

Detaljplan för

## ÖVRE KROK

Örby, Marks kommun, Västra Götalands Län

## Genomförandebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun  
2007-07-17

Elena Eckhardt  
Planarkitekt

Eva Engman  
Lantmätare  
Explo AB

## Inledning

Planen syftar till att utöka byggrätterna för det tidigare fritidshusområdet samt att skapa möjligheter för nya byggrätter. Området ligger vid Öresjöns nordöstra strand och är redan idag ett mycket populärt bostadsområde. Planen har tillkommit på grund av att kommunen ordnar kommunalt VA i området.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

18 april	godkännande i Plan- och byggnadsnämnden (beslutet upphävs)
22 aug	nytt godkännande i PBN
3 sept	godkännande i Kommunstyrelsen
25 sept	antagande i Kommunfullmäktige

Planen beräknas vinna laga kraft i slutet av oktober 2007.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 (fem) år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats; LOKALGATA, gc-vägar och NATUR  
För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

### Ledningar

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar i området. Ledningarna ligger i huvudsak i gatorna och i naturmarken. Där ledningarna ligger på kvartersmark (inom u-omr) skall kommunen ha ledningsrätt eller servitut.

Anslutningspunkt anvisas vid tomtgräns. För servisledningar på tomten ansvarar respektive fastighetsägare. Bygglov får inte ges för nybyggnad/utbyggnad innan fastigheten är ansluten till kommunalt avloppsnät.

### Gator och gång- och cykelvägar

I samband med utbyggnaden av VA-ledningsnätet återställer kommunen vägarna med grundförstärkning och asfaltering, dock ej breddning. Rådande standard i området utgör trafikstandard enligt ortens sed. Detaljplanen anger att vägbredd inom området skall vara minst 2,7 meter.

#### Följande trafikåtgärder skall genomföras:

- Norra infarten till området breddas
- Dräneringsarbeten vid infartsvägen
- Södra infarten via Mos strand asfalteras, en ny mötesplats anläggs. Tillfarten ligger utanför planområdet, kommunen äger vägen och ansvarar för skötsel och vinterväghållning.
- Breddökning till 4 meter, alternativt mötesficka, görs på två ställen på Kroksvägen där det är möjligt, nämligen längs Krok 1:15 som är obebyggd samt längs Kroksvägen 22 och 24. En häck måste flyttas in på egen fastighet för att kunna utnyttja vägutrymmet.
- Vändplats Orrvägen förstoras
- Vändplats Tjädervägen omformas
- Förlängning av lokalgata till Krok 1:4 och 1:8 samt gångväg till Mos strand
- Belysning införs inom befintligt gatunät i planområdet.

#### **Vissa tillfarter (y-omr) och ledningsrättsområden (u-omr)**

Krok 1:95 Samtliga 7 nya tomter inom fastigheten skall ha tillgång till utfart mot Kroksvägen. Planen reglerar var utfart får ske men inte hur y-området för väg dras inom fastigheten.

För att lämna flexibilitet för tomternas indelning och husens placering i området kommer inte heller u-området för kommunala VA-ledningar att låsas i ett exakt läge (det projekterade läget finns illustrerat). När ledningen byggs ut skall dock VA-kollektivet vara huvudman och kommunal förbindelsepunkt erbjudas till respektive tomt.

Krok 1:21 Planen möjliggör två nya fastigheter med tillfart via illustrerat y-område över 1:21. VA-ledningar till befintligt hus på 1:21 dras i u-område över Krok 1:18.

**Parkeringar** Parkering sker på respektive fastighet.

#### **Naturområden**

Kommunen ansvarar för skötsel av naturmarken. Befintlig skog skall bevaras. På Krok 1:6 skall en försiktig röjning av främst undervegetation, men även viss utglesning av träden utföras. Längs vattenbrynet skall vegetationen av al och buskage finnas kvar. Dock kan vegetationen tas bort på några ställen för att öppna upp mot vattnet. Skötseln av skogsmarken består av viss röjning av undervegetation med några års mellanrum.

Naturområdet utmed Kroksån utgör skyddsområde där brynet och vegetationen skall värnas. Ny skogsväg/stig skall iordningställas uppe på backkrönet i samband med att VA byggs ut till Krok 1:95.

För området kring badplatsen har föreningen framfört önskemål om att fortsätta skötseln, gräsklippning mm. Ett skötselavtal skall skrivas med föreningen.

Åkermarken med gräsvall mellan Öresjövägen (Krok 1:96) och de nya tomterna skall fortsätta att brukas för att hållas öppet. Ett nytt arrende/skötselavtal skall skrivas med brukaren.

## Fastighetsrättsliga frågor

Den allmänna platsmarken i detaljplanen, LOKALGATA och NATUR, ägs av flera privata fastighetsägare. I och med att kommunen tar över huvudmannskapet skall all allmän platsmark ägas av kommunen. För de fastighetsägare där marken är upplåten för väg, eller som har nytta av planen genom att nya tomter tillskapas eller byggrätterna utökas, kommer avtal slutas om överlämnande av mark till kommunen i princip utan ersättning (gäller Krok 1:96, 1:95, 1:8 och 1.15). För övriga fastighetsägare som inte har samma nytta av detaljplanen, kommer ersättning att betalas ut enligt avtal, alternativt kommer naturmarken att lösas in av kommunen enligt PBL 6:17 (gäller Krok 1:3, 1:12, 1:6, S 1527, 1:49 och 1:42).

Nuvarande samfällighetsförening (väganläggning) ägd av Övre kroks vägförening skall upphävas av lantmäteriet. När det skett kan föreningen upplösas.

Enligt detaljplanen skall mark tillföras till Krok 1:25, 1:49 och 1:65. Det är respektive fastighetsägares ansvar att genomföra detta.

Det får inte bildas fler tomter/fastigheter än illustrationsplanen visar.

Inom Krok 1:95 är inte de nya tomterna illustrerade i detaljplanen. Bestämmelsen om byggrätt *e 1900* anger dock att inom fastigheten får max sju bostadshus uppföras/tomter avstyckas.

Eventuella båtbyggor inom planlagda områden för småbåtshamn får anordnas och förvaltas av en samfällighetsförening, genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt eller servitut skall bildas för kommunala ledningar på kvartersmark.

Transformatorstationer och pumphus kan antingen avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt/nyttjanderätt från nuvarande fastighetsägare.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift vid bygglov

I samband med bygglov tas utöver bygglovavgiften en planavgift ut. Detta gäller samtliga fastigheter inom planområdet. Planavgift (2007 års taxa) för nybyggnad av hus, 200 kvm är ca 15 000 kr. Planavgift för tillbyggnad upp till 70 kvm är ca 5 000 kr.

### Exploateringskostnader

Kostnaderna för trafikåtgärder, belysning på befintliga gator, inlösen av mark mm kommer att fördelas på både nya och befintliga tomter genom tecknande av avtal med exploatörer och med vägföreningen. Exploateringsersättning till kommunen för dessa åtgärder uppgår till 12 000 kr för respektive befintlig tomt och 24 500 kr för respektive nya tomter. Exploateringsavtalen skall godkännas av KS och KF i samband med att detaljplanen antas.

Kostnader för nyprojekterade gator med belysning inom Krok 1:96 (1:1) skall bekostas av exploatören. Dessa kostnader redovisas inte i kalkylen. Detta gäller också kvartersväg (y-område) på Krok 1:95. Förlängningen av gata på Krok 1:8 utförs av kommunen men bekostas av fastighetsägaren.

Exploateringsavtalen avses också omfatta ersättning till kommunen för kostnaderna för de arkeologiska utgrävningarna. Kostnaden för slutundersökningen skall fördelas mellan berörda fastighetsägare Krok 1:96 och 1:15. Förundersökningen berörde även Krok 1:95. Kostnaden har hittills varit 180 000 kr och slutundersökningen beräknas kosta ca 1 100 000 kr. Slutundersökning utfördes i maj 2007.

Kostnaden för detaljpanelläggning ca 500 000 kr kommer på sikt att täckas av planavgifterna i samband med bygglov.

## Vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar ekonomiskt för utbyggnad av ledningar och intäkter av anslutningsavgifter. Kommunen kan enbart begära att fastigheterna ansluts till spillvattenledningarna.

Av 100 st fastighetsägare/tomträttshavare har hittills 89 st ansökt om och blivit meddelade förbindelsepunkt till 2006 års taxa. Av dessa har 81 st valt att ansluta till både vatten och spill och 8 st till enbart spill. Det innebär en intäkt till VA-kollektivet på 6 226 000 kr. I nuläget (april 2007) är 33 st faktiskt påkopplade till VA-nätet. Flera kan ännu inte nyttja VA-anslutningen förrän detaljplanen är klar och bygglov kan ges. Miljökontoret har medgett 12 fastighetsägare tidsbegränsad dispens för själva påkopplingen.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer VA att byggas ut i nyexploateringsområdena och i samband med det kommer också de befintliga husen (5 st) inom norra delen av planområdet, (fastigheterna 1:18, 1:21, 1:47, 1:58 och Kovra 1:16) att meddelas förbindelsepunkt.

Intäkt från dem som ännu inte ansökt om anslutning (11 st) och nyplanerade tomter (36 st x 84 000 kr) beräknas till 700-900 000 respektive 3 024 000 kr. (2007 års taxa exkl moms).

## Exploateringskalkyl

<b>Utgifter för exploatering</b>	
Åtgärder på gatunätet	530 000
Diverse oförutsett 20%	106 000
Belysning	1 500 000
Grönytor röjning	40 000
Mark inlösen och fastighetsbildning av allmän plats	<u>ca 400 000</u>
	<b>2 576 000</b>
Arkeologi - Särskild utredning och Förundersökning	180 000
Arkeologi - Slutundersökning	ca 1 100 000
<b>Totalt</b>	<b>3 856 000</b>
<b>Intäkter för exploatering</b>	
Avtal vägföreningen	1 140 000
Exploateringsavtal Krok 1:96 (17 tomter), 1:95 (7 t.) och 1:4, 1:8 (4 t.)	740 000
Genomförandeavtal Krok 1:21, 1:15, 1:3, 1:1 ( 5 tomter)	122 500
Arkeologi - Särskild utredning och Förundersökning	135 000
Arkeologi - Slutundersökning	1 078 000
<b>Totalt</b>	<b>3 315 500</b>
<b>Netto exploatering</b>	<b>-540 500</b>
<b>Utgifter</b>	
Admin, grundkarta, detaljplan	ca 500 000
<b>Intäkter</b>	
Planavgift vid bygglov (Antagande om 26 x 13 000 + 25 x 3 500)	425 000
<b>Utgifter för VA</b> hittills till befintliga tomter	14 000 000
Utgift för VA till nya tomter på Krok1:96, 1:95, 1:21, 1:4, Kovra 1:9	
Ca 1100 meter ledningar x 3750 kr =	<u>ca 4 100 000</u>
	<b>18 100 000</b>
<b>Intäkter från VA</b> hittills	
i form av anslutningsavgifter (exklusive moms)	
81 x 71 808 kr vatten och spill + 8 x 51 204 kr spill (2006 års taxa)	6 226 000
11 befintliga x 84 000 eller 60 000 kr (2007 års taxa)	ca 800 000
36 nya tomter x 84 000	<u>3 024 000</u>
	<b>10 050 000</b>
<b>Netto VA</b>	<b>- 8 050 000</b>