

Detaljplan för del av Håby-Lycke 1:53 m. fl., Munkedals kommun **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Skeden markerade med fylld fyrkant är avslutade.

- Beslut om plantillstånd 2005-01-26
- Godkännande av planprogram 2005-03-17
- Godkännande av redogörelse för programsamråd, beslut om samråd 2005-06-08
- Plansamråd
- Godkännande av samrådsredogörelse+ beslut om utställning 2006-10-04
- Utställning
- Godkännande för antagande 2007-01-10
- Beslut om antagande 2007-01-24

Byggtiden är beräknad till ca 24 månader. Utbyggnad av handelsområdet påbörjas tidigast under andra kvartalet 2007.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för iordningställande och drift av planens allmänna platser. Den mark som i planförslaget är utlagt som allmän plats utgörs i sin helhet av befintliga eller planerade allmänna vägar. Ansvaret att iordningställa och underhålla allmän plats omfattar inte allmänna vägar. Allmänna vägar iordningställs och förvaltas av Vägverket.

All utbyggnad inom kvartersmark byggs ut och bekostas av fastighetsägarna. Dessa ansvarar även för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Tillstånd, dispenser

När planen vunnit laga kraft ger den rätt att uppföra byggnader inom den i planen angivna byggrätten. **Bygglov** krävs för att byggnation ska få påbörjas. Rivningslov krävs för att befintliga byggnader ska få rivas. Miljö- och byggnämnden (MBN) beviljar lovet under förutsättning att ansökan inte strider mot planen, genomförandetiden börjat löpa, den sökta åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. PBL och att handelstomten överensstämmer med fastighetsplanen. MBN kan medge vissa avsteg från planen om det är fråga om mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte. Bygglov måste sökas för de mindre byggnaderna utmed Håbyvägen samtidigt som bygglov för huvudbyggnaden söks. Exploatören ska i bygglovskedet visa vilka bullerdämpande åtgärder som kommer att vidtas på fastigheterna Håby 2:16 och 2:18 samt Gläborg 1:7 och 1:9.

Byggnämnan bör innehålla en situationsplan där de träd som enligt planen ska planteras finns redovisade. Även de buller- och avåkningskydd som planen föreskriver bör redovisas i byggnämnan.

Detaljplanen har **utfartsförbud** mot stora delar av Håbyvägen och väg E6. Med stöd av detaljplanen, och 10 kap 17 § PBL, kan Miljö- och byggnämnden **förelägga** en fastighetsägare att stänga en utfart av hänsyn till trafiksäkerheten.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Vägverket Region Väst och kommunen avseende kostnadsansvar och utförande av de förändringar för allmänna vägar som föranleds av planens genomförande.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören (Stop'n shop Invest AB) och kommunen som reglerar villkoren för den planerade exploateringen samt exploatörens ansvar för ut- och ombyggnad av vägar, gc-vägar, va mm inom planområdet.

Exploatören övertar helt kommunens åtagande, såväl kostnader som ansvar, enligt avtalet mellan kommun och Vägverket, med undantag av kapacitetshöjande åtgärder i befintlig rondell samt förlängning av avkörningsramp för norrgående trafik. Exploatören ansvarar för all skyltning samt anläggandet av en ny gc-bana från dagvattendammen till befintlig gc-bana i samhällets östra del.

Exploateringsavtalet innebär vidare att exploatören ansvarar för flytt av de kommunala va-ledningar som ligger inom blivande kvartersmark samt att befintlig pumpstation nordväst om planområdet uppgraderas efter samråd med kommunen. En dagvattendamm ska anläggas av exploatören i planområdets nordvästra del för rening av dagvatten från handelsområdet, E6 och väg 923. Dagvattendammen ska även ta hand om dagvatten från Bäckevall 2:20.

Inlösen

Inlösen av fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44 bör i första hand ske efter det att överenskommelser/avtal träffats mellan exploatören och berörda fastighetsägare. Avtalen kan läggas till grund för en fastighetsreglering av marken till Håby-Lycke 1:53.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De delar av fastigheterna Håby 2:2, Bäckevall 2:18, Håby-Lycke 1:2 och Håby-Lycke 3:1 som ligger inom planområdet har genom beslut i lantmäteriförrättning 2005-05-25 (ärendenr O043817) överförts till Håby-Lycke 1:53. Denna förändring har efter samrådet införts på detaljplanens grundkarta.

Fastighetsplan

Planens genomförande förutsätter att all mark för handel är i en ägares hand. Som planen är utformad förutsätter det att exploatören förvärvar bostadsfastigheterna söder om Håbyvägen. En fastighetsplan upprättas parallellt med detaljplanen.

I detta fall behövs fastighetsplanen för att genomföra en ändamålsenlig indelning i fastigheter. Med stöd av fastighetsplanen ges ägaren till Håby-Lycke 1:53 möjlighet att tvångsvis ta mark i anspråk som behövs för handelsområdet.

Syftet med fastighetsplanen är därför att ge ägaren till handelstomten, Håby-Lycke 1:53, rätt att lösa in fastigheterna Håby-Lycke 1:23, 1:25, 1:29, 1:31, 1:35, 1:37, 1:40, 1:41 och 1:44 samt del av samfällt dike s114-4.

Fastighetsplanen gäller endast under förutsättning att detaljplan för Håby-Lycke 1:53 m. fl. vinner laga kraft.

Rättigheter

För befintliga vatten- och avloppsledningar genom planområdet finns ledningsrätt upplåten. Dessa ledningar och rättigheten behöver flyttas till en ny sträckning längs med Håbyvägen.

Samfälligheter

Planområdet berör två befintliga **marksamfälligheter**:

- Samfällt dike i områdets västra del (s114-4). Samfälligheten bör upphävas eller så bör diket och samfälligheten flyttas innan planen genomförs i denna del.
- Samfällid väg i områdets östra del (s:2). Denna samfällighet bör upphävas i den del som ligger inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Geotekniska undersökningar har utförts av Bohusgeo, se separat utredning (2005-05-31). Den geotekniska utredningen konstaterar att de berörda jordlagren till stor del består av lera som erfordrar särskilda grundläggningsåtgärder.

Ett geotekniskt PM har även tagits fram (2006-10-23) som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa stabiliteten ut mot E6 samt att inga grundvattensänkning negativt påverkar grannfastigheter.

Dagvatten

Dagvatten förs via ledningar västerut till en damm för flödesutjämning och rening strax norr om Håbyvägen intill den på denna sträcka kulverterade Håbybäcken. Till dammen leder en serviceväg från Håbyvägen och i dammen anordnas oljeavskiljning, bräddavlopp etc. Efter dammen sker direktutflöde i Håbybäcken. Dagens damm för omhändertagande av vägdagvatten från E6 flyttas från sin plats söder om Håbyvägen och integreras utförande- och kapacitetsmässigt i den nya reningsanläggningen. Ansvar för flytt av befintlig dagvattendamm och för anläggandet av ny damm regleras i exploateringsavtal.

Störningsskydd

För att reducera såväl buller som ljuspåverkan föreslås låga bullerskärmar utmed parkeringsdäckets norra sida och utmed rampen till parkeringsdäcket. Skärmar bör samverka med kyrkogårdsmuren och utformas med stor omsorg.

Uppföljning av bullersituationen genom mätningar ska ske när handelsområdet är fullt utbyggt och fungerande. Resultatet av denna uppföljning ska ligga tiol grund för fortsatta diskussioner rörande möjligheter till ytterligare bullerdämpande åtgärder i de fall riktvärdena överskrids.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2006-10-31, reviderad 2007-01-10

Anna Olsson
Planarkitekt