



PLANBESKRIVNING 2013-11-19 (godkänd 2013-12-11)  
NORMALT PLANFÖRFARANDE (Antagandehandling)  
LAGA KRAFT 2014-12-18

## Detaljplan för Åstol 1:43 mfl. ÅSTOLS GAMLA SKOLA

Tjörns kommun, Västra Götaland



## Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta dat. 2013-11-19
- Illustrationskarta dat. 2013-11-19
- Granskningsutlåtande dat. 2013-11-19
- Behovsbedömning dat. 2012-09-05

### Övriga handlingar

- VA- utredning dat. 2012-06-27
- Kulturmiljöunderlag 2012-01-31
- Fastighetsförteckning 2013-04-15
- Grundkarta 2013-04-15

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning av förändringar efter granskning</b>	<b>Sid. 4</b>
<b>Syfte och huvuddrag</b>	<b>sid. 5</b>
Planens syfte	sid. 5
Planens huvuddrag	sid. 5
Planområdet	sid. 5
<b>Plandata</b>	<b>sid. 5</b>
Areal	sid. 5
Markägoförhållande	sid. 5
<b>Gällande planer och bestämmelser</b>	<b>sid. 6</b>
Översiktsplan	sid. 6
Detaljplaner	sid. 6
Kommunala beslut	sid. 6
Riksintresse	sid. 6
Avvägning enligt PBL och miljöbalken	sid. 6
<b>Planförutsättningar</b>	<b>sid. 7</b>
Platsen	sid. 7
Bebyggelse	sid. 7
Lek och rekreation	sid. 8
Offentlig och kommersiell service	sid. 8
Kollektivtrafik	sid. 9
Gator och trafik	sid. 9
Buller	sid. 9
Teknisk försörjning	sid. 9
Klimatförändringar	sid. 9
Radon	sid. 9
<b>Beskrivning av planförslaget</b>	<b>sid. 10</b>
Planens innehåll och sammansättning	sid.10
Bebyggelse	sid.10
Gator	sid.11
Huvudman för gator	sid.16
Trafiksituationen utanför planområdet	sid.16
Teknisk försörjning	sid.16
Avfallshantering	sid.16

**Konsekvenser****sid. 17**

Ändrad användning

sid.17

Kulturmiljö, landskapsbild och bebyggelsestruktur

sid. 17

**Genomförande****sid. 19**

Genomförandetid

sid. 19

Huvudmannaskap

sid. 19

Ansvarsfördelning

sid. 19

Avtal

sid. 20

Fastighetsrättsliga frågor

sid. 20

Utbyggnad av tekniska anläggningar

sid. 22

Ekonomiska frågor

sid. 22

**Medverkande****sid. 24****SAMMANFATTNING AV FÖRÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING**

Utifrån de yttranden som inkommit så har vissa justeringar gjorts i planhandlingarna inför beslutet om antagande av detaljplanen.

1. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om takvinkel på 27-34 grader. Enligt yttrande från länsstyrelsen.
2. Plankartan justeras så att även nybyggnad av transformatorstation omfattas av en lägsta golvnivå på + 3,6 meter.
3. Planbeskrivningen förtydligas gällande ägoförhållande för vägar.

# SYFTE OCH HUVUDDRAG

## Planens syfte

Planen syftar till att pröva möjligheten att omvandla Åstols gamla skola till bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet genom en ombyggnad av den gamla skolan samt en kompletterande ny byggnad på skolgården.

Intentionen är att möjliggöra för en om- och tillbyggnad som tar hänsyn till platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö samtidigt som den tillåts spegla nutida arkitektur och formspråk.

## Planens huvuddrag

Planen består till största del av fastigheten Åstol 1:43. Fastigheten får i och med den nya planen ändrad användning från allmänt ändamål till bostadsändamål med möjlighet till icke störande verksamhet/kontor.

## Planområdet

Planområdet ligger centralt på Åstol och består till största del av fastighet Åstol 1:43. Fastigheten har använts för skoländamål sedan slutet av 1800-talet och den nuvarande byggnaden stod färdig 1952. Planområdet innefattar skolbyggnaden, skolgården och omkringliggande vägar.



Vy över Åstol från sydväst



Skolbyggnaden från sydöst

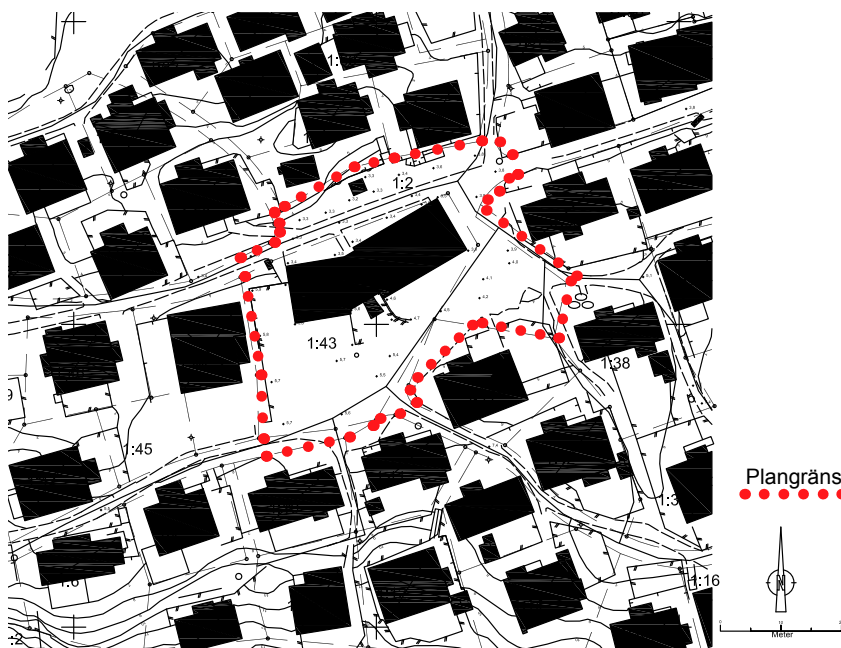
## PLANDATA

### Areal

Planområdet omfattar ca 1750 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Åstol 1:43 ägs av Real Associates Åstol AB. Fastigheten såldes av Tjörns kommun efter att skolverksamheten på ön lagts ner. Omkringliggande fastighet Åstol 1:2 ägs av Tjörns kommun men är delvis upplåten för Åstols vägförening som är väghållare. Planområdet innefattar även en mindre del av Åstol 1:38 och Åstol 1:41.



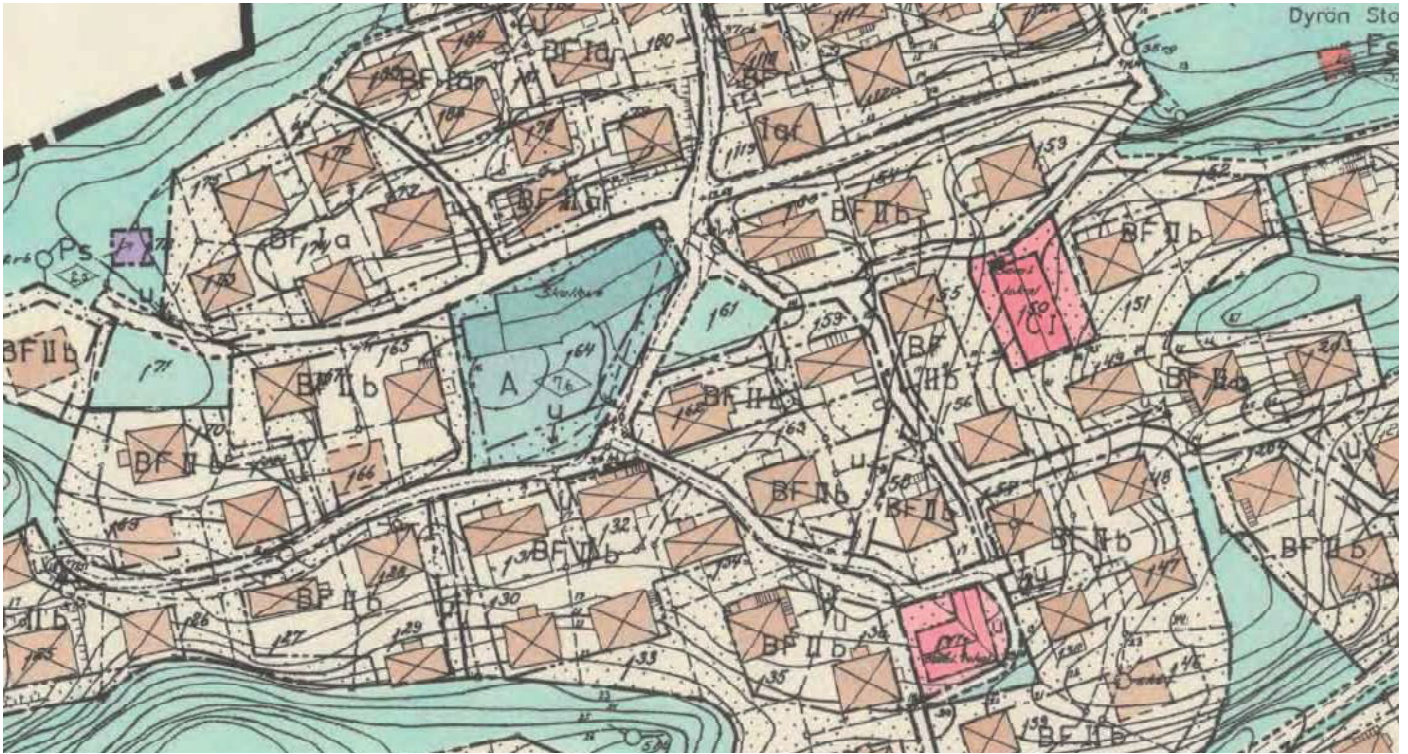
# GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

## Översiktsplan

Åstol är i gällande översiktsplan(ÖP03) utpekad som ett utvecklingsområde för helårsbebyggelse. I rekommendationerna framgår att: Om- och nybyggnader måste ske med stor hänsyn till den befintliga miljön. Nya detaljplaner där utvecklings- och bevarandebestämmelser samordnas kan bli aktuella på sikt.

## Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Åstols fiskeläger 14-RÖN-530 från 1968. Skolorområdet har planbestämmelsen A som innebär allmänt ändamål.



Gällande byggnadsplan för Åstol

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-06-22 § 193 att bevilja planstart för detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-05 § 182 att godkänna samrådshandlingarna för detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-12 § 271 att godkänna samrådsredogörelse för detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-04-17 § 77 att godkänna granskningshandlingar för detaljplanen.

## Riksintresse

Åstol är ett riksintresse för kulturmiljö. Riksintresset omfattar hela ön med omkringliggande vattenområde och definieras enligt följande:

Motivering: Fiskeläge från 1700-talets sillperiod, på en kal minimal ö, som genom en intensiv bebyggelsefas under 1920-1950-talet utvecklats till ett av västkustens mest tätbebyggda kustsamhällen.

Uttryck för riksintresset: Äldre tät bebyggelseklunga vid gamla hamnen omgiven av senare uppförda hus (från 1800 och 1900-talen) varav många är eternitklädda samt sjöbodar.”

*Källa: Riksantikvarieämbetet*

## Avvägning enligt PBL och miljöbalken

Samhällsbyggnadsnämnden gav inledningsvis planavdelningen uppdraget att genomföra planarbetet med enkelt planförfarande. Efter att planarbetet satts igång så framkom det dock att flertalet frågor är av ett allmänt intresse och planen ska därför hanteras med ett normalt planförfarande.

En behovsbedömning har upprättats för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas för detaljplanen. I denna framgår att planen inte bedöms ge betydande miljöpåverkan. För att säkerställa att planen inte gör påtaglig skada på riksintresset har ett kulturmiljöunderlag upprättats som ligger till grund för avvägningar och planutformning.

# PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

## Platsen

Åstol är en karg tätbebyggd ö söder om Tjörn. Ön är en historiskt viktig plats och av riksintresse för kulturmiljö. I det kulturmiljöunderlag (2012-01-31) som tagits fram inom arbetet med detta planförslag finns mer att läsa om platsens historia och utveckling.

Åstol har en stor andel sommarboende och har haft en negativ befolkningsutveckling. De senaste 50 åren har antalet bofasta minskat från ca 540 till drygt 200. Detta har påverkat möjligheten att bedriva offentlig service på ön, bristen på elever ledde till att kommunen beslutade att stänga skolan och sälja fastigheten 2007. Den gamla skolfastigheten är belägen centralt på ön och är omgärdad av bostadsbebyggelse.



Åstol



Hamnen

## Bebyggelse

Inom planområdet finns den gamla skolbyggnaden som stod färdig 1952. Skolbyggnadens tak är belagt med rött tegel, fasaden är klädd med gul träpanel och har stora fönsterpartier. Byggnaden är dominerande på platsen med sin avvikande volym och utformning.

Bebyggelsen kring skolan och skolgården består av enfamiljshus med vita fasader (träpanel eller eternit). Något som är karaktäristiskt för bebyggelsen på Åstol är att byggnaderna står tätt med takåsarna i öst-västlig riktning. Förutom skolbyggnaden så finns det sjöbodrar och magasin i hamnen som är målade i faluröd färg och avviker från övrig bebyggelsestruktur.



Skolbyggnadens södra fasad



Omkringliggande bebyggelse



Bostadsbebyggelse



Skolbyggnadens norra fasad



Bostadsbebyggelse



Skolbyggnadens södra fasad

## Lek och rekreation

På Åstol finns ett fåtal öppna platser och skolgården är en av dessa. I övrigt finns parken strax öster om planområdet och idrottsplatsen i väster.

## Offentlig och kommersiell service

Åstol har ett begränsat utbud av service. Närmaste skola och barnomsorg finns i Rönnäng som nås med färja. Apotek och Vårdcentral finns i Skärhamn som är tillgängligt med buss från Rönnäng.

De kommersiella verksamheterna som finns på Åstol är främst lokaliserade kring hamnområdet. Det finns en mindre dagligvarubutik som håller öppet måndag till lördag året om. Även restaurang och café finns som håller begränsade öppettider under lågsäsong. Ett bredare utbud av kommersiell service finns i Rönnäng och i Skärhamn.



Parken



Skolgården



## Kollektivtrafik

Åstol är en bilfri ö som nås med färja från Rönnäng. Färjan har ca 24 avgångar per dygn med tätast trafik morgon och eftermiddag. Från färjeläget i Rönnäng avgår bussar till övriga orter på Tjörn samt till Göteborg och Stenungsund.

## Gator och trafik

Vägnätet på Åstol är smalt och dimensionerat för främst gångtrafik. Åstols vägförening är ansvariga för underhåll och förvaltning av vägnätet på ön. Huvudvägarna är Trafikverkets men sköts även de av vägföreningen. Bilparkering finns i anslutning till färjeläget i Rönnäng. För privatpersoner som vill ta över fordon till ön krävs tillstånd från Trafikverket.



Vägen förbi skolan



Färjeläge i Rönnäng

## Buller

Eftersom det inte finns någon biltrafik på ön och inte heller några potentiellt störande verksamheter i närheten av skolan så bedöms det inte föreligga någon risk för bullerstörningar inom planområdet.

## Teknisk försörjning

Skolbyggnaden är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dock så finns inget dagvattensystem. Eftersom ledningarna till skolan inte är dimensionerade för det planerade antalet lägenheter så är det nödvändigt att bygga om och genomföra åtgärder på systemet.

En utredning med förslag på vatten, avlopp och dagvattenhantering har tagits fram. Denna finns kort sammanfattad i beskrivningen av planförslaget och tillgänglig i sin helhet som övrig handling.

## Klimatförändringar

Vi står inför förändringar i klimatet och höjda vattennivåer och ökade regnmängder är förutsättningar som samhällsplaneringen måste anpassa sig efter.

Marknivån inom planområdet är som lägst ca +3,4 meter (RH00). Länsstyrelsen i Västra Götaland rekommenderar i sitt planeringsunderlag *Stigande vatten* en golvnivå på +3,6 meter för bostadsbebyggelse för att med säkerhet klara framtidens höjda vattennivåer. Under detta krävs åtgärder och nivåer under +3,1 meter rekommenderas ej.

## Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

## BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

### **Planens innehåll och sammansättning**

Planen utgörs till största del av fastigheten Åstol 1:43. Fastigheten får i och med planen ändrad användning från allmänt ändamål till bostadsändamål med möjlighet till icke störande verksamhet/kontor. Vägarna kring skolan regleras i planen för att säkerställa framkomligheten för bland annat räddningsfordon.

### **Bebyggelse**

Intentionen är att den nya bebyggelsen ska tillåtas få ett modernt uttryck som samtidigt går i harmoni med den kulturhistoriska miljön på platsen. All nybyggnad, ombyggnad, underhåll eller ändring på fastigheten ska ske i enlighet med den förhållningssätt som tagits fram i det kulturmiljöunderlag som hör till planförslaget. Vilket innebär att:

#### ***Historiska skikt och avläsbarheten i närmiljön respekteras***

Möjligheten att läsa bebyggelsemiljöns olika historiska skeden, från 1700-talet till nutid respekteras. Förändringar och tillägg inordnar sig de generella karaktärsdragen: Planstruktur, höjd och volym, bebyggelsens ordnande i öst-västlig ordning och sadeltakens homogena utformning.

#### ***Balans mellan byggnad, tomtmark och vägar upprätthålls***

Grundstrukturen med terränganpassat gatunät respekteras. Vid omgestaltning av befintliga hårdgjorda ytor och vid övrigt markarbete tas hänsyn till hur befintlig bebyggelse och vägnät anpassat sig till topografi och öns förutsättningar. Eventuella tillkommande staket hålls låga, enkla och målade i ljus kulör.

#### ***Tillbyggnad och/eller nybyggnad inordnar sig mot kringliggande bebyggelsestruktur***

Ett tillägg på fastigheten förhåller sig i höjd till skolbyggnaden och utförs med sadeltak (med rött taktegel eller liknande material i röd kulör) samt med ljust färgade fasader.

Tillbyggnad tillåts ge uttryck för sin tid och skall ej utföras som pastisch på skolbyggnad, kringliggande bebyggelse eller verka historiserande.

#### ***Skolbyggnadens uttryck respekteras vid ombyggnad***

Byggnadshöjden behålls den samma med undantag att taket eventuellt kan höjas i den lägre delen för att bli jämnhögt över hela byggnadskroppen.

Takkupor utformas så att detta ej inverkar på upplevelsen av Åstols homogena siluett (tydlig riktning öst till väst, rödfärgade sadeltak osv).

Balkonger/terrasser undviks på långsidorna annat än franska balkonger. På kortsidorna kan större balkong/terrass lösningar ordnas

Hämtat från Kulturmiljöunderlag dat. 2012-01-31

Ett förslag till bebyggelse inom planområdet har tagits fram av Wingårdhs arkitektkontor. Förslaget innebär att den nuvarande skolan byggs om för att rymma ca 12 bostäder, samt att en ny friliggande byggnad innehållande 4 bostäder uppförs på skolgården.

Under samrådet efterfrågades ett mer detaljerat förslag. Detta har nu tagit fram till granskningskedet. För att visa hur förslaget kommer att påverka platsen och bebyggelsemiljön redovisas på kommande sidor ett antal före- och efterbilder. Förslaget och samtliga illustrationer är framarbetade av Wingårdhs arkitekter.

Detaljplanens bestämmelser har reviderats och är i granskningsförslaget mer styrda än i det tidigare samrådsförslaget. Dock ger bestämmelserna viss flexibilitet och det nedan redovisade förslaget är därför endast en av flera möjliga utformningar.

### Skolbyggnaden (1. ill. nedan)

I dag består skolbyggnaden av två sammanbyggda huskroppar. Förslaget som tagits fram innebär att den västra huskroppen rivs och ersätts med en ny byggnadsvolym och den östra huskroppen sparas och byggs om. Den nya delen underordnar sig den gamla genom att vara något lägre i tacknock. Skolbyggnadens karaktär bevaras i och med att de stora symmetriska fönsterpartierna och fasades gula träpanel bibehålls.

För att nå lägenheterna på övre plan föreslås en loftgång på skolbyggnadens norra sida. Skolans vindsvåning öppnas upp med infällda terrasser och byggnaden ges balkonger på kortsidan. Lägenheterna på bottenplan föreslås få entréer mot söder med möjlighet till mindre uteplatser.

### Nybyggnad (2. ill. nedan)

På det som idag är skolgården föreslås en nybyggnad som är fristående från skolbyggnaden. Denna underordnar sig skolbyggnaden i volym och särskiljer sig i och med att den föreslås få ett modernt uttryck och formspråk. Byggnaden anpassas till övrig småskalig bebyggelse i och med att den ges ett sadeltak i rött lertegel eller dylikt och ljusa fasader.

### Gator

Gatorna inom planområdet är allmän platsmark. Skolgården är idag en viktig kommunikationsyta, framkomligheten säkerställs i framtiden genom en gatubredd på minst 3 meter och en större öppen yta i områdets sydöstra del där fordon kan vända (3. ill. nedan).

Norr om den gamla skolbyggnaden justeras gatans läge något för att ge möjlighet till ca 2 meter friyta mellan de nya bostäderna och vägbanan (4. ill. nedan).

Illustrationsplan



0 m 50 m



Vy från sydväst idag



Vy från sydväst med om- och nybyggnad



Vy från öster idag



Vy från öster med om- och nybyggnation



Vy från nordväst idag



Vy från nordväst med om- och nybyggnation



Vy från sydväst idag



Vy från sydväst med om- och nybyggnation

## Huvudman för gator

Tjörns kommun har en tradition av enskilt huvudmannaskap och Åstols samhälle har en välfungerande vägförening. För att väghållningen inom samhället skall fungera enhetligt föreslås i planen enskilt huvudmannaskap med vägföreningen som huvudman.

Vid planförslagets genomförande så kan en ombildning av gemensamhetsanläggningen för vägarna bli akutell. Detta redovisas i kapitlet GENOMFÖRANDE.

## Trafiksituationen utanför planområdet

Ett genomförande av planen bedöms inte ge betydande påverkan på trafiksituationen utanför området. Däremot så kommer behovet av parkeringsplatser i Rönnäng att öka. Parallellt med planarbetet utreds därför frågan om lämpliga platser för anläggning av parkering. Generellt så ska parkering lösas inom fastigheten vid nybyggnation. Eftersom Åstol är en bilfri ö så är det av naturliga skäl inte möjligt här. Utbyggnad av parkeringsplatser regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

## Teknisk försörjning

Ett förslag till lösning för vatten, avlopp och dagvatten har tagits fram i arbetet med planförslaget. Där framgår sammanfattningsvis att:

De båda föreslagna bostadshusen kan anslutas till den befintliga va-anläggningen på Åstol. En dagvattenledning måste anläggas så att de nya byggnaderna kan koppla in erforderliga dräneringsåtgärder kring grundläggningen och avleda dagvattnet till närmaste recipient, havet.

Dagvattenledningen föreslås förläggas längs Västra Dammen och inom det befintliga smala ledningsstråket ner till avloppspumpstationen.

## Avfallshantering

På Åstol är avfallshanteringen fastighetsnära. Vilket innebär att avfallet hämtas hos varje abonnent. Vid en ombyggnad av skolan krävs därför utrymme för sophantering. Ett utrymme för sophantering är inplanerat vid skolbyggnadens östra gavel.

## Risikfaktorer

Delar av planområdet ligger under den nivå på 3,6 som länsstyrelsen rekommenderar i som lägsta nivå för bostäder. Den gamla skolbyggnaden som byggs om har källarplan som ligger på en nivå som riskerar att översvämmas. Vid en ombyggnad kan det därför bli aktuellt med förebyggande åtgärder så som vattentäta konstruktioner.



## KONSEKVENSER

En detaljplans genomförande medför alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Oftast påverkar en detaljplan inte bara planområdet utan också till exempel grannar, samhällsfunktioner och miljö. Enligt plan- och bygglagen ska all planläggning ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Det innebär att detaljplanens konsekvenser måste analyseras och de ställningstaganden som görs i förslaget måste motiveras.

Planförslaget medför också fastighetsrättsliga konsekvenser. Dessa redovisas i kapitlet GENOMFÖRANDE.

### Ändrad användning

Genomförandet av planen ger inte bara konsekvenser på själva fastigheten utan på hela ön Åstol. Ett genomförande av detaljplanen innebär en möjlighet till nya bostäder. Lägenheter är något som saknas på Åstol idag och för den som inte vill eller klarar av att bo kvar i sin villa kan få möjligheter att bo kvar på ön. En ombyggnad av skolan blir därför ett komplement till det homogena bostadsutbud som idag finns. Ett tillskott på lägenheter är inte bara positivt för Åstol utan Tjörns kommun som helhet eftersom hela kommunen har brist på lägenheter och efterfrågan ökar ständigt.

Skolan har länge varit en offentlig byggnad och skolgården har använts av invånarna på ön. I och med planens genomförande så försvinner detta. Fastighetens användning föreslås ändras från allmänt ändamål till bostäder. Det innebär att möjligheten till offentlig verksamhet på ön till viss del begränsas i och med planens genomförande. Bedömningen som gjordes när fastigheten såldes av kommunen var att med det begränsade befolkningsunderlaget så är det inte möjligt att bedriva skolverksamhet. Stora delar av den gamla skolbyggnaden står idag tomma och det är svårt att finna en möjlig användning med de förutsättningar som gällande detaljplan ger. Därför har nu samhällsbyggnadsnämnden ställt sig positiv till att pröva fråga om bostäder på fastigheten.

### Kulturmiljö, landskapsbild och bebyggelsestruktur

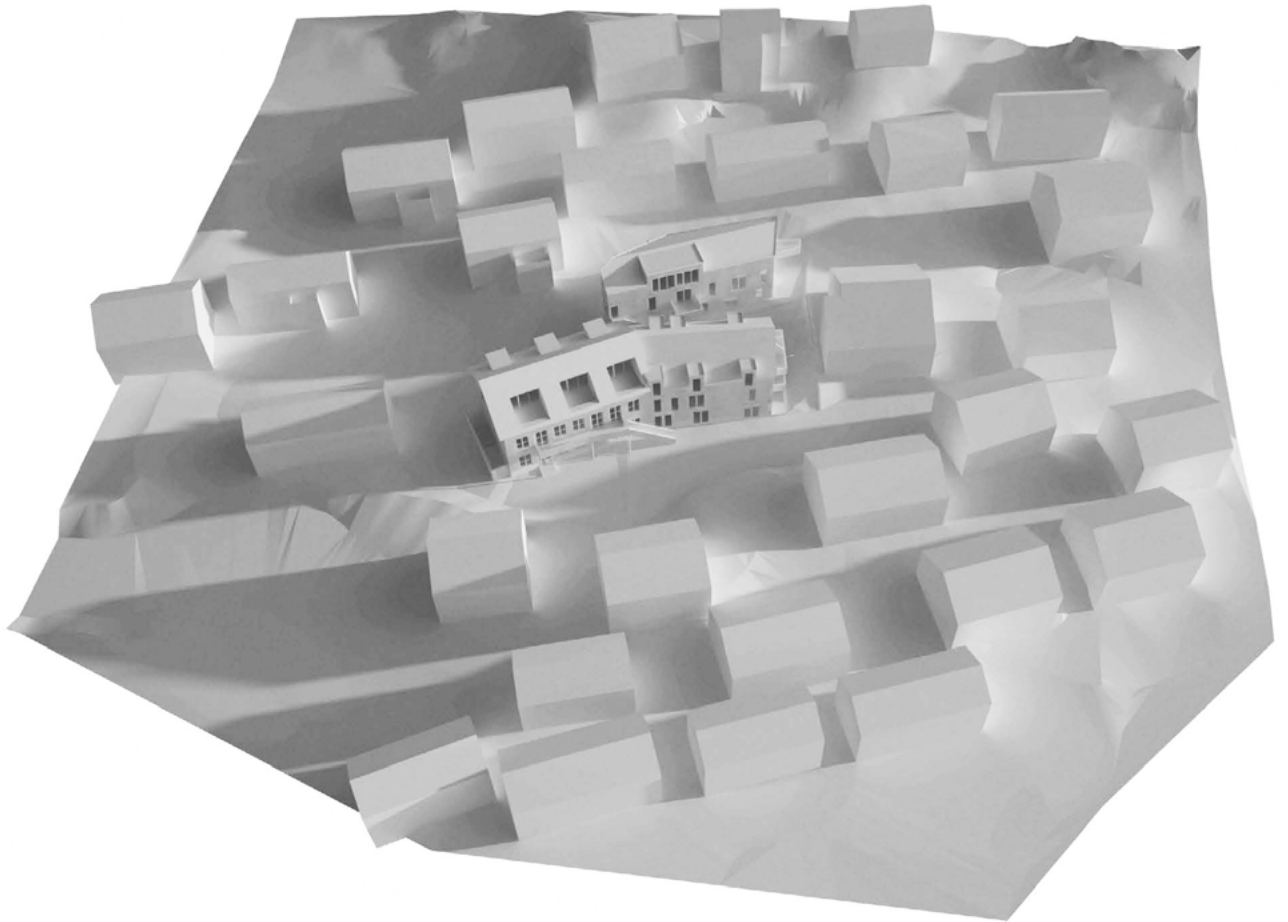
En tillbyggnad/nybyggnad på fastigheten inverkar på omkringliggande bebyggelse. Planförslaget innebär att del av den öppna ytan söder om skolbyggnaden bebyggs. För fastigheten finns i gällande detaljplan en större byggrätt utan reglerad hänsyn till Åstols karaktärsdrag. Planförslagets reglering av byggrätten för fastigheten förtydligar nödvändigheten att visa varsamhet och hänsyn till Åstols kulturmiljö. Dock påverkar den föreslagna exploateringen avläsbarheten av historiska skikt gällande tidigare användning som skola då del av den gamla skolgården bebyggs.

Planförslaget innebär att en om- och nybyggnad tillåts ge uttryck för sin samtid med hänsyn till Åstols bebyggelsemiljö och karaktärsdrag. Med utgångspunkt i kulturmiljöunderlagets förhållningssätt innebär planförslaget möjlighet till förändring genom visad varsamhet och hänsyn: med sadeltak i öst- västlig riktning, färgsättning, materialval samt övriga skydds- och utformningsbestämmelser med syftet att respektera den historiska avläsbarheten i både befintlig byggnad som dess påverkan i helhetsmiljön.

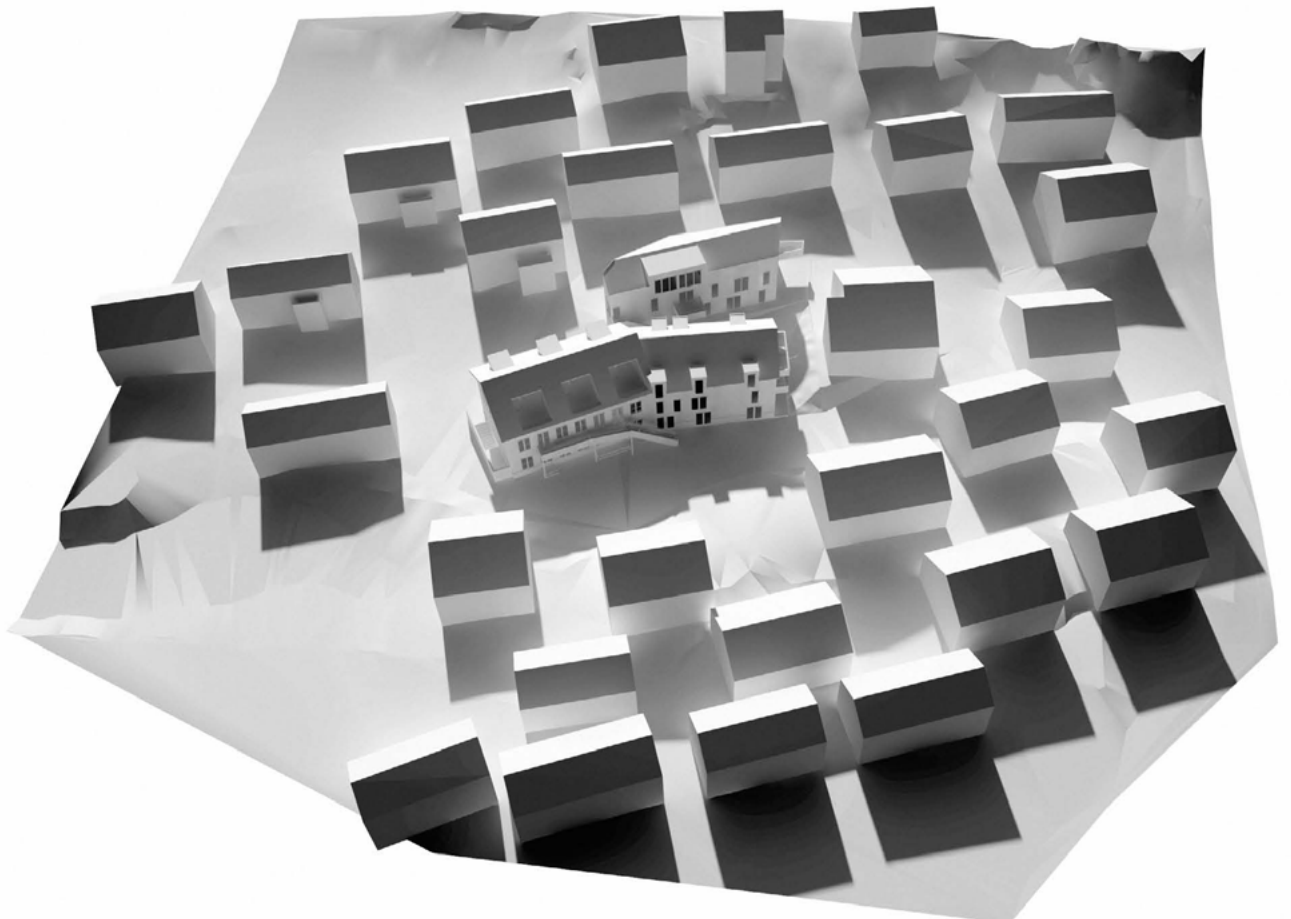
Planförslaget innebär att del av den öppna ytan söder om skolbyggnaden bebyggs. Detta medför konsekvenser för platsen och för bebyggelsestrukturen. Förslagets inverkan på landskapsbild och omkringliggande fastigheter har studerats i både analog och digital modell. På följande sidor redovisas utdrag ur en solstudie som gjorts av förslaget.

Tjörns kommun gör bedömningen att planens konsekvenser inte medför påtaglig skada för riksintresset Åstol. Inte heller görs bedömningen att planen resulterar i motsättningar gällande det för planen framtagna kulturmiljöunderlaget eller gällande lagstiftning inom plan- och bygglagen.

Vy från söder. Skuggstudie 21 september klockan 18:00  
Illustration Wingårdhs arkitekter.



Vy från söder. Skuggstudie 21 september klockan 12:00  
Illustration Wingårdhs arkitekter.



# GENOMFÖRANDE

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en 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 inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

## Huvudmannaskap

Tjörns kommun ska inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. För tillkommande allmänna platser (lokalgata och natur) föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning, Åstol ga:1, som förvaltas av Åstols vägförening, utökas till att omfatta alla anläggningar inom planområdet i den mån de i dagsläget inte redan förvaltar dem. Exploatören ansvarar dock för iordningställande av allmän plats. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudman när den iordningställs samt övertagande intagits i beslut enligt Anläggningslagen.

## Ansvarsfördelning

### Allmän platsmark

För iordningställande av tillkommande allmän platsmark ansvarar exploatören.

När allmän plats har iordningställts samt övertagande intagits i beslut enligt Anläggningslagen, ska den övertas av huvudman. Förslagsvis utökas/förändras befintlig gemensamhetsanläggning, Åstol ga:1.

### Kvartersmark

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark, ansvarar exploatören/berörd fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten.

Vattenfall eldistribution ansvarar för elförsörjningen och Skanova för teleförsörjningen inom planområdet.

## Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Exploatör (Ägaren av Åstol 1:43)	<i>Allmän platsmark</i> - Iordningställande av allmän platsmark  <i>Kvartersmark</i> - Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark. - Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. gemensamt miljö hus). - Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar.  <i>Avtal</i> - Ansvar och kostnader enligt plankostandsavtal och exploateringsavtal - Eventuella överenskommelser med ägare av berörda fastigheter/samfälligheter för att genomföra erforderlig fastighetsbildning.  <i>Fastighetsbildning</i> - Ansökan om erforderlig fastighetsbildning.
Åstol 1:39	Träffa avtal om fastighetsreglering med Åstol 1:38
Åstol 1:41, 1:57-58	Träffa avtal om fastighetsreglering med Tjörns kommun.
Tjörns kommun	<i>Utbyggnad av dagvattensystem.</i> - Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt. - Träffa avtal om fastighetsreglering med ägarna av Åstol 1:41, 1:57-58. - Träffa exploateringsavtal med ägarna av Åstol 1:43

Fortum Distribution AB	Utbyggnad av elnät säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Skanova	Utbyggnad av telenät säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Befintliga och/eller nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar (Åstol ga:1 som förvaltas av Åstols vägförening)	<i>Allmän platsmark</i> -Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggning (lokalgata och natur ) inom allmän platsmark i egenskap av huvudman för allmän plats. (Avser Åstol ga:1)  <i>Kvartersmark</i> -Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar (t.ex. gemensamma trappuppgångar) inom kvartersmark om de tilltänkta lägenheter upplåts som ägarlägenheter. (Avser eventuellt nybildad gemensamhetsanläggning)

## Avtal

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen. Kommunen och exploatören ska även upprätta ett exploateringsavtal. Avtalet ska bland annat reglera fastighetsbildning, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, utbyggnad och anslutning till kommunalt dagvattensystem, fastighetsbildning m.m. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av båda parter innan antagandet av detaljplanen.

Kommunen bör träffa avtal om fastighetsreglering för att överföra kvartersmark från den kommunala fastigheten Åstol 1:2 till fastigheterna Åstol 1:41 samt 1:57-58.

Ägaren av Åstol 1:39 bör träffa avtal om fastighetsreglering för att överföra kvartersmark från Åstol 1:38.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

### Fastighetsbildning

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

I anslutning till fastigheterna Åstol 1:39 1:41 samt 1:57 och 1:58 är mark utlagd som kvartersmark. Dessa markområden brukas i dagsläget av ovanstående fastighetsägare. Områdena ligger inom den kommunala fastigheten Åstol 1:2 samt inom den privatägda fastigheten Åstol 1:38.

Detaljplanen medger därmed möjligheten att fastighetsförhållandena anpassas till befintliga förhållanden. Marköverföringen kan ske genom fastighetsreglering. Samtliga regleringar förutsätts kunna ske genom frivilliga uppgörelser mellan berörda parter i vilka ersättningen för marköverföringen regleras. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare.

Fastighetsreglering kan även bli aktuellt mellan exploatörens fastighet Åstol 1:43 och kommunens fastighet Åstol 1:2. Fastighetsbildningskostnader samt ersättning för marköverföringen kommer att regleras i det exploateringsavtal som ska vara upprättat före det att detaljplanen antas.

Nedan redovisas en översikt avseende marköverföringarna

<i>Fastighet</i>	<i>Åtgärd/fastighetsreglering</i>
Del av Åstol 1:2 (fig. 1)	överförs till Åstol 1:57
Del av Åstol 1:2 (fig. 2)	överförs till Åstol 1:58
Del av Åstol 1:2 (fig. 3)	överförs till Åstol 1:43
Del av Åstol 1:38 (fig. 4)	överförs till Åstol 1:39
Del av Åstol 1:2 (fig. 5)	överförs till Åstol 1:41

## Gemensamhetsanläggningar

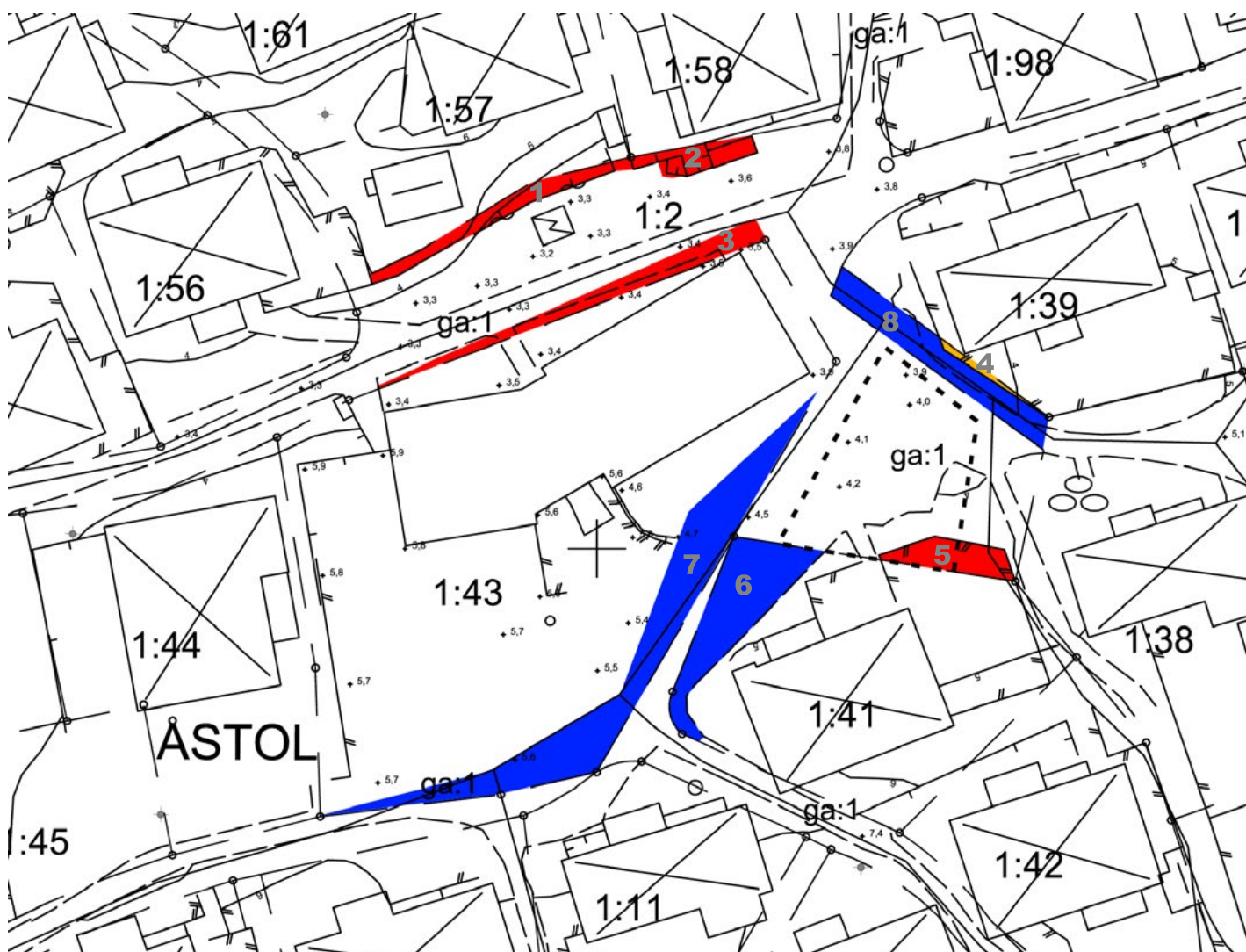
Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilket andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader respektive deltagande fastighet åsätts.

## Allmän plats

Det blir nödvändigt att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen Åstol ga:1. Bland annat tillkommer ett område som redovisas som allmän plats natur i detaljplanen samt delar av Åstol 1:43 som tidigare byggnadsplan var utlagd som kvartersmark, men som i aktuell detaljplan är utlagd som allmän plats lokalgata (figur 7 nedan).

Då de vägar som ingår i Åstol ga:1 är tämligen schematiskt redovisade i förrättningsakt 1419-288. Vilket medför att det är oklart om all allmän platsmark i gällande byggnadsplan, akt 14-RÖN-530 har upplåtits till gemensamhetsanläggningen Åstol ga:1, kan det bli aktuellt att i omprövningen av Åstol ga:1 göra detta. Delar av figur 6 samt hela figur 8 är i tidigare byggnadsplan utlagda som allmän plats vägmark. I nuvarande detaljplaneförslag är områdena utlagda som allmän platsmark lokalgata, vilket inte innebär någon förändrad markanvändning jämfört med tidigare byggnadsplan.

Ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen görs hos Lantmäteriet.



## **Kvartersmark**

Om de nya bostäderna upplåts som ägarlägenheter kan det bli aktuellt att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar för exempelvis gemensamma trappuppgångar m.m. Detta är något som exploatören i så fall får ansöka om och bevaka i samband med lantmäteriförrättning.

## **Ledningsrätt**

Inom detaljplanen finns område med "u" redovisat. Inom detta område kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

## **Servitut**

Detaljplanen bedöms inte ge upphov av ytterligare servitutsupplåtelser. Servitut kan dock bli aktuellt beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning.

## **Utbyggnad av tekniska anläggningar**

### **VA, Dagvatten**

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutningar till kommunalt VA-nät ska ske i enlighet med planhandlingarna och den VA- och dagvattenutredning som har tagits fram ("Ny och ombyggnad av bostäder på skoltomten Åstol 1:43, BBK teknik och miljökonsulter 2012-06-27). Motsvarande gäller hantering av dagvatten och utbyggnad av dagvattennät. Vidare utredning samt projektering ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning.

Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt VA-nät regleras enligt den till anslutningstidpunkten gällande VA-taxan och ska ske i samråd med kommunen. Frågan ska dock regleras vidare i exploateringsavtal.

### **EI- och teleförsörjning**

För att möjliggöra förstärkning av elnätet har kvartersmark, E lagts ut i planens norra del för transformatorstation. Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Det är exploatören/berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.

### **Tekniska utredningar/undersökningar**

Se detaljplanens innehållsförteckning avseende genomförda utredningar/undersökningar.

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra planen.

### **Parkering**

Exploatören skall stå för kostnaderna att ordna erforderliga parkeringsplatser. Exploatören ska senast vid ansökan om bygglov visa att han har tillgång till motsvarande 1 parkeringsplats per bostadslägenhet. Parkeringsplatserna skall finnas på ett rimligt avstånd från färjeläget i Rönnäng.

Tillgången till parkeringsplatser kan lösas genom att exploatören träffar ett avtal med kommunen. Ett sådant avtal reglerar var parkeringsplatserna kan ordnas samt till vilken kostnad för exploatören. Ett sådant avtal ska vara undertecknat senast då exploatören ansöker om bygglov. Exploatören kan även på egen hand ordna parkeringsplatser motsvarande 1 parkeringsplats per bostadslägenhet.

### **Tillstånd**

Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät. Man kommer dock att erhålla intäkter genom anslutningsavgifter till kommunalt VA-nät.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele m.m.), inköp av mark som ska ingå i kvartersmark samt fastighetsbildning. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för bostäder för exploatören.

## **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

### *Åstols vägförening –Åstol ga:1*

Befintlig samfällighetsförening förslås att få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats i den mån de i dagsläget inte har det.

### *Nya samfällighetsföreningar*

Eventuellt nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

### *Fastighetsägare inom detaljplaneområdet*

Ägarna av Åstol 1:39, 1:41, 1:57-58 får kostnader för köp och fastighetsbildningskostnader för den kvartersmark som överförs till deras respektive fastighet.

### *Ledningsägare*

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar.

## MEDVERKANDE

### **Kommunens handläggare**

Elisabet Ejeborn, planarkitekt  
Daniel Rutgersson, bebyggelseantikvarie  
Maria Ågren, plan- och byggchef

### **Wingårdhs Arkitektkontor AB**

Karin Wingårdh  
Gert Wingårdh

### **Norconsult**

Mats Kramsjö

### **BBK Teknik & Miljökonsulter**

Tony Johansson

### **Real Associates Åstol AB**

Sverre Dommersnes





