

Antagandehandling

Detaljplan för

HALLERNA ETAPP II

Stenungsunds kommun, Västra Götaland

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF Konsult AB, Mark och exploatering
Uppdragsnummer: 215 550

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheterna till genomförande av förslag till detaljplan för Hallerna, etapp II. Planen skall möjliggöra utbyggnaden av ca 230 nya lägenheter samt mindre centrumbebyggelse.

2 HUVUDMÄN

Stenungsunds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannskapet innebär ett ansvar för utbyggnaden och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommunen har rätt men har också, om berörda fastighetsägare begär det, skyldighet att lösa in privatägd mark som i detaljplan redovisas som allmän plats. Huvudmannskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Innan kommunfullmäktige godkänner slutgiltigt förslag till detaljplan skall exploateringsavtal träffas mellan Stenungsunds kommun och ägaren till Kyrkorum 4:16 m fl såsom exploatör av delområdet. I exploateringsavtalet ska bl a regleras marköverlåtelser, ansvar för exploatering samt fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän platsanläggningar m m.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
Stenungsunds kommun	- Uppsamlingsgata - lokalgata - gång och cykelvägar - naturområden - lekplatser - vatten- och avloppsnätet
Vattenfall Västrnät AB	- elnät
Stenungsunds Energi och Miljö AB	- fjärrvärmenät

Fastighetsägarna | - egen byggrätt samt anläggningar inom kvartersmark

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

4 TIDPLAN

Planen har varit utställd på samråd under våren 2004 och utställd under sommaren 2004. Planen antas av kommunfullmäktige under september 2004. När planen vunnit laga kraft och gatorna byggts ut kan bygglov erhållas.

5 MARKÅGANDET

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

För utbyggnad och iordningställande av gator och övrig allmän platsmark berörs, förutom kommunens mark, fastigheterna Kyrkenorum 2:10, 4:16, 4:21 och 6:1. Berörd mark har kommunen rättighet/skyldighet att lösa in.

Kvartersmark

Merparterna av den planerade nybyggnationen inom storkvarteren är belägen inom kommunägd mark. För området i väster avsett för friliggande villor är delar av marken i privat ägo. För att bilda föreslagna tomter krävs markbyten för vissa fastigheter, dessa markbyten förutsätts ske genom frivilliga avtal, mellan berörda parter.

6 FASTIGHETSBLDNING M M

Där exploateringsavtal träffas regleras fastighetsbildningsfrågor i avtalet.

Avsikten i övrigt är att frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering skall träffas med de fastighetsägare som avstår mark till kommunen respektive erhåller mark från kommunen. Syftet med fastighetsregleringarna är att fastigheterna skall överensstämma med detaljplanen.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningsförrättning för överföring av allmän platsmark till någon av kommunens fastigheter. Detsamma gäller avstyckning av bostadsfastigheter på kommunens mark.

Fördelningen av förrättningskostnaden mellan kommunen och berörda fastighetsägare vid överlåtelser enligt ovan överenskoms mellan parterna.

Avstyckning av nya tomter från privatägda fastigheter ansöks om och bekostas av berörda fastighetsägare, hos lantmäterimyndigheten i Göteborg.

De i planen redovisade u-områdena ger utrymme för befintliga och tillkommande underjordiska ledningar för VA, fjärrvärme, tele och el. Rätten att nedlägga och bibehålla ledningarna inom redovisade områden säkerställs av respektive ledningsägare genom att hos lantmäterimyndigheten ansöka om ledningsrätt eller servitut.

7 ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen redovisar att mark betecknad med x (x_1, x_2) skall vara tillgänglig för allmänheten. Tillgängligheten kan säkerställas genom nyttjanderättsavtal mellan kommunen och ny fastighetsägare.

8 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området skall ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Helt nytt Va-nät erfordras, se vidare VA-utredning utförd av GF Konsult AB. Pumpstation erfordras för planområdets södra delar.

Elförsörjningen tillgodoses av Vattenfall Västrät AB. Inom planområdet finns plats för tre transformatorstationer.

Stenungsunds Energi och Miljö AB svarar för utbyggnaden av fjärrvärme inom området.

Inom området har Telia/Sonera fiberkabel. Flyttning av denna bekostas av exploatören.

9 EKONOMI

Gator och allmän plats mm

Kostnaderna för utbyggnaderna av gator och annan allmän plats samt kostnader för markförvärv och detaljplaneläggning beräknas uppgå till ca 17.725 kkr.

Intäkter från tomtförsäljning av kommunala tomter, uttag av gatukostnader av privata fastighetsägare och uttag av exploateringsbidrag i exploateringsavtal beräknas täcka ovanstående kostnader.

VA-anläggningar

Kostnaderna för utbyggnaden för va-anläggningar inom detaljplaneområdet uppgår till 10.700 kkr, exkl moms. I denna summa ingår inte kostnader för de eventuella fördröjningsmagasin i form av dammar som planeras inom planområdet.

Anläggningskostnaderna beräknas täckas av anslutningsavgifter enligt gällande va-taxa.

10 GATUKOSTNADER

Kommunen avser att ta ut gatukostnader av fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen. Parallellt med detaljplanen upprättas därför en separat gatukostnadsutredning.

11 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Stenungsund 2004-08-23

STENUNGSUNDS KOMMUN

Samhällsbyggnad

Göteborg 2004-08-23

GF KONSULT AB

Mark och exploatering

Birgitta Wall

Anders Bergquist