

Detaljplan för

TEGELVERKSTOMTEN

del av fastigheten Foss 10:1

Munkedals kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2008-05-20, justerad 2008-09-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Planförslaget redovisar en utbyggnad av bostäder i Munkedal.

Denna genomförandebeskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för del av fastigheten Foss 10:1.

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 är en handling som ingår i planhandlingen och kommer att antas tillsammans med övriga planhandlingar.

Tidplan

Planen drivs enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket innebär att både samråd och utställning genomförs. Kommunstyrelsen ska anta detaljplanen.

Målsättningen är att följande tidplan för planens genomförande ska kunna gälla:

Februari 2008	Beslut om samråd
Februari-mars 2008	Samråd
April 2008	Samrådsredogörelse
Maj 2008	Beslut om utställning
Juni 2008	Utställning
Augusti 2008	Utlåtande
September 2008	Kommunstyrelsen, antagande
Oktober 2008	Laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens anslagstavla. Tidpunkten för laga kraftbeslutet förutsätter att planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetiden 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet enligt plan- och bygglagen vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt och inte delat. När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighets- eller vägförening. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken föreslås därför inom planområdet ligga på fastighetsägarna genom vägförening.

Munkedals kommun har tecknat avtal med vägföreningar som genom anläggningsförrättning får utökad ansvar. Skötselansvaret för grönytor, lekplatser och gatubelysning ska då övertas av kommunen.

Skötsel och underhåll av mark som inom planen givits beteckningen NATUR belastar planens huvudman, i detta fall sannolikt en nybildad vägförening. I skötseln av grönytorna omfattas även eventuellt omhändertagandet av dagvatten inom naturmarken.

Åtgärder, som t ex uppförande av byggnader och byggande av bostadsgata, på kvartersmark åvilar fastighetsägare.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
NATUR	Munkedals kommun	Vägförening
Vatten- och avloppsledningar	Munkedals kommun	Munkedals kommun
<u>Kvartersmark</u>		
B	Exploator	Enskild fastighetsägare /bostadsrättsförening
B ₁ E ₁	Exploator	Enskild fastighetsägare /bostadsrättsförening
VA-ledningar inom kvartersmark	Exploator	Enskild fastighetsägare/ga /bostadsrättsförening
E1	Eldistributör	Eldistributör
Tele	Teleoperatör	Teleoperatör

Avtal

Den mark som i detaljplanen redovisas som kvartersmark ägs idag av Munkedals kommun. Avsikten är att all mark som enligt planen utgörs av kvartersmark ska säljas till en exploatör och att det är exploatören som ska ansvara för att området byggs. Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören ska därför upprättas vilket ska reglera åtaganden för genomförandet av planen.

Ett avtal ska tecknas mellan Munkedals kommun och Vägverket som reglerar utförande av åtgärder som berör nuvarande väg 816 (Strömstadsvägen). Kommunen ska ansvara för att åtgärderna genomförs.

Avsikten är att ett tidsbegränsat skötselavtal för naturmarken skall upprättas mellan Munkedals kommun och blivande vägförening. Avtalet ska reglera skötsel av grönytor. Grundavtal finns upprättat och antaget av kommunstyrelsen 2000-05-09.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet utgörs av delar av fastigheten Foss 10:1 vilken idag ägs av Munkedals kommun. Kommunen avser sälja marken till exploatör.

När det gäller ägoförhållanden för angränsande fastigheter hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.

Upplåtelseform - fastighetsbildning

Upplåtelseformen för mark och byggnader regleras formellt inte i detaljplanen. Kvartersmarken för bostadsändamål ska antingen utgöra en enda fastighet (för upplåtelseformerna hyres- eller bostadsrätt) eller så bildas separata fastigheter för varje bostad (äganderätt) med gemensamma nyttigheter som t ex bostadsgata, parkering, grönytor och lekplats.

Allmän platsmark i planområdet kan ligga kvar inom fastigheten Foss 10:1.

Gemensamhetsanläggning

Om detaljplanen genomförs med enskilt ägda fastigheter så behöver gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. I denna bör i så fall ingå bostadsgata, parkering, gemensam värmeanläggning, vatten- och avloppsledningar, hus för återvinningscentral (sop), grönytor och lekplats. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnad för anläggning, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m. Ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatören.

Ansvariga myndigheter

Ansökan om erforderlig fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätt söks hos Lantmäterimyndigheten i Vänersborg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen belastar Munkedals kommun.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut av kommunen vid bygglovprövning för åtgärder inom planområdet.

Vägar, va-nät, el, tele mm

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för gemensamma vatten- och avloppsledningar fram till föreslagna kvartersmarksgräns. Fastighetsägaren bekostar ledningsdragning på den egna tomten.

Munkedals kommun ska, efter överenskommelse med Vägverket, även ansvara för att befintlig väg (Strömstadsvägen) tas bort inom allmän platsmark och att grönyta anläggs inom denna del.

Befintliga telekablar måste förläggas i ny sträckning. Beställning på eventuell undanflyttning av Skandinavias anläggningar ska ha inkommit till TeliaSonera minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i

närheten av kablarna. Eventuell undanflyttning bekostas av fastighetsägare/exploatör. Beställning av utsättning ska inkomma till TeliaSonera minst 4 dagar före önskat datum.

Intäkter till kommunen erhålls genom försäljning av fastighet samt genom att anslutningskostnader för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan.

Kostnader/intäkter redovisas i detalj i samband med att exploateringskalkyl för området upprättas.

Kostnader förenade med iordningställande och underhåll av lekplats inom området belastar exploatör alternativt nybildad samfällighetsförening.

Genom ett eventuellt skötselavtal överförs skötseln av grönytor på Munkedals kommun.

Fastighetsbildning

Munkedals kommun ansöker om och bekostar bildandet av exploateringsfastigheten. Eventuell avstyckning för blivande bostadsfastigheter inom exploateringsfastigheten ansöks och bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Gata/väg

Området kommer att angöras från söder/öster via nuvarande Strömstadsvägen. Inom planområdet kommer Strömstadsvägen att tas bort i den västra delen och omvandlas till kvartersmark och allmän plats/NATUR. I den östra delen, närmast Torpvägen, kommer den nuvarande Strömstadsvägen att bli angöringsväg/ bostadsgata för det planerade bostadsområdet och ingå i kvartersmarken. Bostadsgatans bredd ska vara minst 4,5 meter.

Befintlig gång- och cykelväg parallellt med Strömstadsvägen kommer att finnas kvar men ingår inte i planområdet.

Vatten- och avlopp

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar erfordras för att nå samtliga tomtplatser. Planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark. Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av tekniska förvaltningen.

Dagvatten

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från planområdet avleds i befintligt dike till befintlig kulvert vid Läringsvägen.

Uppvärmning

Planområdet ska i första hand anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. I anslutning till parkeringsyta redovisas i planen ett område med beteckning "B₁E₁" inom vilket såväl utrymme för källsortering, förråd och eventuell värmecentral kan inrymmas. Om inte fjärrvärmeutbyggnad har kommit till stånd när exploatering genomförs kan en för området gemensam värmeanläggning placeras här.

Naturområden - grönytor

Målsättningen med områden avsatta som allmän plats/NATUR är att bevara och underhålla den befintliga naturmarken som finns idag. Kommunen ansvarar för skötseln genom avtal som tecknas med vägförening.

Grönytor inom kvartersmark ska skötas genom att gemensamhetsanläggning bildas alternativt genom bostadsrättsförening.

Geoteknik, radon

Ramböll Sverige AB har utfört geoteknisk utredning för Foss 10:1. Undersökningarna finns beskrivna i Geotekniskt PM daterat 2007-03-19 och redovisade i RGeo- Rapport Geotekniska fält- och laboratorieundersökningar daterade 2007-03-19 samt i Geotekniskt PM daterat 2007-08-14. Kompletterande undersökningar och beräkningar har utförts senare och redovisas i PM Geoteknik daterat 2007-10-23 reviderat 2008-04-09. Slutligen har ytterligare beräkningar genomförts vilka redovisas i Geotekniskt PM daterat 2008-04-21.

Planområdet ingår i ett område som bedömts som lågradonmark. Planbestämmelse om att bostadsbyggnad ska ha radonskyddande grundkonstruktion har införts i planen. Ingen risk för bergras och blocknedfall finns inom området.

I planförslaget har en planbestämmelse införts under "Byggnadsteknik" som anger att "Grundläggning, höjdsättning och uppfyllnader ska utföras i enlighet med anvisningar i Geotekniskt PM, Ramböll, daterat 2008-04-21.

Under "Markens anordnande har införts en bestämmelse som anger att "Höjdsättning av bostadsgata samt uppfyllnader ska utföras i enlighet med anvisningar i Geotekniskt PM, Ramböll, daterat 2008-04-21.

De restriktioner som gäller finns även redovisade i planbeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För Munkedals kommun: Ronny Larsson och Mats Tillander

För Rådhuset Arkitekter AB: Karin Bjelkenäs och Sören Mannberg

Munkedal 2008-05-20

Munkedals kommun
Utvecklingsavdelningen

Ronny Larsson

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Karin Bjelkenäs

Justering 2008-09-22

Genomförandebeskrivningen är kompletterad efter utställning med text beträffande telekablar under rubriken "Ekonomiska frågor".

Ronny Larsson

Karin Bjelkenäs