



TJÖRNS
KOMMUN

Antagen av Kommunfullmäktige
enligt beslut 2014-11-24 § 202.

Laga kraft 2016-12-08

Detaljplan för

***TOFTENÄS 1:15, 1:17, 1:31 samt del
av 1:32 och TUBBERÖD 1:488
MALAGA-området***

Skärhamn, Tjörns kommun

Antagandehandling, antagande 2, 2013-11-28, rev 2014-11-13

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Rådhuset Arkitekter AB

*Samhällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla*

*Tel: 0522 - 65 66 67
Fax: 0522 - 65 67 77*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ANTAGANDEHANDLING,
antagande 2, 2013-11-28,
rev 2014-11-13

ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Allmänt	3
Beslutsförslag	3
Tidplan	4
Genomförandetid	4
Huvudmannaskap	4
Ansvarsfördelning	5
Vatten, spill- och dagvatten	7
Gator	8
Naturmark	8
Kvartersmark och vattenområden	8
Förordnanden	9
Avtal	9
Exploateringsavtal	9
Plankostnadsavtal	9
Övriga avtal	10
Genomförandeavtal	10
Avtal om marköverlåtelse	10
Upplåtelseform	10
Upplåtelse av bryggplatser	10
Etappindelning	12
Tillstånd för vattenverksamhet	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
Fastighetsägare	12
Fastighetsbildning	12
Gemensamhetsanläggning	13
Ledningsrätt	15
Servitut	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
Allmänt	16
Kommunen	16
Övriga	16
Anläggningar (kvartersgata, bryggdäck, va-nät mm)	17
Gatu-, gång-/gcnät samt exploateringsanläggningar	17
Va-nät och dagvatten	18
Fastighetsbildning	18
Telenät, elnät och belysning	18
TEKNISKA FRÅGOR	18
Gator, gångväg, bryggdäck mm	18
Vatten-, avlopp och dagvatten	19
Parkering	20
Nya vattenspeglar	21
Naturområden	21
Vattenstånd	22
Avfall	22
Tele och el	22
Radon	22
Brand	22
Förorenad mark	23
Förekomst av sten och block	24
Geoteknik och kaj	24
Buller från varvsverksamhet och åtgärder	26
Nyetablering vattenområde	27
Uppföljningsåtgärder	27
Tekniska utredningar	27
MEDVERKANDE I PLANARBETET	27
REVIDERING	27

Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Detaljplan för

**TOFTENÄS 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och
TUBBERÖD 1:488**

MALAGA-området

Skärhamn, Tjörns kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostadshus och lokaler för verksamheter inom det tidigare industriområdet Malaga.

De förändringar av markanvändningen som fastighetsägarna gemensamt önskar genomföra saknar stöd i den detaljplan som idag gäller inom området.

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

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas av kommunen.

I den fortsatta beskrivningen benämns ägaren till fastigheterna Toftenäs 1:15 och 1:31 för exploitören och ägaren till fastigheten Toftenäs 1:17 för Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad.

Beslutsförslag

Målsättningen är att följande beslutsförslag skall gälla.

- Kommunfullmäktige ska anta detaljplanen och godkänna exploateringsavtalet.

Tidplan

2013-04-09 fastställdes länsstyrelsens beslut om att upphäva den av kommunen 2010-06-21 antagna detaljplanen för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet. Mark- och miljödomstolen avslög samtidigt överklagandet från exploitören och avvisade överklagandena i övrigt.

Efter den rättsliga prövningen återsändes ärendet till kommunens plan- och byggavdelning för handläggning. Detaljplaneförslaget ställdes ut en andra gång från 2013-12-18 till 2014-01-16.

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för det fortsatta plangenomförandet:

- Samhällsbyggnadsnämndens godkännande i september 2014
- Kommunstyrelsens godkännande i september 2014
- Kommunfullmäktige beslut om antagande i november 2014
- Laga kraft i december 2014

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att planförslaget inte kommer att överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

I föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att de enskilda fastighetsägarna primärt blir ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten kommer att fullgöras genom den befintliga vägföreningen, Skärhamns vägförening. Vägföreningen sköter och underhåller redan idag Prosteviksvägen.

Huvudmannaskapet är kopplat till allmän platsmark och avser inte byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	<i>Prosteviksvägen befintlig väg – inget nytt genomförande. Ny väg utgörande bl a tillfartsväg till planområdet - exploatören</i>	Skärhamns vägförening.
GC-VÄG	<i>Exploatören.</i>	Skärhamns vägförening.
GC-VÄG ₁	<i>Exploatören</i>	Skärhamns vägförening.
GÅNG	<i>Exploatören</i>	<i>Skärhamns vägförening vad gäller yta som utgör beläggning och underliggande bärlager för ytbeläggningen. Fastighetsägare vad gäller grundkonstruktion.</i>
GÅNG ₁	<i>Exploatören</i>	<i>Skärhamns vägförening vad gäller yta som utgör beläggning och underliggande bärlager för ytbeläggningen. Fastighetsägare vad gäller grundkonstruktion.</i>
parkering	<i>Exploatören</i>	Skärhamns vägförening.
Vatten- och avloppsledningar	<i>Tjörns kommun. Exploatörens åtaganden i nyanläggning och ombyggnad regleras i exploateringsavtalet.</i>	Tjörns kommun.
Vägbelysning	<i>Tjörns kommun. Exploatörens åtaganden i nyanläggning och ombyggnad regleras i exploateringsavtalet.</i>	Tjörns kommun.
<u>Kvartersmark</u>		
B, BHK, K ₁ , K ₁ H, J ₁ och V ₁	<i>Exploatör.</i>	<i>Respektive fastighetsägare.</i>
E ₁ (pumpstationer)	<i>Exploatör</i>	Tjörns kommun
E ₁ (transformatorstationer)	<i>Eldistributör. Fortum</i>	Eldistributör. Fortum
P	<i>Exploatör.</i>	<i>Fastighetsägare. Alternativt kommersiell aktör.</i>
V ₂	<i>Tjörns kommun.</i>	Tjörns kommun.

Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

gång, torg, och parkering	<i>Exploatör.</i>	<i>Nybildad samfällighetsförening.</i>
------------------------------	-------------------	--

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Kvartersmark</u>		
gata, vägbelysning	<i>Exploator. Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad för utbyggnad av gatan söder om parkeringshuset och eventuell vägbelysning inom Toftenäs 1:17</i>	<i>Nybildad samfällighetsförening. Inom Toftenäs 1:17 nybildad samfällighetsförening alternativt ingående fastigheter.</i>
n ₁	<i>Exploator.</i>	<i>Fastighetsägare.</i>
natur	<i>Inget nytt genomförande. Exploatoren städar av området och säkrar området från berg- och blockras innan överlämnande.</i>	<i>Nybildad samfällighetsförening</i>
g ₁ – g ₂	<i>Exploator.</i>	<i>Respektive nybildad samfällighetsförening</i>
g ₃	<i>Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad.</i>	<i>Nybildad samfällighetsförening alternativt ingående fastigheter.</i>
vatten-, spill- och dagvattenledningar	<i>Exploator från en av kommunen anvisad anslutningspunkt. Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad för ev. utbyggnad inom Toftenäs 1:17</i>	<i>Tjörns kommun vad avser huvudnätet inom exploateringsområdet. Inom avstyckad fastighet respektive fastighetsägare.</i>
störningsskydd	<i>Exploator.</i>	<i>Respektive fastighetsägare.</i>
stängsel	<i>Exploator</i>	<i>Fastighetsägare till vattenområde WV₂.</i>
<u>Vattenområden</u>		
W ₁	<i>Exploator.</i>	<i>Respektive fastighetsägare.</i>
WJ ₁	<i>Fastighetsägare.</i>	<i>Fastighetsägare.</i>
WV ₁	<i>Exploator alternativt kommersiell aktör.</i>	<i>Fastighetsägare. Alternativt kommersiell aktör.</i>
WV ₂	<i>Exploator</i>	<i>Fastighetsägare.</i>
W	<i>Respektive fastighetsägare.</i>	<i>Respektive fastighetsägare.</i>

Vatten, spill- och dagvatten

Exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet.
Kommunen anvisar förbindelsepunkt.

Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

Inom exploateringsområdet byggs VA-ledningar, inklusive dagvattenledningar, ut i enlighet med den till detaljplanen hörande VA-utredning samt övriga planhandlingar. Utbyggnaden av det gemensamma vatten-, spill- och dagvattennätet inom exploateringsområdet utförs av exploatören. Överenskommelsen har reglerats i exploateringsavtalet.

Anläggandet ska ske utifrån kommunens anvisning och överlämnas till kommunen efter slutbesiktning, då kommunen övertar äganderätt och underhållsansvar.

I exploateringsavtalet regleras bl a kostnadsfördelning, utförandeansvar och genomförandetider. Kostnader för eventuell utbyggnad för behovet inom Toftenäs 1:17 belastar Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad.

När avstyckning skett från exploateringsfastigheten ansvarar respektive fastighetsägare alternativt bostadsrättsförening för underhåll av va-ledningar från anvisad förbindelsepunkt och vidare fram till egen byggnad.

Gator

Utbyggnad av gator, gc-vägar och parkeringsytor inom allmän platsmark belastar exploatören. Anläggandet ska ske utifrån kommunens anvisningar och överlämnas till Skärhamns vägförening efter slutbesiktning. Fortsatt skötsel och underhåll belastar Skärhamns vägförening.

Vad gäller bryggpromenader och gångstråk inom bryggområden ansvarar Skärhamns vägförening för underhåll av ytor som utgör beläggning och underliggande bärlager för ytbeläggning. Fortsatt skötsel och underhåll belastar fastighetsägare vad gäller grundkonstruktion.

Exploatörens eventuella del i utbyggnad av trottoar utanför planområdet på sträckan fram till Hamngatan och ny cirkulationsplats i korsningen Strandvägen/Storgatan/Hamngatan regleras i exploateringsavtalet.

Kvartersgata, gångstråk och parkeringsytor inom kvartersmarken på f d Malagakajen anläggs av exploatören. Fortsatt skötsel och underhåll belastar nybildad samfällighetsförening/-ar.

Utbyggnaden av den gata som ligger söder om parkeringshuset (angöring till varvet) liksom fortsatt skötsel och underhåll belastar Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad.

Eventuell förbättring av befintlig väg på Toftenäs 1:17, söder om de två föreslagna bostadstomterna, belastar Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad. Fortsatt skötsel och underhåll åvilar nybildad samfällighetsförening eller de ingående fastigheterna i gemensamhetsanläggningen (vid eventuell delägarförvaltning).

Naturmark

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark avsatt som naturmark.

Inom kvartersmark har mark avsatts som natur. Skötsel av denna mark åvilar nybildad samfällighetsförening.

Kvartersmark och vattenområden

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

Inom användningsområdet V₁ möjliggörs uppförandet av bryggpromenader, hamnpir (inom centrala delen av planområdet) och ny pir/kajkonstruktion i anslutning till befintlig stenpir. Uppförandet av anläggningarna belastar exploatören. Fortsatt underhåll och skötsel av område V₁ åvilar antingen fastighetsägare eller kommersiell aktör genom överenskommelse.

Bryggpromenader, hamnpir och pir/kajkonstruktion inom användningsområdet V₁ kommer att vara tillgängliga för allmänheten.

Uppförande och underhåll av kajläggning för större båtar inom användningsområdet V₂ belastar Tjörns kommun. Rätten till åtkomst av brygga/kaj över kvartermark V₁ säkerställs med servitut.

Befintlig stenpir inom WV₂ lämnas utan åtgärd och övergår till vattenområde. Området har försetts med stängselskyldighet mot angränsande kvartermark och allmän platsmark. Uppförande av stängsel åvilar exploatören. Fortsatt underhåll belastar fastighetsägare till vattenområdet.

Uppförandet av nya bryggor och bryggpromenader inom användningsområdena W₁ och WV₁ belastar exploatören. Inom vattenområdet W₁ åvilar fortsatt underhåll och skötsel respektive fastighetsägare. Fortsatt underhåll och skötsel av område WV₁ åvilar antingen fastighetsägare eller kommersiell aktör genom överenskommelse.

Förordnanden

Inom nu liggande planförslag är strandskyddet sedan tidigare upphävt inom i huvudsak hela planområdet. Beslutet att upphäva strandskyddet togs i samband med upprättandet av nu gällande plan genom länsstyrelsebeslut 1996-02-26. Ett mindre område, i södra delen av planområdet, omfattas fortfarande av strandskyddsförordnandet (MB 7 kap).

Fr.o.m. den 1 juli 2009 gäller ny strandskyddslagstiftning. Enligt de nya reglerna återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ersätts med ny plan. I övergångsbestämmelserna till den nya lagstiftningen sägs att om planarbetet påbörjas före den 1 juli 2009 gäller äldre bestämmelser. För ärenden som inlett före den 1 juli 2009 är länsstyrelsen beslutsmyndighet och beslutet fattas enligt de äldre reglerna.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande inom södra delen av planområdet. Ett genomförande av planförslaget innebär att utbyggnaden av den föreslagna piren/kajläggningen i västra delen av området och småbåtshamnen berör gällande strandskydd. Det berörda området är till ytan ca 1,1 ha och utgörs idag av vattenområde. Begäran om upphävande av strandskyddet görs av Tjörns kommun.

2014-06-05 beslutade Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Tjörns kommun.

I avtalet regleras aktuella frågor för projektet. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning.

Ett exploateringsavtal har upprättats och skrivits under av berörda parter.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Tjörns kommun och exploatören.

I avtalet regleras bl.a. kommunens kostnader för handläggning, deltagande i planarbetet mm.

Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

Övriga avtal

Avtal har upprättas mellan exploatören och Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad. Avtalet reglerar fördelningsgrund mellan parterna avseende de kostnader och skyldigheter som exploatören åtagit sig gentemot kommunen i upprättat plankostnadsavtal, exploateringsavtal, kostnader för gemensamma anläggningar, markregleringar med mera.

Exploatören och Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad AB har träffat avtal som säkerställer att nuvarande kran byts mot en kran av nyare och ”tystare” modell med tyristorstyrning. För att ytterligare begränsa påverkan av buller från arbeten som utförs på Toftenäs 1:17 har parterna kommit överens om att Skärhamns Slip & Mekaniska Verkstad AB ska uppföra en ny välisolerad monterings- och reparationshall inom varvets byggrätt. Hallen uppförs i direkt anslutning till den föreslagna kontors och handelsbyggnaden. I avtalet regleras även markfrågor, tidpunkter för när respektive åtgärd ska genomföras och ersättningsfrågor mellan parterna.

Genomförandeavtal

Med anledning av anläggandet av en ny cirkulationsplats i korsningen Strandvägen/Hamngatan ska avtal upprättas mellan Trafikverket (f.d. Vägverket) och Tjörns kommun. Åtgärden ligger utanför planområdet men omnämns eftersom den ingår i upprättat exploateringsavtal. Avtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelningen och utförandet.

Ett avtal mellan Trafikverket och Tjörn kommun har upprättats och är underskrivet av berörda parter.

Avtal om marköverlåtelse

Avtal om marköverlåtelse bör upprättas mellan fastigheter som berörs av markreglering. I avtalen regleras bl.a. vilka markområden som avses, storlek, tidpunkt när överlåtelsen ska ske, vem som tar initiativ till fastighetsbildning och lantmäterikostnader.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen för mark och byggnader regleras formellt inte av detaljplanen. I dagsläget är exploatörens avsikt att:

- Upplåta lägenheter i flerbostadshus i form av bostadsrätter och/eller ägarlägenheter.
- Parhusbyggnaderna avyttras med äganderätt och avstyckas till fristående fastigheter.
- Parkeringsgaraget i norra delen av planområdet behålls i exploatörens ägo för att senare eventuellt säljas med äganderätt.
- Eventuell hotellrörelse kommer att drivas av hotellentreprenör.
- Hamn och småbåtshamn avyttras till kommersiell aktör genom äganderätt eller nyttjandeavtal. Genom servitut tryggas allmänhetens rätt till området (inklusive den föreslagna tilläggsplatsen/kajplatsen för större båtar).

Upplåtelse av bryggplatser

Fördelning och uthyrning av båtplatser kommer att ske av exploatör eller av kommersiell aktör.

Båtplatserna ska i första hand upplåtas till boende inom planområdet. I andra hand kan platser komma att upplåtas till boende inom närområdet. Avsikten från exploatörens sida är att undvika uthyrning av båtplatser till boende utanför närområdet, vilket i sådana fall skulle leda till ökat antal trafikrörelser och

ytterligare behov av p-platser. Planen inrymmer inte möjligheter till
båtupptagning och vinteruppställning.

Etappindelning

Planen ger möjlighet till utbyggnad i etapper. Etappindelningen kommer att styras av konjunktur och efterfrågan på lägenheter, verksamhetslokaler och hotell.

För att underlätta byggandet av pir/kajanläggning (inklusive tilläggsplats för större båtar) bör denna utföras innan utbyggnaden påbörjas inom kajområdet. Vid en senare byggnation kommer transporter till/från anläggningen sannolikt tvingas ske sjövägen.

Eftersom bostäderna norr om det s.k. cisternhuset är beroende av ”bullerskydd” mot Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad har planen försetts med bestämmelser som kräver att bygglov för dessa bostäder inte får ges förrän verksamhetshuset eller någon annat likvärdigt bullerskydd uppförts.

Av byggnadstekniska skäl och för att minimera eventuell påverkan på vattenområdet bör de föreslagna byggnaderna, längst ut mot hamnområdet och norr om den centrala hamnpiren, grundläggas och stomresas innan arbeten påbörjas med anläggandet av de nya hamnbassängerna.

Utbyggnaden av småbåtshamn och den centrala hamnpiren bör utföras i ett skede för att minimera eventuell påverkan på vattenområdet.

Tillstånd för vattenverksamhet

Uppförande, ändring mm av anläggningar i vattenområden omfattas av Miljöbalken (MB), 11 kap. Ansökan om tillstånd för vattenverksamheten prövas av miljödomstolen.

Parallellt med planprocessen drivs alltså i detta fall även ett vattenärende (tillstånd för vattenverksamhet) enligt bestämmelserna i miljöbalken. Ärendet har påbörjats och avser småbåtshamnen med hamnpir och de nya vattenspeglarna samt pir/kajanläggning med tilläggsplats i väster.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare.

Inom planområdet finns idag tre markägare, nämligen exploitören som ägare till Toftenäs 1:15 och 1:31, Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad som ägare till Toftenäs 1:17 och Tjörns kommun som ägare till Toftenäs 1:32 och Tubberöd 1:488.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående och angränsande fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

Fastighetsbildning

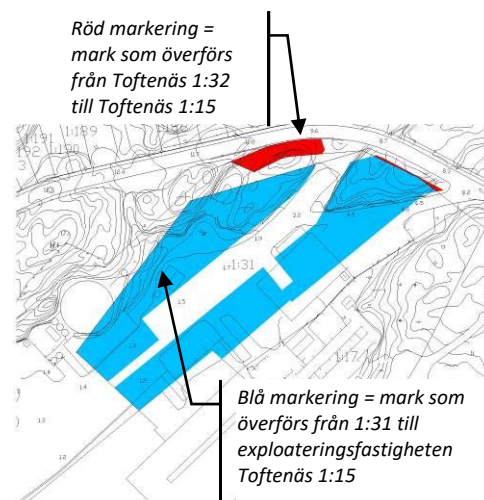
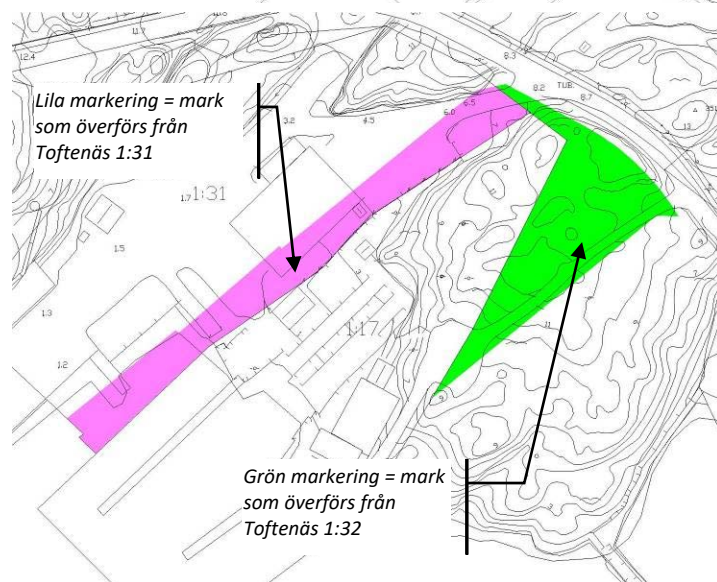
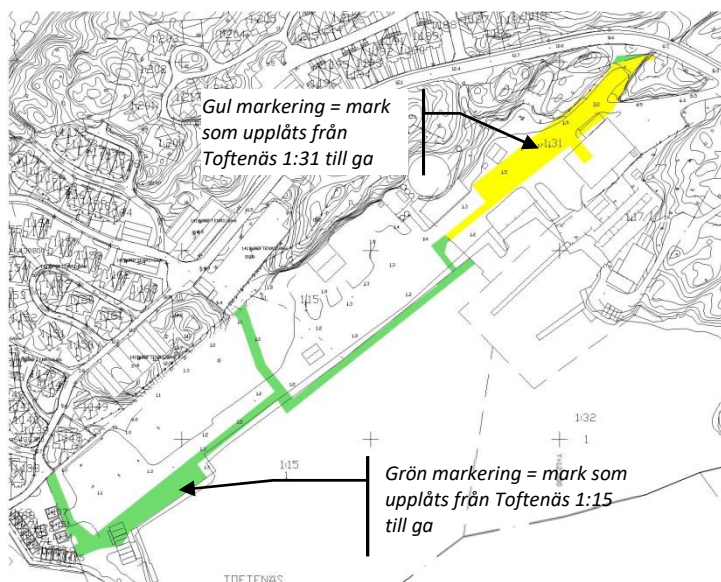
Planförslaget ger möjlighet till bildandet av ett flertal nya fastigheter. Beroende på konjunktur och kostnadsläge kan området komma att etappindelas, vilket i så fall även kan innebära en etappindelad fastighetsbildning.

Genom fastighetsreglering skapas en exploateringsfastighet, Toftenäs 1:15. Exploateringsfastigheten bildas genom att ca 5141 m² överförs från Toftenäs 1:31 och ca 273 m² överförs från Toftenäs 1:32.

Planen genomförs med enskilt huvudmannaskap och den allmänna platsmarken ska upplåtas för gemensamhetsanläggning förslagsvis till Tubberöd ga:1 som förvaltas av Skärhamns vägförening. Från Toftenäs 1:15 upplåts ca 3080 m² och från Toftenäs 1:31 ca 1928 m². Ersättningsfrågan regleras i exploateringsavtalet.

Toftenäs 1:17 tillförs ca 1703 m² från Toftenäs 1:31 och ca 1659 m² från Toftenäs 1:32. Av det överförda området från Toftenäs 1:32 utgörs ca 85 % av punktprickad mark och befintlig vägmärk (redan belagt med servitut). Ersättningsfrågan regleras i exploateringsavtalet.

Nuvarande vattenområde, som i planförslaget anges som kvartersmark med användningen V₂, regleras över till kommunalägd fastighet, lämpligen Tubberöd 1:488.



Ansökan om eventuella efterföljande avstyckningar inom exploateringsfastigheterna Toftenäs 1:15 och 1:17 sker på initiativ av exploitören respektive Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad. Ersättning och förrättningskostnader för dessa åtgärder regleras i respektive lantmäteriförrättning.

Ovanstående förslag kan genomföras så snart som planen vunnit laga kraft. Förrättningarna kan lämpligen samordnas med anläggningsförrättning och eventuella avstyckningar.

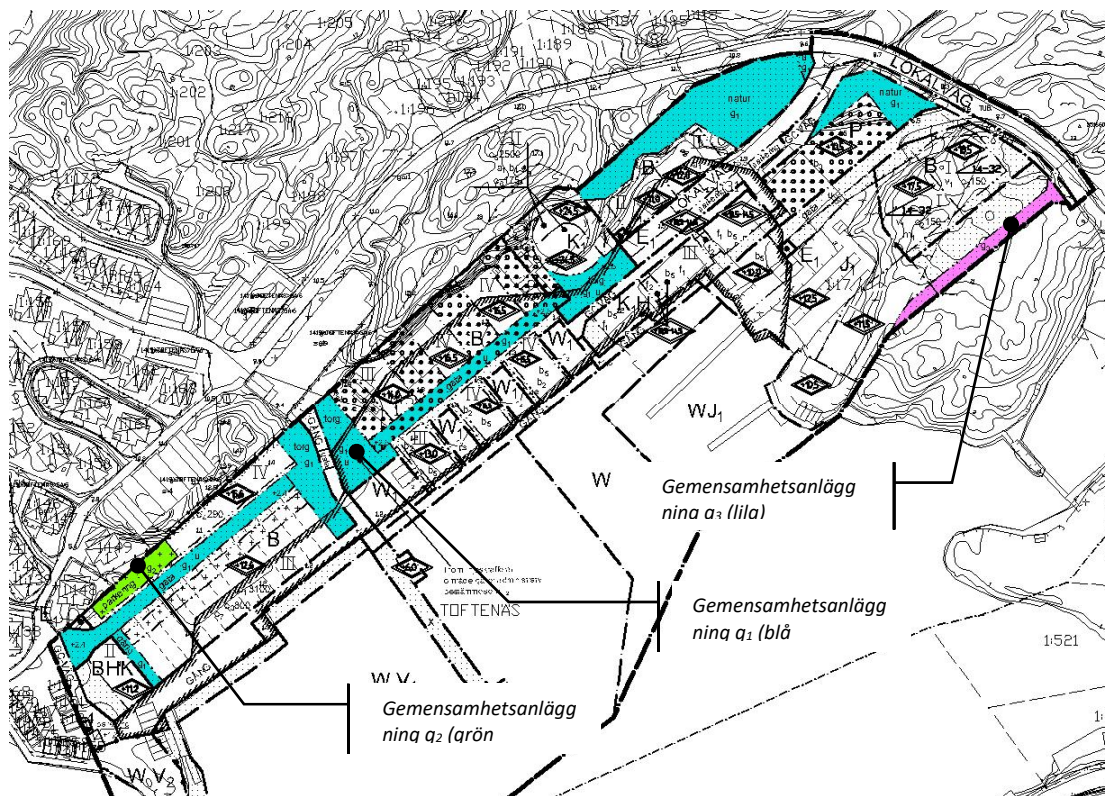
Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet kommer gemensamhetsanläggningar att bildas enligt anläggningslagen. Efterföljande förvaltning av respektive anläggning verkställs genom bildandet av en samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas av lantmäterimyndigheten på fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom planområdet kan gemensamhetsanläggningar bildas enligt nedanstående förslag. Nedanstående utgör endast förslag och kan komma att förändras vid förrättningsstillfället. Anläggningarna bildas lämpligen i samband med övrig fastighetsbildning inom exploateringsfastigheterna Toftenäs 1:15 och 1:17.

1. Den allmänna platsmarken inom planområdet som utgörs av lokalväg, gc-väg, gc-väg₁ och gång föreslås ingå i Tubberöd ga:1 som förvaltas av Skärhamns vägförening.
2. En anläggning bildas för den genomgående gatemarken, två öppna platser (torg), gångstråk norr om de föreslagna parhusen och natur (blå skraffering på nedanstående kartutdrag) där ingående parter bör utgöras av samtliga nybildade fastigheter inom exploateringsfastigheten Toftenäs 1:15. Den föreslagna gemensamhetsanläggningen har markerats med g₁ på plankartan. Fördelningen av andelstalen läggs fast vid lantmäteriförrättningen. Initiativ till förrättningen tas av exploatören.
3. En anläggning bildas för parkeringsplatsen norr om de föreslagna parhusen. Ingående parter bör utgöras av verksamheter och boende inom den södra delen av området ("hamnmagasinet"), parhusen och flerbostadshuset norr om p-ytan. Fördelningen av andelstalen läggs fast vid lantmäteriförrättningen. Den föreslagna gemensamhetsanläggningen har markerats med g₂ på plankartan och med grön skraffering på nedanstående kartutdrag. Initiativ till förrättningen tas av exploatören.
4. En anläggning bildas för vägen som idag går ner till Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad, söder om de två föreslagna villatomterna å Toftenäs 1:17. Ingående parter bör utgöras av Toftenäs 1:17 och de två villafastigheterna. Fördelningen av andelstalen läggs fast vid lantmäteriförrättningen. Den föreslagna gemensamhetsanläggningen har markerats med g₃ på plankartan och med lila skraffering på nedanstående kartutdrag. Initiativ till förrättningen tas av exploatören.



I en framtid bedöms det som troligt att avstyckning kan komma att ske av byggnader inom centrala delen av planområdet vilket i sin tur skulle kunna aktualisera en gemensamhetsanläggning för de ytor som i planen angetts med egenskapsbestämmelsen n_1 (gröna gårdar och lektytor). I fall att gemensamhetsanläggning inte bildas sker skötsel och underhåll av respektive fastighetsägare alternativt bostadsrättsförening.

Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare, förvaltningsform mm bestäms vid lantmäteriförrättningen, vilket även kan innebära att föreslagna anläggningar delas i flera anläggningar beroende på t ex den nytta som varje fastighet kommer att ha i respektive anläggning.

Ansökan om gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Förrättningen samordnas lämpligen med övriga fastighetsregleringar och avstyckningar som krävs för ett genomförande av planen.

Ledningsrätt

En befintlig ledningsrätt finns idag i den centrala delen av planområdet. Ledningsrätten är bildad för dagvattenledning mellan Havsporten och havet, år 2004. Ledningsinnehavare är Tjörns kommun. Eftersom nuvarande läge innebär inskränkningar i föreslagna byggnation föreslås en förflyttning av ledningen. Ledningens nya läge har redovisats med s.k. u-område inom den centralt belägna torgytan. Villkoren för flytt av ledningsrätten regleras i exploateringsavtalet. Tjörns kommun ska hållas skadeslös för flytt av ledning.

Kommunen ansöker om ny ledningsrätt för ledningsnätet (huvudnät för va och dagvatten) inom planområdet. Med huvudnätet avses den sträckning som huvudsakligen är genomgående genom planområdet med anslutningspunkter i Prosteviksvägen i öster och Havsporten i väster.

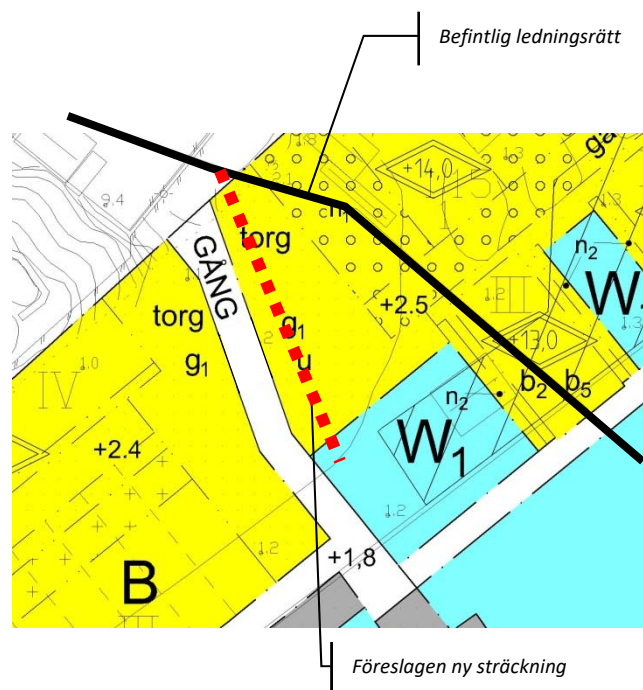
I huvudnätet inräknas även behövliga pumpstationer och övriga tillkommande anläggningar som bedöms tillhöra ett allmänt va- och dagvattennät. Ledningsrätt för dessa ledningar och anläggningar ska upplåtas utan ersättning.

Förändring av nuvarande och ny ledningsrätt görs genom lantmäteriförrättning på initiativ av Tjörns kommun när planen vunnit laga kraft.

Servitut

Det finns idag inga kända officiärservitut som belastar planområdet.

Ett avtalsservitut finns idag mellan Tjörns kommun och Skärhamns Slip & Mekaniska verkstad på den väg som leder ner till varvet (söder om de två föreslagna bostadstomterna). Servitutet kommer att ersättas av den föreslagna gemensamhetsanläggningen g_3 .



Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

De två nya villafastigheterna å Toftenäs 1:17 kommer eventuellt att behöva nyttja den väg som idag leder ner till Malaga-koncernens kontor för åtkomst av förrådsbyggnader, om förrådsbyggnaderna placeras i norra delen av fastigheterna. Behovet av att använda vägen bör i sådana fall säkerställas med ett officialservitut. Villafastigheterna kommer även att behöva nyttja utfartsväg över Toftenäs 1:17 för att nå den befintliga vägen som idag leder ner till varvsverksamheten. Servituten bildas vid avstyckningsförrättning.

Bryggstråk, den centrala hamnpiren och pir/kajanläggning i väster med tilläggsplats för större båtar ska enligt intentionerna i planen göras tillgängliga för allmän gångtrafik. Avsikten är bl a att förhindra privatisering och inhägnad av området. Planförslaget har därför försetts med bestämmelsen x. Rättigheten ska säkerställas med servitut till förmån för kommunal fastighet, lämpligen Toftenäs 1:32. Initiativ till servitutsbildningen tas av Tjörns kommun. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Kommunen

Detaljplanen kan komma att medföra behov av kommunala investeringar i form av nytt va-nät eller uppdatering av befintligt nät.

Kommunen kommer att erhålla intäkter i samband med marköverlåtelse, anslutningsavgifter till kommunalt VA- och dagvattennät och intäkter i enlighet med upprättat plankostnadsavtal och exploateringsavtal.

Kommunen och exploitören har upprättat ett plankostnadsavtal för att reglera kostnader för upprättande av detaljplanen, varför planavgift enligt PBL 11:5, inte kommer att tas ut. Kostnader kommer endast att tas ut för den del som hänger samman med kommunens administrativa handläggning.

Övriga

Exploitören ska svara för de kostnader som åläggs honom i exploateringsavtalet. Exploitören svarar i huvudsak för kostnader avseende iordningsställande och uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark å exploateringsfastigheten Toftenäs 1:15. För byggnader och anläggningar som berör Toftenäs 1:17 är Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad kostnadsansvarig. Vad avser kostnadsfördelning mellan exploitören och Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad har detta reglerats i avtal mellan parterna.

Skärhamns vägförening, kommer att belastas av kostnader för drift och underhåll av det som i planen angetts som allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar bl a del av Prosteviksvägen, ny trottoar längs med Prosteviksvägen, gatemark från Prosteviksvägen och vidare ner till nuvarande cistern, gc-väg fram till bryggpromenaden, parkering längs med gatemarken och bryggpromenad inom egenskapen gång.

Anläggningar (kvartersgata, bryggdäck, va-nät mm)

Gatu-, gång-/gcnät samt exploateringsanläggningar

Inom planområdet belastas exploatören av byggkostnader och anläggningskostnader för bl.a.

- utbyggnad av gatu-, gc- och gångnät inom såväl allmän platsmark som kvartersmark
- två gemensamma torgytor
- trappa i anslutning till torg och parkering inom Havsporten
- parkeringsytor, inom såväl allmän platsmark som kvartersmark
- gröna gårdar (lekplatser mm)
- utbyggnaden av pir/kajanläggning i anslutning till befintlig stenpir.
- hamnpir i centrala delen av planområdet
- småbåtshamn med tillhörande bryggdäck och flytbryggor
- iordningställandet av fyra nya vattenspeglar
- bryggdäck längs med hela kajområdet
- borttagandet av förorenad mark inom planområdet
- gemensamt elnät och gatubelysning

Kommunens eventuella kostnadsdel i ovanstående anläggningar regleras i exploateringsavtalet. Kostnader för fortsatt underhåll av exploateringsanläggningarna inom kvartersmarken belastar nybildad samfällighetsförening, bostadsrättsförening/ar och ägare till nybildade fastigheter. Principer och reglering av eventuell ersättning för överlämnande av anläggningarna till samfällighetsföreningen regleras i lantmäteriförrättning vid bildandet av de nya gemensamhetsanläggningarna. Kostnader för fortsatt underhåll av anläggningarna inom den allmänna platsmarken belastar Skärhamns vägförening.

Kommunen belastas bl.a. av kostnader för uppförande och underhåll av tilläggsplats för större båtar i västra delen av planområdet (V₂).

Kostnader för eventuell omläggning och ombyggnad av den väg som idag leder ner till Malaga-koncernens kontorsbyggnad och eventuell ombyggnad av den väg som leder ner till Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad (söder om de två bostadstomterna) belastar ägaren till Toftenäs 1:17. Kostnadsansvaret har införts i avtal mellan exploatören och Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad.

Exploatörens del i utbyggnaden av trottoar utefter södra sidan av Prosteviksvägen ska regleras i exploateringsavtalet. Ansvar och kostnader för en ny cirkulationsplats i korsningen Hamngatan/Storgatan och Strandvägen har reglerats i ett särskilt avtal mellan Trafikverket (f.d. Vägverket) och Tjörns kommun. Avtalet är underskrivet av berörda parter. Fortsatt skötsel och underhåll belastar Skärhamns vägförening.

Exploatörens del i anläggande av ny busshållplats, på planen framför den nuvarande biografen, regleras i exploateringsavtalet.

Exploatörens del i åtgärder som föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen för förbättringar av badplatsen regleras i exploateringsavtalet.

Exploatörens del i eventuella åtgärder som finns beskrivna i Swecos rapport ”Trafikutredning Skärhamn”, daterad 2009-09-22, regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader för eventuella anläggningar och underhåll utöver ovanstående belastar den fastighetsägare inom vars gränser anläggningen är belägen.

Va-nät och dagvatten

Ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten inom exploateringsfastigheten Toftenäs 1:15 bekostas av exploatören. Principer och reglering av eventuell ersättning för överlämnande av va-nätet till kommunen regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader för va- och dagvattennät som föranleds av byggnationen inom Toftenäs 1:17 och verksamheten inom Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad bekostas av Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad. Kostnadsansvaret har införts i avtal mellan exploatören och Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad.

Kostnader förenade med eventuellt nytt va-nät eller uppgradering av befintligt nät utanför planområdet belastar kommunen och exploatören enligt överenskommen fördelning i exploateringsavtalet.

Villkoren för anslutning till det kommunala VA-nätet kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgift kommer att baseras på gällande va-taxa.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning som avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning, ledningsrätt och anläggningsförrättning regleras inom ramen för respektive förrättning.

Ledningsrätt för kommunala va- och dagvattenledningar ska upplåtas utan ersättning.

Telenät, elnät och belysning

Om detaljplanens genomförande medför att el- och teleanläggningar behöver flyttas inom kvartersmark eller skyddas under byggtiden ska kostnaderna belasta exploatören alternativt Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad i de fall det berör Toftenäs 1:17. Inom allmän platsmark bekostas eventuell omläggning av Tjörns kommun.

Inom planområdet förses samtliga vägar, gångvägar och bryggstråk med belysning. Inom allmän platsmark bekostas belysningen av Tjörns kommun och inom kvartersmark av exploatören och Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad i de fall det berör Toftenäs 1:17.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator, gångväg, bryggdäck mm

Förutom de i planförslaget undantagna vägområdena och angivna markhöjder så styrs detaljutformningen formellt inte av detaljplanen. Redovisade väg-, gång och gc-områden ska inte tolkas som angivna bredder utan utgör endast områden inom vilket respektive väg, gång- eller gc-väg ska inrymmas.

Samtliga vägar och anläggningar inom kvartersmark, exklusive anläggningar inom Toftenäs 1:17 och den väg som idag leder ner till Malaga-koncernens kontorsbyggnad, ska anläggas av exploatören före dess att överlämnande sker till samfällighetsförening, bostadsrättsförening/ar eller enskilda fastighetsägare. Eventuella nya anläggningar inom Toftenäs 1:17 anläggs av Skärhamns Slip och Mekaniska Verkstad. Den väg som leder ner till Malaga-koncernens kontorsbyggnad och används av bl.a. varvet kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Exploatören ska samråda med Skärhamns vägförening, angående utbyggnad av trottoar längs med Prosteviksvägen. Vid projekteringen av gc-banan bör trafiksäkerheten särskilt uppmärksammas och beaktas vid Tubbebadet.

Den genomgående kvartersgatan byggs ut av exploatören. Vägen anläggs med en körbanebredd av ca 5,5 meter inkl. stödremisor. Vägen avslutas längst i söder med en vändzon som breder ut sig över utpekad gångstråk. Vägen förses med erforderlig beläggning och belysning. Överenskommelse träffas mellan exploatör och samfällighetsföreningen vad gäller tidpunkt och genomförandeansvar för anläggande av slitlager (topplager). Fram till den första torgbildningen, räknad från anslutningen till Prosteviksvägen, finns en avskild gc-väg på södra sidan lokalgatan. I övrigt bedöms gång-, cykel- och biltrafik kunna samsas om vägutrymmet. Körhastigheten förutsätts bli maximerad till 30 km/tim.

Avsikten med den körbara gc-vägen i västra delen av planområdet är att den endast ska användas av räddningstjänsten, vid tillsyn av pumpstationen och av funktionshindrade för att nå parkeringsplatser. Gc-vägen nås antingen via den genomgående kvartersgatan eller via körbar gc-väg genom Havsporten.

Gemensamma torgytor, iordningställs av exploatören. Ytorna förses med markbeläggning som avviker från köryta. Torgytan längst i väster anläggs i ett sammanhang med enhetlig utformning, oavsett den indelning som anges på plankartan i kvarters- och allmän platsmark.

De utpekade lekytorna mellan de övre flerfamiljshusen (kajhusen) ska inrymma lekredskap, gungor, bänkar och sandlåda som får anses nödvändiga och representativa för en närlekplats. Lekplatserna anläggs av exploatören innan överlämnande till bostadsrättsförening alternativt samfällighetsförening (såvida gemensamhetsanläggning bildas).

Samtliga befintliga och nytillkommande bryggdäck, som ska utgöra det allmänna bryggstråket, den centrala hamnpiren och pir/kajanläggning i väster med tilläggsplats ska utformas så att tillgängligheten för rörelsehindrade underlättas. Bryggdäcken ska utformas med en minsta bredd av ca 3,5 meter. Ytbeläggningen på kajdäcket ska utformas så att de upplevs behagliga att använda av t ex rullstolsburna. Trappsteg och nivåskilda avsatser ska i möjligaste mån undvikas. Bryggdäcken ska fungera som gångväg/promenadstråk inom området.

Vatten-, avlopp och dagvatten

En översiktlig utredning avseende vatten- och avloppsanläggningar har tagits fram av Markteknik AB, daterad 2008-06-09 reviderad 2009-12-14, kartor daterade 2009-12-21. Utredningen redovisar befintliga anläggningar och ledningssträckor samt förslag till åtgärder i samband med att exploateringen genomförs.

Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

Utbyggnad av VA-ledningsnät, inklusive dagvatten, inom planområdet utförs lämpligen av exploatören om inget annat överenskommes. Exploatören ska samråda med kommunens VA-avdelning om utbyggnaden. Materialval, utförande mm ska följa kommunens gällande regelverk.

Planområdet innebär en tillkommande belastning motsvarande ca 425 pe (personequivallenter), baserat på 2,5 pe/lgh. Anslutningsmöjlighet finns upprättad i Källstängen i områdets sydvästra del och i Prosteviken i områdets nordöstra del. Området förses med en genomgående vattenledning mellan dessa punkter. Dimensionen väljs så att släckvattenbehovet kan tillgodoses.

Området som delvis byggs på befintlig kajanläggning ligger lägre än omgivande kommunala ledningssystem vilket kräver att spillvattnet från området pumpas. Två stycken pumpstationer föreslås, en i sydväst och en i nordost. Spillvatten avleds inom området med självfall till de båda pumpstationerna varifrån det pumpas till respektive anslutningspunkt. Kapaciteten för pumpstationen i sydväst bör vara ca 4,5 l/s (1,5xqdim baserat på ca 75pe) och den i nordväst ca 13 l/s (1,5xqdim baserat på ca 390 pe samt verksamheter). Befintlig spillvattenpumpstation vid varvet åtgärdas inte. Tryckavloppsledningen från pumpstationen vid varvet föreslås få ny anslutning i Prosteviken.

Dagvattnet från trafikytor och öppna parkeringsplatser ska renas lokalt innan utsläpp får ske i havet. Dränerings- och dagvatten får inte anslutas till spillvattenledning. Reningen av dagvattnet föreslås ske genom att fördröjningsmagasin i kombination med oljeavskiljare anläggs eller genom likvärdigt omhändertagande. Oljeavskiljare utförs i klass I och skall vara försedd med larm, provtagningsmöjlighet samt nödutlopp. Fördröjningsmagasinet utförs för att utjämna flödet till oljeavskiljaren och därmed minska dess storlek men även för att öka möjligheten till rening av partiklar då dessa i regel binds till makadamlagret. Fördröjningsmagasin utförs som ett långsträckt hålrumsmagasin utmed gatan och dimensioneras för att kunna omhänderta ett s.k. 5-årsregn med en regnintensitet av 185 l/s ha. Då området bakom kajområdet med största sannolikhet består av sprängstens- och/eller fyllnadsmassor skall fördröjningsmagasinet utformas så att inget läckage sker ut i havet före avskiljare. Exempelvis utförs detta med gummiduk i magasinets botten och sidor eller genom annat likvärdigt utförande.

Dagvatten från det öppna p-huset ska passera oljeavskiljare för att minska skaderisken vid eventuella olyckor med petroleumprodukter. Parkeringsgaraget under flerfamiljshusen utförs utan invändiga brunnar för att undvika risk för översvämningar. Eventuellt smältvatten från snö på bilar kommer att dunsta bort.

Takvatten och övriga hårdgjorda ytor ska ledas till planteringar och gräsytor för infiltration eller likvärdigt.

Parkering

Parkeringsplatser inom p-garage kommer att anordnas under flerfamiljshusen längs med berget mot Havsporten. P-garaget kan komma att inrymma ca 65 p-platser, beroende på disposition. Nerfarten till p-planen byggs på en nivå överstigande +2,8 meter för att förhindra inströmmade vatten. Höjden har säkerställts med planbestämmelse.

Vid entrén till planområdet ges möjlighet till uppförandet av ett P-hus. Övre plan uppförs utan tak. Fallskydd anordnas mot lägre nivå. P-huset beräknas beroende på disposition komma att inrymma ca 115 p-platser. Parkeringshuset uppförs av exploatören. I dagsläget är avsikten att byggnaden ska uppföras med parkering på fyra plan.

Planen ger utrymme för två större öppna parkeringsytor i markplanet, en yta i norra delen av planområdet i anslutning verksamhetslokalerna och en i södra delen i anslutning till "hamnmagasinet". P-ytorna iordningställs, asfalteras och uppmålas av exploatören.

Den öppna parkeringsytan norr om "hamnmagasinet" är i första hand avsedd för "hamnmagasinet", besökande till piren och gästparkering för boende. Området kan beroende på disposition komma att inrymma ca 20 p-platser". Planen medger att parkeringsområdet bebyggs med garage eller carport. Området underhålls och sköts av en nybildad samfällighetsförening (se gemensamhetsanläggningar).

Planen möjliggör anläggandet av 2 p-platser för rörelsehindrade inom den södra delen av hamnstråket. Överenskommelse om anläggandet av p-platserna träffas mellan kommunen och Skärhamns vägförening. Platserna är belägna inom den allmänna platsmarken och sköts och underhålls av vägföreningen. Platserna nås antingen via den genomgående kvartersgatan eller via den körbara gc-vägen genom Havsporten.

Parkeringsområdet i norr är i första hand avsedda för besökande till verksamhetshuset och inrymmer beroende på disposition ca 25 p-platser varav ca 2 p-platser för rörelsehindrade. Överenskommelse om p-platser för rörelsehindrade träffas mellan kommunen och Skärhamns vägförening. Platserna är belägna inom den allmänna platsmarken och sköts och underhålls av vägföreningen.

Nya vattenspeglar

Fyra nya vattenspeglar skapas genom att delar av den befintliga kajen rivs. För att uppnå erforderliga säkerhetsnivåer mot uppkomst av skred erfordras även att fyllningen ovan leran bakom kajplanet bortschaktas i erforderlig omfattning.

Anläggningar i vattenområden omfattas av Miljöbalken (MB), 11 kap. I samband med detaljprojekteringen och innan arbetena påbörjas ska en anmälan om vattenverksamhet, enligt MB 11 kap, inlämnas till Länsstyrelsen Västra Götaland.

Inneliggande ansökan för småbåtshamnen ska utökas till att även gälla de nya vattenspeglarna.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som natur inom kvartersmarken är att dessa skall behållas öppna, i huvudsak bestå av berg i dagen och hållas i ett vårdat skick. I skötseln av naturmarken omfattas även omhändertagandet av eventuellt dagvatten.

Innan överlämnandet till samfällighetsföreningen ska exploatören rensa området och göra det lättillgängligt

Vattenstånd

Samtliga byggnader ska uppföras med en lägsta färdig golvhöjd på +2,8 meter. Höjden är angiven i grundkartans höjdsystem, RH 2000, och motsvarar ca 3,1 meter över medelvattenståndet. Under nivån +2,8 tillåts byggnadsdelar dock med inskränkningen att dessa ska utföras med vattentät konstruktion. Eventuella ingångar, öppningar och garagedor får inte utföras på lägre nivå än +2,8 meter. Undantag gäller för varvsbyggnader och där slip överbyggs inom området tillhörigt Skärhamns Slip & Mekaniska verkstad. Ovanstående har säkerställts i planbestämmelse. Sedan den första utställningen har grundkartan uppdaterats. Höjdsystemet har ändrats från RH 00 till RH 2000. RH 2000 ligger ca 2-3 decimeter högre än RH 00. Sedan den första utställningen har därför den lägsta tillåtna nivån på färdigt golv ändrats från +2,5 i RH 00 till +2,8 i RH 2000.

Avfall

Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

Tele och el

Anslutning till el- och telenät ska ske i samråd med nätägarna.

Exploatören ska samråda kring eventuell utbyggnad av fiberoptik inom planområdet.

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av el- och teleanläggningar minst 4 månader innan arbeten påbörjas för att klarlägga det exakta läget på kablarna.

Radon

Byggnader, där personer vistas stadigvarande, ska ha grundläggning i radonsäkert utförande, såvida det inte kan påvisas att marken, enligt SSI:s normer, kan klassas som normalriskområde för radon.

Brand

Räddningstjänstens PM 1 som behandlar framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringsskedet. PM:et erhålls av Tjörns Räddningstjänst.

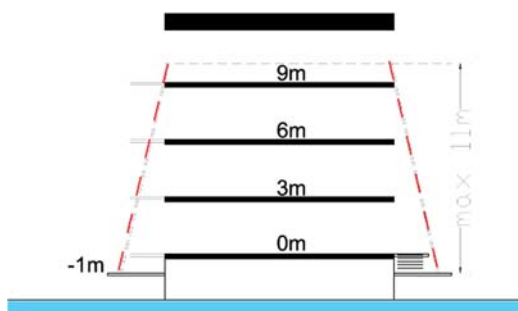
Placering av brandpost/er framgår av va-principförslag, Markteknik AB daterad 2008-06-09 reviderad 2009-12-14, kartor daterade 2009-12-21.

Tre brandposter placeras inom området med c/c-avstånd ca 150 m för att täcka släckvattenbehovet.

Vattennätet ska dimensioneras för sprinklersystem i byggnader.

Framkomligheten med brandfordon har beaktats vid planläggningen.

För de tre främre kajhusen, som samtliga omges av nya vattenspeglar, har planen försetts med bestämmelse n₂. Avsikten med området är att det ska vara tillgängligt för räddningstjänsten vid eventuell brand. Området ska bl a kunna användas vid stegresning och får inte blockeras med fasta anläggningar.



--- PLACERING STEGE

Principskiss. Placering av stega

Förorenad mark

Kompletterande miljöteknisk undersökning har utförts av WSP Environmental, 2008. Resultatet har redovisats i rapport "Toftenäs 1:15 och 1:31, Tjörns kommun", daterad 2008-09-19, uppdragsnummer 10109661.

Innan byggnadsarbeten får påbörjas ska det säkerställas att förorenad mark har borttagits i nödvändig omfattning enligt generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2008) eller platsspecifika riktvärden, framtagna för att säkerställa skydd för människors hälsa och miljö. Ovanstående har säkerställts i planbestämmelse.

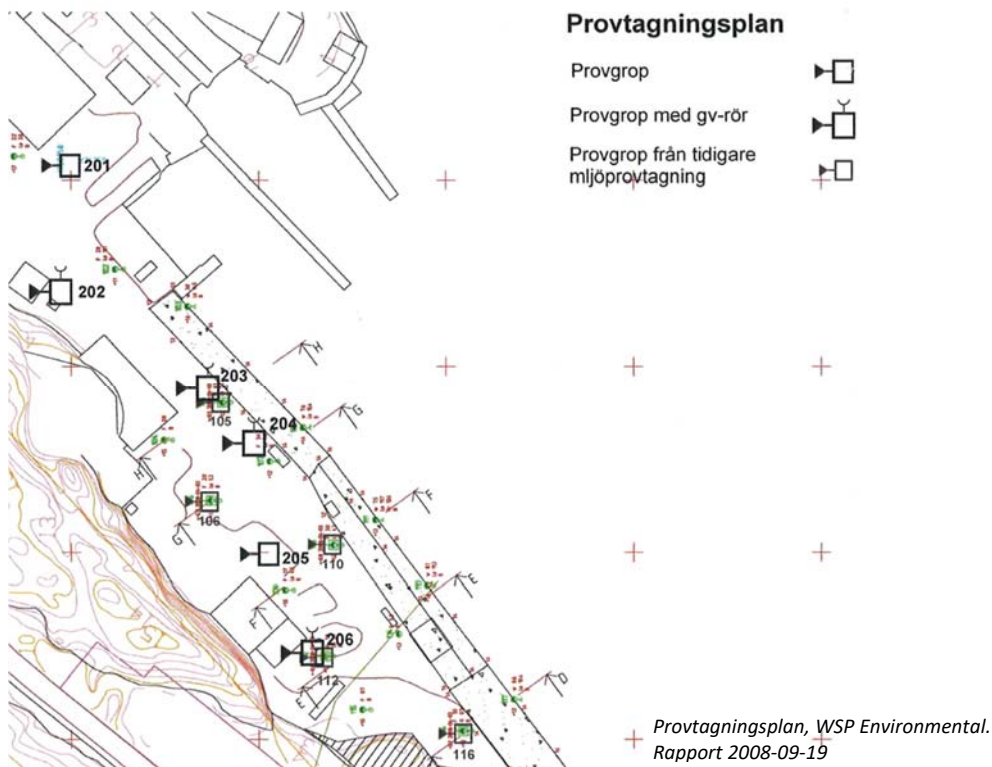
Markarbeten ska utföras i samråd med kommunens miljöförvaltning.

Efter utökad markprovtagning och utplacering av grundvattenrör har bl a oljeföreningar påträffats i provgrop 204, se kartutdrag. När planen vunnit laga kraft och innan byggnadsarbeten påbörjas ska den oljeförening som påträffats i provgrop 204 avgränsas med hjälp av ytterligare provtagning.

Förhöjda halter av cancerogena PAH har påträffats i punkterna 201, 202, 203, 204 och 116. I dessa punkter ska de befintliga proverna från ytligare lager analyseras med avseende på PAH. En jämförelse med schaktplan rekommenderas också då massor som ska forslas bort kan jämföras med andra riktvärden än de för känslig markanvändning.

De TBT-halter som uppmätts bedöms, utifrån de jämförvärden som använts, vara tillräckligt låga för att inte föranleda något behov av åtgärder.

Upptäckt av förorening innebär upplysningsplikt (10 kap MB), och arbete i förorenad mark är anmälnings- eller tillståndspliktigt.



Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

Förekomst av sten och block

Bergsbesiktning har utförts av WSP, Samhällsbyggnad, 2009. Besiktningen har redovisats i ”*PM Bergsbesiktning*”, daterad 2009-09-28, uppdragsnummer 10104456.

Inom planområdets föreskrivs skrotning av den sprängda slänten mot Havsporten och slänten bakom nuvarande cistern. Inspektion ska därefter göras av bergsakkunnig för att besluta om eventuella förstärkningsåtgärder.

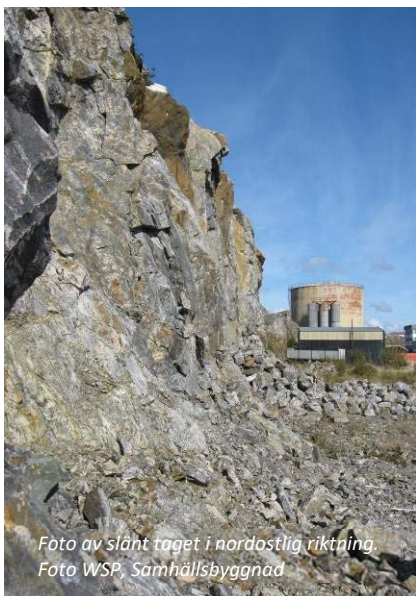


Foto av slänt taget i nordostlig riktning.
Foto WSP, Samhällsbyggnad



Foto taget bakom cistern i sydvästlig riktning. Foto WSP, Samhällsbyggnad

Planförslaget har försetts med bestämmelse, innebärande att exploatering inte får påbörjas och bygglov inte ges förrän planområdet säkrats från nedfall av block och sten som kan innebära risk för person- och egendomsskada. Skrotning och säkring ska utföras enligt ”*PM Bergbesiktning*”, upprättat av WSP Samhällsbyggnad, 2009-09-28, uppdragsnummer 10104456.

Geoteknik och kaj

Geotekniska förhållanden, stabilitet, sättningar mm har utretts av WSP, Samhällsbyggnad. Resultat, rekommendationer mm har redovisats i ”*PM Geoteknik, Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malaga-området i Skärhamn, Tjörns kommun*”, daterad 2010-01-18, uppdragsnummer 10104456.

Ett förtydligande av den marktekniska och arkitektoniska utformningen har gjorts i ett av WSP Samhällsbyggnad kompletterande PM, daterat 2010-05-03.

Under 2008 har WSP utfört geotekniska fältundersökningar omfattande jordbergsondering och provgrovsgrävning. Undersökningarna har huvudsakligen omfattat hamnplanen och i mindre omfattning planområdets inre del i viken. En kompletterande undersökning utfördes under september 2009, huvudsakligen på land och inom vattenområdet i vikens inre del. Undersökningen har omfattat jord-bergsondering, trycksondering (CPT), vingsondering samt upptagning av ostörda lerprover. ODEX-borring har utförts genom sprängstensfyllningen för att kunna utföra vingsondering och upptagning av prover på leran därunder.

Inom varvsområdets slip har berg i dagen inmätts med hjälp av GPS. Lerans egenskaper har dels utvärderats utgående från trycksonderingarna och vingsonderingarna och dels utgående från laboratorieanalyser av upptagna ostörda prover. På tre av dessa prover har konsolideringsförsök utförts i CRS-ödometer. Undersökningarna finns sårredovisade i Rapport Geoteknik (RGeo), daterad 2010-01-18, innehållande enbart undersökningsresultat och fotografier.

WSP utförde den 2008-04-09 en översiktlig syn och fotodokumentation av betongkajen, delvis underifrån från vattenytan och längs kajlinjen. En mer omfattande syn utfördes 2009-09-15. Resultat av besiktningen och rekommendationer finns redovisat av WSP Byggprojektering i rapport *"Toftenäs 1:15, 1:17 och 1:31 i Skärhamn. Byggnation på befintlig kaj – K PM. Underlag för detaljplan"*, daterad 2009-11-12.

Med hänsyn till översvämningsrisken måste byggnadernas entréplan, nerfarter till garage under mark etc. ligga på nivån minst +2,8 (RH 2000).

Den inre hälften av kajen är i sådant skick att den inte kan belastas och är inte heller i sådant skick att den kan bevaras med rimliga medel. Med hänsyn till risken för uppkomst av skred kan inte heller marken bakom kajplanet belastas. För att uppnå erforderliga säkerhetsnivåer mot uppkomst av skred erfordras även att fyllningen ovan leran bakom kajplanet bortschaktas i erforderlig omfattning. Den yttre hälften av kajen bör kunna behållas med lämpligt underhåll. I vilken mån kajen kan belastas i samband med höjning av marknivåer ska utredas vid fortsatt projektering.

Bevaras nuvarande betongkaj får mark- och bygglov inte ges förrän utredning genomförs som redovisar kajens beständighet och hur kommande underhåll ska utföras för att vidmakthålla beständigheten. Villkoret har säkerställts som planbestämmelse.

Inom den sydvästra hälften av området, där fastmarksgränsen ligger vid det befintliga kajplanets baksida kan marknivån höjas genom uppfyllning med "tung massor" bestående av grus och sten utan att olägenheter uppkommer i form instabilitet eller sättningar.

För den nordöstra hälften, där befintlig fyllning överlagrar lera, kommer ytterligare påförande av fyllningsmassor av grus och sten för att höja marknivåerna att medföra besvärande marksättningar. Av denna anledning rekommenderas att berörd mark grundläggs på bankpållning eller pådäck eller att vattentäta, pålgrundlagda parkeringsanläggningar anläggs under den nya marken. För sådana anläggningar måste uppflytningsrisken med hänsyn till framtida vattenstånd beaktas.

Belastningsrestriktioner finns redovisat på ritning G 1001 002 i RGeo.

Med anledning av de geotekniska förhållandena har planförslaget försetts med bestämmelse innebärande att markområdet inte får påföras ytterligare permanent utbredd last med hänsyn till stabilitet och bärighet inom område med administrativ bestämmelse a₂. Planförslaget har efter synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) försetts med en administrativ bestämmelse innebärande att inom område a₂ ska grundläggning av byggnader samt utförande och utformning av anläggningar inom allmän platsmark och kvartersmark följa anvisningarna i *"Kompletterande PM Geoteknik och grundläggning"*, upprättat av WSP Samhällsbyggnad, daterad 2010-05-03, uppdragsnr 10104456. Vid val av eventuell annan utformning och utförande ska kompletterande stabilitetsutredning påvisa att säkerhetsfaktorn för detaljerad utredning uppfylls enligt Skredkommissionen rapport 3:95 med nyexploatering och LLW (lägsta lågvattenstånd).

Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488
MALAGA-området
Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, antagande 2,
2013-11-28, rev 2014-11-13

Med anledning av synpunkter från SGI så har även bestämmelse införts innebärande att muddring inte tillåts inom vattenområde, såvida det inte genom kompletterande utredning kan påvisas att säkerhetsfaktorn enligt Skredkommissionens rapport 3:95 uppfylls.

De föreslagna bostadsbyggnaderna inom Toftenäs 1:17 kan grundläggas på berg, packad sprängsten på berg eller på packad sprängbotten.

Vid överbyggnad av slipområdet inom lermark närmast strandkanten skall stabilitetsförhållandena beaktas. Byggnader inom denna del måste pågrundläggas med spetsburna pålar.

Alla byggnader inom exploateringsfastigheten Toftenäs 1:15's nordöstra del, som inte ligger på "fastmark", måste grundläggas på spetsburna pålar. Vid huslägen över befintlig betongkaj tas hål upp i kajplanet varefter pålning utförs genom hålet. De pålar som kommer att stå fritt i vatten bör skyddas mot nötning runt vattenlinjen med stålgördel. Kajer och sprängstensfyllning bakom borttages i samband med byggnadsarbeten, som måste föregås av en stabilitetsutredning för byggskedet.

Alla byggnader i exploateringsfastigheten Toftenäs 1:15's sydvästra del, som inte ligger på "fastmark" kan plintgrundläggas på befintligt avsprängt berg och, över befintlig betongkaj, med spetsburna pålar som utförs genom hål som upptas i kajplanet. Vid befintlig sprängsten på berg kan byggnaderna plattgrundläggas. Detta förutsätter att befintlig fyllning packas med tung vält och att deformationsskillnader mellan plattgrundlagda och pågrundlagda delar beaktas vid projekteringen. Inom de delar där berget är avsprängt kan byggnader uppföras direkt på packad sprängbotten.

För de lågt liggande inre delarna av planen, där fyllning överlagrar lera, erfordras grundförstärkning med påldäck eller bankpålning för att kunna höja marknivåerna med hänsyn till översvämningensrisken. Om inte detta utförs kommer besvärande sättningar att uppstå och stabilitetsproblem närmast befintlig kaj.

Buller från varvsverksamhet och åtgärder

Loggning av ljudnivåer från varvsverksamheten har utförts under augusti 2009 av RE Produktion AB. Resultatet har redovisats i fyra rapporter 183-A till 183-D, daterade från 2009-02-24 till 2009-12-30. Under juni 2010 genomfördes kompletterande mätningar avseende buller från en mobilkran. I rapport REAB-183-E, daterad 2010-06-19, redovisas bl.a. åtgärder som behöver vidtas för att uppnå Naturvårdsverkets riktvärden vad gäller boende.

För att klara ljudnivåer enligt gällande riktvärden och med den planutformning som föreligger krävs det att åtgärder vidtas inom varvsverksamheten. Verksamhetsbullret från bearbetningen på reparenten i landläget måste minskas med ca 11 dBA och för reparenten förtöjd vid pir gäller motsvarande ca 5 dBA. Samtidigt krävs ca 10 dBA lägre kranbuller jämfört med dagsläget.

Åtgärder som kan bli aktuella har redovisats och beskrivits i planbeskrivningen och rapport REAB-183-E, daterad 2010-06-19.

Planbestämmelse har införts som möjliggör kontroll och säkerställande av att riktvärdesnivån 45 dBA uppnås vid byggnader som medger boende.

Nyetablering vattenområde

Positioner på all nyetablering i vattnet inom planområdet såsom hamnpir, bryggdäck, nya vattenspeglar, pir/kajanläggning, bryggor etc. ska inrapporteras till Sjöfartsverket, Västkustens sjötrafikområde. Alla bryggor inom området ska vara försedda med icke bländande belysning. Inrapportering till Sjöfartsverket ordnas av exploatören eller av annan part som står ansvarig för nyetableringen.

Uppföljningsåtgärder

De åtgärder som föreslås i samband med miljöbedömningsprocessen bör följas upp. Ansvar och kostnader för uppföljningen belastar Tjörns kommun.

Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för utredningar/undersökningar som har genomförts inom ramen för planarbetet.

Exploatören och Skärhamns Slip & Mekaniska verkstad ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att uppföra planerade byggnader och anläggningar inom planområdet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För Tjörns kommun: Sara Dahlström, planarkitekt
Maria Ågren, plan- och byggchef

För Rådhuset Arkitekter AB: Sören Mannberg, planingenjör

Planhandlingarna har utarbetats i samarbete med bl a:

- White arkitekter AB, genom Jan Larsson, Jenny Mäki och Sara Ewreskär.
- Toftö Holding AB genom Bengt Westin, Anders Lidén och Michael Ingre.

REVIDERING

Under den andra utställningen har ett flertal synpunkter på planförslaget inkommit. Tjörns kommun bedömer dock att de inkomna yttrandena inte medför att planförslaget behöver revideras inför antagande. Planförslaget ska således antas utan att några förändringar av förslaget genomförs.

Vissa mindre justeringar har dock gjorts i både plan- och genomförandebeskrivningen. Dessa kompletteringar saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse. Främst har text omarbetats på grund av att exploaterings- och genomförandeavtal har upprättats och godkänts sedan den andra utställningen genomfördes samt att ett upphävande av strandskydd har beviljats av länsstyrelsen under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

På grund av att det inte har skett några större förändringar inom planområdet sedan antagandet 2010 bedömer Tjörns kommun att förhållandena inom planområdet i stort är oförändrade och att de upprättade utredningarna därför fortfarande är relevanta.

Utöver rent redaktionella justeringar redovisas relevanta korrigeringar i respektive planhandling på följande sida:

Plankarta

- Korrigering av datum för gestaltningsprogram i planbestämmelse gällande placering, utformning och utförande.

Illustrationskarta

- *Ingen förändring.*

Planbeskrivning

- I avsnittet "*Bakgrund och sammanfattning av planärendet*" på sida 4 har texten kompletterats.
- I avsnittet "*Historik planprocessen*" på sida 5 har texten kompletterats.
- I avsnittet "*Förordnanden*" på sida 9 har texten korrigerat med hänsyn till länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd.
- I avsnittet "*Översiktliga planer*" på sida 12 har texten korrigerats med hänsyn till att en ny översiktplan har vunnit laga kraft sedan den andra utställningen genomfördes.
- I avsnittet "*Planförfarande*" på sida 14 har texten kompletterats.
- I avsnittet "*Kommunala beslut i övrigt*" på sida 15 har texten har uppdaterats med hänsyn till nya beslut som tagits sedan den andra utställningen.
- I avsnittet "*Fortsatt arbete*" på sida 60 har texten korrigerats.
- I avsnittet "*Medverkande i planarbetet*" på sida 61 har texten korrigerats.

Genomförandebeskrivning

- I avsnittet "*Tidplan*" på sida 61 har texten korrigerats.
- I avsnittet "*Förordnanden*" på sida 8 har texten korrigerat med hänsyn till länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd.
- I avsnittet "*Exploateringsavtal*" på sida 8 har texten uppdaterats.
- I avsnittet "*Genomförandeavtal*" på sida 9 har texten uppdaterats.
- I avsnittet "*Gång-, gatu-/gcnät samt exploateringsanläggningar*" på sida 15 har texten korrigerats med avseende på upprättat avtal mellan Trafikverket och Tjörns kommun.
- I avsnittet "*Medverkande i planarbetet*" på sida 25 har texten korrigerats.

Åsa Jönsson
Tf chef plan- och byggavdelningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen
Tjörns kommun

Sören Mannberg
Planingenjör
Rådhuset Arkitekter AB