

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kviström 1:17 m fl

Upprättad 2010-04-12, reviderad 2010-10-05

Munkedals kommun, Västra Götalands län

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Plankarta
 - Illustrationskarta
 - Redogörelse för programsamråd
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande efter utställning
-

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

Beskrivningen tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för del av Kviström 1:17 m fl, Munkedals kommun, Västra Götalands län, upprättad av Sjölen och Hansson Arkitekter HB och Zirkon mark och exploatering.

Tidplan

Ungefärlig tidplan fram till lagakraftvunnen detaljplan.

- | | |
|--|------------------------|
| <input type="checkbox"/> beslut om plantillstånd | 2007-10-10 |
| <input type="checkbox"/> programsamråd | 2008-04-18 |
| <input type="checkbox"/> Plansamråd | augusti-september 2009 |
| <input type="checkbox"/> Utställning | maj-juni 2010 |
| <input type="checkbox"/> KS beslut om antagande | november 2010 |
| <input type="checkbox"/> Laga kraft tidigast | december 2010 |

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för denna plan är 10 år från det datum då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark, parkmark och vägar) inom planområdet. Aktuell plan har enskilt huvudmannaskap, dvs kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna utan det är de enskilda fastighetsägarna som är primärt ansvariga.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	LOKALGATA	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Gång- och cykelväg	gång	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Parkering	P-PLATS	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR		Samfällighetsförening
Parkmark	PARK	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Lekplats	lek	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledning		Exploator/fastighetsägaren	Kommunen
Dagvattenanläggning inkl fördröjningsmagasin	våtmark	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Transformatorstation	E	Eldistributör	Eldistributör
Släntfläckning och erosionsskydd	b ₁	Exploatorn	Samfällighetsförening
Kvartersmark			
Bostäder, friliggande villor	B ₁	Exploator/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Bostäder, radhus	B ₂	Exploator/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Bostäder, atriumhus	B ₃	Exploator/fastighetsägaren	Fastighetsägare

Avtal

Ett avtal bör tecknas mellan kommunen och Vägverket för ombyggnad av utfart till Stalevägen.

Ett avtal (exploateringsavtal) bör upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatorn som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om följande;

- Utbyggnad och överlämnande av va-ledningar.
- Utbyggnad av dagvattenanläggning och upprättande av drift- och skötselplan
- Ombyggnad av utfarten till Stalevägen.
- Parkområdets utformning
- Kommunens eventuella andel i gc-vägen längs Stalevägen.

- Anläggande av släntfläckning och erosionsskydd i bäckravinerna.
- Anläggande av avlastningsschakt i anslutning till lokalvägen upp mot Tingshuset

Ett avtal bör tecknas mellan Eldistributören och Exploatören/fastighetsägaren angående utbyggnaden av el-nätet och anslutning till detta.

Ett avtal bör tecknas mellan ägaren till Kviström 1:14 och Exploatören/fastighetsägaren angående utbyggnaden av lokalgata samt andelar i gemensamhetsanläggning (för lokalgata) samt reglering av den del av Kviström 1:14 som ligger inom detaljplanen och är utlagd som allmän plats (se under Gemensamhetsanläggning nedan).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Kviström 1:17. Fastigheten Kviström 1:82 omfattas också av detaljplanen. Delar av Kviström 1:14 omfattas också av detaljplanen.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

Fastighetsbildning

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägares nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark, t.ex. för vägar. Vissa kan vara av sådan betydelse att de kan få utföras mot markägares bestridande. Detaljplanen i sig skapar dock inte rättigheterna utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

För att förverkliga och säkerställa en detaljplans intentioner krävs, förutom fysiska anläggningsarbeten, en rad olika rättsliga handlingar. Flertalet åtgärder bygger på avtal mellan berörda fastighetsägare. Det kan också behövas avtal mellan enskilda och allmänna aktörer, t.ex. exploateringsavtal, avtal om ändring av el- och tele anslutningar. Dessa åtgärder leder till att fastighetsindelning, rättigheter, ägande m.m. anpassas till de förutsättningar som planen anger.

Flertalet avtal och upplåtelse av rättigheter och samverkan mellan fastigheter behöver befästas genom fastighetsbildningsförrättningar av olika slag.

Avstyckning innebär att mark avskiljs till en ny fastighet.

Fastighetsreglering innebär t.ex. att mark flyttas från en fastighet till en annan och/eller att rättigheter/servitut bildas, ändras eller upphävs.

Fastighetsbestämning kan göras om något i fastighetsindelningen, gräns eller rättighet är oklart. Genom åtgärden fastläggs vad som gäller men inget nytt tillskapas. Beslut fattas efter genomgång av arkivhandlingar, mätningar på marken samt sammanträde med berörda fastighets-/rättighetshavare.

Anläggningsförrättning görs för att bestämma att en viss anläggning och/eller allmän platsmark ska höra till vissa fastigheter. Vid förrättningen avgörs bl.a. anläggningens omfattning och hur kostnader för utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter. Vid förrättningen beslutas om rättighet till utrymme som anläggningen tar i anspråk samt om ersättning till berörda markägare för detta.

Samfällighetsförening kan bildas för att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrättsförrättning innebär att rättighet för vissa mer allmänna ledningar upplåts till förmån för ledningens ägare.

Samtliga åtgärder ska ske i överensstämmelse med gällande detaljplan eller andra bestämmelser.

Allmän platsmark

I planförslaget utgör i huvudsak delar av fastigheten Kviström 1:17 allmän plats men även delar av fastigheten Kviström 1:14 utgör allmän plats.

Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. För iordningställande och skötsel skall inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar med i första hand ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet som delägare.

[LOKALGATA] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga lokalgator.

[P-PLATS] Planområdet ger möjlighet att inom området parkeringsplatser.

[PARK] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga park.

[NATUR] Naturmark inom planområdet.

[E] Möjlighet att inom planområdet anlägga tekniska anläggningar.

Kvartersmark

Nyttillkommande fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från fastigheten Kviström 1:17. Utformningen avses bli i huvudsak enligt planillustrationen. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörd fastighetsägare/exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[B₁] Bostäder, friliggande villor

[B₂] Bostäder, radhus

[B₃] Bostäder, atriumhus eller liknande, mindre verksamhet tillåts i bottenplanet mot Stalevägen

Den befintliga fastigheten Kviström 1:83 kommer att övergå till naturmark vid detaljplanens genomförande. Det innebär att fastigheten kommer att utsläckas.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheternas förvaltande av gemensamma anläggningar såsom **[LOKALGATA]**, **[P-PLATS]**, **[PARK]** och **[NATUR]**. Även dagvattenanläggning och fördröjningsmagasin skall förvaltas av gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen/gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta i huvudsak del av fastigheten Kviström 1:17 men även delar av fastigheten Kviström 1:14.

Fastigheten Kviström 1:14 bör ha en del i gemensamhetsanläggning för **[LOKALGATA]** eftersom fastighetens tillfart går genom planområdet.

Fastigheten Kviström 1:81 (Naturreservatet), belägen utanför planområdet, bör ha en del i gemensamhetsanläggning för [LOKALGATA] och [P-PLATS] eftersom p-platsen i planområdets södra del syftar till att tillgängliggöra naturreservatet.

Förvaltning av 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

Allmänna ledningar inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt.

Kommunens va-ledningar inom planområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheten Kviström 1:81 utanför planområdet har servitut för **väg utrymme** samt **gångväg** som belastar fastigheten Kviström 1:17 och servitut för utrymme som belastar fastigheten Kviström 1:14. Dessa servitut bör upphävas om fastigheten Kviström 1:81 ansluts till kommande gemensamhetsanläggning för [LOKALGATA] och [P-PLATS].

Fastigheten Kviström 1:14 har servitut för **väg** som belastar fastigheten Kviström 1:17. Detta servitut bör upphävas om fastigheten Kviström 1:14 ansluts till kommande gemensamhetsanläggning för [LOKALGATA].

Fastigheten Kviström 1:82 har servitut för **vatten- och avloppsledning, vattentäkt** samt **väg** som belastar fastigheten Kviström 1:17. Dessa servitut bör upphävas om fastigheten Kviström 1:82 ansluts till kommunalt vatten och avlopp och ansluts till kommande gemensamhetsanläggning för [LOKALGATA].

Fastigheten Kviström 1:83 har servitut för **vatten- och avloppsledning** samt **väg** som belastar fastigheten Kviström 1:17. Dessa servitut skall upphävas då fastigheten Kviström 1:83 utsläcks.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

All utbyggnad av vägar inom planområdet samt övriga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploitören.

Exploitören avstår utan ersättning den mark som skall upplåtas som allmän plats eller som skall upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

Ersättning till Kviström 1:14 för intrånget av gemensamhetsanläggning bör regleras genom avtal (se under Avtal ovan). Alternativt får lantmäteriet bestämma om ersättning vid anläggningsförrättningen.

Vägar, va-nät mm

Exploatören/fastighetsägaren svarar för all utbyggnad av vägar inom planområdet.

Exploatören/fastighetsägaren skall svara för utbyggnad av va-nätet. Va-nätet skall sedan överlämnas till kommunen utan ersättning. Detta skall regleras genom exploateringsavtalet, se under rubriken Avtal.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning och anläggningsförrättning bör initialt belasta exploatören. Kostnaderna regleras dock slutgiltigt vid respektive förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

- Trafikbulerutredning, Björn Hermansson, Dalslands Miljökontor
- Geoteknisk utredning, Peter Claesson, Skanska
- VA-utredning, Urban Vikingsson, AqVAtch AB

Lokalgata

Inom bostadsområdet ska gatorna utformas enligt typsektionerna A, B eller C. Se plankarta och planbeskrivning.

Tillfart till planområdet sker från Stalevägen. Utfarten till Stalevägen ska byggas om i enlighet med de rekommendationer som återfinns i VGU (Vägar och gators utformning).

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät. Exploatören bygger ut va-nätet inom planområdet som överlämnas till kommunen. Va-nätet skall byggas ut enligt kommunens anvisningar.

Förbindelsepunkter upprättas vid de blivande fastigheternas/tomternas omedelbara närhet.

Dagvatten från nya byggnader och hårdgjorda ytor ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration och dagvattenmagasin.

El- och tele

Det finns befintliga telekablar inom området. Samtliga ligger inom allmän platsmark enligt planförslaget. Nya anslutningar för el och tele skall dras i gatumark.

Uppvärmning

Individuell uppvärmning, ej direktverkande el.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har tagits fram med hjälp av lantmätare Torbjörn Jennerhed, Zirkon Mark & Exploatering.

För Munkedals kommun

För Sjölen och Hansson HB

Ronny Larsson
Fysisk planerare

AnnaKarin Sjölen
Arkitekt