

**Detaljplan för Hövik 5:1 m.fl.**

# **Hövik 5:1 m.fl.**

**Tjörns kommun**

**Genomförandebeskrivning**

2012-04-11

**Detaljplan för Hövik 5:1 m.fl.**  
Tjörns kommun

Genomförandebeskrivning

2012-04-07 antagande  
2012-04-11 laga kraft

Beställare: Tjörns kommun  
471 80 Skärhamn

Beställarens representant: Frida Forsman

Konsult: Norconsult AB  
Box 8774  
402 76 Göteborg

Uppdragsledare Stefan Unger

Uppdragsnr:

Filnamn och sökväg:

Kvalitetsgranskad av:

Tryck: Norconsult AB

## 1 INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelning samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Hövik 5:1 m.fl. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ca 100 nya bostäder.

Detaljplanen upprättas utan att kommunen för närvarande har en utsedd exploatör. Delar av planområdet avser man försälja som "självbyggartomter" via kommunens tomtkö. Vad beträffar den norra delen av planområdet är fastighetsägaren att betrakta som exploatör. Med exploatör avses därmed i detta skede av detaljplaneprocessen dels kommunen såsom fastighetsägare till Hövik 5:1, dels ägaren till den norra delen av planområdet, Häggvall 2:16.

## 2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 2.1 Tidplan

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20§.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	maj/juni 2010
Utställning	andra kvartalet 2011
Antagande	andra kvartalet 2012

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

### 2.2 Genomförandetid

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

Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men

den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

## **2.3 Markägoförhållanden m.m.**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Marken inom planområdet består till största delen av en kommunägd fastighet (Hövik 5:1) och två privatägda fastigheter (Häggvall 2:16 och Hövik 3:67).

Inom planområdet berörs gemensamhetsanläggningarna Hövik ga:12 ( berörd väg är Markkärrsvägen) och Hövik ga:13 (berörd väg är Östra Tångerödsvägen). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Höviksnäs vägförening respektive Tångeröds östra samfällighetsförening. Inom planområdet finns icke utredda samfälligheter, s/342-1, s/291-2 och s/291-3 (se även 3.6 inlösen).

Planområdet delas av den allmänna vägen Höviksnäsvägen, Lv 711, som förvaltas av Trafikverket.

## **2.4 Huvudmannaskap, allmän plats**

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

## **2.5 Ansvarsfördelning**

### *Allmän platsmark*

För iordningställande av allmän platsmark (lokalgata,gc-väg m.m.) ansvarar exploatörerna (dvs Tjörns kn och ägare av Häggvall 2:16).

När allmän plats har iordningsställts samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen skall den övertas av huvudman. Förslagsvis utökas befintliga gemensamhetsanläggningar, Hövik ga: 12 och ga:13, till att omfatta anläggningar såsom lokalgator, natur, gc-väg m.m. inom planområdet och förvaltas av befintliga samfällighetsföreningar (Höviksnäs vägförening respektive Tångeröds östra samfällighetsförening).

### *Kvartersmark*

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatörerna för byggnads- och anläggningsarbeten.

Ansvaret för att genomföra planen redovisas även i tabellform:

Ansvarig	Anläggning
<p>Exploatör</p> <p>Ansvaret är i detta skede inte fördelat mellan nedan angivna exploatörer:</p> <p>1. Kommunen såsom fastighetsägare till Hövik 5:1</p> <p>2. Fastighetsägare till Häggvall 2:16</p>	<p><i>Allmän platsmark</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Iordningställande av allmän platsmark.</li> <li>- Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar.</li> </ul> <p><i>Kvartersmark</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark.</li> <li>- Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. gemensamma parkeringsplatser).</li> <li>- Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar.</li> </ul> <p><i>Avtal</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansvar och kostnader enligt exploateringsavtal.</li> </ul> <p><i>Fastighetsbildning</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansökan om erforderlig fastighetsbildning.</li> </ul>
<p>Hövik 3:67 (avser åtgärder för egen fastighet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansökan om erforderlig fastighetsbildning.</li> <li>- Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark.</li> </ul>

Kommunen	-Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt. -Upprättande av erforderliga avtal mellan berörda parter såsom kommun, exploatör, Trafikverk och eventuell odlarförening för att reglera fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen.
Fortum Distribution AB	-Utbyggnad av elnät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Skanova	-Utbyggnad av telenät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Trafikverket	-Väghållare för väg 711 (Höviksnäsvägen)
Nya och/eller befintliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar (Hövik ga:12 och ga:13 som förvaltas av Höviksnäs vägförening respektive Tångeröds östra samfällighetsförening)	<i>Allmän platsmark</i> -Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar (lokalgata, natur m.m.) inom allmän platsmark i egenskap av huvudman för allmän plats.  <i>Kvartersmark</i> -Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar (t.ex. gemensamma parkeringsplatser) inom kvartersmark.
Ny eller befintlig odlarförening	-En förening föreslås arrendera kommunens mark, som i planen är avsedd för odling, och upplåter i sin tur nyttjanderätt av enskilda odlingslotter.

## 2.6 Avtal

Kommunen och exploatören ska upprätta ett exploateringsavtal. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, plankostnad, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA-nät m.m. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av båda parter innan antagandet av detaljplanen.

För att reglera ombyggnad av korsning vid väg 711 och hastighetsdämpande åtgärder ska avtal upprättas mellan Trafikverket såsom väghållare och kommunen.

Kommunen avser att arrendera ut de markområden som i detaljplanen utgör kvartersmark för odling. Hur odlingslotterna får nyttjas, bebyggas mm kan regleras ytterligare i arrendeavtal utöver vad som regleras i detaljplanen.

För att reglera ombyggnad av gc-väg utanför detaljplanelagt område kan avtal behöva upprättas mellan berörda fastighetsägare och kommunen.

## 3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### 3.1 Fastighetsbildning

Inledningsvis så förutsätts ett antal exploateringsfastigheter bildas som överensstämmer med detaljplanens indelning av kvartersmark. Dessa kan sedan delas upp i ett antal mindre fastigheter då det är bestämt hur framtida förvaltning av kvartersmarken skall ske.

Exploatorerna ansöker om lantmäteriförrättning och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

### 3.2 Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader

#### *Allmän plats*

Det blir nödvändigt att inrätta/ändra gemensamhetsanläggningar för allmän plats. Förslagsvis görs det genom att befintliga gemensamhetsanläggningar, Hövik ga:12 och ga:13, utökas i detta syfte, alternativt inrättas nya gemensamhetsanläggningar.

I den centrala delen av planen planeras ett torg. Torget skall vara tillgängligt även för boende utanför planområdet och bör därför ingå i Hövik ga:12. Det blir i så fall nödvändigt att ansöka om omprövningsförrättning enligt anläggningslagen.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningar.

#### *Kvartersmark*

Inom detaljplanen finns ett antal ”g” redovisade. Syftet med dessa är att lösa behovet av gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Omfattningen är beroende av hur dessa områden utformas men kan bestå av t.ex. parkering.

Norr om det planerade torget finns ett område avsett för kvartersmark, P (parkering). Det området är avsett att tillgodose parkeringsbehovet för planerade bostäder runt torget. Beroende på hur dessa bostäder upplåts kan det bli aktuellt att upplåta område för gemensamhetsanläggning för planerade bostadsfastigheter. Alternativt kan området upplåtas med servitut till i samma syfte.

Vilket man väljer får avgöras i samband med lantmäteriförrättning (då upplåtelseformen bör vara bestämd).

### **3.3 Ledningsrätt**

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, avloppspumpstation m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut.

Anläggning inom kvartersmark, E (teknisk anläggning) kan upplåtas genom ledningsrätt.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

### **3.4 Servitut**

Servitut kan bli aktuellt att bilda beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter.



Fastigheten Hövik 3:67 har i detaljplanen fått en ny utfart. För att trygga fastighetens rätt till utfart skall antingen servitut upplåtas inom del av Hövik 5:1, alternativt så upplåts gemensamhetsanläggning för Hövik 3:67 och angränsande ny bostadsfastighet i motsvarande syfte.

Bildande av servitut kan ske genom att ett avtalsservitut skrivs mellan kommunen och fastighetsägaren.

### 3.5 Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatörerna ansöker om nödvändig fastighetsbildning inom planområdet, se ovan 3.1 – 3.4.

Respektive ledningshavare ansvarar för att ansökan om ledningsrätt/servitut för att trygga andra ledningar än kommunala, tex el och tele.

### 3.6 Inlösen

Del av de icke utredda samfälligheterna s/342-1, s/291-2 och s/291-3 är i detaljplanen utlagd som allmän plats, Natur. Detta innebär att framtida huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva området med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt, om ägarna av samfälligheterna begär det. Samfälligheterna (funktionen) bedöms dock inte påverkas av detaljplanen men frågan bör ändå bevakas i samband med lantmäteriförrättning.

## 4 TEKNISKA FRÅGOR

### 4.1 VA

Till detaljplanen hör en särskild VA-utredning. Utredningen visar att det finns möjlighet att ansluta planerade bostäder till kommunalt VA-nät. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutning till kommunalt VA-nät skall ske i enlighet med denna.

Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt VA-nät regleras enligt gällande VA-taxa och skall ske i samråd med kommunen. Frågan skall dock regleras vidare i genomförandeavtal.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA och lämnar anslutningspunkter vid blivande fastighetsgränser (de nya tomterna).

Fastighetsrättsligt bör de kommunala VA-ledningarna tryggas med ledningsrätt.

## 4.2 Dagvatten

Till detaljplanen hör en särskild utredning om dagvattenhantering. Genomförandet av detaljplanen skall ske i enlighet med denna.

## 4.3 Trafik

Befintlig korsning vid väg 711, Höviksnäsvägen, behöver byggas om till följd av detaljplanen. Med anledning av det skall ett avtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket (väghållare) för att reglera åtgärder, fördelning av kostnader och ansvar mm. Kostnadsfördelning och ansvar kring ombyggnad av väg 711 kommer att regleras dels i avtal mellan kommunen och Trafikverket men även i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör.

Ny gång- och cykelväg anläggs utmed Höviksnäsvägen. Kommunen skall bekosta planerade åtgärder på Höviksnäsvägen. Det åligger kommunen att hantera frågan om utbyggnad av gång- och cykelväg även utanför denna detaljplan.

Parkeringsbehov för planerade bostäder och handel skall i första hand lösas inom kvartersmark. Parkeringsplatser på allmän plats avses nyttjas i första hand av besökande.

## 4.4 El- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägare. Skanova har anläggningar runt om och inom planområdet, hänsyn skall tas till dessa anläggningar.

För att möjliggöra en förstärkning av elnätet har kvartersmark, E lagts ut i planens centrala del.

Det är exploatörernas ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

## 4.5 Tekniska utredningar/undersökningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar.

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

## 4.6 Tillstånd

Respektive exploatör ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

# 5 EKONOMISKA FRÅGOR

## 5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### *Kostnader*

Utbyggnad av VA-nätet.

Fastighetsbildning.

Ombyggnad av väg 711, Höviksnäsvägen.

Utbyggnad av gc-väg.

### *Intäkter*

Enskilda anslutningar till VA-nätet

Försäljning av nybildade fastigheter ("självbyggartomter" och exploateringsfastigheter).

Ekonomiska konsekvenser för kommunen kommer att beskrivas mer i detalj i exploateringsavtal samt avtal mellan kommunen och Trafikverket.

## 5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

### *Hövik 5:1 - kommunen*

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), eventuell intrångsersättning på samfällad mark, fastighetsbildning och kostnader för byggnation av gc-väg samt ombyggnad av Höviksnäsvägen.

### *Häggvall 2:16 - privatägd fastighet*

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning och kostnader enligt plankostnadsavtal och exploateringsavtal (tex utbyggnad av allmän plats).

### *Hövik 3:67 - privatägd fastighet*

Fastighetsägaren svarar för kostnader förknippade med att trygga ny utfart.

### 5.3 Ekonomiska konsekvenser för Trafikverket

Kostnader för Trafikverket i samband med åtgärder på den allmänna vägen kommer att regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

### 5.4 Ekonomiska konsekvenser för övriga

*Höviksnäs vägförening - Hövik ga:12*

Befintlig samfällighetsförening kan komma att få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats.

Förslaget till detaljplan medför att infarten till befintlig förskola via Markärsvägen, som ingår i Hövik ga:12, ändras. Befintlig gata avses endast nyttjas av de boende. Förskolan föreslås istället nås via ny lokalgata genom planområdet.

Exploatörerna svarar för kostnader för lantmåteriförrättning avseende omprövning av denna gemensamhetsanläggning.

*Tångeröds östra samfällighetsförening - Hövik ga:13*

Befintlig samfällighetsförening kan komma att få framtida ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats.

Förslaget till detaljplan medför att Hövik ga:13 påverkas av att befintlig väg i anslutning till Hövik 3:67s södra gräns stängs av för biltrafik och istället ersätts med en gångväg. Hövik ga:13 föreslås att dels utökas till att även omfatta lokalgatan genom planområdet för vidare anslutning mot Höviksnäsvägen, dels ändras i den del som ovan beskrivs som gångväg.

Exploatörerna svarar för kostnader för omprövning (ändring och utökning) av denna gemensamhetsanläggning.

*Nya samfällighetsföreningar*

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

Nybildade samfällighetsföreningar kan få framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark.

*Samfälligheter*

Inom planområdet finns ett antal samfälligheter inom allmän platsmark. I samband med att gemensamhetsanläggning/ar bildas i en lantmäteriförrättning kan ersättningsfrågan för intrånget lösas inom ramen för denna förrättning.

*Ledningsägare*

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga ledningarna.

Norconsult AB  
Mark och Exploatering

Stefan Unger  
stefan.unger@norconsult.com



**Norconsult AB**

Theres Svensson gata 11

Box 8774, 402 76 Göteborg

031 – 50 70 00, fax 031-50 70 10

[www.norconsult.se](http://www.norconsult.se)