

# Förslag till detaljplan för Kårehogen 1:28 m.fl.

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad 10-05-21 av Miljö- och byggnadsenheten, Orust kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Allmänt

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

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

### Organisatoriska frågor

#### TIDPLAN

Planprocessen bedrivs med normalt planförfarande. Tidplan för detaljplanens formella handläggning och genomförande.

Programsamråd	Hösten 2007
Plansamråd	Sommaren 2010
Utställning	Hösten 2010
Antagande	Höst/Vinter 2010

## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 15 år från det att planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla så länge den inte ändras eller upphävs. Kommunen har dock möjlighet att då ändra planen utan att ersättningsanspråk kan resas för eventuellt förlorade byggrätter.

## ANSVARSFÖRDELNING

Marken inom planområdet, förutom bäcken i sydväst, ägs av Morlanda fastighets KB som i fortsättningen kallas exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-anläggningar från kommunala anslutningspunkter fram till tomtgräns. VA-anläggningarna skall inte införlivas i kommunalt verksamhetsområde utan ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av ny väg samt iordningställande av befintlig väg inom planområdet. Denne ansvarar också för restaurering av befintlig väg utanför planområdet fram till väg 770 samt anläggande av gångväg till busshållplatsen i Kårehogen. Vägarna skall ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

För anläggande av parkeringsplatser och garage samt byggnader för avfallshantering och förvaring ansvarar exploatören. Dessa skall ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av närvärmsystem med bibränslepanna och solfångaranläggning. Närvärmsystemet föreslås ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gemensamhetslokal (orangeri) vilken föreslås förvaltas av samfällighetsföreningen. Naturmark inklusive öppen dagvattenhantering och bäck föreslås ingå i gemensamhetsanläggning med förvaltning av samfällighetsförening.

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

Ansvarsfördelningen inom planområdet sammanfattas:

Kartbeteckning/anläggning	Genomförandeansvar	Drift/skötselansvar
<i>Allmän plats</i>		
Gator, vägar etc.	Exploatör	Samf.förening.
VA-system	Exploatör	Samf.förening.
Närvarmesystem	Exploatör	Samf.förening.
Natur	Befintlig	Samf.förening
<i>Kvartersmark</i>		
B bostäder	Fastighetsäg.	Fastighetsäg.
B <sub>1</sub> bostadskomplement, avfall	Exploatör	Samf.förening.
B <sub>2</sub> bostadskomplement, garage	Exploatör	Samf.förening.
B <sub>3</sub> bostadskomplement, orangeri	Exploatör	Samf.förening.
B <sub>4</sub> bostadskomplement, förråd	Exploatör	Samf.förening.
Parkering	Exploatör	Samf.förening.

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall inte ha huvudmannaskap för allmän platsmark.

## AVTAL

VA-avtal skall upprättas mellan exploatören och Orust kommun.

Avtal upprättas mellan Orust kommun och exploatören för att säkerställa att utfart mot allmän väg utformas i enlighet med vägverkets riktlinjer (VGU).

Exploatören skall, i samband med försäljning av tomtmark i området, i köpeavtal ta in särskilda föreskrifter när det gäller byggnationens gestaltning och bevarande av träd.

Samfälligheten bör upprätta avtal med lämpliga företag för drift- och skötsel av närvarmesystemet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Kårehogen 1:28 är i privat ägo (Morlanda fastighets KB). Även Bäckén 2:1 är i privat ägo.

Inom planområdet kan 22 nya tomter avstyckas för bostadsändamål enligt plankarta. Stamfastigheten Kårehogen 1:28 regleras mot föreslagen plangräns, förutom naturområdet i sydväst (bäckén) som föreslås ligga helt inom fastigheten Bäckén 2:1.

Fastighetsgränser skall dras i stengärdesgårdar där det är redovisat i plankartan.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen kommer det bli aktuellt att tillskapa gemensamhetsanläggningar. Förslagsvis för följande ändamål.

### Naturmark

Naturmark och grönytor tas förslagsvis in i en gemensamhetsanläggning för gemensam förvaltning. Ekskog och övrig naturmark är integrerade i den byggda miljön och bidrar starkt till områdets karaktär och de boendes trivsel. Det är således betydelsefullt att de boende i området är delaktiga och känner ansvar för områdets natur. En skötselplan behöver tas fram för en långsiktig och ändamålsenlig förvaltning. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen föreslås vara fastigheterna inom planområdet.

### Vägar, parkering, garage och avfall

Inom planområdet ingår följande vägar: lokalgata, gårdsgata och gångväg.

Anslutningsvägen från planområdet fram till allmän väg utgörs idag av marksamfälligheterna Kårehogen S:2 och S:5. Antingen omprövas de befintliga gemensamhetsanläggningarna så att tillkommande fastigheter som använder vägen ansluts. Eller så tas S:2 och S:5 bort och ersätts av den nya gemensamhetsanläggningen. I det senare fallet får befintlig delägarkrets samt Kårehogen 1:60 betala en årlig ersättning för slitage till den nya samfällighetsföreningen. Befintlig samfällid väg Kårehogen S:6 (i huvudsak södra infartsvägen) föreslås tas bort och införlivas i den nya gemensamhetsanläggningen.

Gång- och cykelväg till busshållplats införlivas i gemensamhetsanläggningen.

Besöksparkeringar, parkering för parhusen, garage samt byggnader för uppsamling av källsorterat avfall föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen.

Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen föreslås vara fastigheterna inom planområdet samt fastigheterna Kårehogen 1:29, 1:30, 1:38, 1:39 och 1:41.

#### VA och dagvatten

VA-anläggningar - från kommunala anslutningspunkter, ca 250 norr om planområdet, fram till tomtgräns föreslås tas in i en gemensamhetsanläggning. Även dagvattensystemet ingår i anläggningen. Deltagande fastigheter är dels fastigheterna inom planområdet, dels fastigheterna Kårehogen 1:27, 1:37, 1:38, 1:39, 1:41, 1:42, 1:60 och 1:61.

#### Närvarmesystem, gemensamhetslokal och förråd

Anläggning med bibränslepanna, solfångare och närvarmeledningar samt förråd och gemensamhetslokal (orangeri) bildar en gemensamhetsanläggning. Fastigheterna inom planområdet föreslås ingå i anläggningen.

#### Förvaltning

Då delägarkretsen i planförslaget är stor föreslås att en samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

## **Ekonomiska frågor**

### PLANKOSTNADER

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

### EXPLOATERINGSKOSTNADER

Kostnader för iordningställande av vägar, gångstig/trappor, parkeringsplatser, utrymmen för avfallshantering, förråd, VA- och närvarmesystem samt gemensamhetslokal belastar exploatören. Kostnader för byggande på kvartersmark (tomter) belastar respektive fastighetsägare.

### FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Kostnader för fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar belastar exploatören.

# Tekniska frågor

## TEKNISKA UTREDNINGAR

Inom ramen för detaljplanen har följande tekniska utredningar utförts: gatu- och VA-utredning (SWECO 2007) samt geoteknisk utredning (Vägverket konsult 2008).

### **Kommunstyrelseförvaltningen Miljö- och byggnadsenheten**

Rickard Karlsson

Planarkitekt