



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 2013-11-21  
NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING)  
LAGA KRAFT 2014-03-10

# Detaljplan för Rönäng 1:553 m fl Bostäder på Skalåsberget

Tjörns Kommun, Västra Götaland

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

#### 1. INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen syftar till att genom normalt planförfarande skapa förutsättningar för nybyggnation av bostäder i Rönnäng.

#### 2. HUVUDMÄN

Kommunen inte är huvudman för allmän plats. Planen föreskriver s.k. enskilt huvudmannaskap med Rönnängs vägförening som huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ansvar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Rönnängs Vägförening	-förvaltning av allmän plats; lokalgata, gångväg samt naturmark
Exploatör	-byggnader och anläggningar inom kvartersmark, utbyggnad av allmän plats; lokalgata och gångväg samt flyttning av samfällad väg, utbyggnad av VA
Kommunen	-drift av VA
Fortum	-elförsörjning
TeliaSonera	-teleförsörjning

### **3 TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID**

Följande övergripande tidplan redovisar hur planförslagets handläggning bedöms ske:

- Beslut om utställning fjärde kvartalet 2012
- Planutställning, fjärde kvartalet 2012
- Antagande, årsskiftet 2013/2014.

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

### **4 AVTAL**

Innan detaljplanen antas skall ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna. Detta skall bl a reglera exploatörernas ansvar, erforderlig fastighetsbildning m.m. som är en direkt följd av eller en förutsättning för utbyggnaden.

Kommunen och exploatörerna avser träffa överenskommelse angående överlåtelse av gatumark och naturmark.

### **5. MARKFRÅGOR OCH FASTIGHETSBLDNING MM**

#### 5.1 Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning.

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av tre ägare.

#### 5.2 Allmän plats

Allmänplats-marken inom planområdet utgörs av trafikområde för LOKALGATA, P-PLATS samt naturområde för NATUR.

#### 5.3 Kvartersmark

Fastighetsbildning skall ske så att del av Rönnäng 1:553, del av Rönnäng 1:198 samt del av Rönnäng 1:27 genom fastighetsreglering överförs till nya fastigheter.

Område för tekniska anläggningar, E1, E2 och E3, överförs genom fastighetsreglering till nya fastigheter.

#### 5.4 Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning (för allmän plats utanför planen) påverkas då

nya fastigheter inom planen kommer att behöva bli delägare. Exploatörerna bör samråda med befintlig ga (vägförening) kring hur byggnation skall ske (besiktning, tillfälliga åtgärder etc).

Andelstal för utförande, drift och underhåll fastställs vid anläggningsförrättning.

### 5.5 Fastighetsbildning

Exploatörerna skall ansöka och bekosta fastighetsbildning enligt punkt 5.3 och 5.4 ovan.

Om kommunen i framtiden blir huvudman för de allmänna VA-ledningar inom detaljplaneområdet, förbehåller sig Kommunen ledningsrätt. Exploatören förbinder sig att upplåta sådan ledningsrätt utan ersättning samt att underteckna de ytterligare avtal som kan krävas.

Kommunens rätt ska säkerställas genom tillskapande av ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen (LL), varvid detta avtal ska anses utgöra en sådan överenskommelse som anges i 14§ LL.

Eventuellt inrättande av ledningsrätt/servitut för övriga ledningar såsom el- och teleledning inom kvartersmark ska dock ansökas om och bekostas av respektive ledningshavare.

## **6. TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### 6.1 Vägar

Exploatörerna ansvarar för att lokalgata och besöksparkering utbygges. Exploatörerna ansvarar även för flyttning av del av samfälld väg, s 20.

### 6.2 Parkering

All boendeparkering ska ske på kvartersmark. Besöksparkering anordnas på allmän plats.

### 6.3 Vatten och avlopp samt dagvatten

Tillkommande byggrätter kan anslutas till kommunalt VA-nät. Kommunen anvisar anslutningspunkter. Exploatören bygger ut VA-ledningar i enlighet med den till detaljplanen hörande VA-utredningen samt övriga planhandlingar. Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt ledningsnät regleras enligt gällande VA-taxa och i samråd med kommunen.

Vad som anges för utbyggnad av vatten och avlopp (VA) omfattar även dagvatten. Dagvatten föreslås omhändertas lokalt genom infiltration eller fördröjning och vid behov avledning till anslutande dike.

Tryckstegringsstation för dricksvatten och pumpstation för spillvatten ska byggas inom planområdet.

#### 6.4 El och tele

Fortum ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. En transformatorstation anläggs inom område E3. Exploatörerna ansvarar för att samråd sker med Fortum så att anslutning och eventuell utbyggnad av elnätet genomförs. Befintligt ledningsnät för tele finns i Hakefjordsvägen och Trolldalsvägen.

#### 6.5 Utredningar

VA- och dagvattenutredning, geoteknisk utredning inkl bergsteknisk besiktning, gatubyggnadsutredning, arkeologisk utredning, bullerutredning, antikvarisk utredning samt naturinventering har utförts, som underlag för detaljplanen och bifogas som en del av planhandlingarna. Exploatörerna ansvarar för och bekostar eventuella övriga tekniska utredningar som blir nödvändiga till följd av detaljplanens genomförande.

### **7. STÖRNINGSSKYDD**

Fastigheter inom planområdet ska klara gällande riktlinjer avseende trafikbuller.

### **8. EKONOMI**

#### 8.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inga kostnader kommer att belasta kommunen i samband med detaljplanens genomförande.

Kostnader i samband med planarbetet regleras i planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören vilket innebär att planavgift inte ska tas ut vid exploatörens bygglovansökan under planens genomförandetid.

#### 8.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna svarar för samtliga kostnader för iordningsställande och uppförande av byggnader och anläggningar inom planområdet inklusive kostnader för anslutning till elnät. Vidare skall exploatörerna svara för kostnader i enlighet med det exploateringsavtal som upprättats mellan kommunen och exploatören, anslutning till kommunalt VA-nät samt erforderlig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande. Exploatörerna bekostar flyttning av del av samfärd väg, s 20.

#### 8.3 Övrigt

Ledningsägare svarar för drift och underhåll av sina anläggningar.

Detaljplanen får konsekvenser för befintlig(a) ga utanför planområdet då det blir en annan delägarkrets och även mer allmän plats (lokalgatan) att förvalta.

Hans Jönsson  
Exark arkitekter

## **REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER PLANUTSTÄLLNING**

Planbeskrivningen har efter utställning redaktionellt justerats pga:  
att befintlig bullerstörd byggnad utgått ut planområdet, att förtydliganden införts om Ängholmens reningsverk, att konventionellt brandvattensystem ska användas, att vägområdet vid områdesentrén justerats, att förtydliganden gjorts avseende att vägområdet centralt i planområdet breddats för att inrymma vägslänter och bergskärningar samt redovisning av att en kompletterande naturvärdesbedömning utförts.

Plankartan har efter utställning justerats med:  
ett bredare vägområde inkluderande erforderliga vägslänter, att bullerstörd befintlig byggnad tagits bort från planområdet, redaktionell justering av bestämmelse avseende geoteknik samt att marginell justering gjort av en tomtgräns pga förekomst av järnek.

Hans Jönsson  
Exark arkitekter