

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Detaljplan för del av Mjölkeröd 1:1 m fl, Tanums Kommun

Diarienummer MBN 2003/0289-314

KF Beslut 2014-09-22 § 94  
Laga kraft 2015-03-11

upprättad 2014-05-14

## Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanen är framtagen enligt ÄPBL (SFS 1987:10).

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att exploatören har ansvar för all utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet. I huvudsak gäller detta ansvar utbyggnad av gator med tillhörande stödmurar, va-anläggning, dagvattenanläggning och ansvar för att göra blockrensning, se planbeskrivningen. Resterande allmän plats är naturmark.

Efter att området byggts ut ska allmän plats (NATUR) förvaltas av fastighetsägarna gemensamt i området.

Övrig allmän platsmark (LOKALGATA) och va-anläggning ska förvaltas gemensamt genom omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar Mjölkeröd ga:1 och ga:6 när planen vunnit laga kraft. Lantmäteriet genomför en anläggningsförrättning för erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl a en anläggning som avser planområdets dagvattenanläggningar på mark som upplåtes av exploatören. Förrättningen genomförs med stöd av den dagvattenprövning som genomförs enligt Miljöbalken. Genom förrättningen regleras dagvattenanläggningens långsiktiga förvaltning. Den gemensamhetsanläggning som bildas, och som avser dagvattenanläggningar utanför detaljplanen kan genomföras utan behov av utvidgad detaljplan.

## **Vatten och avlopp (VA-ANLÄGGNING)**

Området ska anslutas till kommunens ledningsnät för va. Exploatören ansvarar för utbyggnad av alla erforderliga va-anläggningar mellan tomtgräns och fram till anvisad anslutningspunkt. Inom tomtgräns anläggs va-ledningar av fastighetsägaren.

En va-utredning har utförts av AqVAtech AB (rev C 2013-08-14). Samtliga fastigheter ska anslutas till det samfällt ägda va-nät (spillvatten- och dricksvatten) som löper utmed befintlig gata omedelbart nordost om planområdet. Va samfällighetens ledningsnät är anslutet till det allmänna va-nätet i Sannäs norra del. Anslutning för det nya bostadsområdet blir vid ”gamla Folkets hus”. En tryckstegringsstation och lågreservoar ska anordnas inom planområdet i nära anslutning till inkopplingspunkten. Planområdet ska vara anslutet till kommunens ledningsnät på sådant sätt att det blir möjligt att införliva området i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillavlopp.

Dagvatten från takytor, husgrundsdränering, vägar samt hårdgjorda ytor för biluppställning avleds i huvudsak via ett markförlagt dagvatten-nät. Inom planområdet ska fyra fördröjningsmagasin för dagvatten anordnas inom allmän plats (naturmark) i planen. Planområdets topografi gör det svårt att utan stora naturingrepp åstadkomma fördröjning av större nederbörds mängder än 10-års-regn. Dagvattensystemet, ledningar och fördröjningsmagasin, dimensioneras så att de momentana flödena vid ett sk.10 års regn ej överstiger nuläget. Ett fördröjningsmagasin ska anläggas öster om planområdet på golfbanan. Dammens yta planeras till ca. 150 m<sup>2</sup> med regleringsnivån ca. 0.5 m – därmed kan avledningen av ett regn med återkomsttiden 100 år fördröjas och dammens avbördning regleras i paritet med nuvarande förhållanden. Vid stora nederbörds mängder brukar den första tidens regn ses motsvara ett mindre regn under vars period de eventuella föroreningarna kommer svepas med och fördröjas och sedimenteras i dagvattenmagasinen innan de når recipienten. Den nederbörd som därefter faller (50-100-årsregn) gör det på en ”renspolad” mark, varför detta vatten inte för med sig föroreningarna. Vid större regnmängder kommer dagvattnet att naturligt fördröjas utanför planområdet på ängar och Gultjärn samt i dagvattenmagasin på Golfbanans nedre delar innan det når havsvikarna.

## **Vägar (LOKALGATA)**

Ankomst till området sker genom befintlig väg som förvaltas av gemensamhetsanläggningarna Mjölkeröd ga:1 och ga:3. Den nya detaljplanen förutsätter att genomfart via Guletjärnsområdet säkerställs som en sekundär angöringsväg till planområdet.

Avtal upprättas som säkerställer framtida upplåtande av denna, liksom anvisad alternativ väg förbi Gultjärn med samfällighetsförening. En lantmäteriförrättning ska efter planens fastställande ompröva gemensamhetsanläggningarna så att lokalgator införlivas i Mjölkeröd ga:1. Inom området byggs lokalgata som utförs av exploatören och därefter förvaltas av samfällighetsförening. Vägarna byggs med en bredd av 3,5 m och beläggs med slitlager av oljegrus eller asfalt. Lokalgatorna ska ha en gångbana på 1,5 meters bredd längs hela vägen. För stenmurar och räcken vid höjdskillnader ska vägghållaren ansvara för framtida underhåll och skötsel. Vid anläggandet av gator ska åtgärder som redovisas i den geotekniska utredning som utförts under planarbetet utföras. Utrymme för vägar och dess tillhörande anläggningar upplåts utan ersättning. I samband med lantmäteriförrättningen ska en eventuell standardhöjning av Guletjärnsvägen fastställas. Den framtida vägghållaren ansvarar för frågor om trafiksäkerhet i området inklusive eventuell risk för fallolyckor i anslutning till vägen.

Eventuella ersättningar mellan exploatören och samfällighetsföreningen för de nya bostadsfastigheternas inträde i den befintliga vägen Mjölkeröd ga:1 regleras inom ramen för lantmäteri-förrättningen.

### **Grönområden (NATUR)**

Naturmarken inom området är inte i behov av att iordningställas, men inom denna finns det platser med behov av åtgärder mot risk för blocknedfall. Det åligger exploatören att utföra de åtgärder som redovisas i bergutredningen. Skötsel såsom gallring, kompletteringsplantering, underhåll av gärdesgårdar, mm åligger samfällighetsföreningen. I samband med genomförandet av planen föreslås att en marksamfällighet bildas vid lantmäteri-förrättning och en gemensamhets-anläggning bestående av fastighetsägarna inom planområdet ska förvalta naturområdena. Utrymme för naturområden upplåts utan ersättning.

### **Avtal**

Ett avtal med kommunen och exploatören ska åtfölja planen vid antagande (exploateringsavtal). Avtalet ska reglera följande frågor av betydelse för lantmäteri-förrättningen, samt regleras i exploateringsavtalet:

- lokalgator med angiven standard, murar, belägna i gatumark, stödmur bakom folkets hus
- förebyggande åtgärder mot ras och skred
- naturmark, skötselnivåenligt skötselplan
- renvatten- och spillvattennät med tillhörande anordningar, va-avgifter
- dagvattenanläggning, utförd enligt miljöbeslut
- gemensamhetsanläggningar, enligt ovanstående beskrivning

Ett avtal mellan exploatör och samfällighetsförening ska reglera följande:

- Omprövning av gemensamhetsanläggningar
- Utformning av lokalgata och gångbana
- Utförande av handikapparkering.

### **Befintliga gemensamhetsanläggningar**

Mjölkeröd ga:1 består av väg förbi Gultjärn och förvaltas av Mjölkeröd-Sannäs samfällighetsförening.

Mjölkeröd ga:6 Vatten och spillvattenavlopp (va). Förvaltas av Mjölkeröd-Sannäs samfällighetsförening

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Inom planområdet förutsätts att gemensamhetsanläggningar för vägar, naturområden och va-anläggning bildas. Samtliga fastigheter inom planområdet bör ingå i gemensam förvaltning av naturmark inom planområdet. När det gäller vägar bör det nya området införlivas i Mjölkeröd ga:1 genom omprövning vid lantmäteriförrättning som omfattar både befintliga och nya fastigheter.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala va-nätet via en befintlig ledning som tillhör samfälligheten för bostadsområdet som ligger nordväst om planområdet. Villkoren för anslutning löses i ett separat avtal. Avtal finns som reglerar att befintlig samfällighet Mjölkeröd ga: 6 är bunden att utökas med de planerade fastigheterna.

Mark för dagvattenanläggningen upplåtes av exploatör.

Kvartersmarken för det gemensamma sophuset överlåts till samfällighetsföreningen som bildas för naturmark inom planområdet.

En marksamfällighet bör bildas för naturmark inom planområdet. Frågan om förvaltning av naturmark och vägar inom planområdet prövas och regleras i lantmäteriförrättning.

Befintlig fastighet Mjölkeröd 1:17 kan delas i samband med att mark tillförs från Mjölkeröd 1:1 enligt illustrationskartan.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Ekonomisk fördelning**

Planens genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Flyttningar av el-och teleledningar samt eventuell ny transformatorstation bekostas av exploatören.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för att vägar och erforderliga va-anläggningar byggs ut och att de nya områdena för bostäder iordningställs.

Underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (LOKALGATA, NATUR och VA-ANLÄGGNINGAR) kommer ske inom ramen för en eller flera samfällighetsföreningar. I dessa ska också de inom planområdet befintliga fastigheterna ingå.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<b>Anläggning</b>	<b>Genomförande</b>	<b>Underhåll och drift</b>
LOKALGATA	Exploatören	Samfällighetsförening
Geotekniska åtgärder	Exploatören	Samfällighetsförening
Blockrensning	Exploatören	Samfällighetsförening
Vatten- och spillvattenavlopp inom allmän mark	Exploatören	Samfällighetsförening
Stenmurar och räcken vid väg	Exploatören	Samfällighetsförening
Sophus	Exploatören	Samfällighetsförening
El-och telenät	Exploatören	Distributör/operatör
NATUR	Exploatören	Samfällighetsförening
Dagvattenanläggning	Exploatören	Samfällighetsförening
BOSTÄDER	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Vatten- och spillvatten avlopp inom kvartersmark	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Säkerhetsanordningar inom kvartersmark (skyddsräcke)	Exploatören	Fastighetsägare

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Grundläggning av ny byggnad och utformning med hänsyn till radonrisk redovisas i samband med respektive fastighetsägares bygglovsansökan.

Färdiga golv i byggnader skall ligga minst 0,3 m över anslutningsnivå för VA i de fall där självfallssystem utnyttjas.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Planbeskrivning och kartor, Anders Hansson, Sjölén & Hansson Arkitekter AB

Geoteknisk utredning Axel Josefsson, Vägverket Konsult, Göteborg

Berggeologisk / bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering Elisabeth Olsson, Bergab AB

Naturinventering Ingvar Andersson, Naturcentrum AB, Stenungsund

VA-utredning Urban Vikingsson, AqVAtech AB, Hunnebostrand

Lantmäterikonsult Stellan Hermanson AB

Medverkande tjänstemän från Tanums kommun:

Planeringsarkitekt: Olof Jönsson

Upprättad av Sjölén & Hansson Arkitekter AB, 2014-05-14

Anders Hansson, arkitekt MSA