



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

NORRA TRONEBACKEN

Lyse-Fiskebäck 2:10 m.fl., Lysekils kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av bostäder inom Norra Tronebacken. Planen har en flexibel utformning och medger en blandad bostadsbebyggelse med flerfamiljshus, radhus, kedjehus och villor. Målsättningen är att skapa ett nytt attraktivt småhus- och flerbostadshusområde i en vacker naturmiljö nära Gullmarn.

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen.

Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	juni-juli 2009
Utställning	jan-feb 2010
Godkännande i MBN	mars 2010
Antagande i KF	april 2010

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft ca en månad senare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmänplatsmark inom ett planområde. I föreliggande planförslag är Lysekils kommun huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Här nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
HUVUDGATA	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
LOKALGATA	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
NATUR (naturmark med gångstigar)	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
GC - väg	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
lek	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
Damm	LEVA	Lysekils kommun	LEVA
Dagvattenledningar	LEVA	Lysekils kommun	LEVA
Gatubelysning	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
Vatten,brandvatten och spillvatten	LEVA	Lysekils kommun	LEVA

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<i>Kvartersmark</i>			
B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
E₁ (pumpstation)	LEVA	Lysekils kommun	LEVA
E₂ (Transformatorstation)	LEVA	LEVA	LEVA
Lek	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare
parkering	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare
Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare	Fastigheter ingående i GA alt. respektive fastighetsägare

AVTAL

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan Lysekils kommun, Gösta Hogander Byggnads AB och LEVA i Lysekil AB. I avtalet regleras vem av parterna som bekostar och genomför för projektet aktuella frågor såsom utbyggnaden av VA-ledningar och gatunät, markförvärv, lantmåteriförrättningar m.m. Ett exploateringsavtal ska finnas innan planen antas.

Ytterligare avtal kan behöva tecknas mellan kommunen och de privata fastighetsägare som påverkas av planens genomförande (Lyse-Fiskebäck 2:11, 2:13, 1:122 och Dalskogen 1:36). Till exempel kan avtal om att befintliga häckar ska skyddas vid mark- och anläggningsarbeten för gång- och cykelvägar, omläggning av VA-ledningar o.d.

Naturmark ska skyddas under byggtiden. Avtal om detta ska tecknas mellan kommunen och entreprenörerna. Avtalen bör utformas så att vite utgår om naturmarken skadas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger Lyse-Fiskebäck 2:7 och Torpet 1:51. Kb Stadsäga Ettusentrehundrasexton (Gösta Hoganders Byggnads AB) äger fastigheterna Lyse-Fiskebäck 2:10 och 2:12. Övriga ingående fastigheter är Lyse-Fiskebäck 2:11, 2:13, 2:14, 2:15 och 1:122 samt Dalskogen 1:36.

Allmän plats

Områden för LOKALGATA och NATUR berör kommunens fastighet, Gösta Hoganders Byggnads AB: s fastigheter samt Lyse-Fiskebäck 2:13. Område för HUVUDGATA berör kommunens fastighet samt fastigheterna Dalskogen 1:36 och Lyse-Fiskebäck 1:122.

Kommunen avser att köpa all privatägd allmänplatsmark med äganderätt genom att träffa frivillig överenskommelse med respektive fastighetsägare. I det fall kommunen inte har möjlighet att träffa frivilliga överenskommelser har kommunen rätt att förvärva allmänplatsmark enligt PBL. Kommunen är även skyldig att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Den kommunägda fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:7 redovisas till viss del som NATUR och LOKALGATA. De privatägda fastigheterna Lyse-Fiskebäck 2:10, 2:12 och 2:13 redovisas till viss del som LOKALGATA och NATUR.

De delar av fastigheterna som ligger inom allmänplats ska lösas in av kommunen och regleras över till den kommunägda fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:7.

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning som rör allmänplatsmark.

Kvartersmark

Mark som enligt planförslaget ska användas som kvartersmark ägs i den norra delen av kommunen och i den mellersta och södra delen av Gösta Hoganders Byggnads AB.

De privatägda fastigheterna Lyse-Fiskebäck 2:11, 2:14 och 2:15 ingår också i detaljplanen. Lyse-Fiskebäck 2:11 föreslås delas i tre fastigheter och Lyse-Fiskebäck 2:14 föreslås utökas i söder och öster genom att mark läggs till från Lyse-Fiskebäck 2:13.

Största delen av den kvartersmark som ägs av Gösta Hoganders Byggnads AB ska antingen fortsättningsvis ägas av Gösta Hoganders Byggnads AB och bostäder upplåtas med hyresrätt, eller säljas för att upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Den mark som ägs av Gösta Hoganders Byggnads AB och som är avsedd för friliggande småhus, benämnda f_2 respektive f_4 på plankartan, kommer att köpas av kommunen för att senare säljas via kommunens bostadskö. Övrig kvartersmark som är avsedd för friliggande småhus kommer kommunen också att sälja via kommunens tomtkö.

Tillfartsvägar

Den befintliga tillfartsvägen till Fiskebäck, Lyse-Fiskebäck GA:10, ligger inte inom detaljplanen och påverkas endast av hur Ulserödsvägen utformas där de båda vägarna möts.

Ny lokalgata i planområdets norra del ska vara en kommunal gata som trafikmatar den nya norra bebyggelsegruppen. De två nya tomterna som föreslås bli avstyckade från Lyse-Fiskebäck 2:11 ska nås från den nya norra lokalgatan. Den norra tomten ges servitut för tillfart över den södra tomten. Befintligt bostadshus på fastigheten behåller sin tillfart från Ulserödsvägen.

Ny lokalgata i planområdets södra del ska också vara en kommunal gata som trafikmatar den nya södra bebyggelsegruppen. Den södra lokalgatan ansluter till befintlig tillfartsväg till den f.d. ridanläggningen, Lyse-Fiskebäck GA:2. Lyse-Fiskebäck GA:2 föreslås ombildas så att den blir allmän platsmark och ändras till en gång-och cykelväg. De två befintliga bostadsfastigheterna längst i väster, Lyse-Fiskebäck 2:14 och 2:15 föreslås behålla sina respektive tillfarter från den blivande gång-och cykelvägen. Detta kommer att säkerställas i detaljplanen genom beteckningen **y** (marken ska vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastigheter).

Den östra delen av Lyse-Fiskebäck GA:2 kommer att bestå och de fastigheter som idag använder denna del som tillfartsväg får enligt planförslaget köra till Ulserödsvägen via den nya södra lokalgatan.

Tillfart till Lyse-Fiskebäck 2:21 som gränsar till planområdet i väster har ordnats genom en 3 meter bred markremsa markerat med **u**, marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet. Tillfarten bör säkerställas med fastighetsreglering genom att området för tillfart till fastigheten läggs till Lyse-Fiskebäck 2:21.

Gemensamhetsanläggningar

I områden med grupphusbebyggelse (beteckning f_5) där det finns fler än en fastighetsägare, behövs gemensamhetsanläggningar för vissa gemensamma anläggningar. Om t.ex. radhus eller kedjehus avstyckas med tillhörande tomter kan flera gemensamhetsanläggningar behövas.

Servitut/Ledningsrätt

För VA-ledningar och dagvattenledningar på kvartersmark betecknat med **u** på plankartan ska ledningsrätt alternativt servitut upplåtas till förmån för LEVA i Lysekil AB.

För område avsett för **E₁** (pumpstation) och **E₂** (transformatorstation) på kvartersmark ska ledningsrätt alternativt servitut upplåtas till förmån för LEVA i Lysekil AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Exploateringskostnader

En exploateringskalkyl kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

Kommunen svarar för kostnader inom allmänplats i ett inledningsskede.

VA- anläggningsavgift

VA- anläggningsavgift ska erläggas för den allmänna VA- anläggningen enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats och meddelats.

Fjärrvärme

Möjlighet till fjärrvärme ska utredas vidare. För eventuell anslutning ska avtal tecknas med LEVA i Lysekil AB. Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Geoteknik

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

Bergas/Blocknedfall

Bergtekniska åtgärder som krävs inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer planavgifter och bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Nya ledningar för vatten, avlopp och brandvatten ska anläggas. Dagvatten ska omhändertas med hjälp av dammar. En dagvattenutredning finns som beskriver detta mer utförligt.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet finns inte framdraget till planområdet. Enskilda eller gemensamma uppvärmningskällor kan bli aktuellt.

Huvudgata, Lokalgata, Gc-vägar, Gångvägar m.m.

Anläggningar som ska byggas ut inom allmänplatsmark ska detaljprojekteras av kommunen. Anläggningarna ska handikappsanpassas.

Belysning

Ny belysning samt eventuell flyttning/ombyggnad av befintlig bekostas av kommunen.

Busshållplatser

Busshållplatser ska utformas i samråd med Vässtrafik.

Brand och säkerhet

Placering av brandposter ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

El, Tele och transformatorstation

Plats för ny transformatorstation har lämnats i planen enligt LEVAs önskemål. Nya ledningar för el och tele dras fram i området och anslutning till respektive fastighet bekostas av berörd fastighetsägare.

Geoteknik

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts i samband med "Förslag till detaljplan för Fiskebäck" 1990 och "Detaljplan för Västra Tronebacken, Södra delen" 2000. En geoteknisk utredning har genomförts för området underhösten 2009. Resultatet finns redovisat i *PM beträffande geotekniska förhållanden*, daterad 2009-10-15. Utredningen innehåller även en översiktlig bergteknisk bedömning där eventuella riskområden lokaliserats. Vid byggnation på eller vid dessa riskområden bör en noggrann bergteknisk bedömning utföras för att säkerställa att lämpliga förebyggande åtgärder vidtas. Innan planområdet byggs ut ska risken för blocknedfall och bergras undanröjas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har sammanställts av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Lysekils kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTINGEN

Ylwa Larsson

Plan- och mätenhetschef