



Samrådshandling 2012-11-06

## DETALJPLAN för småindustri och båtupplag, gamla SIF-området

i Stenungsund

Stenungsunds kommun  
Västra Götalands län

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Allmänt

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan ”planområdet”. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och ska fungera vägledande i plangenomförandet.

##### Planprocessen

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med gamla plan och bygglagen 5 kap, 20 och 23 §§ (1987:10). Just nu befinner sig detaljplanen i samrådsskedet.



---

## Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

4:e kvartalet 2012	Beslut om samråd i Samhällsbyggnadsutskottet
4:e kvartalet 2012	Samråd med bl.a. berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder
1:a/2:a kvartalet 2012	Beslut om utställning i Samhällsbyggnadsutskottet.
2:a kvartalet 2013	Utställning
3:e kvartalet 2013	Antagande
3:e/4:e kvartalet 2013	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit lagakraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte heller upphävas eller ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Med huvudmannaskap avses bland annat ansvar för iordningställandet och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom ett planområde.

Inom planområdet är LOKALGATA och NATUR allmän platsmark

## ANSVARSFÖRDELNING

Anläggning (Kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b><u>Allmän plats</u></b>		
<b>LOKALGATA</b>	Stenungsunds kommun	Stenungsunds kommun
<b>NATUR</b>	Stenungsunds kommun	Stenungsunds kommun
<b>Vatten, avlopp och dagvatten</b>	Stenungsunds kommun	Stenungsunds kommun
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
<b>Markuppfyllnad</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>Byggnation</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>Vatten, avlopp och dagvatten</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>EI</b>	Vattenfall	Vattenfall

**Allmän plats**

## Lokalgata

Inom planområdet planeras en lokalgata vilken ska anläggas inom allmän platsmark. Ansvar för byggande och underhåll av lokalgatan åvilar Stenungsunds kommun.

**Naturmark**

Runt Stenungeå planläggs marken som allmän plats - naturmark. Stenungsunds kommun ansvarar för skötsel och underhåll av allmän plats inom detaljplanen.

**Kvartersmark**

## Småindustri

Inom kvartersmark med beteckningen J (Småindustri) ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och erforderliga anläggningar anordnas samt övrigt driftansvar, underhåll och skötsel av marken. Respektive fastighetsägare ansvarar för eventuell uppfyllnad av mark.

**Båtupplag**

Inom kvartersmark med beteckningen U (Båtupplag) ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställandet av marken samt driftansvar, underhåll och skötsel av marken.

Stenungsunds kommun avser att iordningställa marken för båtupplag genom bland annat uppfyllnad, asfaltering, anläggande av brunnar m.m.

**Vatten, avlopp och dagvatten**

Kommunen ansvarar för underhåll och utbyggnad av VA-ledningar i lokalgatan och anordnande av anslutningspunkter för blivande fastigheter.

Respektive fastighetsägare ansvarar själva för att anlägga VA-ledningar inom kvartersmark och att ansluta sig till av kommunen upprättade anslutningspunkter.

Omhändertagande av dagvattnet inom kvartersmark ska i största möjligaste mån ske lokalt.

**Ledningar**

Ledningar får förläggas i allmän platsmark och i gator utan särskilt u-område.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR****Markägoförhållanden m.m.**

Planområdet består till största delen av de kommunägda fastigheterna Stenung 4:56 och 4:29 och de icke kommunägda fastigheterna Stenung 4:75, 4:80 och 4:185. Stenung 4:75 ägs av Stenungsunds tennisklubb. Stenung 4:80 (pumpstation) ägs av Stenungsunds Hamntjänst AB. Stenung 4:185 (gamla SIF-gården) ägs av Janne&Janne Konsult AB.

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas i en till handlingar tillhörande fastighetsförteckning.

**Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Enligt planförslaget redovisas allmän plats (LOKALGATA) inom del av fastigheten Stenung 4:80 samt allmän plats (NATUR) inom del av fastigheten Stenung 4:75 och Stenung 4:185.

Övrig mark som ska utgöra allmän plats är i kommunens ägo.

**Fastighetsbildning**

De delar av planområdet som utgörs av allmän plats överförs till lämplig kommunal fastighet.

Av kommunens fastigheter kan flera nya fastigheter bildas. Storlek på de blivande fastigheterna och lämplig fastighetsindelning får avgöras vid kommunens försäljning av marken utifrån behov och önskemål.

Nya fastigheter avser man bilda utmed den nya lokalgatan. Det är även möjligt att bilda fastigheter med infart från Saltängsvägen i söder och från Gärdesvägen i öster.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder kommer till stånd samt kostnader i samband med en eventuell fastighetsbildning.

### **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Servitut gällande ledningsrätter finns i området.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Geoteknik och grundläggning**

De geotekniska förhållandena finns beskrivet i planbeskrivningen.

Ansvar för grundläggning och markuppfyllningar, i enlighet med krav i detaljplanen, ligger på respektive fastighetsägare.

Ett krav på en lägsta golvnivå på +2,0 m ställs i detaljplanen vilket innebär att marken kring nya byggnader fylls upp till en nivå på ca +1,8 m.

Byggnader inom området bedöms i första hand behöva grundläggas med spetsbärande pålar.

### **Trafik**

Tillfart till området föreslås huvudsakligen ske via ny LOKALGATA från Ängsvägen. Ytterligare möjliga tillfarter kan ordnas via Saltängsvägen eller via Gärdesvägen.

### **Gator**

En ny LOKALGATA anläggs från Ängsvägen in till området.

### **Tele och el**

Tele och el ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till området.

### **Vatten- och avlopp**

Kommunen bygger ut VA-ledningar i LOKALGATA och förser fastigheter med anslutningspunkter.

Inom kvartersmark för båtupplag avses dagvattnet tas omhand i brunnar med särskild rening.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Avtal**

Ett internt plankostnadsavtal har tecknats för kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen mellan Samhällsbyggnad Plan och Samhällsbyggnad Mark och Teknik.

Plankostnadsavtal har även tecknats mellan Stenungsunds kommun och Stenungsunds

---

tennisklubb (fastighetsägare för Stenung 4:75) gällande plankostnader för deras fastighet inom planområdet.

Det har inte ingåtts något plankostnadsavtal med fastighetsägare för Stenung 4:185.

Avtal gällande överenskommelse om fastighetsreglering ska skrivas mellan Stenungsunds kommun och Stenungsunds Hamntjänst AB angående fastigheten Stenung 4:80. Del av fastigheten ska bli en del av LOKALGATA in i området.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **INKOMSTER**

Stenungsunds kommun får inkomster vid försäljning av kvartersmark avsett för småindustri. Vidare får kommunen en årlig intäkt i form av arrendeavgift för marken avsett för båtupplag samt för anslutningsavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

#### **UTGIFTER**

Stenungsunds kommun får utgifter till följd av anläggandet av ny LOKALGATA, VA-ledningar, eventuell inlösen, förrättningskostnader samt iordningsställandet av marken avsett för båtupplag.

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Fastighetsägare får kostnader till följd av åtgärder inom kvartersmark såsom dagvattenhantering, VA, väg, flytt av eventuella ledningar o.s.v. Därutöver tillkommer kostnader i samband med bygglov, anslutningsavgifter för VA, tele m.m.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samhällsbyggnad Plan  
Stenungsunds kommun

Andreas Wingfors  
Mark- och exploateringsingenjör

Erik Olmårs  
Planeringsarkitekt