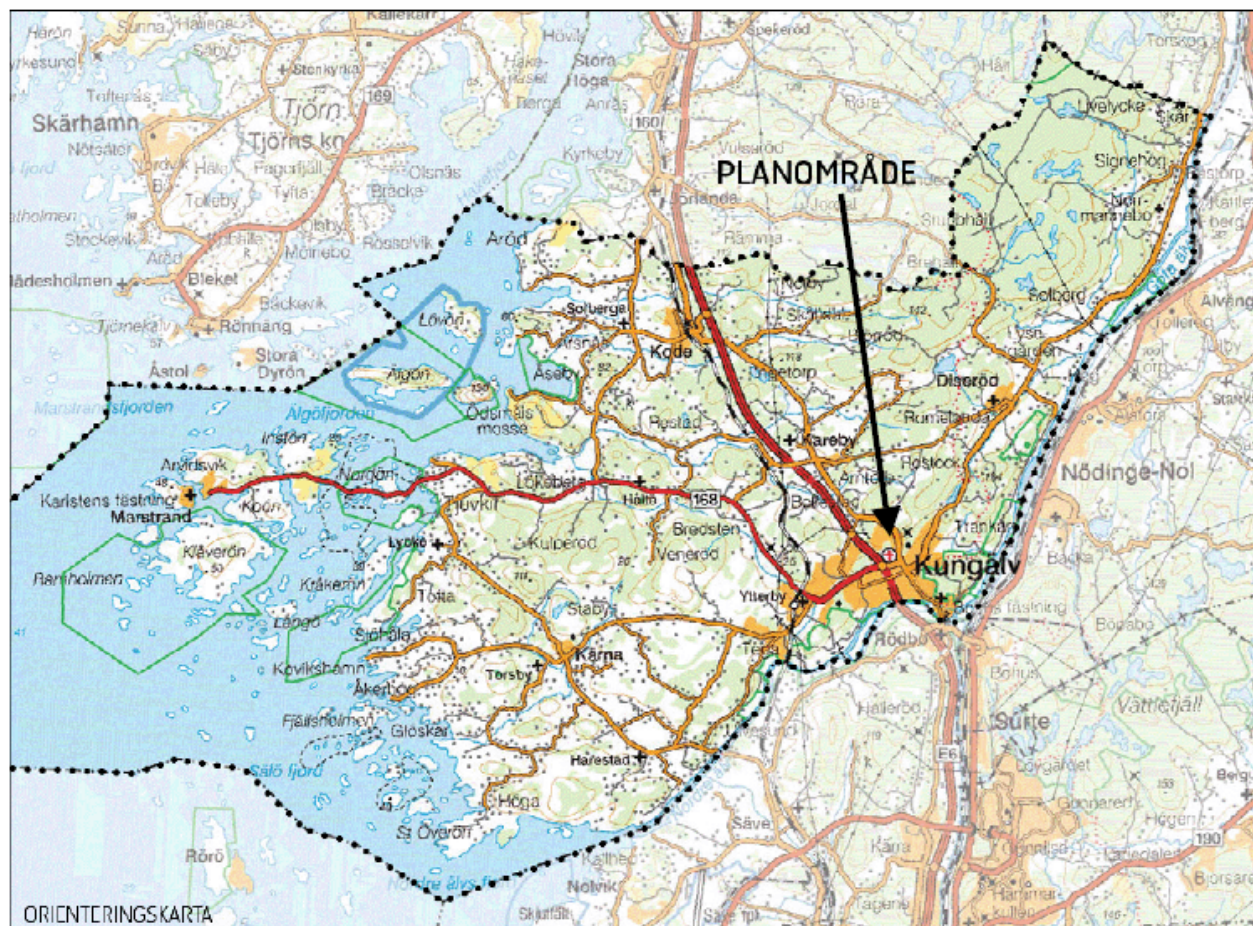


# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samrådshandling 2012-01-17



Detaljplan för

## SKÄGGRISKAN 2 M FL

Kungälvs kommun, Västra Götalands län

**SAMHÄLLSBYGGNAD**  
Planering och exploatering

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



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

<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL</b>	<b>3</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>3</b>
Preliminär tidplan	3
Huvudmannaskap	3
Avtal och överenskommelser	4
Ansvariga myndigheter/upplysningar	4
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b>	<b>4</b>
Markägare	4
Erforderlig fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggningar	4
Servitut	4
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>	<b>5</b>
Detaljplaneekonomi	5
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	5
Avgifter	5
Framtida driftkostnader	5
<b>TEKNISKA FRÅGOR</b>	<b>5</b>
Vatten och avlopp	5
Dagvatten	6
Värme	6
Avfall	6
Trafik	6
Parkering	6

## **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 Skäggriskan 2 m fl Kungälv kommun som upprättats av Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### ***Preliminär tidplan***

Samråd	1 kv/ 2012
Granskning	2-3 kv/2012
Beslut om antagande	3-4 kv/2012

### ***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 5 år.

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

### ***Huvudmannaskap***

I detaljplanen anges vad som är allmänplats- respektive kvartersmark. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

### ***Ansvar för anläggningar***

Kungälv Energi AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband och fjärrvärme.

TeliaSonera ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning.

## **Avtal och överenskommelser**

### Samverkansavtal

Ett samverkansavtal har tecknats mellan exploatören och Kungälv kommun.

I avtalet regleras bland annat kommunens kostnader för handläggning, deltagande i planarbetet m.m.

### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Kungälv kommun.

I avtalet regleras aktuella frågor för projektet. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning.

## **Ansvariga myndigheter/upplysningar**

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

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägare**

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

### **Erforderlig fastighetsbildning**

Detaljplanen styr inte vilken upplåtelseform den tillkommande bebyggelsen kommer att ha. På grund av detta kan framtida fastighetsbildning se olika ut.

Vid uppförande av hyres- eller bostadsrätter krävs ingen fastighetsbildning förutom säkerställandet av rättighet för miljöhus samt parkering på den kommunala fastigheten.

Om kvartersmarken på Skäggriskan 2 ska upplåtas med äganderätt, bör avstyckning till lämpliga bostadsfastigheter ske.

### **Gemensamhetsanläggningar**

För att reglera drift och underhåll av det gemensamma miljöhuset samt parkeringsplatser bör en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen om de nya bostäderna upplåts med äganderätt. Efterföljande förvaltning kan antingen ske genom delägarförvaltning eller att en samfällighetsförening bildas. En gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet på fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m.

### **Servitut**

Om man inte bildar gemensamhetsanläggning, kommer ett servitut på den kommunala fastigheten för miljöhuset samt parkering behöva bildas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### ***Detaljplaneekonomi***

Kommunen har träffat ett samverkansavtal med exploatören. De slutliga förutsättningarna regleras i ett exploateringsavtal som upprättas i anslutning till att detaljplanen ska antas.

Övriga kostnader som uppkommer i samband med planarbetet betalas av exploatören.

### ***Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning***

*Ekonomiska konsekvenser för kommunen:*

Kommunen svarar för kostnader såsom hastighetsdämpande åtgärder för gång- och cykelvägen inom planområdet. Kommunen bekostar även utbyggnad av parkeringsplatser utanför planområdet som ersätter de nuvarande parkeringsplatser som kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning alternativt upplåtas med servitutsrätt. Kommunen får intäkter för enskilda anslutningar till VA-nätet samt intrångsersättning för upplåtelse av utrymme på sin fastighet för miljöhus samt parkeringsplatser.

*Ekonomiska konsekvenser för exploatören:*

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, anslutningsavgifter (VA, el, tele m.m.), fastighetsbildning och kostnader enligt samverkansavtalet. Exploatören får även kostnader för dimensionshöjande åtgärder avseende vattenledningar.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

### ***Avgifter***

Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa

### ***Framtida driftkostnader***

Då det område som upplåts som allmän plats redan i dagsläget är upplåtet för detta ändamål, medför inte den nya detaljplanen några ytterligare framtida driftkostnader avseende detta.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### ***Tekniska undersökningar***

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts.

- Geoteknisk undersökning

Denna utredning ingår i planhandlingarna.

### ***Vatten och avlopp***

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Exploatören ska betala kostnaden för att byta till erforderlig större dimension på vattenledningar inom allmän platsmark fram till förbindelsepunkt. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

### **Dagvatten**

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

### **Värme**

Tillkommande bebyggelse på Skäggriskan 2 kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

### **Avfall**

Ett gemensamt miljöhus ska anordnas inom planområdet. Angöringsplats för trafiksäker hantering ska finnas i anslutning till miljöhuset.

### **Trafik**

Inom planområdet går en gång- och cykelväg samt lokalgata. För att öka trafiksäkerheten kommer hastighetsdämpande åtgärder att anordnas på gång- och cykelvägen

### **Parkering**

Parkering kommer inte att kunna lösas inom den egna fastigheten utan ett område på den kommunalt ägda fastigheten är utlagd som kvartermark för parkeringsändamål. Upplåtelse för parkering bör ske genom bildande av en gemensamhetsanläggning eller servitut, se avsnitt "Gemensamhetsanläggningar och Servitut".

### **Medverkande tjänstemän**

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit:

Jenny Bjönnes Bergdahl, Trafik/gata  
Emma Segesten, Mark & exploatering  
Lennart Osbeck, Kart/mät  
Sune Karlsson, VA  
Agneta Atterskog, Planering

SAMHÄLLSBYGGNAD 2012-01-17

Henrik Haglund  
Mark och exploateringschef

Mats Kramsjö  
Norconsult AB