

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
DETALJPLAN FÖR  
SÄCKEBÄCK 1:2  
UTSTÄLLNINGSHANDLING

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad 10 maj 2023 av  
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2011:238

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>2</b>	<b>Kvartersmark</b> .....	<b>5</b>
Genomförandefrågor .....	3	Övrigt .....	5
Organisatoriska frågor.....	3	Fastighetsrättsliga frågor.....	7
Tidsplan .....	3	Dispenser och tillstånd.....	8
Genomförandetid .....	3	Tekniska frågor.....	9
Huvudmannaskap .....	3	Ekonomiska frågor .....	9
Aktörer och avtal .....	3	<b>Medverkande</b> .....	<b>10</b>
Ansvarsfördelning.....	4		

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10)

### Tidsplan

Programsamaråd	maj- juni 2011
Plansamaråd	december-januari 2014-15
Utställning	juni 2023

## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att den vunnit laga kraft. 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”.

## HUVUDMANNASKAP

Orust kommun har en tradition av enskilt huvudmannaskap och är inte huvudman för några allmänna platser idag. Områdets karaktär av bebyggelse och avsaknad av offentlig service samt det stora avståndet till större tätort med kommunalt huvudmannaskap bedöms utgöra särskilda skäl till att inte ha kommunalt huvudmannaskap. I stället föreslås enskilt huvudmannaskap vilket innebär att relevanta fastighetsägare inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet genom att gemensamhetsanläggningar bildas.

## AKTÖRER OCH AVTAL

### Markägare

Planen berör del av fastigheterna Säckebäck 1:2, Säckebäck 1:13 och Säckebäck 1:14 och samfälligheterna Säckebäck s:2 och Säckebäck s:3. Fastigheten Säckebäck 1:2 ägs av exploitören och fastigheterna Säckebäck 1:13 och 1:14 är i privat ägo.

### Gällande avtal

Detaljplanen har upprättats i samråd med kommunen och bekostats av exploitören vilket regleras i ett mellan kommunen och exploitören upprättat plankostnadsavtal.

## **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal som reglerar ansvar för kostnader och utförande i plangenomförandefrågor samt fastighetsrättsliga åtgärder ska tecknas innan detaljplanen antas.

## **Övriga avtal**

Innan detaljplanen antas kommer ett bevakningsavtal tecknas mellan Kommunen och Trafikverket gällande de åtgärder som är kopplade till statlig anläggning. Kommunens åtaganden enligt bevakningsavtalet kommer samtidigt att regleras i ett genomförandeavtal mellan Kommunen och Exploatören.

## **ANSVARSFÖRDELNING**

### **Allmän plats**

Inom planområdet finns flertalet olika allmänna platser, LOKALGATA, GC-VÄG och NATUR. I planförslaget utgör delar av fastigheterna Säckebäck 1:2, 1:13 och 1:14 allmän plats. För skötsel av de allmänna platserna ska det inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Samtliga allmänna platser inom planområdet ska överlåtas till gemensamhetsanläggning efter godkänd slutbesiktning. Inom Säckebäck 1:2 ska överlåtelserna av de allmänna platserna ske utan ersättning. Gemensamhetsanläggningarna ska sedan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

### **Lokalgata och GC-väg**

Inom planområdet ska exploatören bekosta och anlägga lokalgata och gång- och cykelväg. Exploatören ska initiera och bekosta bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar för lokalgatan och gång- och cykelvägen.

### **Vatten, spillvatten, dagvatten och natur**

Inom planområdet ska exploatören bekosta och anlägga vatten- och spillvattenanläggningar samt dagvattenanläggningar i form av dagvattenledningar, dagvattendammar, diken eller dräneringsledningar i makadam. Exploatören har tagit fram en skötselplan för dagvattendammarna och intilliggande natur. Exploatören ska utföra och bekosta iordningställandet av dagvattendammarna och övriga åtgärder på omgivande mark. Exploatören ska initiera och bekosta bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar för dagvattenanläggningarna och den intilliggande naturen.

Verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och spillvatten ska utökas till att omfatta hela planområdet. Samtliga vatten- och spillvattenanläggningar inom planområdet ska överlåtas till kommunen för drift och underhåll utan ersättning. Planområdet kommer inte att omfattas av verksamhetsområdet för dagvatten.

### **Bullerskärm, lekplats och gatubelysning**

Exploatören ska bekosta och anlägga bullerskärm, lekplats och gatubelysning inom planområdet. Exploatören ska initiera och bekosta bildandet av gemensamhetsanläggning för anläggningarna samt överlåta dessa till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

### **Skyddade växter**

Exploatören ska bekosta och initiera flytt av det knärotsbestånd som berörs av exploateringen. Exploatören ansvarar för ansökan om dispens enligt artskyddsförordningen för flytt av växterna.

### **Kvartersmark**

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget inom kvartersmark. Exploateringsavtal kommer upprättas med exploatör för att säkerställa genomförandet av planen på kvartersmark.

### **Miljöhus**

Exploatören bekostar och anlägger samtliga miljöhus för hantering av hushållsavfall inom planområdet. Exploatören ska överläta miljöhusen med tillhörande anläggningar till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

### **Parkeringar**

Exploatören ska bekosta och anlägga samtliga parkeringsytor inom planområdet. Exploatören ska bekosta och ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för fastigheternas förvaltande av parkeringsplatserna inom planområdet.

### **Pumpstation, tryckstegringsstation och brandvattenanläggningar**

Exploatören ska anlägga och bekosta pumpstation för spillvatten, tryckstegringsstation för vatten samt brandvattentank med tillhörande anläggningar. Pumpstationen för spillvatten samt tryckstegringsstationen för vatten ska överlätas till kommunen utan ersättning. Brandvattentanken med tillhörande anläggningar ska överlätas till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

### **Övrigt**

#### **El-, och datakommunikation**

Utbyggnad och anslutning av el- och datakommunikation sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

## Tabell över ansvarsfördelning

ANLÄGGNING	GENOMFÖRANDE	ANSVARIG FÖR DRIFT
<b>ALLMÄN PLATS</b>		
LOKALGATA	Exploator	Samfällighetsförening
GC-VÄG (Gång- och cykelväg)	Exploator	Samfällighetsförening
NATUR	Exploator	Samfällighetsförening
Dagvattenanläggningar	Exploator	Samfällighetsförening
Skydd (Bullerskärm)	Exploator	Samfällighetsförening
Lek	Exploator	Samfällighetsförening
Gatubelysning	Exploator	Samfällighetsförening
Vatten och spillvatten	Exploator	Orust kommun
<b>KVARTERSMARK</b>		
B (Bostäder)	Exploator	Framtida fastighetsägare
B (Miljöhus)	Exploator	Samfällighetsförening
P (Parkering)	Exploator	Samfällighetsförening
E (Transformatorstation)	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare
E (Pumpstation)	Exploator	Orust kommun
E (Tryckstegringsstation)	Exploator	Orust kommun
E (Brandvattentank)	Exploator	Samfällighetsförening
Övriga brandvatten anläggningar	Exploator	Samfällighetsförening
<b>ÖVRIGT</b>		
El	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare
Datakommunikation	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser**

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Säckeback 1:2	Se nedan	Se nedan	Se nedan
Säckeback 1:13	Utrymme för gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg upplåts genom anläggningsförrättning.  Ledningsrätt för vatten- och spillvattensledningar bildas genom ledningsrättsförrättning.	Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätt kan tecknas.	Ersättning för markupplåtelse beslutas i lantmäteriförrättningar.
Säckeback 1:14	Utrymme för gemensamhetsanläggning för lokalgata och gång- och cykelväg upplåts genom anläggningsförrättning.  Ledningsrätt för vatten- och spillvattensledningar, samt pump- och tryckstegringsstation bildas genom ledningsrättsförrättning.	Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätt kan tecknas.	Ersättning för markupplåtelse beslutas i lantmäteriförrättningar.
Säckeback S:2	Samfälligheten utplånas genom att marken överförs till Säckeback 1:2 genom fastighetsreglering.	Överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas.	Ersättning för marköverföring kan utgå enligt lantmäteriförrättning.
Säckeback S:3	Delar av samfälligheten överförs till Säckeback 1:2 genom fastighetsreglering.	Överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas.	Ersättning för marköverföring kan utgå enligt lantmäteriförrättning.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Detaljplanen förutsätter fastighetsrättsliga åtgärder, vilka ska initieras och bekostas av exploitören.

## **Mark ingående i allmän plats**

I planförslaget utgör delar av fastigheterna Säckebäck 1:2, 1:13 och 1:14 allmän plats. Exploatören ska säkerställa utrymme för LOKALGATA och GC-VÄG inom fastigheterna Säckebäck 1:13 och 1:14, inom planområdet. Exploatören ska initiera och bekosta sådana fastighetsrättsliga åtgärder som kan komma att behöva genomföras för att säkerställa ovanstående utrymmen.

## **Avstyckning**

De nya fastigheterna för bostadsändamål kommer att styckas av från fastigheten Säckebäck 1:2. Exploatören initierar och bekostar avstyckningen av bostadsfastigheterna.

## **Fastighetsreglering**

Delar av samfälligheterna Säckebäck s:2 och s:3 bör överföras till Säckebäck 1:2 för genomförandet av detaljplanen. Exploatören initierar och bekostar lantmäteriförrättningar för att genom fastighetsreglering överföra marken. Överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas som även reglerar ersättning för mark som överläts, i annat fall beslutar Lantmäteriet om ersättning.

## **Gemensamhetsanläggning**

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för de blivande fastigheternas förvaltande av [LOKALGATA], [GC-VÄG], [NATUR], bullerskärm, lekplats, gatubelysning, miljöhus, dagvattenanläggningar, parkeringar samt brandvattentank med tillhörande anläggningar.

Gemensamhetsanläggningen/gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta i huvudsak del av fastigheten Säckebäck 1:2 men även del av Säckebäck 1:13 och 1:14. Exploatören ska upplåta mark och anläggningar inom kvartersmark och allmän platsmark till respektive gemensamhetsanläggning som övertar anläggningen för drift och underhåll. Inom Säckebäck 1:2 ska samtliga upplåtelser ske utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningarnas utformning bestäms i en anläggningsförrättning. Exploatören ska initiera och bekosta bildandet av samtliga erforderliga gemensamhetsanläggningar.

För att praktiskt kunna bedriva förvaltning av gemensamhetsanläggningar med flera delägare är det lämpligt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar. En förening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är densamma i de olika objekten.

## **Ledningsrätt**

Rättighet för vatten- och spillvattenanläggningar inom planområdet ska bildas genom ledningsrättsförrättning. Exploatören upplåter utrymme för att anlägga, underhålla, bibehålla samt förnya ledningar inom allmän platsmark och inom u-områden på kvartersmark utan ersättning. Övriga fastighetsägare erhåller ersättning enligt överenskommelse eller genom beslut av Lantmäteriet.

Inom detaljplanen ska exploatören upplåta utrymme för tekniska anläggningar (E). Inom Säckebäck 1:2 ska samtliga upplåtelser ske utan ersättning.

## **DISPENSER OCH TILLSTÅND**

Berörd fastighetsägare, exploatör eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (bygglov, tillstånd/dispens enligt miljöbalken med mera) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom sin fastighet.



Respektive tillståndsmyndighet tar ut taxa för att behandla tillståndsansökan.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Lokalgata och GC-väg**

Lokalgatan och gång- och cykelvägen anläggs och bekostas av exploitören. Lokalgatan och gång- och cykelvägen överförs för drift och skötsel till gemensamhetsanläggning.

### **Arkeologi och fornlämningar**

Inom planområdet finns ett antal stenmurar som utgör övriga kulturhistoriska lämningar och därför ska stenmurarna bevaras, vilket regleras i exploateringsavtal.

### **Vatten, spillvatten och dagvatten**

Planområdet ska utgöra kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av samtliga vatten, spillvatten och dagvattenanläggningar inom planområdet. Innan avloppsreningskapacitet finns och överföringsledningen till Ellös reningsverk som bedöms vara färdigställd år 2028, får startbesked för bostäder inte ges, vilket regleras i planbestämmelserna. Vatten- och spillvattenanläggningar ska efter anläggandet överlåtas till kommunen utan ersättning.

Dagvatten ska fördröjas och omhändertas inom planområdet i enlighet med Väg, VA och dagvattenutredning 2014-07-04 samt Skötselplan för dagvattendammar med omgivande mark på detaljplaneområde Säckebäck 1:2, 2021-10-19. Dagvattenanläggningar ska efter anläggandet överlåtas till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

### **Etapptvis utbyggnad**

Planområdet ska byggas ut etappvis.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Planläggningskostnader**

Plankostnader för detaljplan och till planen hörande utredningar bekostas av exploitören.

### **Exploateringskostnader**

Detaljplanens genomförande resulterar olika former av exploateringskostnader, exempelvis vid utbyggnation av VA-anläggningar, dagvattenanläggningar, vägar, gatubelysning, förrättningskostnader, parkeringar, lekplatser, brandvattentank med mera. Samtliga exploateringskostnader belastar exploitören.

### **Förrättningskostnader**

Kostnader för all fastighetsbildning, inrättande av ledningsrätt och bildande av gemensamhetsanläggning belastar exploitören. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändiga förrättningar hos Lantmäteriet.

## **VA-anslutningsavgifter**

Ett avtal om inkoppling till det allmänna vattennätet, ska tecknas mellan kommunen och exploitören som reglerar förbindelsepunktens läge och anslutningsavgifter för vatten och spillvatten. Anläggningsavgifter ska erläggas enligt för tiden gällande taxa.

## **Bygglovsavgifter**

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt för tiden gällande taxa och bekostas av den sökande.

## **MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har utarbetats av Charlotte Brännström och Rickard Karlsson på Planenheten och Edmund Persson på Mark- och exploateringsenheten på Orust kommun.



Orust kommun 47380 HENÅN  
Kommunhuset, Åvägen 2-6 telefon 0304-33 40 00  
kommun@orust.se [www.orust.se](http://www.orust.se)