



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

TORVEMYR ETAPP 2

Del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl., Grundsund, Lysekils kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med cirka 20 småhustomter. Planförslaget är dock flexibelt och kan delvis byggas ut med flerbostadshus, kedjehus och radhus vilket ger möjlighet till upp emot 50 bostäder. Villatomterna erbjuds till kommunens tomtkö. De tre villatomterna som ligger i anslutning till områdets entré ges möjlighet att användas för icke störande verksamhet såsom handel, kontor eller hantverk. Flerbostadshuset kan t.ex. upplåtas för hyresrätt eller bostadsrätt. Trafikmatningen till området ska ske från Torvemyrsvägen som i samband med etapp 1 färdigställts och fått en god vägstandard med en separat gång- och cykelväg. I samband med utbyggnaden omvandlas även den gamla stigen mot Grundsunds samhälle till gång- och cykelväg för att ge en smidig och säker anslutning till skola, dagis, bad och service.

Bebyggelsen på villatomterna kommer att uppföras i egen regi av de blivande ägarna vilket innebär att antalet inblandade byggherrar är många och att utbyggnaden kan komma att ske under en längre tid.

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

| | | |
|--------------|------|--------------------------------------|
| juli/augusti | 2008 | Samråd |
| jan.-feb. | 2011 | Utställning |
| april | 2012 | Kommunstyrelsens godkännande |
| april | 2012 | Kommunfullmäktige antar detaljplanen |

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

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

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en eller flera gemensamhetsanläggningar (ga) bildas. Gemensamhetsanläggningen förvaltas sedan av en samfällighetsförening som består av kommunen och ägarna till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Ansvarsfördelning

Kommunen eller eventuell exploitör ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark. Därefter överlämnas anläggningarna till respektive gemensamhetsanläggning.

Fastighetsägaren svarar för uppförande av byggnader inom de enskilda fastigheterna. Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

| Anläggning | Anläggningens ägare | *Genomförandeansvarig | Driftansvarig |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Allmänna platser</i> | | | |
| LOKALGATA | Samfällighetsförening | Lysekils kommun | Samfällighetsförening |
| NATUR | Samfällighetsförening | Lysekils kommun | Samfällighetsförening |
| gc-väg | Samfällighetsförening | Lysekils kommun | Samfällighetsförening |
| p-plats | Samfällighetsförening | Lysekils kommun | Samfällighetsförening |
| gatubelysning | Samfällighetsförening | Lysekils kommun | Samfällighetsförening |
| vatten- och spillvattenledningar | LEVA | Lysekils kommun | LEVA i Lysekil |
| dagvattenledning- ar | LEVA | Lysekils kommun | LEVA i Lysekil |
| el | Vattenfall | Vattenfall | Vattenfall |
| Kvartersmark | | | |
| B, B₁ | Fastighetsägare | Fastighetsägare | Fastighetsägare |
| B₂ | Samfällighetsförening | Lysekils kommun | Samfällighetsförening |
| vatten- och spillvattenledningar | Fastighetsägare | Fastighetsägare | Fastighetsägare |

*Genomförandeansvarig ansvarar för att exploateringen blir utförd, antingen genom eget genomförande eller upphandlad entreprenad.

Vatten och spillvatten

Driftansvarig för det allmänna VA-nätet är LEVA i Lysekil AB.

Vägar och naturmark

Den löpande skötseln i framtiden vad gäller gatumark, naturmark, parkering på allmän plats sköts av en eller flera samfällighetsföreningar.

Kvarterslekplats

En större gemensam lekplats för Torvemys bostadsområden anläggs på kvartersmark. För skötsel och underhåll ansvarar samfällighetsföreningen.

AVTAL

Naturmark ska skyddas under byggtiden genom att inhägna eller på andra sätt markera känsliga naturområden. Avtal om detta ska tecknas mellan kommunen och entreprenörerna samt eventuellt mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Avtalen bör utformas så att vite utgår om naturmarken skadas.

Lämpliga områden för tillfälliga upplag och uppställning av maskiner med mera under byggtiden skall pekats ut i samråd med kommunen inför exploatering.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheterna Skaftö-Backa 3:351 och 3:193 vilka ägs av Lysekils kommun. Ägare till fastigheter angränsande planområdet framgår av upprättad fastighetsförteckning.

Fastighetsindelning

Tomtmarken styckas av i lämpliga fastigheter före försäljning. Fastighetsbildningen kan genomföras först i samband med att planen vunnit laga kraft. Lysekils kommun tar initiativet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar bildas för vägar, naturområden, parkeringsplats och lekplats. Byggs flerfamiljshus kan eventuellt en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för drift och skötsel av gemensamma anläggningar och byggnader såsom uthus, parkeringsplatser och VA-ledningar på kvartersmark.

Ledningsrätt

Det utrymme som behövs för allmänna ledningar kan upplåtas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen belastar Lysekils kommun.

Planavgift

Planavgift tas ut av respektive fastighetsägare i samband med att bygglov meddelas.

Vägar, va-nät, el mm

Kostnader för anläggandet eller ombyggnaden av vägar, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser på allmän plats, gatubelysning etc. belastar Lysekils kommun.

Nyanläggning av vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenledningar som förändras av plangenomförandet genomförs och bekostas av Lysekils kommun.

Eventuell flytt av Skanovas ledningar genomförs och bekostas av Lysekils kommun.

Fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar kommunen.

Exploateringskalkyl

En exploateringskalkyl har tagits fram av kommunens utvecklingsenhet.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik och bergteknik

En geoteknisk och bergteknisk undersökning har utförts av GF konsult AB och finns redovisad i ett PM daterat 2008-08-20. Risk för blocknedfall och bergras ska undanröjas längs med cykelvägen och inom lekplatsen samt dess närområde innan utbyggnad av planområdet sker. Detta säkras med bestämmelse i plankartan. Kommunen ansvarar för att riskområdena rensas från lösa block och sten samt att en geologisk besiktning av bergväggar utförs under och efter sprängningsarbeten för husgrundläggning mm. Detta för att säkerställa bergväggarnas stabilitet.

För att undvika sättningar bör planerad gc-väg mm följa befintlig markyta i så stor mån som möjligt och uppfyllnader bör minimeras. Om stora uppfyllnader planeras kan det eventuellt behöva utföras kompletterande geotekniska undersökningar för att kunna bestämma lerans sättningsegenskaper, övergången mellan berg och lermark mm.

I den geotekniska och bergtekniska utredningen ingick ett område för ny busshållplats och pendelparkering vid korsningen mellan Backavägen och väg 785. Detta område har efter samrådet lyfts ur planen.

Vatten, spillvatten och dagvatten

En VA-utredning har utförts av BBK Teknik & Miljökonsulter och finns redovisad på ritning M2 daterad 2010-03-09, ändrad 2010-03-11. Två alternativ redovisas i utredningen: alternativ 1 med anslutning till befintliga VA-ledningar inom Torvemyr etapp 1 och alternativ 2 med anslutning till kommunens VA-nät vid Lyshultsvägen, via gång- och cykelvägen nerför dalgången mot Grundsunds samhälle. Dagvatten föreslås ledas till Barnemyrs vattensystem. Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Brandvattenförsörjningen ska vara tillgodosedd.

El och tele

El- och teleledningar kopplas på befintligt nät. Skanova har en kabel genom området. I samband med anläggandet av gång- och cykelvägen mot Grundsund föreslås kablar och ledningar för tele, el osv läggas ned längs vägen. En transformatorstation måste byggas och är tänkt att nyttjas gemensamt av alla tre etapperna. Den placeras därför centralt i området, i detta planområdes nordvästra hörn.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har utförts av Norconsult AB och finns redovisad i en rapport daterad 2009-03-10. Resultatet från trafikbullerutredningen visar att det nya planområdet får låga ekvivalenta bullernivåer men höga maximala bullernivåer från de omkringliggande vägarna. Ekvivalent ljudnivå beräknas ligga under 50 dBA vid alla hus. Riktvärdet är 55 dBA. Maximal ljudnivå beräknas för fasaderna mot gatorna till mellan 70 – 75 dBA. Riktvärdet är 70 dBA vid uteplats. De höga maximala ljudnivåerna kommer från den beräknade lokala trafiken från bostäderna inne i planområdet.

Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där riktvärdet för maximal ljudnivå inte är högre än 70 dBA. Om enda uteplats placeras mot gatan behöver den skärmas av för att

klara riktvärdet alternativt kan husen flyttas några meter längre bort från vägen, ca 10 meter från vägmitt klaras riktvärdet. Om uteplats placeras på annan sida om huset som är mer ljudskyddad och där riktvärdet 70 dBA underskrids kan en uteplats mot vägen utgöra ett komplement med lite sämre ljudmiljö. En uteplats med en maximal ljudnivå från trafik på 70 dBa säkerställs med bestämmelse i plankartan.

Naturområden

En naturinventering samt en kompletterande inventering av dammar har utförts av Eko Natura och finns redovisade i rapporter daterade 2006 respektive 2008.

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att bevara och underhålla den befintliga naturmarken som finns idag. Vid utbyggnad av VA-ledningar i dalgången mot sydväst ska särskild hänsyn tas till ett bestånd av den fridlysta växten Jungfru Marie nycklar. Beståndet finns vid stigen som leder ner mot Grundsunds samhälle sydväst om planområdet. De fridlysta växterna ska inhägnas under byggtiden för att undvika skador på beståndet. Vidare ska beståndet av fridlyst Revlumner samt sällsynt Klippoxel inhägnas under byggtiden. Dammarna i området ska bevaras liksom angränsande vegetation norr om dessa. Bestämmelser om skydd av naturmiljön anges på plankartan med beteckningarna n₁ – n₄.

Till följd av amfibieinventeringen lämnas dammarna helt utan exploatering och man undviker även att leda dagvatten till dammarna för att skydda de groddjur som hittats. Det är dock av vikt att dammarnas naturliga vattennivå inte sänks av mark/anläggningsarbeten i samband med exploatering av området. Dagvattnet föreslås istället släppas i Barnemyren som ligger norr om planområdet.

För att skydda naturmarken från skador under byggtiden ska särskilt skyddsvärd naturmark inhägnas eller på annat sätt märkas ut och avtal ska tecknas mellan kommunen och entreprenörerna innan mark- och anläggningsarbetena startar. I avtalet bör sanktioner om vite vid ska

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har sammanställts av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ylwa Larsson
Samordningsansvarig
för planverksamheten