



**DETALJPLAN FÖR DALBERGEN
HÄRÖN 1:4 M.FL.
FISKELÄGET HÄRÖN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE
(ANTAGANDEHANDLING, 2012-06-20)
Tjörns Kommun, Västra Götaland

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SYFTE

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

- 2.1. Tidplan
- 2.2. Genomförandetid
- 2.3. Ansvarsfördelning, huvudmannaskap
- 2.4. Avtal

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- 3.1. Markägare
- 3.2. Fastighetsbildning
- 3.3. Gemensamhetsanläggningar mm

4. EKONOMISKA FRÅGOR

- 4.1. Planekonomi
- 4.2. Inlösning, ersättning

5. TEKNISKA FRÅGOR

- 5.1. Va-projektering
- 5.2. Väg-projektering
- 5.3. Parkering

6. MEDVERKANDE

- 6.1. Tjänstemän, övriga

PLANHANDLINGAR

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Formell plankarta (bestämmelsekarta) | dat. 2011-01-25, just 2012-06-20 |
| 2. Illustrationskarta | dat. 2011-01-25, just 2012-06-20 |
| 3. Genomförandebeskrivning (denna handling) | dat. 2011-01-25, just 2012-06-20 |
| 4. Planbeskrivning | dat. 2011-01-25, just 2012-06-20 |
| 5. Utställningsutlåtande (utställning 1) | dat 2010-09-20 |
| 6. Utställningsutlåtande (utställning 2) | dat 2012-06-20 |

ÖVRIGA HANDLINGAR

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| 7. Miljökonsekvensbeskrivning | dat. 2004-06-24 |
| 8. VA- utredning | dat. 2011-01-25 |
| 9. Fastighetsutredning | dat. 2011-01-25 |

1. SYFTE

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan

- | | | |
|-------------------------|---------|------|
| • Utredningsskede | våren - | 2004 |
| • Beslut om samråd | juni | 2004 |
| • Samrådskede | jun-aug | 2004 |
| • Beslut om utställning | juni | 2006 |
| • Utställning | aug-sep | 2006 |
| • Utställning II | feb | 2011 |
| • Antagande | juni | 2012 |

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år för planområdet i sin helhet, räknat från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft. Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner ha en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Detaljplanen innebär ett tillskott av ca 20 byggrätter för bostadsändamål, samt reglering av mark för natur- och vägmarksområden. Det är rimligt att anta att en del av det förändringskapital, som planen innehåller kan komma att ske etappvis över tid. Därför har en genomförandetid på tio år valts.

Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras och upphävas utan att fastighetsägarna kan kräva ersättning.

2.3 Ansvarsfördelning / Huvudmannaskap

- **Allmän plats.** I detaljplanen anges vad som är allmän plats och kvartersmark . Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark omfattar det genomgående vägmarksområdet , som förbinder exploateringsområdet med befintligt vägnät i såväl norr som söder. Till detta kommer ett föreslaget naturmarksområde, som

utgör del av den bergrygg som ligger mellan den befintliga äldre bebyggelsen utmed sundet och den föreslagna nyexploateringen. I söder har tagits med ett naturområde, som innehåller vissa strategiska samhällstillgångar (se planbeskrivningen sid 17). I norr har dessutom vissa kompletterande naturmarksområden tagits med för att anpassa detaljplanens avgränsning till den gällande detaljplanen.

Huvudman för allmän platsmark kan antingen den befintliga Kyrkesund Härön Samfällighetsförening bli eller så kan en ny samfällighetsförening bildas.

- **Kvartersmark.** Sex kvartersområden för bostadsändamål utgör det samlande exploateringsinnehållet i detaljplanen för bostadsändamål.

Kvartersmarken i planområdet skall överlåtas och ägas av enskilda.

- **Vatten- och avlopp.** Exploatören svarar för utbyggnaden av va-nätet inom området, vilket efter utbyggnaden skall förvaltas av samfällighetsförening. Va-nätet skall direktanslutas till det kommunala va-nätet.
- **Tele.** Huvudman är Telia Sonora genom Skanova Network AB.
- **EI.** Huvudman är Fortum Distribution AB. Ett särskilt kvartersområde har avsatts i planen för en transformator för den föreslagna nybebyggelsen.

2.4 Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Tjörns kommunen och fastighetsägaren till Härön 1:4 Gunilla Thiel och Lena och Stefan Graass – exploatören, skall upprättas. I exploateringsavtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelningen, och erforderliga regleringar för genomförandet av detaljplanen. Exempel på innehåll kan vara:

- Villkor för anslutning av den föreslagna bebyggelsen till kommunens VA-nät.
- Godkännande av projekteringshandlingar för VA- och vägutbyggnad.
- Säkerställande av parkering i Linneviken genom att en försäljning av mark för parkering eller upplåtelse av marken för bildandet av gemensamhetsanläggning.
- Erforderliga markregleringar
- Ekonomiska frågor rörande kommunens kostnader vid framtagandet av detaljplan över exploateringsområdet mm.
- Regleringar och villkor som så långt möjligt skall säkerställa att området upplåts till åretruntboende.

Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen, senast samtidigt som detaljplanen antas.

Innan exploateringsavtalet godkänns av kommunstyrelsen, skall avtal upprättas mellan exploatören och dels Kyrkesund Häröns samfällighetsförening . Avtalet med Kyrkesund

Härön samfällighetsförening skall bl.a reglera användandet av föreningens befintliga anläggningar samt vid ett övertagande av nya anläggningar, ett godkännande av projekteringshandlingar samt villkor för överlämnandet.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägare

Planområdet berör endast fastigheten Härön1:4, som ägs av Gunilla Thiel, Lena och Stefan Graas.

Detaljplanen berör ingen samfälld mark.

3.2 Fastighetsbildning

Avsikten med detaljplanen är att de föreslagna tomterna skall kunna avstyckas till enskilda fastigheter eller där så kan prövas lämpligt till mindre förvaltningsobjekt, som omfattar ett visst antal byggnader. Utformningen av tomterna avgörs och styrs av detaljplanen. Ansökan till Lantmäteriet, om avstyckning, görs av exploatören.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Allmän plats samt va-anläggningar inom planområdet skall ingå i gemensamhetsanläggning som skall förvaltas av samfällighetsförening. Allmän plats kan företrädesvis fortsättningsvis förvaltas av Kyrkesund Härön Samfällighetsförening alternativt av nybildad förening.

Gemensamhetsanläggning kan också behöva bildas för parkeringsplatser vid Linneviken, förvaltningen här bör ligga på särskild förening med de nybildade fastigheterna som deltagande.

Gemensamhetsanläggningar bildas genom anläggningslagen vid en s k anläggningsförrättning, där också framtida förvaltning klargörs. Exploatören svarar för ansökan till Lantmäteriet

Va-anläggningen bör efter utbyggnaden förvaltas av nybildad samfällighetsförening.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

4.1 Planekonomi

Samtliga kostnader, som är förenade med ett genomförande av planen bekostas av exploatören.

4.2 Inlösning, ersättning

Inlösen och ersättning för mark och intrång regleras i till planen hörande exploateringsavtal, som redovisats under punkt 2.4 avtal.

5. TEKNISKA FRÅGOR

5.1 VA - utredning

Erforderlig VA-projektering skall genomföras av exploatören. Dessa handlingar skall godkännas av Tjörns kommun / tekniska avdelningen innan upphandling och genomförande.

Ansvar för utbyggnaden av VA-anläggningar inom planområdet åvilar exploatören.

5.2 Vägprojektering

Erforderlig vägprojektering skall genomföras av exploatören. Dessa handlingar skall godkännas av Kyrkesund Härön Samfällighetsförening och Tjörns kommun / tekniska avdelningen innan upphandling och genomförande.

Ansvar för utbyggnaden av väganläggningar inom planområdet åvilar exploatören.

5.3 Parkering

Det ankommer på exploatören att säkerställa att erforderligt antal parkeringsplatser (ca 20 stycken) kan erbjudas de boende som tillkommer i det nya detaljplaneområdet. Avsikten är att detta skall ske på Tjörns kommuns p-anläggning i Linneviken. Detta regleras, som redovisats under punkt 2.4 avtal.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till innehållet i genomförandebeskrivningen har bidragit:

Tjörns kommun , faktagranskning Åsa Jönsson Samhällsbyggnadskontoret
planhandläggare Elisabet Ejeborn Samhällsbyggnadskontoret

Häröns intresseförening Referensgrupp
Fiskeläget Härön Samfällighetsförening Sakansvarig
Kyrkesund Härön Samfällighetsförening Sakansvarig

Kustens arkitektkontor
Skärhamn den 2012-06-20

Stig Holmstrand
Planarkitekt

BESLUT:

Godkänd: SBN 2012-06-20
Antagen: SBN 2012-06-20
Laga kraft: SBN 2012-07-23