

Detaljplan för

SKOGSHÖJD, SÄTILA 2:90 M FL,

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-05-02 och reviderad 2011-10-03
Lantmätare Eva Engman (Explo AB) och planarkitekt Åsa Svensson
Bygg och miljökontoret

Inledning

Detaljplanen syfte är att bebygga delar av Skogshöjdområdet i Sätilla med ca 28 småhus. I planen ingår en ny väganslutning vilken sammanbinder området med Torråsvägen (väg 1613).

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Utställning 2 kvartalet 2011

Antagande 4 kvartalet 2011

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft en månad efter antagandet i kommunfullmäktige.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ha upprättats.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det att planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Kvartersmark inom detaljplanen ges en fördröjd genomförandetid om 12 månader från det detaljplanen vinner laga kraft. Det innebär att kommunen ges skäligen tid att förvärva erforderlig mark och bygga ut vatten, avlopp och gator till och inom området innan bostadsbyggnationen påbörjas. Förberedelse för husbyggnationen t.ex. i form av fastighetsbildning och bygglovhantering kan dock ske innan den fördröjda genomförandetiden startar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Marks kommun föreslås vara huvudman för allmän plats. Kommunen ska efter hand som bebyggelsen färdigställs ställa i ordning gator och andra allmänna platser så att platserna kan användas för avsett ändamål. Före genomförandetidens utgång ska platserna upplåtas till allmänt begagnande inom områden som har bebyggts i enlighet med planen.

Ledningar

Kommunen föreslås vara huvudman för VA-anläggningar inom planområdet.

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avsikten är att utvidga verksamhetsområdet efter det att anläggningar i området byggs ut.

Den föreslagna fördröjningsdammen för dagvatten ligger inom strandskyddsområde. Kommunen har en dispens från strandskyddet för dammen. Dispensen måste dock, genom kommunens för-

sorg, förnyas innan utbyggnad blir aktuell. Gångvägen mellan dammen och vändplatsen utformas så att körbarhet uppnås.

I planområdets södra del går en elledning utmed den västra fastighetsgränsen. Elledningen måste markförläggas för att planen ska kunna genomföras. Ledningens läge säkras med ett u-område om den inte kan läggas i gatumarken.

Parkeringar

Parkeringsbehovet för boende ska tillgodoses inom kvartersmark.

Vägavstängning, ändrade förutsättningar för befintlig vägsamfällighet

Detaljplanen innebär att det skapas förutsättningar för att stänga av den befintliga Blåsåsvägen. I handlingarna föreslås att det sker mellan skifte för Sätila 4:4 och 4:2. Detta regleras dock inte i detaljplanen utan är en fråga för Blåsås vägsamfällighet. Ombildningen av Blåsås vägsamfällighet (gemensamhetsanläggningen) avgörs i en lantmäteriförrättning. Den fortsatta vägen väster om planområdet, som betjänar en handfull befintliga fastigheter, avskiljs från Blåsås vägsamfällighet. Denna del av vägen ska som idag drivas av fastighetsägarna gemensamt. Om det ska ske som en egen gemensamhetsanläggning eller ska ingå som en sektion inom Blåsås vägsamfällighet hanteras i en lantmäteriförrättning.

I samband med utbyggnaden av lokalgatan i södra delen av planområdet anläggs ny infart till befintlig ekonomibyggnad inom fastigheten Sätila 2:19.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören kommer att upprättas. Avtalet ska reglera marköverlåtelse samt utbyggnad och finansiering av gator och vägar inom och i anslutning till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Sätila 2:90. Gatudragningen berör även följande fastigheter: Sätila 2:19, 3:9, 3:6, 4:2, 4:4 och 9:10. Samtliga fastigheter är i enskild ägo. Detaljplanen omfattar totalt ca 4 ha.

VA-ledningar från Tegelbruket fram till planområdet kommer att beröra Sätila 9:10, en fastighet i enskild ägo.

I detaljplanen föreslås ombildning av Sätila GA:1 som förvaltas av Blåsås vägsamfällighet.

Fastighetsbildning med gemensamhetsanläggningar

Tomtbildning och lekplats

De nya tomterna kommer att bildas genom avstyckning. Lekplats inom den nya kvartersmarken föreslås utgöra en gemensam anläggning för de nytillkommande tomterna. I förrättning enligt anläggningslagen regleras denna fråga lämpligen i samband med avstyckningarna.

Ny huvudgata

För att kunna genomföra den nya huvudgatan fram till allmänna vägen måste kommunen förvärva marken för huvudgatan i detaljplanen. Kommunen har enligt plan- och bygglagen rätt att lösa marken, men är också skyldig att lösa marken om fastighetsägaren begär det. Kommunen har för avsikt att förhandla med fastighetsägarna om markåtkomsten.

Ombildning av Sätla GA:1, Blåsås vägsamfällighet

Vägen genom området är idag en enskild väg, Sätla GA:1, som förvaltas av Blåsås vägsamfällighet. Ombildning av den nuvarande Sätla GA:1 som förvaltas av Blåsås vägsamfällighet sker genom en anläggningsförrättning. I denna avgörs slutligen frågor som var avstängning sker samt vilka fastigheter som ska medverka i resp. vägdel och med vilka andelar. Det gäller även vägen väster om planområdet.

Kommunen kommer att ta initiativ för att en ombildningsförrättning sker.

Ledningsrätt

Rätten för kommunen att bibehålla och underhålla allmänna VA-ledningar inom kvartersmark i området avtalas om i exploateringsavtalet och säkerställs i lantmäteriförrättningen vid bildandet av tomterna. Rätten att dra allmänna VA-ledningar fram till området från Tegelbruket kan säkerställas i samma förrättning. Kommunens avsikt är att träffa avtal med fastighetsägaren om ledningar fram till området.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har utförts av GEO-gruppen AB, 2007-09-26. Planområdet utgörs huvudsakligen av fastmark. Marken är normalradonmark vilket innebär att alla byggnader skall uppföras radonskyddade om inte annat påvisas.

En VA- och gatuutredning har genomförts av WSP Samhällsbyggnad i samband med planarbetet, 2008-05-09. Vägdragningen har reviderats och ett PM tillförts, daterad 2008-12-17. Projektering av gator och VA har skett, ALP Markteknik 2010-09-10. Projekteringen ligger som grund för planutformningen i berörda delar. Det avser t ex en fördröjningsdamm för hantering av dagvatten. Längs detaljplanens sydvästra gräns föreslås ett dike för att ta hand om vattnet från intilliggande naturmark.

Huvudgatan fram till området måste vara utbyggd innan genomförandetiden för kvartersmarken börjar gälla och bygglov kan utnyttjas. Därför har detaljplanen bestämmelse om fördröjd genomförandetid. Det förutsätts att asfaltering eller utförande av annat ytlager kan avvakta till efter att byggnationen i området har slutförts.

Hur sträckningen av en gångförbindelse mellan planområdet och Sätla samhälle förläggs utreds i ett senare skede. Gångvägens läge kan till viss del samordnas med anläggandet av kommande ny avloppspumpstation vid Tegelbruket.

Ekonomi

Kostnadsansvar för utbyggnad av gator och andra allmänna platser regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet regleras bl.a. också ansvar för markförläggning av elledning och kostnader för ombildning av befintlig Sättila GA:1 och annan fastighetsbildning. Det kommunala huvudmannskapet innebär att kommunens totala drift och underhållskostnader för allmänplatsanläggningar ökar.

Hushåll som ansluts till det kommunala VA-nätet erlägger anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller vid anslutningstillfället.

Exploatören bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.