



# Genomförandebeskrivning

---



Detaljplan för **Holländaröd**  
Del av Holländaröd 1:63 m.fl.  
**BRASTAD, LYSEKILS KOMMUN**

Samrådshandling, upprättad 2012-11-22

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING.....	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	3
ANSVARSFÖRDELNING.....	4
AVTAL.....	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	5
EKONOMISKA FRÅGOR.....	5
TEKNISKA FRÅGOR.....	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	7
MEDVERKANDE I PLANARBETET .....	7



Skymning över Brofjorden, sedd från Härlandavägen.

Omslagsfoto: Lysekils kommun  
Övriga bilder: Lars Inge Knutsson

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av åtta stycken nya hus i ett befintligt bostads- och fritidshusområde.

Genomförandebeskrivningen redovisar den principiella ansvarsfördelningen och möjligheterna till genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att ge vägledning vid planens genomförande.

Beslut om detaljplanens upprättande fattades innan den senaste versionen av plan- och bygglagen trädde i kraft. Planprocessen för detaljplan för Holländaröd 1:63 m.fl. hanteras därför enligt lagens tidigare regler.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget kommer att skickas ut på samråd och utställning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Angiven tidpunkt för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Plan- och bygglagen ändrades i maj 2011 med avseende på vissa procedurfrågor m.m. Beslut om att upprättande av denna detaljplan fattades före detta datum. Planärendet handläggs därför enligt plan- och bygglagens tidigare version 1987:10.



### Preliminär tidsplan

Beslut om samråd	december 2012
Samråd	december 2012-januari 2013
Beslut om utställning	april 2013
Utställning	mars-april 2013
Godkännande av kommunstyrelsen	juni 2013
Antagande av kommunfullmäktige	augusti 2013

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner det laga kraft omkring en månad senare.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva den, ändra den eller att upprätta en ny detaljplan över området.

## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses anläggande, drift och underhåll av anordningar på mark för allmän plats inom området. Med allmän plats avses i denna plan lokalgator och naturmark.

Lysekils kommun är inte huvudman för denna detaljplan. Huvudmannaskapet ska utövas av berörda fastighetsägare genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

## ANSVARSFÖRDELNING

Ansvar för bildandet av de nya tomterna, iordningsställandet och utbyggnaden av Härlandavägen samt framdragande av ledningar för tomterna i fråga ligger på ägaren till Holländaröd 1:63.

Ansvar för anläggande, drift och underhåll av allmänna platser efter det att Härlandavägen iordningsställts och ledningsnätet för de nya tomterna färdigställts ska utövas av samtliga fastighetsägare via en eller flera samfällighetsföreningar (se nedanstående sammanställning).

Frågor rörande bildande av samfällighet(er) ska beslutas efter samråd med lantmäteriet.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b>Allmänna platser LOKALGATA</b>	Samfällighetsförening	Exploator	Samfällighetsförening
<b>NATUR</b>	Samfällighetsförening	Exploator	Samfällighetsförening
<b>Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar</b>	Leva i Lysekil AB	Exploator	Leva i Lysekil AB
<b>Lekplats</b>	Samfällighetsförening	Exploator	Samfällighetsförening
<b>Kvartersmark</b>			
<b>B – befintliga fastigheter</b>	Respektive fastighetsägare	Befintliga	Respektive fastighetsägare
<b>B – nya fastigheter</b>	Fastighetsägare	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>E<sub>1</sub> – pumpstation</b>	Leva i Lysekil AB	Befintlig	Leva i Lysekil AB
<b>E<sub>2</sub> – transformatorstation</b>	Leva i Lysekil AB	Befintlig	Leva i Lysekil AB
<b>E<sub>3</sub> – dagvattenmagasin</b>	Leva i Lysekil AB	Exploator	Leva i Lysekil AB
<b>Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom u-områden</b>	Leva i Lysekil AB	Exploator	Leva i Lysekil AB
<b>Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar utanför u-områden</b>	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

## **AVTAL**

Kommunen och ägaren till Holländaröd 1:63 har träffat ett detaljplaneavtal som reglerar villkoren för hur planarbetet ska bedrivas, arbetets organisation och kostnadsansvar med avseende på de tillkommande tomterna.

Planhandlingarna tas fram av en av exploatören anlitad konsult.

Lysekils kommun och konsulten har träffat ett avtal som reglerar kostnads- och utförandeansvaret för denna detaljplan med avseende på de avstyckade tomterna samt lokalgator inom den gällande byggnadsplanen.

Ett exploateringsavtal ska även upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas. Avtalet ska reglera vem som bekostar och genomför för projektet aktuella åtgärder såsom genomförandet av anläggningar, omläggning/flyttning av ledningar, dagvattenåtgärder, lantmåteriförrättningar m. m.

I framtagandet av exploateringsavtalet bör särskilt nämnas att den föreslagna lekplatsen på plankartan ska anläggas och bekostas av exploatören. Det ska även finnas krav på att lekplatsen ska anläggas i samband med att exploatören säljer tomter eller i samband med att exploatören själv uppför de nya bostäderna.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägande**

Ägare till fastigheter och rättigheter framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Exploator för de tillkommande tomterna och ombyggnaden av Härlandavägen är ägaren till Holländaröd 1.61, 1:63 och 1:66.

### **Fastighetsbildning**

Ansökan om fastighetsbildning och bildande av samfällighet sker av fastighetsägarna, enskilt eller i grupp.

Ansvar för bildande av de tillkommande tomterna på fastigheten Holländaröd 1:63 vilar på fastighetsägaren.

### **Servitut eller ledningsrätt**

Områden betecknade E (pump- och transformatorstationer) samt ledningar för vatten, avlopp, el och tele kan behöva regleras genom servitut eller ledningsrätt. Servituten eller ledningsrätterna ska belasta berörda fastigheter.

Exploatorn ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning om servitut eller ledningsrätt.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för all mark som är allmän platsmark. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för skötsel av gatumarken. De fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen ansvarar för skötsel av lekplatsen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Detaljplan**

Kommunen tar kostnaden för en del av detta planarbete på grund av att planområdet har utvidgats till gagn för de kringliggande fastighetsägarna.

### **Fastighetsbildning**

Alla kostnader förenade med bildande av de tillkommande fastigheterna inom Holländaröd 1:63 belastar exploatören.

### **Planavgift**

Vid bygglovprövning för bebyggelse på de föreslagna tomterna inom Holländaröd 1:63 kommer planavgift enligt plan- och bygglagen inte att tas ut, vilket regleras i nämnda avtal.

Ågarna till de befintliga fastigheterna, som ingår i det utvidgade planområdet, får betala planavgift i samband med bygglovsprövning.

### **Geoteknik**

Eventuella geotekniska åtgärder bekostas av berörd fastighetsägare.

### **Bergas och blocknedfall**

Berggeotekniska åtgärder som krävs för att erhålla bygglov för byggnader och anläggningar bekostas av berörd fastighetsägare.

### **Markmiljö och fyllnadsmassor**

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor bekostas av berörd fastighetsägare.

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Anslutning av de nybildade fastigheterna till kommunens ledningsnät bekostas av exploatören.

Anläggande av vatten-, spill- och dagvattenledningar från anslutningspunkt anvisad av Leva i Lysekil AB bekostas av berörd fastighetsägare.

Åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom kvartermark bekostas av exploatören.

### **El och tele**

Kostnader för eventuell flyttning av befintliga ledningar och kablar samt framdragnings av ledningar för el och tele till de nybildade fastigheterna belastar exploatören.

### **Övriga exploateringskostnader**

Exploatorn svarar för samtliga kostnader som uppkommer för anläggningar och åtgärder inom kvartermark på de nybildade fastigheterna i detta planförslag.



## TEKNISKA FRÅGOR

Ansvar för anläggande, drift och underhåll vilar på fastighetsägarna och/eller på den eller de samfälligheter som ska bildas.

Anslutningen av de tekniska systemen till berörda infrastrukturföretag regleras genom särskilda avtal.

### Vatten, avlopp och dagvatten

Inom planområdet finns idag inget kommunalt vatten- och avlopp. I och med planarbetet föreslås kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Leva i Lysekil AB ska eventuellt utvidga sitt verksamhetsområde till att omfatta planområdet. I nästa skede i planprocessen kommer en utförlig va- och dagvattenutredning att göras för att klargöra frågor gällande detta.

Det är viktigt att framtida vatten- och avloppsledningar dimensioneras för att klara av att de befintliga husen ansluter sig till dem, inte bara de nybyggda.

Ny anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar ska anläggas. Placering av anslutningspunkt ska ske i samråd med Leva i Lysekil AB.

De befintliga fastigheterna inom planområdet kommer inte att bli tvingade att ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. Om de själva väljer att ansluta sig till det kommunala ledningsnätet kommer de att få betala anslutningskostnad. Information om kostnadens storlek lämnas av LEVA i Lysekil AB.

Kapaciteten i dagvattensystemet är begränsad. Ett fördröjningsmagasin för tillkommande dagvatten ska därför anläggas av exploatören.

Befintliga ledningars läge måste beaktas vid genomförandet. Eventuell flyttning/ombyggnad av ledningar ska ske i samråd med ledningsägare.

### Radon/Gammastrålning

I Lysekils kommuns översiktsplan från 2006 finns ett ställningstagande om krav på radonsäkert byggande och uppföljande radongasmätning i alla nybyggda bostäder, skolor och förskolor.

Bakgrunden till detta ställningstagande är att erfarenheten har visat att även mark som vid den översiktliga karteringen från 1980 (SGU) klassades som "normalriskmark" ibland har orsakat lokalt höga radonvärden i nya byggnader. Sprickor i berggrunden eller olämpligt material i fyllnadsmassor antas vara största orsaken till detta. Dessutom kan det i samband med exploateringen uppstå en helt ny situation med nya sprickor och kanaler som riskerar att ännu mera radon leds fram.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska ha ett radonsäkert utförande. Detta regleras med en planbestämmelse på plankartan.

### El och tele

För närvarande sker el- och teledistributionen i huvudsak via luftledning. De ledningar som berör tomtmark kommer att läggas i kabel i Härlandavägen i samband med exploatering.

I planområdets västra del ligger en befintlig transformatorstation varifrån elledningarna kan dras.

### Vägar

Anläggningar som ska byggas ut inom allmän platsmark ska detaljprojekteras i samråd med exploatören. Området nås från den befintliga lokalgatan Härlandavägen. I och med planen förlängs Härlandagatan och ansluts till Kilvägen i områdets västra del.

Härlandavägen ges en bredd av totalt sex meter, varav fem meter blir körbana. På gatans södra sida läggs ett dike för avledning av regn- och dagvatten. På den norra sidan ges utrymme för eventuell vägbelysning.

De anslutande sidogatorna, som leder till de befintliga husen, anordnas på motsvarande sätt. Gatans nya del, dvs den del som ansluter till Kilvägen, får på en sträcka av omkring hundra meter en lutning av cirka 125 promille.

Gatorna kommer att som tidigare vara grusbelagda.

### Gångvägar

Det finns inga anlagda gång- och cykelvägar i planområdet. Stigar som leder ner till havet från ovanliggande befintliga fastigheter har dock tagits i beaktande på så vis att stråk av naturmark har bevarats emellan tomtorna.

### Brand och säkerhet

Befintlig bebyggelse saknar brandposter.

### Geoteknik

Någon geoteknisk utredning har inte ansetts nödvändig. Däremot har en bergteknisk besiktning och utvärdering av rasrisker utförts av företaget Bergab (daterad 2011-07-05). Besiktningen visar att grunden består av granit med typiskt sprickmönster. Befintliga bergsslänter bedöms vara stabila och inga återgårdar behövs för att höja stabiliteten.

### Bergas och blocknedfall

Skrotstenshögarna bedöms vara stabila. Enstaka block bör dock läggas ned om högarna ska bevaras. Om bergsschakt ska utföras intill skrotstenshögarna bör dessa avlägsnas innan schakten påbörjas.

Efter eventuell bergsschakt ska kvarstående schaktväggar rensas på löst material. En ny besiktning bör därefter göras för att bedöma behovet av ytterligare förstärkningsåtgärder.

Särskild planbestämmelse har införts om att kontroll och eventuell säkring av bergsmiljön ska ske innan bygglov beviljas.

### Natur och mark

Befintlig natur och topografi ska sparas i mesta möjliga mån så att de nya byggnaderna smälter in i landskapet och den övriga bebyggelsestrukturen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Fortsatt arbete

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med sakägare, länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen.

Inkomna synpunkter på planförslaget kommer att sammanställas och kommenteras i en särskild samrådsredogörelse.

Efter genomgång av samrådsyttrandena och eventuella ändringar av planhandlingarna ställs planen ut i minst tre veckor. Under utställningsskedet har sakägarna och andra berörda möjligheter att åter lämna synpunkter, vilket kan leda till ytterligare ändringar av förslaget.

Detaljplanen ska därefter antas av kommunfullmäktige. Om beslutet inte överklagas vinner det laga kraft efter omkring en månad.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av L I Knutsson arkitektkontor genom Lars Inge Knutsson.

Planförslaget har handlagts av Ylwa Larsson och Sara Chronvall, Lysekils kommun.

Ylwa Larsson  
samordnare för  
planverksamheten

Lars Inge Knutsson  
L I Knutsson arkitektkontor



*Infarten från Vinbräckavägen*



*Korsningen  
Härlandavägen-Kantstensvägen*



**LYSEKILS  
KOMMUN**

Kommunstyrelsen