
Detaljplan för Knaxeröd 1:60

Tanums kommun,
Västra Götalands län

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning (denna text)
 - Plankarta med planbestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Geoteknisk utredning
 - Principförslag Dagvattenhantering
 - Samrådsredogörelse
 - Utställningsutlåtande
 - Fastighetsförteckning
-

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

Beskrivningen tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Knaxeröd 1:60, Tanums kommun, Västra Götalands län, upprättad av Sjölen och Hansson Arkitekter AB. Planen hanteras enligt ÄPBL (SFS 1987:1).

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

■ MBN beslut om samråd –	dec 2011
■ Plansamråd –	jan 2011- feb 2012
■ Beslut om utställning MBN 2013-03-26 § 64	
■ Utställning	2013-04-18 – 2013-06-03
■ Beslut om antagande MBN § 208	2013-10-22
■ Laga kraft	2013-11-22

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för denna planen är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall skyddsplantering, park och vägar) inom planområdet. Planområdets belägenhet utanför någon befintlig tätort gör att kommunen inte i dagsläget bedriver någon verksamhet på plats. Då marken idag är privat tomtmark och till största delen kommer att vara det i fortsättningen så blir detta en liten avsides enhet av allmän plats. För att de enskilda företagen ska kunna enkelt och ekonomiskt sköta denna yta så föreslås att detaljplanen har enskilt huvudmannaskap, dvs kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna utan det är de enskilda fastighetsägarna som är primärt ansvariga.

Kommunen kommer inte att upprätta planavtal eller ansöka om förordnande om upplåtelse av allmän plats. Mark för allmän plats ska upplåtas till en marksamfällighet som bildas vid en lantmäteriförrättning. Fastighetsägare i planområdet blir delägare i marksamfälligheten. Skötseln av den allmänna marken ska regleras genom gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	LOKALGATA	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Naturmark	SKYDD,PARK		Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledning		Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Dagvattenanläggningar	Öppet dike	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör/fastighetsägare	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Kvartersmark			
Industri, handel och kontor	JHK	Exploatör/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Transformatorstation, Pumpstation	E ₁	Eldistributör	Eldistributör
Anläggning för omhändertagande av dagvatten	E ₁	exploatör	Samfällighetsförening
	E ₂	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet är i privat ägo. Servitut, fullständiga ägoförhållanden etc framgår av fastighetsförteckningen.

En marksamfällighet bör bildas för den gemensamma marken och anläggningar. Bildande av marksamfälligheten hanteras vid lantmäteriförrättning.

Allmän platsmark

I planförslaget utgör delar av fastigheten Knaxeröd 1:60 allmän plats.

Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. För iordningställande och skötsel inrättas lämpligen en marksamfällighet med i första hand ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet som delägare.

[LOKALGATA] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga lokalgator.

[SKYDD] Skyddsplantering inom planområdet.

[PARK] Naturmark och stig inom planområdet.

Kvartersmark

Nyttillkommande fastigheter för verksamheter kommer att avstyckas från fastigheten Knaxeröd 1:60. Utformningen avses bli i huvudsak enligt planillustrationen. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörd fastighetsägare/exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[JHK] Industri, handel och kontor

[E₁] Möjlighet att inom planområdet anlägga transformatorstation och pumpstation.

[E₂] Anlagd mark inom planområdet med utjämningsmagasin för dagvatten.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bör bildas för blivande fastigheternas förvaltande av gemensamma anläggningar såsom **[LOKALGATA]**, **[SKYDD]** och **[PARK]**. Gemensamhetsanläggning kommer att belasta den föreslagna marksamfälligheten eller del av fastigheten Knaxeröd 1:60.

En gemensamhetsanläggning för va-nätet bör bildas när nya fastigheter bildas.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för att förvalta anläggning för omhändertagande av dagvatten **[E₂]**. Gemensamhetsanläggning kommer att belasta den föreslagna marksamfälligheten eller del av fastigheten Knaxeröd 1:60.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

För att praktiskt kunna bedriva förvaltning av gemensamhetsanläggning med flera delägare är det lämpligt att bilda en samfällighetsförening. En förening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är densamma i de olika objekten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Exploatören avstår utan ersättning den mark som skall upplåtas som allmän plats eller som skall upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

Vägar

Exploatören/fastighetsägaren svarar för all utbyggnad av vägar inom planområdet.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning och anläggningsförrättning bör initialt belasta exploatören. Kostnaderna regleras dock slutgiltigt vid respektive förrättning.

Marksamfällighet

Kostnader för eventuellt bildande av marksamfällighet bör initialt belasta exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

- Geoteknisk utredning Bengt Askmar, Norconsult AB,
- Principförslag för dagvattenhantering Urban Vikingsson, AqVatech AB.

Lokalgata

Lokalgata ska utföras i enlighet med de rekommendationer som återfinns i VGU (Vägar och gators utformning).

Vatten och avlopp

Området är anslutet till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät genom avtal. Va-nätet är utbyggt med fyra förbindelsepunkter vid de blivande fastigheternas/tomternas omedelbara närhet.

Dagvatten

Dagvatten från nya byggnader och hårdgjorda ytor ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration och dagvattenmagasin. Dagvattenanläggningen i planen bedöms vara anmälningspliktig enligt miljöbalken. Anmälan behöver skickas till MBN i god tid, minst sex veckor i förväg.

El- och tele

Nya anslutningar för el och tele skall dras i gatumark.

Uppvärmning

Individuell uppvärmning, ej direktverkande el.

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter AB, den 12 mars 2013, justerad 2013-09-06.

Anders Hansson, Arkitekt MSA