



Munkedals
Kommun

Antagen av KS 2011-03-16
Laga kraft 2011-04-15



Antagandehandling 2010-11-18 rev. 2011-01-27
Förslag till detaljplan för del av Hensbacka 2:3

SMEDBERGET

Munkedals kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Innehåll

Inledning.....	3
Organisatoriska frågor	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Avtal	4
Markägande	4
Fastighetsbildning	4
Allmän platsmark	4
Kvartersmark	4
Samfällighetsförening	5
Gemensamhetsanläggning	5
Tekniska frågor.....	6
Gatunät	6
Vatten och avlopp (VA)	6
Dagvatten	7
El- och Tele	7
Uppföljning.....	7
Ekonomiska frågor	8
Fastighetsbildning	8
Bygglovavgift	8
Medverkande kontor	8

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförandet av detaljplanen för del av Hensbacka 2:3, Smedberget.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan syftar till att vara vägledande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ungefärlig tidplan fram till lagakraftvunnen detaljplan

- Beslut om samråd 2010-02-09
- Plansamråd 2010-02-10-2010-03-10
- Utställning 2010-08-19-2010-10-01
- KS godkännande för antagande Första kvartalet 2011

Detaljplanen vinner laga kraft cirka 4 veckor efter antagande, under förutsättning att planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I planen föreslås enskilt huvudmannaskap vilket innebär att till exempel en vägförening ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, inom planområdet. Avsikten är att en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas inom det aktuella planområdet. De kan förvaltas av väg-/samfällighetsföreningar.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Gata	LOKALGATA	Exploatör	Samfällighetsförening
Gångväg	gång	Exploatör/fastighetsägare	Samfällighetsförening
Grodpassage	tunnel	Exploatör	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR	Exploatör	Samfällighetsförening
Lekplats	g	Exploatör	Samfällighetsförening
Kompostanläggning	g	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
VA-ledningar		Exploatör/fastighetsägare	Munkedals kommun
Dagvatten	damm	Exploatör	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Bostäder	B	Exploatör/fastighetsägare	Fastighetsägare
Pumpstation	E	Exploatör/fastighetsägare	Munkedals kommun

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör som reglerar parternas skyldigheter i fråga om utbyggnad och överlämnande av VA-ledningar och anslutningskostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Planområdet ligger inom fastigheten Hensbacka 2:3. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Cirka 60 fastigheter kan bildas för bostäder inom planområdet. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning. Det inkluderar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut.

Allmän platsmark

Lokalgata, naturmark, dagvattendamm och grodpassage ingår i allmän platsmark.

Kvartersmark

De nyttillkommande fastigheterna för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från Hensbacka 2:3. Exploatören avser att bebygga området med friliggande bostäder/grupphus och flerbostadshus i mindre volymer. Upplåtelseformen är inte fastlagd. Bygglövsansökan handläggs när fastighetsbildningen är klar.

Samfällighetsförening

Vid enskilt huvudmannaskap måste anläggningslagens (AL) regler tillämpas. Kommunen behöver en juridisk person att upprätta avtal med varefter en anläggningsförrättning måste genomföras. Först när anläggningsförrättningen är genomförd och vunnit laga kraft kan en samfällighetsförening formellt bildas. Denna process kan inledas först efter att den berörda detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Kommunen har enligt AL rätt att initiera en anläggningsförrättning. Förrättningen genomförs av Lantmäterimyndigheten.

I detaljplan där kommunen inte är huvudman för allmänna platser är det möjligt för en vägförening att förvalta även annat som är gemensamt och av väsentlig betydelse för flera fastigheter. Det kan exempelvis vara gemensamma ledningar för vatten, avlopp, värme och kabel-TV. Varje sådan anläggning behöver inte ha samma krets av delägare och kan hållas ekonomiskt skild från övrig verksamhet. Inom området finns inga befintliga samfällighetsföreningar eller vägföreningar varför nya avses bildas.

I anläggningslagen kallar man det objekt som ska ha en gemensam förvaltning för en gemensamhetsanläggning. Den organisation som ska förvalta gemensamhetsanläggningen kallas i lagen för en samfällighetsförening. Vägföreningarna är således samfällighetsföreningar i lagens mening, men behöver enligt övergångsbestämmelserna inte byta namn.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheters förvaltande av den allmänna platsmarken samt för gemensamhetsanläggningar.

Enligt planförslaget ska lekplats och område för kompostering av trädgårdsavfall inom planområdet utgöra gemensamhetsanläggningar (g), vilket innebär att berörda fastigheter gemensamt ansvarar för anläggande samt drift och underhåll. Kompostering av trädgårdsavfall kräver ingen anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Styrelsen för gemensamhetsanläggningen ska informera boende och verksamma inom området om gällande regler för komposthantering. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för kontroll av anläggning. En egenkontrollplan bör antas i gemensamhetsanläggningens stadgar.

Gemensamhetsanläggningar inrättas av Lantmäterimyndigheten på begäran av Munkedals kommun. Vid en förättning fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningen, andelstal, drift och underhållsfrågor.

Tekniska frågor

Gatunät

Inom planområdet utformas gator med en vägbredd av 4.5 meter. Tillfart till planområdet sker från väg 812. Gångväg avses anläggas inom Lokalgata och kan även anläggas inom Naturmark.

Natur/friytor

Hänsyn ska tas till värdefull naturmiljö, kulturmiljö och biotopskyddade objekt. För området finns skogsbruksplan från 1999, vilket föreskriver att gallring inom vissa områden får ske. För att säkerställa solförhållandena för tomter angränsande till skogsmiljön kan avtal mellan markägare och exploatör/samfällighetsförening upprättas för att säkerställa tidsintervaller och omfattning för gallring. Den mest värdefulla skogsmiljön i områdets nordvästa del, utgör värdeklass 1 och ska enligt skogsbruksplanen inte gallras.

Inom området finns central yta inom kvartersmark för att anlägga lekplats.

Ökad trafik i området kommer att påverka den värdefulla groddjursfaunan som utnyttjar både de anlagda dammarna och skogsmiljöerna i områdets norra del. För att trygga groddjursfaunan avses en grodpassage anläggas under vägen vid de två norra dammarna. Exploatör ansvarar för uppförande av grodpassage därefter ansvarar gemensamhetsanläggning för drift, underhåll och uppföljning.

Kulturmiljöer/Biotopskydd

I området finns kulturhistoriska värden i landskapet. Befintliga stenmurar ska enligt planbestämmelse bevaras, del av stenmuren omfattas av generellt biotopskydd. I övrigt finns flertalet åkerholmar, diken och småvatten i jordbruksmark som omfattas av generellt biotopskydd. I de fall utbyggnaden berör dessa områden måste ansökan om dispens från biotopskyddet göras hos Länsstyrelsen. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för dispensansökan för biotopskydd.

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Exploatör ansvarar för att områdena inte skadas i samband med byggnation.

Vatten och avlopp (VA)

Samtliga blivande fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät. Ett principförslag för VA har utarbetats. Anslutningspunkt kommer finnas vid planområdets infartsväg.

Exploatören ansvarar för utbyggnad från anslutningspunkten. Ledningsnätet byggs ut i samband med gatubyggnaden och förläggs i huvudsak i planerad gatusträckning inom planområdet. Ett u-område för anläggande av ledningar finns inlagt inom kvartersmark i

planområdets norra del. Förbindelsepunkter ska utföras i de blivande fastigheternas omedelbara närhet. Kommunens anvisningar om utbyggnadsstandard ska efterföljas. Tryckstegningsstation och pumstation anläggs i anslutning till infartsvägen. Efter utbyggnad kommer VA-ledningarna tas över av kommunen som därefter ansvarar för drift och underhåll.

Placering av brandposter skall ske i samråd med räddningstjänsten.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt där så är möjligt. Övrigt dagvatten från planområdet föreslås ledas till en ny dagvattendamm i anslutning till infarten till området. Vattenkvaliteten ska kontrolleras efter byggnation. En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen kan utgöra underlag för bildande av gemensamhetsanläggning för avledning av dagvatten.

El- och Tele

Det finns befintlig telekabel i området. Läget på ledningen är inte inmätt och den är inte i bruk. Om ledning behövs flyttas ska Skanova Nätplanering kontaktas för ändförslutning och dokumentation. Flyttning bekostas av exploatör.

Nya anslutningar för el och tele dras företrädesvis i allmän platsmark. Ett u-område finns dock inlagt på kvartersmark för att möjliggöra eventuellt samutnyttjande av ledningsschakt. Eldistributör svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området.

Bredband/optokablar

I dagsläget finns ingen operatör utsedd att anlägga optokablar i området.

Projektering

Vid projektering av området ska exploatör samverka med kommunen, energidistributör, Skanova, bredbandsdistributör och andra intressenter om deras eventuella behov av utrymme på allmän platsmark.

Uppföljning

Konsekvenser ska följas upp och beskrivas. Uppföljningen bidrar till ökad kunskap och på sikt ett bättre och effektivare arbete med miljöbedömningar.

Kommunen har det övergripande ansvaret för att uppföljning av detaljplanen genomförs. Miljö- och hälsoskyddsnämnden/Läns-

styrelsen utövar tillsyn över efterlevnaden av miljöbalken och föreskrifter meddelade med stöd av denna samt, om inget annat anges, beslutar om undantag från dessa föreskrifter.

Länsstyrelsen ansvarar för den operativa tillsynen av vissa tillsynsområden som omfattas av 8 kap 1-4 §§ i miljöbalken. Det innebär att Länsstyrelsen har det operativa tillsynsansvaret för att miljöbalken, artskyddsförordningen och Naturvårdsverkets samt Jordbruksverkets föreskrifter inom artskyddsområdet efterlevs.

Egenkontroll innebär att verksamhetsutövaren ska ha rutiner för att säkerställa att skyddade arter hanteras i enlighet med art- och djurskyddslagstiftningen.

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken ska efterlevas.

Uppföljning av åtgärder finns beskrivet i till planen hörande miljökonsekvensbeskrivning.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsregleringar bekostas av exploatören.

Bygglovavgift

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter tas ut enligt gällande taxa.

Medverkande kontor

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samverkan mellan Munkedals kommun och Ramböll Sverige AB.

Munkedals kommun
Ronny Larsson
Fysisk planerare

Ramböll Sverige AB
Tea Cole
Planarkitekt