

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Ånneröd 2:58 m fl, Strömstads kommun, Västra Götalands län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan syftar till att vara vägledande.

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planens genomförande. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat.

■ MBN godkännande av program	januari 2006
■ MBN beslut om samråd	oktober 2006
■ Plansamråd	december 2006 – januari 2007
■ MBN beslut om utställning	april 2007
■ Utställning	maj 2007
■ MBN godkännande för antagande	juni 2007
■ KF beslut om antagande	juni 2007
■ Laga kraft tidigast	tidigast juli 2007

Tidpunkten för beslut om laga kraft förutsätter att inget överklagande av planen sker.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 (fem) år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft.

Under förutsättning att kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas. Ingen ersättning utgår då till en fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark, vägar och fornlämningsområde) 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.

Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en eller flera samfällighets- eller vägföreningar.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	LOKALGATA	Exploator	Samfällighetsförening
Anlagd park	PARK	Exploator	Samfällighetsförening
Fornlämningsområde	FORN	Exploator	Samfällighetsförening
Vatten- och spillvattensledningar		Exploator fram till anvisad anslutningspunkt	Kommunen
Dagvatten		Exploator	Samfällighetsförening
Vägbelysning		Exploator	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Kvartermark			
Bostäder	B	Exploator/Fastighetsägare	Fastighetsägare

Avtal

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

- Rensning av "stordiket" på en sträcka av cirka 700 m.
- Anläggande och drift av vatten och spillvattenledningar.
- Genomförande av dagvattenledningar med tillhörande diken fram till "stordiket" väster om väg 1034.

Avtal har upprättats mellan exploatören och Rönningebackens samfällighetsförening som reglerar genomförandet av en gångbana utmed Rönningebacken fram till anslutningsvägen till det planerade bostadsområdet samt villkoren för planområdets fastigheter att använda Rönningebacken som tillfartsväg samt ta S:3 i anspråk för infartsväg till nya planområdet.

Inom bostadsområdet skall vägen utformas med en körbanebredd av ca 5,5 meter. Utmed Rönningebackens södra sida samt uppfartsvägen ska en 1,5 m bred gångbana anläggas. Detta regleras i planen och behöver ej regleras i något avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Åneröd 2:58 som är i enskilt ägande. Detaljplanen berör även ett mindre markområde tillhörande samfälligheten Åneröd s:3, som förvaltas av Rönningebackens samfällighetsförening.

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

Fastighetsbildning

Inom planförslaget medges avstyckning av cirka 30 nya fastigheter. En exploateringsfastighet Åneröd 2:58 har bildats för planområdet. Inom planområdet kan avstyckning av enskilda tomter ske efter ansökan till Lantmäteriet. Resterande mark inom fastigheten Åneröd 2:58, som utgörs av allmän platsmark, överläts till den samfällighetsförening som skall bildas för förvaltningen av vägar/grönområde alt omvandlas till en marksamfällighet för bostadsfastigheterna inom planområdet.

Ianspråktagande av del av S:3 för infartsvägen till det nya planområdet löses antingen genom överföring av markområdet till Åneröd 2:58 (alt blivande marksamfälligheten för planområdet) eller genom rättighetsupplåtelse i samband med inrättande av lokalvägen inom planområdet som gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning

Lokalgata samt park/fornlämningsområde, va- och dagvattenledningar mm inrättas som gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna inom planområdet. För förvaltningen bildas en samfällighetsförening.

Rätt för planområdets fastigheter att använda tillfartsvägen, den sk Rönningebacken inrättad som gemensamhetsanläggning, Åneröd GA:2 (förvaltare Rönningebackens samf.förening) kan regleras på något av följande sätt:

1. Rätt upplåts för den blivande samfällighetsföreningen för planområdet att använda väg som ingår i Åneröd GA:2 enl 50 a § anläggningslagen, AL. Den ersättning som ska utgå för upplåtelsen ska bestämmas efter en skälighetsbedömning, där hänsyn främst tas till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma.
2. I samband med avstyckning överenskomms om delaktighet i Åneröd ga:2 enl 43 § AL (fastigheterna inom planområdet inträder i Åneröd GA:2 med andelstal i anläggningen). Fastigheterna blir härigenom medlemmar i Rönningebackens samfällighetsförening)
3. I samband med avstyckning beslutar Lantmäteriet, med stöd av 42 a § AL, om anslutning av de nya fastigheterna till Åneröd GA:2 samt åsätter fastigheterna andelstal i anläggningen (i övrigt se punkt 2)
4. Åneröd GA:2 omprövas för ev ändring av gemensamhetsanläggningens omfattning, ev sektionsindelning, deltagande fastigheter mm. Beslutet kan då också ändras att omfatta den blivande gångbanan längs Rönningebacken.
5. Ett alternativ till förrättning (enligt punkt 1-4 ovan) är att båda föreningarna avtalar om upplåtelse utan att säkerställa rättigheten i en förrättning

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

All utbyggnad inom planområdet kommer att bekostas av exploatören.

Vägar, va-nät mm

Utanför planområdet kommer exploatören att stå för ombyggnader och förbättringar i Rönningebacken samt dagvattenledningar med tillhörande diken fram till och med anslutning till "stordiket" väster om väg 1034.

Områdets anslutningskostnad till det kommunala va-nätet kommer att tas ut enligt kommunal va-taxa.

Fastighetsbildning

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

Exploatören betalar också eventuell ersättning för rätt att använda befintlig väg till planområdet (Rönningebacken) samt lösen av mark/rätt till utrymme inom S:3 för ny infartsväg.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, gc-väg och belysning

Anslutningsvägen från Rönningebacken skall utformas med en körbanebredd av 5,5 meter, vägens lutning blir ca 1:9. Vägen asfalteras och förses med belysning av typen Na.

Inom bostadsområdet föreslås vägen utformas med en körbanebredd av ca 5,5 meter. Vägen asfalteras och förses med belysning enligt gatukontorets krav.

Utmed Rönningebackens södra sida samt längs med uppfartsvägen ska 1,5 m bred gångbana anläggas.

Vatten och avlopp

Det interna vatten- och spillvattennätet kommer att anslutas till de kommunala ledningsnätet vid en av kommunen anvisad anslutningspunkt. Åtkomsten av eventuella markförlagda ledningar inom kvartersmark säkerställs genom u-område på plankartan. Dimensionering av ledningar skall ske enligt Sv Vatten publ P 90.

Dagvatten från nya byggnader och hårdgjorda ytor ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration. På grund av markförhållandena inom planområdet bedöms dock möjligheten som liten att infiltrera dagvatten i större mängder. Dagvattenledningar kommer därför att föreslås samordnat med ledningar för spillvatten vilket redovisas i principförslaget för vatten- och avlopp (VA-utredning 2007-04-17). Det är av vikt att ett separat dagvattensystem anordnas till samtliga tomter. Detta för att undvika att spillvattensystemet belastas med onödigt tillskott från takvatten och dränering (se även under avtal).

Tillstånd krävs från vägverket för anläggande av ny dagvattentrumma under allmänna vägen .

REVIDERING

Efter utställning har plankartan reviderats med ytterligare planbestämmelser. Syftet med revideringen är att undvika oklarheter i bygglovsskedet. Revideringen har godkänts av exploatören. Ändringarna anges i utlåtandet och listas även i planbeskrivningen.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2007-05-08
Reviderad 2007-07-09

Björn Richardsson
Arkitekt

Ingrid Lindbom
Miljöutredare



WSP Samhällsbyggnad
Södra Hamngatan 25
452 30 Strömstad

BR: 0526-623 42
IL: 0526-623 41
Fax: 0526-155 71