

UTSTÄLLNINGSHANDLING
2009-01-15

Detaljplan för

”Nordviksgärde”

Tjörns kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för "Nordviksgärde" antagandehandling upprättad 2009-01-15, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostäder samt lokaler för förskola och annan verksamhet för området Nordviksgärde i Skärhamn. Detaljplanen bedöms inrymma ca 130 bostäder i form av friliggande hus och radhus/kedjehus. Området planeras att byggas ut i två etapper.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd: Mars 2007

Utställning: 2:a kv 2008

Utställning 2: 2:a kv 2009

Antagande: 2:a kv 2009

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

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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 (lokalgata, natur m m) inom föreliggande detaljplan föreslås framgent Skärhamns vägförening (Tubberöd ga:1) vara huvudman, alternativt bildas ny (a) gemensamhetsanläggning(ar) för förvaltningen, se 3.2 nedan. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudman när den iordningställts

samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggning svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll.

Detaljplanen omfattar kvartersmark för bostadsändamål samt förskoleverksamhet. Kvartersmarken skall fördelas mellan kommunen och Svenska Designhus AB (SDAB). Respektive part ansvarar för utbyggnad och drift inom sina respektive delområden.

Kommunen och SDAB har upprättat samarbetsavtal och plankostnadsavtal och ska upprätta ett exploateringsavtal för att bli reglerade marköverlåtelse, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats m m. Exploateringsavtal ska vara undertecknat av båda parter *innan* antagandet av detaljplanen.

Kommunen skall upprätta avtal med Tjörns Bostads AB angående överlåtelse av mark, fördelning av exploateringskostnad, utbyggnad av förskola mm.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Tjörns Kommun (i egenskap av "exploatör")/ SDAB	<ul style="list-style-type: none">- utbyggnad och iordningställande av tillkommande allmän platsmark- eventuellt kompletterande geotekniska och arkeologiska utredningar- ansökan om fastighetsbildning, eventuell samfällighetsutredning samt ansökan om förrättning enligt anläggningslagen- iordningställande av kvartersmark- kvartersanläggningar för vatten och avlopp samt anläggningar för omhändertagande av dagvatten
Skärhamns vägförening	<ul style="list-style-type: none">- förvaltning av tillkommande allmän platsmark inom planområdet
Vägverket	<ul style="list-style-type: none">- Väghållare för väg 721, framtida förvaltning av planerad cirkulationsplats
Tjörns kommun	<ul style="list-style-type: none">- utbyggnad av och säkerställande av ledningsanläggning för kommunalt VA- och dagvattennät genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Fortum Distribution AB, Telia Sonera AB	<ul style="list-style-type: none">- utbyggnad av el- respektive telenät- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och SDAB regleras ytterligare i exploateringsavtal.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägandet

Området ägs idag i sin helhet av Tjörns kommun, se även detaljplanens fastighetsförteckning.

Det finns ett samarbetsavtal upprättat mellan kommunen och SDAB och i enlighet med det avtalet så kommer SDAB att förvärva ca 50 % av kvartersmarken. Villkoren för överlåtelsen regleras i exploateringsavtal och separat köpehandling.

Resterande mark avses styckas av till tomter för självbyggande, förskola och annan verksamhet. De kommunala tomterna för självbyggande kommer att förmedlas via den kommunala tomtkön. SDAB kommer att erbjuda köande i den kommunala tomtkön att köpa färdigbyggda tomter.

3.2 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar

Gällande fastighetsindelning framgår av grundkartan. Förslag till ny fastighetsindelning framgår av plankartan och illustrationskartan. Fastighetsbildning avses ske enligt följande:

Åtgärd	Ansvar	Bekostas av
Avstyckning av kvartersmark som skall förvärfvas av SDAB	SDAB	SDAB
Gemensamhetsanläggning(ar) för allmän plats inom detaljplanen bildas/ombildas.	Kommunen/ SDAB	Delas
Ledningsrätt(er) för kommunala VA- och dagvattenledningar inrättas	Kommunen	Kommunen
Avstyckning av tomter för bostadsändamål inom respektive delområden	Kommunen/ SDAB	Kommunen/ SDAB
Bildande av gemensamhetsanläggning(ar) inom kvartersmark	Kommunen/ SDAB	Kommunen/ SDAB

Ny(a) gemensamhetsanläggning/-ar kan behöva bildas för förvaltande av anläggningar inom allmän plats. Nya gemensamhetsanläggningar behöver även bildas för gator och andra anläggningar inom kvartersmark. Om lantmäteriförrättning visar detta lämpligt kan nämnda anläggningar ingå som sektion(er) i befintlig gemensamhetsanläggning (Skärhamns vägförening)

Det kan bli aktuellt att bilda marksamfälligheter för att lösa tillgång till infart m m för vissa av de planerade bostadsfastigheterna.

Kommunen respektive SDAB ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggning(ar).

3.3 Ledningsrätt, Servitut

Kommunen skall söka ledningsrätt för kommunala VA- och dagvattenledningar. Ledningsrätt för dessa ledningar ska upplåtas utan ersättning. Ledningsrätt/servitut för icke kommunala ledningar sökes och bekostas av respektive ledningsägare/fastighetsägare.

3.4 Inlösen

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov av inlösen.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Vägar, gator

Kommunen och SDAB skall samråda med framtida huvudman för allmän plats, Skärhamns vägförening, angående utbyggnad, standard, överlämnande av anläggningar, besiktning, garantiåtaganden mm.

Kommunen ansvarar för att upphandla entreprenör för utbyggnad av allmän plats, kostnaden skall fördelas mellan kommunen och SDAB. För gatuanläggningar inom kvartersmark ansvarar kommunen och SDAB för sina respektive delområden.

Till följd av detaljplanen blir det nödvändigt att anlägga en cirkulationsplats vid anslutningen av planerad lokalgata till väg 721. Kommunen och Vägverket, som är väghållare för väg 721, skall träffa ett avtal kring detta innan detaljplanen antages.

4.2 Parkering

Parkeringsbehov för boende skall lösa inom den egna tomtmarken. Särskilda besöksparkeringar kommer att inordnas inom allmän plats.

4.3 Vatten, avlopp och dagvatten

Utbyggnad av VA-ledningsnät, inklusive dagvatten, inom planområdet utförs och bekostas av kommunen. Kommunen bygger VA-ledningar fram till gräns för kvartersmark, som ska bebyggas SDAB.

SDAB ersätts sedan för utbyggnad av ledningsnätet inom kvartersmark. Ersättning utgår för exploatörens verifierade självkostnad, dock max med ett belopp som motsvarar anslutningsavgiften, exkl moms, för var och en av anslutna fastigheter enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa för Tjörns kommun.

SDAB ska samråda med kommunens VA-avdelning om utbyggnaden inom kvartersmark. Förbindelsepunkt skall upprättas till varje enskild fastighet inom kvartersmark, SDAB erhåller från kommunens VA-avdelning en specifikationslista över kommunal standard för ledningsnätet. Dränerings- och dagvatten får inte anslutas till spillvattenledningar.

4.4 El och tele

I planområdets västra del har Fortum Distribution AB en befintlig lågspänningsledning. Om detaljplanens genomförande medför att anläggningen behöver flyttas skall kostnaderna för detta fördelas på kommunens och SDAB.

Anslutning till el- och telenät skall ske i samråd med nätägarna Fortum Distribution AB respektive TeliaSonera.

Kommunen och SDAB skall samråda kring eventuell utbyggnad av fiberoptik inom planområdet.

4.5 Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för utredningar/undersökningar som har genomförts inom ramen för planarbetet. Kommunen respektive SDAB ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation inom sina respektive delområden.

Om det visar sig nödvändigt att genomföra ytterligare tekniska utredningar i samband med utbyggnad inom allmän plats ska kommunen beställa dessa och kostnaden ska fördelas mellan kommunen och Svenska Designhus AB.

4.6 Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns en känd fornlämning. Denna skall tas bort och dokumenteras innan andra markarbeten får påbörjas i närheten av lämningarna. Även en osäker fornlämning finns inom detaljplaneområdet vilken kräver förundersökning för att säkerställa eventuell fornlämning och dess utbredning för vidare beslut om åtgärder. Respektive fastighetsägare bekostar åtgärderna på respektive kvartersmark.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, utbyggnad inom kvartersmark, utbyggnad av VA- och dagvattennät, planläggning, fastighetsbildning, anslutning till och eventuell flytt av el- och teleanläggningar, del av kostnad för planläggning i enlighet med plankostnadsavtal, anläggande av cirkulationsplats samt eventuella tillkommande tekniska utredningar/undersökningar.

Kommunen kommer att erhålla intäkter genom markförsäljning till Svenska Designhus AB, anslutningsavgifter till kommunalt VA- och dagvattennät samt i övrigt intäkter i enlighet med plankostnads- och exploateringsavtal.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för Svenska Designhus AB

SDAB kommer att erhålla motsvarande kostnader (i förhållande till andel kvartersmark) som kommunen avseende utbyggnad inom allmän plats, kvartersmark etc (se ovan) samt i övrigt kostnader i enlighet med plankostnads- och exploateringsavtal.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

Framtida huvudman för allmän plats, Skärhamns vägförening, kommer att erhålla kostnader för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Upprättad av Norconsult AB (tidigare GF KONSULT AB)

I samarbete med Tjörns kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, planavdelningen
2009-01-15

Norconsult AB

Arkitektur och Samhällsplanering,

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stefan Unger

Anders Bergquist

Planarkitekt

Tinna Harling