

Detaljplan för

Mossholmens Marina

Del av fastigheten Aröd 6:1, 6:2 m fl fastigheter

Bleket, Tjörns kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

antagandehandling 2009-06-08

justerad 2010-05-17

Detaljplan för

Mossholmens Marina

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
antagandehandling 2009-06-0

Beställare: TJÖRNS KOMMUN
47180 SKÄRHAMN

Beställarens [representant](#):

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare
Handläggare Stefan Unger

Uppdragsnr: 101 10 66

Kvalitetsgranskad av:

Tryck: Norconsult AB

Innehållsförteckning

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | INLEDNING | 4 |
| 2 | ORGANISATORISKA FRÅGOR..... | 4 |
| 2.1 | Tidplan för planskedet..... | 4 |
| 2.2 | Genomförandetid | 4 |
| 2.3 | Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning | 4 |
| 3 | FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR..... | 6 |
| 3.1 | Markägande | 6 |
| 3.2 | Fastighetsbildning m m | 6 |
| 3.3 | Gemensamhetsanläggningar, servitut | 7 |
| 3.4 | Ledningsrätt | 7 |
| 3.5 | Servitut..... | 7 |
| 3.6 | Inlösen | 7 |
| 4 | TEKNISKA FRÅGOR..... | 8 |
| 4.1 | VA | 8 |
| 4.2 | Dagvatten..... | 8 |
| 4.3 | Trafik, parkering | 8 |
| 4.4 | El- och teleförsörjning | 8 |
| 4.5 | Tekniska utredningar/undersökningar..... | 9 |
| 4.6 | Tillstånd mm..... | 9 |
| 5 | EKONOMISKA FRÅGOR | 9 |
| 5.1 | Ekonomiska konsekvenser för kommunen | 9 |
| 5.2 | Ekonomiska konsekvenser för exploatören | 9 |
| 5.3 | Ekonomiska konsekvenser för övriga | 9 |

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 för Mossholmens Marina, del av fastigheten Aröd 6:1, 6:2 m.fl. fastigheter, utställningshandling upprättad 2009-06-08, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att skapa nya möjligheter till havsnära boende och nya verksamheter inom Mossholmens Marina.

För området finns gällande detaljplaner samt förordnande om strandskydd enligt Miljöbalken. Hela planområdet omfattas dessutom av riksintresse enligt Miljöbalken, se detaljplanens planbeskrivning

Detaljplanen upprättas av Kustens arkitektkontor i samarbete med Tjörns kommun och Mossholmens Marina som är att betrakta som exploatör.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan för planskedet

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

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, tredje kvartalet 2008
- Utställning, tredje 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 byggrätt. 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 (huvudväg, lokalgata, infart och natur) inom föreliggande detaljplan föreslås att samfällighetsförening(ar) bildas som får ansvara för huvudmannaskapet, genom att gemensamhetsanläggningar upplåts. Alternativt kan befintliga samfällighetsföreningar/gemensamhetsanläggningar, förslagsvis Blekets vägförening, utökas till att omfatta anläggningar inom planområdet. Exploatören 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 ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten.

Fortum distribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Telia Sonera för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatören/fastighetsägare.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

| Ansvarig | Anläggning |
|--|---|
| Exploatör/Ägare av Aröd 6:1, 6:2 och 6:3 | <ul style="list-style-type: none"> - iordningställande av kvartersmark och allmän platsmark. - uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark. - ansökan om erforderlig fastighetsbildning - ansvar och kostnader enligt exploateringsavtal ev överenskommelser om fastighetsreglering etc med ägare av Koholmen 1:205 och Aröd s:1. |
| Tjörns kommun | <ul style="list-style-type: none"> - ev. utbyggnad av kommunalt VA-nät - ev. säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt. |
| Vägverket | <ul style="list-style-type: none"> - väghållare för väg 720 |
| Fortum Distribution AB | <ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad av elnät - eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt |
| Telia Sonera | <ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad av telenät - eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt |
| Gemensamhetsanläggning/ Samfällighetsförening (nya och/eller befintlig, Aröd Ga :2 – Blekets vägförening) | <ul style="list-style-type: none"> - framtida skötsel och underhåll av allmän plats (i egenskap av framtida huvudman för allmän plats) |
| Nya gemensamhetsanläggningar/samfäll ighetsföreningar | <ul style="list-style-type: none"> - framtida skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar (VA, lek, kvartersgator mm) inom kvartersmark |

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal och ska upprätta ett exploateringsavtal för att bl.a. reglera ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, överlåtelse av mark, utbyggnad och eventuell anslutning till kommunalt VA-nät mm. Exploateringsavtal ska vara undertecknat av båda parter *innan* antagandet av detaljplanen.

För att reglera ombyggnad av korsning vid väg 720 kan avtal behöva upprättas mellan Vägverket såsom väghållare och kommunen (kommunen/exploatören).

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägande

Detaljplanen berör fastigheterna Aröd 6:1, 6:2 och 6:3 ägda av Mossholmens Marina Hb, fastigheten Aröd 2:13 ägd av Tjörns kommun samt samfälligheten Aröd s:1. Detaljplanen berör även fastigheten Koholmen 1:205, ägd av Statens Fastighetsverk, se 3.2 nedan. 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.

Inledningsvis så förutsätts ett antal exploateringsfastigheter bildas som överensstämmer med detaljplanens indelning av kvartersmark. Dessa kan sedan delas upp i ett antal mindre fastigheter då det är bestämt hur framtida förvaltning av kvartersmarken skall ske.

Detaljplanen förutsätter att delar av Aröd 2:13 som är planlagda för hamnändamål (V), bostäder (B), parkeringsanläggning (P) samt hamnanknuten verksamhet (VC) överförs till Aröd 6:1 respektive 6:3.

De delar av Aröd 6:1 och Koholmen 1:205 som är planlagda som allmän plats, natur kan antingen upplåtas för gemensamhetsanläggningar, se nedan, alternativt kan marksamfällighet bildas för att överlåtas till huvudman för allmän plats.

Vågbrytaren i nordväst ligger rent formellt inom fastigheten Koholmen 1:205 men ”tillhör” rent funktionellt fastigheten Aröd 6:1. Detsamma gäller den yttersta bryggan tillhörande marinan inom Aröd 6:2. Rent formellt ligger bryggan inom vattenområde tillhörande Aröd s:1. Det är dock oklart om det finns någon formell upplåtelse för vågbrytaren respektive brygganläggningen. Frågan om upplåtelse och gränser bör utredas i samband med fastighetsreglering. Detta innebär sannolikt att det blir aktuellt att försöka träffa överenskommelser om fastighetsreglering mellan exploatören och de respektive fastighetsägarna. Exploatören ansvarar för att detta sker.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen, inklusive åtgärder enligt 3.3, 3.4 och 3.5 nedan.

3.3 Gemensamhetsanläggningar, servitut

Det blir nödvändigt att inrätta/ändra gemensamhetsanläggning(ar) för allmän plats,. Förslagsvis görs det genom att befintlig gemensamhetsanläggning, Aröd Ga:2 (Blekets vägförening) utökas i detta syfte, alternativt inrättas nya gemensamhetsanläggningar.

Inom detaljplanen finns ett antal "g" redovisade. Syftet med dessa är dels att lösa behovet av gemensamma anläggningar inom kvartersmark och dels att allmänheten skall ha tillgång till pirar, bryggor, strandlinje etc. För att trygga denna tillgång behöver kommunal fastighet få del även i dessa gemensamhetsanläggningar. De anläggningar där allmänhetens behov bedöms som särskilt stort är "g" inom bostadskvarteren i planens västra del (inklusive hamnanläggning intill kvarter norra Piren)samt inom hamnanläggning/parkering i planens östra del.

Utöver detta så blir det sannolikt nödvändigt att inrätta ett antal gemensamhetsanläggningar för anläggningar inom planerade bostadskvarter och hamnområden. Omfattning är beroende av hur dessa områden utformas men kan t ex omfatta parkeringsytor, VA-anläggningar, lekytor, sopstationer etc.

Vilka fastigheter som skall delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilket andelstal skall bestämmas vid lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningar.

3.4 Ledningsrätt

Inom planområdet finns ett område med "u" redovisat, Inom det området skall ledningsrätt för underjordiska ledningar upplåtas. Utöver det kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, pumpstation (E2) m m.beroende på hur VA-nätet byggs ut och vart det ansluter till det kommunala VA-nätet. Frågan bör regleras i exploateringsavtal. Se även 4.1, nedan

Upplåtelse för planerad transformatorstationen (E) vid infart kan antingen göras med ledningsrätt/servitut eller genom arrende. Ledningshavaren (Fortum Distribution AB) svarar för att detta sker. Motsvarande gäller för ledningshavare för andra allmänna ledningar, tex tele, svarar själv för att säkerställa ledningar med ledningsrätt/servitut.

3.5 Servitut

Detaljplanen föranleder inget behov av att inrätta servitut. Det kan dock bli aktuellt att inrätta servitut beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter.

3.6 Inlösen

Del av Aröd s:1 är i detaljplanen utlagd som allmän plats. Detta innebär att framtida huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva området med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt, om ägarna av Aröd s:1 begär det.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA

Till detaljplanen hör en särskild VA-utredning. Utredningen visar att det finns möjligheter att ansluta planerade bostäder till kommunalt VA-nät genom vattenanslutning till befintlig vattenledning längs väg 720 och spillvattenanslutning till planerad sjölagd spillvattenledning i planområdets västra del. Anslutning och utbyggnad av VA-anläggningar skall genomföras i samråd med kommunens VA-avdelning och i enlighet med VA-utredningen.

Om man väljer att ansluta området till kommunalt VA så kan man antingen välja att låta kommunen bygga ut VA-nät inom planområdet och lämna anslutningspunkter vid blivande tomtgränser. Alternativt så lämnar kommunen en anslutningspunkt där blivande lokalgata möter befintlig väg och exploitören bygger ut VA inom planområdet.

Väljer man att låta kommunen bygga ut VA inom planområdet skall kommunala VA-ledningar tryggas med ledningsrätt. I annat fall blir det nödvändigt att inrätta VA-anläggningen som gemensamhetsanläggning.

Frågan skall dock regleras vidare i exploateringsavtal.

4.2 Dagvatten

Till detaljplanen hör en särskild dagvattenutredning. Genomförandet av detaljplanen skall ske i enlighet med utredningen samt i samråd med kommunen. Kommunen förbehåller sig rätten till servitut/ledningsrätt för eventuella kommunala dagvattenanläggningar. Frågan skall även regleras genom exploateringsavtal.

4.3 Trafik, parkering

Befintlig korsning vid väg 720 behöver byggas om till följd av detaljplanen. Projektering samt utbyggnad skall ske i samråd med Vägverket som är väghållare för vägen. Kostnadsfördelning och ansvar kring ombyggnad av väg 720 och befintlig infart till planområdet kommer att behöva regleras mer i detalj dels i avtal mellan kommunen och Vägverket och dels i exploateringsavtal.

Parkeringsbehov för planerade bostäder och verksamheter skall lösas inom kvartersmark.

4.4 El- och teleförsörjning

Fortum Distribution AB är nätägare. I planen finns inlagt en transformatorstation. Skulle planerad byggnation medföra behov av att flytta eller på annat sätt bygga om el-anläggningarna skall detta ske på exploitörens bekostnad. Anslutning och utbyggnad skall i övrigt ske i samråd med nätägaren.

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

4.5 Tekniska utredningar/undersökningar

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

4.6 Tillstånd mm

Exploatören ansvarar för, och bekostar, erforderliga tillstånd mm, tex ansökan om strandskyddsdispens och tillstånd för vattenverksamhet, för detaljplanens genomförande.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kan få kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät. Kommunen kommer å andra sidan att erhålla intäkter för anslutning till VA-nätet. Kommunen kommer att erhålla intäkter från marköverlåtelse (se 3.2) Detaljplanen bedöms inte medföra ytterligare kostnader för kommunen. Ekonomiska konsekvenser för kommunen beskrivs mer i detalj i exploateringsavtalet.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark och allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt plankostnadsavtal ,exploateringsavtal och eventuella överenskommelser om fastighetsreglering (se 3.2). Exploatören kommer även att få kostnader för ombyggnad av väg 720.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

Befintliga samfällighetsföreningar (Blekets vägförening)/gemensamhetsanläggningar kan komma att få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats. Nya gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar får framtida ansvar enligt ovan för vissa anläggningar.

Norconsult AB

Mark & Exploatering

Stefan Unger

Stefan.unger@norconsult.com

BESLUT

Godkänd: SBN 2010-05-17

Antagen: SBN 2010-05-17

Laga Kraft: REGERINGEN 2011-12-22

Detaljplan för
Mossholmens Marina

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
antagandehandling 2009-06-0

Norconsult 



Norconsult AB

Theres Svensson gata 11

Box 8774, 402 76 Göteborg

031 – 50 70 00, fax 031-50 70 10

www.norconsult.se