

Detaljplan för
Gamla salteriet, Rönnäng 1:139, 1:153 m fl
Tjörns kommun, Västra Götaland

Genomförandebeskrivning, Antagandehandling

Datum 2014-04-04

Detaljplan för Gamla salteriet, Rönnäng 1:139, 1:153 m fl
Tjörns kommun

Genomförandebeskrivning

Beställare: Tjörns kommun

Beställarens representant: Elisabet Ejeborn, Tinna Harling

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Stefan Unger
Handläggare:

Uppdragsnr:

Filnamn och sökväg:

Kvalitetsgranskad av:

Tryck: Norconsult AB

1 INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelning samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Gamla salteriet Rönnäng 1:139, 1:153 m fl. Detaljplanen syftar till att ersätta den gamla verkstadsindustrin med en småskalig bostadsbebyggelse.

Detaljplanen upprättas av Tjörns kommun i samarbete med ägaren av Rönnäng 1:139 och 1:153 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:

- Plansamråd, fjärde kvartalet 2011
- Utställning, första kvartalet 2012
- Antagande av samhällsbyggnadsnämnden, andra kvartalet 2014

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 Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Rönnäng 1:139 och 1:153 som ägs av exploatören. Utöver detta omfattar detaljplanen även de privatägda fastigheterna Rönnäng 1:9, 1:54, 1:55, 1:80, och 1:149, samfälligheten Rönnäng s:1, samt den kommunägda fastigheten Rönnäng 1:539.

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, Rönnäng ga:3 (Skärhamns vägförening), 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

Ansvarig	Anläggning
Exploatör, ägare av Rönnäng 1:139 och 1:153	<p><i>Allmän platsmark</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Iordningställande av allmän platsmark. - Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar. <p><i>Kvartersmark (avser egna fastigheter)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark. - Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. gemensamma parkeringsplatser). - Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och

	<p>underhåll av gemensamma anläggningar.</p> <p><i>Avtal</i></p> <p>-Ansvar och kostnader enligt exploaterings- och plankostnadsavtal.</p> <p><i>Fastighetsbildning</i></p> <p>-Ansökan om erforderlig fastighetsbildning.</p>
Respektive ägare av Rönnäng 1:54, 1:55, 1:80 och 1:149, ansvar avser åtgärder som berör egen fastighet	<p>- Uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.</p> <p>-Ansvar och kostnader enligt plankostnadsavtal.</p> <p>-Ansökan om erforderlig fastighetsbildning (gäller ej 1:149).</p> <p>-Upprättande av erforderliga övrenskommelser om fastighetsreglering (gäller ej 1:149)</p>
<p>Tjörns Kommun, i egenskap av kommun:</p> <p>i egenskap av fastighetsägare.</p>	<p>-Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning.</p> <p>-Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</p> <p>-Upprättande av erforderliga avtal mellan berörda parter såsom kommun, exploatör och Trafikverket för att reglera fördelning av kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen.</p> <p>-Uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark (P)</p>
Fortum Distribution AB	<p>-Utbyggnad av elnät.</p> <p>-Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</p>

Skanova	-Utbyggnad av telenät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Trafikverket	-Väghållare för väg 718 (Dalenvägen)
Nya och/eller befintliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar (Rönnäng ga:3 som förvaltas av Rönnängs vägförening)	<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.

2.6 Avtal

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar bl.a. fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan. Kommunen har även träffat plankostnadsavtal med ägarna av 1:149, 1:54, 1:80 och 1:55.

Kommunen och exploatören har upprättat ett exploateringsavtal. Avtalet reglerar bland annat erforderliga marköverlåtelse, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA- nät m.m. Exploateringsavtalet är undertecknat av båda parter och godkändes av KS 2014-03-13.

För att reglera ombyggnad av väg 718 kan avtal behöva upprättas mellan Trafikverket såsom väghållare och kommunen.

Ägaren av Rönnäng 1:54 bör träffa överenskommelser med ägarna av Rönnäng 1:9 och 1:539 (kommunen) om fastighetsreglering.

Ägarna av Rönnäng 1:55 och 1:80 bör på motsvarande sätt träffa överenskommelse med ägaren av Rönnäng 1:539 (kommunen) om fastighetsreglering.

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

Fastighet	Åtgärd
Rönnäng 1:9	Skall avstå kvartersmark till 1:54
Rönnäng 1:54	Skall upplåta allmän plats Erhåller kvartersmark från 1:9 och 1:539
Rönnäng 1:55	Erhåller kvartersmark från 1:539 Erhåller vattenområde från 1:539*
Rönnäng 1:80	Erhåller kvartersmark från 1:539
Rönnäng 1:139	Skall upplåta allmän plats Erhåller vattenområde (WV1) från 1:539 Skall tillsammans med 1:153 delas upp i planerade bostadsfastigheter Skall upplåta servitut till förmån Rönnäng 1:386 (utrymningsväg)
Rönnäng 1:149	Ingen förändring
Rönnäng 1:386 (utanför plan)	Erhåller servitut för utrymningsväg inom del av Rönnäng 1:139
Rönnäng 1:153	Skall upplåta allmän plats Skall upplåta område för teknisk anläggning (E2) Erhåller vattenområde (WV1) från 1:539 Skall tillsammans med 1:153 delas upp i planerade bostadsfastigheter
Rönnäng 1:539	Skall avstå kvartersmark till 1:54, 1:55 och 1:80 Skall avstå vattenområde till 1:55* Skall avstå vattenområde till 1:139/1:153 Skall upplåta allmän plats Skall upplåta kvartersmark, P (gemensamhetsanläggning)

* Det är inte utrett om vattenområde motsvarande WV2 på plankartan tillhör fastigheten Rönnäng 1:55 men nuvarande fastighetsgräns antyder att vattenområdet hör till 1:539. Frågan bör hanteras i samband med att överenskommelse om fastighetsreglering och följande lantmäteriförrättning.

Inom del av Rönnäng 1:139 och 1:153 skall nio st bostadsfastigheter bildas i enlighet med detaljplanens indelning av kvartersmark, sex st fastigheter i det norra kvarteret och tre i det södra. 1:139 och 1:153 bör läggas samman och ”restfastigheten” (då nya bostadsfastigheter har styckats av) skall dels upplåta allmän plats (ga) och dels bilda fastighet för småbåtshamn.

Det områden som är utlagd som kvartersmark för parkering i planens centrala del skall upplåtas som gemensamhetsanläggning, se nedan, medan kvartersmark för parkering norr om gårdsgatan (del av Rönnäng 1:539) ej bedöms medföra något behov av fastighetsbildning. Tekniska anläggningar (E1 och E2) kan upplåtas genom ledningsrätt, se nedan.

För att försäkra sig om att erhålla framtida bygglov skall fastighetsindelningen överensstamma med detaljplanen. Detta innebär att fastigheterna Rönnäng 1:54, 1:55 och 1:80 måste reglera till sig markområden. Respektive fastighetsägare är ansvarig för att detta sker.

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. Gemensamhets anläggningar bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar vilka fastigheter som ska delta 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 befintliga gemensamhetsanläggningar, Rönnäng ga:3, utökas i detta syfte, alternativt inrättas nya gemensamhetsanläggningar. Det blir i så fall nödvändigt att ansöka om omprövningsförrättning enligt anläggningslagen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningar.

Tjörns kommun har ett önskemål om att så stor del som möjligt av kustbandet i centrala Rönnäng skall vara tillgängligt som ett allmänt gångstråk. Som ett led i genomförandet av detta ger detaljplanen en möjlighet att bygga en gångbro som

ansluter till planerade bostäder sydväst om planområdet (detaljplan för Rönnäng 1:75 m fl). Om denna gångbro byggs bör även den ingå i Rönnäng ga:3.

För att gångbron skall kunna nyttjas av allmänheten krävs det dock att gemensamhetsanläggning för b la gångbro (ännu ej bildad) inom angränsande detaljplan Rönnäng ändras så att även del av den gångbron ingår i Rönnäng ga:3.

För att säkra möjligheterna till genomförande av gångbron bör Tjörns kommun samråda med Rönnängs vägförening (som blivande huvudman för allmän plats och förvaltare av anläggningen) och berörda fastighetsägare inom angränsande detaljplan angående finansiering, ansvar, erforderlig fastighetsbildning mm.

Kvartersmark

Inom kvartersmark blir det aktuellt att inrätta vissa funktioner och anläggningar som gemensamhetsanläggningar, t ex parkering och sophantering. Omfattning och deläggande är beroende av hur dessa områden utformas och får bestämmas i samband med lantmäteriförrättning.

Detaljplanen föreslår tre parkeringar (P) samt tre parkeringar på kvartersmark (BHIII). De sistnämnda parkeringarna skall upplåtas som gemensamhetsanläggning (g). Deläggande fastigheter och andelstal är beroende av hur kvartersmark för bostäder indelas och skall bestämmas i samband med lantmäteriförrättning. Det bedöms dock lämpligt att blivande bostadsfastigheter inom 1:139 och 1:153, Rönnäng 1:55 och exploatörens restfastighet (1:139 eller 1:153) deltar. Rönnäng 1:80 och 1:54 bedöms kunna lösa parkeringsbehov inom egen fastighet.

3.3 Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden ska 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, E (teknisk anläggning) kan upplåtas genom ledningsrätt.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

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

3.4 Servitut

Till förmån för Rönnäng 1:153 finns ett inskrivet avtalsservitut (Serv2) för brygga som belastar 1:139, dvs samma ägare. Servitutet kan i och med detaljplanen upphöra.

Rönnäng 1:117 har en olokaliserad servitutsrätt att ta väg inom planområdet. I och med att fastigheten föreslås gränsa till allmän plats, gårdsgata kan det servitutet upphöra.

Rönnäng 1:139 har en servitutsrätt att ta väg mm som belastar 1:153. Rättigheten bedöms kunna upphöra i och med den nya detaljplanen.

Rönnäng 1:322 (utanför planområdet) har en servitusträtt för brunn mm som bla belastar fastigheter inom planområdet. Servitutet skall bevakas i samband med lantmåteriförrättning.

Inom planområdet finns en olokaliserad nyttjanderätt att ta väg. Det är oklart vilka fastigheter som har förmån av nyttjanderätten men den bör bevakas i samband med lantmåteriförrättning.

Telia Sonera har en olokaliserad nyttjanderätt för teleledningar inom planområdet som bör bevakas i samband med lantmåteriförrättning.

Fastigheten Rönnäng 1:386 har behov av att kunna nyttja del av Rönnäng 1:139 (passage) som utrymningsväg vid eventuell olycka. Servitut bör därför upplåtas till förmån för Rönnäng 1:386 i motsvarande syfte.

Detaljplanen bedöms ej ge behov av ytterligare servitutsupplåtelser. Servitut kan dock bli aktuellt att bilda beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom en lantmåteriförrättning.

3.5 Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören 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, t ex el och tele.

3.6 Inlösen

Del av fastigheterna Rönnäng 1:9 och 1:117 samt samt del av samfälligheten Rönnäng s:1 är i detaljplanen utlagd som allmän plats, gårdsgata. Detta innebär att framtida huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva området med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt, om ägarna av 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.

I Plan- och Bygglagen anges som en huvudregel för att bifalla bygglovsansökan att fastighet som sådan och aktuella byggnader skall stämma överens med detaljplanen och den fastighetsplan som eventuellt gäller. För att försäkra sig om att erhålla framtida bygglov bör därför ägarna av Rönnäng 1:54, 1:55 och 1:80 träffa erforderliga överenskommelser och söka fastighetsbildning i enlighet med tabell under 3.1 fastighetsbildning och plankarta.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA, Dagvatten

Planområdet kan anslutas till kommunalt VA-nät. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutning till kommunalt VA-nät skall ske i enlighet med planhandlingarna. Motsvarande gäller hantering av dagvatten och utbyggnad av dagvattennät. Innan detaljplanen antas skall utbyggnad av VA- och dagvattennät utredas vidare och ett internt VA- och dagvattennät skall redovisas. Vidare utredning skall ske i samråd med kommunens tekniska avdelning.

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 genomförandeavtal.

4.2 Trafik, parkering

Detaljplanen föreslår att en sk "Gångfartsgata" skall anläggas (del av allmän plats). Det innebär en gatubyggnad som utgår från de boendes villkor och utformas för att prioritera de gående. Tillåten hastighet blir max 10 km/h. För att genomföra detta krävs dock att den lokala trafikföreskriften ändras vilket är kommunens ansvar.

Inom planområdet planeras två större parkeringsområden. Det större området skall utgöra en gemensam parkering för nya bostadsfastigheter, befintliga bostadsfastigheter samt ny fastighet för småbåtshamn, se 3.2 ovan. Det andra området ligger inom del av kommunens fastighet, Rönnäng 1:539. Den parkeringen kan upplåtas som allmän parkering eller, genom arrende eller motsvarande, som parkering till angränsande fastigheter.

Trafikverket är väghållare av väg 718, Dalenvägen. Utformning och anslutning av planerad gårdsgata till Dalenvägen skall ske i samråd med Trafikverket. Beroende på vilka åtgärder som blir aktuella vid Dalenvägen kan det bli aktuellt att reglera anslutningen i avtal mellan kommunen och trafikverket.

4.3 El- och teleförsörjning

För att möjliggöra en förstärkning av elnätet har kvartersmark, E₂ lagts ut i planens centrala del.

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägare. Det är exploatören/berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.

TeliaSkanova 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.

Förorenad mark inom planområdet skall hanteras i enlighet med den kompletterande utredning som har tagits fram.

4.5 Tillstånd

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

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.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen har beskrivits mer i detalj i plankostnads- och exploateringsavtal samt kommer eventuellt att beskrivas i avtal mellan kommunen och Trafikverket, om ett sådant upprättas.

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 eventuella kostnader för ombyggnad av väg 718, Dalenvägen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer beskrivs mer i detalj i plankostnads- och exploateringsavtal.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

Rönnängs vägförening - Rönnäng ga:3

Befintlig samfällighetsförening kan komma att få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats. Exploatören svarar för kostnader för lantmåteriförrättning avseende omprövning av denna gemensamhetsanläggning.

Nya samfällighetsföreningar

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

Nybildade samfällighetsföreningar kan få framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark.

Ledningsägare

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

Ägare av Rönnäng 1:54, 1:55, 1:80 och 1:149

Respektive ägare svarar för kostnader enligt plankostnadsavtal, erforderlig fastighetsbildning (gäller ej 1:149) och ersättning till berörda fastighetsägare i samband med fastighetsbildning (gäller ej 1:149)

Norconsult AB
Mark och Exploatering

Stefan Unger
stefan.unger@norconsult.com

Revideringar inför antagande:

- uppdatering text samt komplettering text med förtydligande kring parkeringar under rubrik 3.2 Gemensamhetsanläggningar

Tinna Harling, Tjörns Kommun
tinna.harling@tjorn.se



Norconsult AB

Theres Svensson gata 11

Box 8774, 402 76 Göteborg

031 – 50 70 00, fax 031-50 70 10

www.norconsult.se