

Antagen av KF 2012-02-23.
Laga kraft 2012-03-21

Detaljplan för seniorboende inom

HENÅN 1:67 m.fl.

Henån, Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad 2011-06-15, rev 2011-12-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000, format: A2
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Programhandling, 2009-11-26
- Samrådsredogörelse, program
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Geoteknisk undersökning, Ramböll 2011-06-30
- PM: Bullerkartläggning, Ramböll 2010-05-17, rev 2010-11-11
- PM: Bulleråtgärder, Ramböll, 2011-03-31, rev 2011-05-31, rev 2011-12-14
- Dimensionering av fasad och fönster, Ramböll 2010-10-12, rev 2010-11-11
- Redovisning av utförd arkeologisk undersökning, RAÄ 2010-07-27



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 290 650



Detaljplan för seniorboende inom

HENÅN 1:67 m.fl.

Henån, Orust kommun

Västra Götalands län

Upprättad 2011-06-15, rev 2011-12-22

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 Henån 1:67 m.fl. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att vara föremål för såväl samråd som utställning, innan det kan tas upp för antagande i kommunfullmäktige.



Tidplan

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

Årsskiftet 2009/2010	Programsamråd
Februari 2011	Samråd om förslag till detaljplan
Sep 2011	Utställning av detaljplan
Okt 2011	Godkännande i Miljö- och byggnadsnämnden
Jan-Feb 2012	Antagande i kommunfullmäktige
Feb-Mar 2012	Laga kraft

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft, dvs byggstart kan tidigast ske under våren 2012. Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 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 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

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Den allmänna platsen i form av ”LOKALGATA” kommer att ingå i Henåns samfällighetsförening.

Avtal

Ett markanvisnings- och köpeavtal ska tecknas mellan Orust kommun och exploitören. Avtalet ska reglera markförvärv, fastighetsreglering av berörda fastigheter, ansvarsfördelning och kostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggningen och planens genomförande. Avtalet ska antas i kommunfullmäktige innan planen kan antas.

FASTIGHETSÄGARE, FASTIGHETSREGLERING

Fastighetsägare, fastighetsreglering

Alla fastigheter inom planområdet ägs av Orust kommun. För mer detaljerad redovisning av fastighetsägoförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Den mark som planläggs för bostäder (B) ska utgöra en fastighet och regleras över till Henån 1:67. Fastigheten Henån 1:67 kommer efter fastighetsreglering omfatta ca 4700 kvm. Orust kommun har för avsikt att försälja den blivande fastigheten Henån 1:67 till exploitören. De delar av Henån 1:67 som inte planläggs för bostäder, alternativt inte ingår i planområdet, ska regleras över till andra kommunägda fastigheter. Den mark som planläggs för Parkering (P) föreslås regleras över till fastigheten Henån 1:19 (ca 860 kvm). Den mark som planläggs för LOKALGATA (ca 230 kvm) föreslås regleras över till fastigheten Henån 1:306.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsreglering ske. Fastighetsreglering samt eventuell fastighetsbestämning förutsätts hanteras samtidigt och sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av berörda fastighetsägare.

Ledningsrätt

För att utnyttja utrymme inom en fastighet för t ex vatten- och avloppsledningar som ingår i allmän va-anläggning kan ledningshavaren få rätt därtill genom ledningsrätt. Om befintliga allmänna va-ledningar ska ligga kvar inom område som planläggs för Parkeringsändamål (P) bör kommunen söka ledningsrätt för ledningarna. Frågan om ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning.

För allmänna va-ledningar finns ett 6 meter brett u-område i gällande detaljplan. I planförslaget föreslås u-området ligga kvar inom område för Parkeringsändamål (P). Om de allmänna va-ledningarna inte ska ligga kvar i nuvarande läge föreslås att u-området tas bort. Frågan behöver utredas under planarbetet.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Allmänt

Grundprincipen är att exploitören ska stå för de kostnader som uppkommer i samband med detaljpaneläggningen och planens genom-

förande. Detta ska regleras i avtal mellan exploitören och Orust kommun.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheten Henån 1:67 är ansluten till det kommunala va-nätet. Ny bostadsbebyggelse inom planområdet ska kopplas till det kommunala va-nätet och dagvatten ledas till det kommunala dagvattennätet. Förbindelsepunkter anvisas av kommunens va-enhet.

Kostnader för eventuell flytt av befintliga anläggningar belastar exploitören, i de fall åtgärderna föräns av planens genomförande.

El och tele

Fastigheten Henån 1:67 är ansluten till befintligt ledningsnät för el- och tele i området. Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet kan anslutas till de befintliga näten i området. Kostnader för eventuell flytt av anläggningar och kablar för el och tele belastar exploitören, i de fall åtgärderna föräns av planens genomförande.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättningar som föräns av planens genomförande ska belasta exploitören.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör, Anna Eklund, landskapsarkitekt samt Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt.

Handläggande på Orust kommun under planarbetets gång har varit Karin Jern, planarkitekt samt Daniel Holdenmark, stadsarkitekt.

Daniel Holdenmark
Orust kommun
Verksamheten för samhällsutveckling

Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Revidering, 2011-12-22

Revideringen rör placering och utformning av bullerskyddet längs Röravägen. En reviderad bullerutredning (*PM: Bulleråtgärder Henåns Seniorboende, Ramböll, rev 2011-12-14.*) ligger till grund för det reviderade förslaget vilket har föranlett mindre justeringar i planbeskrivningen samt på plankartan. I genomförandebeskrivningen är tidsplanen justerad.

Daniel Holdenmark
Orust kommun
Verksamheten för samhällsutveckling

Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö