

Detaljplan för

SÄTILA 5:3 mfl

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun
Kinna 2008-09-12

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av 15 villor.

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen upprättas genom normalt planförfarande. Planen beräknas antas i november 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 (tio) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats; LOKALGATA, NATUR och tekniska anläggningar (E). Exploatören ansvarar ekonomiskt för alla nya kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark som föranleds av planläggningen. Exploatören har också för avsikt att utföra projekteringen och utbyggnaden av gator, VA-ledningar och iordningställande av naturmark (se vidare nedan). Projektering och utförande skall godkännas av kommunen. Vid färdigställande överlämnas de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän platsmark till kommunen och VA-kollektivet.

Naturmark

Träden söder om tomt 6-9 står relativt glest så utsikt kommer att finnas i gläntor mellan trädkronorna. Alla uppvuxna träd skall sparas. Rójning av undervegetation skall göras så att trädridån blir luftigare. En rójning av undervegetation får också göras i skogsrídån mot nordost. Mot sydost kan mer utsikt skapas genom att ta ner en del av granarna öster och norr om tomt 14 och 15. Rójningsarbetet kan först ske när fastighetsgränserna är utsatta och skall utföras i samråd med kommunens parkingenjör.

Exploatören ansvarar för försäljning och byggnation av småhus inom kvartersmark.

Teracom AB ansvarar för att ta bort TV-mast med tillfälligt bygglov. Arrendavtalet för masten har sagts upp. Nyttjanderätten upphör därmed den 1 juli 2009.

Avtal

Ett planavtal har träffats mellan exploatören HB Sämarken och kommunen som reglerar kostnader för upprättande av detaljplan.

Ett planavtal har även träffats mellan Sätilla Pastorat och kommunen som reglerar pastoratets del av kostnaden för att upprätta detaljplanen.

Planavtalet med HB Sämärken anger också viljeinritningen för marköverlåtelse och andra genomförandefrågor som skall regleras i ett exploateringsavtal. Kommunen har för avsikt att överlåta del av den kommunägda marken på Skogshäll 2:13 till exploatören. Villkoret för att kommunen säljer marken är dock att området exploateras med gruppbyggda småhus. Avsikten är att bostadsbebyggelsen skall ges en enhetlig gestaltning och få en sammanhållen struktur. Ett gestaltungsprogram kommer att upprättas och knytas till exploateringsavtalet. Exploatören har för avsikt att utföra kommunaltekniska anläggningar inom området. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor, se karta sid 5

Fastighetsbildning sker genom avstyckning av 15 nya bostadstomter på Sätilla 5:3 och Skogshäll 2:13.

Exploatören köper del av kommunens fastighet Skogshäll 2:13 (3 350 kvm) som planläggs som kvartersmark. Del av Sätilla 5:3 som planläggs som NATUR skall överlåtas från exploatör till kommunen utan ersättning.

Kommunen löser in del av MBABs fastighet Sätilla 5:17 (366 kvm) som planläggs som LOKALGATA och E₁.

Detaljplanen möjliggör för fastigheterna Sätilla 5:11 , Sätilla 5:14 och Skogshäll 2:12 att köpa till kommunal mark. Fastigheterna kan utöka med; Sätilla 5:11 - 225 kvm, Sätilla 5:14 – 352 kvm varav 220 är kommunal mark och Skogshäll 2:12 - 220 kvm. När planen vunnit laga kraft kommer förslag till köpeavtal skickas till fastighetsägarna med möjlighet att delta i en gemensam ansökan om fastighetsbildning.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för samliga åtgärder samtidigt. Kostnaden för fastighetsbildning skall fördelas och bekostas av exploatör och fastighetsägarna Sätilla 5:11, 5:14 och Skogshäll 2:12.

Tekniska frågor

Översiktlig geoteknisk utredning och radonmätning har utförts av Vägverket konsult 2007-05-09.

Förprojektering av gator och vatten, avlopp och dagvatten har utförts av ALP Markteknik AB. Vissa tomter skall avleda sitt dagvatten till ledningsnätet medan andra tillåts att avleda sitt dagvatten till kommunal naturmark, se närmare under rubriken dagvatten i planbeskrivningen.

Fortum planerar utbyggnad av elnätet i gatumark. Om redan befintliga ledningar måste flyttas under byggtiden får den som begär flyttning bekosta begärd åtgärd.

Ekonomiska frågor

Exploatören skall stå för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

VA anslutningsavgifterna tillfaller exploatören som intäkt.

Detaljplanen föranleder följande åtgärder:

Utgifter

Utbyggnad av VA-ledningar samt dagvattenledningar med fördröjningsmagasin 1 960 000 kr

Gata A 220 m (bredd 5,5 meter) och vändplan

Gata C 70 m (bredd 4,0 meter) och vändplan

Fartdämpande åtgärd på Kyrkstallsvägen

Skyddsplantering mellan Vita staden och Kyrkstallv. för att avskärma bilarnas strålkastarljus

Anläggande av mindre lekplats

Gångväg från gata A till Övre Skogshällsvägen 80 meter (bredd 2,0 meter)

Iordningställande av natur (gallring)

Köp av kommunens mark på Skogshäll 2:13

Köp av Marks bostads mark på Sätilla 5:17

Fastighetsbildning

Intäkter

Intäkter i form av anslutningsavgifter (2008 års taxa exklusive moms)

I anslutningsavgiften ingår vatten, avlopp och dagvatten från gata och fastighet

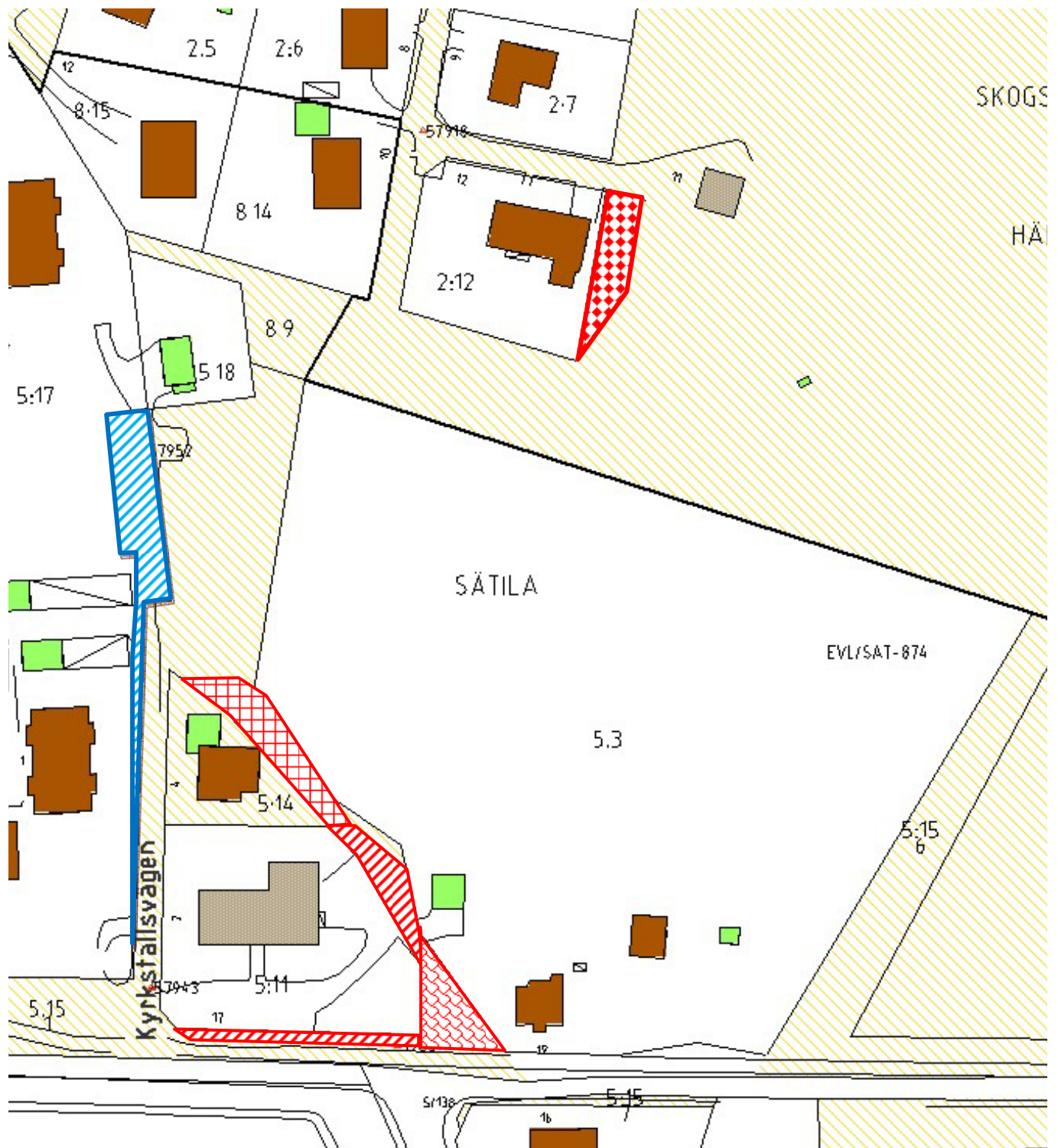
15 villor x 105 000 kr = 1 575 000 kr

Samhällskostnader

Detaljplanen föranleder inga nya samhällskostnader

Driftkostnader

Kommunala driftkostnader har beräknats till 20 000 kr per år för gator, gångväg och lekplats samt 16 000 kr per år för VA-anläggningen.



Kartan visar fastighetsregleringar som detaljplanen medger.

2:12 – Utökning av privat fastighet

5:14 – Utökning av privat fastighet

5:3- Utökning av privat fastighet (Villa Patria)

5:11 – Utökning av Sätila pastorats fastighet

5:15 – Mark överförs från MBABs fastighet 5:17 till kommunens fastighet 5:15

Därutöver kommer kommunen sälja mark från Skogshäll 2:13 till exploatör (kvartersmark i plan) och exploatören överlämna mark från 5:3 till kommunal fastighet (all allmänplatsmark i detaljplanen)