

Lagakrafthandling

2011-03-23

Antagen 2011-04-27, laga kraft 2011-05-27

Detaljplan för

**Myggenäs 1:114 m fl.**

I Myggenäs, 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 Myggenäs 1:114 m fl, laga kraft vunen 2011-05-27, ska genomföras.

Syftet med detaljplanen är att pröva frågan om kompletterande bostäder i anslutning till den angränsande detaljplanen för Västergårdshamn i Myggenäs, Tjörns kommun(1192-09-10; rev 1993-09-23).

Området är tidigare inte planlagt.

Detaljplanen upprättas av Tjörns kommun i samarbete med Arcobello AB och Thomas Hagberg, delägare av Myggenäs 1:114 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, tredje kvartalet 2009
- Utställning, andra kvartalet 2010
- Antagande av samhällsbyggnadsnämnden, andra kvartalet 2011

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 (huvudväg,lokalgata, infart och natur) inom föreliggande detaljplan föreslås att befintlig samfällighetsföreningar / gemensamhetsanläggning, Västergårdshamns vägförening (Myggenäs Ga:4), 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.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark för bostäder ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten. Detta gäller dock ej fastigheten Myggenäs 1:25 där fastighetsägaren är ansvarig.

Fortum distribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Telia Sonera för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatören/fastighetsägare. Detta gäller dock ej fastigheten Myggenäs 1:25 där fastighetsägaren är ansvarig.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

| Ansvarig   | Anläggning  |
|--|---|
| Exploatör/Ägare av Myggenäs 1:114                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- iordningställande av allmän plats</li><li>- uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark, avser Myggenäs 1:114.</li><li>- ansökan om erforderlig fastighetsbildning</li><li>- ansvar och kostnader enligt plankostnadsavtal och exploateringsavtal</li></ul> |
| Ägare av Myggenäs 1:25                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark, avser Myggenäs 1:25</li><li>- ansökan om erforderlig fastighetsbildning.</li></ul>   |
| Tjörns kommun  | <ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av kommunalt VA-nät</li><li>- säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt.</li><li>- åtgärder vid väg 169 (villkor överförs delvis genom exploateringsavtal till exploatör)</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>   |
| Telia Sonera   | <ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av telenät</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt</li></ul>   |
| Västergårdshamns samfällighetsförening (Myggenäs Ga:4) | <ul style="list-style-type: none"><li>- framtida skötsel och underhåll av allmän plats</li></ul>  |
| Nya gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar   | <ul style="list-style-type: none"><li>- framtida skötsel och underhåll av gemensamma anläggningar inom kvartersmark (garage 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.

## **2.4 Regler och tillstånd**

En behovsbedömning har gjorts och utifrån den bedöms inte planen vara av sådan påverkan eller omfattning att en miljökonsekvens beskrivning behövs. Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

## **3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **3.1 Markägande**

Detaljplanen berör de privatägda fastigheterna Myggenäs 1:114 och Myggenäs 1:25. Även Myggenäs 1:28 och 1:29 berörs av detaljplanen även om dessa fastigheter ligger utanför planområdet. 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 15-20 bostadshus. Den del av Myggenäs 1:114 som är planlagd som kvartersmark för bostäder förutsätts delas upp i mindre bostadsfastigheter genom avstyckning. De delar som är planlagda som allmän plats kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggning(ar), se nedan.

Del av Myggenäs 1:114 är idag upplåten med servitutsrätt för utfart till förmån för Myggenäs 1:29 (se 3.5 nedan). Den delen är i detaljplanen utlagd som kvartersmark för bostäder, y1 och bör regleras till Myggenäs 1:29.

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**

De delar av planområdet som är utlagd som allmän plats bör ingå i gemensamhetsanläggning(ar). Det föreslås ske genom att befintlig gemensamhetsanläggning, Myggenäs Ga:4 (förvaltas av Västergårdshamns samfällighetsförening) utökas i detta syfte. Exploatören skall därför ansöka om och bekosta ändring av befintlig gemensamhetsanläggning.

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

I höjd med Myggenäs 1:87 och öster om Brattvägen planeras två nya bostadsfastigheter. De kommer att ha en gemensam infart som skall inrättas som gemensamhetsanläggning.

Planerade och befintliga fastigheters behov av att deltaga i befintliga gemensamhetsanläggningar, andelstal mm skall bestämmas genom lantmäteriförrättning.

De parkeringar (garage) som föreslås i den norra delen av planområdet är avsedda för planerade bostäder och gäster till dessa. Under förutsättning att planerade bostäder styckas för att bilda enskilda fastigheter blir det nödvändigt att inrätta dessa som gemensamhetsanläggning. Delägande och andelstal för parkeringarna skall bestämmas vid lantmäteriförrättning. Utöver parkeringar kan det bli aktuellt att inrätta ytterligare anläggningar inom kvartersmark, tex sop- och återvinningsanläggningar, som gemensamhetsanläggningar för planerade bostäder. Det är något som exploatören får ansöka om och bevaka i samband med lantmäteriförrättning.

### **3.4 Ledningsrätt**

Inom planområdet finns område med "u" redovisat, Inom det området skall ledningsrätt för underjordiska kommunala VA-ledningar med tillbehör upplåtas. Frågan skall regleras i exploateringsavtal. Se även 4.3, nedan

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

### **3.5 Servitut**

Myggenäs 1:29 har servitutsrätt dels för utfart och dels för vattenledning som belastar Myggenäs 1:114. I och med att den del av servitutsområdet som omfattar utfart förutsätts regleras till Myggenäs 1:29 kan servitut i och med det upphöra inom den delen. Myggenäs 1:29 kommer dock även fortsättningsvis att behöva servitut för vattenledning inom Myggenäs 1:114 men i ny sträckning (över planerad bygggrätt i planens södra del). Se även 4.3 avseende servitut för vattenledning.

Myggenäs 1:28 har en olokaliserad servitutsrätt att ta väg över Myggenäs 1:114. I detaljplanen har en möjlig utfart till Brattvägen angetts (genom bestämningen y2 på plankartan). Att lokalisera en sådan rättighet med juridisk verkan kräver dock lantmäteriförrättning (fastighetsbestämning). Såväl ägare av tjänande (Myggenäs 1:114) som härskande (Myggenäs 1:28) kan ansöka om detta. Parterna kan också komma överens om hur servitutet skall utnyttjas för att sedan gemensamt ansöka om det.

Myggenäs 1:25 har servitutsrätt att taga väg som belastar Myggenäs 1:114. I och med att fastigheten kommer att gränsa till allmän plats, lokalväg kan detta servitut upphöra. Fastigheten har även servitutsrätt att taga vatten samt ansluta avloppsledning som belastar Myggenäs 1:114. Fastigheten saknar dock VA-anläggning. Enligt detaljplanens VA-utredning så ska Myggenäs 1:25 anslutas till, det kommunala VA-nätet. I och med det kan även servitut för vatten upphöra. Frågan bör regleras i samband med lantmäteriförrättning. Se även 4.3.

## **4 TEKNISKA FRÅGOR**

### **4.1 Utbyggnad av allmän plats**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Utbyggnad skall ske i enlighet med planhandlingar och i samråd med blivande huvudman för allmän plats (förutsätts vara Västergårdshamns samfällighetsförening). Exploatören skall samråda med framtida huvudman angående standard (bredd, beläggning, belysning mm), överlämnande, besiktning, garantiåtaganden, byggtrafik m m.

### **4.2 Utbyggnad inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Detta gäller dock ej utbyggnad inom Myggenäs 1:25 där fastighetsägaren är ansvarig eller delar av Myggenäs 1:114 som upplåts för servitut, ledningsrätt eller liknande där respektive rättighetshavare är ansvarig för utbyggnad.

### **4.3 VA, Dagvatten**

Till detaljplanen hör särskild VA-utredning som även omfattar dagvatten. Anslutning och utbyggnad av VA-anläggningar inklusive dagvatten, skall genomföras i enlighet med VA-utredning och övriga planhandlingar och i samråd med kommunens tekniska avdelning.

Området skall anslutas till kommunalt VA-nät i Västergårdshamnområdet och kommunen anvisar anslutningspunkt(er).

Fastigheten Myggenäs 1:29 har en enskild VA-lösning med servitut för vattenledning och enskild avloppsanläggning. Fastigheten ska dock anslutas till kommunalt VA-nät till följd av detaljplanen.

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.

### **4.4 Åtgärder utanför plan**

Befintlig korsning vid väg 169 söder om planområdet behöver åtgärdas till följd av detaljplanen. Projektering samt utbyggnad skall ske i samråd med Vägverket som är väghållare för vägen. Kostnadsfördelning och ansvar kring ombyggnad av väg 169 kommer att regleras dels i avtal mellan kommunen och Vägverket och även i exploateringsavtal.

### **4.5 Trafik, parkering**

Parkeringsbehov för planerade bostäder skall lösas inom kvartersmark. Besökande till området hänvisas till parkeringsplatser i anslutning till det område där lekplats kan anläggas.

### **4.6 EI- och teleförsörjning**

Anslutning och utbyggnad till elnät skall ske i samråd med Fortum Distribution AB. Motsvarande gäller för utbyggnad av och anslutning till telenätet där Telia Sonera är

nätägare. Exploatören/fastighetsägare skall därför samråda med respektive nätägare. Kommunen deltar inte i utbyggnad av el- eller telenät.

Exploatören är medveten om att Myggenäs 1:29 har el- och teleledningar i samma sträckning som fastighetens befintliga VA-ledning (längs med Brattvägen). Innan utbyggnad av GC-bana sker skall exploatören samråda med Myggenäs 1:29 angående eventuell flytt av el- och teleledningar.

Exploatören är medveten om att Myggenäs 1:29 har el- och teleledningar i samma sträckning som fastighetens befintliga VA-ledning (längs med Brattvägen). Dock finns ingen formell rättighet upplåten för detta. Innan utbyggnad av GC-bana sker skall exploatören samråda med Myggenäs 1:29 angående eventuell flytt av el- och teleledningar.

#### **4.7 Tekniska utredningar/undersökningar**

Se planbeskrivning för de tekniska utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören/ berörd fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

### **5 EKONOMISKA FRÅGOR**

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

Kommunen kommer att 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 utöver vad som regleras i plankostnads- och exploateringsavtal.

#### **5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark (inom Myggenäs 1:114) och allmän plats, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt plankostnadsavtal och exploateringsavtal.

#### **5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Västergårdshamns samfällighetsförening (Myggenäs ga:4) förutsätts få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats.

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

Ägaren av Myggenäs 1:25 svarar för kostnader förknippade med utbyggnad inom egen fastighet. Övriga berörda fastighetsägare svarar på motsvarande sätt för utbyggnad inom egen fastighet.

NORCONSULT AB

Arkitektur och Samhällsplanering, Mark och exploatering

Stefan Unger