

GRANSKNINGSHANDLING

2021-12-06

Detaljplan för Häggvall 3:43

Höviksnäs

Tjörns kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Genomförandebeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Denna beskrivning redogör för hur detaljplan för bostäder på Häggvall 3:43 bör genomföras. För området saknas tidigare detaljplan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (SFS 2010:900). För detaljplanen gäller följande tidplan förutsatt att detaljplanen inte överklagas:

Granskning	3e kvartalet 2021
Beslut om antagande	1e kvartalet 2022
Laga kraft	1e kvartalet 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla men då har fastighetsägaren inte rätt till ersättning om den ändras eller upphävs.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Följande fyra fastigheter berörs av detaljplanen; Häggvall 3:43, 2:13, 6:1 som alla är privatägda samt Hövik 5:1 som ägs av Tjörns kommun. Häggvall 3:43 belastas till övervägande del av i planen utlagd kvartersmark. Resterande fastigheter belastas av i planen utlagd allmän plats gata. Kommunens fastighet Hövik 5:1 belastas också av ett mindre område av kvartersmark för gemensam sophantering.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägare inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen.

Beslut ska fattas om hur anläggningarna (gator, sophantering) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt ska förvaltas och skötas. Detta sker genom att ägaren till Häggvall 3:43 ansöker om

lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Se vidare information om gemensamma anläggningar under rubriken Gemensamhetsanläggningar.

Anläggningar inom kvartersmark

Ägare till Häggvall 3:43 anlägger och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan ägaren till Häggvall 3:43 och Tjörns kommun.

Exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas av kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande och fastighetsbildning.

Avtalet ska reglera utbyggnad av allmän plats, utbyggnad av vatten och avlopp, sophantering, tid för genomförande, standard på anläggningar, ersättning för upplåtelser mellan parterna och kommunens administration vid genomförandet, ersättning för överlämnande av anläggningar, olika ansvar m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planenlig fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas.

Den del av fastigheten Hövik 5:1 som i detaljplanen angetts som kvartersmark för gemensam sophantering bör fastighetsregleras till exploateringsfastigheten Häggvall 3:43.

Den mark som i detaljplan ska bli allmän plats, dvs mark för gata, berör fastigheterna Häggvall 2:13, 3:43, 6:1 samt Hövik 5:1. Berörd del av Häggvall 3:43 bör fastighetsregleras till exempel till kommunens fastighet Hövik 5:1 för att resterande del av Häggvall 3:43 ska bli planenlig och endast bestå av kvartersmark. Det går bra att låta övrig befintlig fastighetsindelning finnas kvar och att Hövik GA:12 omprövas och utökas till att även omfatta område för allmän plats.

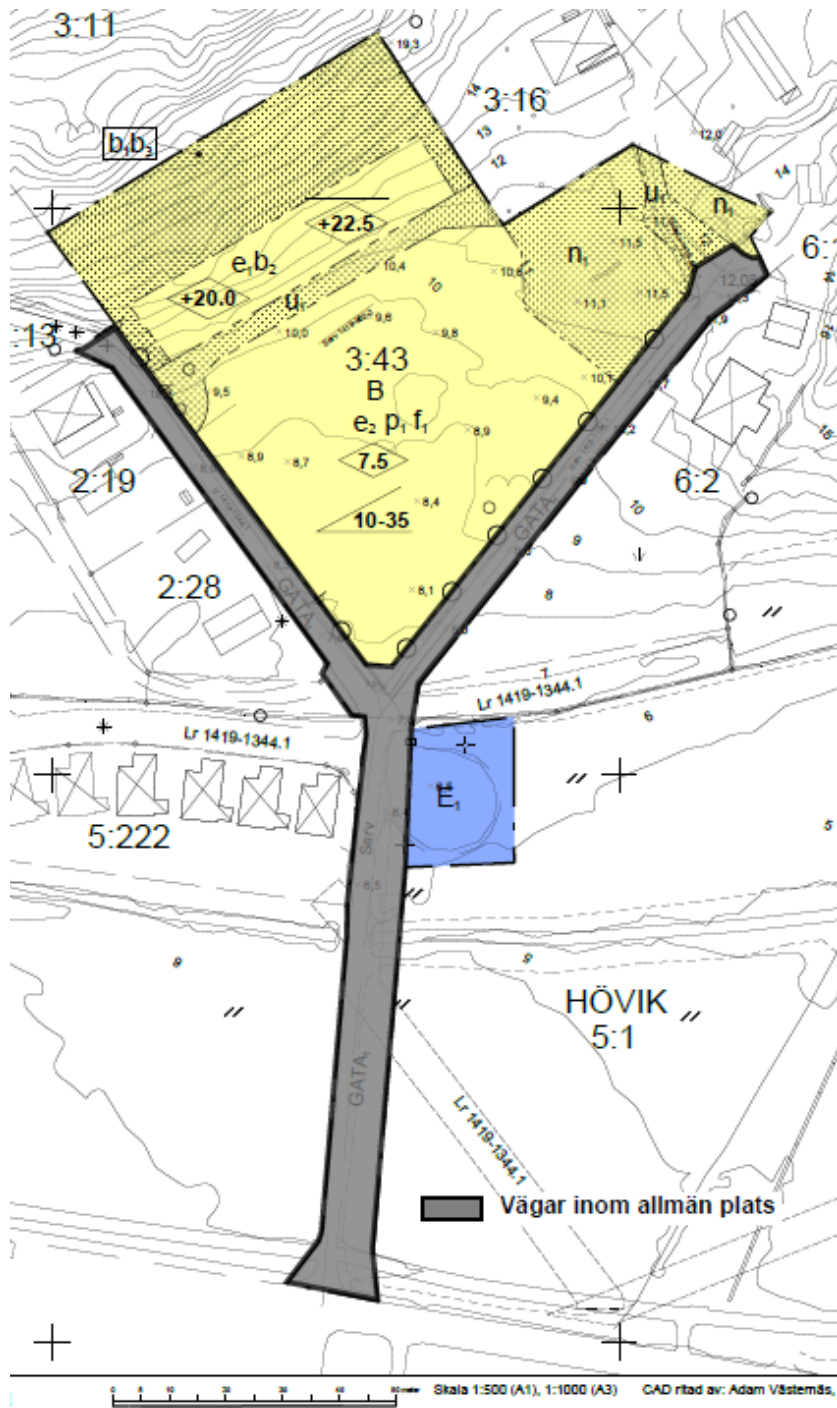
Fastigheterna Häggvall 2:13, 3:43, 6:1 och Hövik 5:1 belastas av vägservitut som kommer att upphävas. Förmånsfastigheterna kommer att ingå i den omprövade gemensamhetsanläggning Hövik GA:12 med lämpligt andelstal för utförande och drift.

Hövik 5:1 belastas i en mindre del av Hövik GA:12 som kommer att omprövas i samband med planläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

Vid en anläggningsförrättning bildas en gemensamhetsanläggning där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta de gemensamma anläggningarna. Åtkomst av mark, skötsel m.m. ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan delägande fastigheter med en klarlagd ansvarsfördelning för kostnader och åtaganden m.m. Varje delägande fastighet erhåller andelstal i anläggningen avseende utförande och drift.

Om exploatering sker i enlighet med illustration föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning Hövik GA:12, belägen väster om planområdet, omprövas i en lantmäteriförrättning till att också omfatta vägar inom planområdet som utgör allmän plats, se fig 1. Höviksnäs vägförening har idag ansvar för och förvaltar denna gemensamhetsanläggnings befintliga vägar och öppna platser. Det rekommenderas att ägare till Häggvall 3:43 kontaktar Höviksnäs vägförening och för en dialog om att ingå i deras gemensamhetsanläggning och deras förening. Tillkommande delägande fastigheter i Hövik GA:12 föreslås vara Häggvall 3:43 samt de fastigheter som idag nyttjar befintliga vägar sydväst och sydöst om planområdet, se fastighetskonsekvensbeskrivningen för detaljer. Tillkommande fastighetsägares andelstal i Hövik GA:12 fastställs vid lantmäteriförrättning.



Ansökan om lantmäteriförrättning

Ägare till Häggvall 3:43 ansöker om erforderlig fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning för genomförande av planen. Förrättningskostnaderna betalas av ägare till Häggvall 3:43.

Tekniska frågor

Gator

Planen medför utbyggnad av allmän plats gata. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar utbyggnaden. Tillstånd från Trafikverket kan komma att behövas vid anläggandet av den del av gatan som ansluter till Höviksnäsvägen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet omfattas inte av kommunens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. En behovsprövning bör göras för möjlighet till utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten att även omfatta planområdet.

En VA- och dagvattenutredning har genomförts. Det finns befintliga kommunala vatten- spill- och dagvattenledningar i Höviksnäsvägen väster om planområdet. Befintlig stamledning för dricksvatten behöver utökas kapacitetsmässigt för att kunna ta emot planerad bebyggelse. Samråd ska ske med ägare till Häggvall 3:43 gällande lämplig tidpunkt för utförande.

Anslutningspunkter för vatten- och spillvatten för norra och södra planområdet föreslås i Höviksnäsvägen nordväst respektive sydväst om planområdet. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Planområdets höjdförhållanden möjliggör avledning av spillvatten med självfall.

Ett avskärande dike föreslås anläggas längs med fastighetsgräns som vetter mot naturmarken i nordväst. Diket föreslås som lösning för att omhänderta dagvattnet från den högre belägna naturmarken norr om planområdet. Dagvattnet föreslås efter fördröjningen ledas till tillkommande dagvattenhantering inom planområdet. Dagvatten inom kvartersmark i norra delen av planområdet föreslås avledas till befintligt VA-nät i Höviksnäsvägen väster om planområdet. Dagvatten inom kvartersmark i södra delen av planområdet föreslås fördröjas inom planområdet för att därefter genom strypt utlopp ledas till befintligt VA-nät i Höviksnäsvägen sydväst om planområdet. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar samtlig utbyggnad av dagvattenhanteringen.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på ledningsinnehavet. Om så krävs ska avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan ledningsägaren och exploatören.

För att möjliggöra planerig byggnation krävs att avloppsledning (1419-982.3) till förmån för Häggvall 3:16 och som belastar Häggvall 3:43 flyttas. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar flytt av ledning.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken används idag i stor utsträckning som betesmark och har historiskt varit jordbruks- och betesmark.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts. Släntstabiliteten har bedömts tillfredsställande och planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Om markhöjning ska ske med mer än några decimeter bör detta studeras närmare vid detaljprojektering.

Arkeologi

I och i direkt närhet till planområdet finns inga kända fornlämningar.

Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon bullerkälla som kan leda till bullervärden över de rekommenderade riktvärdena för bostäder och uteplatser.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen har för avsikt att teckna exploateringsavtal med ägare till Häggvall 3:43. De slutliga förutsättningarna vad gäller fördelning av kostnader för detaljplanens genomförande får regleras i detta avtal.

Planarbetet finansieras genom tecknat plankostnadsavtal med ägare till Häggvall 3:43.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Då allmän platsmark kommer att förvaltas av en samfällighetsförening kommer inte framtida drifts- och underhållskostnader belasta kommunen mer än om kommunen har andel i föreningen.

Ekonomiska konsekvenser gällande VA och dagvatten

Planen medför krav på utbyggnad av allmän dricksvattenledning. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp inom befintligt verksamhetsområde och tar ut en avgift från fastigheter som ansluts.

Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten och avlopp inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören och enskilda fastighetsägare

Ägaren till Häggvall 3:43 står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark. Vidare får ägare till Häggvall 3:43 bära kostnader för anläggande/upprustning av allmän plats gata, bygglovsavgift, lantmäteriförrättning inklusive upphävande av servitut samt omprövning av gemensamhetsanläggning. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, m.m. tillkommer. Fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Till planområdet angränsande fastigheter, som kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggning, erhåller andelstal som innebär kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Söllscher Lantmäterikonsult AB

Lotta Rylander