

UTSTÄLLNINGSHANDLING  
2008-10-20

Detaljplan för bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2

**Olovs Hage**

Tjörns kommun

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **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 bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2, Olovs Hage, utställningshandling upprättad 2008-10-20, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder inom fastigheten Habborsby 2:2, strax öster om Kållekärr.

För området saknas tidigare detaljplan.

Detaljplanen upprättas av Norconsult (fd GF Konsult) i samarbete med Tjörns kommun och Hällingsjö Hus och Byggvaror AB som är att betrakta som exploatör.

## **2 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **2.1 Tidplan för planskedet**

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

För planen gäller följande tidplan:

*-Plansamråd, första kvartalet 2008*

*-Utställning, fjärde kvartalet 2008*

*-Antagande av samhällsbyggnadsnämnden, första kvartalet 2009*

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, GC-väg, äng och gångväg) inom föreliggande detaljplan föreslås att samfällighetsförening(ar) bildas för att ansvara för huvudmannaskapet. 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. Allmän plats, äng skall förvaltas i enlighet med de skötselansvisningar som hör till planen.

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

Fortum distribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och TeliaSkanova för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatören/fastighetsägare.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Exploatör/Ägare av Habborsby 2:2	<ul style="list-style-type: none"><li>- iordningställande av kvartersmark och allmän platsmark</li><li>- uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark.</li><li>- ansökan om erforderlig fastighetsbildning</li><li>- ansvar och kostnader enligt exploateringsavtal</li></ul>
Tjörns kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>- ev. utbyggnad av kommunalt VA-nät</li><li>- ev. säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt.</li></ul>
Vägverket	<ul style="list-style-type: none"><li>- väghållare för väg 723</li></ul>
Fortum Distribution AB	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av elnät</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt</li></ul>
TeliaSkanova	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av telenät</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt</li></ul>
Gemensamhetsanläggning/ Samfällighetsförening (nya och/eller befintliga)	<ul style="list-style-type: none"><li>- framtida skötsel och underhåll av allmän plats och eventuellt även dagvattenanläggning (damm, diken mm)</li></ul>

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal och ska upprätta ett exploateringsavtal för att bl.a. reglera ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, utbyggnad och eventuell anslutning till kommunalt VA-nät mm.

Exploateringsavtal ska vara undertecknat av båda parter *innan* antagandet av detaljplanen.

För att reglera ombyggnad av väg 723 behöver avtal upprättas mellan Vägverket såsom väghållare och kommunen (kommunen/exploatören).

### **3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

#### **3.1 Markägande**

Detaljplanen berör (delar av) fastigheterna Habborsby 2:2, ägd av Ewa Jensen och Lena Engelsen, Skår 1:13 ägd av Märta Karolina Karlsson samt Kållekärr 1:11, ägd av Lennart Morgan Berntsson och Ingela Berntsson. 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.

Den del av Habborsby 2:2 som är planlagd som kvartersmark för bostäder förutsätts delas upp i mindre bostadsfastigheter genom avstyckning. De delar som är planlagda som allmän plats kan antingen upplåtas för gemensamhetsanläggningar, se nedan, alternativt kan marksamfällighet bildas. Om man väljer att upplåta allmän plats områden för gemensamhetsanläggningar är det lämpligt att exploatören/fastighetsägaren överlåter den "restfastighet" som återstår av Habborsby 2:2 till nya och/eller befintliga samfällighetsföreningar då bostadsfastigheter ("B") och gemensam anläggning ("C") har avstyckats.

Två delområden av Habborsby 2:2 skall, genom fastighetsreglering, överföras till Skår 1:13. Aktuella delområden innehåller befintliga brunnar. Som en följd av detta kan det bli aktuellt att se över om något/några servitut eller andra rättigheter behöver ändras eller tas bort.

Planen möjliggör byggrätt för ca 25 bostadshus. Nya fastigheter avses bildas genom avstyckning för de planerade bostäderna. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen, inklusive åtgärder enligt 3.3, 3.4 och 3.5 enligt nedan.

### **3.3 Gemensamhetsanläggningar**

Områdets lokalgator, gångvägar och äng bör ingå i gemensamhetsanläggningar. Antingen kan befintliga gemensamhetsanläggningar utökas i detta syfte alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas. Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och/eller inrättande av nya.

Fastigheterna Skår 1:13 och 1:59 respektive Kåtorp 2:1 har idag enskilda anslutningar till väg 723. Enligt detaljplanen så skall de använda lokalgatan som framtida anslutning till väg 723 vilket innebär att dessa fastigheter skall vara delägare i gemensamhetsanläggning för lokalgatan.

Inom detaljplanen finns område för gemensam anläggning (gemensamhetslokal). Om exploatören väljer att utnyttja den byggrätten så bör den anläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning. Markområdet för anläggningen kan då överlåtas till samfällighetsförening enligt 3.2 ovan.

Föreslagen dagvattenanläggning kan förvaltas genom att damm, diken mm inrättas som gemensamhetsanläggning. Vilka fastigheter som skall ingå i sådan gemensamhetsanläggning får bestämmas i samband med lantmäteriförrättning.

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

Planerade bostadsfastigheters behov av att delta i befintliga vägföreningar/gemensamhetsanläggningar skall bestämmas i samband med lantmäteriförrättning.

### **3.4 Ledningsrätt**

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 4.1, nedan

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, tex tele och el, svarar själv för att säkerställa ledningar med ledningsrätt/servitut.

### **3.5 Servitut**

Fastigheterna Skår 1:13, 1:59 och Kåtorp 2:1 har idag servitutsrätt att taga väg. I detaljplanen är områden upplåtna med servitut åtminstone delvis utlagda som allmän plats, lokalgata. I och med detta kan servituten upphävas eller ändras i samband med lantmäteriförrättning.

## **4 TEKNISKA FRÅGOR**

### **4.1 VA**

Det finns möjligheter att ansluta planerade bostäder till kommunalt VA-nät. Om man väljer att ansluta området till kommunalt VA så kan man antingen välja att låta kommunen bygga ut VA-nät inom planområdet och lämna anslutningspunkter vid blivande tomtgränser. Alternativt så lämnar kommunen en anslutningspunkt där blivande lokalgata möter befintlig väg och exploatören bygger ut VA inom planområdet.

Väljer man att låta kommunen bygga ut VA inom planområdet skall kommunala VA-ledningar tryggas med ledningsrätt. I annat fall blir det nödvändigt att inrätta VA-anläggningen som gemensamhetsanläggning.

I detaljplanens VA-utredning föreslås att kommunen lämna en anslutningspunkt och att exploatören bygger ut VA och dagvatten inom planområdet. Frågan skall dock regleras vidare i exploateringsavtal.

### **4.2 Dagvatten**

Dagvattenhantering regleras i Lagen om allmänna vattentjänster. Då det inte finns kommunalt dagvattennät i närheten av planområdet är det svårt att utöka verksamhetsområdet. Det innebär att exploatören måste ta ansvar för dagvattenhanteringen.

I dagsläget förefaller det dagvattendike som passerar genom planområdet vara oreglerat. En dagvattenutredning har gjorts och bifogats planen. I den framgår hur dagvatten rent tekniskt ska hanteras.

Ansvarsfrågan är dock mer oklar. Beroende på teknisk utformning är det osäkert om Anläggningslagen är tillämplig på en ny dagvattenanläggning. Klart är dock att det kommer att finnas ett framtida ansvar för såväl det dagvatten som idag passerar genom planområdet samt det tillskott av dagvatten som exploateringen ger upphov till. Diken är i planen del av allmän plats och det markområde som är avsedda för diken kan överlåtas tillsammans med övrig "restmark" (se 3.2 ovan) till samfällighetsförening. Det innebär samtidigt att dagvattenanläggning inrättas som gemensamhetsanläggning. Ett alternativ till att lösa framtida förvaltning är att inrätta ett markavvattningsföretag, detta bedöms dock vara en relativt omfattande och komplex åtgärd.

Frågan om dagvattenhantering bör hanteras vidare i exploateringsavtal.

### **4.3 Trafik, parkering**

Befintlig korsning vid väg 723 behöver byggas om till följd av detaljplanen. Projektering samt utbyggnad skall ske i samråd med Vägverket som är väghållare för vägen. Ombyggnad av väg 723 bedöms kunna ske utan ytterligare intrång på fastigheten Kållekärr 1:11. Även korsning mellan väg 723 och befintliga infarter till Habborsby 1:59 mfl fastigheter behöver byggas om så att infart till planområdet kan anläggas. Exploatören bör samråda med berörda fastighetsägare kring detta arbete så att deras tillgång till infarten inte hindras.

Kostnadsfördelning och ansvar kring ombyggnad av väg 723 och befintlig infart kommer att regleras mer i detalj dels i avtal med Vägverket och dels i exploateringsavtal.

Parkeringsbehov för planerade bostäder skall lösas inom kvartersmark.



#### **4.4 El- och teleförsörjning**

Fortum Distribution AB är nätägare och har en transformatorstation i anslutning till planområdet som bedöms klara planerad byggnation. Dom har även en 10 kV-ledning direkt öster om planområdet. Planerad infart till området kommer att korsa de jordkablar som matar transformatorstationen. Skulle planerad byggnation medföra behov av att flytta eller på annat sätt bygga om el-anläggningarna skall detta ske på exploatörens bekostnad. Anslutning och utbyggnad skall i övrigt ske i samråd med nätägaren.

Motsvarande gäller för utbyggnad av och anslutning till telenätet där TeliaSkanova är nätägare.

#### **4.5 Tekniska utredningar/undersökningar**

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Efter terrasseringsarbeten/sprängning skall kontroll av gammastrålning göras. Frågan kan regleras vidare i exploateringsavtal.

### **5 EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen kan få kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät. Kommunen kommer å andra sidan att erhålla intäkter för anslutning till VA-nätet. Detaljplanen bedöms inte medföra ytterligare kostnader för kommunen.

## **5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark och allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt plankostnadsavtal och exploateringsavtal. Exploatören kommer även att få kostnader för ombyggnad av väg 723.

## **5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Befintliga samfällighetsföreningar (vägföreningar)/gemensamhetsanläggningar kan komma att få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats. Nya gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar får framtida ansvar enligt ovan för vissa anläggningar.

NORCONSULT AB

Arkitektur och Samhällsplanering, Mark och exploatering

Stefan Unger