



ANTAGANDEHANDLING 2009-12-14

Detaljplan för

**ÖSTRA KLÄDESHOLMEN,
KLÄDESHOLMEN 1:1, 1:109 mfl**

Tjörns kommun, Västra Götalands län

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 Östra Klädesholmen ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya ändamål för magasinsområdets bebyggelse samtidigt som den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen bevaras samt att så långt som möjligt anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden för övriga delar av östra Klädesholmen.

Detaljplanen upprättas av Arkitekterna Krook & Tjäder AB i samarbete med Tjörns kommun och Bolaget Svaljul.

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, andra-tredje kvartalet 2008
- Utställning, andra kvartalet 2009
- Antagande av samhällsbyggnadsnämnden, fjärde kvartalet 2009.

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och eventuell byggnation 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 Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning

Tjörns kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Istället föreskriver detaljplanen s.k. enskilt huvudmannaskap.

Klädesholmens vägförening är idag huvudman för gatan och förutsätts kvartstå som sådan. Eventuellt övertar vägföreningen även ansvaret för övrig allmän plats, alternativt kan separat samfällighetsförening bildas för förvaltningen av naturmarken.

För tillkommande allmänna platser inom föreliggande detaljplan föreslås att förvaltningen övertas av befintlig vägförening. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudman när övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen.

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

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

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av respektive fastighetsägare.

Kommunen och föreningen Svaljul har upprättat plankostnadsavtal.

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägande

Berörda fastighetsägare framgår av den till detaljplanen bifogade fastighetsförteckningen.

3.2 Mark ingående i allmän plats

Kommunen äger merparten av den allmänna platsmarken. Dock berörs ett flertal privata fastigheter av allmän plats. Vilket framgår av nedanstående redovisning och bilaga 1-7.

Huvudmannen för allmän plats har skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det men har också rätt att ta marken i anspråk genom servitut eller annan nyttjanderätt. Rätten att ta marken i anspråk fastställs vid anläggningsförrättning där även eventuella ersättningsanspråk behandlas. Enligt ersättningsbestämmelserna i Plan- och bygglagen skall ersättning för marken erläggas enligt vad marken var värd innan den angavs som allmän plats.

Huvudmannen för allmänplats ansvarar för skötsel av densamma. Vad gäller underhåll av de delar av allmän plats som utgör bryggor i detaljplanen är det eftersträvansvärt att underhåll m m sker i samråd med intilliggande fastighetsägare. Ett särskilt avtal kan upprättas mellan kommunen, vägföreningen samt markägarna, som reglerar ansvarsfrågan för allmän plats samt frågan angående drift och underhåll av densamma.

Nedan redovisas vilka privata fastigheter som berörs av allmän plats, vilket även framgår av bilaga 1-7.

Klädesholmen 1:4	3 m ²
Klädesholmen 1:5	11 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:6	18 m ²
Klädesholmen 1:7	3 m ²
Klädesholmen 1:8	3 m ²
Klädesholmen 1:9	3 m ²
Klädesholmen 1:33	2 m ²
Klädesholmen 1:38	3 m ² (två områden)

Klädesholmen 1:47	11 m ²
Klädesholmen 1:51	7 m ²
Klädesholmen 1:52	19 m ²
Klädesholmen 1:55	3 m ²
Klädesholmen 1:66	82 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:78	21 m ²
Klädesholmen 1:80	3 m ²
Klädesholmen 1:83	30 m ²
Klädesholmen 1:95	7 m ²
Klädesholmen 1:96	9 m ²
Klädesholmen 1:97	5 m ²
Klädesholmen1:99	19 m ²
Klädesholmen 1:100	4 m ²
Klädesholmen 1:101	12 m ²
Klädesholmen 1:102	4 m ²
Klädesholmen 1:103	2 m ²
Klädesholmen 1:109	50 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:112	15 m ²
Klädesholmen 1:116	13 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:123	13 m ²
Klädesholmen 1:127	31 m ²
Klädesholmen 1:144	2 m ²
Klädesholmen 1:161	36 m ²

3.3 Kvartersmark

Detaljplanen innebär att fastighetsförhållandena skall anpassas till befintliga förhållanden så långt som möjligt. Detta innebär att fastighetsregleringar krävs för att bilda fastigheter som överensstämmer med de nya gränserna. Både privata och kommunala fastigheter berörs.

För att fullfölja planen krävs att kommunal mark förvärvas av privata fastigheter. Värdet på marken bedöms efter i detaljplanen angiven användning. Följande fastigheter skall förvärva mark från kommunen för att överensstämma med detaljplanen (se även bilaga 1-7):

Klädesholmen 1:4	6 m ² (två områden)
------------------	--------------------------------

Klädesholmen 1:5	110 m ² (två områden)*
Klädesholmen 1:6	ca 65 m ² (två områden)**
Klädesholmen 1:7	20 m ²
Klädesholmen 1:8	1 m ²
Klädesholmen 1:9	5 m ²
Klädesholmen 1:33	1 m ²
Klädesholmen 1:38	11 m ²
Klädesholmen 1:47	20 m ²
Klädesholmen 1:51	11 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:52	61 m ² (tre områden)
Klädesholmen 1:54	1 m ²
Klädesholmen 1:55	3 m ²
Klädesholmen 1:56	2 m ²
Klädesholmen 1:65	3 m ²
Klädesholmen 1:66	5 m ²
Klädesholmen 1:76	31 m ²
Klädesholmen 1:77	7 m ²
Klädesholmen 1:82	140 m ²
Klädesholmen 1:83	9 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:84	7 m ²
Klädesholmen 1:87	22 m ²
Klädesholmen1:99	41 m ²
Klädesholmen 1:100	53 m ² (tre områden)
Klädesholmen 1:101	6 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:102	19 m ² (tre områden)
Klädesholmen 1:103	3 m ²
Klädesholmen 1:107	1 m ²
Klädesholmen 1:109	57 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:110	8 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:112	9 m ²
Klädesholmen 1:116	13 m ² (två områden)
Klädesholmen 1:117	5 m ²
Klädesholmen 1:119	1 m ²
Klädesholmen 1:123	6 m ²

Klädesholmen 1:127	31 m ²
Klädesholmen 1:138	1 m ²
Klädesholmen 1:144	4 m ²
Klädesholmen 1:145	40 m ² (tre områden)
Klädesholmen 1:149	2 m ²
Klädesholmen 1:152	10 m ²
Klädesholmen 1:154	53 m ²
Klädesholmen 1:159	3 m ²
Klädesholmen 1:162	1 m ²
Klädesholmen 1:174	7 m ² (två områden)

*Området i anslutning till Klädesholmen 1:110, som skall överföras till Klädesholmen 1:5, kommer vid försäljningen att belastas av ett 1 m brett servitut, för skötsel och underhåll av byggnad, till förmån för Klädesholmen 1:110.

** Inom del av Klädesholmen 1:6 och den intilliggande marken har kommunen för avsikt att ordna parkering för annan fastighet.

Överföringen av marken sker genom fastighetsreglering. Samtliga regleringar förutsätts kunna ske genom frivilliga uppgörelser mellan berörda parter i vilka ersättningen för marken regleras. Syftet med regleringarna är att fastigheterna skall överensstämma med detaljplanen. Fastighet som inte överensstämmer med detaljplan kommer inte att beviljas bygglov vid en framtida bygglovsprövning.

Även marköverlåtelse mellan privata fastigheter kan bli aktuella med anledning av detaljplanen. Eventuella uppgörelser förutsätts kunna ske genom frivilliga överenskommelser mellan berörda parter.

3.4 Arrendetomter

Bostadsarrende

Kommunen upplåter ett flertal tomter med bostadsarrenden, d v s tomterna är bebyggda med bostadshus som ägs av privatpersoner. Kommunens syfte är att efter detaljplanens antagande avstycka dessa tomter och sälja dem till arrendatorerna om intresse finns. Avgränsning av tomterna framgår av detaljplanen och kan avvika från idag upplåtet område. Arealerna på de tänkta nya fastigheterna framgår av bilaga 1-7. En av byggnaderna (söder om Klädesholmen 1:77) som idag ligger på en

arrendetomt ligger delvis på allmän plats. För att förlänga detta bostadsarrende alternativt sälja fastigheten krävs en flyttning/rivning av del av befintlig byggnad.

Lägenhetsarrende

Befintliga förråd markerade med "V₁" på plankartan är till största delen upplåtna med lägenhetsarrende. Förråden är ej avstyckningsbara eller möjliga att genom fastighetsreglering föras till privat fastighet.

Arrendeavtalen för befintliga byggnader på allmän plats, vid fastigheterna 1:95 och 1:119, 1:149 samt 1:116 sägs upp vid arrendetidens utgång och byggnaderna rivs på bekostnad av arrendatorn. Arrendatorerna kan komma att erbjudas att, på egen bekostnad, uppföra nya förråd på annan plats inom planområdet. En ny placering för uppförande av sjöbod kan erbjudas om arrendatorn är skriven i Tjörns Kommun, annars strider förfarandet mot kommunens sjöbodspolicy.

Befintliga bryggor markerade med V₂ på detaljplanen upplåts genom lägenhetsarrenden. Bryggorna skall vara allmänt tillgängliga vilket framgår av planen, men som också kommer att regleras i respektive avtal.

3.5 Servitut

Inom detaljplaneområdet skall befintliga gångvägar (x) vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Dessa gångvägar säkerställs med servitut till förmån för kommunens fastighet Klädesholmen 1:1, där sådant inte redan finns. Belastade fastigheter är Klädesholmen 1:9, 1:47, 1:78, 1:96, 1:120, 1:124, 1:138, 1:144, 1:149, 1:152, och 1:175. Servitut finns för gångväg vid fastigheterna 1:78, 1:120 m fl samt för gångvägen vid 1:152 m fl, vilket gör att några nya avtal för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera på dessa platser inte behövs.

Många av byggnaderna inom planområdet är byggda med huslivet i fastighetsgräns. Detta innebär ofta att takutsprång m m tar allmän plats i anspråk. För att säkerställa detta på befintliga hus säkerställs utsprången med servitut på begäran av berörda fastighetsägare.

3.6 Gemensamhetsanläggningar

Den del av den allmänna platsen som idag utgör vägar ingår idag i Klädesholmens vägförening. Möjligheterna att utöka befintliga gemensamhetsanläggningar med

ytterligare mark prövas i anläggningsförrättning, där även ändring av andelstal för fastigheter som får ändrad användning kan prövas. Alternativt kan ny samfällighetsförening bildas för förvaltning av övrig allmän plats.

Vid anläggningsförrättningen prövas även frågan om vilken ersättning fastighetsägare till fastighet som avstår mark till gemensamhetsanläggning är berättigad till.

3.7 Fastighetsbildning m m

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

Kommunen ansöker om och bekostar eventuell avstyckning av arrendetomter.

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen på respektive fastighet.

3.8 Varsamhetsbestämmelser

I området finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Dessa värden har detaljplanen tagit hänsyn till. De varsamhets- och skyddsbestämmelser som finns för bebyggelsen är till för att bevara de gamla kulturmiljöerna även i framtiden. Dels ingår rivningsförbud (q) för Bremerska villan med anslutande trädgård och ekonomibyggnader och dels ingår exteriöra bestämmelser för övriga "k"-märkta byggnader.

3.9 Privata anläggningar på allmän plats

I det fall det ligger privata anläggningar på allmän plats åligger det ägaren till anläggningen att ta bort dessa på egen bekostnad.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA

Va-ledningar finns idag utbyggt till detaljplaneområdet.

4.2 Trafik, parkering

Parkeringsbehov skall i första hand lösas på kvarteretsmark. De större fastigheterna inom magasinsområdet kan lösa sin parkering i bottenplanet av bebyggelsen.

4.3 El- och teleförsörjning

Fortum Distribution AB är nätägare, el och TeliaSkanova nätägare, tele inom planområdet. Anslutning och utbyggnad skall ske i samråd med nätägarna. Vid eventuell flyttning av anläggningar för el- och telekommunikation svarar respektive exploatör för uppkomna kostnader.

4.4 Risker och störningar

Särskilda krav ställs på byggnader p g a översvämningsrisk och p g a bebyggelsens brandfarlighet m m.

Enligt av WSP utförd och till planen bifogad särskild brandriskutredning föreslås bl a följande åtgärder för att minska risken för brand och spridning av brand inom planområdet:

- Skapa brandskyddsgator i bebyggelsen genom fasadsprinkler, brandskyddat glas i fönster, rivning/flyttning av byggnader.
- Kravnivåer vid bygglovgivning.
- Brandvarnare och släckutrustning i samtliga hus.
- Erforderliga räddningsvägar skall finnas.
- Tillgången till släckvatten tryggas genom utbyggnad/uppgradering av markpostnätet eller motsvarande.
- I Vadviken ges möjlighet att uppföra pumpstation för släckvatten från havet inom anvisat E-område.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen erhåller intäkter från försäljningar av mark för arrendetomter samt för försäljning av diverse mindre markområden.

Kommunen erhåller sannolikt intäkter för anslutning till VA vid ändrad användning av byggnaderna i magasinsområdet.

Plankostnadsavtal finns som täcker plankostnaderna för magasinsområdet.

Kostnader för förvärv av mark där vissa arrendebyggnader ligger uppkommer.

På sikt kommer kostnader för utbyggnad av brandskyddsåtgärder på allmän plats att uppkomma.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser

I vissa fall kan varsamhets- och skyddsbestämmelser utlösa ersättningskyldighet för kommunen. Eventuellt ersättningsberättigande får utredas i varje specifikt fall.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna och arrendatorer

Berörda fastighetsägare svarar för samtliga kostnader på respektive fastighet, vilket även inkluderar eventuella brandskyddsåtgärder.

Arrendatorer av bostadsfastigheter ges möjlighet att efter planens antagande friköpa respektive arrendetomt.

Fastigheter som skall avstå mark till allmän plats ersätts för detta.

Fastigheter som skall tillförs mark ersätter den avstående fastighetsägaren för detta.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för vägförening

Ev kan befintlig vägförening kommer att få utökad framtida ansvar för skötsel och underhåll av all allmän plats. Alternativt kommer ny samfällighetsförening att bildas som kommer att svara för skötsel och drift av naturmarken.

Alingsås 2009-12-14

Anders Bergquist

Civilingenjör