



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Allmänt

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

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planprocessen

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande enligt ÄPBL1987:10.

Det innebär bland annat att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut på utställning innan planen kan tas upp för antagande.

Planarbetet inleddes med ett programarbete hösten 2011.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
INLEDNING	1
Allmänt.....	1
Planprocessen.....	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	3
Genomförandetid.....	3
Huvudmannskap	3
Ansvarsfördelning.....	3
Allmän platsmark.....	5
Kvartersmark	6
AVTAL, ÖVERENSKOMMELSER.....	6
Planavtal.....	6
Exploateringsavtal	6
Avtal om markköp, upplåtelse av mark	6
Övriga avtal	7
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	8
Markägoförhållanden.....	8
Fastighetsbildning	9
Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter.....	9
Servitut	9
Ledningsrätt.....	10
EKONOMISKA FRÅGOR	10
Allmänt, plan- och bygglovskostnader	10
Exploateringskostnader.....	10
Kvartersmark	11
Fastighetsbildning	11
Telenät, elnät och belysning	11
TEKNISKA FRÅGOR.....	11
Allmän platsmark.....	11
Vatten- och avlopp, dagvatten	11
Geoteknik	11
Bergteknik.....	12
Kvartersmark	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Fortsatt arbete	12
Preliminär tidplan.....	12
Medverkande i planarbetet.....	13

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser men kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

I denna plan är kommunen huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen har rätt, men också en skyldighet om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in marken betecknad som allmän plats i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan fastighetsägarna inom planområdet och Stenungsunds kommun. Inför planens antagande kommer exploateringsavtal att upprättas med berörda fastighetsägare, där parternas ansvar regleras.

Ansvarsfördelningen är översiktligt sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
<u>Allmän platsmark:</u>		
GENOMFART	<i>Stenungsunds kommun är motpart mot Trafikverket. Via avtal med kommunen kan exploatören vara delaktig i utbyggnad.</i>	<i>Trafikverket</i>

INDUSTRIVÄG	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
LOKALVÄG	<i>Fastighetsägare</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
NATUR	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
Dammanläggning för dagvatten	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
Våtmark	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
SKYDD	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar inom planområdet	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar fram till planområdet	<i>Stenungsunds kommun</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
Gatuvägsbelysning	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
El och tele	<i>Eldistributör respektive teleoperatör</i>	<i>Eldistributör respektive teleoperatör</i>
Luftledning, markförläggning	<i>Exploatör</i>	<i>Ledningsägare</i>
	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
	Anläggning	
<u>Kvartersmark:</u>		
JU, JKU	<i>Exploatör/Fastighetsägare</i>	<i>Fastighetsägare</i>
E ₁ (transformator)	<i>Vattenfall</i>	<i>Vattenfall</i>
E ₂ (pumpstation)	<i>Exploatör</i>	<i>Stenungsunds kommun</i>
Skyddsvall	<i>Exploatör</i>	<i>Exploatör</i>

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningarna GENOMFART, INDUSTRIVÄG, LOKALVÄG, NATUR och SKYDD.

Eftersom exploatören också är huvudsaklig fastighetsägare inom området och utbyggnaden kommer ske etappvis under lång tid är det lämpligt att exploatören är ansvarig för genomförandet av utbyggnaden inom INDUSTRIVÄG i området. Genom avtalsskrivning med Stenungsunds kommun säkerställs att vägen kommer ha den standard som Stenungsunds kommun önskar vid övertagande av driftansvar. Denna lösning innebär också att exploatören får möjlighet att återanvända de massöverskott som utbyggnaden av vägarna inom området kommer generera.

Alternativa lösningar (som inte planförslaget visar) är att INDUSTRIVÄGEN läggs inom kvartersmark med användningen J som en tillfällig användning som sedan övergår till allmän platsmark med användningen INDUSTRIVÄG. En annan lösning är att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark inom området. I det sistnämnda fallet bör område som betecknas med GENOMFART eventuellt utgå ur planområdet.

Det område som berörs som är benämnt GENOMFART är statlig väg, där är Trafikverket ansvarig för drift och underhåll. Det kan komma att krävas att en vägplan tas fram för området. Trafikverket önskar endast ha kommuner som motpart gällande avtal om utbyggnad. Exploatören kan göras delaktig i utbyggnaden i Genomfartsområdet genom en avtalsskrivning med kommunen.

INDUSTRIVÄG byggs ut i samband med att de olika verksamhetsområdena färdigställs. Trolig utbyggnadsordning är område D, B, C och A enligt den tillhörande illustrationen. På så vis iordningställs en lämplig väg för den byggetrafik som blir nödvändig för att i anlägga planområdets kvartersmark.

LOKALVÄG utgörs av befintlig väg till en sopsorteringsanläggning öster om planområdet och en motorbana som också är belägen öster om planområdet. Sopsorteringsanläggningen ligger på en lägre höjd än motorbanan. LOKALVÄG är möjlig att bredda för att öka standarden på vägen.

NATUR-områdena i planområdet utgörs av mark som till större delen inte kommer få någon förändrad markanvändning. Dagvattnet från planområdet ska inom vissa delar av naturmaken infiltreras. För att göra detta på bästa vis behöver diken som släpper ut vattnet med många utsläppspunkter anläggas. En större dagvattendamm behöver anläggas inom NATUR-mark i nordvästra delen av planområdet. Ansvarig för genomförandet är exploatören. Driften av anläggningarna inom NATUR-marken är Stenungsunds kommun ansvariga för.

Området benämnt SKYDD är ett område där en redan uppförd bullervall är belägen. Bullervallen avskärmar tätorten och Furufjälls friluftsområde från buller från motorbanan och från eventuellt buller från verksamheter inom planområdet. För närvarande byggs vallen ut av fastighetsägaren/exploatören till Munkeröd 1:12. När vallen är färdigutbyggd tas drift och underhåll över av Stenungsunds kommun.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningarna E₁, E₂, JU och JKU.

Inom respektive fastighet/användningsområde ansvarar respektive fastighets-/ledningsägare för att byggnader, anläggningar, va- och dagvattenanläggningar med mera genomförs/uppförs liksom underhåll av dessa.

AVTAL, ÖVERENSKOMMELSER

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden under planarbetet har upprättats mellan Stenungsunds kommun och exploatören företrädd av Badhustorget fastighets AB.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stenungsunds kommun och exploatören företrädd av Badhustorget fastighets AB. Ytterligare exploateringsavtal kan behöva tecknas med andra fastighetsägare inom planområdet vid behov.

Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivningen.

Exploateringsavtalet ska vara påskrivet och godkänt av berörda parter innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Avtal om markköp, upplåtelse av mark

Avtal om marköverlåtelse bör träffas mellan berörda parter innan ansökan om fastighetsreglering görs hos lantmäterimyndigheten. Förekommer fastighetsköp så likställs dessa med avtal.

Övriga avtal

För att exploatören ska kunna vara genomförandeansvarig för område benämnt GENOMFART krävs avtal mellan dels Trafikverket och kommunen där kommunen är ansvarig för utbyggnaden av området. Dels ett avtal mellan kommun och exploatör som reglerar att exploatören tar på sig utbyggnaden av området.

Detsamma gäller för de anläggningar som påverkar väg E6. Det finns olika möjligheter att anlägga avåkningskydd som i sig ger olika grader av utbyggnadsmöjligheter för de områden där särskilda villkor gäller för bygglovgivning.

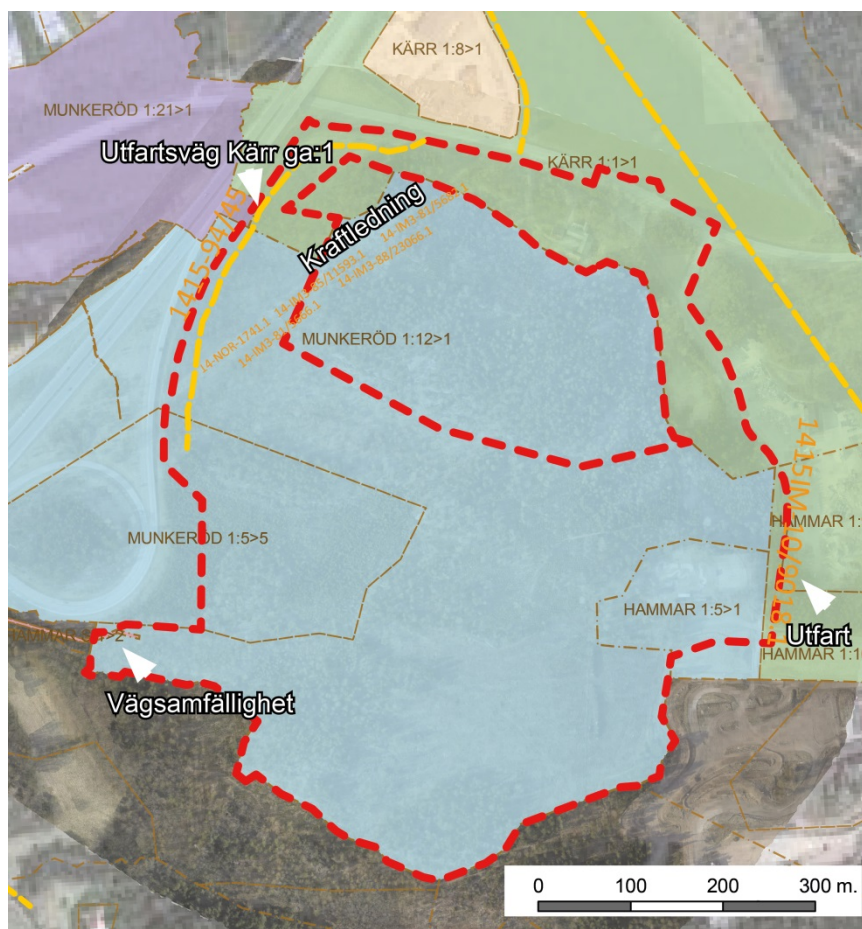
En möjlighet är att bygga ett så kallat tungt räcke. Räcket ligger utanför planområdet. Innan planen antas, alternativt att bygglov medges bör ett avtal ha slutits mellan Trafikverket och kommunen om att ett sådant räcke ska vara utbyggt.

Väljer exploatören att istället anlägga ett avåkningskydd i form av en skyddsvall inom den egna kvartersmarken behövs inte ett sådant avtal. Men det bör ändå regleras på liknande sätt mellan kommun och Trafikverk att avåkningskyddet ska uppföras.

En koncessionsledning går igenom planområdet. Det är en 40 kV kraftledning som Vattenfall har ansvar för. Den föreslås markförläggas och att avtal bör slutas mellan Vattenfall och kommunen om detta. Ett avtal bör också slutas med kommunen och exploatören så att exploatören kostnaderna vidarebefordras till exploatören.

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden



Markägoförhållanden och rättigheter
 Blå färg: Badhustorget Fastighets AB
 Grön färg: Käderöds fastighets AB
 Lila färg: Stenungsunds kommun AB,
 Stenungsunds kommun äger även samtliga
 fastigheter i direkt anslutning söder om
 planområdet.

Munkeröd 1:12 och Munkeröd 1:5 ägs av Badhustorget Fastighets AB.

Kärr 1:1 Hammar 1:5 och Hammar 1:9 ägs av Käderöds Fastighets AB.

Munkeröd 1:21 ägs av Stenungsunds kommun. Kärr 1:8 ägs av Stenfast i Stenungsund AB. Angränsande fastigheter söder och öster om planområdet: Hammar 1:3, Smederöd 1:4, Furufjäll 1:2 och Smederöd 1:2 ägs av Stenungsunds kommun.

De markområden som gränsar till planområdet i söder och som ingår i Furufjällsområdet ägs av Stenungsunds kommun.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning och fastighetsreglering avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av lantmäteriet. Förrättningar som krävs för genomförande av planen söks av markägare/exploatör eller kommunen.

I och med att detaljplanen har ett kommunalt huvudmannaskap har kommunen både en rätt och en skyldighet att lösa in markområden inom planområdets allmänna platsmark på begäran av kommunen eller berörd fastighetsägare.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingrepp och förändringar i ett flertal fastigheter. I många fall är fastighetsregleringar nödvändiga.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Vid förrättningen fattas beslut om fördelning av kostnader, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm. Förvaltning av större anläggningar sker i regel genom att samfällighetsföreningar som bildas i samband med anläggningsförrättningen. Föreningen kan därefter förvalta anläggningen själv eller uppdra åt en syssloman att sköta den praktiska skötseln för föreningens räkning.

Inom planområdet finns idag en samfällighet, Hammar S:1. Samfälligheten ägs till 3/8 av Munkeröd 1:12 (Badhustorget fastighets AB) och till 3/8 av Hammar 1:3 (Stenungsunds kommun). Samfälligheten har vägändamål.

Den ligger i sydvästra hörnet av planområdet på mark som i planen kommer ha användningen NATUR, ingen förändring i markanvändningen föreslås för den del av servitutet som ligger inom planområdet.

Servitut

För att utnyttja utrymme, anläggning mm inom fastighet kan anläggningsägare eller nyttjandehavare få rätt därtill genom servitut, antingen som in-tecknat i tjänande fastighet eller officialservitut (fastighetsbildningsservitut). Frågan om officialservitut prövas genom lantmäteriförrättning. Nya servitut kan komma bli aktuella i fall där det förekommer t ex gemensamma varuintag eller ut- och infarter till p-plan. Förrättning söks i sådana fall av nyttjande eller tjänande part när behov uppstår.

En gemensamhetsanläggning Kärr ga:1 finns belägen längs planområdets västra gräns. Gemensamhetsanläggningen inrymmer officialservitut gällande utrymme, röjningsrätt och grindförbud. Gemensamhetsanläggningen omfat-

tar utfartsväg från Munkeröd 1:5 till allmän väg.

På östra sidan av planområdet finns ett avtalsservitut om utfartsväg till förman för Munkeröd 1:12 som belastar Kärr 1:1, Hammar 1:9 och Hammar 1:10.

De bägge servituten berör utfartsrätt, i planen föreslås områden för INDUSTRIVÄG och LOKALVÄG på eller i närheten av servituten.

Ledningsrätt

För att utnyttja utrymme inom fastighet för t ex vatten- och avloppsledningar som ingår i allmän va-anläggning kan ledningshavare få rätt därtill genom ledningsrätt. Fråga om ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning. Befintliga ledningsrätter har på de sträckor där de ligger inom kvartersmark säkerställts med sk u-områden, innebärande att markområdena ska hållas tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Ansökan om förändring av gällande ledningsrätter görs av kommunen vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

I området går en kraftledning som har koncessionledning, en 40 kV kraftledning (TL689). I planförslaget förutsätts att denna kommer grävas ner.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt, plan- och bygglovskostnader

Plankostnaderna bekostas av exploitören i enlighet med tecknat planavtal. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa.

Exploitören kommer stå för större delen av exploateringskostnaderna vid genomförandet av planen.

Exploateringskostnader

Allmänt

Exploateringskostnader fördelas enligt exploateringsavtalet och den inriktning som anges i plan- och genomförandebeskrivningarna. Exploitören kommer bekosta genomförandet av planen.

Allmän platsmark

Förutom kostnader som är förknippade med den specifika gatuutbyggnaden tillkommer kostnader för bland annat avlopp, geoteknik, dagvatten, dagvattenanläggningar, eventuell rening/säkring av förekommande markföroreningar och iordningställande av naturmark.

Kvartersmark

Exploateringskostnader som uppkommer inom kvartersmark belastar respektive berörd fastighetsägare. Kostnader påverkas och regleras av planutformning och intentionerna i plan- och genomförandebeskrivningarna.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning som avstyckning, fastighetsreglering, servitutbildning, ledningsrätt och anläggningsförrättning regleras inom ramen för respektive lantmäteriförrättning.

Telenät, elnät och belysning

Eventuell nydragning och omläggning av tele- och elnät som förorsakats av förändrade förhållanden inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Nya och ändrade förhållanden inom allmän platsmark som förorsakar ny- eller omläggning av tele- och elnät bekostas av exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Gator

Standard, utformning för anläggandet av allmänna vägar kommer utredas vidare inom ramen för planarbetet. Inför utställning tas lämpligen en förprojektering fram gällande vägarna i området.

Om en vägplan behövs för området markerat GENOMFART kommer detaljerat projekteringsunderlag tas fram för denna inom ramen för arbetet med vägplanen.

Vatten- och avlopp, dagvatten

Exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Inför samrådet har en övergripande utredning gjorts som visar på hur Vatten och avlopp samt dagvatten ska lösas för planområdet. Inför utställningsskedet av planen uppdateras denna tillsammans med förprojekteringen av vägarna. I utredningarna anges den standard som de olika systemen behöver byggas ut med.

Geoteknik

Rekommendationer som redovisas i den till detaljplanen tillhörande geotekniska utredningen, ska följas vid projektering inom planområdet.

Bergteknik

Rekommendationer som redovisas i den till detaljplanen tillhörande geotekniska utredningen, ska följas. Det innebär att det block som ligger utanför planområdet som är utpekade i rapporten Tekniskt PM Geoteknik, Norconsult, 2013-02-04 ska tas ner innan planen antas.

Kvartersmark

Allmänt

Vid utformning av verksamheter ska hänsyn tas till rekommendationer i framtagna riskutredningar. Flera av de åtgärder som föreslås har följts upp med planbestämmelser i planen.

Geoteknik

Rekommendationer som redovisas i den till detaljplanen tillhörande geotekniska utredningen, ska följas vid projektering inom planområdet.

Bergteknik

Rekommendationer som redovisas i den till detaljplanen tillhörande geotekniska utredningen, ska följas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse.

När det slutliga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut på utställning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

<i>Sep-Okt 2016</i>	Beslut om samråd
<i>Okt-Nov 2016</i>	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
<i>Sen höst 2016</i>	Fortsatt utredningsarbete inför utställning

<i>Vinter 2017</i>	Beslut om utställning
<i>Vinter/vår 2017</i>	Utställning av förslag till detaljplan.
<i>Vårsommar 2017</i>	Godkännande av detaljplan i miljö- och byggnadsnämnden
<i>Sommar 2017</i>	Antagande av detaljplan i kommunfullmäktige
<i>Sommar/höst 2017</i>	Laga kraft

Datumet för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Johan Wahlström, arkitekt och Kalle Gustavsson, planarkitekt..

Planförslaget har handlagts av Jan Schuman, planarkitekt

Jan Schuman

Planeringsarkitekt

Stenungsunds kommun

Johan Wahlström

Arkitekt SAR/MSA

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsbyggnad & Miljö