



Antagandehandling  
2010-03-08

Detaljplan för

## **WALLHAMNS INDUSTRIOMRÅDE, HABBORSBY 2:50 OCH VALLHAMN 3:4**

Tjörns kommun, Västra Götalands län

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Norconsult AB  
Ref: 991 233 002

**Norconsult** 

# INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>3</b>
2.1	TIDPLAN FÖR PLANSKEDET	3
2.2	GENOMFÖRANDETID	4
2.3	HUVUDMANNASKAP, AVTAL OCH ANSVARSFÖRDELNING	4
<b>3</b>	<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b>	<b>6</b>
3.1	MARKÄGANDE	6
3.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	6
3.3	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	6
3.4	LEDNINGSRÄTT, SERVITUT	7
3.5	INLÖSEN, ERSÄTTNING	7
<b>4</b>	<b>TEKNISKA FRÅGOR</b>	<b>8</b>
4.1	VA	8
4.2	DAGVATTEN	8
4.3	TRAFIK, PARKERING	9
4.4	EL- OCH TELEFÖRSÖRJNING	9
4.5	TEKNISKA UTREDNINGAR/UNDERSÖKNINGAR	10
<b>5</b>	<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>	<b>10</b>
5.1	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN	10
5.2	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA	10

## **1 Inledning**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med antagandet av detaljplanen. Den har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan inom fastigheterna Habborsby 2:50 m fl, Utvidgning av industriområde, Wallhamn, antagandehandling upprättad 2010-03-08, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintligt industriområde inom Wallhamn.

Detaljplanen upprättas av Norconsult AB i samarbete med Tjörns kommun.

## **2 Organisatoriska frågor**

### **2.1 Tidplan för planskedet**

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

För planen antas följande tidplan gälla:

-Plansamråd, fjärde kvartalet 2007

-Utställning, tredje/fjärde kvartalet 2009

Antagande av samhällsbyggnadsnämnden, första kvartalet 2010

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

## **2.2 Genomförandetid**

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

## **2.3 Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning**

Tjörns kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Istället föreskriver detaljplanen s.k. enskilt huvudmannaskap.

För tillkommande allmänna platser (huvudgata och lokalgata) inom föreliggande detaljplan föreslås att samfällighetsförening bildas för att ansvara för huvudmannaskapet. Kommunen ansvarar dock för iordningställande av allmän plats. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudman när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark för industri ansvarar exploitören för byggnads- och anläggningsarbeten.

Fortum distribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Skanova för teleförsörjningen .

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Exploator /Tjörns kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>- iordningställande av kvartersmark, industri iordningställande av allmän plats, huvudgata och lokalgata</li><li>- uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark, industri.</li><li>- ansökan om erforderlig fastighetsbildning</li><li>- ansvar och kostnader enligt exploateringsavtal.</li></ul>
Tjörns kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>- ev utbyggnad av kommunalt VA-nät</li><li>- ev säkerställande av ledningsanläggning för VA genom ledningsrätt.</li></ul>
Fortum Distribution AB	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av elnät</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt</li></ul>
Skanova	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av telenät</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt</li></ul>
Gemensamhetsanläggning/ Samfällighetsförening (ny och / eller befintlig)	<ul style="list-style-type: none"><li>- framtida skötsel och underhåll av allmän plats</li></ul>

Inom planområdet har kommunen byggnader som tidigare har varit uthyrda. Hyresavtalen är uppsagda och hyresgästerna har flyttat.

### **3 Fastighetsrättsliga frågor**

#### **3.1 Markägande**

Detaljplanen omfattar ca 7 ha och berör fastigheterna Habborsby 2:50, ägd av Tjörns kommun och Vallhamn 3:4, ägd av Wallhamnbolagen AB. Se även detaljplanens fastighetsförteckning.

#### **3.2 Fastighetsbildning m m**

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Del av Vallhamn 3:4 kan överföras till Habborsby 2:50 genom fastighetsreglering. Efter det kan industrikvarteren styckas av i ett antal mindre fastigheter i takt med att området byggs ut och försäljs. Det är dock inte nödvändigt att del av Vallhamn 3:4 regleras över till Habborsby 2:50

Den del av fastigheten Habborsby 2:50 som är planlagd som allmän plats kan antingen upplåtas för gemensamhetsanläggning, se nedan, alternativt kan marksamfällighet bildas och överlåtas till framtida huvudman.

Planen möjliggör byggrätt för ca 70 000 kvm industrimark. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen, inklusive åtgärder enligt 3.3, 3.4 och 3.5 enligt nedan.

#### **3.3 Gemensamhetsanläggningar**

Områdets huvudgata och lokalgata bör ingå i gemensamhetsanläggning. Befintlig gemensamhetsanläggning,

Habborsby ga:1, kan utökas i detta syfte alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas.

Fastigheten Habborsby 1:16 har del i gemensamhetsanläggning, Habborsby ga:1. Om man väljer att inrätta nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet skall fastighetens tillgång till utfart genom planområdet bevakas vid lantmåteriförrättning.

Kommunen ansöker om och bekostar omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och / eller inrättande av nya. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningar.

### **3.4 Ledningsrätt, servitut**

Beroende på hur VA-nätet byggs ut och vart det ansluter till det kommunala VA-nätet kan det bli aktuellt att upplåta ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, se även 4.1.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, tex tele och el, svarar själv för att säkerställa ledningar/anläggningar med ledningsrätt/servitut.

Inom planområdet finns befintliga servitut till förmån för Vallhamn 3:4 och ledningsrätt till förmån för Habborsby 2:50. Dessa upplåtelser bör ses över i samband med lantmåteriförrättning.

### **3.5 Inlösen, ersättning**

Ingen inlösen bedöms vara nödvändig till följd av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon ersättning enligt Plan- och bygglagen. Eventuella ersättningsanspråk till följd av planerad verksamhet regleras enligt Miljöbalken och skall bedömas då situationen har uppstått.

## **4 TEKNISKA FRÅGOR**

### **4.1 VA**

En VA-utredning har tagits fram och bifogas planen. Planerat industriområde ska anslutas till kommunalt VA-nät.

VA förutsätts byggas ut "traditionellt" genom att kommunen bygger ut nät och upprättar anslutningspunkter. Då bör kommunala VA-ledningar inom kvartersmark tryggas med ledningsrätt. I anslutning till planområdet har Wallhamnsbolagen ett internt VA-nät som förutsätts nyttjas för att försörja planområdet med VA. Kommunen skall därför samråd med Wallhamnsbolagen kring villkoren för anslutning till detta nät.

Fastigheten Habborsby 1:16 har idag enskild VA-anläggning och kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att erbjudas anslutning till kommunalt VA-nät.

### **4.2 Dagvatten**

Ovan nämnda VA-utredning (4.1) omfattar även dagvattenhantering. Även när det gäller dagvattenhanteringen kan det bli aktuellt att inrätta vissa anläggningar (diken och eventuell damm) som gemensamhetsanläggningar.



### **4.3 Trafik, parkering**

En bullerutredning har tagits fram och bifogas planen. Utredningen visar bl.a. att det blir nödvändigt att åtgärda ”Wallhamnskrysset” och Wallhamnsvägen. Det kan även bli aktuellt med bullerdämpande åtgärder vid fastigheten Habborsby 1:16.

När det gäller ”Wallhamnskrysset” så är kommunen och Vägverket överens om att korsningen behöver byggas om. Det är däremot inte avgjort hur detta skall ske i detalj. Frågan kommer att regleras vidare i avtal mellan kommunen och Vägverket.

Parkeringsbehov för planerad industriverksamhet skall lösas inom kvartersmark.

### **4.4 El- och teleförsörjning**

Fortum Distribution AB är nätägare och har befintliga luftledningar, jordkablar och transformatorstation inom planområdet. Skulle planerad byggnation medföra behov av att flytta eller på annat sätt bygga om el-anläggningar skall detta ske på kommunens bekostnad. Anslutning och utbyggnad skall i övrigt ske i samråd med nätägaren.

Beroende på vilken typ av industriverksamhet som etableras så kan det eventuellt erfordras ännu en transformatorstation inom planområdet. Av det skälet har det reserverats ett område för transformatorstation centralt inom kvartersmark. Nätägaren måste själv agera för att trygga en eventuell upplåtelse för transformatorstation med tillhörande ledningar genom tex ledningsrätt.

Motsvarande gäller för utbyggnad av och anslutning till telenätet där Skanova är nätägare.

#### **4.5 Tekniska utredningar/undersökningar**

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Kommunen ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

## **5 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark och allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning.

Kommunen kan få kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät. Kommunen kommer å andra sidan att erhålla intäkter för anslutning till VA-nätet.

Kommunen kan även få kostnader för marköverlåtelse från Wallhamnbolagen. Detaljplanen bedöms inte medföra ytterligare kostnader för kommunen.

### **5.2 Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Befintlig gemensamhetsanläggning, Habborsby Ga:1, förutsätts få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats. Nya gemensamhetsanläggningar/ samfällighetsföreningar får framtida ansvar enligt ovan för vissa anläggningar.

Norconsult AB

Arkitektur och Samhällsplanering

Stefan Unger