

Antagen av KF
2004 02 26

Laga kraft
2005 10 06

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

*för detaljplan vid Lilla Krossekärr 2:2 och
2:8, Orust Kommun*

Utsikten EF genom
Ingemar Olsson & Rickard Karlsson

2003-10-07 justerad 2004-01-07

INNEHÅLL

ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
TIDSPLAN	3
GENOMFÖRANDETID.....	3
HUVUDMANNASKAP.....	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
FASTIGHETSBILDNING.....	4
GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	4
ÖVRIGT	4
EKONOMISKA FRÅGOR.....	4
ALLMÄNT	4
EKONOMIN I SAMMANDRAG	5
TEKNISKA FRÅGOR.....	5

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planprocessen

Planprogram, samråd	augusti 2002
Detaljplan, samråd	februari-mars 2003
Detaljplan, utställning	oktober-november 2003
Detaljplan, antagande av KF	mars 2004

Ekobyns utbyggnad

Arbetet med vägar, vatten- och avloppsanläggningar samt el och tele beräknas kunna påbörjas i direkt anslutning till att planen vunnit laga kraft, därefter kan husbyggandet komma igång. De flesta husbyggnadsbyggaktiviteter kommer att vara koncentrerade till sommarhalvåret, med en beräknad byggnadstakt av 4-5 hus varje sommar.

Husbyggandet kommer till största delen organiseras som självbyggeri där ekobyns blivande bosättare kan turas om att bygga varandras hus. För projektering och finansiering svarar dock varje enskild husägare. En del av byggprojekten, till exempel när det gäller att bygga med halmbalsteknik, lämpar sig väl att genomföra i kursform där kursdeltagarna samtidigt deltar i byggarbetet. De bosättare som önskar kan välja att uppföra sitt hus på traditionellt vis med hjälp av hantverkare.

Några kommer välja att bygga ut sina hus i flera etapper. Genom att bo enkelt i början blir det möjligt att spara ihop pengar och material till nästa byggetapp. Vidare kan det för några vara aktuellt att ha dubbel bosättning under en övergångstid för att hinna etablera verksamheter och ordna försörjning i byn. Ekobyn kommer således att växa fram i sin egen takt och själva husbyggandet blir en viktig del av livet i byn under en ganska lång tid.

Genomförandetid

På ovanstående grund har planen maximal genomförandetid, d v s 15 år.

Huvudmannaskap

Utsikten i Göteborg EF äger och förvaltar idag fastigheterna Krossekärr 2:2 och 2:8.

Utsikten EF ansvarar för att organisera och projektera ekobyn. När avstyckning skett kommer föreningens medlemmar erbjudas att köpa tomter för bostadsändamål. Vissa åtaganden ska vara obligatoriska. Det gäller vägar, parkeringar samt anläggningar för avfall, vatten och avlopp. För förvaltning av dessa ska det bildas en samfällighetsförening.

Vattenområdet i Grindsbyvattnet samt all mark förutom tomtmark och samfällighet skall utgöra en egen fastighet, d.v.s. Krossekärr 2:2. Denna kommer ägas och förvaltas av Utsikten EF. Vidare kommer Utsikten EF kvarstå som ägare och förvaltare av de befintliga gårdsbyggnaderna samt äga och förvalta de övriga byggnader som planeras att uppföras för gemensamma ändamål.

För att garantera tillgängligheten för omkringboende skall bastun och bryggan förvaltas av en ideell förening, öppen för alla boende i närområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomter för bostadsändamål avstyckas från fastigheten Krossekärr 2:2 och avyttras till enskilda eller bostadskooperativ. Föreslagna tomtgränser framgår av plankartan. Fastigheten Lilla Krossekärr 2:8 skall ingå som en av tomterna i planen. Plankartan definierar högsta antal tomter för bostadsändamål, totalt 16 nya tomter inklusive Krossekärr 2:8.

Gemensamhetsanläggningar

Vägar, parkeringar och därtill hörande utomhusbelysning samt anläggningar för avfall, vatten och avlopp inrättas som gemensamhetsanläggningar. Varje fastighets delansvar i byggande och drift av gemensamhetsanläggningarna regleras genom andelstal i den blivande samfällighetsföreningen.

Utfarten till allmän väg skall ingå i gemensamhetsanläggning. Denna ansluts till befintlig utfart strax utanför fastigheten Krossekärr 2:2 och kommer således att påverka grannfastigheten Krossekärr 2:3. Förrättnings- och anläggningskostnader för den gemensamma utfarten skall därför betalas av exploitören.

Gemensamhetsanläggningarna skall i huvudsak vara utbyggda innan bygglov för bostadshus beviljas. Detta för att säkerställa att anläggningarna kommer till stånd. En samfällighetsförening skall bildas för att ansvara för gemensamhetsanläggningarna.

Övrigt

Enligt lantmäteriets utredning O032460 bedöms fisket inom Krossekärr 2:2 och 2:3:s vattenområde som samfällt för fastigheterna med lika stor delaktighet. Nybildade fastigheter skall inte tilldelas någon fiskerätt. Fiskerätten i ekobyen kommer istället att förmedlas via ägaren och förvaltaren av Krossekärr 2:2, Utsikten EF. Detta ger föreningen möjligheten att reglera fisket inom ramen för det samfälliga fisket.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

En blandning av kooperativt och enskilt ägande ska ge trygghet i boendet, utan att för den skull skapa en exklusiv boendemiljö där endast vissa har råd att bo. Ägandeformerna ska främja kooperativa lösningar på frivillig basis, samtidigt som de minimerar tvånget att delta i verksamheter som inte direkt berör alla byns bosättare.

Gemensam mark och gemensamma byggnader finansieras genom prispålägg i samband med tomtförsäljning och förvaltas sedan av Utsikten EF. På det sättet skapas ett ekonomiskt incitament för alla boende i ekobyen att vara medlemmar. Den ekonomiska föreningen kan då fungera som byns demokratiska forum där byns bosättare träffas och fattar beslut kring byns utveckling.

Gemensamhetsanläggningar finansieras med beviljat lån (byggkreditiv) hos JAK Medlemsbank. Kostnaderna kommer sedan fördelas på de olika tomterna via tomtpriset vid försäljning. För finansiering av husbyggnaden svarar varje enskild fastighetsägare. För tomtköp kan Utsikten EF erbjuda sina medlemmar finansiering genom räntefria sparlån hos JAK Medlemsbank. En bärande tanke är att kostnaderna hålls låga genom en hög grad av självbyggeri, både när det gäller enskilda husbyggen och gemensamma anläggningar.

Ekonomi i sammandrag

Kostnader för inköp av fastigheter, kostnader för detaljplan samt förrätningskostnader för genomförandet av planen har beräknats till 1,7 miljoner kronor. Kostnader för vägar samt anläggningar för avfall, vatten och avlopp har beräknats till 1,2 miljoner kronor. Alla kostnader avses täckas av tomtpriserna vid försäljning av tomter. Byggekreditiv på 1,3 miljoner kronor är beviljat av JAK-medlemsbank.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga elledningar i mark inom område för nybyggnation skall flyttas innan sådan kan påbörjas. Kostnader för detta betalas av exploitören. För övriga tekniska frågor, se planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt avfalls- vatten och avloppsprogram.