

Detaljplan för del av  
**MOLLÖSUNDS TÄTORT**  
**äldre delen**  
Orust kommun  
Västra Götalands län

Reviderad 2001 12 05  
Upprättad 2001 07 09  
**ORUST KOMMUN**  
Miljö- och byggnadsenheten

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

<b>Tidplan</b>	- Plansamråd	februari 2001
	- Utställning	juli-augusti 2001
	- Antagande	mars 2002

Utbyggnad av va och gator för de olika förtätningsområdena kommer att ske successivt och etappvis efter antagandet.

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden skall vara tio år från det datum planen vinner laga kraft.
------------------------	--

<b>Ansvarsfördelning Huvudmannaskap</b>	Ett av planens syften är att överföra huvudmannaskapet för gator och övriga allmänna platser från kommunen till annan huvudman.
---	---

Tanken är att vägar och övrig allmän plats inom hela Mollösund inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Denna gemensamhetsanläggning skall förvaltas av en samfällighetsförening till vilken samtliga fastigheter i Mollösund knyts med ett särskilt andelstal som fastställs vid förrättningen. Fastigheterna inom föreningens verksamhetsområde betalar en årsavgift till föreningen i proportion till fastighetens andelstal. Det förutsätter härmed att samtliga bostadshus får ett likvärdigt andelstal.

Det ändrade huvudmannaskapet innebär en kostnad för fastighetsägarna i jämförelse med nuvarande situation. Samtidigt får Mollösundsborna en utökad beslutanderätt när det gäller väghållningsfrågor, trafikreglering etc.

Det finns två grundläggande skäl till denna ändring. För det första är Mollösund det enda samhället inom kommunen som idag har kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. Man kan därför hävda "rättsviseskäl" för ändringen.

För det andra är Mollösund idag ett samhälle där majoriteten av fastigheter användes för fritidsboende d v s huvuddelen av fastighetsägarna betalar ingen skatt i kommunen. Detta gör det orimligt att med kommunala skattemedel finansiera gatuunderhållet.

Det förutsättes därför att ansvaret för skötseln av gatemark och övrig allmän platsmark överföres till en samfällighet. Föreningen skall härvid anpassa sina åtaganden till de hänsynskrav som framgår av byggnads- och miljöprogrammet och planbestämmelserna.

Föreningen skall också sköta vinterväghållning på ett sådant sätt att åretruntboende i samhället inte försvåras.

Parallellt med denna detaljplan ändras samtidigt övriga detaljplaner i Mollösund i syfte att för hela samhället ändra huvudmannaskapet för allmänna platser.

Kommunen avser att, innan vägar m m överlämnas till samfälligheten, utföra vissa förbättrings- och upp- rustningsåtgärder.

Den allmänna vägen, lv 744, genom samhället fram till värdshuset förutsättes kvarligga som allmän väg. De ekonomiska förutsättningarna att genomföra den föreslagna trottoaren är ännu oklara och bör bli föremål för ytterligare samråd med vägverket.

De **nya vägar** som förutsättes i planen för föreslagen nybyggnation anläggs av kommunen och överlåtes efter färdigställandet till samfälligheten för drift och underhåll. Undantag är den nya väg som föreslås från Wunchevägen fram till föreslaget nytt hus på Mollösund 5:107. Denna väg skall anläggas av fastighetsägaren enligt exploateringsavtal.

Nyanläggning av **VA-anläggning** för planerad nybyggnation liksom framtida drift och underhåll av alla allmänna ledningar ansvarar kommunen för.

Stora delar av hamnområdet inom planen ägs av kommunen. Huvuddelen av sjöbodarna och magasinerna liksom de privata bryggorna har sin nyttjanderätt reglerad genom arrendeavtal. Kommunen ansvarar för skötseln av marken, eventuell uthyrning av parkeringsplatser, båtuppläggningsplatser etc. Respektive arrendator ansvarar för skötseln av mark och anläggning inom sitt arrendeområde.

Några privata markinnehav finns också inom hamnområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom sitt område.

Hamnområdet förutsättes anslutas "fastighetsvis" till den föreslagna vägföreningen där varje fastighet åsätts ett andelstal som är beroende bl a av bebyggelsens omfattning och art.

Parkeringsytor inom kvartersmark (parkeringsområde) förutsättes förvaltas av den blivande vägsamhället.

Parkeringsytor som markerats som bostadskomplement (B<sub>1</sub>) avses upplåtas med servitut eller inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

För övrigt ansvarar respektive fastighetsägare för alla åtgärder inom tomtmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor m m**

I samband med att denna plan vinner laga kraft avser kommunen initiera en förrättning enligt anläggningslagen. Den föreslagna samfällighetsföreningens syfte skall vara att förvalta och underhålla all vägmark och övriga allmänna platser inom hela Mollösunds samhälle. Kommunen svarar för förrättningskostnaden.

I det norra exploateringsområdet föreslås att en garage- och parkeringsyta anläggs. Denna föreslås inrättas som gemensamhetsanläggning för näraliggande fastigheter. Marken grovplaneras av kommunen i samband med att föreslagen byggnation genomförs.

Alla huvudgångstråk i samhället med undantag för vissa stråk inom hamnområde avses säkerställas som allmän plats. I den mån dessa områden inte redan ägs av kommunen avser kommunen lösa in dem eller på annat sätt säkra nyttjanderätten (de fastigheter som berörs

framgår av **bilaga 2**).

Kommunen avser efter överenskommelse med resp. markägare att genomföra och bekosta dessa regleringar innan detaljplanen antages och vägsamfälligheten bildas.

Förutom dessa huvudgångstråk finns ett nät av stigar och gångstråk som samhällsborna av hävd använder trots att de passerar privata tomter.

Det har bedömts angeläget att denna hävdvunna öppenhet i samhället bibehålles.

Inom ramen för planarbetet har därför gångvägsstrukturen kartlagts. De regelmässigt utnyttjade stråken över kvartersmark föreslås säkerställas som s k servitutsområde. De ges en särskild planbestämmelse och

betecknas med punktlinje ( ..... ) som innebär att marken skall vara tillgänglig för lokal gångtrafik till och från angränsande fastigheter.

Det är viktigt att understryka att ett säkerställande av denna hävdvunna öppenhet i samhället inte motiveras enbart från rent kommunikationstekniska aspekter – ofta kan man kanske komma fram på andra ställen utan att gå över privat mark. Öppenheten är framför allt en viktig del av de kulturhistoriska värden planen skall säkra.

Den formella äganderätten ligger kvar på nuvarande markägare men servitutet ger berörda fastighetsägare laglig möjlighet att hävda gångförbindelsen.

Den föreslagna regleringen syftar således till att säkerställa sedan lång tid etablerade förhållanden i samhället. Redan vid laga skiftet i Mollösund fastställt den 25 augusti 1865 beslöt delägarna i § 9 bl a ”..... frie vägar på läget får begagnas, der de ej uttagne finnes .....allt utan ersättning eller afräkning”.

Vid ensittarförrättningar, som verkställdes under åren 1953-55 ha de inlösta områdena, där så befunnits erforderligt, tillagts delaktighet i stamfastigheternas ovan angivna rätt till väg över främmande fastigheter.

De föreslagna servituten kan således anses ha ett visst stöd i såväl långvarig hävd som äldre servitutsöverenskommelser.

Det bör också understrykas att inga nya, tidigare ej utnyttjade, gångvägar läggs över privata fastigheter.

Rätten till att utnyttja de i planen föreslagna gångvägs-servituten gäller i första hand ägare till eller boende i angränsande fastigheter. Dessa gångservitut avses inte att intas i den blivande vägsamfällighetens ansvarsområde.

De fastigheter som berörs av gångvägsservituten framgår av **bilaga 1**.

Vissa områden som bedöms sakna mer allmän betydelse som gångväg men som är av betydelse som utfart för enstaka särskilt angivna fastigheter, säkerställs också i planen (betecknas med **y** eller **y<sub>1</sub>** i planbestämmelserna - marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet(er). **y** medger även körbar utfart. **y<sub>1</sub>** avser endast gångtrafik.

De fastigheter som berörs av utfartsservitut framgår av **bilaga 2**.

Det är upp till berörda fastighetsägare att genom avtal eller förrättning säkerställa rättigheter och fördela eventuella kostnader.

Där infartsservituten betjänar flera fastigheter kan vägområdet inrättas som gemensamhetsanläggning.

Den infartsväg som är föreslagen över 28:1, 5:72 samt 5:234 föreslås inrättas som gemensamhetsanläggning för de fastigheter som behöver utnyttja vägen. Det är förutom ovannämnda även kommunens fastighet 5:398 där väg behöver säkras fram till befintlig snickeriverkstad.

Planen förutsätter ett stort antal mindre fastighetsregleringar i syfte att åstadkomma en funktionell och ändamålsenlig kvartersutformning och för att säkra vägar och viktigare kommunikationsstråk.

Fastigheter som föreslås avstå mark redovisas i **bilaga 3** (se även plankartan).

Fastigheter som kan köpa till mark redovisas i **bilaga 4** (se även plankarta).

Det förutsättes att avtal upprättas med berörda fastighetsägare. Principen bör härvid vara att den part som initierar fastighetsreglering får stå för fastighetsbildningskostnaden.

Ett mindre antal bostadshus ligger idag på ofri grund. Dessa hus har i planen getts möjlighet till friköp.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genom ändring av huvudmannskapet för gator och allmänna platser kommer samtliga fastighetsägare i framtiden att debiteras kostnaderna för vägunderhållet av den föreslagna samfällighetsföreningen. Storleken på denna avgift beror till stor del på samfälligheten själv och vilken ambition man har. Erfarenhetsmässigt brukar avgiften till liknande föreningar ligga mellan 400 och 800 kronor per år för ett enbostadshus. Större verksamheter som t ex industri, hotell, hamn etc som bedöms generera mer trafik , kan komma att åsättas högre andelstal.

Genom utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i samband med föreslagen nybebyggelse kommer också fastigheterna Mollösund 5:10, 5:11 och 5:12 att anslutas till kommunalt VA. Anslutningsavgiften regleras i särskild taxa som också är indexreglerad. År 2001 är avgiften totalt för vatten, avlopp och dagvattenavlopp inklusive moms 111.150:- för en normal villa.

Ekonomiska konsekvenser av planläggningen framgår av planprogrammet och principförslag avseende kommunaltekniska anordningar, BBK 1994 03 31.

### **ORUST KOMMUN**

Miljö- och byggnadsenheten

Boo Widén  
stadsarkitekt