i>Respektive fastighetsägare inom avstyckad fastighet.</i>
Dagvattenmagasin	<i>Exploatören</i>	<i>Samfällighetsförening</i>

## Avtal

### Planavtal

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

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Orust kommun och exploatören. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i detaljplanen. Exploateringsavtalet upprättas för att reglera kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till.

Avtalet ska antas i kommunfullmäktige innan planen kan antas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare, fastighetsreglering

Den enda fastighetsägaren inom planområdet är exploatören som äger fastigheterna KÅREHOGEN 1:2 och MORLANDA 2:1.

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

Planen tillåter att cirka 15 nya tomter avstyckas från stamfastigheterna för bostadsändamål.

Avstyckning samt eventuell fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av och bekostas av exploatören.

Avstyckning ska göras i enlighet med förslag i plankarta. Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft.

### Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar.

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen (AL). Förvaltningen av respektive anläggning verkställs genom bildandet av en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen föreslås få ansvar för skötsel av den allmänna platsmarken i form av vägar,

va-anläggningar samt naturmark inom planområdet.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Ansökan föreslås göras och bekostas av exploatören. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Fastigheten Kårehogen 1:2 samt Morlanda 2:1 är belastad med en rad servitut och ledningsrätter. Främst gäller detta ledningsrätt för ledningar till brunnshuset för vattentäkten Korshälla.

Områden för vattenledningar (u-område) samt kraftledning (l-område) har säkerställts i planen.

## TEKNISKA OCH 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 i kommunfullmäktige innan planen kan antas.

### Allmän platsmark

Exploatören bekostar anläggning av vägar inom gatumark i de delar som ligger sydväst om väg 751. En överenskommelse mellan exploatören och kommunen gällande anläggning av gång- och cykelvägen nordost om väg 751 ska regleras i exploateringsavtal. I exploateringsavtalet regleras bl. a kostnadsfördelning, utförandeansvar och genomförandetider.

I exploateringsavtalet regleras bl. a kostnadsfördelning, utförandeansvar och genomförandetider.

Framtida skötsel och underhåll av allmän platsmark i den norra delen av plan som i planen har givits beteckningen "LOKALVÄG" samt "NATUR" belastar förslagsvis en samfällighetsförening.

Skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken som har givits beteckningen "GC-VÄG" preciseras inte i planen.

## Va-system, dagvatten

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av Va-anläggning samt dagvattenlösning inom planområdet. Efter att anläggningen är utbyggd övertas ansvaret för Va-systemet av en samfällighetsförening. Föreningen blir därefter avtalskunder hos kommunen.

## El och tele

Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet förutsätts kunna anslutas till de befintliga näten i området.

Kostnader för eventuell flytt av anläggningar och kablar för el och tele belastar exploatören, i de fall åtgärderna föranses av planens genomförande.

## Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar uppförandet av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

## Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt på uppdrag av exploatören. Illustrationer framtagna av G Algeröd Form & Funktion AB/Mats & Arne Arkitektkontor.

Detaljplanen handläggs av Rickard Karlsson, planchef, och Joel Berge, planarkitekt, Orust kommun.

Rickard Karlsson

Sören Mannberg

Orust kommun

Rådhuset Arkitekter AB

Verksamheten för samhällsutveckling

Samhällsplanering & Miljö