



Detaljplan för del av Henån
**Bön 1:8 m fl samt del av Lundens
industriområde**

Orust kommun
Västra Götalands län

**Genomförandebeskrivning (utställnings-
handling)**

Upprättad 2014-11-10

BO-HUS-PLAN AB
Arkitekt Boo Widén

1. Bakgrund, genomförandebeskrivningens syfte och mål

Efterfrågan på bostäder i Henån är idag relativt hög. Samtidigt råder det akut brist på planlagd mark för bostäder. Kommunen ser det därför som angeläget att snabbt få fram en detaljplan som ger möjligheter till fortsatt bostadsutbyggnad i samhället. Tidigare har kommunens intentioner varit att först satsa på en bostadsutbyggnad inom Dalbyområdet, ca 700 meter nordost om Bön 1:8. Då det har varit svårt att lösa alla markfrågor inom Dalbyområdet och samtidigt ägarna till Bön 1:8 visat intresse att själva i egen regi genomföra en exploatering av sin mark, har kommunen beslutat att ändra turordningen mellan Dalbyområdet och Bön 1:8 innebärande att område Bön 1:8 planläggs före Dalbyområdet. Både Dalbyområdet och område Bön 1:8 redovisas som utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplan.

Det råder också stor efterfrågan på mark för industri och verksamheter i samhället. Kommunens intentioner har länge varit att planlägga mark för småindustri inom Hogenområdet. På grund av överklaganden har emellertid detta projekt avsevärt försejats. I avvaktan på att Hogenplanen vinner laga kraft och kan börja genomföras har det därför bedömts lämpligt att utnyttja de möjligheter som finns att komplettera befintligt industriområde Lunden. Inom området mellan planerade bostäder inom Bön 1:8 och det befintliga industriområdet finns möjligheter att tillskapa ca 4,5 ha ny industrimark. Eftersom de områden som planeras för bostadsändamål och det område som skall planeras för småindustri gränsar till varandra har det bedömts lämpligt att hantera båda utvecklingsprojekten inom ramen för en gemensam detaljplan för att på så sätt lättare kunna samordna de två projekten.

En förutsättning för etablering av bostadsbebyggelse inom Bön 1:8 är att en separerad gång- och cykelförbindelse anordnas mellan de nya bostäderna och skolan. Denna gång- och cykelväg har bedömts lämplig att placera längs med väg 752 som en fortsättning på den befintliga gång- och cykelvägen mot ridklubben och det blivande industriområdet vid Hogen.

Den planerade framtida förbifartsleden förbi Henåns centrum kommer att påverka sträckningen av väg 752 i de delar där gång- och cykelvägen planeras. Ambitionen i planarbetet har varit att ge den nya gång- och cykelvägen en placering som anpassa till den framtida vägsträckningen för att undvika framtida ombyggnad. Utformningen av de framtida förbifartsleden i området omedelbart söder om Lundens industriområde har därför ägnats uppmärksamhet i planarbetet även om själva vägen inte ingår i detaljplanen. Den i detaljplanen föreslagna utformningen förbifartsleden medför att ytterligare ca 0,8 ha industrimark kan tillskapas.

De primära syftena med detaljplanen är således att tillskapa dels 67 nya bostäder och dels ca 4 ha ny industrimark.

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

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

2. Organisatoriska frågor

Tidsplan

Plansamråd	juni - juli 2013
Utställning	december 2014 – januari 2015
KF antagande	april 2015

Detaljplanen skall hanteras enligt reglerna i ÄPBL.

Tidplanen förutsätter att planerad utställning inte ger anledning till alltför omfattande kompletteringar och omarbetningar av underlag och planhandlingar.

Efter det att detaljplanen har antagits kan sådan sakägare som senast under utställningstiden framfört erinringar som ej blivit beaktade överklaga planen. Detta kan avsevärt försena påbörjandet av plangenomförandet.

Kommunen avser att påbörja utbyggnaden av industridelen (den del som ägs av kommunen) av detaljplanen så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Även Bergslia AB, som skall genomföra bostadsdelen i detaljplanen avser att påbörja första deletappen så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras av planens stora omfattning.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter det att genomförandetiden gått ut om inte kommunen upphäver detaljplanen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för t ex förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

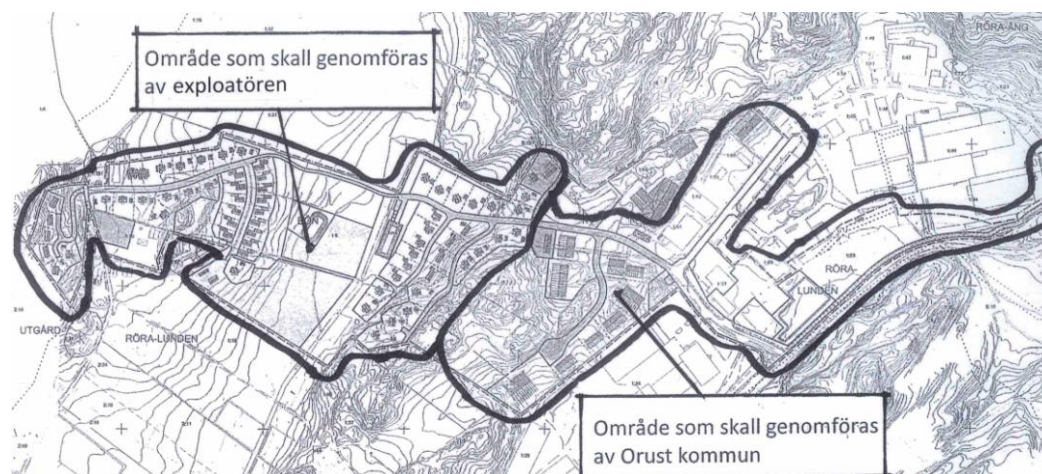
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser.

I Henån är Henåns vägförening förvaltare av allmänplats.

3. Allmän platsmark – förvaltning och utförande

För genomförandet av denna detaljplan ansvarar dels Orust kommun och dels ägaren till fastigheterna Bön 1:8 och Röra-Lunden 1:26. Dessa fastigheter ägs idag av Bergs-
lia AB. I fortsättningen benämnes ägaren till fastigheterna Bön 1:8 och Röra-Lunden 1:26 exploatören.

Exploatören skall ansvara för genomförandet av planerad bostadsbebyggelse och kommunen för huvuddelen av planerad industrimark. Den närmare avgränsningen mellan de anläggningar och områden som kommunen respektive exploatören skall iordningsställa redovisas på nedanstående karta. Reglering av kostnaderna mellan parterna kommer att ske i exploateringsavtalet.



Områden som på plankartan är betecknade GENOMFART utgörs dels av en del av Dalbyvägen och dels ett avsnitt av länsväg 752. Dalbyvägen förvaltas av Henåns vägförening. När det gäller väg 752 är det Trafikverket som är väghållare. Endast sex av de planerade bostadshusen kommer att utnyttja Dalbyvägen som utfart. Det har bedömts att detta medför en så begränsad belastningsökning på vägen att inga särskilda åtgärder krävs för att klara detta.

Väg 752 berörs av detaljplanen genom att ett särskilt vänsterkörfält skall anordnas där utfart från planerad nybebyggelse kommer att ske. Anläggandet av detta vänsterkörfält skall bekostas av exploateringen. Avtal skall tecknas med Trafikverket där detta regleras. Eventuellt kan även arbetsplan komma att krävas för åtgärderna på vägen.

Allmänna platser som på plankartan är betecknade LOKALGATA skall färdigställas av Orust kommun och exploatören inom respektive område. Efter färdigställande skall vägarna överlåtas till Henåns vägförening för framtida drift och underhåll.

Vägstandard, kostnadsfördelning samt samordning av entreprenaderna kommer att regleras i exploateringsavtal.

Samtliga nya fastigheter som bildas inom planområdet skall anslutas till Henåns vägförening.

De befintliga vägarna inom äldre detaljplaner kommer inte att förändras på grund av denna detaljplan.

Område betecknat som GÅRDSGATA skall iordningsställas enligt detaljplanens intentioner av exploatören. Detta område skall sedan inrättas som gemensamhetsanläggning för angränsande fastigheter och den föreslagna ”minigården”. För förvaltning av området bör en särskild samfällighetsförening bildas.

Allmänplatsmark inom den västra delen av planområdet, på plankartan betecknat som GC- VÄG, NATUR, och P-PLATS skall iordningställas i enlighet med detaljplanens intentioner av exploatören. Efter färdigställandet skall område betecknat GC-VÄG upplåtas till Henåns vägförening för framtida drift och underhåll. Övrig allmänplatsmark skall inrättas som gemensamhetsanläggning för samtliga nya bostadsfastigheter inom planområdet. För framtida förvaltning av gemensamhetsanläggningen skall en särskild samfällighetsförening bildas. I samband med att områdena iordningsställs skall exploatören anlägga avskärmande skyddsplantering och bullerskärmar i enlighet med detaljplanens intentioner. Den föreslagna samfällighetsföreningen skall ansvara för framtida skötsel av dessa anläggningar. Samfällighetsföreningen skall även, när detaljplanen är genomförd, överta skötselansvaret för diket som rinner i nord – sydlig riktning genom planområdet och som ingår i ett markavvattningsföretag. Naturmarken och även utjämningsmagasinen skall behållas som öppen ängsmark.

Allmänplatsmark inom den östra delen av planområdet, på plankartan betecknat som GC- VÄG, och NATUR skall iordningställas av kommunen. Efter färdigställande skall dessa områden upplåtas till Henåns vägförening för drift och skötsel.

All upplåtelse av allmänplatsmark skall ske utan ersättning till markägaren. Detta regleras i exploateringsavtal

4. Kvartersmark – förvaltning och utförande

Kommunen skall iordningställa industrimarken i planområdets södra och östra delar. Iordningställandet skall omfatta vägar, vatten och avlopp samt anpassning av marknivåerna till vad som anges på plankartan. Vid försäljning av tomtmark i anslutning till väg 752 skall kommunen i bindande avtal ålägga tomtköparen att anordna avskärmande plantering i enlighet med anvisningarna på plankartan.

Kommunen skall iordningställa utjämningsmagasinet i anslutning till industriområdet och även anordna i planen föreskriven avskärmande plantering inom detta område. Kommunen ansvarar för framtida drift och skötsel av denna anläggning

Exploatören skall iordningställa tomtmark för bostäder och industriändamål inom fastigheterna Bön 1:8 och Röra-Lunden 1:26. Iordningställandet skall omfatta vägar, vatten och avlopp samt anpassning av marknivåerna till vad som anges på plankartan. Vid försäljning av tomtmark där plankartan anger att avskärmande plantering skall anordnas skall exploatören i bindande avtal ålägga tomköparen att anordna detta i enlighet med anvisningarna på plankartan.

Vatten- och avloppsanläggning inklusive föreslagen pumpstation samt anordningar för hantering av dagvatten inom område avsett för bostadsändamål skall färdigställas av exploatören och sedan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter. Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening.

Exploatören skall även iordningställa det planerade lek- och friluftsområdet i anslutning till bostäderna. Detta område skall efter färdigställande upplåtas som gemensamhetsanläggning för samtliga nya bostadsfastigheter inom planområdet. Eventuellt kan även fastigheter utanför planområdet anslutas till denna samfällighet på frivillig bas.

I övrigt skall respektive fastighetsägare ansvara för genomförande och framtida skötsel av mark, anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Tomter för bostadsändamål kommer att försälas av exploatören. Försäljning kommer att ske både av tomter för styckebyggda småhus och mark för gruppbyggda bostads- hus. Huvuddelen av småhusen kommer att upplåtas med äganderätt. De gruppbyggda småhusen kommer att upplåtas med äganderätt eller med bostadsrätt. Det planerade flerbostadshuset kommer att upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.

Industritomter inom kommunens mark skall försälas via kommunens kö för industri- mark.

Odlingsmarken inom planområdets västra delar skall förvaltas av den planerade ”mi- nigården”.

5. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft skall avstyckning av tomtmark för bostäder, industri mm ske i huvudsaklig överensstämmelse med planbestämmelser och illustrationen på plankartan. Exploatören skall av kommunen förvärva ett område i planområ- dets södra del, avsett för bostadsändamål. Exploatören kommer därmed att ansvara för genomförandet av all ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

Kommunen ansvarar för genomförandet av industridelen i detaljplanens södra och östra delar.

I områdets centrala delar finns ett par samfällda områden. Dessa områden skall sammanläggas med Bön 1:8. Viss ersättning till samfällighetsägarna kan härvid bli aktuell.

Gemensamhetsanläggningar

Vid genomförandet av detaljplanen är avsikten att alla områden som skall utnyttjas för gemensamma behov skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Lek- och idrottsområdet samt allmänplatsmark NATUR, P-PLATS och DAMM i anslutning till föreslagen bostadsbebyggelse inom Bön 1:8 skall inrättas som gemensamhetsanläggning för de nya bostadsfastigheterna. Område betecknat GÅRDSGATA skall inrättas som gemensamhetsanläggning för angränsande fastigheter samt föreslagen ”minigård”. För förvaltning av gemensamhetsanläggningarna bildas samfällighetsföreningar.

Även vatten och avloppsanläggningen samt dagvattenmagasin och dagvattenledningar inom område för bostadsändamål skall inrättas som gemensamhetsanläggning.

Områden betecknade LOKALGATA, GC- VÄG och NATUR i övrigt skall upplåtas till Henåns Vägförening för framtida drift och underhållskall.

Exploatören skall initiera och bekosta erforderlig lantmåteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening inom områden planerade för bostadsbebyggelse. Orust kommun skall initiera motsvarande lantmåteriförrättning för övriga delar. Respektive exploatör skall stå för de kostnader som kan hänföras till berörd del av planområdet.

All upplåtelse av allmän platsmark inom planområdet skall ske utan att ersättning utgår till markägarna. Detta regleras i exploateringsavtal.

Ledningsrätter

Distributionsledningar för el och tele behöver säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt tillskapas vid en lantmåteriförrättning enligt reglerna i Ledningsrättslagen. Det ankommer på respektive huvudman att initiera erforderlig förrättning.

I något fall behöver allmänna ledningar även dras över privat kvartersmark. Dessa ledningar har på plankartan markerats med ett ”u”. Dessa ledningar skall också säkras med ledningsrätt.

6. Ekonomiska frågor - avtal

Orust kommun och exploatören skall ansvara för plangenomförandet av detaljplanen inom sina respektive markområden. Respektive part ansvarar också för samtliga kostnader för anläggningar, fastighetsbildning mm inom sitt markområde. Fördelningen av gemensamma kostnader som plankostnader, GC- VÄG, LOKALGATA mm regleras i

exploateringsavtal. I avtalet görs också mer exakt avgränsning av gränsdragningen mellan vad kommunen och exploatören skall utföra.

I exploateringsavtalet görs en preciserad reglering av de åtaganden i övrigt som åvilar exploatören i samband med exploateringen.

Förutom exploatören och kommunen skall ägaren till Röra-Lunden 1:35 stå för en del av plankostnaderna. Detta skall regleras i särskilt avtal.

Exploatören skall till kommunen erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt Orust kommun vid betalningstillfället gällande VA- taxa. Avgiften erlägges när anslutning sker av respektive fastighet.

Exploatören skall, när detaljplanen vinner laga kraft, överlämna en säkerhet i form av en bankgaranti eller annan godtagbar säkerhet som godkännes av kommunen. Brister exploatörerna i sina åtaganden har kommunen, utan exploatörernas medgivande, rätt att utnyttja säkerheten för att fullgöra vad som brister.

Exploatören skall utan ersättning upplåta den allmänplatsmark som behövs för vägar och naturområde i anslutning till utbyggnadsområdena.

De totala kostnaderna för att iordningställa området har uppskattats enligt följande:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| • VA- utbyggnad | 8,0 milj kr |
| • Vägar och GC- vägar | 9,5 milj kr |
| • Ny GC- väg längs väg 752 | 1,7 milj kr |
| • Tryckstegringsstation | 1,0 milj kr |
| • Vänsterkörfält vid väg 752 | 0,5 milj kr |

Totalt innebär det en kostnad på ca 20,7 milj kr. Till detta kommer kostnader för detaljplan, lantmäteri, detaljprojektering mm.

Kommunen avser att söka stadsbidrag för byggande av GC- väg längs väg 752

7. Tekniska frågor

VA- utbyggnad

Alla fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunal vatten- och avloppsanläggning. Inom planerat bostadsområde skall exploatören utföra hela VA- anläggningen. Denna kommer sedan att inrättas som gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna.

För övriga delar av detaljplanen kommer kommunen att bygga ut VA- anläggningen. Dessa delar skall ingå i kommunens VA- verksamhetsområde.

Trafik

Vägar inom bostadsdelen av planen skall uppföras med en körbanebredd om 4 meter. Inom industridelen av planen skall körbanebredden vara 7 meter. Genom hela området skall anläggas en 2 meter bred gång- och cykelväg (sträckan längs med väg 752 görs 2,5 meter bred) som medger separerad gång- och cykeltrafik mellan planerat bostadsområde och skolan och mellan det kommande industriområdet vid Hogen samt ridklubben mm och samhällets centrala delar. Exploatören utför anläggningen inom planens västra del och kommunen i de övriga delarna av planområdet. Exploatören skall bidra med del av kostnaderna för de vägar och gång- och cykelvägar som kommer att utnyttjas gemensamt. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Geoteknik

För två områden inom detaljplanen måste säkring mot bergras utföras innan området får tas i anspråk för bebyggelse. Det ankommer på respektive markägare att genomföra och bekosta detta. Exploatörens åtagande i detta avseende kommer att regleras i exploateringsavtal.

El och tele

För utbyggnad och drift av anläggningar för el- och teleförsörjning ansvarar respektive operatör, Fortum och Skanova.

Såväl Skanova som Fortum har befintliga anläggningar i området. Eventuella undanflyttningar av dessa anläggningar kommer att debiteras fastighetsägare/exploatör.

Exploatören skall minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanova's anläggningar till TeliaSonera inlämna beställning på eventuell undanflyttning av befintliga anläggningar.

Närvärmeverk

Kommunen planerar att inom planområdet uppföra ett närvärmeverk för biobränsle. I första hand är avsikten att ansluta planerade och befintliga industribyggnader i området. Förutsättningarna att även ansluta planerade bostäder till verket kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Henån 2014-11-10

Bo Hus Plan AB

Boo Widén

