
GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av Nösund 1:176 m fl, norra området

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2007-06-07, justerad 2007-10-10

Antagen av kommunfullmäktige 2007-12-13 § 114
Laga kraft 2010-01-28

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

Principförslag vägar och va, BBK Teknik & miljökonserter, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev. 2007-07-10, 2007-10-08

Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns AB i Göteborg, dat 2005-10-24.

Naturinventering/habitatkartering, Naturcentrum AB i Stenungsund, dat 2005-09-25.

Parkeringsutredning, Nösund. Rådhuset Arkitekter AB, Samhällsplanering och miljö, dat 2007-05-15.

Översiktlig trafikstudie, Nösund. Rådhuset Arkitekter AB, Samhällsplanering och miljö, dat 2007-06-07. Finns även som bilaga A till planbeskrivning.

Rapport arkeologisk förundersökning, Nösund 1:176. Bohusläns Museum.

Samrådsredogörelse tillhörande detaljplan för del av Nösund 1:176, Orust kommun

Plankonsult:
Rådhuset Arkitekter AB
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
Fax: 0522 - 65 67 77

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
Allmänt	2
Tidplan	2
Genomförandetid	3
Huvudmannaskap	3
Ansvarsfördelning	4
Avtal	5
Markupplåtelse	6
Upplåtelseform	6
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	6
Fastighetsägare	6
Fastighetsbildning mm	6
Gemensamhetsanläggning	7
Ledningsrätt	8
Servitut	8
EKONOMISKA FRÅGOR	8
Allmänt	8
Planläggning	8
Fastighetsbildning	8
VA-nät, vägar, geoteknik, fornlämningar mm	9
Telenät, elnät och gatubelysning	9
TEKNISKA FRÅGOR	10
Vägar	10
Parkering	10
Vatten-, avlopp och dagvatten	11
Naturområden	11
Fornlämningar	11
Lekplats	11
Värme	11
Geoteknik, grundläggning	12
Radon	12
El, Tele	12
Brand	12
Hushållsavfall	13
MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN	13
JUSTERING	14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

del av NÖSUND 1:176 m fl, Norra området

Orust kommun
Västra Götalands län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att området kan bebyggas med friliggande villor, parhus och något eller några flerfamiljshus. Målsättningen är att samtliga bostäder ska uppföras för helårsboende. Planförslaget rymmer ca 40-talet tomter för friliggande villor. Utöver friliggande villor ger planen möjlighet att uppföra ca 15-talet parhus samt flerfamiljshus. Den norra delen av planen har gjorts flexibel och möjliggör ett uppförande av friliggande villor alternativt par- och flerfamiljshus. In- och utfart till planområdet föreslås ske via vägen till Boxvik-Lunden.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas av kommunfullmäktige.

Exploatör av planområdet är markägare RBK Invest AB.

Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan för planens genomförande ska kunna följas:

- Miljö- och byggnadsnämndens beslut om samråd februari 2006
- Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder juni 2006 - juli 2006
- Mbn:s beslut om utställning juni 2007
- Utställning juli – augusti 2007
- Mbn:s godkännande oktober 2007
- KS:s godkännande november 2007
- KF:s antagande december 2007
- Laga kraftbeslut tidigast i januari 2008

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att ett överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär bl a att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom ett planområde. I de fall kommunen inte åtar sig huvudmannaskapet blir de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en ny gemensamhetsanläggning (ga) bildas eller att en redan befintlig gemensamhetsanläggning ombildas. Gemensamhetsanläggningar förvaltas sedan gemensamt av fastighetsägarna i en eller flera samfällighetsföreningar.

För föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att de enskilda fastighetsägarna primärt blir ansvariga. För planområdet finns tre möjliga alternativ som kan komma i fråga som huvudman, antingen en nybildad samfällighetsförening för planområdet, Boxvik-Lunden vägförening eller Nösunds vägförening.

Planförslaget har sin in- och utfart knuten till Boxviksvägen med Boxvik-Lunden vägförening som väghållare. Genomförandet av planen medför vissa ombyggnader av Boxviksvägen och omprövning av andelstalet, med anledning av exploateringsområdets nyttjande av vägen som utfart. Planområdet bedöms dock inte ha den tillhörighet till vägföreningens ansvarsområde så att det skulle motivera att huvudmannaskapet läggs på Boxvik-Lunden vägförening.

Vägarna inom samhället Nösund ingår som helhet i Nösund ga:5, med Nösunds vägförening som väghållare. Planområdet utgör en utbyggnad norrut av samhället och har gemensamma kontaktytor i form av bl a gång- och cykelstråk. För boende inom planområdet kommer målpunkterna till övervägande del bli belägna inom samhället eller i anslutning till vårdshuset, bad och småbåthamn. Fastigheten Nösund 1:176 ingår redan idag som andelsägare i vägföreningen. Tillhörigheten till Nösund samhälle bedöms vara så stora att det motiverar att huvudmannaskapet för planområdet kan läggas på Nösunds vägförening. Om ett sådant beslut fattas av lantmäterimyndigheten bedöms det som lämpligt att planområdet och vissa anslutande gång- och cykelstråk ingår som särskild sektion och därmed inte ekonomiskt belastar de nuvarande andelsägarna i Nösunds vägförening.

Som alternativ till Nösunds vägförening kan en ny samfällighetsförening bildas för att ta hand om huvudmannaskapet för planområdet. I sådant fall kommer sannolikt svårigheter att uppstå bl a vid gränsdragning mellan föreningarnas olika ansvarsområden. I dagsläget bedöms inte en ny förening som ett lämpligt alternativ.

Enligt ovanstående föreslås huvudmannaskapet i föreliggande planförslag komma att åvila Nösunds vägförening. Det slutliga ställningstagandet vad avser huvudmannaskapet tas dock vid lantmäteriförrättning där det provas hur ansvaret för den allmänna platsmarken skall organiseras.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	Exploator	Nösunds vägförening, ga:5. Anslutningen av Boxviksvägen - Lunden-Boxviks vägsamfällighet
NATUR	Ingen förändring jämfört med idag. Exploatorn tillser att naturmarken är i avstädat skick vid överlämnandet	Nösunds vägförening, ga:5
GÅNG	Exploator	Nösunds vägförening, ga:5
lek	Exploator	Nösunds vägförening, ga:5
värmeledningar	Exploator	Nybildad samfällighetsförening
vatten-, avlopp- och dagvattenledningar	Exploator	Orust kommun
gatuvägsbelysning	Exploator	Orust kommun
el och tele	Eldistributör respektive teleoperatör	Eldistributör respektive teleoperatör
<u>Kvartersmark</u>		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Exploator	Nybildad samfällighetsförening
E₁	Exploator	Orust kommun
E₂	Orust kommun	Orust kommun
parkering	Exploator	Nösunds vägförening, ga:5
tele	Teleoperatör	Teleoperatör

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av det gemensamma vatten- och avloppsnätet inom exploateringsområdet genomförs av exploatorn. Med det gemensamma nätet avses vatten-/avloppsnät och dagvattennät inom hela planområdet fram till anslutningspunkt som anvisats av kommunen. Efter utbyggnad övertar Orust kommun driftansvaret för va- och dagvattennät.

Vatten- och avlopp kommer att tas in i området genom ledning till högreservoaren i södra delen av planområdet. Ledningspaketet från det befintliga nätet och vidare fram till reservoaren förläggs huvudsakligen i markområde som redovisats som gångväg i planen.

Högreservoar

Uppförandet av högreservoar med anslutande ledningar, vatten- och tömningsledning, liksom uppdimensionering av befintlig vattenledning fram till väg 740 åvilar Orust kommun. Fortsatt drift och underhåll belastar Orust kommun.

Vägar och gångvägar

Trafik till och från planområdet kommer att ske via vägen Boxvik - Lunden. Vaghållare för denna väg är Boxvik-Lunden vägförening. Andelarna i vägföreningen omfördelas vid lantmåteriförrättning.

Inom planområdet ansvarar exploatören för utbyggnad av gator och gångvägar. Ansvaret för fortsatt underhåll och drift av samtliga lokalvägar samt gångvägar förordas ligga på Nösunds vägförening.

Naturmark

Idag ansvarar markägaren för det som inom planen givits beteckningen NATUR. I samband med lantmåteriförrättningen som föregår ombildandet av Nösunds vägförening föreslås ansvaret och skötseln av grönytorna inom allmän platsmark överlåtas på föreningen. Med skötsel åsyftas i detta fall normal röjning och städning så att markområdet utan olägenheter kan nyttjas av allmänheten. I skötseln av grönytorna omfattas även omhändertagande av eventuellt dagvatten inom naturmarken.

Kvartersmark

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

Den kvartersmark som inte ingår i avstyckad tomtmark, två områden för bl a gemensam parkering, föreslås ingå i den utökade gemensamhetsanläggningen Nösund ga:5.

Avtal

Planavtal

Planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören i vilket bl a regleras aktuella frågor för projektet som t ex kommunens kostnader i samband med planarbetet och ställd säkerhet.

Exploateringsavtal

Arbetet med upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan exploatören och Orust kommun. Avtalet skall ligga klart för godkännande i samband med Kommunstyrelsens godkännande av planförslaget.

I avtalet regleras förutsättningarna för exploateringen. I avtalet regleras för projektet aktuella frågor såsom bl a uppförandet av ny högvattenreservoar inom Nösund, eventuella åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter utanför planområdet, utbyggnad av allmän plats samt vatten- och avloppsanläggningar, värmeanläggning/distribution, iordningställande av ytterligare p-platser inom samhället, eventuella marköverlåtelser, ekonomisk ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören samt lantmåteriåtgärder. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning.

Intentionerna avseende standard och utförande av vägar, va-anläggningar, gångvägar och naturmark redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen samt tillhörande principförslag upprättat av BBK, Teknik och miljökonsulter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08.

Överenskommelse i samband med upprustningen av Boxviksvägen

Ombyggnad av Boxviksvägen och anläggandet av gång-/cykelväg kräver, utöver vad vägen gör anspråk på idag, tillgång till markområden på fastigheterna Nösund 1:72, Tegneby-Lunden 1:2, 1:4, 1:55; 1:57, 1:69 och samfällid mark inom Tegneby-Lunden (väg S265-1 och dike S285-2).

Överenskommelse om upplåtelse av mark och ersättning för ovanstående träffas mellan markägare och exploatör. Överenskommelsen ska vara träffad innan planen förs till antagande.

Överenskommelse i samband med iordningställandet av nya gång- och cykelvägar

Överenskommelse träffas med ägare till samfällid väg å Tegneby-Lunden om rätt till nyttjande och upprustning av väg- och markområde för föreslagen gång-/cykelväg från Boxviksvägen till centrum av samhället, se översiktlig trafikstruktur (bilaga till planbeskrivning). Överenskommelsen ska vara träffad innan planen förs till antagande.

Markupplåtelse

Nösund 1:176 förbinder sig att upplåta mark som enligt plankartan utgör allmän platsmark till planområdets huvudman, Nösunds vägförening. Markområdet överläts med äganderätt och utgör resterande del av den nybildade exploateringsfastigheten efter att samtliga tomtplatser avstyckats.

I samband med exploateringen bedöms en upprustning som nödvändig av Boxviks-vägen på sträckan mellan planområdet och vidare österut fram till allmänna vägen 740. Vägen iordningställs så att möten kan ske mellan personbil och lastbil genom breddning av vägen. Samtidigt anordnas en från motortrafiken avskild gång-/cykelbana. Upprustningen kräver tillgång till ytterligare markområden i anslutning till nuvarande väg. Fastigheter som berörs utöver Nösund 1:176 är Nösund 1:72, Tegneby-Lunden 1:2, 1:4, 1:55; 1:57, 1:69 och samfällad mark inom Tegneby-Lunden (samfällad väg, väg S265-1 och dike S285-2). Upplåtelse och ersättning sker genom överenskommelse med respektive markägare. Initiativ till överenskommelsen tas av exploatören. Med upplåtande avses endast nyttjande av markområdet.

Den föreslagna infarten till planområdet kräver tillgång till mark som idag inte ägs av exploatören. Det erforderliga markområdet regleras genom fastighetsreglering till fastigheten Nösund 1:176. Ersättning för markområdet bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Mark som tas i anspråk för gångväg i södra delen av planområdet regleras till Nösund 1:176 genom fastighetsreglering. Ersättningen för markområdet bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Markområden som tas i anspråk för iordningställandet av nya gång- och cykelvägar belägna utanför planområdet upplåts efter överenskommelse mellan exploatören och respektive samfällighet/ägare. Med upplåtande avses endast nyttjande av markområdet.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen för mark och byggnader kan formellt inte regleras i detaljplanen. Upplåtelseformen för mark kan allmänt vara i form av äganderätt, tomträtt eller arrende.

Målsättningen med föreliggande detaljplan är att ge möjlighet för exploatören till avstyckning och försäljning med äganderätt av uppkomna fastigheter inom planområdet. Vad avser flerfamiljshusen så är avsikten att de i en inledningsfas ska ligga kvar under exploatörens ägo för att sedan eventuellt försäljas till annan ägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Huvuddelen av planområdet inryms inom del av fastigheten Nösund 1:176 med RBK Invest AB som ägare.

En fastighetsförteckning har upprättats som redovisar ägare, servitut, samfälligheter mm som inryms inom planområdet.

Fastighetsbildning mm

En exploateringsfastighet bildas med samma omfattning som planområdet. Bildandet av exploateringsfastigheten sker genom avstyckning från fastigheten Nösund 1:176 på initiativ av ägarna till Nösund 1:176.

Från exploateringsfastigheten avstyckas därefter bostadsfastigheter. Avstyckningarna är i dagsläget tänkta att ske etappvis, med början i södra och västra delarna av området. Antalet fastigheter som nybildas vid respektive etapp och förrättning kommer att styras av efterfrågan på tomtmark.

Fastighetsregleringar kommer att krävas för att ge åtkomst till markområden som idag inte ägs av exploatören. I norra delen av planområdet bör ca 0,09 ha (vägmark) överföras från fastigheten Nösund 1:35 till den nya exploateringsfastigheten (f d Nösund 1:176). Infartsvägen berör även ett mindre markområde tillhörande Tegneby-Lunden 1:2 som regleras över till nya exploateringsfastigheten (f d Nösund 1:176). Ersättningen för markområdena bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Fastighetsbildning, forts

I södra delen av planområdet krävs tillgång till ett ca 0,13 ha stort område tillhörande Nösund 1:177 för anläggandet av ny gångväg. Området ingår idag i Nösund ga:5.

Planområdet berörs av den samfälliga vägen, Nösund s:8. Genom utbyggnaden av planområdet mister den samfälliga vägen sin funktion och betydelse. Vägen överförs genom fastighetsreglering till exploateringsfastigheten. Ersättningen för markområdet bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningar, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm. Förvaltning av större anläggningar sker i regel genom nybildade eller redan befintliga samfällighetsföreningar.

Inom planområdet finns idag gemensamhetsanläggningen Nösund ga:5. Den del av anläggningen som direkt berörs utgörs av det markområde som i södra delen av planen avsatts som ny gångväg. I gällande plan är markområdet avsatt som naturmark.

Inom planområdet är avsikten att ompröva Nösund ga:5 (förvaltning Nösunds vägförening). Vid omprövningen bör planområdet hänföras till ett eget område (sektion). Nuvarande andelsägare inom Nösund ga:5 kommer därigenom inte att belastas ekonomiskt. Vid genomförandet av anläggningsförrättningen ska övertagna anläggningar vara slutbesiktigade och godkända av Nösunds vägförening. Nya fastigheter inom planområdet tilldelas därefter vedertagna andelar inom befintliga delar av Nösund ga:5.

Nösund ga:5 (förvaltning: Nösunds vägförening) föreslås genom anläggningsförrättning omprövas så att följande anläggningar ingår. Nedanstående indelning utgör möjliga alternativ medan den slutliga omfattningen av ga-anläggningarna, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen.

- Lokalvägar inom planområdet. I lokalvägarna omfattas även intilliggande gångbana (trottoar). Ej den nya anslutningen av Boxviksvägen som även i fortsättningen förvaltas av Lunden-Boxviks vägsamfällighet.
- Gångvägen i den södra delen av planområdet
- Områden med användningsbestämmelsen NATUR
- Två gemensamma parkeringsytor
- Lekplats i områdets centrala del

Samtliga nya fastigheter inom planområdet liksom den från Nösund 1:176 avstyckade exploateringsfastigheten tilldelas andelar i Boxvik ga:1 (förvaltning Lunden-Boxviks vägsamfällighet). Tilldelningen av andelar sker efter respektive nytta och bestäms vid lantmäteriförrättningen. Upprustningen av vägen och anläggandet av gång-/cykelbana från planområdet och vidare österut fram till allmänna vägen 740 sker på exploatörens bekostnad och ska ej belasta nuvarande andelsägare.

Ny gemensamhetsanläggning bildas för värmeanläggningen med kringliggande markområde och tillhörande distributionsnät. Samtliga fastigheter inom planområdet tilldelas andelar i värmeanläggningen. Anläggningen förvaltas av en för ändamålet nybildad samfällighetsförening.

Omprövningen av Nösund ga:5, tilldelningen av andelar i Boxvik ga:1 och bildandet av ny samfällighetsförening för värmeanläggningen utförs av Lantmäterimyndigheten på initiativ av exploatören eller respektive förening vid tillfälle när detaljplanen vunnit laga kraft och anläggningarna godkänts av föreningen. Förrättningen samordnas lämpligen med avstyckningen av exploateringsfastigheten eller vid avstyckningen av bostadsfastigheterna.

Ledningsrätt

Inom norra delen av planområdet berörs en befintlig ledningsrätt för starkström till säkerhet för Västra Orust's energitjänst. Ledningsrätten omfattar en 10 kV-ledning med tillbehör och en ledningsgata om 10 meters bredd.

Den befintliga ledningsrätten har i planförslaget lagts utanför utpekad kvartersmark.

Rätten att framdra och nyttja va-anläggningar inom planområdet ska säkerställas genom ny ledningsrätt, till förmån för Orust kommun. Exploatören upplåter utan ersättning mark för ändamålet till kommunen. Eventuella ledningssträckningar inom kvartersmark har säkerställts i planen genom utläggandet av s k u-områden. Markområdet som säkerställts uppgår till 6 meters bredd. Initiativ till förrättningen tas av Orust kommun när anläggningen slutbesiktigats.

Servitut

För att utnyttja utrymme, anläggning mm inom fastighet kan anläggningsägare få rätt därtill genom servitut, antingen som intecknat i tjänande fastighet eller officialservitut (fastighetsbildningsservitut). Frågan om officialservitut prövas genom lantmäteriförrättning.

Nösund 1:176 belastas av inskrivet servitut till förmån för Västra Orust Energitjänst, avseende elledning. Servitutet är ej lokaliserat till sitt läge, varför det i dagsläget inte kan avgöras om det belastar planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Förutom planläggning regleras ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet mellan exploatören och Orust kommun.

Planläggning

Planen kan i princip genomföras utan kostnader för kommunen. Planarbetet bekostas av exploatören, varför planavgift enligt PBL 11:5, inte kommer att tas ut. Kostnader kommer endast att tas ut för den del som hänger samman med miljö- och byggnadsenhetens administrativa handläggning.

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen och utbyggnaden inom planområdet.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning av exploateringsfastighet, erforderliga fastighetsregleringar, omprövning av gemensamhetsanläggningen Nösund ga:5 samt Boxvik ga:1, nybildandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt för vatten- och avlopp belastar exploatören.

Kostnader förenade med avstyckning av bostadsfastigheter belastar blivande ägaren av exploateringsfastigheten. I kostnaden avses även eventuella behövliga servitutsåtgärder för nybildade fastigheter. Exploatörens kostnader som är förenade med avstyckningen av bostadsfastigheter regleras vid försäljningen av bostadstomterna.

VA-nät, vägar, geoteknik, fornlämningar mm

Ombyggnaden av Boxviks-vägen och anläggandet av gång-/cykelväg på sträckan mellan planområdet och vidare österut fram till allmänna vägen 740 belastar exploatören. Ombyggnaden omfattar breddning, beläggning, belysning och anläggandet av gång-/cykelbana avskild från motortrafiken. Överenskommelse träffas mellan exploatör och Lunden-Boxviks vägsamfällighet vad gäller tidpunkt och genomförandeansvar för anläggande av slitlager (topplager). Driftansvaret överläts efter iordningställandet åter till Lunden-Boxviks vägsamfällighet. Eventuella skador som kan uppstå under exploateringen (utbyggnad av va, vägar, gångvägar mm) belastar exploatören. Skador på vägen som uppkommer under efterföljande villabyggnation belastar respektive villaägare och regleras inom ramen för vägsamfällighetens ordinarie verksamhet.

Inom planområdet belastas exploatören för kostnader för utbyggnaden av vägar och gångvägar inom allmän platsmark, va-nät med tryckstegringsstation för vatten, avloppspumpstationer tillhörande det allmänna va-nätet, anläggning för centralt värmesystem med tillhörande distributionsledningar, anläggningar för avledande av dagvatten, fördröjningsmagasin, brandposter, område för sortering av hushållsavfall och gemensamma parkeringsytor.

Inom områdets centrala del iordningställs en närlekplats på exploatörens bekostnad. Lekplatsen ska vara försedd med lekredskap i den omfattning som är normalt för närlekplatser.

Kostnader förenade med rensning och säkringsarbeten av löst ytberg, stenar och block inom planområdet belastar exploatören. Åtgärderna ska utföras innan fastighetsbildning sker. Efter att fastighetsbildning skett inom planområdet belastas respektive fastighetsägare av kostnader för åtgärder som eventuellt kvarstår.

De redovisade villapumparna enligt va-förslaget belastar ekonomiskt respektive fastighetsägare och nyttjare.

Kostnader kommer att tas ut av Orust kommun för anslutning till det kommunala va-nätet. Kostnaden belastar exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

Genom överenskommelse mellan kommunen och exploatören ska exploatören ta del i kostnaden för uppförandet av ny högvattenreservoar inom Nösund. Exploatören och Orust kommun belastas gemensamt av kostnader som är förenade med ny ledningsdragning för vatten - avlopp från den av kommunen anvisade anslutningspunkten (öster om Nösund 1:187) och fram till högreservoaren. Kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtalet. Exploatören belastas av kostnader för ny dagvattenledning (tömningsledning) fram till den av kommunen anvisade anslutningspunkten.

Kostnader för iordningställande av ytterligare p-platser inom samhället regleras enligt ingånget exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Medel avsätts av exploatören. Tidpunkt för åtgärden åvilar kommunen.

Kostnader som är förenade med upprustning av gång- och cykelstråk ner mot samhällets centrum belastar exploatören. Den upprustning som avses ligger utanför planområdet och redovisas på karta, översiktlig trafikstruktur, bilaga A till planbeskrivningen.

Kostnader förenade med ingrepp i fornlämningsområdet med arbetsidentitet SU 1 belastar exploatören. Kostnaderna avser skakningsövervakning i samband med anläggande av ledning och fördröjningsdamm för dagvatten.

Under rubriken *Tekniska frågor* klargörs standard och utförande som respektive anläggning skall hålla vid exploatörens överlämnande.

Telenät, elnät och gatubelysning

Eventuell omläggning av befintligt tele- och elnät som förorsakats av behövliga anläggningsarbeten för väg och va ska bekostas av exploatören.

Inom planområdet förses samtliga vägar och gångvägar med belysning. Belysningen bekostas av exploatören och överlämnas utan kostnad för fortsatt underhåll till Orust kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

Förutom de i planförslaget undantagna vägområdena och angivna plushöjder så styrs inte detaljutformningen av vägar formellt av detaljplanen. I principförslag för vägar, BBK, Teknik och miljökonserter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M1, anges ett förslag som avses ligga till grund för utbyggnaden av vägnätet inom planförslaget. Samtliga vägar och anläggningar skall anläggas av exploatören före överlämnande till Nösunds vägförening. Nedan ges en sammanfattning av principförslaget vad avser utformning, vägbredder mm.

Samtliga vägar och gångvägar skall anläggas inom de i planen undantagna vägområdena. Redovisade vägområden ska inte tolkas som angivna vägbredder utan utgör ett redovisat område inom vilket respektive väg eller gångväg skall inrymmas. Samtliga vägar och gångvägar inom allmän platsmark beläggs med asfalt. Vägarna förses med två lager asfalt och belysning. Överenskommelse träffas mellan exploatör och Nösunds vägförening vad gäller tidpunkt och genomförandeansvar för anläggande av slitlager (topplager). Infartsvägen till området och dess vidare förlängning söderut genom området förses med gångbana skild från motortrafiken. På övriga vägar förutsätts gång-, cykel- och biltrafik kunna samsas om vägutrymmet vilket innebär att ingen trottoar kommer att byggas. Körhastigheten förutsätts bli maximerad till 30 km/tim.

Infartsvägen till området och de genomgående huvudvägarna byggs ut med en körbanebredd av 5,0 meter, exklusive behövt stödområde. Vägområdets bredd, 7 meter, medger anläggandet av ett ensidigt dräneringsdike för hantering av dagvatten och en gångbana med 1,5 meters bredd. I förlängningen av gångvägen, i södra delen av planområdet, minskas körbanebredd till 3,5 meter på en sträcka av ca 100 meter. Vägen förses även på denna sträcka med gångbana. Vägområdets bredd, 5,5 meter, medger anläggandet av ett dräneringsdike för hantering av dagvatten och en gångbana med 1,5 meters bredd. Övriga vägar byggs ut med en körbanebredd av 3,5 meter inom ett vägområde med 4 meters bredd. Där ett bedömt behov föreligger förses dessa vägar även med mötesplatser.

Vid anläggandet av gångvägen i södra delen av planområdet ska största möjliga hänsyn tas till den ädellövskog som finns inom området. På grund av den relativt branta terrängen kommer gångvägen att förses med trappvägar och trapplöp bl a i anslutning till vattenreservoaren där terrängen är mycket svårforcerad med dagens krav på maximala lutningar. I kommande projekteringsarbete bör gångvägen på hela sträckan från planområdet och ner till övriga befintliga vägar i samhället studeras noga så att ingrepp i bergssidan minimeras och trädbeståndet kan bevaras i största möjliga utsträckning.

Vägen mellan Boxvik-Lunden kommer att få en ökad belastning. Vägen är idag relativt smal och medger endast möte på vissa sträckor och mötesplatser. Med anledning av den ökade belastningen krävs en ombyggnad av sträckan mellan planområdet och vidare österut fram till allmänna vägen 740. Vägen breddas så att den slutligen får en körbanebredd av ca 4,75 meter, inklusive stödremsa. Vägen kompletteras med en gång-/cykelbana om ca 2,5 meters bredd, inklusive stödremsa. Vägen beläggs med asfalt och förses med belysning. Se principförslag BBK, Teknik och miljökonserter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M5:01 och M5:02.

I samband med exploateringen har exploatören för avsikt att förbättra möjligheten för oskyddade trafikanter att på ett trafiksäkert sätt nå samhällets centrum. De åtgärder som kan komma att bli aktuella redovisas på karta, översiktlig trafikstruktur, som bilaga till planbeskrivningen. Eventuella åtgärder ligger utanför planområdet och regleras i exploateringsavtalet.

Parkering

För friliggande villor och parhus avses parkering kunna tillskapas på egen tomt. För flerfamiljshus som kan komma att uppföras tillskapas parkering på ytor inom respektive fastighet. Två gemensamma parkeringsytor (gästparkering) finns undantagna i planområdets norra och centrala del. Parkeringsytorna iordningställs av exploatören i samband med iordningställandet av anslutande vägar. Inom parkeringsytorna ska minst 1 p-plats/område tillskapas för rörelsehindrade.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Ledningsnätet för vatten, spill- och dagvatten ska byggas ut enligt principförslag framtaget av BBK, Teknik och miljökonstulter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M3 och M7. Ledningsnätet byggs ut av exploatören enligt de riktlinjer som anvisas av kommunen.

För hela planområdet är målsättningen att i möjligaste mån omhänderta dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Eftersom området till vissa delar utgörs av berg i dagen är dock möjligheten liten att infiltrera dagvatten i större mängder. Huvuddelen av planområdets dagvatten, inklusive dagvatten från marker väster om planområdet, samlas upp i ett ledningssystem för att därefter ledas vidare till ett fördröjningsmagasin (hålrumsmagasin med sprängstensfyllning) innan det leds vidare ut mot befintligt dike. Fördröjningsmagasinet anläggs i anslutning till väg 740. För planområdets norra delar leds dagvattnet via ledningssystemet ut i befintlig natur, söder om befintlig kraftledning. För den sydvästra bebyggelsegruppen kommer dagvattnet att ledas söderut i den dalgång som är föreslagen för ny gångväg. Dagvattenledningarnas läge och eventuella utsläpp till kringliggande mark redovisas i framtaget principförslag för vatten- och avlopp, ritning M3 och M7.

Efter iordningställande av ledningsnätet (vatten, avlopp samt dagvatten) och godkännande av kommunen överläts ledningsnätet till Orust kommun för vidare skötsel och underhåll.

Högreservoar med tillhörande ledningsnät och tryckstegring redovisas i principförslag för vatten- och avlopp, ritning M7. Den exakta utformningen av reservoar och kringliggande mark slås fast i efterföljande projektering.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att dessa skall hållas i ett vårdat skick. Gräsytor, skogsbestånd och berghällar skall hållas vårdade. Vid anläggningsförrättning tas beslut om framtida skötsel och bruk av naturmarken. I skötseln av grönytorna omfattas även omhändertagandet av dagvatten inom naturmarken.

Fornlämningar

Planområdet berörs direkt av fornlämningarna Raä 10, 480, och 481. Förundersökning har utförts 2006-12 av Bohusläns Museum. Förundersökningen visade att det finns en överlagrad boplats, Tegneby 481, inom ett område intill väg 740. Även på en plåt ovanför vägen hittades lämningar efter en boplats kallad Tegneby 10 i fornminnesregistret. De är fasta fornlämningar och därmed skyddade enligt lag. Området har avgränsats och getts arbetsidentitet SU 1. Det avgränsade området berörs av ledningsdragning och föreslagen fördröjningsdamm för dagvatten. Innan dessa arbeten påbörjas ska tillstånd inhämtas från Länsstyrelsen. Exploatören ansvarar för tillståndsansökan.

Med anledning av resultatet från den arkeologiska förundersökning har området som i samrådsförslaget var undantaget för bostäder, handel och kontor utgått

Lekplats

Inom området med egenskapen lek ska exploatören iordningställa en närlekplats avsedd för yngre barn. Området ska före överlämnandet även förses med lekredskap i den omfattning som är normalt för närlekplatser.

Värme

Gemensam uppvärmning av husen utreds parallellt med detta planarbete. Exploatören har i dagsläget för avsikt att förbereda området för central uppvärmning via en gemensam värmecentral.

I det fall att central uppvärmning kommer till stånd byggs ledningsnätet för värmedistribution ut i samband med anläggandet av gator och va. Utbyggnaden av såväl pannanläggningen och distributionsnätet ombesörjs av exploatören. Fortsatt underhåll och drift av pannanläggningen med tillhörande distributionsnät utförs av en för ändamålet nybildad samfällighetsförening.

Förutom gemensam uppvärmning är målsättningen att byggnader ska uppföras med modern byggnadsteknik, vars energibehov är lågt. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas.

Geoteknik, grundläggning

Översiktlig geoteknisk- och bergundersökning över området har utförts av Tyréns AB. Undersökningen finns dokumenterad i PM dat 2005-10-24.

Stabilitetsförhållandena bedöms som goda för planområdet som helhet. Den mark som är avsedd att bebyggas utgörs huvudsakligen av berg i dagen eller bergpartier med tunnare jordlager. Dessa markförhållanden gäller för i huvudsak hela planområdet med undantag för ett mindre område i norr och inom område som föreslagits för servicelägenheter i anslutning till väg 740 där marken är jordtäckt av tjockare jordlager. De jordtäckta områdena utgörs av kärr-, ängs- eller skogsmark. Inom områdena har manuell sticksondering utförts för att bestämma djupet av löst lagrade jordlager. Som resultat av sonderingen konstateras att mäktigheten på löst lagrade jordar i huvudsak understiger 1,4 meter.

Förutsättningarna för grundläggning inom planområdet bedöms ur deformations- och bärighets synpunkt som mycket goda. För grundläggning inom de jordtäckta delarna schaktas eventuella lösa jordlager bort så att huset kan grundläggas på de fastare underliggande jordlagren eller direkt på berg. För dessa grundläggningar rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att säkerställa förutsättningarna. Åtgärden har säkerställts genom planbestämmelse.

Risken för blocknedfall finns inom vissa delar av planområdet. Innan exploatering kan ske av dessa områden ska rensnings- och säkringsarbete utföras. Rensnings- och säkringsarbete ska ske inom de områden som utpekats i den översiktliga undersökningen utförd av Tyréns AB, dat 2005-10-24. Arbetet ska utföras enligt anvisningarna i utredningen eller genom motsvarande åtgärder. Rensning och säkringsarbeten ska utföras av exploitören innan tomtplatserna säljs. Åtgärderna har säkerställts genom planbestämmelse.

Sprängningsarbeten kommer att ske för bl a grundläggning av hus och vägar inom området. Kontrollbesiktning ska ske av näraliggande bebyggelse före och efter sprängningsarbetena. Ansvaret för att besiktning sker åvilar respektive byggherre, tillsammans med anlitat sprängningsföretag.

Radon

Gammastrålningen från berg har mätts på berghällar med en gammaspktrometer och finns redovisad i PM – Berg/geoteknik, Tyréns A, dat 2005-10-24.

Med ledning av redovisade mätresultat konstateras att marken inom planområdet kan klassificeras som normalradonmark på gränsen till lågradonmark.

Planförslaget har försetts med planbestämmelse innebärande att byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i endast ringa omfattning enligt SSI:s normer. Ansvaret för undersökning och eventuella åtgärder åvilar respektive byggherre och ska behandlas i respektive bygglov.

El, Tele

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av el- och teleanläggningar innan arbetet påbörjas. El och teleledningar samförlägges.

Befintlig högspänningsledning i norra delen av planområdet kan komma att markförläggas eller flyttas till nytt läge. Vid tidpunkt när området exploateras avser exploitören ta ställning till om ledningen ska markförläggas eller flyttas till nytt läge.

För planområdets elförsörjning krävs uppförande av en ny transformatorstation. Inom planens centrala del (intill den gemensamma pannanläggningen) har ett område reserverats för ny transformatorstaion.

Brand

Placering av brandposter har redovisats på principförslaget för va (BBK, Teknik och miljökonsulter AB, rapport dat 2006-04-10, rev 2006-04-25 och tillägg dat 2007-04-26, rev 2007-07-10, 2007-10-08, ritning M3). Inom planområdet redovisas tre nya brandposter.

Framkomligheten med brandfordon har beaktats vid planläggningen.

Hushållsavfall

Ett gemensamt utrymme för källsortering och omhändertagande av hushållsavfall har tillskapats inom planområdets centrala del, i anslutning till det avsatta området för gemensam pannanläggning. Området och eventuella byggnader iordningställs av exploatören i samband med anläggande av vägar inom området.

Återvinningsbart material av större storlek som kylskåp, elektronikvaror m m lämnas till återvinningscentralerna i Timmerhult, utanför Henån eller Månsemyr, utanför Ellös.

Kravet på källsortering och återvinning ska i övrigt tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

MEDVERKANDE I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

För Orust kommun: Miljö- och byggnadsenheten genom stadsarkitekt Daniel Holdenmark
Tekniska enheten genom teknisk chef Jan Johansson och
exploateringsingenjör Marcus Larsson

För Rådhuset Arkitekter AB, konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Maria Aronsson

Orust 2007-06-07

Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Daniel Holdenmark

Sören Mannberg

JUSTERING

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden har genomförandebeskrivningen justerats med följande:

- Ritningsnumreringen beträffande hänvisning till va-ritningar korrigeras under Tekniska frågor, vatten och avlopp.
- Gatubelysning överlämnas till Orust kommun. Korrigering under Organisatoriska frågor, ansvarsfördelning (tabell) och Ekonomiska frågor, telenät, elnät och gatubelysning
- Justering av datum mm avseende principförslaget för väg och vatten, upprättat av BBK, Teknik och miljökonsulter AB.
- Tidplan under Organisatoriska frågor vad gäller utställningstiden och efterföljande tidpunkter.

Ovanstående justeringar har bedömts som redaktionella och av begränsad betydelse samt sakna intresse för allmänheten.

Orust 2007-10-10
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Daniel Holdenmark

Sören Mannberg