
GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Varekils industriområde del av Varekil 1:172

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2008-10-23, kompletterad 2009-01-22

Antagen av kommunfullmäktige 2009-04-23 § 41
Laga kraft 2009-05-19

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar:

Detaljplaneprogram, Varekils industriområde, 2003-12-02

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, 2008-10-23

Utlåtande, 2009-01-22

MKB, Upprättande av detaljplan för industriområde i Varekil –
etapp II, HydroGIS AB, Samrådshandling daterad oktober 2002.

PM Geoteknik Lundby 1:8 m.fl. Varekil, Orust kommun,
Bohusgeo AB i Uddevalla, daterat 2007-10-26.

VA- och gatutredning, Varekils industriområde, WSP
Samhällsbyggnad, daterad 2008-06-27.

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se



2008-10-23, kompletterad 2009-01-22

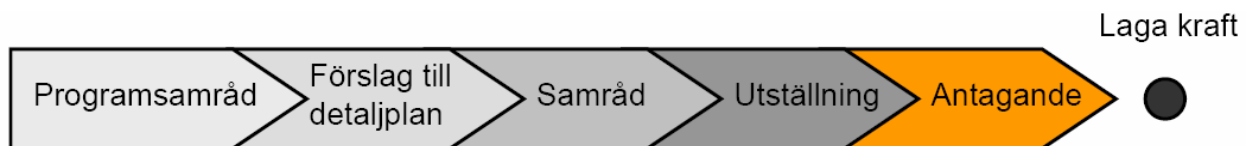
ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

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 ingår i planhandlingen och antas således av kommunfullmäktige.

PLANPROCESSEN

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande, vilket bl.a. innebär att planförslaget kommer vara föremål för såväl samråd som utställning innan det kan tas upp för godkännande och antagande.



TIDPLAN

Målsättningen är att följande tidplan för planarbetet ska följas:

Programsamråd	januari-mars 2004
Beslut om detaljplanesamråd	januari 2008
Samråd	april-maj 2008
MBN beslut om utställning	november 2008
Utställning	december 2008
MBN godkännande	februari 2009
KS godkännande	mars 2009
KF antagande	mars 2009
Laga kraft	april 2009

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

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen slutar fem (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 att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t.ex. om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Allmän plats

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

2008-10-23, kompletterad 2009-01-22

den enskilde utan skyldigheten kan fullgöras genom att en redan befintlig gemensamhetsanläggning (ga) ombildas.

För aktuellt planområde har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken. Det slutliga ställningstagandet avseende huvudmannaskapet tas dock vid lantmäteriförrättning. Varekils vägförening har huvudmannaskapet för intilliggande områden och föreslås även få det för den allmänna platsmarken inom planområdet. Se även under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor – Gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Allmänna platser		
LOKALVÄG	<i>Orust kommun</i>	<i>Varekils vägförening</i>
NATUR	<i>Orust kommun, ingen åtgärd krävs</i>	<i>Varekils vägförening</i>
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar	<i>Orust kommun</i>	<i>Orust kommun</i>
Dammanläggning för dagvatten	<i>Orust kommun</i>	<i>Orust kommun</i>
Gatuvägsbelysning	<i>Orust kommun</i>	<i>Orust kommun</i>
Ei och tele	<i>Eldistributör respektive teleoperatör</i>	<i>Eldistributör respektive teleoperatör</i>
Kvartersmark		
J₁	<i>Fastighetsägare inom resp tomtplats</i>	<i>Fastighetsägare inom resp tomtplats</i>
E (transformator)	<i>Fortum</i>	<i>Fortum</i>

Vatten och avlopp

Orust kommun ska vara huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i området. Utbyggnaden av det gemensamma vatten- och avloppsnätet genomförs av kommunen. Kommunen kommer även att ansvara för driften av vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Vatten- och avlopp kommer att tas in i området genom påkoppling på befintligt nät i Elvägen.

Den eventuella pumpanläggningen för den norra fastighetens behov ingår inte i den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. För pumpanläggningen ansvarar därmed den enskilde fastighetsägaren.

Dagvattenanläggning, inkl damm

Den dagvattenanläggning inklusive damm som föreslås för planområdet kommer att ingå som en del i områdets allmänna vatten- och avloppsanläggning, för vilken Orust kommun skall vara huvudman. För skötsel och underhåll av dagvattenanläggningen ansvarar därigenom Orust kommun.

2008-10-23, kompletterad 2009-01-22

Vägar

Trafik till och från området kommer att ske via Elvägen, för vilken Varekils vägförening är väghållare idag. Inom planområdet ansvarar kommunen för utbyggnad av vägar. Ansvar för fortsatt underhåll och drift åvilar Varekils vägförening.

Naturmark

Idag ansvarar markägaren för det som inom planen givits beteckningen NATUR. Skötselansvaret förs över på Varekils vägförening (Varekil ga:3). Med skötsel menas normal röjning och städning så att markområdet utan olägenheter kan nyttjas av allmänheten.

Kvartersmark

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

AVTAL

En skriftlig överenskommelse, daterad 2004-06-06, har träffats mellan Orust kommun och Schenk Trading & transport AB beträffande option på en industritomt på ca 4500 m² inom det föreslagna industriområdets östra del. Enligt överenskommelsen åtar sig kommunen att i samband med byggnationen av det nya industriområdet anlägga ett plank längs fastighetsgränsen mellan Varekil 1:34 och den nya tillfartsvägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Hela planområdet ligger inom fastigheten Varekil 1:172 vilken ägs av Orust kommun. För fullständig redovisning av ägoförhållandena inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning. Fastighetsförteckningen redovisar även servitut, samfälligheter m.m. inom och intill planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Från den kommunala fastigheten Varekil 1:172 kommer kommunen att stycka av tomter för småindustri till försäljning. Samfälligheterna Varekil S:7, 11s och 12s ska vid lantmäteriförrättningen regleras till Varekil 1:172.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten på begäran av fastighetsägaren. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader för anläggningar, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m. Förvaltning av större anläggningar sker i regel genom bildandet av samfällighetsföreningar.

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar (ga). Utanför planområdet finns en anläggningssamfällighet Varekil ga:3 (Varekils vägförening), som omfattar vägar och andra allmänna platser. Avsikten är att vägar och naturmark inom planområdet ska omfattas av Varekil ga:3. Varekil ga:3 föreslås därför genom anläggningsförrättning omprövas så att följande anläggningar inom planområdet ingår i ga:3.

2008-10-23, kompletterad 2009-01-22

- LOKALVÄG
- Områden med användningsbestämmelsen NATUR

Gemensamhetsanläggningen omprövas av lantmäterimyndigheten. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningen, ingående delägare mm. bestäms vid lantmäteriförrättningen.

LEDNINGSRÄTT

Inom planområdet finns idag ingen befintlig ledningsrätt. Rätten att framdra och nyttja kommunala va-anläggningar inom planområdet behöver ej säkerställas genom ny ledningsrätt, eftersom Orust kommun även fortsättningsvis kommer att äga natur- och gatumarken där ledningarna ska dras fram.

EKONOMISKA FRÅGOR

FASTIGHETSILDNING, LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning, omprövning av gemensamhetsanläggningen Varekil ga:3 samt lantmäteriförrättning för att reglera samfälligheterna Varekil S:7, 11s och 12s bekostas av Orust kommun.

VA-NÄT, VÄGAR OCH GATUBELYSNING

Utbyggnad av vägar, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar bekostas av Orust kommun. För anslutning till det kommunala va-nätet, kommer Orust kommun att ta ut anslutningsavgift enligt den kommunala va-taxan.

Inom planområdet förses samtliga vägar med belysning. Belysningen bekostas av Orust kommun. Drift och underhåll av gatubelysningen i Orust kommun sköts på entreprenad.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kommunal VA-anslutningspunkt finns i planområdets sydöstra del där föreslagen väg ansluter till Elvägens befintliga sträckning. Planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet

En VA- och gatuutredning har tagits fram för planområdet (WSP Samhällsplanering, daterad 2008-06-27). Enligt VA- och gatuutredningen föreslås att spillvattenledning förläggs i väg med servisanslutningar ca 2 meter in på varje fastighet. Spillvattnet ska så långt möjligt avledas med självfall till anslutningspunkt. En LTA-pumpanläggning för spillvatten föreslås vid behov placeras i den norra delen av planområdet.

Vattenledning läggs på frostfritt djup. En brandpost föreslås i anslutning till vägkorsningen i sydöstra delen av planområdet

Fastigheterna förses med dagvattenserviser. Dag- och dräneringsvatten från fastigheterna leds till en sedimenteringsdamm som placeras i naturmarken i planområdets södra del. Från dammen leds dagvattnet vidare till kommunal dagvattenledning. För avrinning från den norra fastigheten (del av Varekil 1:172) samt för del av gatan (vändplatsen) föreslås fördröjning i ett makadamdike vid vändplatsen. Vattnet släpps därefter i befintligt dike som rinner norrut.

2008-10-23, kompletterad 2009-01-22

LOKALVÄG

Vägarna inom planområdet byggs ut i samband med områdets exploatering. Vägbredd och vändplaner utformas enligt VA-och gatuutredning, daterad 2008-06-27, till 24-metersekipage.

GEOTEKNIK, GRUNDLÄGGNING OCH RADON

Rekommendationer i Geotekniskt PM daterat 2007-10-26 ska följas vid planens genomförande.

En geoteknisk undersökning för hela det område som ingick i planprogrammet har gjorts av Bohusgeo AB och avrapporterats i rapport daterad 2007-10-22. Aktuellt planområde utgör den södra delen av undersökt område och för planområdet finns Geotekniskt PM, daterat 2007-10-26.

Enligt geoteknisk PM kan mindre kompletterande undersökningar behöva göras i bygglovskedet när byggnadernas exakta lägen är bestämda. I PM anges även att kompletterande markradonmätningar lämpligen utförs i samband med projekteringen av området.

EL OCH TELE

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

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För Orust kommun:

Marcus Larsson och Patrik Alenklint,
tekniska enheten.

Daniel Holdenmark och Rickard Karlsson,
miljö- och byggnadsenheten.

För Rådhuset Arkitekter AB:

Sören Mannberg (uppdragsansvarig), Linda
Hansson och Anna Eklund (handläggande).

Rickard Karlsson

Sören Mannberg

Kommunstyrelseförvaltningen
Miljö- och byggnadsenheten

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & miljö

KOMPLETTERING 2009-01-22

Efter utställningen av detaljplanen har genomförandebeskrivningen, under rubriken Fastighetsbildning mm, kompletterats med information om att samfälligheterna Varekil S:7, 11s och 12s ska regleras till Varekil 1:172. Orust kommun ska stå för kostnaderna för lantmåteriförrättningen. Avsnittet Ekonomiska frågor - Fastighetsbildning, lantmåteriförrättningar har kompletterats med denna information.

Härutöver har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.