

Förslag till detaljplan för del av Ellös **Glimsås 1:213 m.fl.**

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 08-05-28 samt justerad 08-08-06 av Miljö- och byggnads-
enheten, Orust kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen syftar till att klarlägga de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

Planprocessen bedrivs med normalt planförfarande eftersom den berör ett allmänt intresse i Ellös. Dock utan programsamråd eftersom projektet till stor del har stöd i gällande detaljplan och nytt förslag till översiktsplan (antagande hösten 08). Processen startar med att miljö- och byggnadsnämnden beslutar om plansamråd. Samrådet pågår i ca tre veckor, därefter sammanställs en samrådsredogörelse och planförslaget korrigeras för att sedan kunna ställas ut under ca tre veckor. Eventuella synpunkter på det utställda förslaget redovisas i ett särskilt utlåtande till berörda. Slutligen kan planen antas av kommunfullmäktige.

Beslut om samråd MBN	oktober 2007
Samråd	oktober-november 2007
Utställning	juni-juli 2008
Antagande KF	oktober 2008

GENOMFÖRANDETID

Eftersom omgivande hamnområde planeras att byggas ut bedöms en genomförandetid på 5 år vara lämplig.

ANSVARSFÖRDELNING

Tomter och sjöbodsservitut kommer att bebyggas genom respektive fastighetsägares omsorg.

Exploatören (fastighetsägarna till Glimsås 1:213 och 1:214) ansvarar för utbyggnad av VA-anläggningar fram till tomtgräns till den standard och med det utförande som kommunen kräver enligt exploateringsavtal. VA utanför tomtgräns införlivas i det kommunala verksamhetsområdet; d.v.s. anläggningarna kommer ägas och underhållas av kommunen. Undantaget är avloppspumpstation och tryckavlopp för Glimsås 1:214, vilka ägaren till denna fastighet är driftansvarig för.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av väg till den standard exploateringsavtalet anvisar. Ellös vägförening skall därefter överta ansvaret för vägens drift och underhåll.

Exploatören iordningställer på Glimsås 1:213 en gångväg/stig med trappor; från norra delen av parkeringen till den översta tomten. För drift- och skötsel ansvarar sedan de nya fastighetsägarna i området genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

För iordningställande av parkeringsplats och utrymme för avfallshantering till den standard exploateringsavtalet anvisar ansvarar exploatören. För drift- och skötsel av dessa ansvarar sedan de nya fastighetsägarna i planområdet samt Glimsås 1:214 genom en delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Ansvariga för el- och teledistributionen är Västra Orust Energitjänst respektive TELIA.

Ansvarsfördelningen sammanfattas:

Kartbeteckning/anläggning	Genomförandeansvar	Driftansvar
<i>Allmän plats</i> GÅRDSGATA VA-ledningar etc. Avloppspumpstation och tryckavlopp	Exploatör Exploatör Exploatör	Vägförening Kommunen Fastighetsäg.
<i>Kvartersmark</i> B bostäder B ₁ bostadskomplement, avfall B ₂ bostadskomplement, sjöbodan VA-ledningar	Fastighetsäg. Exploatör Fastighetsäg. Exploatör	Fastighetsäg. Delägarförv./samf. Fastighetsäg. Kommunen utanför tomtmark
Parkering Gångstig/trappor	Exploatör Exploatör	Delägarförv./samf. Delägarförv./samf.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall inte ha huvudmannaskap för allmän platsmark (GÅRDSGATA). Huvudmannaskapet skall övergå till Ellös vägförening.

AVTAL

Exploateringsavtal för utbyggnad av VA, vägar, parkeringsplatser och avfallshantering har upprättats mellan exploatören och Orust kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Glimsås 1:213 och 1:214 är i privat ägo. Fastigheten Huseby 1:50 (väg- och sjöbodsområdet) ägs av Orust kommun.

Inom planområdet kan tre stycken nya tomter avstyckas för bostadsändamål enligt plankarta. Avstyckning kan ske efter att planen vunnit laga kraft. Blivande fastighetsägare ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Orust kommun överlåter mark för parkering och källsorterat avfall till exploatören.

Sjönära förråd utgör bostadskomplement och skall därför knytas med servitut till Glimsås 1:213 och kommande avstyckningar till denna fastighet. Sjönära förråd får inte avstyckas.

Del av altan hörande till bostad på Glimsås 1:41, men liggande på Glimsås 1:213, skall tillhöra Glimsås 1:41 genom avtalsservitut.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Gemensamhetsanläggning, med förslagsvis delägarförvaltning, bildas för att förvalta och underhålla parkeringsplatser, gångstig/trappor och utrymme för källsortering. Alla nya fastigheter inom planområdet samt Glimsås 1:214 skall ha del i gemensamhetsanläggningen. Även Glimsås 1:41 skall ingå, dock endast avseende avfallshantering.

När vägen är utbyggd och färdigställd skall exploatören ansöka om anläggningsförrättning och överlämna vägen till Ellös vägförening.

Ekonomiska frågor

PLANKOSTNADER

Kostnader för detaljplanen regleras mellan exploatören och kommunen i planoffert. Kostnader för tekniska utredningar belastar exploatören.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Kostnader för iordningställande av parkering, avfallshantering, väg och VA samt gångstig/trappor belastar exploatören. Kostnader för byggande på tomter och sjöbodsservitut belastar respektive fastighetsägare.

FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Kostnader för fastighetsbildning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning, marköverlåtelser från Huseby 1:50 samt anläggningsförrättning belastar exploatören.

Tekniska frågor

Exploatören bygger ut väg, parkeringsplatser, vatten- och avloppsanläggningar samt utrymme för avfallshantering till den standard som kommunen anvisar i exploateringsavtal.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Inom ramen för detaljplanen har följande utredningar utförts: geoteknisk utredning i två delar, principförslag för gatu och VA-anläggningar samt PM för sprängningsarbeten.

Den sistnämnda utgör underlag för restriktioner avseende sprängning för nya byggnader och anläggningar. De geotekniska utredningarna visar bärighet för befintlig väg och kajkant, klarlägger vilka åtgärder som krävs för att säkerställa vägens efterfrågade standard samt hur erforderliga utfyllnader i vatten skall utföras. Väg och VA-utredningen visar på placering och dimensionering av ren- och spillvattenanläggningar samt utformning av vägar i planområdet. Den sistnämnda utredningen är inaktuell med avseende på att vändplanen öster om Glimsås 1:214 i det nu aktuella planförslaget utökats med en parkeringsplats. De i utredningen beskrivna utformningsprinciperna för vändplanen gäller också parkeringsplatsen.

Kommunstyrelseförvaltningen Miljö- och byggnadsenheten

Rickard Karlsson

Daniel Holdenmark

Planingenjör

Stadsarkitekt