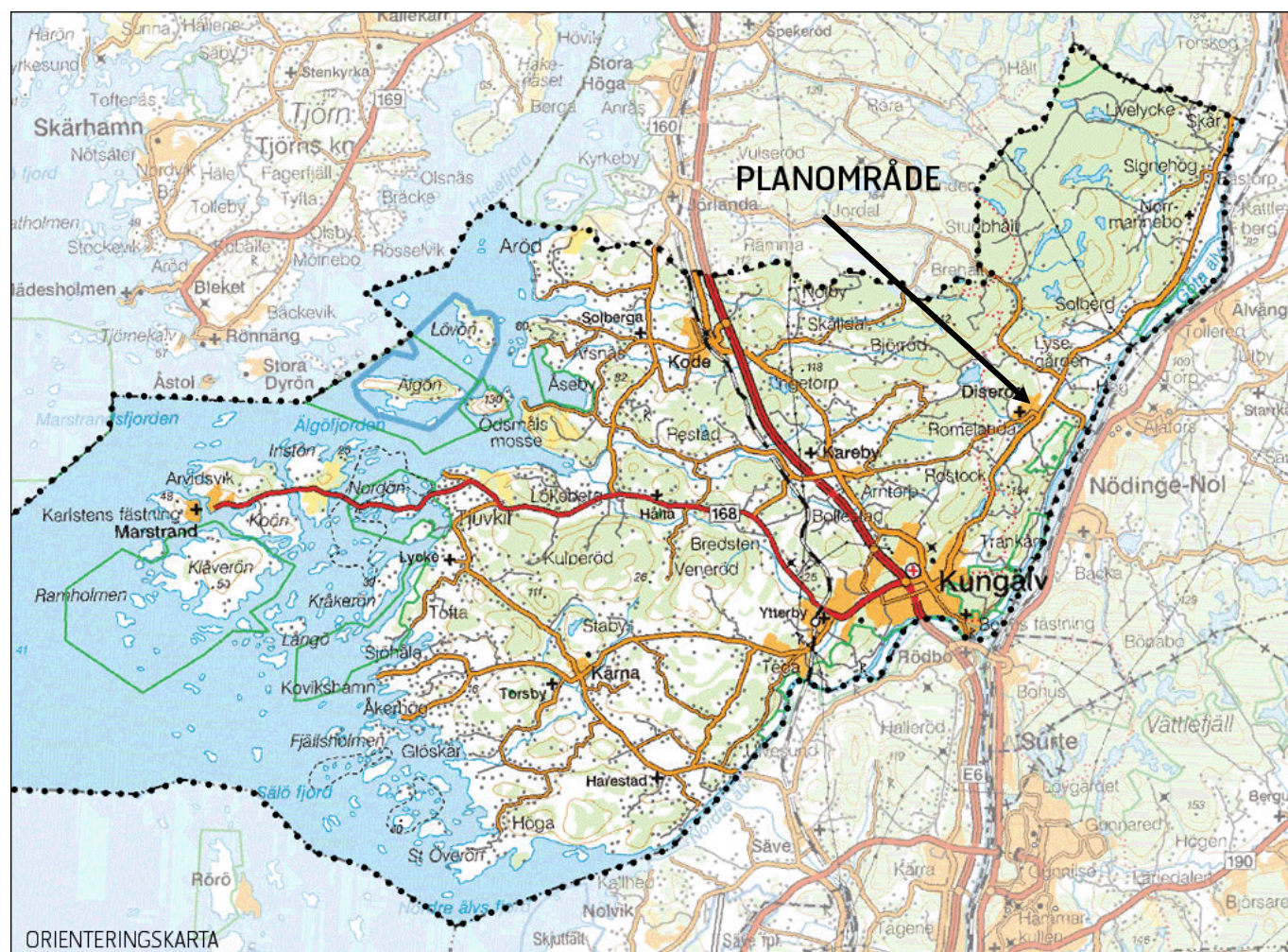


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling



Detaljplan för

NYA BOSTÄDER I TYFTER

Inom Tyfter 1:19 m.fl.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planering och exploatering

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Nämndhuset 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----------|
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL | 3 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 3 |
| Preliminär tidplan | 3 |
| Huvudmannaskap | 3 |
| Avtal och överenskommelser | 4 |
| Markförvärv | 4 |
| Ansvariga myndigheter/upplysningar | 4 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 5 |
| Markägare | 5 |
| Erforderlig fastighetsbildning | 5 |
| Gemensamhetsanläggningar | 5 |
| Ledningsrätt | 5 |
| Servitut | 6 |
| Dikningsföretag | 6 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 6 |
| Detaljplaneekonomi | 6 |
| Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning | 6 |
| Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet | 6 |
| Framtida driftskostnader | 6 |
| TEKNISKA FRÅGOR | 7 |
| Vatten och avlopp | 7 |
| Dagvatten | 7 |
| Arkeologi | 8 |
| Kulturmiljö | 8 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 8 |

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Tyfter 1:19 m fl, Kungälv kommun som upprättas av Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Beslut om samråd | 1:a kvartalet 2015 |
| Beslut om utställning | 4:e kvartalet 2015 |
| Beslut om antagande | 2:a kvartalet 2016 |

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 10 år.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap inom planområdet innebär att fastighetsägarna ansvarar för detta. Ett genomförande av planens samlade bild av markanvändningen innebär att beslut skall fattas om hur anläggningarna (gator, natur m m) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt skall förvaltas och skötas. Detta sker genom att fastighetsägare, rättighetsinnehavare eller Kungälv kommun ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Vid en anläggningsförrättning bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta de gemensamma anläggningarna. Åtkomst av mark, skötsel m m ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan deltagarna med klarlagt ansvar för kostnader mm. Varje fastighet får ett andelstal i anläggningen.

Trafikverket är väghållare för väg 626, Prästvägen.

De skäl som ligger till grund för enskilt huvudmannaskap är att Kungälv kommun inte är huvudman för några gator och naturområden i orten Diseröd. Med undantag av de statliga vägarna förvaltas samtliga vägar i närområdet av enskilda eller av samfällighetsföreningar. Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i området följer ortens sed vilket också bidrar till enhetlighet till angränsande områden.

Inom enskild kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Ansvar för anläggningar

Diseröd vägförening har ansvar för och förvaltar befintlig gemensamhetsanläggning i angränsning till planområdet. Gemensamhetsanläggningen avser gator med tillhörande avvattningssystem och grönområde.

Detaljområdet kommer att omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och spill.

Allmän plats

För område som i planen markerats allmän plats (natur/lokalgata) kommer ansvaret att regleras i samband med de gemensamhetsanläggningar som kan komma att nybildas inom området. Möjligheten finns också att områdena kan införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning, Diseröd GA:1. Detta förslag får samråd med Diseröd vägförening.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för förvaltningen av tekniska anläggningar (E-områden för dagvatten) inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Kungälv energi ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning (E-område).

Avtal och överenskommelser

Samverkansavtal kommer att tecknas mellan kommunen och de exploatörer som väljs ut i den markanvisningstävling som ska hållas efter samrådet.

Innan planen antas ska marköverlåtelsesavtal upprättas mellan kommunen och de utvalda exploatörerna.

Vid eventuella krav på åtgärder på väg 626, Prästvägen, ska ett avtal tecknas mellan kommunen och trafikverket.

Markförvärv

Eventuellt markförvärv av kommunen för vägutbyggnad kommer utredas vidare.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet, Göteborg.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Kungälv kommun är fastighetsägare till fastigheterna Diseröd 1:1, Tyfter 1:19 och Romelanda-Kroken 1:4. Inom planområdet ligger fastigheten Romelanda-Kroken 1:3 som ägs av privat markägare.

Erforderlig fastighetsbildning

Lämpliga bostadsfastigheter inom planområdet bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Fastighetsbildning sker genom ansökan om förrättning till lantmäteriet.

Villatomter för självbyggnation ska avstyckas och förmedlas via kommunens tomtkö.

All allmän plats upplåts företrädesvis till nybildad eller befintlig samfällighetsförening genom ansökan om anläggningsförrättning till lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet. Vid förrättning fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

En gemensamhetsanläggning ska bildas avseende förvaltningen av allmän plats såsom lokalgator och natur. För kvartersgator och lek-ytor inom kvartersmark ska gemensamhetsanläggning också bildas.

Lokalgatorna inom planområdet kan byggas ut etappvis, beroende av hur bostadsbyggnationen framskrider.

Etapp ett

För etapp ett ska en gemensamhetsanläggning för lokalgata bildas för de fastigheter som ska ingå. Trafiken från denna etapp leds ut via befintlig väg, Diserödsvägen. Överenskommelse ska upprättas med Diseröds vägförening för omprövning och inträde Diseröd GA:1.

Etapp två och övriga

När utbyggnation för bostäder avseende etapp två och övriga påbörjas ska förslagsvis resterande lokalgata, enligt detaljplan, byggas ut i sin helhet, trots att resterande bostadsetapper eventuellt inte påbörjats. Trafiken från denna etapp leds ut via ny-/ombyggnation av Olvonvägen, vidare ner på Alekärrsvägen. Överenskommelse bör upprättas med Diseröds vägförening för eventuell omprövning och inträde i Diseröd GA:1.

En gemensamhetsanläggning bildas avseende förvaltningen allmän plats (NATUR). Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen ansvarar då för dess drift och underhåll.

Ledningsrätt

Ledningsrätter för VA-ledningar, el- och eventuella optokablar ska bildas inom område som markerats som u-område i detaljplanen.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Servitut

Fastigheten Tyfter 1:19 är belastad med ett avtalsservitut med ändamålet kraftledning. Detsamma gäller för fastigheten Romelanda-Kroken 1:2. Påverkan på dessa servitut vid ett genomförande av detaljplanen kommer utredas vidare.

Fastigheten Diseröd 1:1, den del som ligger inom planområdet, är belastad med ett official-servitut för ändamålet väg. Servitutet bedöms förbli oförändrat.

Dikningsföretag

Planområdet avvattnas via Välabäcken som mynnar ut i Göta älv. Välabäcken ingår i dikningsföretaget "Hög med flera, torrlägningsföretag, 1937". Dikningsföretaget ingår i projektet "Kungälvs vattendrag" som drivs i kommunens regi och avser en översyn av vattendragen i Kungälvs kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Kommunen har för avsikt att teckna ett samverkansavtal- och marköverlåtelseavtal med de exploatörer som väljs ut vid en markanvisningstävling. De slutliga förutsättningarna vad gäller fördelning av detaljplanens kostnader får regleras i dessa avtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförande av planen genererar kostnader för kommunen såsom:

- Utbyggnad av allmän plats i form av lokalgata
- VA- och dagvattenanläggningar
- Utbyggnation av ny anslutningsväg
- lantmäterikostnader

Varje enskild exploatör ansvarar för de kostnader som genomförandet inom sin kvartersmark genererar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer i större eller i mindre omfattning att anslutas till nybildade eller ombildade gemensamhetsanläggningar och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats och andra gemensamma ytor inom området.

Framtida driftskostnader

Då allmän platsmark kommer att förvaltas av nybildad och/eller av befintlig samfällighetsförening kommer inte framtida driftskostnader belasta kommunen. Däremot kommer kommunen att belastas av kostnader för framtida kostnader avseende drift och underhåll av dagvatten.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- Geoteknisk och bergteknisk utredning, Norconsult, 2013-04-11
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum rapport 2014:2
- Trafik och bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2012-10-31
- Trafik- och bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2014-06-25
- Bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2014-09-01
- VA-och dagvattenutredning, Norconsult, 2014-10-09, reviderad 2014-11-19
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2014-08-21

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

Planområdet ska omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. Påkoppling skall göras till det angränsande kommunala VA- systemet i Diserödsvägen. En VA-utredning finns framtagen som visar hur nätet kan anläggas. Avledning av spillvatten erfordrar pumpstation och dricksvattnet erfordrar tryckstegringsstation, placering anges på plankarta.

Varje servis ansluts till tillsynsbrunn eller rensbrunn. Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge.

Vissa befintliga ledningssträckor har otillräcklig kapacitet och/eller för dåligt fall och behöver dimensioneras upp och läggas om.

Spillvattnet avleds inledningsvis till Diseröds ARV. För att klar av all utbyggnad i och omkring Diseröd måste avloppsreningsverket pga. kapacitetsbrist ersättas av en överföringsledning och leda avloppsvattnet till Gryaab.

Dagvatten

För att säkerställa att flödet från planområdet inte ökar samt för att minimera risken för framtida översvämningar föreslås utjämning av dagvatten så att de ej överstiger befintliga nivåer. Rekommendationer för hantering av dagvatten enligt utförd VA-utredning ska följas.

Dagvatten inom planområdet föreslås enligt VA-utredningen omhändertas via ett huvuddike som föreslås delas upp i avgränsande sektioner för att säkerställa att vatten däms upp inom respektive sektion för fördröjning. Dagvattnet mynnar slutligen i Vålabäcken väster om planområdet.

Det är av stor vikt att höjdsättningen av området ägnas stor omsorg. Detta för att en tillfredställande avledning av dag- och dräneringsvatten ska kunna erhållas, även vid stigande

vattennivåer och extrem nederbörd. För planerad bebyggelse i anslutning till diket föreslås lägsta nivå för färdigt golv enligt VA-utredningen höjdsättas cirka 1,3 m ovan bräddnivå för närliggande dikesektion.

En ekologiskt hållbar dagvattenhantering bör eftersträvas vid planering av nya bostadsområden där processer från vattnets naturliga kretslopp används. Dagvatten ska fördröjas inom tomtmark så långt som möjligt. Fördröjning genom meandring, överfall och bromsande åtgärder föreslås. Dagvatten från taktytor ska avledas med exempelvis utkastare och rännalar till infiltrations- och dagvattenstråk.

För att säkerställa befintliga och framtida översvänningsproblem bör föreliggande kapacitetskontroll av Välabäcken kompletteras med flödesmätningar och en hydraulisk modell för att säkerställa att befintliga översvänningsproblem inte förvärras av planerad exploatering.

Arkeologi

En förundersökning ska göras för hela planområdet i avgränsande syfte. Undersökningen ska utföras innan utställning.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns flera stenmurar. Av dessa är det två stycken som påverkas vid genomförande av detaljplanen. Vissa partier för öppningar kommer att behövas för den planerade bebyggelsen och för ny anslutningsväg. Denna åtgärd kräver biotopdispens vilket ansöks om hos Länsstyrelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit:

Anneli Svensson, VA-verket
Karin Svensson, Plan
Kristina Johansson, MEX

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-01-29

Kristina Johansson
Exploateringsingenjör

Henrik Haglund
Mark- och exploateringschef