

Detaljplan för  
**KÄRINGÖN**  
 Orust kommun  
 Västra Götalands län

Upprättad 1997 07 18 av  
 ORUST KOMMUN  
 Stadsarkitektkontoret

Reviderad 1999 03 01 av  
 ORUST KOMMUN  
 SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
 Stadsarkitektenheten

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### TIDPLAN

Plansamråd  
 Utställning  
 Antagande

juli-sept 1996  
 aug-sept 1997  
 maj 1999

Arbetet med fastighetsbildning har påbörjats på ansökan av tidigare fastighetsförvaltare - Domänverket - och kommer att slutföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Härvid kommer också förrättningen enligt anläggningslagen enligt nedan att fullföljas.

Anläggningsarbeten i syfte att iordningställa vägar, VA-ledningar till föreslagna utbyggnadsområden kommer att påbörjas först när efterfrågan på byggklar mark motiverar detta.

**GENOMFÖRANDETID** Genomförandetiden skall vara 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

### ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Käringön förvaltas idag av staten - Statens fastighetsverk. Det centrala hamnområdet förvaltas av Orust kommun genom Kommunstyrelsen. Vägverket ansvarar för huvudvägen mellan hamnen och fram till lotsutkiken och även vägen in till kyrkan och prästgården (se karta i planbeskrivningen).

Genom detaljplanen kommer marken under bostadshusen och vissa verksamhetslokaler att kunna avstyckas och friköpas av respektive husägare. I samband med detta är avsikten att öns förvaltning skall ges en fastare reglering genom att gemensamma nyttigheter som vägar, vatten- och avloppsanläggningar, hamnområden etc inrättas som gemensamhetsanläggning.

#### SAMFÄLLIGHETS- FÖRENING

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening till vilken samtliga byggnader som inte är att betrakta som komplementbyggnader knyts med ett andelstal som motsvarar byggnadens uppskattade utnyttjande av anläggningen. Det får härvid förutsättas att samtliga bostadshus tilldelas ett enhetligt andelstal.

Hamnen inklusive gästhamnen skall också knytas till samfälligheten.

Sjöbodar som är knutna till ett bostadshus på ön betraktas som komplementbyggnader och får därmed ingen självständig koppling till samfälligheten. Sjöbodar som ägs av personer utan fast boende (fritids- eller helårsboende) på ön skall dock knytas till samfälligheten.

#### MARK, VÄGAR etc.

Samfälligheten skall förvalta och sköta **samtliga vägar** på ön. Vägverket har aviserat att de allmänna vägarna på ön skall utgå ur allmänt underhåll. Även dessa vägar kommer härvid att övertas av samfälligheten. Det får härvid förutsättas att det allmänna vägnätet upprustas och överlämnas i fullgott skick till samfälligheten.

Samfälligheten skall också ansvara för **vägen på Skeppers holme** (område betecknat **g** på plankartan).

**All mark mellan husen d v s område betecknat T<sub>1</sub>N<sub>1</sub>** på plankartan skall förvaltas av samfälligheten liksom större delen av öns **hamnområden** ( område betecknat **V** på plankartan). **Det centrala hamnområdet** inklusive gästhamnen skall dock tills vidare förvaltas och drivas av kommunen. Detsamma gäller tills vidare hamnområdet i anslutning till det nya verksamhetsområdet vid Öviken samt de områden som avses upplåtas för nya sjöbodar.

Den exakta gränsdragningen mellan kommunens och samfällighetens ansvarsområde i anslutning till den centrala hamnen fastlägges vid anläggningsförrättningen i samråd med berörda intressenter.

Vattenområden skall ej upplåtas till samfälligheten. Det innebär att markägaren kvarligger med ansvaret att styra utnyttjandet i enlighet med detaljplanens intentioner.

Det är angeläget att det i samfällighetens stadgar intas bestämmelser om att de markområden samfälligheten förvaltar skall skötas i enlighet med detaljplanens och Miljö- och byggnadsprogrammets intentioner och så att öppenheten och möjligheterna att röra sig fritt överallt ej inskränkes.

Det föreslagna **reservatsområdet** (område betecknat N<sub>2</sub> på plankartan) skall förvaltas av Staten. Detta område bör inrättas som reservat enligt Miljöbalken. **De fasta badområdena** - kallbadhusen, "luften" etc bör förvaltas av badföreningen (områden betecknade N<sub>3</sub> på plankartan).

Orust kommun skall förutom det centrala hamnområdet förvalta samtliga **områden avsedda för ny bebyggelse** (bostäder, verksamheter, sjöbodar). Även Skeppers Holme (obebyggda delar) skall förvaltas av kommunen.

De olika idrottsområdena förutsättes förvaltas av idrottsföreningarna (tennisklubben, Käringöns IF).

Den föreslagna tomten för komposteringsanläggning, växthus, skall upplåtas till privat näringsidkare med intresse att på entreprenad driva komposteringen. Det är viktigt att denna funktion utnyttjas för att stärka det lokala näringslivet.

För närvarande utgår all båttrafik till Käringön från Hälleviksstrand. På sikt kan annan baspunkt bli aktuell. Det kan dock förutsättas att Hälleviksstrand, åtminstone under den närmaste framtiden, kvarstår som bas för Käringötrafiken.

Redan idag råder brist på parkeringsplatser i Hälleviksstrand. Uppskattningsvis behövs ca 70 platser till. Dessutom kan de 90 platser som idag finns inom varvsområdet behöva ersättas då det är osäkert om detta område fortsättningsvis kan disponeras för parkering. Totalt behövs då ca 160 nya parkeringsplatser för befintlig bebyggelse.

Det får förutsättas att nuvarande markägare (Statens Fastighetsverk) står för kostnaden för de parkeringsytor som krävs för att tillgodose den befintliga bebyggelsens behov innan fastighetsbildning och försäljning av tomter sker på ön.

Det parkeringsbehov som genereras av föreslagen nybyggnation skall exploatören lösa. Finansieringen förutsättes ske genom uthyrning eller försäljning av nyttjanderätter.

Förvaltningen av parkeringsytorna skall ske antingen genom att dessa inrättas som gemensamhetsanläggning till vilken alla bostadshus, verksamhetslokaler etc på Käringön knyts eller genom att respektive markägare hyr ut eller upplåter marken på annat sätt.

Lokaliseringen av nya parkeringsplatser är för närvarande föremål för studier inom ramen för översiktsplanarbetet för Hälleviksstrand, vilket drivs parallellt med Käringöplanen.

Beträffande vatten- och avloppsanläggningar på och till ön skall följande ansvarsuppdelning göras:

Orust kommun ansvarar för överföringsledningar från Stocken till Käringön fram till vattenverket betr. vattnet och fram till pumpstation P1 vad gäller avloppsledning. Dessutom skall Orust kommun ansvara för sjöförlagda avloppsledningar samt pumpstationerna vid sjön runt ön.

Samfällighetsföreningen skall ansvara för vattenförsörjningsanläggningen på ön inklusive vattenverket samt alla avloppsledningar fram till kommunens pumpstationer. Detta innebär att även vatten- och avloppsledningar fram till NB2 (nybyggnadsområdet öster om kyrkan), som nu ägs av staten men sköts av kommunen, skall överföras till samfälligheten.

Det får förutsättas att förrättningsmannen, i samband med anläggningsförrättningen och i samförstånd med samfälligheten och kommunen, kan göra vissa justeringar av föreslagen gränsdragning mellan kommunens och samfällighetens ansvarsområde om så bedöms lämpligt.

Det förutsättes att i princip samtliga bostadshus och verksamhetslokaler anslutes till den utvidgade samfällighetsföreningen. Samtliga fastigheter som anslutes till vattenförsörjningsanläggningen förutsättes också anslutas till det gemensamma avloppssystemet. De provisoriska vattenslangar som utlagts för att fylla vattentankar i husen förutsättes bli indragna när nu förutsättningar finns att ansluta husen till ett fast system.

Sjöbodar skall ej anslutas till VA-anläggningen om det inte bedöms nödvändigt med hänsyn till åretruntbedriven yrkesverksamhet i boden.

## **FASTIGHETSBIKD- NING, MARKUPP- LÅTELSE**

Ett viktigt syfte med detaljplanen är att den skall ge underlag för fastighetsbildning och friköp beträffande bostadshusen och vissa verksamhetsbyggnader.

Fastighetsbildningen skall ske så att öns nuvarande karaktär inte förändras. Möjligheterna att röra sig fritt över i stort sett hela ön utan att hindras av stora tomter och staket är ett mycket viktigt karaktärsdrag som skall bevaras.

Detta förutsätter att tomterna måste avgränsas mycket snävt.

Vid de diskussioner som föreverit med husägare och föreningar på ön har från många husägare framförts önskemål om att generellt endast husgrunden skall ingå i respektive fastighet.

Samtidigt har det förutsatts att befintliga, sedan länge hävdade, trädgårdar och täppor, som nu, skall skötas av respektive husägare. Sådana trädgårdar och täppor, som skall brukas privat bör inte innefattas i den gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen skall förvalta.

Dessa trädgårdar och täppor redovisas därför som tomtmark på plankartan. De kommer dock inte att ingå i den avstyckade fastigheten. Respektive husägare kommer att erbjudas ett nyttjanderättsavtal för dessa ytor. I detta avtal kommer också intas villkor om att området skall skötas och disponeras i enlighet med detaljplanebestämmelserna och Miljö- och byggnadsprogrammet. Varje sådant avtal kommer att vara förenat med en engångsavgift för att täcka markägarens administrationskostnad.

Avgränsningen av tomtmarken (avstyckad tomt samt övriga områden som kan disponeras privat med stöd av nyttjanderättsavtal) har föregåtts av noggranna fältstudier och diskussioner med enskilda och föreningar etc. Utgångspunkten har härvid varit att ingen mark som inte idag nyttjas entydigt privat skall ingå i tomten. Överallt där man idag kan röra sig fritt skall man också kunna göra det när planen är genomförd.

De husägare som ej disponerar trädgårdar och täppor förutsättes kunna utnyttja intilliggande mark för uteplats, tvättork etc precis som idag i kraft av sitt medlemskap i samfällighetsföreningen.

Även de större verksamheterna vid hamnen, Skeppers holme och vid Öviken bör kunna styckas av. Här bör endast själva byggnaden ingå i fastigheten. Tomträtt bör härvid övervägas som alternativ till friköp.

Tillbyggnader bör kunna ske genom att fastighetsreglering görs eller genom att markupplåtelse för tillbyggnader regleras genom arrendeavtal. Samfällighetsföreningens yttrande kommer också att krävas i de fall av samfällighetsföreningen förvaltat mark berörs av en tillbyggnad.

Mindre tillbyggnader utanför föreslagen fastighetsgräns skall medges endast om ändringen kan utföras utan att den stör befintligt kommunikationsmönster och om den ej innebär påtaglig olägenhet för närboende.

Husägarna kommer inte att tvingas till friköp. De husägare som ej vill friköpa kommer att erbjudas arrende.

Kostnaden för friköp resp. arrende av tomt för bostadshus (gäller befintliga hus) är fastställt genom ett förlikningsavtal som tecknats mellan Statens Fastighetsverk och föreningarna på ön.

Sjöbodar, lador, dass etc med redovisad byggrätt som ligger utanför fastigheten bör upplåtas genom servitut. Samfällighetsföreningen förutsättes kunna upplåta mark för övriga mindre uthusbyggnader. Det är viktigt att framförallt sjöbodarna knyts till en fastighet på ön. Ägandet av sjöbod och uthus på Käringön bör ses som komplement till boendet på Käringön. Bodar som idag ägs av personer som ej äger bostadshus på ön får tillsvidare upplåtas med arrende (gäller 3-4 bodar uppskattningsvis).

Servitut för sjöbod resp. övriga uthus bör endast avse den yta byggnaden upptar på marken.

Även vattenområde för privata bryggor och båtplatser förutsättes upplåtas med servitut i enlighet med det avtal som tecknats mellan husägarna och Statens fastighetsverk.

Sjöbodar för yrkesverksamhet och bodar inom det centrala hamnområdet bör upplåtas med arrende. Ett sådant arrende bör härvid innehålla en hembudsskyldighet som

ger markägaren möjlighet att lösa byggnaden i den mån aktuell yrkesverksamhet upphör.

Den föreslagna hamnen i Ängevik förutsätter att ett flertal intressenter går samman i t ex en ekonomisk förening för ett samordna ev. muddring, brygganläggning etc. Muddring förutsätter tillstånd enligt Miljöbalken.

All mark förutom föreslaget naturvårdsområde och den mark som skall avstyckas runt respektive hus förutsättes förvärvas av Orust kommun. Kommunen kommer härvid bli att överta all mark där ny bebyggelse är föreslagen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Privatekonomiska frågor**

Plangenomförandet kommer att medföra kostnader för den enskilde husägaren enligt nedan.

Genom det förlikningsavtal som nu är tecknat mellan Statens Fastighetsverk och husägarna på ön är samtliga kostnader för markupplåtelse av befintliga bostadshus samt till dessa hörande uthus, sjöbodrar, bryggor etc reglerade.

- Den samfällighetsförening som avses att bildas för förvaltning av marken, vägar och VA-anläggningarna m m får rätt att taxera ut en årsavgift från medlemmarna. Erfarenhetsmässigt brukar en sådan evgift ligga på mellan 400-800 kr/år för ett normalt bostadshus för skötsel av mark och vägar. Kostnaden blir givetvis beroende på vilken ambition föreningen själv väljer att ha beträffande underhåll, förbättringar etc.

Det får förutsättas att i princip samtliga bostadshus och sådana verksamhetslokaler som har behov av vatten och avlopp anslutes till samfällighetens VA-sektion.

Förrättningsmannen kan dock för enstaka byggnad besluta om undantag från anslutning till VA-sektionen om kostnaden för anslutningen bedöms orimlig i förhållande till nyttan.

För de byggnader som anslutes till samfällighetens VA-sektion inträder också en skyldighet att ansluta till VA-systemet när förrättningen vunnit laga kraft.

De byggnader som ännu ej enslutits till VA-anläggningen skall erlägga en anslutningsavgift till kommunen enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

För närvarande är anslutningsavgiften ca 43.000:- inkl moms.

Dessutom kan samfälligheten komma att ta ut en avgift för anslutning till samfällighetens ledningssystem på ön.

Samtliga byggnader som ingår i samfällighetens VA-sektion kommer att erlägga en årlig kostnad till föreningen för att täcka kostnaderna för föreningens skötsel och underhåll av VA-anläggningen. Till detta kommer sedvanliga bruksavgifter.

Förrätningskostnaden för bildandet av samfällighetsföreningen skall betalas av Statens Fastighetsverk.

Anslutningsavgifter för befintlig och tillkommande bebyggelse samt bruksavgifter är reglerade i avtal med befintlig samfällighetsförening. Det förutsättes att motsvarande avtal kommer att träffas med den nya/utvidgade samfälligheten

#### **Kommunalekonomiska frågor**

Överföringen av mark från staten till kommunen kommer att regleras i köpeavtal. Köpeavtalet och ett exploateringsavtal, som i huvudsak kommer att reglera parkeringsfrågorna, kommer att framläggas för beslut i kommunfullmäktige i samband med att planen förs upp till antagande.

Exploateringen av mark för nybebyggelse kan komma att utföras av kommunen eller annan exploatör kommunen tecknar avtal om exploateringen med.

Kostnader och intäkter för exploateringen framgår närmare av väg- och VA-utredningen.

Tomter för enbostadshus - och flerbostadshus säljs enligt vid tillfället gällande kommunal taxa för Kåringön. I dagens prisläge beräknas priset till ca 110.000:- resp. 125.000:-. Detta pris inkluderar VA-anslutningsavgift till kommunen enligt avtal med samfälligheten 1990 11 12. Priset skall täcka exploatörens totala kostnader för exploateringen inklusive kostnader för av nybyggnationen motiverat vattenmagasin.

Förutom det pris som utgör enligt kommunens taxa kan också utgå en avgift till samfälligheten för anslutning till föreningens ledningar.



Respektive tomtköpare tecknar avtal med kommunen där han/hon förbinder sig att utföra dels servisledning till befintligt vatten och avlopp enligt samfällighetens anvisningar, dels kompletterande väg till huset. Tomtköparen skall också förbinda sig att delta i kostnaden för parkeringslösning.

Kommunens avtal 1990 11 12 med samfällighetsföreningen om rätten att ta ut anslutningsavgift för varje ny abonnent, regleras i detta avtal. Väg- och VA-ledningar överlåtes till samfällighetsföreningen för drift.

Exploatören anlägger huvudledning för vatten och avlopp fram till det föreslagna verksamhetsområdet inklusive central avloppspumpstation. Exploatören anlägger också huvudvägen fram till området (framkomlig för traktor med släp) ca 2,5 m vägbredd.

Respektive tomtköpare erlägger ett pris per m<sup>2</sup> enligt vid tillfället gällande kommunal taxa för Kåringön. Priset vid nuvarande kostnadsläge blir ca 300 kr/m<sup>2</sup> och inkluderar den kommunala anslutningsavgiften för vatten och avlopp.. Tomtköparen får själv anlägga servisledning fram till pumpstation samt väg fram till tomten från den av exploatören byggda huvudvägen.

Den av exploatören anlagda vägen samt VA-anläggningen överlåtes till samfällighetsföreningen för drift.

Exploateringen av det nya verksamhetsområdet kommer ej att påbörjas förrän bindande avtal tecknats med intressent.

Bostadstomter skall fördelas genom kommunens tomtkö. Tomter skall endast fördelas till personer som avser att bosätta sig permanent på Kåringön.

Försäljning av tomter för verksamheter skall förbehållas sådana verksamheter som verkligen bedöms bidra till en lokal sysselsättning. Alla nya etableringar skall föregås av samråd med samhällsföreningen på ön.

Bostadstomterna vid Öviken skall i första hand reserveras för framtida verksamhetsidkare i området och skall ej bebyggas förrän utbyggnad av verksamhetsområdet påbörjats.

Upplåtelse av mark för nya sjöbodrar förutsättes ske endast till helårsboende på Kåringön. Kommunen tar härvid ut en avgift på 20.000:- för sådan tomt (servitutsupplåtelse).

Uppskattade kostnader för att iordningställa föreslagna tomter för nybyggnation framgår av översiktlig exploateringskalkyl. Angivna priser avser dagens kostnadsläge.

ORUST KOMMUN  
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Stadsarkitektenheten

Boo Widén  
stadsarkitekt