

Detaljplan för del av fastigheten

KÅREHOGEN 1:2 m fl

Morlanda, Orust kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

2014-11-05, justerad 2015-01-19,
justerad 2015-03-02

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500 i A1-format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:500 i A1-format
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning, 2014-10-24
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Trafikbullenberäkning, ÅF Infrastruktur AB, 2011-06-14
- Detaljplan för Kårehogen 1:2, Ellös, Orust kommun, Utredning gator och va-anläggningar, ÅF Infrastruktur, 2014-09-24
- Geoteknik, PM, Bohusgeo, 2014-01-20



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer:
311 738

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
<i>Allmänt</i>	3
<i>Planprocessen</i>	3
<i>Tidplan</i>	3
<i>Genomförandetid</i>	4
<i>Huvudmannaskap</i>	4
<i>Ansvarsfördelning</i>	4
<i>Avtal</i>	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
<i>Fastighetsägare</i>	8
<i>Fastighetsbildning/fastighetsbestämning</i>	8
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	8
<i>Servitut och rättigheter</i>	9
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	9
<i>Allmänt</i>	9
<i>Allmän platsmark</i>	10
<i>Kvartersmark</i>	10
<i>Fastighetsbildning/fastighetsbestämning</i>	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
<i>Fortsatt arbete</i>	11
<i>Medverkande i planarbetet</i>	11
<i>Revidering</i>	11

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

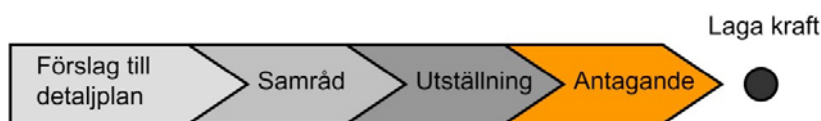
Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för del av fastigheten Kårehogen 1:2 m.fl.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planprocessen

Planen upprättas i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) då planarbetet inleddes innan den nya plan- och bygglagstiftningen började gälla. Planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut innan planen kan tas upp för antagande.



Planförslaget ska i det aktuella skedet antas.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

maj 2012	Beslut om samråd
dec-jan 2012-2013	Samråd om förslag till detaljplan
nov-dec 2014	Utställning av detaljplan
1 kv. 2015	Antagande av planen
1 kv. 2015	Laga kraft

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft, d.v.s. byggstart kan tidigast ske under det 1:a kvartalet 2015.

Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna nyttja 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 outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden för planen slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att kommunen inte ska vara huvudman inom planområdet.

I Orust kommun är inte kommunen huvudman för allmän plats enligt politiskt beslut. I föreliggande planförslag har kommunen därmed av sagt sig huvudmannaskapet. Detta innebär att huvudmannaskapet är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan ansvaret fullgörs i så fall genom bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en nybildad eller en befintlig samfällighetsförening. Huvudmannaskapet avser inte byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Förslagsvis bildas en samfällighetsförening som ska ansvara för drift och underhåll av vägar, va-anläggningar samt naturmark inom planområdet. Det slutgiltiga ställningstagandet tas vid lantmäteriförrättningen.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan Orust kommun, och exploatören. Ansvarsfördelningen är översiktligt sammanfattad i tabellen på nästa sida och i efterföljande text.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	Exploatören	Samfällighetsförening
NATUR	(Befintlig naturmark)	Samfällighetsförening
Va-anläggning, inkl. dagvattensystem	Exploatören	Samfällighetsförening
EI/Tele	Exploatör i samråd med el- och teleleverantör	Respektive el- och tele- leverantör
<u>Kvartersmark</u>		
B - Bostäder	Resp. fastighetsägare	Resp. fastighetsägare
E - Teknisk anläggning	Exploatören	Samfällighetsförening
u	(Inget genomförande)/Exploatör	Ledningsägare
Va-anläggning	Exploatör/respektive fastighetsägare	Samfällighetsförening/ respektive fastighetsägare inom avstyckad fastighet.
EI/Tele	Exploatör i samråd med el- och teleleverantör	Respektive el- och tele- leverantör
Dagvattenmagasin	Exploatören	Samfällighetsförening

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av områden betecknade ”LOKALVÄG” och ”NATUR”.

Vägar

Ett principförslag avseende anläggning av vägar inom planområdet har tagits fram av ÅF Infrastruktur AB ”Detaljplan för Kårehogen 1:2, Ellös, Orust kommun, Utredning gator och va-anläggningar, 2014-09-24”.

Exploatören ansvarar för anläggning av nya vägar samt förbättringsåtgärder av befintliga vägar på gatumarken inom planområdet.

Lokalvägen ska skötas av nybildad samfällighetsförening där nya fastighetsägare inom planområdet ingår. Andra fastighetsägare som kan komma att ha nytta av anläggningarna kan komma att införlivas i samfällighetsföreningarna. Avgränsningen av deltagande fastigheter görs i lantmäteriförrättningen.

Natur

Inom planförslaget redovisas, inom allmän platsmark, två områden som naturmark. Naturmarken innebär inget nytt genomförande. Ansvarig för skötsel ska vara en nybildad samfällighetsförening.

Va-system, dagvatten

Ett principförslag avseende vatten-, avloppsanläggningar och dagvatten inom planområdet har tagits fram av ÅF Infrastruktur AB, ”*Detaljplan för Kårehogen 1:2, Ellös, Orust kommun, Utredning gator och va-anläggningar, 2014-09-24*”.

Va-anläggningarna inom planområdet ska anslutas till det kommunala Va-systemet. Kommunen anvisar avsättningspunkt för anslutning. Anläggandet ska ske enligt kommunens anvisning.

Efter utbyggnad av Va-anläggningen inom planområdet övertar en samfällighetsförening driften och ansvaret för Va-anläggningarna. Föreningen blir avtalskunder hos kommunen.

Exploatören ansvarar för att va- och dagvattensystemet inom planområdet byggs ut. Va-systemet, inkl. dagvattensystemet, ska skötas av en nybildad samfällighetsförening.

Hänsyn ska tas till de skyddsföreskrifter som finns för det yttre skyddsområdet för vattentäkten Korskällan.

El/tele

För drift av el- och teleanläggningar inom allmän platsmark ansvarar respektive el- och tele-leverantör. Vid flytt av ledningar inom allmän platsmark till följd av exploateringen ska ledningsägaren Skanova kontaktas. Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar ska beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera Skanova Access.

Kvartersmark

Bostäder

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och anläggningar uppförs. Ansvar för underhåll av byggnader och anläggningar vilar även detta på respektive fastighetsägare.

Tekniska anläggningar/avfall

Inom planområdet finns ett område betecknat med ”E - Teknisk anläggning” som ska innehålla avfallsutrymmen. Exploatören avser att

uppföra ett sophus inom detta område. I planen är användningsområdet betecknat med ”g” som möjliggör att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening bör bildas för förvaltning av avfallsutrymmet/sophuset.

Va-system, dagvatten

Exploatören ansvarar för att va- och dagvattensystemet inom planområdet byggs ut enligt kommunens anvisningar.

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av va-ledningar från, en av kommunen anvisad, anslutningspunkt fram till bostaden.

El/tele

För drift av el- och teleanläggningar inom kvartersmark ansvarar respektive el- och tele-leverantör.

Så kallade u-områden har placerats ut inom kvartersmarken för att undvika flytt av befintliga ledningar som finns inom planområdet.

Vid flytt av ledningar till följd av exploateringen, exempelvis vid anläggning av dagvattendamm, ska ledningsägaren Skanova kontaktas. Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar ska beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera Skanova Access.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden i samband med planarbetet har upprättats mellan Orust kommun och exploatören.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut ska upprättas mellan kommunen och exploatören som säkerställer att mark finns tillgänglig för en gång- och cykelväg så att denna kan byggas ut i samband med en framtida vägplan. Kostnadsfördelningen för utbyggnaden av gång- och cykelvägen regleras i exploateringsavtalet

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Orust kommun och exploatören. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i detaljplanen. Exploateringsavtalet upprättas för att reglera kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till.

Kostnadsfördelningen för utbyggnaden av en eventuell framtida gång- och cykelväg utanför planområdet ska regleras i exploateringsavtalet.

Avtalet ska antas i kommunfullmäktige innan planen kan antas.

Va-avtal

Ett va-avtal ska upprättas mellan Orust kommun och den nybildade samfällighetsföreningen som ska ansvara för drift av va-systemet inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Två fastigheter ingår i planområdet. Fastigheterna Kårehogen 1:2 som ägs av exploatören, och fastigheten Kårehogen 1:49 som ägs av Orust kommun.

För en mer detaljerad redovisning av fastighetsägoförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning/fastighetsbestämning

Planen tillåter att 11 nya tomter för bostadsändamål avstyckas från fastigheten Kårehogen 1:2. Avstyckning samt eventuell fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av exploatören. Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft.

Den kommunala fastigheten Kårehogen 1:49 behöver fastighetsbestämmas. En fastighetsbestämning kommer att utföras i samband med avstyckningen från Kårehogen 1:2. Exploatören ansvarar för att fastighetsbestämningen utförs.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag inga mark- eller anläggningsamfälligheter.

För att reglera drift och underhåll av planerade gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen (AL). Förvaltningen av respektive anläggning verkställs genom bildandet av en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningar föreslås få ansvar för skötsel av den allmänna platsmarken i form av lokalväg, och naturmark samt va-anläggningar inom planområdet.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Ansökan föreslås göras och bekostas av exploatören.

Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för att förvalta den gemensamma va- och dagvattenanläggningen inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för att förvalta det gemensamma sophuset som ska uppföras inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för lokalvägen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar i den aktuella förrättningen för att besluta om fördelning av medverkande fastigheter, kostnader, andelstal med mera.

Servitut och rättigheter

Fastigheterna Kårehogen 1:2 och Kårehogen 1:49 är belastade med en rad servitut och ledningsrätter.

Inom planområdet finns bland annat finns servitut till förmån för bostadsfastigheterna Kårehogen 1:53 och 1:54 med tanke på väg och va-lösning.

Ett antal olokaliserade servitut finns inom planområdet.

Områden för befintliga vattenledningar (u-område) har säkerställts i planen.

För en mer detaljerad redovisning av rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Kostnader förenade med planläggning och fastighetsbildning belastar exploatören. Fördelning av kostnader och ansvar vid genomförandet av planen regleras i ett exploateringsavtal som ska upprättas mellan Orust kommun och exploatören. Avtalet ska antas i kommunfullmäktige innan planen kan antas. Kostnadsfördelningen för utbyggnaden av en framtida gång- och cykelväg utanför planområdet regleras i exploateringsavtalet.

Allmän platsmark

Exploatören bekostar anläggning av lokalvägen inom planområdet.

Framtida skötsel och underhåll av allmän platsmark som i planen har givits beteckningen "LOKALVÄG" och "NATUR" belastar förslagsvis samfällighetsföreningar.

Va-system, dagvatten

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av en va-anläggning samt dagvattenlösning inom planområdet. Efter att anläggningen är utbyggd övertas ansvaret för va-systemet av en samfällighetsförening. Föreningen blir därefter avtalskunder hos kommunen.

El och tele

Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet förutsätts kunna anslutas till de befintliga näten i området.

Kostnader för eventuell flytt av anläggningar och kablar för el och tele belastar exploatören, i de fall åtgärderna föräns av planens genomförande.

Eventuella undanflyttningar av Skonavoas anläggningar inom exploateringsområdet ska bekostas av exploatören

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar uppförandet av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet ska bekostas av exploatören/respektive fastighetsägare.

Fastighetsbildning/fastighetsbestämning

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsåtgärder som behövs för att avstyckning kan ske från Kårehogen 1:2 samt att fastighetsbestämning utförs för Kårehogen 1:49.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Under utställningen har länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen haft tillåtelse att yttra sig. Inkomna synpunkter på förslaget har sammanställts och bemötts i ett så kallat utställningsutlåtande.

Kommunen kan nu besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, Elin Framme, arkitekt och Eva Frennered, samhällsplanerare, på uppdrag av exploatören.

Illustrationer är framtagna av G Algeröd Form & Funktion AB/Mats & Arne Arkitektkontor.

Detaljplanen handläggs av Rickard Karlsson, planchef, Joel Berge, planarkitekt och Linda Johansson, planarkitekt, Orust kommun.

Revidering

Nedan sammanfattas kortfattat ändringar av betydelse, fransett rent redaktionella ändringar, som har genomförts sedan utställningen:

Plankarta:

- Den illustrerade strandskyddslinjen på grundkartan är borttagen då den enligt beslut av Länsstyrelsen 2014-12-01 är inaktuell.
- Administrativa bestämmelser om upphävande av strandskydd inom kvartersmark och inom mark för allmän plats - lokalväg har införts.
- Området för teknisk anläggning är flyttat för att tillgodose Trafikverkets krav på 12 meter bebyggelsefritt avstånd från vägområdet för väg 751.
- Ett så kallat u-område har lagts in på en begränsad del av kvartersmarken för att säkerställa att marken är tillgänglig för allmänna ledningar.
- För en planerad bostadstomt i planområdets södra del har antalet tillåtna våningar sänkts från två till en. Byggnadshöjden har på grund av detta sänkts från 5,0 till 3,75 meter.

- Prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, har utökats för den södra tomten för att medverka till att försöka bibehålla eventuella utsiktsmöjligheter för bakomvarande fastighet.

Illustrationskarta:

- Den illustrerade strandskyddslinjen på grundkartan är borttagen då den enligt beslut av Länsstyrelsen 2014-12-01 är inaktuell.

Planbeskrivning:

- Texter gällande strandskydd är delvis omarbetade.
- Text gällande tillåtna byggnadshöjder är korrigerad.

Genomförandebeskrivning:

- *Endast redaktionella ändringar*

2015-03-02

Rickard Karlsson
Orust kommun
Förvaltningsområde samhällsutveckling

Kalle Gustafsson
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Joel Berge
Orust kommun
Förvaltningsområde samhällsutveckling

Linda Johansson
Orust kommun
Förvaltningsområde samhällsutveckling