

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 2014-09-24  
NORMALT PLANFÖRFARANDE (SAMRÅDSHANDLING)

# Detaljplan för bostäder inom fastigheten Säckebäck 1:2



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>1. PLANHANDLINGAR</b>	<b>3</b>
<b>2. ÖVRIGA HANDLINGAR OCH UNDERLAG</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANPROCESSEN</b>	<b>3</b>
Planförfarande . . . . .	3
Tidplan . . . . .	3
<b>4. MEDVERKANDE</b>	<b>3</b>
<b>5. GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET</b>	<b>4</b>
Organisatoriska frågor . . . . .	4
Fastighetsrättsliga frågor . . . . .	5
Tekniska frågor . . . . .	6
Ekonomiska frågor . . . . .	7

## **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att pröva ny markanvändning för bostäder och möjliggöra byggande av cirka 80 småhus. Planområdet är beläget på södra Orust, strax öster om väg 160, cirka 300 meter nordost om Skåpesundsbron.

Området kommer att uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och en sammanhållen gestaltning. Bebyggelsen är planerad i mindre grupper med naturmark emellan för att bevara det karaktäristiska, omväxlande skogslandskapet. Bebyggelsen föreslås utformas i träfärg eller mörka kulörer för att inte sticka ut mot skog och bergknallar. Landskapsbilden bevaras genom att byggnaderna inte tillåts sticka upp ovanför skogens siluett.

Lokalgatans dragning har anpassats efter terrängen och slingrar sig fram i området. Inom planområdet har det lämnats plats för oplanerade gångstigar ut i naturen. I planområdets sydvästra del föreslås en gång- och cykelväg som sammanbinder det nya bostadsområdet med det befintliga. Gång- och cykelväg föreslås längs del av väg 1158.

Det nya området angörs till allmän väg 1158 och vidare till väg 160 där en trafiksäker korsning kommer att byggas genom ombyggnad av väg 160. Ledningar för kommunalt vatten- och avlopp dras fram till området i samband med ombyggnad av väg 160 och det nya området ansluts genom avtal. Befintliga fastigheter i närområdet och utmed väg 160 mellan planområdet och Varekil kan genom detta ges möjlighet till anslutning.

### Genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den redovisar även vem som ansvarar för åtgärderna och när de ska utföras.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande.

## 1. PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 dat 2014-09-24
- Illustrationskarta i skala 1:1000 dat 2014-09-24
- Planbeskrivning dat 2014-09-24
- Genomförandebeskrivning (denna handling) dat 2014-09-24
- Fastighetsägarförteckning dat 2014-08-14

## 2. ÖVRIGA HANDLINGAR OCH UNDERLAG

- Planprogram och programsamrådsredogörelse
- Översiktsplan 2009
- Projekterings-PM Geoteknik, Bohusgeo 2014-02-24
- Bullerutredning, del 1, Sweco Environment, daterad 2013-08-23
- Bullerutredning, del 2, Sweco Environment, daterad 2013-11-01
- Riskutredning, Sweco Environment daterad 2013-06-11
- Biologisk inventering Säckebäck 1:2, HydroGis AB, 2013-06-16
- Arkeologisk utredning, Rio Kulturkooperativ 2013
- Gatu och VA-utredning, Aquacanale, daterad 2014-07-04, karta reviderad 2014-09-03

## 3. PLANPROCESSEN

### Planförande

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen. Arbetet med denna detaljplan påbörjades före 2011-05-02 och följer därför äldre plan- och bygglagen (ÅPBL 1987:10). Planprocessen genomförs med så kallat normal förfarande.

Nu inleds samrådsskedet där sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att ta del av planförslaget och komma med eventuella synpunkter. Därefter kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en så kallad samrådsredogörelse. Resultatet av detta ställningstagande skapar ett underlag till utskottet för samhällsutveckling för deras beslut om att gå vidare till granskningskedet.

### Tidplan

Planens vidare process är beroende av den kommunala va-utbyggnaden till området. Den är i sin tur beroende av Trafikverkets vägprojekt för ombyggnad av väg 160 som beräknas stå klart 2017-18. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp planeras att läggas i den gamla vägen i samband med ombyggnad av densamma.

Vid utställning av detaljplanen måste tidpunkten för en va-anslutning av området vara säkerställd.

## 4. MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av planenheten på förvaltningsområde samhällsutveckling, genom Rickard Karlsson, chef plan, mark och exploatering och Karin Jern, handläggande planarkitekt på Orust kommun, Christer Magnusson Säckebäck AB/AB Lunneplan, plankonsult Elin Wiman, Sweco Architects och What! Arkitektur. Representanter från övriga förvaltningar i Orust kommun har deltagit i planarbetet.

### Tidplan

#### Programsamråd

maj- juni 2011

#### Plansamråd

december-januari 2014-15



PROGRAM-SAMRÅD

PLAN-SAMRÅD

UTSTÄLLNING ANTAGANDE

Karin Jern  
Planarkitekt

Elin Wiman  
Sweco Architects

## 5. GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

### Organisatoriska frågor

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. 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 bygg rätt).

Genomförandetiden för denna plan är 15 år från det datum då planen vinner laga kraft.

#### *Huvudmannaskap, ansvarsfördelning*

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark och gator) inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Aktuell plan har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att de enskilda fastighetsägarna primärt är ansvariga. Skötsel av gemensamma områden och anläggningar sker genom gemensamhetsanläggning.

Eftersom kommunen inte är huvudman i planlagt område i närliggande område är det rationellt att även detta område förvaltas på samma sätt.

För genomförandet av ett planförslag krävs att olika aktörer genomför olika åtgärder. Genomförandebeskrivningen redovisar vem som ansvarar för vad. Exploateringsavtal reglerar så att åtgärders genomförande säkerställs. Planarbetet har initierats av exploatören, som även är markägare, och denne ansvarar generellt för byggandet av området. Ansvarsfördelningen sammanfattas i tabell på nästa sida.

#### *Avtal*

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar rättigheter och skyldigheter i fråga om följande:

- Utbyggnad av VA-ledningar
- Utbyggnad av lokalgata
- Utbyggnad av gc-väg

Ett avtal bör tecknas mellan exploatören och Fortum angående utbyggnad av elnätet och anslutning till detta respektive TeliaSonera/Skanova Nätplanering för anslutning till telenätet.

Ett avtal bör tecknas mellan fastighetsägaren till Säckebäck 1:2 och 1:14 rörande mark för lokalgata och gc-väg samt Säckebäck 1:2 och 1:19 rörande mark för gc-väg.

Ett separat planavtal är tecknat mellan kommunen och exploatören rörande kostnader för planarbete och till planen hörande utredningar.

ANLÄGGNING	BETECKNING PÅ PLANKARTA	ANSVARIG FÖR GENOMFÖRANDE	ANSVARIG FÖR DRIFT
<b>ALLMÄN PLATS</b>			
Gata	LOKALGATA <sub>1/2</sub>	Exploator	Samfällighetsförening
Gång- och cykelväg	GC-VÄG	Exploator	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR	Exploator	Samfällighetsförening
Dagvattendamm	NATUR, n <sub>1</sub>	Exploator	Samfällighetsförening
Lek	lek	Exploator	Samfällighetsförening
<b>KVARTERSMARK</b>			
Bostäder	B	Exploator	Framtida fastighetsägare
Miljöhus	B	Exploator	Samfällighetsförening
Transformatorstation	E	Exploator/Fortum	Fortum
Avloppspumpstation	E	Orust kommun	Orust kommun
Parkering	P	Exploator	Samfällighetsförening
<b>ÖVRIGT</b>			
Dagvatten	till vissa delar n <sub>1</sub> , i övrigt ingen beteckning	Exploator	Samfällighetsförening
Elnät	ingen beteckning	Exploator/Fortum	Fortum
Bredband	ingen beteckning	Exploator	Fiberförening
Telenät	ingen beteckning	Exploator/Telia	TeliaSonera
Vatten- och avloppsledningar	till vissa delar u, i övrigt ingen beteckning	Exploator inom planområdet, Orust kommun fram till anslutningspunkt	Samfällighetsförening inom området, Orust kommun fram till anslutningspunkt

*Sammanställning av ansvarsfördelning för planens genomförande och framtida drift.*

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastigheter, markägande*

Planområdet ligger till största delen inom fastigheten Säckebäck 1:2 som ägs av exploatorn. Del av fastigheten Säckebäck 1:14 och 1:19 berörs av detaljplanen.

Inom planområdet ligger del av en samfällighet för en sandtäkt (S:2) Marken planläggs som naturmark vilket inte påverkar samfällighetens syfte. En mindre del av S:2 planläggs som kvartersmark vilket innebär att det kan bli aktuellt att ompröva gränserna för S:2 i en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns även en markbädd som tillhör Säckebäck 1:80. Ett genomförande av planförslaget innebär att markbädden behöver tas bort.

#### *Fastighetsbildning*

De nya fastigheterna för bostadsändamål kommer att styckas av från fastigheten Säckebäck 1:2. Minsta tillåtna tomtstorlek är 600m<sup>2</sup>.

Genom lantmäteriförrättning ska utrymme säkerställas inom fastigheten Säckebäck 1:14 och 1:19 till förmån för lokalgata och gc-väg.

#### *Allmän platsmark*

I planförslaget utgör delar av fastigheterna Säckebäck 1:2, 1:14 och 1:19 allmän plats. Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. För iordningställande och skötsel ska inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar med ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet som delägare.

[LOKALGATA] Möjlighet att inom planområdet anlägga lokalgator.

[GC-VÄG] Möjlighet att inom planområdet anlägga gång- och cykelväg.

[NATUR] Naturmark inom planområdet.

#### *Kvartersmark*

Nyttillkommande fastigheter för bostadsändamål kommer att avstyckas från fastigheten Säckebäck 1:2. Exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[B] Möjlighet att bilda bostadsfastigheter för friliggande villor.

Tekniska anläggningar kommer att säkras genom bildande av servitut/ledningsrätt.

[E] Möjlighet att inom planområdet anlägga transformatorstation eller avloppspumpstation.

#### *Gemensamhetsanläggning*

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheternas förvaltande av gemensamma anläggningar såsom [LOKALGATA], [GC-VÄG] och [NATUR]. Gemensamhetsanläggningen/gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta i huvudsak del av fastigheten Säckebäck 1:2 men även del av Säckebäck 1:14 och 1:19.

Gemensamhetsanläggningarnas utformning bestäms i Anläggningsförrättningen.

#### *Förvaltning av gemensamhetsanläggning*

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*

Exploatören ska tillse att erforderliga ledningar säkerställs genom ledningsrätt eller annan åtgärd från anslutningspunkt inom fastigheten Säckebäck 1:14 fram till planområdet.

Kommunen ska tillse att erforderliga ledningar säkerställs genom ledningsrätt inom fastighetens Säckebäck 1:14 fram till anslutningspunkt för planområdet.

### **Tekniska frågor**

#### *Gator och gc-vägar*

Ett nytt gatunät och ny gc-väg ska anläggas. Lokalgatorna utformas i enlighet med två typsektioner, se plankarta 2, blad 2. Lokalgatan bekostas och anläggs av exploatör och överförs sedan för drift och skötsel till samfällighetsförening. Gång- och cykelväg längs väg 1158 bekostas och anläggs av exploatören och överförs sedan för drift och skötsel till framtida samfällighetsförening.

#### *Skydd vid byggtiden*

Erosion och spill till rinnande vatten och dammar ska undvikas under byggtiden. Vid byggnadsarbeten i området ska miljöbalkens hänsynsregler tillämpas.

### *Skydd mot störningar*

Jordvall ska anordnas utmed del av plangräns mot väg 160 för att ta bort risker vid eventuell olycka med farligt gods och begränsa bullerstörningar från väg 160.

### *Parkering*

Parkeringsplats ska tillses inom kvartersmark.

### *Vatten och avlopp*

Kommunen tillser VA fram till anslutningspunkt. Exploatören tillser VA från anslutningspunkt till och inom bostadsområdet.

### *Dagvatten*

Dagvatten ska fördröjas och omhändertas inom planområdet i så stor utsträckning som möjligt.

### *El*

Exploatören avtalar med Fortum.

### *Tele*

Exploatören avtalar med TeliaSonera/Skanova Nätplanering.

## **Ekonomiska frågor**

### *Allmänt*

Plankostnader för detaljplan och till planen hörande utredningar bekostas av exploatören.

All utbyggnad av allmän plats samt övriga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören avstår utan ersättning den mark som ska upplåtas som allmän plats eller som ska upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

### *Gator, VA-nät mm*

Kostnader för iordningsställande av gator, gc-väg, VA och tomtmark belastar exploatören.

### *Förrättningskostnader*

Kostnader för fastighetsbildning, ledningsrätt, bildande av gemensamhetsanläggning, markåtkomst från Säckebäck 1:14 och 1:19, anläggningsförrättning samt omprövning av S:2 belastar exploatören. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändig fastighetsbildning hos Lantmäteriet.