



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 2014-03-05  
NORMALT PLANFÖRFARANDE (Utställningshandling)

# Detaljplan för del av Nötsäter 1:311 "Dunkavlemyren"

Tjörns Kommun, Västra Götaland



## 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 Dunkavlemyren, Nötsäter 1:311 utsällningshandling 2014-03-05, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av nya bostäder, (i form av flerbostadshus samt 2 st kommunala tomter), verksamheter, vård och parkering på Dunkavlemyren i Skärhamn. Detaljplanen upprättas i samråd med Tjörns Bostadsbolag AB (TBAB) som betraktas som exploatör. Hur fördelning mer i detalj kommer att ske regleras vidare i exploateringsavtalet.

## 2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 2.1 Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd: 4:e kv 2009  
Utställning: 2:a kv 2014  
Antagande: 3:e kv 2014

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas. Reningsverket ska vara stängt innan utbyggnad av den Norra delen kan påbörjas.

Och för den Södra delen gäller att Reningsverket är rivet och ev sanering är gjord innan en utbyggnad av denna del kan påbörjas.

### 2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 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 (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. Exploatören skall bekosta iordningställande av tillkommande allmän plats. 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, centrum/handel, vård, mm. Kvartersmarken skall fördelas mellan kommunen och Tjörns Bostads AB. Respektive part ansvarar för utbyggnad och drift inom sina respektive delområden.

Kommunen och Tjörns Bostads AB har upprättat plankostnadsavtal och ska upprätta ett exploateringsavtal för att bl.a. reglera marköverlåtelse, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats m.m. Exploateringsavtal ska vara undertecknat av båda parter innan antagandet av detaljplanen. Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Tjörns Bostads AB/  
Tjörns kommun

- utbyggnad och iordningställande av tillkommande allmän platsmark omfattande bland annat lekplats och multisportplan.
- eventuellt kompletterande utredningar
- ansökan om erforderlig fastighetsbildning samt ansökan om förrättning enligt anläggningslagen.
- iordningställande av kvartersmark (ej "E")
- ev kvartersanläggningar för vatten och avlopp samt anläggningar för omhändertagande av dagvatten

Skärhamns vägförening (Tubberöd ga:1)

- Park Ny(a) gemensamhetsanläggning(ar), förvaltning av tillkommande allmän platsmark inom planområdet
- förvaltning och skötsel av park
- förvaltning av gemensamma anläggningar inom kvartersmark (tex p-plats och lek)

Tjörns kommun

- utbyggnad av och säkerställande av ledningsanläggning för kommunalt VA- och dagvattennät genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
- ansökan om erforderlig fastighetsbildning (avser planerade "självbyggartomter").
- iordningställande av kvartersmark (endast planerade "självbyggartomter")

FortumT/  
Telia Sonera

-Fortum Distribution AB, Telia Sonera AB- utbyggnad av el- respektive telenät, eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och Tjörns Bostads AB regleras ytterligare i exploateringsavtalet.

### 3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 3.1 Markägandet

Berörda fastigheter är Nötsäter 1:311 och 1:199. Området ägs idag av Tjörns kommun, se även detaljplanens fastighetsförteckning.

Kvartersmarken/delar av kvartersmarken inom planen att överlåtas till Tjörns Bostads AB. Villkoren för överlåtelsen regleras i exploateringsavtal och separat köpehandling.

Tjörns Bostads AB avser att bygga såväl hyresrätter som äganderätter inom planområdet. Planerade bostäder kommer i huvudsak att förmedlas via den kommunala tomtkön. Hyresrätter kommer dock att förmedlas genom Tjörns Bostads AB:s kö.

Inom planområdet, mellan fastigheterna Nötsäter 1:109 och 1:206, ligger ett garage. Köpeavtal finns men förrättning har ej kunnat ske pga att gällande detaljplan föreskriver allmän platsmark. Denna del läggs alltså som allmänplatsmark.

### 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- exploatören.

Gemensamhetsanläggning(ar) för allmän plats inom detaljplanen bildas/ombildas - Tjörns Bostads AB(alt Tjörns kommun)

Ledningsrätt(er) för kommunala VA- och dagvattenledningar inrättas- Tjörns kommun.

Avstyckning av tomter för bostadsändamål inom respektive delområden- Tjörns kommun/Tjörns Bostads AB.

Bildande av gemensamhetsanläggning(ar) inom kvartersmark- Tjörns Bostads AB/Tjörns kommun

Anläggningar inom allmän plats föreslås inrymmas i befintlig gemensamhetsanläggning Tubberöd ga:1 (Skärhamns vägförening) Om lantmäteriförrättning visar detta lämpligt kan dessa anläggningar ingå som sektion(er) i befintlig gemensamhetsanläggning. Alternativt bildas ny(a) gemensamhetsanläggning/-ar i detta syfte.

Tjörns Bostads AB/Tjörns kommun ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggning(ar).

Beroende på upplåtelseform av planerade bostäder kan det bli aktuellt att bilda nya gemensamhetsanläggningar för lekplats, p-platser, soprum, förråd och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Alternativt så upplåts servitut till förmån för bostadsfastigheterna i samma syfte. Frågan skall dock avgöras genom lantmäteriförrättning.

### 3.3 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, pumpstation mm. Frågan bör regleras i exploateringsavtal. Se även 4.3, nedan

Detaljplanen påverkar inget befintligt servitut. Det kan eventuellt bli nödvändigt att upplåta servitut för gemensamma anläggningar inom kvartersmark enligt ovan.

Inom planområdet finns ett antal teknikbyggnader, såväl befintliga som planerade anläggningar. För att trygga dessa anläggningar kan det bli nödvändigt att upplåta ledningsrätt/servitut. Ledningsrätt/servitut för icke kommunala ledningar/anläggningar sökes och bekostas av respektive ledningsägare/ fastighetsägare.

Se även 4.2 parkering, nedan.

### 3.4 Inlösen

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov av inlösen.

## 4. TEKNISKA FRÅGOR

### 4.1 Vägar, gator

Tjörns bostads AB/Tjörns kommun skall samråda med framtida huvudman för allmän plats, Skärhamns vägförening, angående utbyggnad, standard, överlämnande av anläggningar inom allmän plats, besiktning, garantiåtaganden mm.

### 4.2 Parkering

Förutom parkeringsbehov för planerade bostäder skall kommunen ha p-platser avsedda för personal och besökare till kommunhuset. Frågan regleras vidare i exploateringsavtal.

Parkering på allmänplatsmark: Parkeringsbehov för bostäder inom den norra delen av planen, samt för självbyggartomterna, skall lösas inom kvarteretsmark.

### 4.3 Vatten, avlopp och dagvatten

Planerade bostäder kan anslutas till kommunalt VA-nät (inklusive dagvatten). Det blir dock nödvändigt bygga en pumpstation i planområdets norra del. Hur utbyggnad av VA-nätet skall ske mer i detalj är inte bestämt i dagsläget. Anslutning till kommunalt nät förutsätts dock ske genom att kommunen bygger ut VA-nät inom planområdet och lämnar anslutningspunkter vid blivande tomtgränser. Då kan det bli nödvändigt att upplåta ledningsrätt för allmänna VA-anläggningar.

Anslutning till det kommunala VA-nätet sker enligt gällande taxa och i samråd mellan exploatören och kommunens VA-avdelning. Frågan regleras vidare i exploateringsavtal.

Självbyggartomterna i planområdets östra del förutsätts anslutas till kommunalt VA-nät i Nötsätersvägen.

Dränerings- och dagvattenledningar får inte anslutas till spillvattenledningar.

### 4.4 El och tele

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

### 4.5 Reningsverk.

Kommunen, genom Tekniska-avdelningen, ansvarar för och bekostar rivning av det gamla reningsverkett samt även ev sanering av mark.

### 4.6 Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för utredningar/undersökningar genomförda inom ramen för planarbetet.

Tjörns kommun/Tjörn Bostads AB ansvarar inom respektive område, för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation.

### 4.7 Anläggningar utanför planområdet

Förutom åtgärder vid korsningen Hamngatan/ södra infarten till planområdet är det inte aktuellt att nyanlägga eller ändra några anläggningar utanför planområdet.

## 5. EKONOMISKA FRÅGOR

### 5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad inom kvartersmark (självbyggartomter), utbyggnad av VA- och dagvattennät, fastighetsbildning, anslutning till och eventuell flytt av el- och teleanläggningar, kostnader i enlighet med plankostnadsavtal och exploateringsavtal, (del av) kostnad för åtgärder vid Hamngatan (korsning)

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

### 5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören kommer att få kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, utbyggnad inom kvartersmark, fastighetsbildning, anslutning till och eventuell flytt av el- och teleanläggningar, kostnader i enlighet med plankostnadsavtal och exploateringsavtal, samt eventuella tillkommande tekniska utredningar/undersökningar.

### 5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

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

Upprättad av Norconsult AB

I samarbete med Tjörns kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen-planavdelningen och Mark- och exploateringsavdelningen.

2014-02-21

Norconsult AB

Arkitektur och Samhällsplanering,

Mats Kramsjö

Tjörns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan och Byggavdelningen

Åsa Jönsson

Tjörns kommun

Mark och exploateringsavdelningen

Conny Johansson