

UTSTÄLLNINGSHANDLING
2008-06-02

Detaljplan berörande Rönnäng 1:34, 1:560 m.fl.

VEBERGA II

Tjörns kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF Konsult AB
Arkitektur och Samhällsplanering, Mark och Exploatering
Ref: 1010230

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 kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Den har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan berörande Rönnäng 1:34, 1:560 m.fl., Veberga II, utställningshandling upprättad 2008-06-02, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggation av friliggande enfamiljshus på Veberget i centrala Rönnäng.

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan (Nr 94/4, laga kraft 1994-07-21) ändras och ersätts av den nya planen.

Detaljplanen upprättas av GF Konsult i samarbete med Tjörns kommun och JM AB. JM AB är exploatör i området.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan för planskedet

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, mars-april 2008
- Utställning, tredje kvartalet 2008
- Antagande av kommunfullmäktige, fjärde kvartalet 2008

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; lokalgata, gång- och cykelvägar samt naturmark, föreslås Rönnängs vägförening ta över ansvaret för huvudmannaskapet. Exploatören ansvarar dock för iordningställande av allmän plats. Den tillkommande allmänna platsmarken föreslås övertas av Rönnängs vägförening när den iordningställts och beslut är fattat enligt anläggningslagen. Samråd med Rönnängs vägförening skall ske under detaljplaneprocessen för att diskutera de olika anläggningarnas utformning mm.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas i övrigt enligt nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Lokalgator (allmän plats) inklusive gästparkeringar	Exploatör	Förslag: Rönnängs vägförening
Väg från planområdet fram till vägförenings väg (Rönnäng ga:3) samt ev. förbättringar på berörd del av vägförenings väg fram till allmän väg.	Exploatör	Förslag: Rönnängs vägförening
Belysning	Exploatör	Förslag: Rönnängs vägförening

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Gc-vägar inom detaljplan samt gc-väg enligt gällande plan, dvs från planområdet till Vassdalsvägen.	Exploatör	Förslag: Rönnängs vägförening
VA-nät inklusive erforderliga anordningar fram till befintligt VA-nät. I VA ingår även gemensamma dagvattenanordningar.	Exploatör	Tjörns kommun
Brandposter	Exploatör	Räddningstjänsten
Rensning av stenblock i områdets sydvästra del	Exploatör	
Besiktning av berget efter sprängning och schaktning	Exploatör / Fastighetsägare	
Byggande av bostadshus och garage samt iordningsställande av tomtmark.	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Enskilda anläggningar på tomtmark såsom ledningar och eventuella pumpar.	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Sophus	Exploatör	Ny samfällighetsförening ¹
Sophantering	Exploatören alternativt ny samfällighetsförening ¹ tecknar avtal med Tjörns kommun.	
Tele- / bredbandsnät (däri ingår TV, telefoni och bredband).	Skanova Access ² Exploatör ansvarar för att avtal tecknas.	Skanova Access
Elnät	Fortum	Fortum (drift av nätet)

¹En ny gemensamhetsanläggning bildas för sophus där alla fastighetsägare i planområdet avses ingå. För denna bildas förslagsvis en samfällighetsförening, ovan kallad "Ny samfällighetsförening".

²En förutsättning för detta är att avtal tecknas mellan Skanova Access och exploatören.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Ev. enskilda uppvärmning-anordningar (exempelvis bergvärmeanläggningar).	Fastighetsägare	Fastighetsägare.
Ansökan om erforderliga förrättningsåtgärder (avstyckning, gemensamhetsanläggningar)	Exploatören	
Eventuellt säkerställande av ledningar (VA (inkl dagvatten), el, tele) genom ledningsrätt eller servitut.	Respektive ledningsägare (Tjörns kommun, Fortum och Skanova Access)	

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

Kommunen skall teckna en överenskommelse med Vägverket där kommunen lämnar garantier om utformning av väganslutningen till allmän väg.

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägande

Detaljplanen berör bl.a. fastigheterna Rönnäng 1:34, 1:560 och 1:539. Exploatören, JM AB, äger Rönnäng 1:560 och del av Rönnäng 1:34 genom överlåtelseavtal. Övrig del av Rönnäng 1:34 äger AB Motet. Tjörns kommun äger Rönnäng 1:539 som bara berörs till en liten del. 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.

Planen möjliggör byggrätt för ca 50 friliggande hus. Nya fastigheter avses bildas genom avstyckning för de planerade bostäderna. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Planområdets lokalgator, grönområden (natur), gång- och cykelvägar, belysning, områdets gästparkeringar (inom allmän platsmark) samt vägen från planområdet fram till Rönnängs vägförening väg, föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning, Rönnäng ga:3 (vilken förvaltas av Rönnängs vägförening). Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Ny gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för sophus. Exploatören ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningen.

3.4 Ledningsrätt / servitut

Ledningar såsom vatten- och avloppsledningar (inklusive dagvattenledningar), tele- och elledningar bör säkras för framtiden genom bildande av t.ex. ledningsrätt eller servitut. Respektive ledningshavare svarar själv för att säkerställa sina ledningar. Ansvaret innebär att ansöka om förrättning och stå för förrättningskostnader. Om ledningarna säkerställs på ovan sätt bör detta göras innan omprövningen av gemensamhetsanläggningen med anledning av att vägföreningens alla delägare inte blir inblandade då. Säkerställandet av de olika ledningarna kan vara rationellt att samordna.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA

Området kommer att anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät som ligger i Vebergsvägen norr och väster om planområdet. Vissa fastigheter kan vara i behov av pumpar.

Dagvatten inom området föreslås avledas med fördröjning genom markförlagda ledningar till kringligande mark och mot utbyggda dagvattenbrunnar. Öppna diken

avses endast användas undantagsvis. Dagvattenavledning från tomtmark sker till naturmark eller till uppsamlade öppen dagvattenledning i gator. Dagvattenservis avses utföras för varje tomt. Läs mer om detta i utförd VA-utredning.

4.2 Trafik, parkering

Exploatören ansvarar för utbyggnad av lokalgator inom detaljplanen samt av vägen från planområdet fram till vägsamfällighetens väg. Exploatören ansvarar även för förbättringsåtgärder på berörd del av vägsamfällighetens väg för utfart till allmän väg, Lv 718. På en sträcka av 25 m närmast allmän väg skall vägen ha en bredd av 6 m så att inkommande bilar inte behöver stå på länsvägen och vänta på att ett fordon ska ta sig ut från området. Exploatören ansvarar även för utbyggnad av gång- och cykelbana från planområdet fram till Vassdalsvägen enligt gällande detaljplan.

Parkering för de boende förutsätts ske inom de blivande bostadsfastigheterna. Gästparkeringsplaneras ske i anslutning till vändplatser samt vid ett ställe längs en av lokalgatorna och vid ytterligare ett ställe mellan två områden för bostäder. Totalt rymmer planen ca 10 gästparkeringsplatser.

4.3 Tele- och elförsörjning, uppvärmning

Skanova Access föreslås ansvara för utbyggnad och drift av telenätet. Avtal mellan exploatören och Skanova Access skall i så fall upprättas.

Fortum (nätägare) föreslås ansvara för utbyggnad och drift av elnätet inom planområdet.

Enskilda anläggningar för uppvärmning föreslås i området, såsom exempelvis bergvärmeanläggningar.

4.4 Sophantering

Ett sophus med behållare för flera fraktioner skall byggas i anslutning till planområdets infart. Exploatören ansvarar för dess utbyggnad. Den avses inrättas som gemensamhetsanläggning för vilken en samfällighetsförening föreslås bildas.

4.5 Rensning av stenblock, sprängning och schaktning

En geologisk utredning "*Berggeologisk/Bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering*" är framtagen i samband med planarbetet. Enligt denna bör en ny besiktning av berget göras efter att eventuella sprängnings- och schaktarbeten utförts, men innan grundläggning av husen påbörjas. Detta gäller inom Rönnäng 1:560. Dessutom skall två stenblock i planområdets sydvästra del tas bort.

4.6 Tekniska utredningar

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts och vilka som skall göras inom ramen för detaljplanarbetet. Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen erhåller intäkter för anslutning till det kommunala VA-nätet. Kommunen svarar för kostnader för att dra fram VA-ledningar till anslutningspunkt för planområdet. Kommunen svarar även för kostnader förenade med att säkerställa sina vatten- och avloppsledningar i området (dvs förrättningskostnader). Tveksamt om det uppstår några övriga kostnader för kommunen. Plankostnadsavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatören.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för borttagande av de två stenblock i detaljplanens sydvästra del, för utbyggnad av gemensamma anläggningar inom kvartersmark och allmän platsmark, anslutningsavgifter för VA, el, och tele mm, fastighetsbildning samt kostnader enligt plankostnadsavtal och exploateringsavtal. Intäkter av framtida försäljning av byggklara tomter avses täcka investeringarna.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

Befintlig samfällighetsförening; Rönnängs vägförening, får ett större område inom vilket den ska sköta drift och underhåll. Föreningen får samtidigt flera kostnadsbärare genom de nya fastigheterna i området. Det bör därmed inte bli någon skillnad i ekonomi för föreningen.

Göteborg 2008-06-02

GF KONSULT AB

Arkitektur och Samhällsplanering, Mark och exploatering

Marie Berand