

Detaljplan för del av
Möe 1:2, 1:14 m fl
Vid Korpåsvägen, Munkedals kommun
BEFINTLIGA OCH NYA BOSTÄDER

*Antagandehandling
2012-01-04*

**Antagen av kommunstyrelsen
2012-02-29**

Laga kraft 2012-04-02

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna bli antagen under första kvartalet 2012.

Planförfarande

Antagande av detaljplanen sker i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns allmänna platser benämnda PARK, NATUR, LOKALGATA, parkering och gång.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att allmänna platser och kvartersmark ägs och förvaltas av fastighetsägarna enskilt respektive av fastighetsägarna gemensamt genom gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen kommer att innehålla ett antal gemensamhetsanläggningar. Då en samfällighetsförening kan bildas för flera gemensamhetsanläggningar bör en samfällighetsförening bildas för samtliga gemensamhetsanläggningar inom planen. Härmed skapas en förvaltningsorganisation där samtliga fastighetsägare och intressenter deltar. Befintlig gemensamhetsanläggning, ga:2, Korpåsvägen, som berör fastighetsägare även utanför planområdet, integreras med den nya samfällighetsföreningen på lämpligt vis, t ex genom att den nya samfällighetsföreningen tilldelas en andel i befintlig vägförening (samfällighetsförening) för ga:2.

Detaljplanen kan komma att genomföras etappvis. Det gäller både fastigheten Möe 1:14 och den kommunala fastigheten Möe 1:2. Samfällighetsföreningens förvaltningsuppdrag kommer att utvidgas i den takt som exploateringen genomförs.

Genomförande- och driftsansvar för planområdets anläggningar redovisas i nedanstående tabell:

<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvar</i>
Allmänna platser		
LOKALGATA	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
PARK	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Redskapsförråd inom PARK	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
NATUR	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
P-PLATS	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Trädfällning och stubb-/rotfräsning i samband med exploatering	Exploator	–
Åtgärder vid stenmurar	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Infotavlor	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Gatubelysning	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Dagvattenanläggningar	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Plats för trädgårdsavfall	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Tomrör för bredband	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledn.	Exploator	Munkedals kommun
El	Fortum Distribution AB,	Fortum Distribution AB
Tele	Skanova	Skanova
Kvartersmark		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁ (trafo)	Fortum Distribution AB <i>respektive</i> Vattenfall Eldistribution AB	Fortum Distribution AB <i>respektive</i> Vattenfall Eldistribution AB
E ₂ (pumpstation)	Exploator	Munkedals kommun
E ₂ (tryckstegringsstation)	Exploator	Munkedals kommun
L ₁ (odlingslotter)	Exploator	Fastighetsägare/Samfällighetsförening
Trädfällning inom kvartersmark i samband med exploatering	Exploator	–

Med exploator avses nuvarande markägare eller av denne utsedd exploator.

Fortum Distribution AB, Vattenfall Eldistribution AB och Skanova har anläggningar/ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

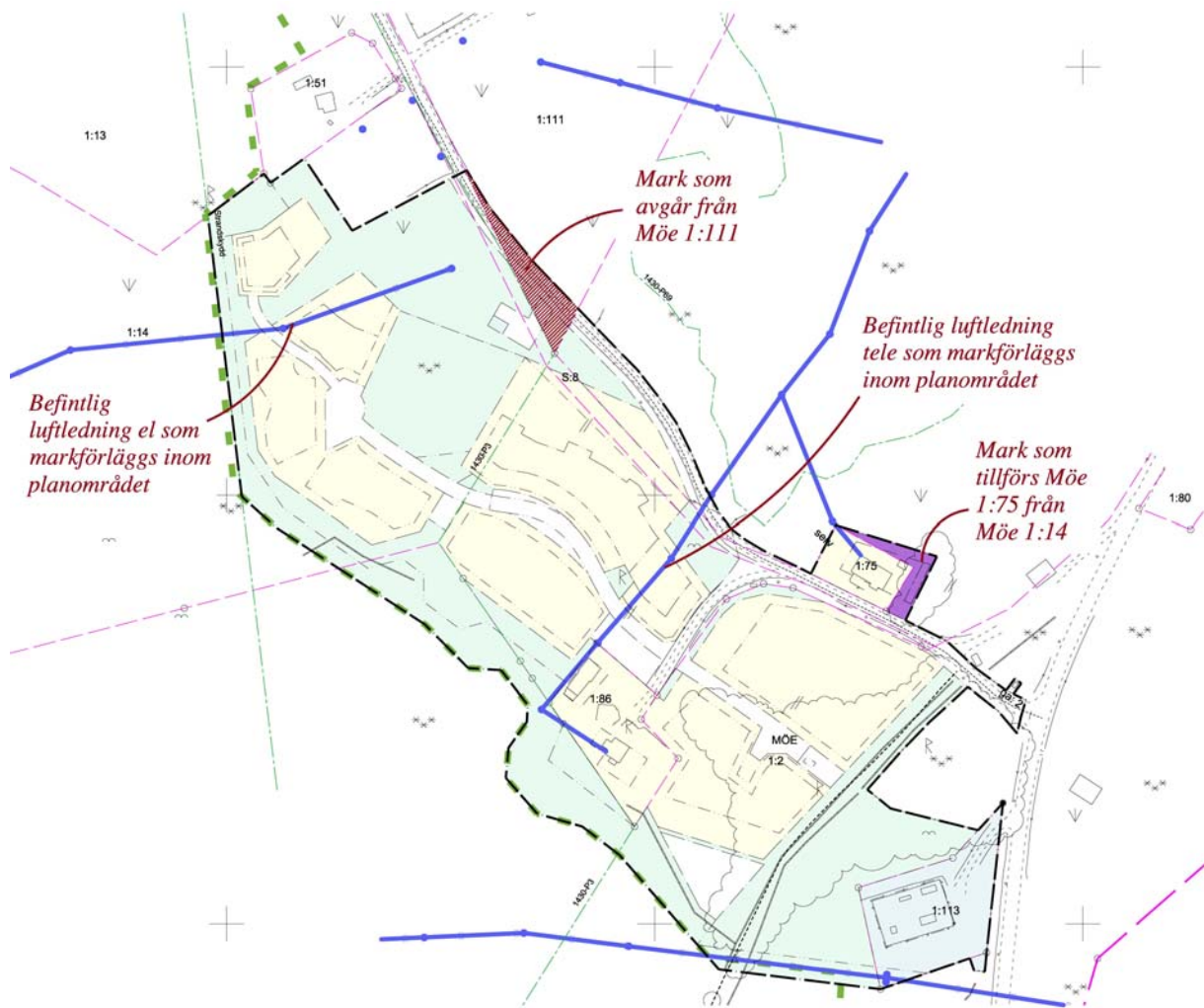
Lantmäteriet i Vänersborg ansvarar för fastighetsbildningen.

Genomförandeansvaret inom kvartersmarken, inklusive ledningar till anslutningspunkt för vatten och avlopp, ligger hos fastighetsägaren.

Avtal

Utbyggnad av vatten och avlopp, dagvatten, lokalvägar och gångvägar genomförs av Munkedals kommun (fastigheten Möe 1:2) och Anita och Ingvar Lundquist (fastigheten Möe 1:14).

Exploateringsavtal tecknas mellan Munkedals kommun och Anita och Ingvar Lundquist.



Utdrag ur grundkarta med nuvarande fastighetsindelning (konturer av nya gränser illustrerade)
Befintliga luftledningar förtydligade.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Möe 1:2 ägs av Munkedals kommun, Möe 1:113 ägs av Vattenfall. Marksamfälligheten s:8 innehas av delägande fastigheter enligt fastighetsförteckningen. Övriga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Direkt angränsande fastigheter är 1:13 och 1:51 och 1:111, samtliga i enskild ägo.

Inom området finns en befintlig ga-anläggning, ga:2, avseende Korpåsvägen, som förvaltas av en vägförening. De nya fastighetsägarna knyts till ga:2 genom den nya samfällighetsförening som skapas i området.

Gemensamhetsanläggning(ar) tillskapas för gatumark, parkmark och naturmark samt för övriga gemensamma ytor och anläggningar med ansvarsfördelning enligt tabell under **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap** ovan.

Föreslagna bostadstomter avstyckas från Möe 1:14 och Möe 1:2.

Fastigheten Möe 1:75 tillförs mark från Möe 1:14.

Fastigheten Möe 1: 14 tillförs mark från fastigheten Möe 1:111 som ska utgöra allmän platsmark LOKALGATA/NATUR/P-PLATS.

Tretton nya bostadstomter föreslås i den nordvästra delen av planområdet genom avstyckning från fastigheten Möe 1:14. Tre av dessa kan istället avstyckas som 1-2 tomter för flerbostadshus i två våningar, vilket är huvudalternativet.

Sju nya bostadstomter föreslås i den östra delen av planområdet genom avstyckning från fastigheten Möe 1:2.

Marksamfälligheten s:8 inom planområdet regleras så att mark från den del av s:8 som ligger nordväst om korsningen Korpåsvägen/vägen till fastigheten Möe 1:86 övergår till fastigheten Möe 1:14 och den del som ligger sydost om nämnda väg fram till Möevägen övergår till den kommunala fastigheten Möe 1:2.

Ledningsrätter/servitut för ledningar i mark tillskapas genom respektive ledningsägares försorg. Åtkomsten till underjordiska ledningar inom kvartersmark säkerställs genom u-områden på plankartan.

Tomtmarken föreslås bli upplåten med äganderätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande och ändringar av fastigheter inges av Munkedals kommun. Innan bygglov beviljas ska ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckningar, omprövning av gemensamhetsanläggningen Möe ga:2 samt lantmäteriförrättning för att reglera marksamfälligheten Möe s:8 bekostas av Munkedals kommun och exploatören till fastigheten Möe 1:14.

Utbyggnad av vatten och avlopp, dagvatten, lokalvägar, gångvägar, parkering, plantering och gatubelysning samt informationsskyltar bekostas av Munkedals kommun och exploatören till fastigheten Möe 1:14. För anslutning till det kommunala va-nätet kommer Munkedals kommun att ta ut anslutningsavgift enligt den kommunala va-taxan.

Alla anläggningar på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren

Kommunala intäkter enligt nedan:

Försäljning av mark

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (enligt taxa)

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts av Norconsult, "Rapport geoteknisk undersökning" 2010-11-30. Exploateringen ska följa de begränsningar som finns i den geotekniska utredningen.

Naturmark

Skötsel av naturmark ska ske enligt skötselplan. Se avsnitt *FÖRÄNDRINGAR/Natur* i planbeskrivningen och särskild skötselkarta.

Skötselplanen inklusive Skötselkarta ska bifogas stadgarna vid bildandet av samfällighetsföreningen.

Skydd av ekar

Större flerstammiga eller krumma ekar enligt naturvårdsinventeringen har mätts in och skyddas genom särskild planbestämmelse, beteckning n_1 respektive *skog*. Byggrätterna har planerats så att inga byggnader medges under trädkronornas yttre omkrets, det vill säga en antagen diameter på 14-20 meter, avseende bevarade/skyddade träd.

Vissa ekar ligger relativt nära den nya gatan vilket innebär risk för skada på rotsystemen i samband med anläggningsschakter. Om skadan är för stor kan det leda till att eken dör. Ekens rotsystem kan antas ha ungefär samma storlek under mark som kronan har ovan mark. För att minska risken för skada på rotsystemen har gatumark ett minsta avstånd på ca 3 meter till centrum stam. Själva den anlagda asfaltytan har ett avstånd på 3-5 meter, respektive ca 3 meter vid den norra vändplatsen. Diken eller schakter får inte skapas på den sida av vägavsnitt som ligger nära dessa ekar. Detta säkerställs genom särskild bestämmelse på plankartan med beteckning n_3 . Ledningsschakter under mark får inte utföras närmare någon ek än 7,0 meter. Vid schaktning inom tillåtna schaktzoner ska om möjligt eventuella påträffade rotsystem bevaras intakta.

Alla skyddade ekar inom området ska förses med skyddande beklädnad innan anläggningsarbeten får påbörjas. Grenar som riskerar att skadas av höga anläggningsfordon eller annat ska markeras tydligt och skyddas mot skador

Skydd av stenmurar

Stenmurar får i huvudsak inte flyttas eller ändras och stubbar ska försiktigt fräsas bort. I enlighet med planbeskrivningen ska dock stenmurar resas upp/återskapas till ett prydligt skick, med stenar som rasat ned. Även utefter den äldre färdvägen får enstaka stenar som rasat ned från stensträngarna/stenmurarna varsamt återläggas, i huvudsak ska dock färdvägens stenmurar lämnas intakta som ett spår av historien. Dispens för tänkta åtgärder har sökts hos länsstyrelsen i samband med utställningen av planen, dispensen ska vara beviljad innan åtgärder får påbörjas.

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp ska ske mot Möevägen. Uppgift om förbindelsepunkt lämnas av Munkedals kommun.

Dagvatten inom planområdet tas omhand lokalt vilket innebär att verksamhetsområde för allmän VA-anläggning inte omfattar dagvatten. Dagvatten föreslår man ska fördröjas i infiltrationsmagasin på fastigheterna innan vidare avledning. Dagvatten från tillkommande vägyta avleds i vägdike och fördröjs därefter i magasin i gatu-/parkeringsytor innan avledning till naturmark eller befintliga diken.

Föreslagen utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar framgår av bifogad *VA-plan och dagvattenutredning Möe-Korpås* (Vectura). Fördröjningsmagasin ska utformas i enlighet med denna enligt särskild bestämmelse på plankartan.

Infotavlor

Infotavlor för natur- och kulturmiljöer/fornlämningar ska tas fram i samverkan med berörda parter/myndigheter. Förslagsvis placeras 1 st större tavla vid parkeringsplatsen för boendegäster/naturområdesbesökare samt 4 st mindre upplysningsskyltar i området (5 ställen markeras totalt i plankartan). Det kan bli aktuellt med ytterligare markeringar efter överenskommelse. Tillverkning och uppsättning av tavlorna bekostas och ombesörjs av exploitören.

Avverkning i samband med exploatering

Lämplig förberedande avverkning inom såväl tomtmark som allmän platsmark ska ske i samband med övrig exploatering. Stubbar/rotstubbar utmed färdvägens stenmurar ska försiktigt fräsas bort, liksom på övriga platser där det kan vara lämpligt. Detta bör klargöras i exploateringsavtalet. Dispens från biotopskydd av vissa stenmurar krävs enligt ovan.

El

Fortum Distribution AB och Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar och transformatorer. Luftledning som finns inom Möe 1:14 ska markförläggas minst inom planområdet. Bekostas av exploatören.

Behov av angiven transformatorstation vid pumpstationen behöver utredas av nätägaren under planens utställning.

Tele

Skanova ansvarar för teleledning. Luftledningar inom planområdet bör markförläggas inom hela planområdet. Markförläggning ska minst ske av befintliga luftledningar inom ny kvartersmark och gatu-/parkmark mellan Möe 1:86 och Korpåsvägen. Bekostas av exploatören.

Bredband

Förberedelse för bredband ska ske genom att tomrör läggs ned vid exploateringen.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte framdraget. Direktverkande el tillåts ej.

Avfall

Rambo AB ansvarar för hämtning av källsorterat hushållsavfall.

Trädgårdsavfall

Platser för trädgårdsavfall ska anordnas (2 st) och bekostas av exploatören.

Radon

Uppförande av byggnader för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Detta bevakas i bygglovskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB genom Alvar Billfeldt och Mattias Öhlin under medverkan av Ronny Larsson och Henrik Gustafsson, Munkedals kommun.

Munkedal 2012-01-04

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Tillväxtenheten, Munkedals kommun

Mattias Öhlin
Arkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB