

Detaljplan för SUNNANÅ HAMN OCH SUNNANÅ LAGUN Sunnanå 1:2 m fl Melleruds kommun

UTSTÄLLNINGSHANDLING Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planbeskrivningen anger att syftet med den nya planen är att utreda möjligheterna till ytterligare satsning på fritid och turism och att bygga bostäder för permanentboende i Lagunenområdet. Planens syfte är också att rätta till de fel och brister som uppkommit vid genomförandet av den gällande detaljplanen. Målet är att uppnå konkreta åtgärder och lösningar för att säkerställa allmänna intressen och minimera den skada som kan ha uppstått på enskilda intressen utan att ge avkall på rättssäkerheten. På så sätt erhålls en samlad helhetslösning.

Helhetslösningen för Lagunenområdet och Sunnanå hamn kräver en förvaltning som säkerställer allmän tillgänglighet till hamnområdet, ett rättssäkert ägande och en stabil fastighetssamverkan.

DAGENS ÄGANDE OCH FÖRVALTNING

Planområdet är beläget inom Sunnanå 1:2 och 2:1, som ägs av kommunen. Delar av planområdet har överlåtits till Frykvalla Förvaltnings AB (här kallad exploatören). Marköverlåtelseerna är reglerade i upprättat exploateringsavtal mellan parterna. En exploateringsfastighet kommer att bildas på ansökan av kommunen, som utgör bas för det fortsatta avtalsarbetet mellan parterna.

Sunnanå hamn kvarstår i kommunens ägo. Idag finns ett arrendeavtal mellan Melleruds båtklubb avseende delar av hamnen. För andra delar av hamnen finns arrendeavtal med ett stort antal sjöbodsägare.

Arrendeavtalet med båtklubben innefattar bl a uthyrning och fördelning av båtplatser, sjösättning och vinterförvaring av båtar. Arrendeavtalen med sjöbodsägarna 101 st utgör lägenhetsarrenden.

Förutom arrendeavtalen finns ett verksamhetsavtal mellan kommunen och "Sunnanå Hamnservice AB", som omfattar gästhamnen, drivmedelsstation och drift, skötsel och reparationer av verksamhetsområdet samt två servicehus.

Verksamheterna inom Sunnanå hamn kräver samverkan. En förening har bildats, "Sunnanå Sjöbods-förening ideell förening". Denna förening skall tillse att arrendatorerna har en gemensam förhandlingspart gentemot markägaren och andra intressenter. Föreningen svarar vidare för vissa gemensamma driftskostnader. Obligatoriskt medlemskap gäller för sjöbodsägarna.

MORGONDAGENS ÄGANDE OCH FÖRVALTNING; FASTIGHETS- BILDNINGSPÅGÅR

Den gällande detaljplanen för Sunnanå Hamn anger som kvartersmark hamnområden för sammanbyggda förråd, som inte är avsedda att användas som bostad. I länsstyrelsens synpunkter på planprogrammet för denna detaljplan sägs att ändamålet boende godtas för alla uppförda förråd/sjöbodarna, dock under vissa angivna förutsättningar.

Ändamålet "boende" för uppförda förråd/sjöbodarna och tillkommande bodar för fritidsboende, innebär ett ändrat rättsläge för ägarna till "sjöbod på ofri grund". Ändamålet boende innebär att de idag upprättade lägenhetsarrendena för sjöbodarna kan omvandlas till bostadsarrenden för fritidsboende. Ett bostadsarrendeavtal ger sjöbodsägarna besittningsskydd enligt jordabalkens regler. Praktiskt innebär förändringen att sjöbodsägaren erhåller rätt till förlängt arrende då avtalet löper ut. En omvandling av lägenhetsarrende till bostadsarrende förutsätter en frivillig överenskommelse mellan jordägare och arrendator.

Ändamålet "boende" innebär att husägaren kan tillförsäkras ett långsiktigt ägande till sitt hus genom besittningsrätten till tomt. Jordägaren (kommunen) kan välja att erbjuda husägaren bostadsarrende eller äganderätt till tomt. Väljs äganderätt nybildas fastighet som begränsas till husets yta inklusive terrass. Fastighet kan även bildas i vattnet för flytande bostad.

Omvandling av tomtplats från lägenhetsarrende till bostadsarrende eller äganderätt kräver bygglov för fritidsboende. Därvid prövas de tekniska egenskapskraven och brandsäkerheten. De i bygglovet angivna åtgärderna måste genomföras innan omvandling sker till bostadsarrende eller äganderätt genom fastighetsbildning.

Dagens förvaltningsmodell med en ideell förening (sjöbods-förening) uppfyller inte kraven på en långsiktigt stabil och rättssäker förvaltningsorganisation. Sjöbods-föreningen föreslås därför avvecklas. Dess nuvarande funktioner regleras istället genom en samfällighetsförening. En samfällighetsförenings uppgift är att förvalta fastighetsgemensamma frågor. Med fastighet kan jämföras "hus på ofri grund". Förvaltningsobjekt är ofta gemensamhetsanläggningar för flera fastigheters behov.

Föreliggande detaljplan för Sunnanå Hamn och Sunnanå Lagun kommer att innehålla ett antal gemensamhetsanläggningar. Då en samfällighetsförening kan bildas för flera gemensamhetsanläggningar bör en samfällighetsförening bildas för samtliga gemensamhetsanläggningar. Härmed skapas en förvaltningsorganisation

där samtliga fastighetsägare och intressenter inom detaljplaneområdet deltar. Länsstyrelsens önskemål om en samlad helhetslösning tillgodoses.

Anläggning (Kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
INFART	<i>befintlig väg</i>	<i>Vägverket</i>
LOKALGATA	<i>kommunen (expl. enligt avtal)</i>	<i>kommunen</i>
GC-VÄG, G-VÄG	<i>kommunen (expl. enligt avtal)</i>	<i>kommunen</i>
GF-OMRÅDE	<i>befintligt gångfartsområde</i>	<i>kommunen</i>
P-PLATS	<i>kommunen (expl. enligt avtal)</i>	<i>kommunen</i>
PARK, PARK1, NATUR NATUR ₁ , NATUR ₂	<i>kommunen (expl. enligt avtal)</i>	<i>kommunen</i>
<u>Kvartersmark</u>		
B	<i>Fast.ägare</i>	<i>Fast.ägare</i>
WB	<i>Fast.ägare</i>	<i>Fast.ägare</i>
N	<i>Fast.ägare</i>	<i>Fast.ägare</i>
V ₁	<i>Kommunen (arrendator enl.avtal)</i>	<i>Kommunen (arrendator enl. avtal)</i>
V ₂	<i>Befintlig anläggning</i>	<i>Yrkesfiskarna</i>
VP	<i>Fast.ägare (expl. enligt avtal)</i>	<i>Fast.ägare (arrendator enl. avtal)</i>
WB ₂	<i>Kommunen (expl. enligt avtal)</i>	<i>Fast.ägare</i>
W ₁	<i>Kommunen (expl. enl. avtal)</i>	<i>Kommunen</i>
WV ₁	<i>kommunen</i>	<i>Kommunen (arrendator enl. avtal)</i>
WV ₂	<i>Fast.ägare</i>	<i>Fast.ägare</i>
WE ₁	<i>Fast.ägare</i>	<i>Fast.ägare</i>

Detaljplanen kan komma att genomföras etappvis. Det gäller både Lagunen och Norra Hamnen. Samfällighetsföreningens förvaltningsuppdrag kommer att utvidgas i den takt exploateringen genomförs.

Alla nya bostäder av typen friliggande enbostadshus eller sammanbyggda småhus, som byggs väster om Hamnen och Norra Hamnen kommer att efter avstyckning utgöra separata bostadsfastigheter. Befintliga och nytillkommande bodar för

fritidsboende i Hamnen och Norra Hamnen kan omvandlas till "hus på ofri grund" med bostadsarrendetomt eller till separat bostadsfastighet. Inom hamnområdet (V) kan separata fastigheter bildas för verksamheter som kommunen bedömer lämpliga för privat ägande.

MORGONDAGENS HAMNFÖRVALTNING

Hamnen består idag av båthamn för fritidsbåtar och hamn för yrkesfiskare. Idag finns det 280 fasta båtplatser och 20 direkt anvisade gästplatser. Genom utbyggnad av Norra Hamnen tillkommer ytterligare 200 båtplatser, vilket innebär att Sunnanå blir en stor regional småbåtshamn. Sunnanå hamn har möjligheter att utveckla sin hamnverksamhet och erbjuda en marin service för ett större omland. Detaljplanen ger förutsättningar för önskvärd utveckling.

HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen äger och förvaltar allmänna platser inom planområdet. Kvartersmark och vattenområden ägs och förvaltas av fastighetsägare enskilt eller av fastighetsägare gemensamt genom gemensamhetsanläggning.

I Hamnen och Norra Hamnen säkerställs den allmänna tillgängligheten till hamnområdet genom allmän plats (G-VÄG). Vattenområdet i Hamnen och Norra Hamnen bibehålls i kommunens ägo.

I syfte att skapa attraktiva boendemiljöer väster om Hamnen och Norra Hamnen skapas vattenytor invid bostadskvarteren. Dessa vattenytor utgör vattenområden som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening. Allmänhetens möjligheter att använda gångvägar och vattenområden i anslutning till Lagunen säkerställs genom att kommunägd fastighet deltar i den gemensamhetsanläggning som bildas för dessa gångvägar och vattenområden.

Genomförande- och driftsansvar för planområdets anläggningar redovisas i denna tablå.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet föreslås ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för drift och underhåll av markförlagda VA-ledningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Vatten- och avloppsnät finns utbyggt till fastigheterna längs gamla banvallen, till servicebyggnaden i Sunnanå hamn, till sjöbodarna i Norra hamnen samt till sjöbodarna och yrkesfiskarna i Hamnen. En avloppspumpstation omedelbart sydväst om fastigheten Viken 1:1 ger goda möjligheter till ytterligare anslutning av bebyggelse. Brandposter byggs enligt räddningstjänstens anvisningar. För all bebyggelse föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten.

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp anvisas av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Befintliga och nya underjordiska ledningar på kvartermark säkerställs med ledningsrätt.

Servitut bildas för de flytande bostäderna för landgång och ledningar över WE₁-område.

Uppförande av byggnad för bostad ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Detta bevakas i bygglov-/byggnämälansskedet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det gällande exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören kommer att kompletteras med anledning av denna detaljplan. Ett slutligt exploateringsavtal kommer att föreläggas kommunstyrelsen senast i anslutning till antagandet av planen. Avtalet beskriver fördelning av kostnader och intäkter mellan kommunen och exploatören. Avtalet beskriver också exploatörens åtaganden för planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna bli antagen under andra kvartalet 2010.

Planförfarande

Antagande av detaljplanen skall ske i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

ANSVARSRÅGOR

Vattenfall Eldistribution AB och Skanova har anläggningar/ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

Lantmäteriet i Vänersborg ansvarar för fastighetsbildningen.

Vägverket är väghållare för väg 2179 (Sunnanågatan) mellan plangränsen i väster till hamnmagasinet i öster.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Melleruds kommun: kommunchef Ingmar Johansson och förvaltningschef Leif Svensson.

Lantmäterikonsult Stellan Hermanson, Strömstad,

Contekton Arkitekter Fyrstad AB: arkitekt SAR Peter Bergmann, planingenjör Alvar Billfeldt och arkitekt Maria Alhman

Vänersborg januari 2010

Leif Svensson
Samhällsbyggnadschef
Melleruds kommun

Peter Bergmann
Arkitekt SAR
Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Alvar Billfeldt
planingenjör
Contekton Arkitekter Fyrstad AB