



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling, 2009-12-14, reviderad 2010-07-14
Laga kraft, 2010-08-30

DETALJPLAN FÖR RÖNNÄNG 1:75 m fl

Tjörns kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2009-12-14

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 Rönnängs hamn.

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
Exploator	-byggnader och anläggningar inom kvartersmark samt vattenområde och utbyggnad av allmän plats.
Fortum	-elförsörjning
TeliaSonera	-teleförsörjning

3 TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Följande övergripande tidplan redovisar hur planförslagets handläggning bedöms ske:

- Antagande december 2009.

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 exploatören, Saltholmsgruppen Väst AB. Detta skall bl a reglera exploatörens ansvar, erforderlig fastighetsbildning m.m. som är en direkt följd av eller en förutsättning för utbyggnaden.

Kommunen och exploatören avser träffa överenskommelse angående överlåtelse av kvartersmark. Exploatören och ägaren av samfälligheten S32-7 ska träffa överenskommelse angående överlåtelse av del av den samfälliga marken till Rönnäng 1:75.

Kommunen har bedömt att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan varför en MKB har upprättats. I samband med utställning av planen skall ansökan om tillstånd för muddring, utfyllnad och anordnande av bryggor inlämnas till Länsstyrelsen.

5. MARKFRÅGOR OCH FASTIGHETSBIKDNING MM

5.1 Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning.

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Saltholmsgruppen. Del av programområdet ägs av kommunen och del av ägaren till samfälligheten S32-7.

5.2 Allmän plats

Allmänplats-marken inom planområdet utgörs av trafikområde för LOKALGATA och ägs av kommunen. Området skall upplåtas för gemensamhetsanläggning.

5.3 Kvartersmark

Fastighetsbildning skall ske så att del av s32-7 genom fastighetsreglering överförs till Rönnäng 1:75. Vidare skall del av Rönnäng 1:539 överföras till Rönnäng 1:75 genom fastighetsreglering.

5.4 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska upplåtas för förvaltning av bryggor och kvartersgata (och ev andra anläggningar inom bostadskvarter, t ex gångväg). I syfte att trygga allmänhetens tillgänglighet skall kommunal fastighet, förslagsvis Rönnäng 1:539, vara delägare i gemensamhetsanläggning för bryggor och kvartersgator. Sådan gemensamhetsanläggning kan antingen förvaltas som separat anläggning alternativt kan den ingå som sektion i befintlig gemensamhetsanläggning, Rönnäng ga:3 (Rönnängs vägförening).

Rönnäng ga:3 föreslås utökas att omfatta allmän plats, LOKALGATA

Oavsett vilken upplåtelseform man väljer för planerade bostäder blir det nödvändigt att ändra på befintlig gemensamhetsanläggning, Rönnäng ga:3 (Rönnängs vägförening). Planerade bostäder och verksamhet kommer att behöva bli "delägare", antingen genom Rönnäng 1:75 eller genom nybildade fastigheter. Exploatören bör samråda med befintlig gemensamhetsanläggning kring hur byggnation skall ske (besiktning, tillfälliga åtgärder etc).

Andelstal för utförande, drift och underhåll fastställs vid anläggningsförrättning.

5.5 Fastighetsbildning

Exploatören skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning enligt 5.3 och 5.4.

6. TEKNISKA FRÅGOR

6.1 Vägar

Exploatören ansvarar för att lokalgata utbygges. Samråd ska ske med Vägverket och vägförening vid projektering av väganslutning till Lv 718, Dalenvägen.

Gångväg på brygga och vid bergets fot regleras genom gemensamhetsanläggning.

6.2 Parkering

All boendeparkering förväntas ske på kvartersmark. Exploatören ansvarar för ombyggnad av befintliga p-platser på allmän plats vid områdets entré invid Dalenvägen.

6.3 Vatten och avlopp samt dagvatten

Planområdet är i dagsläget beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Tillkommande byggrätter kan anslutas till kommunalt VA-nät. Kommunen anvisar anslutningspunkt vid plangräns. Exploatören ansvarar för utbyggnad av erforderligt

ledningsnät inom planområdet. Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt ledningsnät regleras enligt gällande VA-taxa och i samråd med kommunen.

Dagvatten föreslås omhändertas i enlighet med till planen hörande VA-utredning.

Beroende på utformning av VA-nät kan det bli aktuellt att upplåta ledningsrätt för kommunala VA-ledningar.

6.4 El och tele

Fortum ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Exploatören ansvarar för att samråd sker med Fortum så att anslutning och eventuell utbyggnad av elnätet genomförs. Befintligt ledningsnät för tele finns i Dalenvägen.

6.5 Utredningar

En geoteknisk utredning inkl bergsteknisk besiktning samt VA-utredning, mark-miljöutredning och en miljökonsekvensbeskrivning har utförts, som underlag för detaljplanen och bifogas som en del av planhandlingarna. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella övriga tekniska utredningar som blir nödvändiga till följd av detaljplanens genomförande.

7. EKONOMI

7.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att erhålla intäkter för försäljning av kvartersmark. Kommunen kommer inte att få några kostnader för genomförandet av lokalgata och parkeringskvarter. 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. Kommunen skall svara för kostnader i enlighet med exploateringsavtal.

7.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för samtliga kostnader för iordningsställande och uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark inklusive kostnader för anslutning till elnät. Exploatören får kostnader för iordningsställande av lokalgata, parkering samt förvärv av kvartersmark. Vidare skall exploatören 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.

7.3 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.

Rönnängs samfällighetsförening erhåller intäkter från försäljning av kvartersmark.

Tinna Harling
Handläggande planarkitekt
Tjörns kommun

Hans Jönsson
Exark arkitekter

LÄNSSTYRELSEBESLUT, 2010-07-14

Länsstyrelsen i Västra Götaland beslutade 2010-07-14 (diariernr 403-903-2010 resp 403-904-2010) att ändra detaljplanekartan genom att tillföra planbestämmelse ”W2 muddringsarbete är ej tillåtet” samt komplettera planbestämmelse ”Största muddringsdjup är -2,5 m” med förtydligandet ”under nollplanet”.

Tinna Harling
Handläggande planarkitekt
Tjörns kommun

Hans Jönsson
Exark arkitekter