

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2013-08-09,
justerad 2016-10-03
Antagen av KF 2017-01-23 § 6
Laga kraft 2017-02-21

**Detaljplan för
del av KÄMPERSVIK
KÄMPERÖD 1:3 m.fl.
Tanums Kommun, Västra Götalands län**

2013-08-09, justerad 2016-10-03

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN	Förslag till tidplan för detaljplanens formella handläggning och genomförande.
	<ul style="list-style-type: none"> - Samråd jan - feb 2013 - Beslut om utställning i MBN mars 2013 - Utställning juli - aug 2013 - Antagande av MBN kvartal 4, 2016

*MBN = Miljö- och byggnadsnämnden

Arbetet med att genomföra detaljplanen ska påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Åtgärder för dagvattenhantering, utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggning, vägar, el- och teleanläggningar, belysning mm beräknas ta 5 - 6 månader. När denna utbyggnad är klar kommer husproduktionen att påbörjas.

PLANPROCESSEN	Planarbetet har bedrivits enligt PBL i dess äldre lydelse (ÄPBL).
---------------	---

GENOMFÖRANDETID	Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på tio (10) år från det att planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla så länge den inte ändras eller upphävs. Kom-
-----------------	--

munen har dock möjlighet att då ändra planen utan att ersättningsanspråk kan resas för eventuellt förlorade byggrätter.

ANSVARSFÖRDELNING Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Kämpersviks Hamn AB, som i fortsättningen kallas exploatören.

Exploatören ska stå för samtliga kostnader för att ta fram planhandlingarna och ska dessutom ersätta kommunen för de kostnader planförandet innebär för kommunen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen kan antas. I detta avtal ska exploatörens skyldigheter i samband med plangenomförandet preciseras.

Utgångspunkten är att exploatören ska ansvara för planens genomförande i de delar som berör Kämperöd 1:2 och 1:3 och även svara för samtliga kostnader förknippade detta åtagande. Åtgärder inom övriga berörda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare för.

När vägar, gångvägar, lekplats samt dagvattenanläggningen inom området är färdigställda ska exploatören ta initiativ till att dessa och övrig allmän platsmark genom lantmäteriförrättning överlämnas till särskilt bildad gemensamhetsanläggning för framtida skötsel och underhåll.

Härvid ska ingående anläggningar och berörd mark upplåtas för en gemensamhetsanläggning (ga) samt att marken (allmän plats) ska överlåtas som en marksamfällighet till i planområdet ingående fastigheter. Exploatören ska svara för förrättningskostnaderna.

Framtida skötsel av bäckfåra och angränsande områden inom planområdet ska ombesörjas av för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning. För bäcken i övrigt ansvarar berörda markägare, dvs exploatören och kommunen nedströms planområdet och dikningsföretaget uppströms.

Vatten- och avloppsanläggningen inom området

kommer efter färdigställandet att, antingen införlivas i kommunens VA- verksamhetsområde för framtida drift, eller inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter. Anläggningen ska utföras med kommunal standard. Exploatören ansöker om införlivande av va-anläggningen i kommunens verksamhetsområde. De juridiska och ekonomiska förutsättningarna ska regleras i exploateringsavtalet.

Gatubelysning inom området ska drivas och förvaltas av ovan nämnda gemensamhetsanläggning. När anläggningen är färdigställd ska exploatören ta initiativ till att anläggningen genom lantmäteriförrättning överlämnas till samfälligheten.

För el- och teleanläggningar inom området ansvarar Fortum Distribution AB respektive Skanova. Dessa företag och företrädare för kommunen kommer att kallas till kommande projekteringsmöten för att samordning ska kunna ske av de olika tekniska systemen.

Utbyggnad av VA-anläggning ska ske enligt kommunens gällande VA-policy och kretsloppstänkande. Plats för eventuell urintank anges i planen.

I Tanums kommuns Vatten- och avloppspolicy av 2002-01-28 ställs vid detaljplaneläggning av nybyggnation krav på urinseparering. Sedan 1 juli 2008 är det dock frivilligt med urinseparering vid anslutning till det kommunala avloppsnätet.

Om urinseparering ska genomföras eller ej inom detta område är inte slutligt avgjort ännu. I VA- utredningen redovisas dock hur en eventuell sådan anläggning bör utföras.

Eventuella ledningar för urinseparering kommer att anläggas i huvudsak i samma sträckning som spillvattenledningarna. En eventuell anläggning för urinseparering ska införlivas i och förvaltas av ovan nämnda samfällighet. Exploatören skall ta initiativ till erforderlig lantmäteriförrättning.

I detaljplanen har angetts en möjlighet att anordna

en servitutsväg till fastigheten Heljeröd 1:17 över fastigheten Kämperöd 1:68. Det ankommer på ägaren till Heljeröd 1:17 att initiera och bekosta bildandet av detta servitut liksom att bekosta och underhålla vägen.

Tillkommande fastigheter som har nytta av fördröjningsdamm öster om planområdet ska ges andelstal i markavvattningsföretaget i syfte att klarlägga ansvarsfrågorna för den långsiktiga skötseln av bäcken och fördröjningsdammen.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Motiv för enskilt huvudmannaskap är att:

- området där vägnätet ligger, utgörs sedan tidigare av allmän väg 1006 och står samtidigt under enskilt huvudmannaskap
- utgör en geografisk sammanhållen grupp samt
- att gemensamhetsanläggning inom planområdet möjliggör en enhetlig förvaltning av ett större område.

Kommunen har förklarat att ansvaret kan vara enskilt.

AVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen. Genomförandet, ansvarsfördelning, standardfrågor och exploatörens ekonomiska åtagande ska regleras i avtalet.

Exploateringsavtalet ska vara godkänt av kommunstyrelsen samt ha vunnit laga kraft innan planen antas av MBN.

Exploatören avser att i samband med försäljning av tomtmark i området i köpekontraktet ta in särskilda föreskrifter när det gäller byggnationens anpassning till den lokala byggnadstraditionen.

Avtal ska träffas mellan Trafikverket och kommunens avseende nya väganslutningar. Kommunen reglerar sedan dessa åtgärder i avtal med exploatören.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kan ske efter att planen vunnit laga kraft. Exploatören eller de framtida tomtköparna skall ansöka om och stå för alla kostnader i samband med den aktuella fastighetsbildningen.

Samtliga föreslagna småhustomter inom Kämperöd 1:2 och 1:3 föreslås avstyckas som självständiga fastigheter i enlighet med plankartan och planillustrationen. Området för flerbostadshus förutsättes utgöra en fastighet. Parkeringsområdena i väster och norr om flerbostadshusen skall ingå i denna fastighet.

Fastigheterna Kämperöd 1:48 och 1:98 föreslås kunna köpa till mark från Kämperöd 1:3. Fastigheten Kämperöd 1:48 kan delas i två fastigheter.

Exploatören ska initiera särskild lantmäteriförrättning i syfte att överlämna vägar, övrig allmän plats inkl bäckfåra samt dagvattenledningar till blivande gemensamhetsanläggning.

Exploatören ska upplåta särskild ledningsrätt etc för vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar, etc.

Tillträde till bäckfåra ska tillses för framtida skötsel och underhåll. Rådighet till bäckfårans hela sträcka har kommunen och exploatör gemensamt. Genom överenskommelse har befintliga fastigheter medgivit exploatören att vid behov angöra bäckfåran nedströms planområdet.

Kommunen äger marken närmast stranden där bäckfåran passerar. Exploatören äger marken där bäcken passerar i övriga området.

Den östliga delen av bäcken omfattas av ett dikningsföretag (Akt nr 327, upprättat 1942) beläget uppströms det aktuella planområdet. Dikningsföretaget påverkas inte av åtgärder inom planområdet eftersom det är en nivåskillnad mellan bäckens övre del (dikningsföretaget) och nedströms liggande planområde.

Markavvattningsföretagets båtnadsområde berör huvudsakligen fastigheten Heljeröd 1:5 vars ägare är densamme som äger exploateringsfastigheterna inom planområdet. Härutöver berör dikningsföretaget fastigheterna Vik 1:103 samt Vik 1:120. Ägare till dessa fastigheter har genom avtal accepterat åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget. Andelsstalen bör omförhandlas så att tillkommande fastigheter inom planområdet, som har nytta av fördröjningsdammen får del i markavvattningsföretaget.

Länsstyrelsen har inget emot anläggande av fördröjningsdamm under förutsättning att överenskommelsen fastställs. Mark- och miljödomstolen har i dom daterad 2015-10-05 godkänt överenskommelsen där samtliga delägare i dikningsföretaget medgett att ett fördröjningsmagasin anläggs och är överens om att kostnadsfördelningslängden är oförändrad samt att alla kostnader för skötsel av dammen med dess in- och utlopp ensamt ska belasta ägaren till Kämperöd 1:2 och 1:3.

Tre samfälligheter berör planområdet:

s:1 avser bäcken och dess skötsel

s:2 utgörs av vägar och denna föreslås utökas med tillkommande vägar och allmän plats inkl infiltrationsdiken, dräneringsledningar mm,

s:5 som omfattar befintliga brunnar vilka ej kommer att förändras.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ska utföra åtgärder för hantering av dagvatten, enligt kommunens policy, utan att risk för hälsa och säkerhet uppstår. Åtgärderna ska vara genomförda innan bygglov beviljas.

Exploatören ska bygga ut va-anläggningen enligt kommunens krav och ansluta ledningarna till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Exploatören ska eventuellt bygga ledningar och tank för urinseparering. Utrymme för sådana tankar har säkerställts inom planområdet i anslutning till den nya infarten till området, norr om Viksvägen

Marklov krävs för att höja respektive sänka marknivån inom planområdet. Marklov ska avse hela bebyggelsekvarter samlat. Marklov förutsätter kompletterande geoteknisk utredning.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna skall regleras i exploateringsavtal. Ett sådant upprättades i samband med att planförslaget antogs inom ramen för ett tidigare planarbete. Avtalet behöver uppdateras då planförslaget har ändrats i några avseenden.

Utgångspunkten är att exploatören skall stå för alla kostnader förknippade med detaljplanen och dess genomförande. Det förutsättes härvid också att mark, ledningsrätt mm, som skall upplåtas till kommunen, samfällighetsförening, Fortum och Skanova kommer att upplåtas utan kostnad.

Moa Leidzén
Planchef

Hans Jönsson
Exark arkitekter

JUSTERING 2016-10-03

Förslaget till detaljplan har efter planutställning reviderats i enlighet med vad som angivits i utlåtandet.

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på bäckinventering och dagvattenutredning.

Plankartan har justerats genom att:

- Redovisning av varsamhetsbestämmelse genom att "K" ändras till "k".
- Prickmarksområde norr om fastigheten 1:62 utgår ur planen.
- Prickmark på fastigheten 1:70 justeras.
- Planbestämmelse av dagvattenhantering inskrivs.
- Planbestämmelse a1 inskrivs.
- Hänvisning till Skredkommisionen har ersätts med IEG (Implementeringskommisionen för Europastandarder inom Geoteknik).
- Förtydligande om att kommunen inte är huvudman för allmän plats har inskrivits.

Genomförandebeskrivning justeras:

- Texten justeras avseende samfällda brunnars beteckning.
- Texten justeras avseende samfällighetsföreningars ansvarsområden.
- Texten kompletteras med att ansvar för dagvattenet i bäcken bör, enligt prejudicerande domar i Statens VA-nämnd ombesörjas av kommunen och inte av samfällighetsföreningen
- Motiven för enskilt huvudmannaskap förtydligas.
- Förtydligande har gjorts att tillkommande fastigheter som har nytta av fördröjningsdamm öster om planområdet ska ges andelstal i markavvattningsföretaget.

Moa Leidzén
Planchef

Hans Jönsson
Exark arkitekter