

Detaljplan för

Toftenäs 1:67 m fl

Tjörns kommun, Västra Götaland

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling 2015-05-21

Detaljplan för Toftenäs 1:67 m fl
Tjörns Kommun

Genomförandebeskrivning

Beställare: Tjörns kommun

Beställarens representant: Frida Forsman

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Mats Kramsjö

Handläggare: Redigerad av Frida Forsman inför utställning nr 2

Tryck: Norconsult AB

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 Toftenäs 1:67 m fl, utställningshandling nr 2 ska genomföras.

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten för omvandling av ett industriområde till ett område för bostäder samt ickestörande verksamheter.

Området är idag inte planlagt.

Detaljplanen upprättas av Tjörns kommun i samarbete med Ramböll och ägaren av Toftenäs 1:67, 1:91 och 1:93 Tourane AB/Broström AB som är att betrakta som exploatör.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan

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

För planen gäller följande tidplan:
-Antagande, vt 2015

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

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton 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 Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Toftenäs 1:67, 1:91, 1:92, och 1:93 ägda av exploatören. Utöver detta omfattar detaljplanen även de privatägda fastigheterna Toftenäs 1:80, Utäng 1:13, 1:28 och 1:91, samfälligheterna Utäng s:2, s:3 och s:4 samt den kommunägda fastigheten och Utäng 1:49.

2.4 Huvudmannaskap, allmän plats

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 mm) inom föreliggande detaljplan föreslås att befintlig samfällighetsföreningar / gemensamhetsanläggning, Skärhamns vägförening (Tubberöd ga:1), 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.

2.5 Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

För iordningställande av allmän platsmark (lokalgata, gång, lek m.m.) ansvarar exploatören.

När allmän plats har iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen skall den övertas av huvudman. Förslagsvis utökas befintlig gemensamhetsanläggning, Tubberöd ga:1, till att omfatta anläggningar såsom lokalgator, natur, m.m. inom planområdet och förvaltas av befintliga samfällighetsförening (Skärhamns vägförening).

Kvartersmark

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

Ansvaret för att genomföra planen redovisas även i tabellform:

| Ansvarig Anläggning | |
|---|---|
| <p>Exploator Ägaren av Toftenäs 1:67, 1:91, 1:92 och 1:93.</p> | <p><i>Allmän platsmark</i> - Iordningställande av allmän platsmark - Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar.</p> <p><i>Kvartersmark</i> - Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark. - Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. gemensamma parkeringsplatser). - Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar.</p> <p><i>Avtal</i> -Ansvar och kostnader enligt plankostandsavtal och exploateringsavtal -Ev överenskommelser med ägare av berörda fastigheter/samfälligheter för att genomföra erforderlig fastighetsbildning.</p> <p><i>Fastighetsbildning</i> -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning.</p> |
| <p>Utäng 1:13, 1:49, 1:80 och 1:91</p> | <p>- Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark.</p> |
| <p>Tjörns kommun</p> | <p>-Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</p> |

| | |
|--|---|
| | - Upprättande av avtal med Trafikverket om åtgärder vid väg 721 |
| Fortum Distribution AB | -Utbyggnad av elnät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt. |
| Skanova | -Utbyggnad av telenät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt. |
| Nya och/eller befintliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar (<i>Tubberöd ga:1 som förvaltas av Skärhamns vägförening</i>) | <i>Allmän platsmark</i> -Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar (lokalgata, natur m.m.) inom allmän platsmark i egenskap av huvudman för allmän plats. <i>Kvartersmark</i> -Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar (t.ex. gemensamma parkeringsplatser) inom kvartersmark. |
| Trafikverket -Väghållare | för väg 721 (Storgatan) |

2.6 Avtal

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar bl.a. fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

Kommunen och exploatören har inför antagandet av planen upprättat ett exploateringsavtal. Avtalet behandlar bland annat fastighetsbildning, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA-nät, marköverföring, åtgärder på väg 721, fastighetsbildning m.m.

För att reglera ombyggnad av korsning vid väg 721 har ett avtal upprättas mellan Trafikverket såsom väghållare och kommunen (2012-02-06).

Exploatören bör träffa överenskommelser om fastighetsreglering med ägarna av Toftenäs 1:80, Tubberöd 1:488, Utäng 1:28, 1:49, 1:71, 1:91 samt samfälligheterna Toftenäs s:2, s:3 och Utäng s:4

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

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

Inledningsvis förutsätts ett antal exploateringsfastigheter bildas för de nya bostadskvarter och centrumkvarter som är utlagda i detaljplanen. Dessa kan sedan delas upp i ett antal mindre fastigheter då det är bestämt hur framtida upplåtelse av bostäderna skall ske.

Med tanke på att detaljplanen föreslår delad användning, tex bostäder, handel, kontor och vård inom flera delområden kan det bli aktuellt att lösa fastighetsbildningen mha tredimensionell fastighetsbildning.

Delar av samfälligheterna Toftenäs s:2 och s:3 samt Utäng s:4 är utlagda som allmän plats. De delarna skall upplåtas till gemensamhetsanläggning i detta syfte. Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare för att genomföra detta.

3.2 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 deltaga i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader

Allmän plats

Det blir nödvändigt att inrätta/ändra gemensamhetsanläggningar för allmän plats. Förslagsvis görs det genom att befintlig gemensamhetsanläggning, Tubberöd ga:1, utökas i detta syfte, alternativt inrättas nya gemensamhetsanläggningar. Det blir i så fall nödvändigt att ansöka om omprövningsförrättning enligt anläggningslagen.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningar. Se även 3.6 inlösen.

Följande fastigheter/samfälligheter behöver upplåta utrymme för allmän plats:

Toftenäs 1:67, 1:91, och 1:92 (ägs av exploatören)

Utäng 1:28

Utäng 1:49

Utäng 1:91

Toftenäs s:2, s:3 och Utäng s:4

Kvartersmark

Inom kvartersmark kan det bli aktuellt att inrätta anläggningar, tex parkering, sophantering, lekplats etc, som gemensahetsanläggningar för planerade bostäder. Detta är något som exploatören får ansöka om och bevaka i samband med lantmäteriförrättning.

Inom detaljplanen finns ett område med bestämmelsen g₁. Syftet är att dels trygga infart till fastigheten Utäng 1:71 (utanför planområde), dels trygga infart till parkeringsområde (kvartersmark BC) inom nuvarande Toftenäs 1:67. Den befintliga gemensamhetsanläggningen Toftenäs ga:1, med delägande fastigheter Toftenäs 1:67 och Utäng 1:71, är bildad i motsvarande syfte och kan lämpligen omprövas för att lösa detta.

3.3 Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, avloppspumpstation m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut.

Anläggningar inom kvartersmark, E₂ och E₃ (tekniska anläggningar) kan upplåtas genom ledningsrätt. Upplåtelsen skall även omfatta rätten att ta väg till anläggning när det gäller E₂.

Telia Sonera har ledningsrätt för teleledningar inom området som bör bevakas i samband med lantmäteriförrättning

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

3.4 Servitut

För att trygga utfart från fastigheterna Utäng 1:13 och 1:70 (utanför planområde) skall servitut upplåtas inom område markerat med y_1 (del av Utäng 1:49).

Alternativt upplåts området för gemensamhetsanläggning i motsvarande syfte.

Befintligt servitut för väg till förmån för Toftenäs 1:80 kan upphöra då fastigheten kommer att gränsa till allmän plats.

Beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter kan det bli aktuellt med ytterligare servitut.

Bildande av servitut kan ske genom en lantmäteriförrättning.

Exploatören ska upplåta servitut till förmån för kommunen i område markerat med x (allmän gångtrafik). Upplåtelsen skall ske utan ersättning, upplåtelsen sker för att säkra allmänhetens tillträde till aktuellt område.

3.5 Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatörerna ansöker om nödvändig fastighetsbildning inom planområdet, se ovan 3.1 – 3.4.

Respektive ledningshavare ansvarar för att ansökan om ledningsrätt/servitut för att trygga andra ledningar än kommunala, tex el och tele.

3.6 Inlösen

Del av det område som i detaljplanen utgör allmän plats berör fastigheter/samfälligheter som icke ägs av exploatören. Framtida huvudman för allmän plats, föreslås vara Skärhamns vägförening, har en skyldighet att förvärva allmän platsmark med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om ägarna av fastigheterna/samfälligheterna begär det. För att undvika att framtida krav på inlösen etc ställs på huvudmannen för allmän plats skall exploatören i samband med lantmäteriförrättning ta fram erforderliga avtal/överenskommelser med berörda ägare rörande upplåtelse av allmän plats.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA, Dagvatten

Till detaljplanen skall särskild VA-utredning tas fram. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutning till kommunalt VA-nät skall ske i enlighet med denna.

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

Motsvarande gäller för dagvattenhantering.

4.2 Trafik

Detaljplanen innebär att befintlig korsning vid väg 721, Storgatan behöver byggas om för att få en säkrare utformning. Trafikverket är väghållare och utformning av korsningen skall ske i samråd med Trafikverket.

Utformning av vägar, gc-banor etc skall ske i samråd med blivande huvudman för allmän plats och följa den standard som är normal i motsvarande områden. Frågan skall regleras i exploateringsavtal.

Parkeringsbehov för planerade bostäder och handel skall i första hand lösas inom kvartersmark. Parkeringsplatser på allmän plats avses nyttjas i första hand av besökande.

4.3 EI- och teleförsörjning

Det är exploitörernas ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Skanova har anläggningar runt om och inom planområdet, hänsyn skall tas till dessa anläggningar.

4.4 Tekniska utredningar/undersökningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar.

Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

4.5 Tillstånd

Innan byggnation kan börja inom nytt bostadskvarter norr om Utäng 1:91 ska exploatören utföra åtgärder i enlighet med planbestämmelserna n₂- n₃ . n₄. om att bergsförstärkningsåtgärder skall utföras i enlighet med utredningen: PM berg - Stabilitet och åtgärder 2012-09-28.

Observera att detta skall även ska ske inom angränsande områden för allmän plats, natur.

Bygglov får inte beviljas för ändrad markanvändning förrän markföreningar har åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet. (se. Plankarta under administrativa bestämmelser i detaljplankartan samt info om anmälan om avhjälpandeåtgärd för förorenad mark under upplysningar).

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

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

Kommunen kan komma att få kostnader för ombyggnad av väg 721, Storgatan (formellt ansvarig).

Ekonomiska konsekvenser för kommunen kommer att beskrivas mer i detalj i plankostnads- och exploateringsavtal samt i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, anläggningar inom allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), intrångsersättning i samband med upplåtelse av allmän plats, inköp av mark som

skall ingå i planerade bostads- och centrumkvarter, fastighetsbildning och kostnader för ombyggnad av väg 721, Storgatan.

Exploatören svarar för kostnader kopplat till sanering av förorenad mark i området. Ekonomiska konsekvenser för exploatörer beskrivs mer i detalj i plankostnads- och exploateringsavtal.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

Skärhamns vägförening - Tubberöd ga:1

Befintlig samfällighetsförening förslås få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats.

Nya samfällighetsföreningar

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

Fastighetsägare, ägare av samfälligheter

Inom planområdet finns ett antal fastigheter och samfälligheter som berörs av allmän plats. I samband med att dessa områden upplåts för gemensamhetsanläggning/ar bildas vid lantmäteriförrättning har ägarna rätt till ersättning. Ersättningsfrågan kan antingen lösas genom överenskommelser eller inom ramen för lantmäteriförrättning.

Ledningsägare

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga ledningarna.

Norconsult AB
Mark och Exploatering



Norconsult AB

Theres Svensson gata 11

Box 8774, 402 76 Göteborg

031 – 50 70 00, fax 031-50 70 10

www.norconsult.se