

Förslag till

DETALJPLAN FÖR SALTKÄLLAN ÅSEN, PÅ FASTIGHETEN SÄTERI 1:9 MUNKEDALS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling 2023-05-05

INLEDNING

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på Åsens höjdrygg. Antal bostäder beror på vilken eller vilka typer av bostäder som i slutändan väljs. Planen är flexibel och tillåter villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Planen inrymmer även möjlighet till att bygga en förskola i områdets nordligaste kvarter. Bostadshusen lokaliseras och utformas med stor hänsyn till landskapskapet, natur- och kulturvärden. Tillfart till området sker från väg 832 (gamla E6) via en befintlig mindre väg, den s.k. Kungsvägen, som iordningsställs i samband med detaljplanens genomförande. Planbestämmelser syftar också till att möjliggöra omhändertagande av dagvatten från området och att bibehålla geotekniskt stabila förhållanden.

Allmänt om genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande när detaljplanen genomförs.

Genomförandebeskrivningen berör i första hand parterna Munkedals kommun, nedan kallad "Kommunen" och ägare av fastigheten Saltkällan säteri 1:9, eller den part som denne gett fullmakt till att företräda ägaren, nedan gemensamt kallad "Exploatören". Begreppet "nya fastighetsägare" avser de som förväntas köpa en nybildad fastighet inom detaljplaneområdet.

ORGANISATORSKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL).

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidplan:

Samråd: kvartal 2 2023

Utställning: kvartal 3 2023

Antagande: kvartal 4 2023

Detaljplanen får laga kraft cirka 3 veckor efter antagande, under förutsättning att planen inte överklagas. Överklagandetiden är 3 veckor.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheterna Saltkällans säteri 1:2, 1:9, 4:1 och Brevik s:2. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilket innebär att Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark. Detta innefattar GATA, PARK och NATUR. Allmän plats ska utformas enligt detaljplan, och bland annat ska gångvägar, grodtunnel, lekplats, utsiktsplats och fallskydd anordnas.

För ledningar som avses läggas ned inom allmän platsmark och inom u-områden på kvartersmark är det de respektive ledningsägarna som är huvudman för sina ledningar och ansvarar därmed för dess utbyggnad och drift. Planområdet ligger inom den del av kommunen där Ellevio är elnätägare. Med eldistributör avses därmed Ellevio.

Planområdet avses anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (nedan benämnt VA). Kommunen genom det kommunala bolaget Munkedal Vatten AB ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av VA-systemet inklusive dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet, vilket kommer att omfatta de nya delarna inom allmän plats, inom u-områden och även ett dike från den norra dagvattendammen utanför planområdet. Munkedal Vatten AB ansvarar för att ansluta nya diken från dagvattendammarna till befintliga diken utanför planområdet.

Kommunen samordnar genomförandet av alla anläggningar inom allmän plats och inom u-områden inom kvartersmark.

Exploatören eller nya fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningar inom kvartersmark, vilket innefattar bland annat bostäder och servisleddningar.

Inom kvartersmark finns mark avsatt för förskola. Förskolan ligger inom Exploatörens mark. Vem som ska bygga och drifva denna är inte klarlagd.

Se vidare sammanställning i tabell nedan över ansvar för genomförande respektive drift av respektive anläggning.

Ansvarsfördelningen för utbyggnad och drift sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Gata inkl belysning	GATA	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Gångvägar	NATUR / gång	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Grodpassage	GATA/grodtunnel	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Naturmark	NATUR	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Lekplats	NATUR/lek	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Fallskydd	NATUR/fallskydd	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Utkiksplats	NATUR/utkiksplats	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Tomrör för fiber/optoledningar	LOKALGATA och B/u	Munkedals kommun	Munkedals kommun/ledningsägare
Tryckstegringsstation	E (i sydost)	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
Pumpstation	E (i sydost)	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
VA-ledningar	GATA	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
Brandpost	GATA	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
Dagvattenanläggningar inom allmän plats (damm, diken, dagvattenledningar)	GATA och NATUR	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB Dock - Munkedals kommun ansvarar för skötsel av gräsytor runt dagvattendammarna.
VA inkluderat dagvattenanläggningar inom u-området	B / u	Munkedal Vatten AB	Munkedal Vatten AB
Bostäder	B	Exploatör/Nya fastighetsägare	Nya fastighetsägare
Förskola	S	Munkedals kommun / Exploatör/Fastighetsägare – ej klart	Munkedals kommun / Nya fastighetsägare – Ej klart
Servisledningar för VA inkl dagvatten inom kvartersmark	B	Exploatör / Fastighetsägare	Samfällighetsföreningar/ Framtida fastighetsägare
Elnät	GATA resp B/u	Eldistributör	Eldistributör
Transformator	E (i norr)	Eldistributör	Eldistributör

Avtal

Nedan följer en redovisning av vilka avtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll.

Avtal mellan Kommunen och Exploatören

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Kommunen och Exploatören. Avtalet föreslås upprättas innan det förnyade samrådet sker, men ska godkännas och undertecknas av bägge parter innan detaljplanen antas.

Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till Kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan Exploatören och Kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För Exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Frågor som regleras i avtalet är: Utbyggnad av allmän plats, GATA, NATUR och PARK, anläggande av VA- och dagvattensystem (inkluderat tekniska anläggningar, dammar och diken), utsiktsplats, fallskydd, grodpassage, transformatorstation och förläggning av el-ledningar och tomrör för bredband. Vidare regleras lantmäteriatgärder, gestaltning av området samt ett antal frågor gällande hänsynstaganden till natur- och kulturmiljöer, enligt nedan beskrivningar under Natur- och kulturmiljöer såsom hänsyn till platsen där den rödlistade busken norskoxel finns och hänsynstagande till fornminnesområde. Vidare hanteras vem som söker erforderliga lov och tillstånd, såsom tillstånd i Gullmarns naturvårdsområde. Eventuellt regleras även frågor om utbyggnad och drift av förskola i avtalet.

I exploateringsavtalet regleras även på vilka villkor som allmän platsmark ska övergå i Kommunens ägo. Ett separat avtal om fastighetsreglering avses därefter träffas, som enbart reglerar fastighetsrättsliga frågor.

Avtal mellan Kommunen och övriga fastighetsägare

Avtal mellan Kommunen och ägare av Brevik s:2 avses träffas avseende fastighetsreglering av mark som ska ingå i allmän plats. Enligt fastighetsregistret är det 5 delägande fastigheter i samfälligheten och det finns ingen samfällighetsförening bildad för densamma. Om inget avtal träffas så får parternas mellanhavanden regleras i samband med lantmäteriförrättning.

Det kan eventuellt bli aktuellt att skriva avtal med ägare av Saltkällan säteri 1:2 för bildande av rättighet för dike som nyanläggs utanför detaljplanens område för att ansluta ny dagvattendamm till befintlig recipient.

Avtal mellan ledningsägare och Exploatören/Kommunen

För anläggningar inom allmän platsmark tecknas markupplåtelseavtal mellan de respektive ledningsägarna och Kommunen. I avtalet ska framgå om rättigheten får inskrivas i fastighetsregistret eller möjligen upplåtas med ledningsrätt eller officialservitut.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Allmän plats

Det finns ingen kommunägd fastighet i direkt anslutning till planområdet som man med fördel kan reglera all allmän platsmark till, utan en eller ett par nya fastigheter avses bildas, genom avstyckning från Saltkällan säteri 1:9 för ändamålet. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för allmän platsmark om inte annat föreskrivs i exploateringsavtalet. Fastighetsbildning söks och kan genomföras först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bildande av bostadsfastigheter

Exploatören kommer, inom ramen för detaljplanens bestämmelser, att kunna bygga friliggande bostäder, parhus, radhus och/eller mindre flerbostadshus inom de olika kvarteren.

De nyttillkommande fastigheterna för bostadsbebyggelse kommer att bildas genom avstyckning från Saltkällans säteri 1:9.

Detaljplanen föreskriver inga minsta eller största storlekar på de blivande fastigheterna (tomterna). Storlek och utformning kommer därför bland annat att styras av vilken typ av bostäder som Exploatören väljer att bygga inom de respektive kvarteren. Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark. Exploatören ansöker även om bildande av eventuella rättigheter som hör till de respektive nya fastigheterna inom detaljplanen såsom gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark. Exempelvis kan gemensamhetsanläggningar bildas för parkeringar och lekplatser inom kvartersmark.

Fastighetsbildning söks och kan genomföras först efter att detaljplanen fått laga kraft.

Rättigheter för ledningar och övriga tekniska anordningar såsom pumpstation och transformatorstation

Allmänna ledningar avses förläggas i allmän platsmark respektive inom redovisade u-områden inom kvartersmark. Säkerställande av rättigheter för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark löses genom ledningsrätt alternativt servitut.

För anläggningar inom allmän platsmark tecknas markupplåtelseavtal mellan de respektive ledningsägarna och Kommunen. I avtalet ska framgå om rättigheten får inskrivas i fastighetsregistret eller möjligen upplåtas med ledningsrätt eller officialservitut.

Område som enligt detaljplan är avsatta för tekniska anläggning, såsom pumpstation, tryckstegningsstation och transformatorstation, och betecknas E i detaljplan, kan avstyckas till särskilda fastigheter eller upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

Ägare av respektive berörd ledning / anläggning ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av rättighet alternativt tillser att rättigheten registreras i fastighetsregistret.

TEKNISKA FRÅGOR

Gatunät

Infart till det planerade bostadsområdet kommer att ske via Kungsvägen som angörs via väg 832 (gamla E6). Kungsvägen kommer att behöva rustas upp och breddas längs vägen.

Projektering av anslutning och anläggande till den allmänna vägen 832 utförs av Kommunen efter godkännande av ny anslutning enligt Väglagen från Trafikverket. Kommunen ska samråda med Trafikverket i frågan.

Inom planområdet ansvarar Kommunen för anläggning av allmän plats GATA.

Viss del av tillfartsvägen, inom allmän plats, GATA, bedöms ligga inom Gullmarns naturvårdsområde. Kommunen ansvarar för att ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen för åtgärder innan utbyggnad sker. Tillstånd ska sökas innan detaljplanen antas.

Natur- och kulturmiljöer, friytor, rekreation

Inom området finns en yta inom allmän platsmark där en lekplats ska anläggas. I anslutning till lekplatsen finns en yta avsatt som utkiksplats som också ska anläggas. För att nå utkiksplatsen föreslås stigar att anläggas inom naturmark. I områdets västra del ska fallskydd uppföras.

Ökad trafik i området kommer att påverka den värdefulla groddjursfaunan som utnyttjar både de anlagda dammarna och skogsmiljöerna i områdets norra del. För att trygga groddjursfaunan avses en grodpassage anläggas under vägen i norr.

Befintliga stenmurar inom allmän plats med beteckning q₁ ska enligt planbestämmelse bevaras.

Högst upp på branten på den västra sidan har den rödlistade, fridlysta och starkt hotade busken norskoxel, påträffats. Vid utbyggnaden av planförslaget ska platsen tillfälligt märkas upp för att undvika exempelvis upplägning av avverkningsrester.

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturmiljölagen. Exploatör ansvarar för att områdena inte skadas i samband med byggnation.

Vatten och avlopp

Samtliga blivande fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Detta avloppsnät avses byggas ut från anslutningspunkten fram till servisventil respektive spolbrunn (som också ingår i den kommunala anläggningen). Ledningsnätet byggs ut i samband med gatuutbyggnaden och förläggs i huvudsak inom allmän platsmark GATA och inom u-områden inom kvartersmark. Förbindelsepunkter anvisas i de blivande fastigheternas omedelbara närhet. Tryckstegningsstation och pumpstation anläggs inom anvisat E-område i planens sydöstra del.

I samband med projektering ska samråd ske med Räddningstjänsten om eventuella framtida brandposters placering. Ett centralt läge i området planläggs för att reservera ett område för utbyggnad av brandpost. Brandpostnät ska dimensioneras enligt SV P114.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. I utredningen redovisas olika möjliga lösningar som går att tillämpa inom planområdet. Dagvatten ska avledas från kvartersmark och fördröjas inom allmän platsmark.

El och bredband

Nya anslutningar för el och bredband förläggs i allmän platsmark, GATA och inom u-områden inom kvartersmark. Tomrör för fiber ska läggas i gata från anslutningspunkt fram till respektive fastighetsgräns (samma som VA).

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för Kommunen

Kommunens kostnader för planhandläggning betalas av Exploatören.

Planens genomförande bekostas i princip helt av Exploatören och regleras i kommande exploateringsavtal. Dock ska Kommunen stå för projektering av anslutning och anläggande av anslutningen till den allmänna vägen 832 och för anläggande av stigar och eventuella parkeringsplatser inom allmän plats PARK, för åtkomst av utsiktsplats och lekplats som anläggs inom området.

Ekonomiska konsekvenser för Exploatören

Exploatören bekostar, genom reglering i exploateringsavtalet, all utbyggnad av allmän plats, innefattande gator, gångväg, grodtunnel, fallskydd, lekplats och utsiktsplats, dagvattendammar och nya diken som erfordras (vilket både är inom och utom planområdet). Exploatören står vidare för utbyggnad av elledningar och förberedelse för fiber (tomrör). Vidare står Exploatören för förrättningskostnader för bildande av allmän platsmark och för säkerställande av rättigheter för VA-nätet inom kvartersmark.

Exploatören respektive nya fastighetsägare bekostar all utbyggnad inom kvartersmark, såsom uppförande av bostäder och anläggande av eventuella kvartersgator, parkeringar och lekplatser inom kvartersmark samt står för anslutningsavgifter för VA. Vidare står Exploatören respektive nya fastighetsägare för samtliga förrättningskostnader, bygglovsavgifter och eventuella andra myndighetsavgifter förknippade med exploateringen.

EFTERFÖLJANDE TILLSTÅND

En planerad åtgärd som riskerar att påverka groddjuren på ett sätt som är förbjudet enligt 6 § artskyddsförordningen kräver dispens enligt 15 § artskyddsförordningen. Dispens söks efter planens antagande när åtgärder som kan kräva dispens kan preciseras.

Tillstånd söks hos Länsstyrelsen för vissa ingrepp i Gullmarns naturvårdsområde för utbyggnad av GATA och anläggande av dagvattendamm. Tillstånd söks innan detaljplanen antas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Radar arkitektur & planering AB i samarbete med Berand Mark & Exploatering AB och Munkedals kommun.

.....
Lisa Gunnarsson
Planhandläggare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Munkedals kommun

.....
Tobias Noborn
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Radar arkitektur & planering AB