

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

för detaljplan för

HEDVIGSHOLMEN

kv Verkstaden m fl, Marstrand 74:1 m fl,
Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län
upprättad 1996-05-23, kompletterad 1996-09-05

Upprättad av
Planeringskontoret, Kungälv kommun
1996-09-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

för detaljplan för

HEDVIGSHOLMEN

kv Verkstaden m fl, Marstrand 74:1 m fl, Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län, upprättad 1996-05-23, kompletterad 1996-09-05

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

- | | |
|---|-----------------------|
| • Parallella arkitektuppdrag | april-maj 1995 |
| • Utvärdering av inkomna förslag | maj 1995 |
| • Beslut om samråd | juni 1995 |
| • Samrådskede | juni-augusti 1995 |
| • Bearbetning av inkomna synpunkter | augusti-november 1995 |
| • Beslut om utställning | maj 1996 |
| • Utställning | juni-augusti 1996 |
| • Miljö- och byggnadsnämnden godkänner detaljplanen | september 1996 |
| • Kommunfullmäktige antar detaljplanen | oktober 1996 |
| • Beräknad byggstart | 1997 |
| • Utbyggnad | 1997-2006 |

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram ska under perioden 1996-2001 totalt 80 lägenheter byggas på Hedvigsholmen, fördelat på 20 lägenheter per år 1996, 1997, 1999 och 2000. Om denna utbyggnadstakt efterföljs kommer elevkapaciteten för Marstrandsskolan räcka, förutsatt att den redan planerade utbyggnad av två klassrum genomförs. Detaljplanen medger ytterligare 40 lägenheter, som får påbörjas när exploatören har påvisat att tillräcklig skolkapacitet finns.

Utbyggnadstakten är även anpassad efter tillgänglig vattenkapacitet, som kan förse en utbyggnad av ca 40 lägenheter samt hotellbyggnad.. Förstärkning av vattentillgången 1998 kommer att medge fortsatt byggnation 1999 eller senare.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år för verksamhetskvarteren samt hotellet och tio år för övriga områden 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 för Marstrand-Koön betydande tillskott av byggrätter för bostäder och verksamheter. Det är önskvärt med en långsam utbyggnadstakt för att det nya området naturligt ska kunna integreras i omgivningen. Därför har en genomförandetid på tio år valts för bostadskvarteren.

Genomförandetiden för verksamhetskvarteren och hotellet är fem år. Den kortare genomförandetiden har valts för att möjliggöra att efter genomförandetidens utgång ompröva markanvändning, om avsättningssvårigheter för verksamhetsytorna påvisats.

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

2.3 Etappindelning

Utbyggnaden av Hedvigsholmen avses ske i etapper. De olika områdena ska så långt som möjligt utvecklas oberoende av varandra och fungera som avslutade delar. De två bostadskvarteren i söder med ca 20 lägenheter vardera kommer att uppföras i de första etapperna. Därefter följer bostadskvarteren i norr. Byggnationen av verksamhetskvarteren kommer att ske i takt med bostadsbyggandet. Etappindelningen illustreras på bild 1.

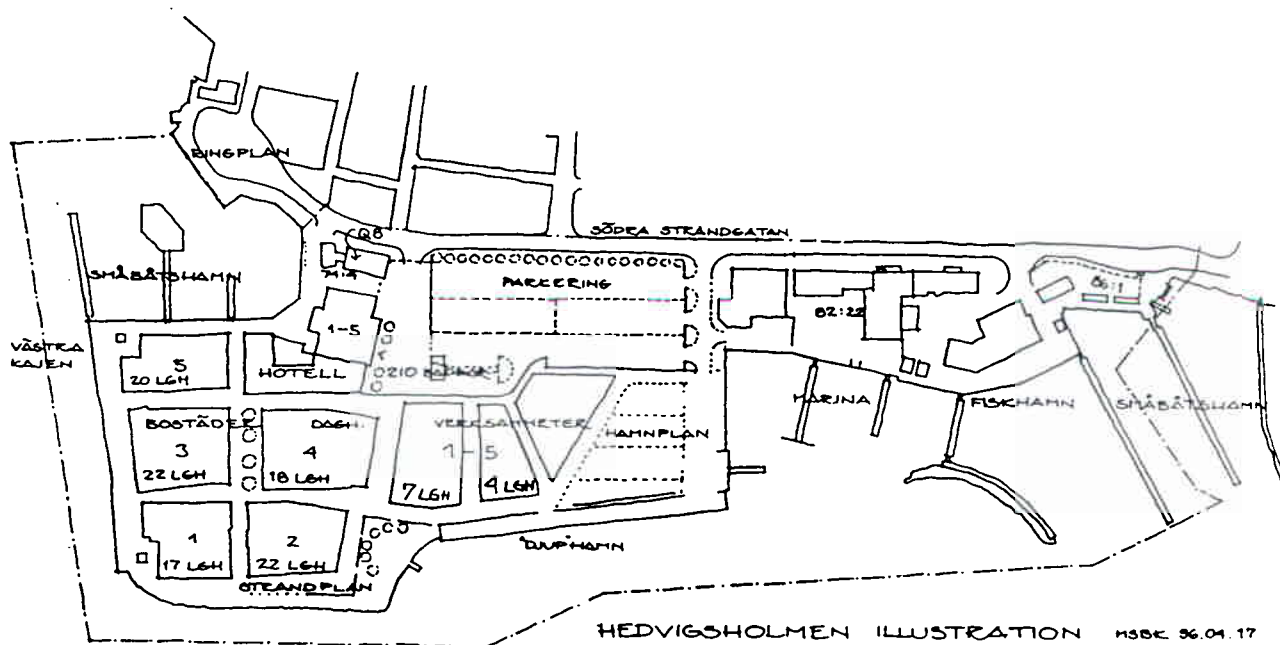


Bild 1 Etappindelning

Parkeringskvarteret ska iordningställas under genomförandetidens slutskede, när verksamhetskvarteren är utbyggda. Innan dess tillåter detaljplanen att outbyggd kvartersmark upplåtes för parkering.

2.4 Ansvarsfördelning / Huvudmannaskap

I detaljplanen anges vad som är allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Kommunen är huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats. I detaljplanen är Södra Strandgatan med gång- och cykelväg, den västra kajen och strandpark, lokalgata runt parkeringskvarteret och lokalgata i Fiskhamnen samt naturområde i öster utlagd som allmän plats, redovisas som rasterat område på bild 2.

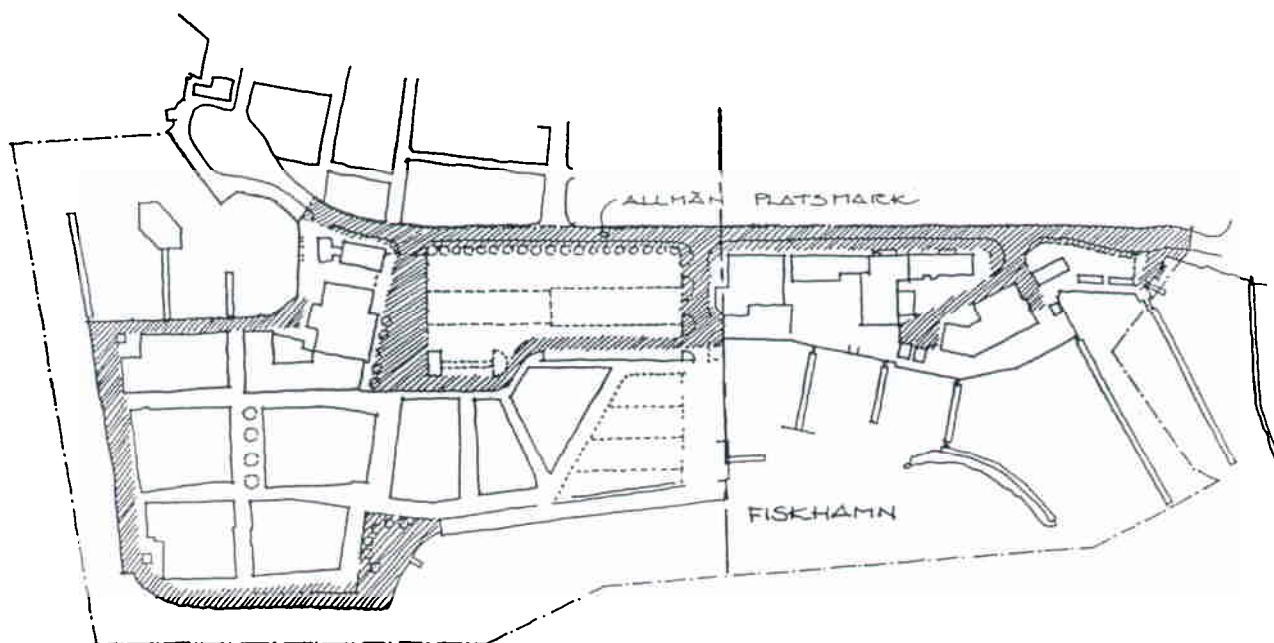


Bild 2. Allmän plats

Exploatören ska överlämna allmän platsmark samt vattenområde till kommunen. Kostnadsfördelningen och ansvar för iordningställande av allmän plats regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen ska iordningställa småbåtshamnen med flytbryggor och ansvara för båt-platsuthyrning, med undantag av Frankes marinas två bryggor i Fiskhamnens västra del.

Exploatören kommer att överlåta den södra delen av parkeringskvarteret till kommunen, som idag redan äger det norra markområdet, Marstrand 6:56. Kommunen kommer därmed att också överta ansvaret för att tillgodose tillkommande bebyggelse parkeringsbehov. Kommunen ansvarar även för att marstrandsöbornas behov av parkeringsplatser tillgodoses.

Påskyndar exploatören utbyggnadstakt av bostäder eller ökar antalet lägenheter jämfört med bostadsförsörjningsprogrammet, (se vidare under rubriken Tidplan), ligger ansvaret på exploatören att påvisa att tillräckligt skolkapacitet samt vattenkapacitet finns.

Kommunen svarar för att förstärka vattenkapaciteten för Marstrand under 1998 och därigenom ur vattensörjningssynpunkt möjliggöra ytterligare bostadsbyggnad från och med 1999, utöver de 40 lägenheter samt hotell som kan tillgodoses genom befintligt vattenförsörjningssystem.

Kommunen svarar för att förbindelsepunkt upprättas för vatten och avlopp. För vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark svarar exploatören för utbyggnad och framtida fastighetsägare / samfällighetsföreningar för drift och underhåll. Anläggningsavgifter debiteras enligt gällande taxa vid inkopplingstillfället.

Omläggningar av Telias anläggningar inom området som är föranledda av exploateringen bekostas av exploatören och utförs av Telia.

2.5 Avtal

Ett ramavtal har upprättats mellan Mattssonföretagen i Uddevalla AB, som idag äger varvsområdet, och Kungälv kommun. Syftet med ramavtalet är att reglera samarbetet i frågor rörande detaljplaneändring, översiktliga ansvars- och kostnadsfördelning och om- och nybyggnad av tekniska anläggningar.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och Mattssonföretagen i Uddevalla AB samt JM Bygg- och Fastighets AB Göteborg, kommer att upprättas och ersätta ramavtalet. I exploateringsavtalet kommer ansvars- och kostnadsfördelningen för genomförandet av detaljplanen att regleras. Även byggnationens innehåll och utförande, teknisk försörjning, lägenhetstilldelning m m ska behandlas i avtalet.

Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen antas.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägare

Mattssonföretagen i Uddevalla AB äger idag varvsområdet, förutom norra delen av parkeringskvarteret, Marstrand 6:56, som ägs av kommunen. JM Byggnads- och Fastighets AB Göteborg är genom fullmakt exploatör.

Huvudgatan, Södra Strandgatan, ligger på kommunal mark, utan gång- och cykelvägen vid bensinstationen, Marstrand 74:4.

Fiskhamnsområdet ägs av kommunen, förutom Marstrand 82:23 som ägs av Superväx i Marstrand AB och Marstrand 82:24 (Sociala huset) som ägs av Mattssonföretagen i Uddevalla AB.

Marincenter AB äger Marstrand 74:4, där en bensinstation är belägen.

3.2 Fastighetsbildning

Lämpliga fastigheter inom exploateringsområdet tillskapas genom fastighetsreglering och avstyckning. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning, exklusive Fiskhamnsområdet.

Fastighetsreglering ska ske mellan Marstrand 74:4 (bensinstationsområde) och Marstrand 74:1 (varvsområdet). Marstrand 6:55 (gatumark) och Marstrand 6:7 (småbåtshamn).

Mark ska föras över från Marstrand 86:1 -3 till kvartersmark för hamnverksamhet i Fiskhamnen, samt del av kommunens gatufastighet Marstrand 6:7 ska fastighetsregleras till Marstrand 86:3. Del av Marstrand 84:8 ska överföras till lokalgata i Fiskhamnen, enligt nu gällande plan.

Del av Marstrand 6:7 (hamn område i Fiskhamnens västra del) ska fastighetsregleras över till Marstrand 82:22 och 82:24.

Längs med Södra Strandgatan ska mark överföras genom fastighetsreglering så att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanens avgränsningar mellan allmän gata och kvartersmark.

3.3 Fastighetsplan

Inom detaljplaneområdet finns äldre tomtindelningar som enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelser numera gäller som fastighetsplaner. Samtliga fastighetsplaner inom detaljplaneområdet ska upphävas och ställas ut i samband med utställningen av detaljplanen. Vad avser fastighetsplan för kvarteret Roddaren m fl, akt nummer 14-MAR-10, kommer även den del av fastighetsplanen som ligger utanför planområdet upphävas.

3.4 Servitut

Servitut bör bildas för att säkra allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark, (x-område), samt för att säkra mark som ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet, (y-område).

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Kvarterens gator, gångvägar, parkering, vatten- och avloppsledningar samt grönytor m m ska inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Samfällighetsföreningar ska svara för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna.

3.6 Ledningsrätter

Befintlig transformatorstation ska flyttas till kvartersmark upplåten för sådan, (E₁-område). Ledningsrätt ska bildas för allmän elledning och allmänna vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark.

3.7 Nyttjanderätter

Fastigheterna 82:22, 84:6-8, och 86:2-3 i Fiskhamnen är upplåtna med tomträtt. Kajområdet söder om fastigheten utarrenderas av kommunen till Skäreleja.

Sjöbodar inom Fiskhamnsområdet som detaljplanen medger ska upplåtas med arrende. Befintliga sjöbodar är idag upplåtna med arrende.

Bensinstationen nyttjar idag del av Marstrand 74:1 genom arrende. Nyttjanderätten kommer att upphöra när markområdet överförs till bensinstationsfastigheten genom fastighetsreglering.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

4.1 Planekonomi

Kostnaderna för planläggning och plangenomförande regleras genom ovannämnda ramavtal och exploateringsavtal. Exploatören kommer att svara för samtliga plankostnader exklusive de kostnader som kan påföras Fiskhamnsområdet. Vid bygglovgivning inom Fiskhamnsområdet ska planavgifter debiteras.

I exploateringsavtalet kommer ansvaret för iordningställande av allmän plats och Hamnplan att regleras samt kostnadsfördelningen regleras.

Utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Södra Strandgatan öster om brandstation, ca 550 tkr, flytbryggor för småbåtshamn, ca 500 tkr enligt budget 1996, samt muddring svarar för och bekostar kommunen.

Exploatören ska betala anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande taxa.

Planområdet kommer innebära ökade kostnader för kommunen för drift och underhåll av vägar, kajer och småbåtshamn m m.

5. TEKNISKA FRÅGOR

5.1 Vattenförsörjning

Flera utredningar har gjorts av vattenkapaciteten på Marstrand-Koön. Enligt kommunens bedömningar kan ytterligare 40 lägenheter förses med färskvatten från befintliga ytvattenmagasin. Detta innebär att tillkommande bebyggelse på Hedvigsholmen inte fullt ut kan förses med vatten genom befintligt vattensystem. Gatukontoret har fått i uppdrag att projektera en sommarvattenledning från Kärna till Koön som ett alternativ för att förstärka vattenresurserna i Marstrand från och med 1999.

5.2 Geoteknisk utredning

Inventering av varvsområdets mark har gjorts. Vissa markområden inom planområdet är sättningsbenägna. En geoteknisk utredning har utfört av exploatören under sommaren 1995. Kompletterande stabilitetsundersökning har utfört under vintern 1996.

5.3 Energiförsörjning

Planområdets uppvärmning ska baseras på förnyelsebara energikällor. Närmare precisering av uppvärmningssätt ska regleras genom exploateringsavtalet.

5.4 Radon

En radonundersökning har utförts under sommaren 1996 av exploatören.

5.5 VA-utredning och gatuutredning

En VA-utredning samt gatuutredning har tagits fram av gatukontoret under våren 1996.

5.6 Parkering

I planarbetet har parkeringsbehovet utretts. Planområdet kommer att innehålla ca 518 markparkeringar, exklusive Fiskhamnsområdet. Exploateringen medför ett behov av ca 351 p-platser varav ca 306 rymms inom planområdet. 45 p-platser av hotellets totala behov av 105 platser lokaliseras till Badhålans parkeringsplats. Inom detaljplanområdet kommer därigenom även ca 211 platser för Marstrandsöborna kunna iordningsställas.

Om byggrätten för parkeringsdäck utnyttjas kommer ytterligare 150-200 parkeringsplatser kunna tillskapas. Detta behov kan bland annat uppkomma om framtida användning av Hamnplan medför att antal p-platser reduceras.

5.7 Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning för denna detaljplan har framtagits och ingår som en del i planbeskrivningen.

5.8 Kajzonen

Erforderlig standard på kajordning har utretts av gatukontoret och en principritning har tagits fram.

5.9 Avfallshantering

Sophus kommer att finnas inom varje bostadskvarter. En kretsloppscentral för hela Marstrandsön och Koön kommer att uppföras inom parkeringskvarteret.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

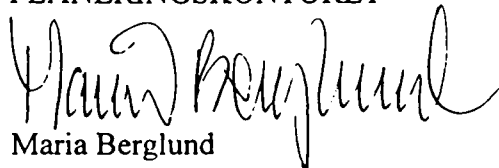
Genomförandebeskrivningen har upprättats av Kungälv's kommuns planeringskontor på uppdrag av miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Till innehållet i genomförandebeskrivningen har bidragit:

Stig Holmstrand, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Göransson, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Curt Nyström, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Inger Röijer, miljö- och stadsbyggnadskontoret
Carl-Olof Stenfeldt, gatukontoret
Bengt-Göran Björk, Bokab
Anders Hansson, planeringskontoret

Kungälv den 5 september 1996

PLANERINGSKONTORET


Maria Berglund