

## Genomförandebeskrivning

# Detaljplan för del av Torreby 3:154, Slottet

*Munkedals kommun, Västra Götalands län*

Upprättad av Sjöln & Hansson Arkitekter HB 081210  
Reviderad 090416

Antagen av Ks: 2009-05-13  
Laga kraft: 2009-06-24

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan.

- |                          |                              |                               |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Programsamråd                | oktober-december 2007         |
| <input type="checkbox"/> | Plansamråd                   | juni-september 2008           |
| <input type="checkbox"/> | Utställning                  | december 2008 - februari 2009 |
| <input type="checkbox"/> | KS godkännande för antagande | mars 2009                     |
| <input type="checkbox"/> | KS beslut om antagande       | april 2009                    |
| <input type="checkbox"/> | Laga kraft tidigast          | maj 2009                      |

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

### Huvudmannaskap

#### Allmänna platser

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats inom planområdet.

#### Vägar

Torreby vägs samfällighetsförening är huvudman för enskilda vägar inom området. Den nya infarten inom planområdet sköts av berörd/berörda fastighetsägare.

#### El och tele

Fortum är elnätsägare inom området. Skanova ansvarar för telenätet inom området.

## Ansvarsfördelning mellan olika aktörer

### Markägaren/exploatören

- iordningställer vägar och andra gemensamma anläggningar
- ansöker om avstyckning
- ansöker om lantmäteriförrättning
- bygger ut det lokala VA-nätet
- söker bygglov för bostadshus
- sätter upp skyddsräcke i den nordvästra delen av området.

### Kommunen

- anvisar anslutningspunkt till kommunalt VA i fastighetsgräns
- övertar va-nät inom fastighet

### Torreby Intressenter AB

- ansvarar för skötsel av naturmark inom planområdet

### Fastighetsägaren/Fastighetsägarna

- ansvarar för drift och underhåll av de vägar och andra gemensamma anläggningar som ligger på allmän platsmark

### Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera

- anläggande av VA-anläggning fram till tomtgräns
- drift av VA-anläggning fram till tomtgräns
- anslutningsavgifter
- exploateringsavgifter
- naturhänsyn och skötselplan
- gestaltungsprogram och miljöhänsyn vid utformning av bebyggelsen
- flytt av ledningar inom planområdet
- ansökan om anläggningsförrättningar
- ombyggnad av den södra utfarten mot allmän väg 813.

Ett vägavtal skall upprättas mellan kommunen och Vägverket angående ombyggnad av den södra utfarten från Torrebyområdet mot allmän väg 813.

## TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Planen innehåller byggrätter som är begränsade med avseende på hur många våningar som får byggas. I detta sammanhang definieras en våning på följande sätt:

**Vind** räknas som våning om skärningslinjen mellan fasad och takplan ligger mer än 0,7 m över vindsbjälklaget.

Enstaka takkupor kan ev. anses vara mindre avvikelser enligt PBL 8:11 sista stycket.

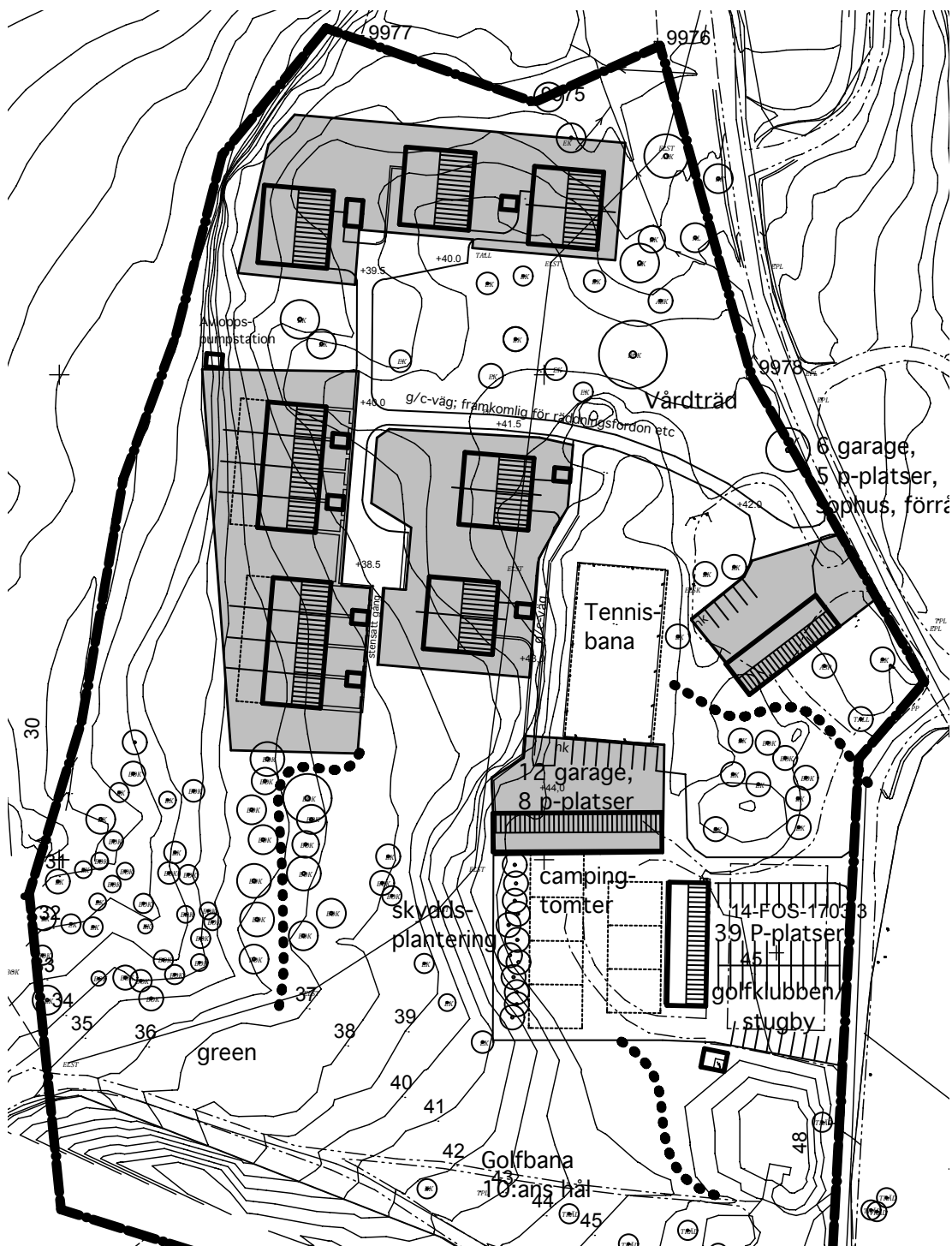
**Källare** räknas som våning om golvet ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå.

Inom planområdet är suterrängvåning tillåten.

# FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

## Marköverföringar

I samband med planens genomförande behöver fastighetsregleringar göras. Planförslaget innebär att kvartersmark för bostäder med tillhörande parkeringsytor kommer att styckas av. Resterande mark inom planområdet kommer även fortsättningsvis att ingå i fastigheten Torreby 3:154, som ägs av Torreby Intressenter AB. Illustrationen nedan visar den reglering som behöver göras om planen ska kunna genomföras på det sätt som plankartan redovisar. Den skaffrade, gråa ytan visar den föreslagna avstyckningen.



Föreslagen avstyckning.

## Gemensamhetsanläggningar

En anläggning, t ex en väg, kan vara gemensam för flera fastigheter. För att reglera skötsel och kostnadsfördelning för anläggningen kan man bilda en samfällighet enligt anläggningslagen, en s.k. gemensamhetsanläggning. Antingen förvaltas gemensamhetsanläggningen av de delägande fastigheterna, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening som leds av en styrelse, s.k. föreningsförvaltning. En gemensamhetsanläggning skapas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

## Vägar och parkeringar

Det befintliga vägnätet inom Torrebyområdet förvaltas av Torreby vägs samfällighetsförening, Torreby GA:4. Föreningen har endast nyttjanderätt till vägmarken som inom detaljplaneområdet är i privat ägo. Vid genomförandet av detaljplanen skall samtliga nya fastigheter inom planområdet anslutas till befintliga Torreby GA:4.

Två parkeringsområden för de planerade bostäderna skall anläggas. Parkeringarna ligger inom kvartersmark och skall ägas gemensamt av de boende. Ansvar för drift och skötsel av parkeringsplatserna tillfaller de delägande fastigheterna.

## Allmän platsmark

Allmän plats som benämns NATUR inom planområdet föreslås skötas av enskild huvudman — i detta fallet fastighetsägaren Torreby Intressenter AB.

I denna mark ingår bl a delar av två ädellövskogsbestånd. Ädellövskogen skyddas av skogsvårdslagen(1979:429). Lagen syftar till att ädellövskogen skall bevaras för framtiden. Detta skall ske genom ett aktivt ädellövskogsbruk med ändamålsenlig skötsel där ädellövskogens miljövärden och höga virkesvärden beaktas. Annan avverkning än röjning och gallring får inte påbörjas innan Skogsstyrelsen lämnat tillstånd till detta.

För att underlätta förvaltningen av ädellövskogen har en dokumentation av naturvärden inom planområdet, samt en översiktlig skötselplan för olika delområden upprättats. Skötselplanens syfte är att bevara och utveckla ädellövskogens biologiska mångfald och att bidra till att skapa en god boendemiljö vid en framtida exploatering. Skötselplanen är översiktlig i sin nuvarande form och skall vid behov fördjupas för att underlätta uppföljning av de återkommande åtgärder som kommande förvaltare ska utföra i syfte att bevara naturvärdena i området.

De åtgärder för grönområdet som beskrivs i skötselplanen skall ingå i fastighetsägarens åtagande, vilket regleras i exploateringsavtal.

Allmän plats som benämns INFART och GÅRDSGATA inom planområdet föreslås skötas av enskild huvudman i detta fallet de delägande bostadsfastigheterna som nyttjar vägen. Lämplig lösning prövas vid anläggningsförrättning. Ansökan om förrättning ska ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

## Servitut

### *Befintliga servitut*

Det finns ett antal inskrivna servitut för väg, gångväg och parkeringsplatser som belastar fastigheten Torreby 3:154 till förmån för Torreby 3:36. Befintliga servitut berörs inte av

planändringen. Befintliga servitut säkras med y-bestämmelse på plankartan.

#### *Tillkommande servitut*

#### Servitut för VA-servisledningar

Servitutsavtal upprättas mellan fastighetsägare som måste ha servisledningar över varandras fastigheter.

#### **Ledningsrätter**

Ledningsrätter för el och va går genom planområdet. Fortum har en 10 kV luftledning genom området som kommer att grävas ner. Ledningsrätterna skall därför ombildas. På plankarta anges u-områden för ledningar.

#### **Ledningar**

Inom planområdet finns idag el- och va-ledningar som betjänar befintliga fastigheter. I samband med planens genomförande kommer det att anläggas nya va-ledningar inom planområdet. Det kommer också att ske en om- och nybyggnad av anläggningar för el- och tele inom området.

Nya ledningar kommer i huvudsak att dras i samband med att nytt va anläggs. De boende inom planområdet kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltar va-anläggningen inom fastighetsgräns.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vatten och spillvattenavlopp**

Till Torrebyområdet finns kommunalt vatten och spillvattenavlopp. Kapacitet finns för att ansluta den planerade byggnationen till befintligt va-nät.

Den nya byggnationen inom området beräknas omfatta 28 lägenheter i flerbostadshus och radhus.

Samtliga ledningar och eventuella pumpstationer inom exploateringsområdet, det s.k. internnätet, utförs av exploatören.

### **El**

Den befintliga transformatorstationen inom planområdet kommer att bytas ut, då kapaciteten inte räcker till för att försörja den föreslagna bebyggelsen.

Upprättad 2008-12-10

Reviderad 09-04-16



Anna-Karin Sjölen, Sjölen & Hansson Arkitekter  
Arkitekt