



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B-2018-560
Datum: 2018-11-28
Justerad: 2019-05-06

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
DEL AV VÄGERÖD 1:70 m.fl.
ÖSTERSIDAN,
LYSEKILS KOMMUN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

- Planbeskrivning, 2018-11-28, Justerad 2019-05-06
- Genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta, 2018-11-28, Justerad 2019-05-06
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, 2011-05-18
- Samrådsredogörelse, 2016-11-15
- Utställningsutlåtande, 2019-04-03
- Dagvattenutredning, SWECO, 2018-10-24 ver.3

INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av maximalt 12 st garage utöver de befintliga. Den gång- och cykelväg i anslutning till väg 785, som beskrevs i samrådskedet är utbyggd och stod klar 2016. Den nu pågående detaljplanen kommer, om den antas, att ersätta gällande detaljplan, 1484-P89-11, laga-kraftvunnen 1989-09-25.

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 är en handling som ingår i planhandlingen.

Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmän platsmark inom ett planområde.

I gällande plan för området, 1484-P89/11, är huvudmannaskapet enskilt och de allmänna platserna inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggning. Evensås ga:3. Naturområde och P-plats inom planområdet driftas av Östersidans Vägförening.

I föreliggande planförslag kommer huvudmannaskapet övertas av Lysekils kommun. Trafikverket är väghållare för gång- och cykelväg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen åligger i huvudsak exploatören. Nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning vad gäller genomförande och drift av mark och anläggningar inom planområdet.

TABELL

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>			
G-CVÄG	Trafikverket	Lysekils Kommun	Trafikverket
P-PLATS	Lysekils Kommun	Lysekils Kommun	Lysekils Kommun
NATUR (Grönområden med gångstigar)	Lysekils Kommun	Lysekils Kommun	Lysekils Kommun
Gatubelysning	Lysekils Kommun	LEVA I Lysekil AB	LEVA I Lysekil AB
Dagvattenledningar vid GC-väg	Trafikverket	Trafikverket	Trafikverket
Fördröjning-dagvattenmagasin	Exploator	Exploator	Exploator
Dagvattenledningar inom område betecknat P-Plats	Exploator	Exploator	Exploator
<i>Kvartersmark</i>			
P	Östersidans Garageförening / Exploator	Östersidans Garageförening / Exploator	Östersidans Garageförening / Exploator
B	Vägeröd 1:63/Lysekils Kommun ¹	Vägeröd 1:63/Lysekils Kommun ¹ .	Vägeröd 1:63/ Lysekils Kommun ¹

Genomförandeansvarig ansvarar för fördelningen av kostnader och utförande av exploatering med reglering genom avtal.

¹ Lysekils Kommun äger och är genomförandeansvarig och driftansvarig för kvartersmark som ansluter fastigheten Evensås 1:4 i planområdets nordöstra del, fram tills dess att ett avtalsservitut eller motsvarade har tecknats av berörda fastighetsägare.

Avtal

Arrendeavtal mm

Exploatorn avser bilda en ny förening för de garage som kommer uppföras. Avtal om markarrende upprättas mellan den nya föreningen och Lysekils Kommun efter det att planen har vunnit laga kraft, och avser den mark som behöver tas i anspråk för ändamålet. Markarrendet ska omfatta mark som behöver ianspråk tas för anläggning av dagvattenmagasin.

Ett avtal bör upprättas mellan ny och befintlig garageförening som beskriver hantering av ytor och mark som kommer användas gemensamt.

Kommunen avser teckna avtalsservitut för utfart med fastighetsägarna till Evensås 1:4 och Evensås 1:98.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

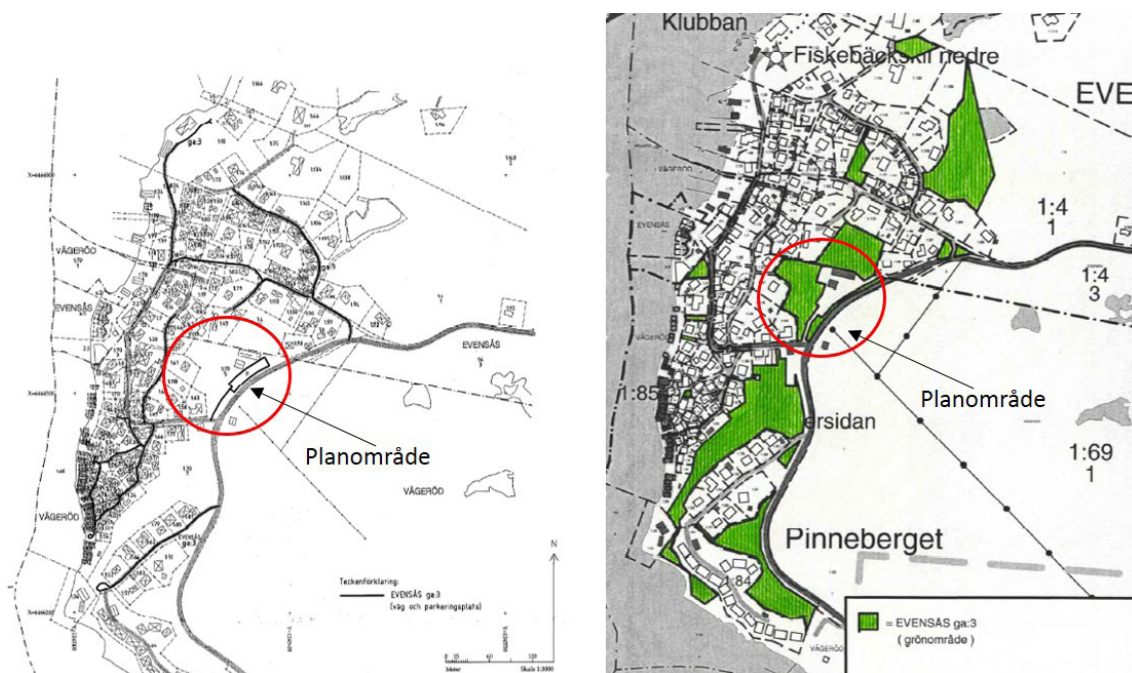
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Kommunen äger fastigheten Vägeröd 1:70 vilken delvis redovisas som allmän plats (NATUR) och gc-väg i detaljplanen. De allmänna platserna, förutom gc-väg, inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggning Evensås ga:3 och driftas av Östersidans Vägförening.

Gemensamhetsanläggningar

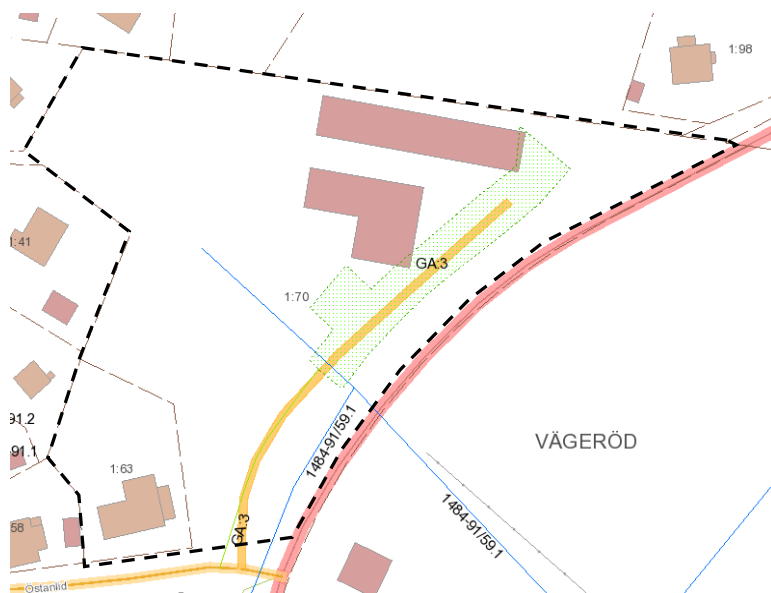
Inom planområdet finns del av gemensamhetsanläggning Evensås ga:3. Anläggningen är organiserad genom en vägförening som ansvarar för vissa vägar, parkeringar, vägområden och grönområden på Östersidan. Vägföreningens ansvarsområde redovisas i nedanstående kartor, planområdet markerat i röd ring. Den del av Evensås ga:3 som ligger inom planområdet omfattar ca 4000 m² naturmark och ca 1600 m² gatumark med beteckning "P-Plats."



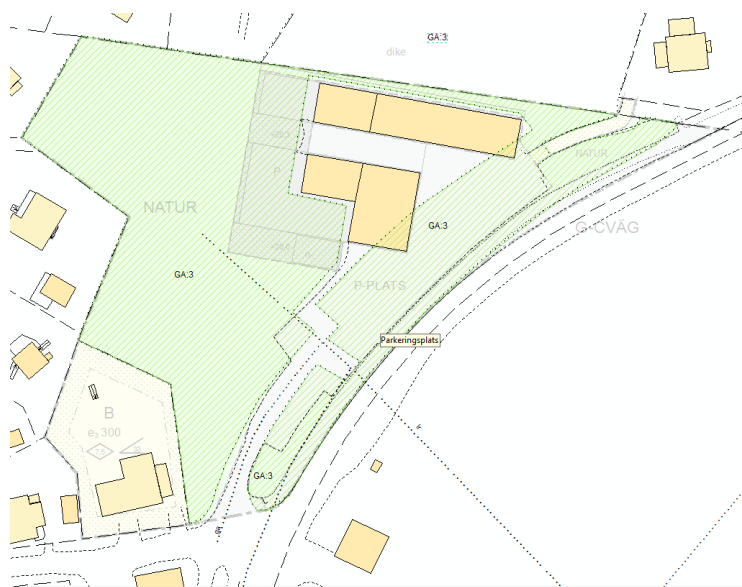
En anläggningsförrättning genomfördes 2003 där det bland annat framgår vad gemensamhetsanläggningen består av, samt ett förtydligande av vad som avses med "väg". Enligt förrättningen avser väg; vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats och vägmärke.

Plankartans redovisning av rättighetsområdet för Evensås ga:3 är utformat och tolkat utifrån förrättningsakten och skiljer sig från den digitala registerkartan. Lantmäteriets redovisning av rättighetsområdet är felaktig eller missvisande då

den inte omfattar hela gatuområdet eller naturmarken .
 Samhällsbyggnadsförvaltningen har i sin tolkning utgått från de uppgifter som beskrivs i den anläggningsförrättning som gjordes 2003-04-10, Akt 1484-272, där aktbilaga KA1 och KA 2 utgör kartunderlag. Nedan visas rättighetsytan så som den är redovisad i Lantmäteriets digitala registerkarta, samt förvaltningens tolkning av rättighetsområdet utifrån Akt 1484-272.



Grön skraffering: Rättighetsytan för Evensås GA:3 som den redovisas i Lantmäteriets digitala registerkarta. Naturmark och delar av gatumark är inte redovisad som rättighetsytor.



Grön skraffering: Samhällsbyggnadsförvaltningens tolkning av rättighetsytan för Evensås GA:3 utifrån Akt 1484-272. Omfattar redovisning av naturmark och gatumark.

Fastighetskonsekvenser

I föreliggande planförslag kommer huvudmannskapet övertas av Lysekils kommun. En omprövning av Evensås ga:3 kommer initieras och bekostas av Lysekils kommun efter planen vinner laga kraft.

Ett plangenomförande kommer således medföra att rättighetsområdet för Evensås ga:3 försvinner inom planområdet och att kommunen kommer överta ansvaret för drift och underhåll av de allmänna platserna.

Ledningsrätt

Inom planområdet går en ledningsrätt för luftledning, 1484-91/59.1. Vattenfall är anläggningsägare men har inga ledningar i bruk.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka rättighetsområdet.

Ekonomiska frågor

Geoteknik

Eventuella geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av exploatören.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Erforderliga fyllnadsmassor erhålles i första hand genom återanvändning av sprängmassor från plansprängningen för garagebyggnaderna och dess tillfarter. Åtgärder för hantering/tillförande av fyllnadsmassor bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

Lysekils kommun kommer, efter att planen har vunnit laga kraft, ansöka om samt bekosta omprövning av Evensås ga:3 genom lantmäteriförrättning.

Ersättning i enlighet med Anläggningslagen § 40 a skall av Lysekils kommun, i egenskap av fastighetsägare av Vägeröd 1:70, utbetalas till de fastigheter som tidigare har haft del i gemensamhetsanläggningen. Summa som ska utbetalas fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Skötsel, drift och underhåll

Respektive garageförening ansvarar och bekostar drift och underhåll för de ytor som de disponerar.

Lysekils kommun ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna. Kommunens gatuingenjör uppskattar att beläggningen bör vara helt utbytt inom en tjugofemårsperiod. Beräknad investeringskostnad för drift, underhåll, snöröjning etc. etc. uppgår till ett maxbelopp på ca 160 000 kronor fram till år 2040. Kostaderna balanseras av intäkterna från markarrendet för garage, som uppskattningsvis uppgår till ca 20 000 kronor/år.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Den planerade utbyggnaden av garagen förmodas inte medföra några avsevärda tekniska problem. Utförande av gång- och cykelväg i anslutning till väg 785 medförde att befintligt dike kulverterades.

En dagvattenutredning är utförd, daterad 2018-10-24. Dagvatten från nytillkomna garage föreslås tas om hand lokalt genom ett dagvattenmagasin. Magasinet kommer fördröja och rena dagvatten för vidare avledning till befintlig dagvattenledning inom fastigheten. Flöden efter fördröjning bedöms inte påverka dagvattensituationen inom området negativt.

Åtgärder för omhändertagande av dagvatten som genereras i och med exploatering utförs av exploatören och är ett villkor för bygglov.

El, Tele

Vattenfall har en markkabel i områdets norra del. Anläggningens exakta läge är inte inmätt. Enligt avtal Nät 2009 K §7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder utföras som kan påverka funktionen eller driften av nätägarens anläggning. Vid arbete nära anläggning krävs bevakning. Vid markarbete ska kabelutsättning i fält alltid begäras. Eventuell flytt eller förändring av befintliga anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör. Bevakning och kabelutsättning beställs hos Vattenfalls kundtjänst. Ledningsrättsområde för luftburen ledning inom planområdet ägs av Vattenfall. Ledningsrätten används inte idag.

Belysning

Om anläggningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge skall samråd ske med LEVA och flyttning/ombyggnad bekostas av exploatör.

Brand och säkerhet

Inom planområdet finns ingen brandpost. Den närmaste brandposten är belägen i korsningen Östanlid - Lyckes Lid, ca 100 meter från planområdet. Garage ska uppföras i enlighet med Boverkets gällande byggnadstekniska regler för brandskydd och regleras i samband med ansökan om bygglov.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som allmän plats NATUR är att bevara och underhålla den befintliga naturmarken och bör säkerställas under byggtiden med tydliga markeringar eller avspärrningar. Åtgärder för bibehållande av allmänplatsmark regleras med exploatören.

Geoteknik

Geoteknisk utredning bedöms inte behövas då marken till övervägande del utgörs av berg i dagen.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Plansprängning av berg för garagen och infart till dessa återanvändes som fyllnadsmassor.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) och planarbetet bedrivs med normalt förfarande, vilket innebär både ett samråds-skede och ett utställningskede innan detaljplanen kan tas upp för beslut om antagande.

Planförslaget har varit utsänt för samråd under hösten 2011. Därefter kompletterades och justerades planförslaget innan det skickades ut för utställning vintern 2019. Under utställningen inkom ytterligare synpunkter som har medfört att en del justeringar gjorts. Justeringarna redovisas i slutet av detta dokument.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Fredrik Jonasson, planhandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fredrik Jonasson
Planhandläggare

Anna Wigell
Avdelningschef

JUSTERING 2019-05-06

Efter utställning har planhandlingarna justerats och kompletterats enligt följande:

- Kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats.
- Planbeskrivning och genomförandedel uppdateras med förtydligande om att kommunen ansöker om och bekostar omprövning av Evensås ga:3.
- Plankarta och genomförandebeskrivning uppdateras med förvaltningens tolkning av Evensås ga:3.
- Lokalgata till Evensås 1:98 ersätts av prickad kvartersmark med planbestämmelse "y" för att säkerställa in- och utfart till fastigheten.
- Planbestämmelse "p" för fastighet Vägeröd 1:63 tas bort.
- Genomförandebeskrivningens ansvarstabell revideras enligt synpunkt från LEVA i Lysekil AB.
- Kvartersmark mellan norra och södra befintliga garagelängor ersätts av "P-Plats" (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap).
- Planhandlingarna uppdateras angående arrendefrågor enligt svar till yttrande från Östersidans Garageägarförening.