



Antagen av kommunfullmäktige
2014-06-12, § 95

Laga kraft 2014-07-15

Detaljplan för **KUNGSVIKEN**

Orust kommun
Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING (ANTAGANDEHANDLING)

Upprättad 2013-05-30
Reviderad 2014-01-20

BO-HUS-PLAN AB
Arkitekt Boo Widén

ORUST KOMMUN
Verksamheten för samhällsutveckling

Organisatoriska frågor

Tidsplan

| | |
|---------------|-----------------------|
| Plansamråd | juli – augusti 2011 |
| Utställning 1 | juli – augusti 2012 |
| Utställning 2 | juli – september 2013 |
| KF antagande | juni 2014 |

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 den centrala VA- anläggningen snarast efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Detta kommer, inräknat projekterings- och upphandlingstid, att ta drygt ett år.

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 bygg rätt).

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.

Inom Orust kommun tillämpas enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i alla samhällen. Ett av skälen till detta är att andelen fritidsboende är relativt stor i flera av samhällena och kommunen ser det som rimligt att även fritidsboende är med och betalar för drift och underhåll av vägar mm.

Avtal

All mark inom detaljplanen är privatägd. Kommunen kommer att bygga ut VA- anläggningen för befintlig bebyggelse och fram till respektive exploateringsområde. Inom exploateringsområdena skall markägarna själva bygga och bekosta VA- anläggning, vägar, gångvägar, belysning etc. Anläggningarna skall utföras i enlighet med gatu- och VA utredningen. Upphandling skall ske i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). Exploatörernas åtaganden regleras i exploateringsavtal som tecknas med varje berörd markägare.

Förutom vägar mm inom respektive utbyggnadsområde skall exploatörerna utföra erforderliga förbättringar/nybyggnader av vägar fram till området. Exploatörerna skall även bidra till kostnaden för de förbättringsåtgärder på Brattåsvägen som föreslås i trafikutredningen samt föreslagen gångförbindelse fram till Kvarnviksvägen. Detta är reglerat i exploateringsavtal.

På grund av framtida höjning av havsnivån skall vägen mellan gamla affären och fram till Kungsviken 1:40 höjas till nivån lägst + 1,85 meter över kartans 0-plan. Denna höjning skall utföras och bekostas av kommunen fram till gränsen mellan samfällda marken Kungsviken S:3 och fastigheten Kungsviken 1:56. Resterande del av höjningen skall bekostas av ägaren till fastigheterna Kungsviken 1:40 och 1:56. Detta är reglerat i exploateringsavtal. Avtal skall tecknas med trafikverket vad gäller de åtgärder kommunen skall utföra på trafikverkets väg.

VA- anläggningen skall sedan den färdigställts och godkänts av kommunen utan ersättning överlämnas till kommunen för framtida drift. Hela planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Vägar och övrig allmän plats i anslutning till utbyggnadsområdena skall när de godkänts av vägsamfälligheten utan ersättning upplåtas till den blivande vägsamfälligheten.

I kartbilaga 1 redovisas var kommunen bygger ut VA- nätet och var exploatörerna skall stå för utbyggnaden. Kartan visar också vilka delar av befintligt vägnät som skall förbättras av exploatörerna.

De anläggningar som skall överlämnas till kommunen skall upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Kommunen driver och bekostar detaljplanearbetet. I exploateringsavtalet regleras vad exploatörerna skall betala som ersättning för kommunens plankostnader mm och vilka skyldigheter i övrigt som åligger exploatörerna. Som ersättning för kommunens plankostnader skall exploatörerna betala 65 000 kronor per byggrätt. Av denna summa erläggs 25 000 kronor när detaljplanen vinner laga kraft och resterande 40 000 kronor betalas när bygglov beviljats. Hela ersättningen skall vara betald senast 15 år efter det datum då planen vinner laga kraft.

Exploatörerna skall till kommunen erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt Orust kommun vid betalningstillfället gällande VA- taxa. Avgiften erläggs när anslutning sker, dock senast 15 år efter det att kommunen färdigställt de delar av VA- anläggningen som kommunen skall utföra.

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

Kommunen har rätt att utöva den kontroll av entreprenaderna som kommunen finner lämplig. Besiktningsman utses av kommunen men bekostas av exploatörerna. Exploatörerna skall kalla kommunen och vägsamfälligheten till alla byggmöten.

Exploatörerna skall utan ersättning upplåta den allmänplatsmark som behövs för vägar och naturområde i anslutning till utbyggnadsområdena. Den mark som skall upplåtas utan ersättning av respektive exploatör är redovisad på en till exploateringsavtalet hörande karta.

I exploateringsavtal är också intaget klausul som ålägger exploatörerna att bekosta erforderlig standardförbättring av väg 555 inklusive planerad gång- och cykelförbindelse upp till Kvarnviksvägen. Berörd exploatör skall även bekosta eventuell nödvändig flyttning av Orustbjörnbär och Murgröna.

Allmän platsmark

Den allmänna platsmarken, som på plankartan är märkt HUVUDGATA utgör dels allmänna vägen 753 och dels den samfälliga vägen mot Brattås. Den allmänna vägen har trafikverket som väghållare. Väg 753 sträcker sig idag fram till samfälliga bryggan söder om Kungsviken 1:56.

Den allmänna vägen förutsätts kvarligga i allmänt underhåll.

Brattåsvägen i den del som ligger inom planområdet föreslås i framtiden ingå i samma gemensamhetsanläggning som övriga planområdet. Alternativt kvarligga väg 555 under samma förvaltning som idag. I detta fall föreslås att den blivande vägsamfälligheten för övriga Kungsviken anslutes kollektivt till den samfällighet som förvaltar väg 555 (Brattås g:a 2).

Allmänna platser som på plankartan är märkta LOKALGATA, NATUR, P-PLATS, BOLL, OCH BAD skall enligt planförslaget utföras och förvaltas av fastighetsägarna (enskilt huvudmannaskap).

Det som läggs ut som allmän platsmark ses som en tillgång för planområdet. För iordningsställande och skötsel föreslås att en gemensamhetsanläggning inrättas med i första hand ägare till fastigheter och anläggningar inom planområdet som delägare. Förslagsvis inrättas en gemensamhetsanläggning för hela samhället. I detta fall kan även vissa fastigheter utanför planområdet bli berörda.

Allmänplatsmarken i samhället är av den karaktären att det i huvudsak är fastighetsägare och boende i området som nyttjar den.

Vissa områden som redovisas som allmän plats NATUR kan även fortsättningsvis komma att förvaltas av markägaren om den blivande vägsamfällighe-

ten väljer att inte lösa nyttjanderätten till marken på grund av att man inte bedömer det angeläget att ge marken en gemensam förvaltning.

Sådan allmän platsmark som ligger på mark tillhörig exploatör och som bedöms vara av betydelse för den nya bebyggelsen skall upplåtas till gemensamhetsanläggningen utan ersättning. Detta regleras i exploateringsavtal. I övriga fall kan det bli fråga om intrångsansättning till markägaren om allmän platsmark upplåtes till gemensamhetsanläggningen.

Befintligt vägsystem i samhället kommer inte att byggas om i samband med VA- saneringen annat än de förbättringar som exploatörerna skall utföra för att klara de blivande trafikmängderna. Främst gäller det uppfarten till de västra delarna av samhället.

I anslutning till varvet föreslås en busshållplats. Fördelningen av kostnaden för denna blir en fråga som trafikutövaren, kommunen och trafikverket får förhandla om när frågan aktualiseras.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådhighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt. Flera åtgärder förutsätter avtal med berörda fastighetsägare. Det kan även behövas avtal mellan enskilda och allmänna aktörer t.ex. i form av exploateringsavtal eller avtal om ändring av el- och teleanslutningar.

Flertalet avtal och upplåtelser av rättigheter och samverkan mellan fastigheter behöver befästas genom fastighetsförrättningar 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 är oklart. Genom åtgärden fastställs vad som gäller men inget nytt tillskapas. Beslut fattas efter genomgång av arkivhandlingar, mätningar på marken samt sammanträde med berörda fastighets-/rättshavare.

Fastighetsbildning mm

Nytilkommande fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från fastigheterna Kungsviken 1:6, 1:7, 1:14, 1:15, 1:23, 1:37, 1:75, 1:90, 1:100, 1:123, 1:124, och 1:125 samt Brattås 1:60 och 1:62. Ny fastighet för turistisk verksamhet kommer att avstyckas från fastigheten Kungsviken 1:6. Berörda markägare tar initiativ till och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Inom planområdet finns en del samfälliga vägar som idag inte används för gemensamma ändamål. Sådana samfälligheter som berör kvartersmark måste tas bort innan avstyckning av de nya fastigheterna kan ske.

Några av de nytilkommande fastigheterna hamnar inom två befintliga fastigheter. I dessa fall tecknas avtal mellan berörda fastighetsägare.

Fastigheten Kungsviken 1:107 flyttas till en av de föreslagna nya tomter som inom Kungsviken 1:23. Vilken av de nya tomterna inom 1:23 som kommer att ersätta nuvarande 1:107 kommer att fastställas i samband med kommande lantmäteriförrättning.

Fastigheter som föreslås kunna utökas genom tillköp av mark är Kungsviken 1:28, 1:32, 1:35, 1:37, 1:69, 1:71, 1:72, 1:78, 1:79, 1:81, 1:82, 1:85, 1:86, 1:103, 1:106, 1:111, 1:112, 1:113, 1:114, 1:120, 1:122, och 1:132 samt Brattås 1:4, 1:16, 1:18 m fl, 1:37. Ett genomförande av dessa regleringar förutsätter att markregleringsavtal tecknas mellan berörda fastighetsägare. Lantmäteriförrättning skall initieras av och bekostas av respektive fastighetsägare. Fastigheten Kungsviken 1:114 föreslås kunna utökas med mark från Kungsviken 1:24 och 1:124 väster och söder om fastigheten.

I några fall behöver delar av redan avstyckade bostadsfastigheter tas i anspråk som vägområde för att en ändamålsenlig utformning av väg, diken eller slänter skall kunna genomföras. Denna mark kommer att upplåtas som allmänplats väg och ingå i den kommande vägsamfälligheten. I vissa fall kan det även vara lämpligt att genom fastighetsreglering överföra marken till angränsande "stamfastighet". Fastighetsägarna är berättigade till intrångsersättning. I några fall föreslås ersättningsfrågan lösas genom att berörd markägare erhåller ersättningsmark. Berörda fastigheter är Kungsviken 1:32, 1:45, 1:49, 1:75, 1:81, 1:82, 1:89, 1:97, 1:121, 1:128 samt Brattås 1:25 (varvet) och 1:26.

Fastigheten Kungsviken 1:129 skall justeras med anledning av nyupptäckt fornlämning.

Totalt tillskapas 77 nya småhustomter i detaljplanen. Dessutom tillkommer en ny tomt för ett mindre flerbostadshus och en tomt för en turistanläggning. Det har under planarbetets gång framförts synpunkter på att fastighetsplan bör upprättas som underlag för framtida avstyckning. Enligt kommunens uppfattning ger dock detaljplanen en tillräckligt bra styrning av kommande fastighets-

indelning. Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta tomtstorlek som tillsammans med byggrätternas utformning i praktiken utesluter möjligheten att göra fler tomter än vad planen förutsätter. Möjligen kan respektive exploatör i några fall välja att göra större och därmed också något färre tomter än vad som förutsatts i planen. Detta scenario framstår dock som mycket osannolikt eftersom det kommer att minska det ekonomiska utbytet av utbyggnaden.

Allmänt om servitut/gemensamhetsanläggning

I många fall kan inte en fastighets behov av anläggningar eller utrymmen tillgodoses inom den egna fastigheten utan funktionen får lösas genom att man förvärvar en rättighet på annans mark.

Servitut avser en rättighet till förmån för en fastighet och som belastar en annan. Rättigheten hör till fastigheten oavsett ägarbyte.

Då flera fastigheter har behov av samma anläggning eller utrymme kan man bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen är också knuten till de fastigheter som deltar i dess utförande och drift och har rättigheter att utnyttja mark på någons fastighet.

Till skillnad från servitut regleras i en gemensamhetsanläggning hur anläggningen skall vara beskaffad, när den skall utföras och vilka andelar de deltagande fastigheterna skall ha i kostnader för utförande och drift av anläggningen.

Befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar

Befintliga servitut för väg finns som belastar bl.a. fastigheterna Kungsviken 1:14, 1:25, 1:32 och 1:75 samt Brattås 1:25 (listan är inte komplett). Servitut finns också för vattentäkter och avloppsledningar.

Vägen mellan gamla affären i Kungsviken och Brattås är inrättad som gemensamhetsanläggning (Brattås ga 2).

Nya servitut

Det har bedömts angeläget att området runt hamnen kan bevaras öppet för allmän gångtrafik. Större delen av området är privatägd kvartersmark som skall nyttjas för hamnändamål, handel, turistverksamhet och till viss del boende. Med hänsyn till behovet av en viss flexibilitet i områdets nyttjande för bl.a. båtuppläggning har det bedömts olämpligt att låsa markanvändningen genom att lägga ut ett fast stråk som allmän plats. Området har därför markerats med "x" på plankartan, vilket innebär att det skall vara tillåtet för allmänheten att passera genom området. Avtal om detta kommer att tecknas med berörda markägare.

Nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Vid genomförandet av detaljplanen är avsikten att inrätta allmän platsmark som på plankartan har markerats som HUVUDGATA (delar av), LOKALGATA, P-PLATS, BOLL OCH BAD samt större delen av områden markerade NATUR som en gemensamhetsanläggning. Till gemensamhetsanläggningen knyts samtliga fastigheter inom detaljplanen med lämpligt andelstal. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen skall bildas en samfällighetsförening. De delar av befintlig gemensamhetsanläggning Brattås ga 2 som ingår i detaljplanen kan eventuellt tas in i den nya vägsamfälligheten. Alternativt kvarligger Brattås ga 2 oförändrad varvid den nya vägsamfälligheten för Kungsviken anslutes kollektivt till Brattås ga 2. Även de delar av Kvarnviksvägen som ingår i detaljplanen bör ingå i den nya vägsamfälligheten för Kungsviken.

Kommunen skall initiera och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning för bildande av ny gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. Respektive exploatör skall stå för de kostnader som kan hänföras till berörd del av planområdet. Den nuvarande samfällighetsföreningen som förvaltar Brattås ga 2 skall inte påföras några förrättningskostnader rörande anslutning av fler fastigheter till Brattås ga 2.

För den enskilde markägaren innebär det en inskränkning i förfoganderätten över marken när denna upplåtes som gemensamhetsanläggning. I vissa fall kan därför markägaren få rätt till intrångsersättning. De markägare som erhåller nya byggrätter på sin mark blir dock skyldiga att upplåta viss allmänplatsmark utan ersättning. Detta regleras i exploateringsavtal.

För vissa områden som i den äldre detaljplanen utgör allmänplats gäller ett förordnande enligt 113 § BL. Detta förordnande gäller fortfarande. I den nu upprättade planen har vissa delar av de områden som omfattas av förordnandet gjorts om till kvartersmark. För dessa delar har förordnandet nu upphävts genom beslut av länsstyrelsen.

Ledningsrätter

Inom området finns VA- ledningar som är upplåtna med ledningsrätt till förmån för Orust kommun. Då kommunen kommer att ha ansvaret för alla VA- anläggningar utanför enskild tomtmark behöver deras rätt säkerställas med ledningsrätt. Distributionsledningar för el och tele behöver också säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt tillskapas vid en lantmäteriförrättning enligt reglerna i Ledningsrättslagen. Det ankommer på respektive huvudman att initiera erforderlig förrättning.

I några 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.

Ekonomiska frågor

De totala kostnaderna för att genomföra detaljplanen har uppskattats till ca 66,5 miljoner kronor. Kommunens kostnader för att utföra det centrala vatten- och avloppssystemet och ta fram detaljplanen mm uppgår till ca 30,8 miljoner kronor och de privata exploatörernas kostnader för utbyggnad av vägar, VA etc. uppgår till ca 36 miljoner kronor.

Kommunala kostnader

Kommunen skall stå för kostnaderna att ta fram detaljplanen för hela området inklusive de utredningar som krävs, t.ex. geotekniska utredningar, arkeologiska utredningar, biologisk inventering, gatu- och VA utredning mm.

Kommunen skall också bygga och bekosta VA- anläggningen för befintlig bebyggelse och fram till respektive utbyggnadsområde (inom utbyggnadsområdena utför och bekostar varje exploatör såväl vägar och VA- anläggning).

Kommunen skall också stå för intrångsersättning för ledningsrätter mm i de delar där kommunen utför anläggningen. Kommunen har också åtagit sig att utföra höjning av vägen mellan gamla affären och samfällda bryggan. Kommunen skall initiera och bekosta lantmäteriförrättning beträffande bildandet av ny gemensamhetsanläggning för förvaltning av vägar och övrig allmänplatsmark i Kungsviken samt bildandet av samfällighetsförening som skall förvalta anläggningen. Respektive exploatör skall initiera och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning för att ansluta nybebyggelsen till gemensamhetsanläggningen.

Kommunens kostnader fördelar sig enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| • Utbyggnad av vatten- och avlopp mm | 23 157 500 |
| • Plankostnader, lantmäteriförrättningar mm | 5 500 000 |
| • GC-väg, gångbro, höjning av väg | 2 182 500 |
| Totalt | 30 840 000 |

Den föreslagna busshållplatsen beräknas kosta 900 000. Hur kostnaden för denna skall fördelas är ej klart men när frågan blir aktuell får det bli en diskussion mellan kommunen, Trafikverket och Västtrafik. Planerad gångväg från varvet ner till gamla affären beräknas kosta 670 000 kronor. Kommunen avser att söka statsbidrag för denna sträcka. I kalkylen ovan har därför endast halva beloppet medräknats.

En mer detaljerad redovisning av kostnaderna fördelat på olika delområden finns i gatu- och VA utredningen. I denna utredning redovisas också på ett mer detaljerat sätt hur VA- ledningar kommer att dras, var anslutning kan ske till respektive fastighet, vägutformning mm.

Kommunala intäkter

Kommunens intäkter utgörs av VA- anslutningsavgifter från ny och befintlig bebyggelse, plan- och exploateringsavgift från de privata exploatörer som tecknat exploateringsavtal med kommunen och planavgift enligt bygglovtaxan

(avser endast fastighetsägare som ej tecknat exploateringsavtal). Totalt har dessa intäkter beräknats till ca 30 845 550 miljoner kronor.

Intäkterna har uppskattats enligt följande:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| • Anslutningsavgifter VA mm | 25 650 000 |
| • Plan- och exploateringsavgifter | 4 440 000 |
| • Planavgifter enligt bygglövtaxa | 750 000 |
| Summa | 30 840 000 |

När det gäller uppskattningen av kommande VA- anslutningsavgifter beräknas ca 25 110 000 (enligt nuvarande taxa för 2014) komma från fastigheter inom planområdet och ca 540 000 komma från fastigheter utanför planen som genom VA- utbyggnaden nu får möjlighet att ansluta. Intresset av att ansluta fastigheter utanför planområdet bedöms som mycket stort.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

De markägare som tecknat exploateringsavtal med kommunen skall utföra (eller låta utföra) och bekosta vägar, belysning, dagvattenhantering, vatten- och avloppsanläggning, arkeologiska åtgärder och erforderliga geotekniska utredningar och åtgärder inom sina respektive områden. Exploatörerna skall också erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp till kommunen samt betala en särskild plan- och exploateringsavgift till kommunen som ersättning för kommunens arbete med detaljplan.

För övriga privata fastighetsägare kommer projektet att innebära att de erlägger anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens taxa. Avgiften skall erläggas när anslutningspunkten har upprättats. I samband med att bygglov söks för ny- eller tillbyggnad så kommer kommunen också att tillämpa planavgift enligt bygglövtaxan för att täcka en del av plankostnaden.

Tekniska frågor

VA- utbyggnad

Alla fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunal vatten- och avloppsanläggning. Kommunen kommer att bygga ut anläggningen i de centrala delarna och fram till respektive exploateringsområde (se kartbilaga 1). Inom exploateringsområdena skall varje exploatör bygga ut och bekosta vägar och VA- anläggning i enlighet med gatu- och VA utredningen och upprättade exploateringsavtal. I gatu- och VA- utredningen redovisas kommande ledningsdragningar, anslutningspunkter för respektive fastighet, vägutformning, avvattning mm.

Trafik

Avsikten är att vägsystemet i samhället skall bibehålla sin småskaliga karaktär. Några större ombyggnader av vägsystemet är därför inte planerade med

undantag för uppfarten till den västra delen av planområdet. Den nuvarande backen upp till området, "Pyttselia", har en lutning i de brantare delarna på ca 21 %, vilket bedöms som oacceptabelt då uppfarten kommer att belastas med ytterligare helårstrafik. Här läggs vägen om i en helt ny sträckning. Kostnaden för detta skall exploatörerna stå för.

Kommunen kommer inte att genomföra några förbättringar av det nuvarande vägsystemet i samband med VA- saneringen. Vid behov av framtida förbättringar blir det den blivande vägsamfälligheten som har att genomföra dessa.

Inom nybyggnadsområdena ankommer det på respektive exploatör att anlägga erforderliga vägar mm i enlighet med gatu- och VA utredningen och upprättade exploateringsavtal.

Under utbyggnadstiden kommer framkomligheten i samhället periodvis att vara nedsatt på grund av olika anläggningsarbeten. Det åligger dock både kommunen som ansvarar för VA- utbyggnaden inom större delen av det befintliga samhället och berörda exploatörer att utföra arbetena på ett sådant sätt att olägenheterna för berörda fastighetsägare begränsas så långt möjligt. Eventuell avstängning av vägsträcka under någon period måste ske i nära samråd med berörda fastighetsägare.

Vägen upp till nordvästra delen av samhället skall delvis läggas om och delvis förbättras. Åtgärderna på vägen skall utföras av exploatör. Samtidigt skall kommunen anordna vatten och avlopp i vägen. Detta förutsätter samordning av de olika entreprenaderna.

Parkering är i första hand tänkt att ske inom tomtmark. Planerade verksamheter inom fastigheterna Kungsviken 1:40 och 1:56 förutsättes kunna disponera vissa ytor inom södra delen av hamnområdet för parkering. Detta skall regleras i avtal.

Fem fastigheter inom planområdets sydöstra del (Kungsviken 1:39, 1:55, 1:71, 1:73 och 1:112) använder idag den befintliga vägen österut över Brattås som utfart mot allmän väg. Dessa fastigheters juridiska utfart är västerut via samfällda området s12. Den tänkta utfarten har dock aldrig kommit till utförande främst på grund av de topografiska förhållandena och man har av tradition sedan många år utnyttjat utfarten åt öster. Två av fastigheterna ges i planen möjlighet att ansluta till det planerade vägsystemet inom Kungsviken. De tre övriga fastigheterna förutsättes även fortsättningsvis bibehålla sin utfart åt öster även om denna utfart inte är juridiskt säkerställd. Detaljplanen innebär inte något hinder att utföra den tänkta vägen över område s12. Problemet gäller även två fastigheter till utanför detaljplanen. Förslagsvis tar dessa fem berörda fastigheter själva initiativ till att inrätta vägen österut som gemensamhetsanläggning. Det samfällda området s12 kan då kvarligga som gångförbindelse mot Kungsvikens mer centrala delar.

Förorenade områden

Inom planområdet finns ett antal områden som i inventering utpekats som "potentiellt förorenade områden" (mifo's). I den mån dessa områden skall utnyttjas för annat ändamål än nuvarande skall markundersökning genomföras och vid behov marksanering ske. Det ankommer på respektive fastighetsägare att genomföra och bekosta detta.

Geoteknik

För ett områden krävs särskilda åtgärder för att säkerställa att markens totalstabilitet förbättras eller bibehålls (avser Kungsviken 1:24 och 1:75).

Åtgärderna inom 1:24 och 1:75 innebär att marken skall sänkas upp till två meter inom vissa delar för att minska risken för skred. Åtgärderna krävs för att det skall vara möjligt att bebygga fastigheterna Kungsviken 1:115, 1:123, 1:124 och 1:125. Kostnaden fördelas mellan dessa fastigheter. Medgivande erfordras av berörda markägare. Berörd del av 1:24 omfattas av förordnande enligt 113 § BL.

För några bergsbranter skall säkring mot ras och nedfallande block ske innan bygglov får beviljas. Det ankommer på berörda markägare att genomföra och bekosta detta.

El och tele

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

Henån 2014-01-20

Bo Hus Plan AB

Boo Widén



DETALJPLAN KUNGSVIKEN. BILAGA TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN



Område där respektive exploatör skall bygga ut VA- anläggning och vägar. Inom övriga områden är det kommunen som ansvarar för VA- utbyggnaden.



Väg inom befintligt bebyggelseområde som skall förbättras eller nyanläggas genom respektive exploatörs försorg