

SAMRÅDSHANDLING

Förslag till detaljplan för del av BARREVIK **BARREVIK 1:33 m.fl.**

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad den 19 april 2011 av
Lantmäteriet och Verksamheten för samhällsutveckling, Orust kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Genomförandebeskrivningens syfte och mål

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

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

Arbetet med genomförandebeskrivningen pågår successivt och viss förhandling pågår markägarna emellan till dess att den antas. Markägarna benämns nedan för *exploatörerna*.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprogram	sommaren 2006
Plansamråd	sommaren 2011
Utställning	hösten 2011
Antagande	vintern 2012

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år.

Genomförandetiden för denna plan är 15 år från det datum att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men det kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar inom planområdet ansvarar för detta. Inom planområdet är samtliga fastigheter privatägda. Enskilt huvudmannaskap är valt då det inom planområdet endast kommer att finnas anläggningar som inte är allmänna.

Avtal och överenskommelser

Gemensamma anläggningar - vägar, busshållplatser, VA och parkeringar - skall utformas enligt gatu- och VA-utredning.

Ett *exploateringsavtal* undertecknas mellan exploatörer och kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet rör iordningställandet av vägutfarter, gc-vägar och busshållplatser. Exploatörerna bygger ut vatten- och avloppsledningar enligt kommunens anvisningar i ett separat *VA-avtal*.

Ett särskilt *genomförandeavtal* tas fram exploatörerna emellan för att reglera (etappvisa) utbyggnader av gemensamma anläggningar och andra genomförandefrågor (exempelvis fastighets- och markbytesfrågor) som behöver klargöras exploatörerna emellan. Detta avtal måste vara klart och underskrivet av exploatörerna innan detaljplanen kan antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägares nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark, t.ex. för vägar. Vissa kan vara av sådan betydelse att de kan få utföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar dock inte rättigheterna utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i att genomföra en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Sålunda måste den som skall utföra olika tekniska anläggningar förvärva ägandet eller nyttjanderätten till berörd mark. Flertalet åtgärder bygger på avtal mellan berörda fastighetsägare. Det kan även behövas avtal mellan enskilda och allmänna aktörer, t.ex. exploateringsavtal eller avtal om ändring av el- och teleanslutningar.

Flertalet avtal och upplåtelse av rättigheter och samverkan mellan fastigheter behöver befästas genom fastighetsbildningsförrättningar av olika slag.

Avstyckning – innebär att mark avskiljs till en ny fastighet.

Fastighetsreglering – innebär t.ex. att mark flyttas från en fastighet till en annan och/eller att rättigheter/servitut bildas, ändras eller upphävs.

Fastighetsbestämning – kan göras om något i fastighetsindelningen, gräns eller rättighet är oklar. Genom åtgärden fastläggs vad som gäller men inget nytt tillskapas. Beslut fattas efter genomgång av arkivhandlingar, mätningar på marken samt sammanträde med berörda fastighets-/rättighetshavare.

Anläggningsförrättning – görs för att bestämma att en viss anläggning och/eller allmän platsmark ska höra till vissa fastigheter. Vid förrättning avgörs bl.a. anläggningens omfattning och hur kostnader för utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter. Vid förrättning beslutas om rättighet för utrymme som anläggningen tar i anspråk samt om ersättning till berörda markägare för detta.

Samfällighetsförening – kan bildas för att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrättsförrättning – innebär att rättighet för vissa mer allmänna ledningar upplåts till förmån för ledningens ägare.

Samtliga åtgärder skall ske i överensstämmelse med gällande detaljplan eller andra bestämmelser.

Genomförande

Inom planområdet finns det en del samfälliga vägar som till större delen idag inte används för gemensamt ändamål. Samfälligheterna inom kvartersmark måste tas bort eller flyttas innan avstyckning av de nya fastigheterna kan ske. Detta görs genom fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Exploateringsfastighet kan bildas exempelvis kvartersvis eller exploatörvis. Exploateringsfastigheter skapar tydlighet vad gäller till exempel gränser och ägande. Ett annat skäl är att andelstal i gemensamhetsanläggningarna kan knytas till exploatören utan att avstyckning av de nya bostadsfastigheterna har genomförts.

Allmän platsmark

Den allmänna platsmarken som är märkt [LOKALGATA], [GÅRDSGATA], [GC-VÄG], [gång], [parkering] och [NATUR] kommer enligt planförslaget utföras och förvaltas av fastighetsägarna (enskilt huvudmannaskap). Trafikverket är väghållare av den allmänna vägen 744. [GÅRDSGATA] är tänkt att utformas för att befrämja gång- och cykeltrafik och begränsa fordonstrafiken. Detta kommer närmare att beskrivas i anläggningsbeslutet. [GC-VÄG] respektive [gång] är båda endast avsedda för gång- och cykeltrafik respektive gående. Berörda fastighetsägare tar initiativ till lantmäteriförrättning.

Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. För iordningställande och skötsel kan en eller flera gemensamhetsanläggning inrättas med i första hand ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet som delägare, se nedan under gemensamhetsanläggningar. I detta fall kan även fastigheter i angränsande detaljplaner bli berörda.

I planförslaget är det avsatt mark för nya hållplatser. Hur dessa ska utföras utreds av Trafikverket. Anläggandet kväver vägrätt och efter anmälan till Trafikverket görs en förstudie varpå Trafikverket i en arbetsplan närmare anger för hur hållplatsen skall anläggas. Valet av hållplats görs utifrån en samlad värdering av funktion, lokalisering, linjetillhörighet, tillgängliga resurser och standardkrav för varje busshållplats. Inom detta område gäller en typ av hållplats på landsbygd med mindre än 100 bussar per dygn. Utbyggnad enligt gällande normer samt kostnader för anläggandet svarar exploatören för, varpå dessa överlämnas till Trafikverket. Hållplatsen skall förses med särskild hållplatsstolpe som markerar hållplatsen och placeras enligt standardritningar. Utrustning för föreslagna busshållplatser ansvarar exploatören för. Hållplatsens utbyggnad regleras i ett exploateringsavtal samt i ett genomförandeavtal exploatörerna emellan, se ovan.

En gång- och cykelväg anläggs från den västra utfarten till väg 744 och längs den allmänna vägen fram till hamnen i Barrevik. Vägen skall utföras enligt trafikverkets föreskrifter (förstudie och arbetsplan). Utbyggnad enligt gällande föreskrifter samt kostnader för anläggandet svarar exploatören för. Utbyggnaden regleras i ett exploateringsavtal samt i ett genomförandeavtal exploatörerna emellan, se ovan. Vägen föreslås ingå i gemensamhetsanläggning, där både ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet samt fastigheter utanför planområdet ingår, se nedan under gemensamhetsanläggningar.

Kvartersmark

Bostadskvarter [B]

Nyttillkommande fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från Barrevik 1:23, 1:27, 1:28, 1:30, 1:33, 1:39 samt Edshult 1:35, 1:43 och 1:79. Utformningen avses bli i huvudsak enligt detaljplanen. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörda fastighetsägare tar initiativ till lantmäteriförrättning. Beträffande samfällad mark, se genomförande ovan.

Enligt illustrationslinjerna finns det vissa nya fastigheter som hamnar inom två befintliga fastigheter, då byggrätten hamnar på ena och garaget på andra. Detta löses genom överenskommelse tydliggjord i ett genomförandeavtal exploatörerna emellan, se ovan under avtal och överenskommelser.

Inom planområdet finns tre fastigheter med befintlig bebyggelse, Barrevik 1:30, Barrevik 1:55 och Edshult 1:62. Dessa föreslås tas in i gemensamhetsanläggningarna, se nedan under gemensamhetsanläggningar.

Bostäder, handel, service och kontor [BC]

Nyttillkommande fastigheter för bostäder, handel, service och kontor kommer att avstyckas från Barrevik 1:32 och 1:33

Småskaliga verksamheter (ej störande) [JK]

Nyttillkommande fastigheter för småskaliga, ej störande, verksamheter kommer att avstyckas från Barrevik 1:20, 1:21 och 1:22.

Servitut/Gemensamhetsanläggningar

Allmänt

I många fall kan inte en fastighets behov av anläggningar eller utrymmen tillgodoses inom den egna fastigheten utan funktionen får lösas genom att man förvärvar en rättighet på annans mark.

Servitut avser en rättighet till förmån för en fastighet och som belastar en annan. Rättigheten hör till fastigheten oavsett ägarbyte.

Då flera fastigheter har behov av samma anläggning eller utrymme kan man bilda en gemensamhetsanläggning enligt regler i Anläggningslagen (AL). Gemensamhetsanläggningen är också knuten till de fastigheter som deltar i dess utförande och drift och har rättighet att nyttja mark eller utrymme på någons fastighet.

Till skillnad från servitut regleras i en gemensamhetsanläggning hur anläggningen skall vara beskaffad, när den skall vara utförd och vilka andelar de deltagande fastigheterna skall ha i kostnader för utförande och drift av anläggningen.

Befintliga servitut

Servitut för väg är upplåtet över Barrevik 1:33 till förmån för Barrevik 1:55 fram till allmän väg. Fastigheten planeras anslutas till blivande gemensamhetsanläggning för väg. Servitutet kan då upphävas.

Servitut för vatten och avlopp till förmån för Edshult 1:62 belastar Edshult 1:79. Edshult 1:62 har även andelsservitut i den samfälliga vägen som leder ut till allmän väg.

Inom planområdet finns det några befintliga bebyggda fastigheter som kan anslutas till det kommunala va-nätet. Fastigheterna Barrevik 1:55 och Edshult 1:62 har idag kommunalt vatten och Barrevik 1:30 har kommunalt VA. Hela planområdet kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA, alla fastigheter (nya och befintliga) skall därför anslutas till kommunalt VA.

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Inom planområdet finns befintlig infartsväg till fastigheterna Edshult 1:14, 1:23, 1:32-33, 1:37-38, 1:46-47, 1:55, 1:65, 1:78 och 1:82. Denna väg är idag upplåten som gemensamhetsanläggning för väg, Edshult ga:1 och förvaltas av Hasslebackens vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägen från allmän väg upp till Hasslebacken. Denna väg ingår delvis i planområdet och kommer även att användas av de nya fastigheterna som lagts ut. För att de nya fastigheterna skall ha rätt att använda vägen måste befintlig gemensamhetsanläggning omprövas. Det finns olika sätt att ompröva gemensamhetsanläggningen. Antigen kan man ansluta de nya fastigheterna som kommer använda vägen till befintlig gemensamhetsanläggning eller så minskar man Edshult ga:1 med den del av vägen som de nya fastigheterna använder varpå Hasslebacken vägsamfällighet istället betalar en årlig slitageersättning till den nya samfällighetsföreningen.

Inom västra delen av planområdet finns även en infartsväg till fastigheterna Barrevik 1:30, 1:88-94. Denna gemensamhetsanläggning, Barrevik ga:1, förvaltas idag genom delägarförvaltning. Infarten kommer även att användas av de nya fastigheterna inom planområdet, vilket medför att även denna gemensamhetsanläggning måste omprövas. I omprövningen kan man antingen dela upp den befintliga gemensamhetsanläggningen så att infartsvägen tillhör den nya gemensamhetsanläggningen eller så kan de nya fastigheterna som kommer använda den befintliga gemensamhetsanläggningen anslutas dit.

Nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen kan det bli aktuellt att tillskapa en eller flera gemensamhetsanläggningar för följande ändamål.

Naturmark

Naturmarken kan helt eller delvis fortsätta skötas av nuvarande fastighetsägare alternativt kan naturmarken tas in i en gemensamhetsanläggning för gemensam förvaltning. Initiativ till bildande av gemensamhetsanläggning kan antingen tas av markägarna eller av de boende.

Nuvarande fastighetsägare har tänkt att en gemensamhetsanläggning bildas.

Dagvatten

Dagvatten kommer att ledas i diken och trummor ut i havet. I södra delen av planområdet kommer en buffertdamm att anläggas. Denna är en del av dagvattensystemet som kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Gångvägar och stigar

Mindre gångvägar och stigar förläggs direkt på hållmark eller grusas. Några av gångvägarna behöver vid branta partier förses med trappor och eventuellt räcken. Gångväg kommer ingå i gemensamhetsanläggning för väg, medan gångstigar inom naturmark föreslås ingå i gemensamhetsanläggning för natur.

Vägar

Utförandeåtgärder i form av utbyggnad samt drift och underhåll av föreslagen lokalgata, gårdsgata, gc-väg och gångväg regleras i en lantmäteriförrättning utifrån de intentioner som finns i planen samt gatu- och VA-utredning. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är såväl bebyggda som obebyggda fastigheter inom planområdet samt de fastigheter utanför som använder och har behov av vägen. Slutligt ställningstagande för delägarkrets, anläggningens standard och kostnadsfördelning behandlas och beslutas i anläggningsförrättningen. Investeringar i exploateringsanläggningar, såsom vägar och VA, ska bekostas av fastigheterna i planområdet. Detta sker i första hand genom inrättande av gemensamhetsanläggning varvid närmare kostnadsfördelning behandlas, se avtal och överenskommelser ovan.

Parkering

Parkering för enbostadshusen och för de småskaliga verksamheterna ska ske på den egna fastigheten. Inom planområdet finns det dock besöksparkeringar samt parkering för lägenheter, handel och service utlagda som med fördel inrättas som gemensamhetsanläggning.

Avfall

Avfallshanteringen samordnas inom planområdet och kärl för uppsamling av hushållsavfall samt källsorterat avfall från planområdets fastigheter placeras vid infarterna till området. Utrymmen för avfall föreslås ingå i gemensamhetsanläggning.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

För att praktiskt kunna bedriva förvaltning av gemensamhetsanläggningar med flera delägare är det lämpligt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar. Detta kan med fördel göras i samband med anläggningsförrättningen då gemensamhetsanläggningen bildas alternativt när de nya fastigheterna sålts. En förening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är den samma de olika objekten. Bildas inte samfällighetsförening förvaltas gemensamhetsanläggningen automatiskt genom s.k. delägarförvaltning. Delägarna måste då vara eniga om varje förvaltningsåtgärd.

Då delägarkretsen i planförslaget är stor kan det vara lämpligt att bilda en samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter

Inom planområdet finns en vattenledning som är upplåten som ledningsrätt, 1421-764.1, till förmån för Orust kommun och belastar Barrevik 1:55, 1:62, Edshult 1:35, 1:62, 1:79 samt samfällad mark m fl.

Inom planområdet finns även en ledningsrätt, 1421-538.1, för vatten och avlopp som belastar Barrevik 1:30 m.fl. till förmån för Orust kommun.

Nya ledningsrätter

Ledningarna har säkerställts med ledningsrätt och planen föranleder ingen ändring. För vissa ledningar av allmän karaktär kan ledningsrätt tillskapas. Ledningsrätten innebär att den som vill dra fram en ledning får rätt att ha sin ledning inom någon annans fastighet. Rättigheten knyts ofta till en person, ”ledningshavaren”, men måste belasta en fastighet. Ledningsrätt tillskapas vid en lantmäteriförrättning enligt regler i Ledningsrättslagen.

Då kommunen kommer att överta ansvaret för ledningar för vatten och avlopp inom planområdet utanför enskild tomtmark behöver deras rätt tryggas genom ledningsrätt. Distributionsledningar för el och tele säkerställs med ledningsrätt. Det ankommer på respektive huvudman/exploatör att initiera en ledningsförrättning för att säkerställa utrymmen i planen.

Ekonomiska frågor

Kommunala investeringskostnader

Då exploatörerna anlägger och bygger ut samtliga anläggningar själv har kommunen inga investeringskostnader inom planområdet.

Kommunala intäkter

Intäkter från planområdet kommer in genom anslutningsavgifter och leverans av VA..

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatörerna står för samtliga kostnader som planen genererar, såsom plankostnader, exploateringskostnader, såsom iordningställande av allmän platsmark, och förrättningskostnader. Byggande på kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnaderna för anläggande av gator och VA-anläggningar har uppskattats i gatu- och VA-utredningen. Fördelning av dessa avgörs i genomförandavtal (se ovan) och/eller förrättning.

Tekniska frågor

Trafik och VA-utbyggnad

Genom detaljplaneområdet går den allmänna vägen 744 mellan Ellös och Mollösund. Bebyggelsen ansluter till vägen med både nya och befintliga infartsvägar.

Det kommunala stamledningen för vatten och avlopp är idag framdragen längs väg 744, där det finns ett antal anslutningspunkter. Från stamledningen ansvarar exploatören för va-nätets utbyggnad enligt kommunal standard varpå kommunen tar in ledningarna i sitt verksamhetsområde. Ledningarna upplåts med ledningsrätt på de ställen det behövs, se ovan under ledningsrätt.

Dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning är gjord som planen är upprättad efter. Det har även gjorts en utredning för gatu- och VA-anläggningar.

Parkering

Parkering avses lösas inom planområdet, dels på den egna tomten där det är möjligt samt på mindre parkeringar.

Tillgänglighet

Inom området eftersträvas, så långt som möjligt, en godtagbar tillgänglighet vid utformning av vägar, gångvägar etc. Det flacka och lätt nåbara området vid ängsmarken lämpar sig väl för boende med funktionshinder. De delar av området som ligger inom bergmark är dock inte möjliga att utforma så att dessa i sin helhet blir lättillgängliga för funktionshindrade.

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet och efter utbyggnad ingå i kommunens verksamhetsområde.

El och tele

Starkström och telekablar finns framdragna. Utformningen inom planområdet görs i samråd med berörda ledningsägare.

Uppvärmning

Uppvärmningen bör ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Uppvärmning av enbostadshusen sker individuellt medan det kan bli aktuellt att med någon form av gemensam uppvärmning för flerbostadshusen och verksamheterna.

ORUST KOMMUN

Rickard Karlsson

Planarkitekt

LANTMÄTERIET

Jennie Sjöbeck

Förrättningslantmätare