
GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av Nösund 1:176, södra området

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2007-06-07. Justerad 2007-10-10

Antagen av kommunfullmäktige 2007-12-13 § 114
Laga kraft 2010-01-28

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

Principförslag vägar och va, BBK Teknik & miljökonserter, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08.

Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns AB i Göteborg, dat 2005-10-24.

Naturinventering/habitatkartering, Naturcentrum AB i Stenungsund, dat 2005-09-25.

Parkeringsutredning, Nösund. Rådhuset Arkitekter AB, Samhällsplanering och miljö, dat 2007-05-15.

Översiktlig trafikstudie, Nösund. Rådhuset Arkitekter AB, Samhällsplanering och miljö, dat 2007-06-07. Finns även som bilaga A till planbeskrivning.

Rapport arkeologisk förundersökning, Nösund 1:176. Bohusläns Museum.

Samrådsredogörelse tillhörande detaljplan för del av Nösund 1:176, Orust kommun.

Plankonsult:
Rådhuset Arkitekter AB
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
Fax: 0522 - 65 67 77

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
Allmänt	2
Tidplan	2
Genomförandetid	2
Huvudmannaskap	3
Ansvarsfördelning	3
Avtal	4
Strandskydd	5
Markupplåtelse	5
Upplåtelseform	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	6
Fastighetsägare	6
Fastighetsbildning mm	6
Gemensamhetsanläggning	6
Ledningsrätt	7
Servitut	7
EKONOMISKA FRÅGOR	7
Allmänt	7
Planläggning	7
Fastighetsbildning	7
VA-nät, vägar, värme, geoteknik mm	7
Telenät, elnät och gatubelysning	8
TEKNISKA FRÅGOR	8
Vägar och gångväg	8
Parkering	9
Vatten-, avlopp och dagvatten	9
Naturområden	10
Fornlämningar	10
Värme	10
Geoteknik, grundläggning	10
Radon	11
El, Tele	11
Brand	11
Hushållsavfall	11
MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN	12
JUSTERING	12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av NÖSUND 1:176, södra området

Orust kommun
Västra Götalands län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att det aktuella området kan bebyggas med friliggande villor för helårsboende. Planområdet rymmer 28 tomtplatser. Avsikten är att området ska trafikmats från Källarliden/Törtippsvägen och Flöjbergsvägen.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas av kommunfullmäktige.

Exploatör av planområdet är markägare RBK Invest AB.

Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan för planens genomförande ska kunna följas:

- | | |
|--|-----------------------|
| – Miljö- och byggnadsnämndens beslut om samråd | februari 2006 |
| – Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder | juni 2006 - juli 2006 |
| – Mbn:s beslut om utställning | juni 2007 |
| – Utställning | juli – augusti 2007 |
| – Mbn:s godkännande | oktober 2007 |
| – KS:s godkännande | november 2007 |
| – KF:s antagande | december 2007 |
| – Laga kraftbeslut tidigast i | januari 2008 |

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att ett överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för, iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom ett planområde. I de fall kommunen inte åtar sig huvudmannaskapet blir de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en ny gemensamhetsanläggning (ga) bildas eller att en redan befintlig gemensamhetsanläggning ombildas. Gemensamhetsanläggningar förvaltas sedan gemensamt av fastighetsägarna i en eller flera samfällighetsföreningar.

För föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet för planområdet.

Vägarna inom samhället Nösund ingår som helhet i Nösund ga:5, med Nösunds vägförening som väghållare. Planområdet utgör en utbyggnad av samhället och har gemensamma kontaktytor i tillfartsvägarna Flöjbergsvägen och Törtippsvägen. För boende inom planområdet kommer målpunkterna till övervägande del bli belägna inom samhället eller i anslutning till vårdshuset, bad och småbåthamn. Fastigheten Nösund 1:176 ingår redan idag som andelsägare i vägföreningen. Tillhörigheten till Nösund samhälle bedöms vara så stor att det motiverar att huvudmannaskapet för planområdet kan läggas på Nösunds vägförening. Om ett sådant beslut fattas av lantmäterimyndigheten bedöms det som lämpligt att planområdet ingår som särskild sektion och därmed inte ekonomiskt belastar de nuvarande andelsägarna i Nösunds vägförening. Alternativt kan huvudmannaskapet även läggas på en ny samfällighetsförening (nybildad för planområdet) vilket dock inte bedöms som lämpligt i detta fall.

Det slutliga ställningstagandet vad avser huvudmannaskapet tas dock vid lantmåteriförrättning där det prövas hur ansvaret för den allmänna platsmarken skall organiseras.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	<i>Exploator</i>	<i>Nösunds vägförening, ga:5</i>
NATUR	<i>Ingen förändring jämfört med idag. Exploatorn tillser att naturmarken är i avstädat skick vid överlämnandet</i>	<i>Nösunds vägförening ga:5</i>
GÅNG	<i>Exploator</i>	<i>Nösunds vägförening, ga:5</i>
Ev. värmeledningar	<i>Exploator såvida central uppvärmning kommer till stånd.</i>	<i>Nybildad samfällighetsförening. Bostadsfastigheter inom planområdet</i>
vatten-, dagvatten- och avloppsledningar	<i>Exploator</i>	<i>Orust kommun</i>
gatuvägsbelysning	<i>Exploator</i>	<i>Orust kommun</i>
el och tele	<i>Eldistributör respektive teleoperatör</i>	<i>Eldistributör respektive teleoperatör</i>

Ansvarsfördelning, forts

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Kvartersmark</u>		
B	<i>Fastighetsägare till resp. tomtplats</i>	<i>Fastighetsägare till resp. tomtplats</i>
E (panncentral)	<i>Exploator</i>	<i>Nybildad samfällighetsförening. Bostadsfastigheter inom planområdet</i>
E (tryckstegring)	<i>Exploator</i>	<i>Orust kommun</i>
parkering och parkering/sop	<i>Exploator</i>	<i>Nösunds vägförening, ga:5</i>

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av det gemensamma vatten- och avloppsnätet genomförs av exploatören. Därefter övertar Orust kommun driftansvaret för va-nätet inom planområdet.

Vatten- och avlopp kommer att tas in i området genom påkoppling på befintligt nät i Flöjbergvägen och Törtippsvägen.

Vägar och gångvägar

Trafik till och från området kommer att ske via Källarliden, Törtippsvägen och Flöjbergsvägen. Vägarna ingår i dagsläget inte i planområdet. Vaghållare idag är Nösunds vägförening, ga:5. Andelarna i vägföreningen omfördelas vid lantmäteriförrättning.

Inom planområdet ansvarar exploatören för utbyggnad av vägar, gemensamma parkeringsytor och gångvägar. Ansvaret för fortsatt underhåll och drift åvilar Nösunds vägförening, ga:5.

Naturmark

Idag ansvarar markägaren för det som inom planen givits beteckningen NATUR. I samband med lantmäteriförrättningen som föregår ombildandet av Nösunds vägförening föreslås ansvaret och skötseln av grönytorna inom allmän platsmark överlåtas på föreningen. Med skötsel åsyftas i detta fall normal röjning och städning så att markområdet utan olägenheter kan nyttjas av allmänheten. I skötseln av grönytorna omfattas även omhändertagande av eventuellt dagvatten inom naturmarken.

Kvartersmark

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

Den kvartersmark som inte ingår i avstyckad tomtmark, två områden för bl a gemensam parkering, föreslås ingå i den utökade gemensamhetsanläggningen Nösund ga:5.

Avtal

Planavtal

Planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören i vilket bl a regleras aktuella frågor för projektet som t ex kommunens kostnader i samband med planarbetet och ställd säkerhet.

Exploateringsavtal

Arbetet med upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan exploatören och Orust kommun. Avtalet skall ligga klart för godkännande i samband med Kommunstyrelsens godkännande av planförslaget.

Avtal, forts

I avtalet regleras förutsättningarna för exploateringen. I avtalet regleras för projektet aktuella frågor såsom bl a uppförandet av ny högvattenreservoar inom Nösund, utbyggnad av allmän plats samt vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet, utbyggnaden av mötesplatser och ombyggnad av Källarliden/Törtippsvägen utanför föreliggande planområde, eventuell ombyggnad av vägen ner till hamnplanen, iordningställande av ytterligare p-platser inom samhället, iordningställande av bad och gångstig till denna inom exploatörens markområde, eventuella marköverlåtelse, ekonomisk ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören samt lantmäteriatgårdar. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning.

Intentionerna avseende standard och utförande av vägar, va-anläggningar, gångvägar och naturmark redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen samt tillhörande principförslag upprättat av BBK, Teknik och miljökonserter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev. 2007-07-10, 2007-10-08.

Överenskommelser i samband med upprustning av väg och anläggande av mötesplatser.

Ombyggnad av Källarliden/Törtippsvägen och anläggandet av mötesplatser kräver tillgång till markområden på fastigheterna Nösund 1:18, 1:19, 1:126 och 1:177. Överenskommelse om upplåtelse av mark och ersättning för ovanstående träffas mellan markägare och exploatör.

Strandskydd

Undantaget från strandskyddsbestämmelserna föreslås bli utökat och komma att omfatta hela planområdet.

Begäran om upphävandet av strandskyddet sker efter beslut av miljö- och byggnadsnämnden och bör lämpligen göras i samband med att beslut tas om utställning. Begäran ställs till Länsstyrelsen. Beslut fattas därefter av Länsstyrelsen under villkor att detaljplanen vinner laga kraft.

Markupplåtelse

Nösund 1:176 förbinder sig att upplåta mark som enligt plankartan utgör allmän platsmark till planområdets huvudman, Nösunds vägförening. Markområdet överläts med äganderätt och utgör resterande del av den nybildade exploateringsfastigheten efter att samtliga tomtplatser avstyckats.

I samband med exploateringen krävs anläggande av gångbana utefter Källarliden och ytterligare mötesplatser utefter Flöjbergs- och Törtippsvägen. Mötesplatserna anläggs så att möten kan ske mellan personbil och lastbil. Anläggandet av gångbana och mötesplatser kräver tillgång till markområden som inte ägs av exploatören. Utbyggnaden av mötesplatser regleras i ingånget exploateringsavtal.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen för mark och byggnader kan formellt inte regleras i detaljplanen. Upplåtelseformen för mark kan allmänt vara i form av äganderätt, tomträtt eller arrende.

Målsättningen med föreliggande detaljplan är att ge möjlighet för exploatören till avstyckning och försäljning med äganderätt av uppkomna fastigheter inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Sånär som på ett mindre samfällt område så inryms hela planområdet inom del av fastigheten Nösund 1:176 med RBK Invest AB som ägare.

En fastighetsförteckning har upprättats som redovisar ägare, servitut, samfälligheter mm som inryms inom planområdet.

Fastighetsbildning mm

En exploateringsfastighet bildas med samma omfattning som planområdet. Bildandet av exploateringsfastigheten sker genom avstyckning från fastigheten Nösund 1:176 på initiativ av ägarna till Nösund 1:176.

Från exploateringsfastigheten avstyckas därefter bostadsfastigheter. Målsättningen från exploitören är att samtliga bostadsfastigheter avstyckas så snart som planen vunnit laga kraft.

Planområdet berörs av en samfälld torvmyr, Nösund s:31. Genom bl a utbyggnaden av planområdet mister torvmyren sin funktion och betydelse. Torvmyren överförs genom fastighetsreglering till exploateringsfastigheten.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen.

Gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten på begäran av fastighetsägaren. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningar, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm. Förvaltning av större anläggningar sker i regel genom bildandet av samfällighetsföreningar.

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar.

Inom planområdet är avsikten att ompröva Nösund ga:5 (förvaltning Nösunds vägförening). Vid omprövningen bör planområdet hänföras till ett eget område (sektion). Nuvarande andelsägare inom Nösund ga:5 kommer därigenom inte att belastas ekonomiskt. Vid genomförandet av anläggningsförrättningen ska övertagna anläggningar vara slutbesiktigade och godkända av Nösunds vägförening. Nya fastigheter inom planområdet tilldelas därefter vedertagna andelar inom redan befintliga delar av Nösund ga:5.

Nösund ga:5 (förvaltning: Nösunds vägförening) föreslås genom anläggningsförrättning omprövas så att följande anläggningar ingår. Nedanstående indelning utgör möjliga alternativ medan den slutliga omfattningen av ga-anläggningarna, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen.

- Lokalvägar inom planområdet.
- Gångvägen i centrala delen av planområdet
- Områden med användningsbestämmelsen NATUR
- Två gemensamma parkeringsytor

Såvida central uppvärmning kommer till stånd bildas en ny gemensamhetsanläggning för värmeanläggningen med kringliggande markområde och tillhörande distributionsnät. Samtliga fastigheter inom planområdet tilldelas andelar i värmeanläggningen. Anläggningen förvaltas av en för ändamålet nybildad samfällighetsförening.

Omprövningen av Nösund ga:5 och bildandet av eventuell ny samfällighetsförening för värmeanläggningen utförs av Lantmäterimyndigheten på initiativ av exploitören eller Nösunds vägförening vid tillfälle när detaljplanen vunnit laga kraft och anläggningarna godkänts av föreningen. Förrättningen samordnas lämpligen med avstyckningen av exploateringsfastigheten eller med avstyckningen av bostadsfastigheterna.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns idag ingen befintlig ledningsrätt.

Rätten att framdra och nyttja kommunala va-anläggningar inom planområdet ska säkerställas genom ny ledningsrätt, till förmån för Orust kommun. Exploatören upplåter utan ersättning mark för ändamålet till kommunen. Eventuella ledningssträckningar inom kvartersmark har säkerställts i planen genom utläggandet av s k u-områden. Markområdet som säkerställts uppgår till 6 meters bredd. Initiativ till förrättningen tas av Orust kommun när anläggningen slutbesiktigats.

Servitut

För att utnyttja utrymme, anläggning mm inom fastighet kan anläggningsägare få rätt därtill genom servitut, antingen som intecknat i tjänande fastighet eller officialservitut (fastighetsbildningsservitut). Frågan om officialservitut prövas genom lantmäteriförrättning.

Nösund 1:176 belastas av inskrivet servitut till förmån för Västra Orust Energitjänst, avseende elledning. Servitutet är ej lokaliserat till sitt läge, varför det i dagsläget inte kan avgöras om det belastar planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Förutom planläggning regleras ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet mellan exploatören och Orust kommun.

Planläggning

Planen kan i princip genomföras utan kostnader för kommunen. Planarbetet bekostas av exploatören, varför planavgift enligt PBL 11:5, inte kommer att tas ut. Kostnader kommer endast att tas ut för den del som hänger samman med miljö- och byggnadsenhetens administrativa handläggning, närvaro vid möten mm.

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen och utbyggnaden inom planområdet.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning av exploateringsfastighet, omprövning av gemensamhetsanläggningen Nösund ga:5, nybildandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt för vatten- och avlopp belastar exploatören.

Kostnader förenade med avstyckning av bostadsfastigheter belastar blivande ägaren av exploateringsfastigheten. I kostnaden avses även eventuella behövliga servitutsåtgärder för nybildade fastigheter. Exploatörens kostnader som är förenade med avstyckningen av bostadsfastigheter regleras vid försäljningen av bostadstomterna.

VA-nät, vägar, värme, geoteknik mm

Kostnaden för utbyggnad av mötesplatser på Källarliden, Törtippsvägen och Flöjbergvägen, ombyggnad av Källarliden/Törtippsvägen och tillhörande beläggningsarbeten belastar exploatören. Driftansvaret överläts efter iordningställandet på Nösunds vägförening.

Kostnaden för ombyggnad av vägen till hamnplanen belastar exploatören.

Kostnader för iordningställande av ytterligare p-platser inom samhället regleras enligt ingånget exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Medel avsätts av exploatören. Tidpunkt för åtgärden åvilar kommunen.

VA-nät, vägar, värme, geoteknik mm forts

Eventuella skador som kan uppstå på Källarliden, Flöjbergsvägen och Törtippsvägen under exploateringstiden (utbyggnad av va, vägar, gångvägar mm) belastar exploatören. Skador på vägarna som uppkommer under efterföljande villabyggnation belastar respektive villaägare och regleras inom ramen för vägföreningens ordinarie verksamhet.

Inom planområdet belastas exploatören för kostnader vad avser utbyggnaden av vägar och gångväg inom allmän platsmark, va-nät med tryckstegringsstation för vatten, eventuell anläggning för central värmesystem med tillhörande distributionsledningar, anläggningar för avledande av dagvatten, fördröjningsmagasin, brandposter, område för sortering av hushållsavfall och gemensamma parkeringsytor.

Kostnaderna för anläggande av kompletterande dagvattenledningar längs med Törtippsvägen och Flöjbergsvägen och därtill hörande kompletterande beläggningsarbeten belastar exploatören.

Kostnader förenade med rensning och säkringsarbeten av löst ytberg, stenar och block inom planområdet belastar exploatören. Åtgärderna ska utföras innan fastighetsbildning sker. Efter att fastighetsbildning skett inom planområdet belastas respektive fastighetsägare av kostnader för åtgärder som eventuellt kvarstår.

Kostnader kommer att tas ut av Orust kommun för anslutning till det kommunala va-nätet. Kostnaden belastar exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

Genom överenskommelse mellan kommunen och exploatören ska exploatören ta del i kostnaden för uppförandet av ny högvattenreservoar inom Nösund.

Under rubriken *Tekniska frågor* klargörs standard och utförande som respektive anläggning skall hålla vid exploatörens överlämnande.

Telenät, elnät och gatubelysning

Eventuell omläggning av befintligt tele- och elnät som förorsakats av behövliga anläggningsarbeten för väg och va i samband med utbyggnaden av planområdet ska bekostas av exploatören.

Inom planområdet förses samtliga vägar och gångvägar med belysning. Belysningen bekostas av exploatören och överlämnas utan kostnad för fortsatt underhåll till Orust kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och gångväg

Förutom de i planförslaget undantagna vägområdena och angivna plushöjder så styrs inte detaljutformningen av vägar formellt av detaljplanen. I principförslag för vägar (BBK, Teknik och miljökonsulter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M2) anges ett förslag som avses ligga till grund för utbyggnaden av vägnätet inom planförslaget. Samtliga vägar och anläggningar skall anläggas av exploatören före överlämnandet till Nösunds vägförening. Nedan ges en sammanfattning av principförslaget vad avser utformning, vägbredder mm.

Samtliga vägar och gångvägar skall anläggas inom de i planen undantagna vägområdena. Redovisade vägområden ska inte tolkas som angiven vägbredd utan utgör ett redovisat område inom vilket respektive väg eller gångväg skall inrymmas. Samtliga vägar och gångvägar inom allmän platsmark beläggs med asfalt. Vägarna förses med två lager asfalt och belysning. Överenskommelse träffas mellan exploatör och Nösunds vägförening vad gäller tidpunkt och genomförandeansvar för anläggande av slitlager (topplager). Gång-, cykel- och biltrafik förutsätts kunna samsas om vägutrymmet vilket innebär att ingen trottoar kommer att byggas inom planområdet. Körhastigheten förutsätts bli maximerad till 30 km/tim.

Vägar och gångväg, forts

Lokalvägarna inom planområdet byggs ut med en körbanebredd av 3,5 meter, exklusive behövligt stödområde. Vägområdets bredd, 4 meter, medger anläggandet av ett ensidigt dräneringsdike för hantering av dagvatten. För att medge möte har bredden på lokalvägarna på vissa sträckor utökats till maximalt 6 meter.

Den genomgående gångvägen i planens centrala del anläggs till en bredd av 2 meter. På grund av topografin kan det bli nödvändigt med trappor på kortare sträckor. Gångvägen beläggs med asfalt och förses med belysning.

I samband med exploatering av planområdet kommer exploatören att anlägga mötesplatser längs med Törtippsvägen och Flöjbergvägen. En mötesplats anläggs längs med Törtippsvägen söder om Nösund 1:216 och två längs med Flöjbergvägen, norr om Nösund 1:127 och norr om Nösund 1:206. Från Källarlidens anslutning till Nya vägen och vidare söderut fram till Nösund 1:209 breddas vägen så att möte kan ske mellan två personbilar, huvudsakligen utefter hela vägsträckan. Befintlig gångbana som idag endast finns på en kortare sträcka förbi Nösund 1:50 och 1:220 kompletteras så att gångbana i huvudsak erhålls på hela sträckan från Nya vägen och fram till Nösund 1:212. Undantaget är en kortare sträcka förbi Nösund 1:104, där överenskommelse inte nåtts mellan exploatör och fastighetsägare. Gångbanan anläggs till en bredd av ca 1,25 meter. Den nya vägutformningen, mötesplatsernas läge, ny gångbana mm framgår av gatuplan för södra området, BBK, Teknik och miljökonserter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M6 och M6:1.

För att förbättra trafiksäkerheten i korsningen Källarliden/Nya vägen (vägen ner till hamnplanen) utökas nuvarande kurvradie på norra sidan av Källarliden samtidigt som vägen breddas österut mot Nösund 1:126. Nya vägen förses med gångbana på norra sidan mellan allmänna vägen och Vårdshusvägen. Ombyggnaden framgår av gatuplan för södra området, BBK, Teknik och miljökonserter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M6.

Parkering

Den föreslagna bebyggelsen ska kunna anlägga parkering inom den egna fastigheten. Två gemensamma parkeringsytor (gästparkering) finns undantagna i planområdets norra och södra del. Parkeringsytorna iordningställs av exploatören i samband med iordningställandet av anslutande vägar. Samtliga gemensamma parkeringsytor ska asfalteras genom exploatörens försorg. Inom parkeringsytorna ska minst 1 p-plats/område tillskapas för rörelsehindrade.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Ledningsnätet för vatten, spill- och dagvatten ska byggas ut enligt principförslag framtaget av BBK, Teknik och miljökonserter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M4. Ledningsnätet byggs ut av exploatören enligt riktlinjer som anvisas av kommunen.

För framtida utbyggnad inom västra Orust krävs ett ökat renvattenbehov. I en utredning avseende renvattendistribution till västra Orust upprättad av AqVAtech AB 2005-10-27 är bl a en ny högreservoar inom Nösund föreslagen. Högreservoaren är dimensionerad till ca 300-400 m³. Enligt utredningen ska reservoaren tillföras vatten direkt från huvudvattenledningen mellan Edshultshall och Mollösund för en utjämning under dygnet. Efter kompletterande utredning genomförts, AqVAtech AB 2007 03 14, avseende vattenförsörjningen för västra Orust har det bl a framkommit att en högreservoar lämpligen kan förläggas inom tryckzonen i Nösund och placeras på nivån ca +60 m. Reservoaren kommer att placeras i anslutning till det pågående planarbetet i norra delen av Nösund. Överenskommelse har träffats mellan kommunen och exploatören innebärande att exploatören bl a kommer att ta del i kostnaden för uppförandet av ny högvattenreservoar.

Vatten, avlopp och dagvatten, forts

För hela planområdet är målsättningen att i möjligaste mån omhänderta dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Eftersom området till större delen utgörs av berg i dagen är dock möjligheten liten att infiltrera dagvatten i större mängder. Huvuddelen av planområdets dagvatten samlas upp i ett ledningssystem för att därefter ledas vidare till ett fördröjningsmagasin (hålrumsmagasin med sprängstensfyllning), beläget inom gatumarken i södra delen av planområdet. Dagvattnet leds därefter ut i nyanlagd dagvattenledning längs med Törtippsvägen innan det leds vidare ut i befintlig kulvert över bl a Nösund 1:55. För fem fastigheter i Flöjbergvägens förlängning leds dagvattnet via ledningsnät ut i en nyanlagd dagvattenledning längs med Flöjbergvägen.

För omhändertagande av dagvattnet inom planområdet krävs en komplettering av ledningsnätet i Törtippsvägen och Flöjbergvägen. Kompletteringen av ledningsnätet och efterföljande beläggningsarbeten genomförs av exploitören. Dagvattenledningarnas läge redovisas i framtaget principförslag för vatten- och avlopp, ritning M4.

Efter iordningställande av ledningsnätet (vatten, avlopp samt dagvatten) och godkännande av kommunen överläts ledningsnätet till Orust kommun för vidare skötsel och underhåll.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att dessa skall hållas i ett vårdat skick. Gräsytor, skogsbestånd och berghällar skall hållas vårdade. Vid anläggningsförrättning tas beslut om framtida skötsel och bruk av naturmarken. I skötseln av grönytor omfattas även omhändertagandet av dagvatten inom naturmarken.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av kända fornlämningar som kräver ytterligare undersökning.

Värme

Gemensam uppvärmning av husen har utretts parallellt med detta planarbete. I dagsläget bedöms inte central uppvärmning som ett realistiskt alternativ, men i det fall att en sådan uppvärmning trots allt kommer till stånd så kommer ledningsnätet för värmedistribution att byggas ut i samband med anläggandet av gator och va. Utbyggnaden av såväl pannanläggning som distributionsnät åvilar i sådana fall exploitören. Fortsatt underhåll och drift av pannanläggningen med tillhörande distributionsnät kommer i sådana fall att utföras av en för ändamålet nybildad samfällighetsförening.

I fall att gemensam uppvärmning inte kommer till stånd är målsättningen att byggnader ska uppföras med modern byggnadsteknik, vars energibehov är lågt. Uppvärmning med direktverkande el ska inte förekomma.

Geoteknik, grundläggning

Översiktlig geoteknisk- och bergundersökning över området har utförts av Tyréns AB. Undersökningen finns dokumenterad i PM dat 2005-10-24.

Stabilitetsförhållandena bedöms som goda för planområdet som helhet. Den mark som är avsedd att bebyggas utgörs huvudsakligen av berg i dagen. De jordtäckta områdena utgörs av kärr-, ängs- eller skogsmark. Inom områdena har manuell sticksondering utförts för att bestämma djupet av löst lagrade jordlager. Som resultat av sonderingen konstateras att mäktigheten på löst lagrade jordar i huvudsak understiger 1,2 meter.

Förutsättningarna för grundläggning inom planområdet bedöms ur deformations- och bärighets synpunkt som mycket goda. 2-3 tomtplatser berörs av jordtäckta delar. Inom dessa tomtplatser schaktas eventuella lösa jordlager bort så att huset kan grundläggas på de fastare underliggande jordlagren eller direkt på berg. För dessa grundläggningar rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att säkerställa förutsättningarna. Åtgärden har säkerställts genom planbestämmelse.

Geoteknik, grundläggning, forts

Generellt förekommer mycket löst ytberg i form av stora block och skivor inom planområdet. Innan exploatering kan ske av dessa områden ska rensnings- och säkringsarbete utföras. Rensnings- och säkringsarbete ska ske inom de områden som utpekats i den översiktliga undersökningen som har utförts av Tyréns AB, dat 2005-10-24. Arbetet ska utföras enligt anvisningarna i utredningen eller genom motsvarande åtgärder. Rensning och säkringsarbeten ska utföras av exploatören innan tomtplatserna säljs. Åtgärderna har säkerställts genom planbestämmelse.

Sprängningsarbeten kommer att ske för bl a grundläggning av hus och vägar inom området. Kontrollbesiktning ska ske av näraliggande bebyggelse före och efter sprängningsarbetena. Ansvaret för att besiktning sker åvilar respektive byggherre, tillsammans med anlitat sprängningsföretag.

Radon

Gammastrålningen från berg har mätts på berghällar med en gammaspektrometer och finns redovisad i PM – Berg/geoteknik, Tyréns A, dat 2005-10-24.

Med ledning av redovisade mätresultat konstateras att marken inom planområdet kan klassificeras som normalradonmark.

Planförslaget har försetts med planbestämmelse innebärande att byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i endast ringa omfattning enligt SSI:s normer. Ansvaret för undersökning och eventuella åtgärder åvilar respektive byggherre och ska behandlas i respektive bygglov.

El, Tele

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av el- och teleanläggningar innan arbetet påbörjas. El och teleledningar samförlägges.

Brand

Placering av brandposter har redovisats på principförslaget för va (BBK, Teknik och miljökonsulter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M4). En ny brandpost redovisas i östra delen av exploateringsområdet. Två befintliga brandposter finns sedan tidigare vid respektive infart till exploateringsområdet.

Framkomligheten med brandfordon har beaktats vid planläggningen.

Hushållsavfall

Två mindre gemensamma utrymmen för källsortering och omhändertagande av hushållsavfall har tillskapats inom planområdets norra och södra del. Områdena och eventuella byggnader iordningställs av exploatören i samband med anläggande av vägar inom området.

Återvinningsbart material av större storlek som kylskåp, elektronikvaror m m lämnas till återvinningscentralerna i Timmerhult, utanför Henån eller Månsemyr, utanför Ellös.

Kravet på källsortering och återvinning ska i övrigt tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

För Orust kommun: Miljö- och byggnadsenheten genom stadsarkitekt Daniel Holdenmark
Tekniska enheten genom teknisk chef Jan Johansson och
exploateringsingenjör Marcus Larsson.

För Rådhuset Arkitekter AB, konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Maria Aronsson

Orust 2007-06-07

Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Daniel Holdenmark

Sören Mannberg

JUSTERING

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden har genomförandebeskrivningen justerats med följande:

- Ritningsnumreringen beträffande hänvisning till va-ritningar korrigeras under Tekniska frågor, vatten och avlopp.
- Gatubelysning överlämnas till Orust kommun. Korrigering under Organisatoriska frågor, ansvarsfördelning (tabell) och Ekonomiska frågor, telenät, elnät och gatubelysning.
- De överenskommelser som träffats möjliggör en standardförbättring av Nya vägen – Källarliden. Med anledning därav har genomförandebeskrivningen kompletterats under Organisatoriska frågor (avtal), Tekniska frågor (vägar och gångväg)
- Justering av datum mm avseende principförslaget för väg och vatten, upprättat av BBK, Teknik och miljökonsulter AB.
- Tidplan under Organisatoriska frågor vad gäller utställningstiden och efterföljande tidpunkter.
- Under Tekniska frågor (vägar och gångväg) justeras skrivningen som avser läget på mötesplatsen längs med Törtippsvägen. Mötesplatsen flyttats längre österut.

Ovanstående justeringar har bedömts som redaktionella och av begränsad betydelse samt sakna intresse för allmänheten.

Orust 2007-10-10
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Daniel Holdenmark

Sören Mannberg