



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för BANSVIKSBROTTET Del av Kronberget 1:82 m fl Lysekils kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Den har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för Bansviksbrottet, del av Kronberget 1:82, utställningshandling upprättad 2013-08-20, ska genomföras.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätter för ca 33 bostäder. För planområdet gäller idag flera olika detaljplaner. Samtliga har huvudsyftet bostäder och den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet redovisas som natur/park samt parkering. Se även detaljplanens planbeskrivning.

Detaljplanen upprättas av Lysekils kommun i samarbete med Norconsult AB och Norra Hamnen i Lysekil AB som är att betrakta som exploatör.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planprocessen drivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Preliminär tidplan för planarbetet

Plansamråd, fjärde kvartalet 2011

Utställning, tredje kvartalet 2013

Antagande av kommunfullmäktige, fjärde kvartalet 2013

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

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap

Lysekils kommun är huvudman för tillkommande allmänna platser (lokalgata och natur) inom föreliggande detaljplan. Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark för bostäder ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten.

Leva ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Telia Sonera för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatören/fastighetsägare.

Ansvarsfördelning

Här nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
LOKALGATA	Lysekils kommun	Exploatör	Lysekils kommun
NATUR (naturområde med gångstigar)	Lysekils kommun	Exploatör	Lysekils kommun
Vatten-, brandvatten- och spillvatten	LEVA	Exploatör	LEVA
Dagvattenledningar	LEVA	Exploatör	LEVA
Gatubelysning	Lysekils kommun	Exploatör	Lysekils kommun
Fjärrvärme	LEVA (fram till leveranspunkt, därefter fastighetsägare)	LEVA (fram till leveranspunkt, därefter fastighetsägare)	LEVA (fram till leveranspunkt, därefter fastighetsägare)
<i>Kvartersmark</i>			
E	LEVA	Exploatör	LEVA
B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
x	Lysekils kommun	Exploatör	Lysekils kommun
Ev nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Lekplats	Respektive fastighetsägare	Exploatör	Respektive fastighetsägare

VA-ledningar inom u-område (bef ledningar)	LEVA	LEVA	LEVA
Utbyggnad av el-nät	Nätägare el	Nätägare el	Nätägare el
Utbyggnad av tele-nät	Telia Sonera	Telia Sonera	Telia Sonera

Regler och tillstånd

En behovsbedömning har gjorts och utifrån den bedöms inte planen vara av sådan påverkan eller omfattning att en miljökonsekvens beskrivning behövs. Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken är permanent upphävt inom planområdet.

AVTAL

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal samt markanvisningsavtal. Genom markanvisningsavtalet köper exploatören kvartersmark inom planområdet. Kommunen och exploatören ska även upprätta ett exploateringsavtal för att bl a reglera överlåtelse av mark, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA-nät mm. Exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören innan antagandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Detaljplanen berör den kommunägda fastigheten Kronberget 1:82 samt den privatägda fastigheten Gamlestan 3:1. Se även detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter framgår. All allmän plats inom planområdet ägs av kommunen.

Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Planen möjliggör byggrätt för ca 33 lägenheter och garage. Den del av Kronberget 1:82 som är planlagd som kvartersmark för bostäder förutsätts styckas av till en eller flera bostadsfastigheter (antal fastigheter beror bl.a. på val av upplåtelseform). Del av Kronberget 1:82 (i planområdets norra del) planläggs för carport och sophus tillhörande Gamlestan 3:1. Den delen bör överlåtas genom fastighetsreglering till Gamlestan 3:1.

Den del av Kronberget 1:82 som är planlagd som kvartersmark för pumphus (E) kan upplåtas med ledningsrätt till förmån för LEVA eller styckas av för att bilda egen fastighet.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen, inklusive åtgärder för gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt respektive servitut enligt nedan. Exploatören skall ansvara för erforderlig fastighetsbildning för överlåtelse av område för carport/sophus.

Gemensamhetsanläggningar

Beroende på vilken upplåtelseform som väljs för planerade bostäder kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för parkering, lekplats, sopanläggningar etc. Det är något som exploatören får ansöka om och bevaka vid lantmäteriförrättning.

De befintliga parkeringsplatser inom planområdet som försörjer fastigheter på västra sidan av Banviksgatan bör inrättas som gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter.

Planerade och befintliga fastigheters behov av att delta i befintliga gemensamhetsanläggningar, andelstal mm skall bestämmas genom lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns område med "u" redovisat. Detta är upplåtet med ledningsrätt.

Pumphus inom kvartersmark "E" kan upplåtas genom ledningsrätt till förmån för LEVA.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex. tele och el, är själv ansvariga själv för att säkerställa ledningar med ledningsrätt/servitut. Frågan kommer dock att regleras i exploateringsavtal.

Respektive ledningshavare ansöker om lantmäteriförrättning för att säkerställa rättigheterna.

Servitut

För att trygga allmänhetens möjlighet att nå angränsande naturminne ("Trollhålet") finns områden med "x" redovisat på plankartan. Servitut till förmån för kommunal fastighet (Kronberget 1:82) för gångförbindelse skall därför upplåtas. Frågan bör regleras i exploateringsavtal.

Detaljplanen bedöms inte påverka något befintligt servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att erhålla intäkter för markförsäljning och anslutning till VA-nätet. Detaljplanen bedöms inte medföra kostnader för kommunen utöver vad som regleras i detaljplane- och exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark (för planerade bostäder) och allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning

samt kostnader enligt detaljplaneavtal och exploateringsavtal. Exploatören svarar för kostnader förknippade med överlåtelse av område för carport/sophus samt erforderlig fastighetsbildning.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex. tele och el, svarar för kostnader för att säkerställa ledningar med ledningsrätt/servitut.

Nya gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar får framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Avsikten är att exploatören skall ansvara för utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Utbyggnad skall ske i enlighet med planhandlingar och i samråd med kommunen. Omfattningen regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnad inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark för bostäder.

VA, Dagvatten

Till detaljplanen hör särskild VA- och dagvattenutredning. Anslutning och utbyggnad av VA-anläggningar inklusive dagvatten, skall genomföras i enlighet med VA-utredning och övriga planhandlingar och i samråd med LEVA.

Området skall anslutas till kommunalt VA-nät i planområdets norra del.

Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt VA-nät regleras enligt gällande VA-taxa och skall ske i samråd med samhällsbyggnadsavdelningen. Frågan bör dock regleras vidare i exploateringsavtal.

Åtgärder utanför plan

En gångväg kommer att anläggas som förbinder området kring Bansviksgatan med området ovanför stenbrottet. Gångvägen ansluter till område markerat med "x", se "Servitut" ovan.

Trafik, parkering

Parkeringsbehov för planerade bostäder skall lösas inom kvartersmark.

El- och teleförsörjning

Anslutning och utbyggnad till elnät skall ske i samråd med Leva. Motsvarande gäller för utbyggnad av och anslutning till telenätet där Telia Sonera är nätägare. Exploatören/fastighetsägare skall därför samråda med respektive nätägare. Kommunen deltar inte i utbyggnad av el- eller telenät.

Tekniska utredningar/undersökningar

Se planbeskrivning för de tekniska utredningar/undersökningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Utbyggnad skall ske med hänsyn till slutsatser/rekommendationer etc enligt dessa utredningar/undersökningar.

Exploatören/ berörd fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ylwa Larsson
Samordningsansvarig för planverksamheten
Lysekils kommun

Mats Kramsjö
Norconsult AB