

Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 3:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 20 okt 2006

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Detaljplanen har tillkommit då ägaren av fastigheten Sätila 3:3 begärt att del av fastigheten planläggs för bostadsändamål.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 (femton) år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden har satts så lång då detaljplanen innehåller privatägda byggrätter som ägarna ska ha möjlighet att realisera under en längre tid.

Under detaljplanens genomförandetid är fastighetsägarna garanterade att få nyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark; lokalgata och natur. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Kommunen har rätt, men är också, om berörda fastighetsägare begär det, skyldig att lösa in mark för allmän plats.

Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Gator

Tvärdalsvägen skall förlängas för att klara angöring till den östligaste delen av planområdet. Tvärdalsvägen ska breddas inom en kortare sträcka i höjd med backkrönet. Den sträcka som är berörd av breddningen är belägen utanför detaljplanen, inom Sätila vägförenings område.

Ledningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutning till vatten och avlopp sker till befintliga och nya kommunala ledningar.

Parkeringar

För parkering inom de i planområdet föreslagna tomterna svarar de enskilda fastighetsägarna.

Bebyggelse

Exploatören ansvarar för byggnationen av de blivande bostadsfastigheterna.

Avtal

Avtal har upprättats som reglerar att kostnader för planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Sätila 3:3.

Ett exploateringsavtal ska träffas med ägaren till Sätila 3:3 innan kommunen antar detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras samtliga frågor som berör kommunen och fastighetsägaren.

Kommunen ges möjlighet att köpa mark till förskola inom 12 månader från att planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsbildning ska del av fastigheten avstyckas till villatomter.

Förrättning skall göras för att föra över mark från delar av 13:1 och 3:3 som utgör lokalgata eller natur till kommunal fastighet. Kommunen har för avsikt att passa på att lösa och göra fastighetsbildning för hela Tvärdalsvägen i samband med förrättningen.

För att säkra en allmän gångförbindelse mellan Tvärdalsvägen och naturmarken skall fastighetsbildning/servitut skall göras så att högra hörnet av 13:30 förs över till kommunal fastighet. Kommunen bekostar denna fastighetsbildning.

Rätten till utrymme för högspänd el tryggas genom ledningsrätt eller servitut.

I det östra diagonala u-området finns vatten- och avloppsledningar som är tryggade med ledningsrätt. I det västra u-området finns en VA-ledning för vilken ledningsrätten inte stämmer överens med lednings läge. Ledningsrätten ska flyttas till u-området.

Ekonomiska frågor

Vägar och andra allmänna platser

Ägarna till Sätila 3:3 förutsätts bekosta och genomföra förlängningen av Tvärdalsvägen och en mindre breddning av densamma. Vägens standard skall godkännas av kommunen.

Det är också ägaren till Sätila 3:3 som står för kostnaden att lösa till sig dels rätten att bredda Tvärdalsvägen dels utrymme för gatumark inom Sätila 13:1. Den utbyggda Tvärdalsvägen lämnas i samband med lantmåteriförrättning över till kommunen som skall vara huvudman.

Ägarna till Sätila 3:3 genomför gallring av skogspartierna. Mer ljus och plats skall skapas för ädellövbeståndet, framförallt ekarna. Fällning av träd skall ske i samråd med kommunens parkavdelning.

Vatten och avlopp

Ägarna till Sätila 3:3 beställer utbyggnad av VA-nätet hos kommunen.

Ägarna till de enskilda byggrätterna betalar anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet enligt en vid anslutningstillfället gällande taxa.

Högsänd el

Enligt Fortums ledningskarta finns en 10 kv kabel för högsänd el i planområdets östra del. Ledningen ligger under en ny byggrätt och behöver flyttas. Något servitut som omfattar den aktuella ledningen har inte kunnat påträffas.

Ett E-område (teknisk anläggning) reserveras för befintlig tryckstegringsstation och ny transformatorstation.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts av WSP 2006-02-03. Det är respektive ägare som inför bygglov ska stå för kostnaderna för att planbeskrivningen anvisningar om geoteknik uppfylls.

Fastighetsbildningskostnader

Ägaren till Sätila 3:3 eller köparen till respektive villatomt betalar kostnaden för avstyckning av fastigheter enligt detaljplanen.

Ägaren till Sätila 3:3 förutsätts bekosta fastighetsbildningen som berör den allmänna platsmarken.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande av eventuellt servitut över Sätila 13:30.

Övriga kostnader

Det är respektive ägare som vid bygglov ska stå för kostnaderna för bygglovprövningen.

Plangenomförandets ekonomi

Ur kommunalekonomisk synvinkel kan följande överslag för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar för den **östra delen** av planområdet vara vägledande:

Kostnaderna är bedömda i prisläge maj 2006 och är exkl moms.

	Kostnader	Intäkter
Allmän plats inom detaljplanen		
Lokalgata med vändplan	255 kkr	255 kkr
Naturmark	40 kkr	40 kkr
Allmän plats utanför planområdet		
Breddning av Tvärdalsvägen	55 kkr	55 kkr
Vatten- och avlopp 2006 års taxa exkl moms 7 tomter x 89 760 (vatten, spill-, dagvatten)	690 kkr	630 kkr