

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 2014-11-17 av
Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun
Lantmäterikonsult Stellan Hermanson AB.

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 2014
Antagande	vintern 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti för att 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 m m.

Huvudmannaskapet för en detaljplan reglerar bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Inom Orust kommun har alla detaljplaner enskilt huvudmannaskap. Med hänsyn till ortens tradition av enskilt huvudmannaskap med lokal förvaltning finns särskilda skäl för att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Kommunen har beslutat att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna gemensamt svarar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna platserna i planområdet. Kommunen väljer också att planområdet inte ska utgöra verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att fastighetsägarna gemensamt svarar för utbyggnad och förvaltning av va-nätet.

Genom lantmäteri beslut regleras det gemensamma ansvaret. En samfällighetsförening bildas för anläggningarnas förvaltning.

Tekniska frågor

Lokalgator och gårdsgator

Exploaterarna ansvarar för utbyggnad i enlighet med projektering som utförs i samråd med kommunen. Den tekniska standarden läggs fast vid projekteringen och säkerställs i exploateringsavtal. Utbyggnaden avses att genomföras delområdesvis.

GC-väg inom planområdet med tillhörande hållplatser för kollektivtrafik

GC-vägen skall byggas i den standard som Orust kommun tillämpar för de GC-vägar som knyter samman kustorterna. Den tekniska standarden läggs fast vid projekteringen och säkerställs i exploateringsavtal. Projekterings- och utförandekostnaderna fördelas mellan nytillkommande byggrätter. Den slutliga fördelningen läggs fast i lantmäteri beslut.

GC-vägen närmast Barreviks hamn berör fastigheter som inte ingår som exploateringsfastigheter. Dessa fastigheter deltar inte i utbyggnadskostnaderna för GC-väg med tillhörande hållplatser för kollektivtrafik.

Till skillnad mot lokalgator och gårdsgator genomförs utbyggnaden av gc-vägarna senare än lokalgatorna. I exploateringsavtal, som reglerar kostnader som är gemensamma för hela planområdet, läggs kriterierna för tidpunkten för utbyggnad fast.

Parkering för det rörliga friluftslivet

Det markområde, som utgör allmän plats för parkering överförs vederlagsfritt med äganderätt till Orust kommun. Kommunen utför och bekostar parkeringen samt erforderlig lantmäteriförrättning. Kommunen deltar i den gemensamhetsanläggning som svarar för parkeringens förvaltning.

Anläggningar för vatten och spillvatten

Planområdet skall inte utgöra kommunalt verksamområde vilket innebär att kommunen anvisar anslutningspunkter på det kommunala va-nät som genomkorsar planområdet. Exploaterarna ansvarar för utbyggnad i enlighet med projektering som utförs i samråd med kommunen. Utbyggnaden avses genomföras delområdesvis. För förvaltningen svarar den samfällighetsförening som bildas för planområdet.

Anläggningar för dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska ledas i öppna rinningsvägar i så stor utsträckning som möjligt. Inom det södra området ska en damm anläggas som buffertmagasin. Utbyggnaden avses att genomföras delområdesvis. Innan dagvattenutbyggnad påbörjas för delområde ska utbyggnadens konsekvenser för planområdets övriga dagvattenutbyggnad beskrivas och godkännas av kommunen.

El och tele

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

Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera Skanova Access.

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägaren/ exploatören.

För digitala kartor samt för utsättning av kablar hänvisas till lednings-kollen;
www.ledningskollen.se alt kabelanvisning tel: 020-53 10 00.

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.

Avtal

Exploatörernas genomförandansvar säkerställs genom exploateringsavtal som undertecknas mellan exploatörer och kommunen innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planområdet innesluter sju fastigheter, fyra med byggrätt för bostäder. Plangenomförandet förutsätter exploateringssamverkan mellan dessa fastigheter. Att dela upp planområdet i fyra delområden underlättar denna exploateringssamverkan.

Ett förslag till uppdelning av planområdet i fyra delområden har tagits fram. För varje delområde upprättas ett exploateringsavtal som reglerar områdets exploateringsåtaganden. Vissa åtaganden är gemensamma för hela planområdet. Därför krävs ett separat exploateringsavtal, som reglerar åtaganden som är gemensamma för hela planområdet. Föreslagen avtalsmodell innebär således att fem exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

I exploateringsavtalen regleras principerna för fördelningen av plangenomförandekostnaderna. Denna fördelning har sin grund i det regelsystem som lantmäterimyndigheten tillämpar vid nybildning av gemensamhetsanläggningar. Huvudregeln är att utförandekostnader fördelas mellan fastigheterna efter nyttan och förvaltningskostnaderna efter användningen.

Fastighetsbildningsfrågor

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 ska 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 upplåtelser 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.

Exploateringsfastigheter mm

Exploateringsfastighet kan bildas exempelvis kvartersvis eller exploatörsviss.

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.

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 Lantmäterimyndigheten.

Allmän platsmark mm

Allmänna platser och va-anläggningar som avses förvaltas av nybildad samfällighetsförening:

- Den allmänna platsmarken som är märkt [LOKALGATA], [GÅRDSGATA], [gång], [parkering] och [NATUR]
- De lokala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten som byggs för planområdets nya bostäder och verksamheter
- Den allmänna plats som är märkt GC-VÄG. Utförandet innesluter hållplatser för kollektivtrafiken. Samråd om utförandet med huvudmannen för kollektivtrafiken erfordras.

Naturmarken föreslås förvaltas delområdesvis, detta för att skapa engagemang och delaktighet i närmiljöns förvaltning

I GC-vägens förvaltning ingår även de fastigheter närmare Barrevikshamnen, som kommer att nyttja vägen.

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. Tomtplatsutformningen följer i huvudsak detaljplanens tomtplatsillustration. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörda fastighetsägare tar initiativ till lantmäteriförrättning. Beträffande samfälld mark, se ovan under kapitlet Exploateringsfastigheter.

Enligt illustrationslinjerna finns det vissa nya fastigheter som hamnar inom två befintliga fastigheter, då byggrätten hamnar på ena och garaget på andra. Detta löses i första hand genom överenskommelse tydliggjord i ett genomförandeavtal exploatörerna emellan. Den östligaste tomten i den norra delen av planområdet blir en skafftomt, fastigheten direkt väster därom delas av för att möjliggöra en infartsväg till den östligaste tomten. Marken på båda sidor av vägen ska ingå i samma fastighet.

Inom planområdet finns tre fastigheter med befintlig bostadsbebyggelse, Barrevik 1:30, Barrevik 1:55 och Edshult 1:62. Dessa deltar i gemensamhetsanläggningarna, se nedan under gemensamhetsanläggningar. Fastigheternas delansvar för planområdets infrastrukturkostnader prövas av lantmäterimyndigheten.

Bostäder, handel, service och kontor [BC]

Nyttillkommande fastigheter för bostäder, handel, service och kontor kommer att avstyckas från Barrevik 1:32 och 1:33. I övrigt, se under kapitlet Bostadskvarter.

Småskaliga verksamheter (ej störande) [JK]

Fastigheterna Barrevik 1:20, 1:21 och 1:22 utgör bildade verksamhetsfastigheter. Dessa fastigheter ingår inledningsvis inte i föreslagna gemensamhetsanläggningar. Bygglov för dessa fastigheter kan beviljas efter det att fastigheternas lokalgata byggts ut och anslutning skett till lokala va-nätet.

Befintliga servitut

Servitut för väg är upplåtet över Barrevik 1:33 till förmån för Barrevik 1:55 fram till allmän väg. Fastigheten planeras att anslutas till blivande gemensamhetsanläggning för väg. Servitutet ändras för anpassning till nya detaljplanen.

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. Edshult 1:62 har idag kommunalt vatten. Barrevik 1:30 och 1:55 har kommunalt VA. Kravet på anslutning till nya va-anläggningen prövas av kommunen.

Nya gemensamhetsanläggningar

- Planområdets allmänna platser
- Planområdets vatten och spillvattenanläggningar
- Planområdets dagvattenanläggningar

I gemensamhetsanläggningen för planområdets allmänna platser ingår såväl nytillkommande fastigheter för bostäder, handel, service och kontor som befintliga bostadsfastigheter inom planområdet.

I gemensamhetsanläggningen för planområdets vatten och spillvattenanläggningar ingår alla nytillkommande fastigheter för bostäder, handel, service och kontor. Frågan om anslutning av Barrevik 1:30 och Edshult 1:62 utreds av kommunen innan detaljplanen antas.

I gemensamhetsanläggningen för planområdets dagvattenanläggningar ingår alla nytillkommande fastigheter för bostäder, handel, service och kontor.. Frågan om befintliga fastigheters behov av deltagande i dagvattenanläggningen utreds av kommunen innan detaljplanen antas.

I en gemensamhetsanläggning regleras 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.

Uppdraget att söka lantmåteriförrättning för nybildning av gemensamhetsanläggningar läggs fast i exploateringsavtalen.

Befintliga gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet på Hasslebackesidan 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.

De två gemensamhetsanläggningarna Edshult ga:1 och Barrevik ga:1 måste omprövas. Denna fråga tar lantmäteriet upp i förrättningen för nya gemensamhetsanläggningar.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna

I anslutning till lantmåteriförrättning för bildande av nya gemensamhetsanläggningar kommer en samfällighetsförening att bildas för de nya gemensamhetsanläggningarnas förvaltning. En förening kan nämligen förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är den samma i de olika objekten.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter

Inom planområdet finns en vattenledning som är upplåten som ledningsrätt, 1421-764.1, till förmån för Orust kommun. Inom planområdet finns även en ledningsrätt, 1421-538.1, för vatten och avlopp till förmån för Orust kommun. Ledningarna har säkerställts med ledningsrätt och planen föranleder ingen ändring.

Nya ledningsrätter

Distributionsledningar för el och tele inom planområdet säkerställs genom ledningsrätt. Det ankommer på respektive huvudman/exploatör att initiera en ledningsförrättning för att säkerställa utrymmen i planen.

Ekonomiska frågor

Plankostnader mm

Ansvaret för plankostnader mm har reglerats i en skriftlig överenskommelse mellan kommunen och exploatörerna.

Kommunala investeringskostnader

Då exploatörerna anlägger och bygger ut samtliga anläggningar själv har kommunen inga investeringskostnader inom planområdet, dock undantaget den parkering som ställs i ordning för det rörliga friluftslivet.

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. Kostnaderna för anläggande av gator och VA-anläggningar har uppskattats i gatu- och VA-utredningen. Dessa kostnader för nytillkommande tomter bör i första hand avgöras i avtal mellan parterna. Kan inte enighet nås avgörs kostnadsfördelningen genom lantmåteribeslut.

Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun. Genomförande beskrivningen har utformats i samråd med Lantmåterikonst Stellan Hermanson AB.

ORUST KOMMUN

Rickard Karlsson

Chef plan, mark och exploatering