



Foton från området av VästArkitekter AB

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ RESÖ FASTIGHETEN RESÖ 8:69

Planen omfattar del av Resö 8:69 & 1:11 samt Resö 8:87

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900 PBL)

Antagen av KF: 2017-10-30

Laga kraft: 2017-11-28

Upprättad av VästArkitekter AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	4
INLEDNING	4
Planprocessen	
Planens syfte och huvuddrag	
Plandata	
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	
Detaljplaner	
Förordande enligt byggnadslagen	
Kommunala beslut	
Samråd	
Granskning	
Behovsbedömning	
MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER	10
Grundläggande hushållsbestämmelser, 3 kap miljöbalken	
Särskilda hushållsbestämmelser, 4 kap miljöbalken	
Natura 2000	
Strandskydd	
Miljö kvalitetsnormer	
Sveriges miljömål	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	12
Natur	
Geoteknik	
Bebyggelse	
Arkeologi och kulturmiljö	
Samhällsservice	
Gator och trafik	
Friytor	
Teknisk försörjning	
Brandsäkerhet	

HÄLSA OCH SÄKERHET	19
Klimatförändringar	
Radon	
Störningar och buller	
KONSEKVENSER	20
Sociala konsekvenser	
Ekologiska konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
Genomförandetid	
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	
Avtal	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
FORTSATT PLANARBETE	27
Preliminär tidsplan	
Medverkande tjänstemän	

PLANHANDLINGAR

I detaljplanen ingår följande handlingar:

Planbeskrivning (*denna text*) 2017-09-04

Plankarta (*skala 1:1000 i A3-format*) 2017-09-04

Illustrationskarta (*skala 1:1000 i A3-format*) 2017-09-04

Fastighetsförteckning

Redogörelse för samråd

Granskningsutlåtande

Utredningar som tillhör handlingarna:

Geoteknisk undersökning - *Tekniskt PM Vectura, Jonas Thelander, 2014-01-27*

Inventering av naturvärden med anledning av detaljplan för del av Resö 8:69 - *Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ, Linda Andersson, Rapport 2013:3*

Kompletterande naturinventering inom Resö 8:69 - *Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ, Linda Andersson, Rapport 2014:14*

VA- och dagvattenutredning – *AquaCanale, Ulf Mühlenbock 2017-03-21*

INLEDNING

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad enskilda och myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som styr vad man får använda marken till, till exempel för bostäder, handel eller industri. Egenskapsbestämmelser reglerar till exempel hur byggnader får utföras som byggnadsstorlek, byggnadshöjd eller placering på tomten. Till plankartan hör en planbeskrivning och illustrationskarta som ska underlätta förståelsen av detaljplanen. Planbeskrivningen och illustrationskartan är inte juridiskt bindande men är vägledande vid tolkning av plankartan och detaljplanens syfte.

Detaljplanearbetet bedrivs enligt plan- och bygglagen (2010:900 PBL) med normalt planförfarande. Samrådshandlingar har varit utsända till myndigheter och sakägare på plansamråd. Synpunkter som inkom under samråd har sammanfattats i en samrådsredogörelse. Myndigheter, sakägare och andra berörda parter har även haft tillfälle att lämna synpunkter under granskningen. Inkomna synpunkter har sammanfattats och bemötts i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna är nu redo för att antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet, såvida ingen överklagan sker.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa nya byggrätter för enbostadshus, parhus eller radhus intill befintlig bostadsbebyggelse på Resö. Detaljplanens genomförande innebär att ett obebyggt markområde, som är betecknat park i den äldre byggnadsplanen, ändras till kvartersmark för bostäder i den nya detaljplanen. Ett befintligt flerbostadshus har tagits med i detaljplanen eftersom det till viss del strider mot den gamla byggnadsplanen som skapades för enbostadshus. Här avses att bekräfta byggnaden och skapa möjlighet för mindre tillbyggnad. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig återvinningsstation.

PLANDATA

Planområdet omfattar 7850 kvadratmeter och ligger centralt på Resö vid korsningen mellan Resövägen (länsväg 1023) och Holmbäcksvägen. Planområdet ligger i anslutning till både enbostadshus och flerbostadshus. Här finns idag ett flerbostadshus, en återvinningsstation, vägar och natur. Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Resö 8:87, del av Resö 8:69 och en mindre del av Myren 1:11. Planområdet omfattar även del av Resö 1:11 som ägs av kommunen.



Figur ovan över Resö med platsen för det aktuella området markerad.

AVVÄGNING MELLAN ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN

Allmänna intressen

Inom planområdet är Resövägen och Holmbäcksvägen viktiga för infrastrukturen och allmänhetens tillgänglighet. Underjordiska ledningar, busshållplatsen och återvinningsstationen är andra funktioner som används av allmänheten. Naturen inom planområdet har en viss betydelse för rekreation, främst för de fastigheter som gränsar till den idag.

Planförslaget

Planens genomförande kommer endast att utgöra mindre påverkan på allmänhetens intressen. Vägar, ledningar och de samhällsnyttiga funktioner som finns i dag kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande. Genomförandet av detaljplanen medför dock att en mindre del naturmark tas i anspråk för nya bostäder. Marken som tas

i anspråk utgör inget större värde för det allmänna friluftslivet då omfattningen är begränsad och den är lokaliserad intill en vägkorsning.

Enskilda intressen

De enskilda intressen som detaljplanen kan förväntas påverka utgörs av intressen från ägare till privata fastigheter inom planområdet och i anslutning till detta.

Genomförandet kan även beröra medlemmar i gemensamhetsanläggningarna Resö ga:8 och Resö ga:25 som förvaltar väg respektive natur inom planområdet.

Planförslaget

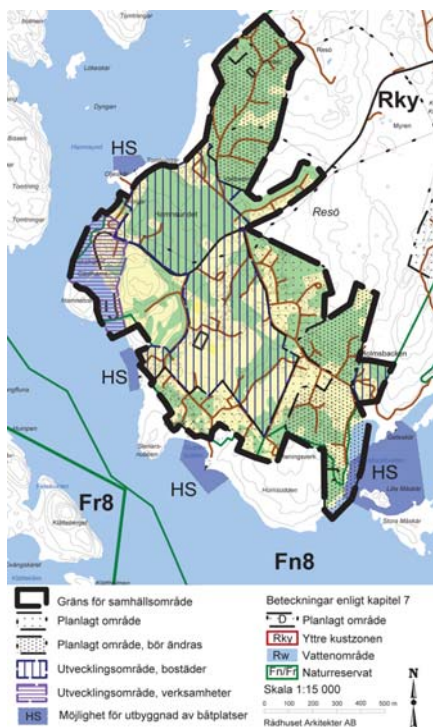
Detaljplanen kommer att medföra utbyggnad av bostäder inom del av den privata fastigheten Resö 8:69. För de fastigheter som gränsar till den mark där nya bostäder planeras kommer detaljplanens genomförande att innebära att de mot nordväst kommer att angränsa till tomtmark istället för natur. De boende i fastigheterna kommer fortfarande att ha god tillgång till andra park-/naturområden i närheten. För gemensamhetsanläggningarna innebär detaljplanen att det tillkommer nya deltagande fastigheter som blir medlemmar i samfällighetsföreningen. Ytorna som gemensamhetsanläggningarna upptar kommer att behöva justeras i mindre omfattning, vilket sker i en lantmäteriförrättning.

Planförslagets påverkan av allmänna- och enskilda intressen är begränsad, utbyggnaden utgör en rimlig påverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Resö finns beskrivet i Tanums kommuns översiktsplan - ÖP 2002. Översiktsplanen har varit gällande under hela planprocessen till och med granskning. En ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2017 och har nu vunnit laga kraft.



Figur intill är utdrag ur markanvändningskarta Resö ÖP 2002

I Tanums kommuns översiktsplan ÖP 2002 skriver man under rubriken överväganden på sida 134 följande:

- Resö ska ges möjlighet att utvecklas och att bibehålla den relativt goda servicenivån, som finns genom förtätning och genom att nya mindre områden kan tas i anspråk för bostäder.
- Vid fortsatt planering får stor hänsyn tas till natur och kulturmiljö. Det är också viktigt att slå vakt om tillgängligheten till strandområdena.

I den nya Översiktsplanen skriver man under rubriken Resö i framtiden följande:

- Inom samhällsområdet finns gott om plats att förtäta, men det är viktigt att behålla den typiska bebyggelsekaraktären som finns på Resö.

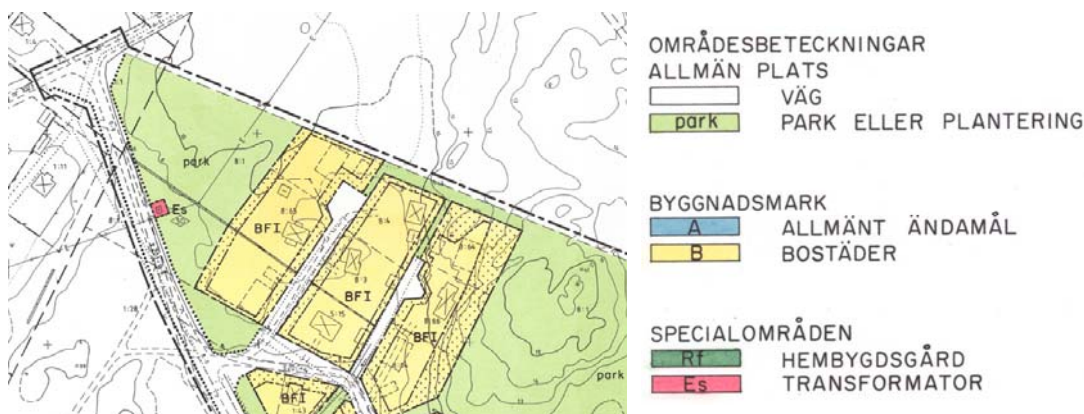
Planförslaget

Den nya detaljplanens innehåll överensstämmer med överväganden i översiktsplanen om förtätning. Området ligger inom samhällsområdet även om det inte är direkt utpekad som utvecklingsområde för bostäder i översiktsplanen ÖP 2002.

De nya bostäderna kan ses som en förtätning av det befintliga bostadsområdet och skulle kunna stärka Resö som ett levande kustsamhälle. Helårsbostäder bidrar till att skapa befolkningsunderlag för att kunna behålla den lokala servicenivån på Resö. De nya bostäderna bedöms inte ta speciellt värdefull natur eller kulturmiljö i anspråk och ligger inte i anknytning till strandområdet. Plankartan har bestämmelser om utformning som relaterar till karaktären på intilliggande bebyggelse.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av den äldre byggnadsplanen Resö 1 som vann laga kraft 1988. I byggnadsplanen omfattas marken inom det nu aktuella planområdet av områdesbeteckningarna park, väg, bostäder och Es (plats för en transformatorstation).



Figur ovan är utdrag från byggnadsplanen Resö 1.

Den nya detaljplanen medför att en mindre del av parkmarken i den äldre byggnadsplanen tas i anspråk för bostäder och tekniska anläggningar. Den parkmark som tas i anspråk har ett visst värde för de närmsta fastighetsägarna men bedöms lämplig för bostadsutveckling. Marken anses inte ha stort värde för rekreation då det ligger i en vägkorsning och intill befintlig bebyggelse. I närområdet finns betydligt mer attraktiva naturområden som lämpar sig bättre för rekreation.

FÖRORDNANDE ENLIGT BYGGNADSLAGEN

Det aktuella området omfattas inte av 113§ i förordnande byggnadslagen (1947:385, BL).

KOMMUNALA BESLUT

Ansökan om planbesked för bostäder inkom till kommunen 2013-02-15.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-04-24 §97 att medge planbesked under förutsättning att följande frågor beaktas:

- Befintliga gångstråk genom området behöver beaktas i planarbetet och säkerställas i planen.
- Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för planens genomförande, vilket för närvarande kräver särskilda insatser för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet.

SAMRÅD

Detaljplanen godkändes för samråd vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2014-07-01. Förslaget sändes 2014-09-07 ut till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till kommunala och statliga myndigheter med begäran om synpunkter senast 2014-11-07.

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanfattats i en samrådsredogörelse som har godkänts av miljö- och byggnadsnämnden. Utifrån de synpunkter som inkommit, har planområdet minskats och bestämmelser tillkommit på plankartan, mindre justeringar och kompletteringar har utförts i beskrivningar;

- Grundkartan har förbättrats.
- Parkeringsyta väster om Holmsbacksvägen har utgått. Grannar har i yttranden befarat risk för störningar från tidigare redovisad parkering.
- Återvinningsstationens utbredning har justerats för att uppfylla säkerhetsavstånd till väg 1023 efter dialog med Trafikverket.
- Intill återvinningsstationen har en anläggning för fiberkabel placerats, plankartan kompletteras därav med område för teknisk anläggning.
- Den nya infartsvägen till planerad bebyggelse låg i samrådshandlingen inom beteckningen väg, allmän platsmark. I granskningshandlingarna ligger vägen istället inom kvartersmark för att underlätta förvaltningen.
- Plankartans byggnadshöjder har ersatts av nockhöjder.
- Redaktionella förändringar av text i planbeskrivning.
- Beskrivningen har kompletterats angående dagvatten samt genomförande och fastighetskonsekvenser.
- Dagvattenutredningen har justerats och kompletterats.

GRANSKNING

Planhandlingarna godkändes för granskning vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2017-04-25 § 76. Förslaget sändes 2017-05-23 ut till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till kommunala och statliga myndigheter med begäran om synpunkter senast 2017-06-21.

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanfattats i ett granskningsutlåtande.

Från lantmäteriet har det inkommit synpunkter som föranleder några mindre justeringar av detaljplaneförslaget inför antagande. Justeringarna bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av förslaget och föranleder ingen ny granskning av detaljplanen.

Handlingarna har ändrats avseende följande;

- Eftersom planarbetet påbörjades före den 2 januari 2015 kommer markreservaten att redovisas som egenskapsbestämmelser för kvartersmark på plankartan.
- På plankartan har bestämmelsen om korsmark omformulerats så att marken endast får bebyggas med sophus.
- På plankartan har bestämmelse om att fasaden ska målas i täckande kulör tagits bort.
- Kulörton för E-område har justerats på färglagd plankarta.
- Planbeskrivningen har förtydligats genom en redogörelse av vilka ersättningsregler som gäller när en gemensamhetsanläggning minskar i omfattning.
- Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har förtydligats angående u-områden och en eventuell upplåtelse av ledningsrätt.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken översiktsplan eftersom en ny översiktsplan har antagits efter granskningen.

BEHOVSBEDÖMNING

Miljökonsekvenser

Enligt fjärde kapitlet §34 i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt sjätte kapitlet §11 i miljöbalken upprättas om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planförslaget

En behovsbedömning har upprättats av Tanums kommun. Behovsbedömningens ställningstagande är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning efter samråd.

MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet liksom hela Resö omfattas av riksintresse för naturvård enligt miljöbalkens tredje kapitel. Områden av riksintresse för naturmiljön respektive friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Med påtaglig skada på naturmiljön avses påtaglig skada på värden i naturmiljö, som har betydelse från allmän synpunkt och som inte kan återskapas eller ersättas om de en gång förstörs.

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.

Planförslaget

Den mark som tas i anspråk är inte av stort värde som natur- eller friluftsområde eftersom det har en begränsad utbredning och lokalisering intill vägen och bostadsområdet. För att nå naturmarken norr om planområdet, bedöms allmänheten kunna passera igenom planområdet via den gata som anläggs alternativt över naturmarken.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalkens fjärde kapitel omfattas det bohuslänska kustområdet från gränsen mot Norge i norr till Brofjorden i söder av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Den obrutna kusten är i sin helhet av riksintresse för de sammantagna natur- och kulturvärdena samt det rörliga friluftslivet. Det innebär att områdets natur- eller kulturvärden inte påtagligt får skadas. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Planförslaget

Planförslaget kan ses som en förtätning och utveckling av det befintliga lokalsamhället på Resö och ligger i direkt anslutning till befintlig infrastruktur. Den naturmark som tas i anspråk har inga specifikt utpekade naturvärden och är av begränsat värde för det rörliga friluftslivet.

NATURA 2000

Stora delar av vattenområdet kring Resö omfattas av Natura 2000, miljöbalkens fjärde kapitel §3. Tillstånd krävs för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön.

Planförslaget

Planområdet är beläget 700 meter från havet som är Natura 2000-område. Dagvattnet från planområdet rinner ungefär 1100 meter innan det når havet. Avståndet tillsammans med fördröjningsåtgärder av dagvatten inom planområdet gör att föreslagen exploatering inte anses påverka Natura 2000-området påtagligt.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt Miljöbalkens femte kapitel ska miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Planförslaget

Inom planområdet finns ingen förorenad mark eller vatten. Luftkvaliteten är god. Planförslaget förväntas inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

SVERIGES MILJÖMÅL

Sveriges riksdag har antagit sexton miljömål. Syftet med miljömålen är att Sverige på lång sikt ska uppnå en hållbar utveckling.

Planförslaget

Planförslaget bedöms inte påverka något av de sexton miljömålen negativt på ett betydande sätt. Bostäderna kommer att kopplas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Exploateringen är en förtätning av befintligt samhällsområde med närhet till lokal service. Planförslaget kommer genom sin lokalisering att innebära bilåkande. Exploateringen är placerad med närhet till busshållplats men turerna är få.

Sammantaget kan planförslagets lokalisering och påverkan i form av mer biltrafik anses vara av mindre karaktär.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

NATUR

Förutsättningar

Planområdet ligger omkring tio meter över havet och sluttar svagt mot sydväst. Marken består dels av en häll med berg i dagen och dels av mark täckt med ett tunt jordtäckte i sydväst. Norr om planområdet finns ett större sammanhängande naturområde.

En naturinventering har utförts under december 2013 av Linda Andersson på RIO Natur- och kultur kooperativ. Nedan följer en kort sammanfattning:

Planområdet är beläget på en låg höjd med skogs- och hällmark. Områdets trädskikt domineras av yngre och medelålders tall, enstaka grövre tallar förekommer. I den centrala delen av området är det inslag av kala hällar. I den sydvästra delen av planområdet är inslaget av sly lite större (främst björk). Markfloran i området tycks vara tämligen artfattig och domineras av gräs, lingon och ljung. Inslaget av örter tycks vara litet.

Under fältarbetet påträffades inga signalarter, rödlistade arter eller andra naturvårdsintressanta arter. Inga objekt eller miljöer inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. En stenmur genomkorsar planområdet. Stenmurar är element i naturen som är gynnsamma för den biologiska mångfalden. Eftersom stenmuren är belägen i skogsmark omfattas den inte av det generella biotopskyddet. En kompletterande undersökning av kärlväxter, lavar, insekter och fåglar utfördes under juni 2014. Den kompletterande undersökningen påträffade inga signalarter, rödlistade eller andra naturvårdsintressanta arter.



Foton av hällmark i nordöstra delen av planområdet och blandskog i sydöstra delen av planområdet.

Planförslaget

Den nya detaljplanen kommer enligt planförslaget att medföra en förändring från natur (park i den äldre byggnadsplanen) till kvarter för bostäder. Planområdet har dock inga specifika naturvärden och är lokaliserad intill en väggkorsning, därav utgör det inte något större värde som friluftsområde. Platsen lämpar sig väl för åretruntboende med gångavstånd till skolan, förskolan och matbutiken. Norr om planområdet finns ett större

sammanhängande naturområde. För att nå naturområdet kan gående passera genom planområdet när det har byggts ut en gata som ska försörja de nya bostäderna.

I norra delen av planområdet ska hållmarkskaraktären bevaras. Byggnaderna ska anpassas till marken och dess naturliga höjder. Sprängning och schaktning ska undvikas så långt det är möjligt till annat än för husgrunder, ledningar, vägar och bilupställningsplatser.

GEOTEKNIK

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har utförts av Jonas Thelander på Vectura under december 2013. Nedan följer en kort sammanfattning från utredningen:

Planområdet utgörs till stora delar av berg i dagen eller ett tunt mosstäckte av 0,2 – 0,3 meter på berg. Området i söder närmast befintlig transformatorstation och stengärdesgård har jordtäckten på omkring 0,3 - 0,6 meter. Ställvis finns mindre ”hålor” med tunna jordtäckten av grusig sand. I södra delen av planområdet uppmättes en grundvattennivå i de ytliga jordlagren till ungefär 0,3 meter under markytan.

Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden. Ingen risk för blocknedfall bedöms för befintliga förhållanden. Berget i dagen består huvudsakligen av flata berghällar.

Planförslaget

Planerad bebyggelse bedöms kunna utföras med tillfredsställande stabilitet. Inga särskilda rekommendationer behövs ur ett geotekniskt perspektiv förutom att man ska beakta risken för radon i berggrunden.

BEBYGGELSE

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett flerbostadshus med fyra lägenheter i ett plan och en mindre byggnad innehållande transformatorstation. Den tidigare byggnadsplanen medger egentligen bara fristående enbostadshus. Flerbostadshuset saknar därför visst stöd i den tidigare byggnadsplanen.



Foto av angränsande bostads-/fritidsbebyggelse och flerbostadshus inom planområdet.

Planområdet gränsar till friliggande bostadshus/fritidshus i 1–1,5 plan. De omgivande bostäderna har huvudsakligen fasader av stående träpanel i ljusa kulörer, röda tegeltak och omges av trädgårdstomter.

Planförslaget

Detaljplanen är flexibelt utformad för att kunna rymma olika typer av bostäder inom det nya bostadskvarteret. Detaljplanen tillåter både fristående och sammanbyggda bostäder som parhus. Upplåtelseform regleras inte av detaljplanen. Detaljplanen skapar förutsättningar för både hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter och enskilda bostadsfastigheter. Det finns ingen bestämmelse om antal bostäder, däremot finns bestämmelser om maximal byggnadsyta inom respektive byggrätt och hur stor byggnadsyta varje bostadsenhet får utgöra.

Den äldre byggnadsplanens bestämmelser för bostadshus medger en byggnadshöjd på upp till 4,5 meter och högst 30 grader taklutning. Höjden på den nya bebyggelsen regleras istället med bestämmelser om maximalnockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan. Angivna nockhöjder har anpassats till den kringliggande bebyggelses höjder och medger en bostadsbyggnad på 1–1,5 plan.

Bostäderna ska följa Boverkets regler för tillgänglighet. Inom planområdet ska alla bostadsentréer vara tillgängliga från anslutande gatunivå för människor med funktionshinder. Det befintliga flerbostadshuset har tagits med i den nya detaljplanen för att säkerställas enligt den nuvarande utformningen samt med möjlighet till mindre förändring.

ARKEOLOGI OCH KULTURMILJÖ

Förutsättningar

Inom planområdet och den närmaste omgivningen finns inga kända fornlämningar eller andra kulturminnen redovisade av Riksantikvarieämbetet.

Planförslaget

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att ingen arkeologisk utredning behövs inom planområdet.

SAMHÄLLSSERVICE

Förutsättningar

Resö har idag tillgång till relativt god lokal samhällsservice. På ön finns åretruntöppen matvarubutik, skola, förskola och restauranger. I Tanumshede och Strömstad finns utökad service. För att långsiktigt kunna behålla den lokala servicen på Resö behövs fler åretruntboende.

Planförslaget

Planförslaget skapar förutsättningar till nya bostäder som kan bidra till fler åretruntboende. Fler boende stärker underlaget för den befintliga lokalservicen på Resö som finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet. För ytterligare service får de boende inom planområdet resa till Tanumshede eller Strömstad.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Planområdet omfattar en mindre del av Resövägen (länsväg 1023) och Holmbacksvägen. Öns huvudväg 1023 är en statlig väg, som leder ner mot hamnen. Hastigheten på väg 1023 är begränsad till 50 km/timmen förbi planområdet. Sedan tidigare finns en förstudie som gjorts på uppdrag av Trafikverket för att utreda hur man kan förbättra trafiksäkerheten på väg 1023 Kragenäs – Resö hamn.

I samband med förstudien utfördes en trafikmätning under semesterperioden 2012. Trafikmätningen visar att 1303 fordon varav 5 % tung trafik passerar intill planområdet ett somarmeddygn. Under övriga delar av året är trafiken betydligt glesare. I utredningen skriver man vidare att ”Då vägen har en låg hastighetsgräns och trafikmängd är risken för överstigande bullervärden enligt riktvärdena liten”.

Holmbacksvägen är en privat väg, som förvaltas av en samfällighetsförening. Vägen leder vidare åt söder mot bostäder, fritidshus och öns skola och förskola. Busshållplats och återvinningsstation finns vid korsningen i anslutning till väg 1023.



Foton av Holmbacksvägen i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att beräkna hur många trafikrörelser de nya bostäderna inom detaljplanen förväntas generera. Enligt trafikstringsverktyget beräknas de nya bostäderna tillsammans generera cirka 26 trafikrörelser med bil per dygn. Det innebär en trafikökning på knappt två procent under sommaren då trafiken är som störst. De trafikrörelser som detaljplanens genomförande därmed kommer att generera är på en acceptabel nivå och kommer inte medföra en betydande ökning.

Enligt förstudien bedöms hastigheten och trafiken på väg 1023 vara på en godtagbar nivå så att intilliggande fastigheter inte störs av buller över gällande normer. Därav bedöms inte heller de nya bostäderna störas av buller. Mot väg 1023 sparas dock ett mindre naturområde med vegetation som visuellt skärmar av vägen.

Från Holmbacksvägen planeras en ny gata för tillfart till bostäderna. Vid infarten till bostadsområdet kommer det att finnas plats att stanna för postbil och sopbil så att de inte behöver köra in bland bostäderna. Parkering ska lösas inom kvartersmark. De nya bostäderna bör ha tillgång till två bilplatser per bostad.

FRIYTOR

Förutsättningar

Lekplats finns vid skolan och förskolan på gångavstånd från de nya bostäderna. Bollplan samt friluftsf- och rekreationsområden med skog och stränder finns inom gång- och cykelavstånd.

Planförslaget

Planförslaget kommer inte att påverka befintliga lek- och rekreationsområden. Inom planområdet finns några mindre friytor som utgörs av natur. Naturmarken inom planområdet är begränsad och utgör främst en attraktiv och visuell avskärmning mellan bostäderna och vägen. För lek och friluftsliv finns lekplats och större sammanhängande naturområden inom gångavstånd från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Områdets förutsättningar för vatten, spillvatten och dagvatten har utretts av Ulf Mühlenbock från företaget AquaCanale.

Vattenkapaciteten på Resö har varit begränsad under högsommarperioden. Kommunen genomför därför utbyggnad av vattenledningsnätet till Resö för att klara av kapaciteten för framtida utbyggnader. Arbetena med vattenledningsnätet påbörjades vintern 2016 och beräknas vara klara innan Detaljplanens antagande.

Planförslaget

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att nybildade bostadsfastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Beroende på hur området ska delas in i fastigheter samt beroende på hur många friliggande bostäder som ska byggas inom planområdet, kan antalet anslutningspunkter samt i vilken omfattning kommunen ska bygga ut vatten- och spillvattenledningar inom planområdet variera.

Om all kvartersmark för nybyggnation av bostäder ska utgöra en fastighet, är det troligt att exploitören erbjuds en anslutningspunkt invid Holmbäcksvägen och själv får ansvara för utbyggnaden inom fastigheten. Om det istället avstyckas flera bostadsfastigheter, ska kommunen erbjuda en anslutningspunkt i fastighetsgräns för respektive bostadsfastighet. Det har i detaljplanen säkerställts att kommunen kan bygga ut kommunala vatten- och spillvattenledningar inom planområdet genom att reserverat för allmännyttiga ledningar har lagts ut, så kallade u-områden. Avgifter för anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet erläggs enligt gällande VA-taxa.

Färdigt golv i bostäderna ska ligga minst 30 centimeter högre än markhöjden vid förbindelsepunkten, om inte måste avloppet pumpas med villapump.

Dagvatten

Förutsättningar

Marken där väg och byggnader planeras består huvudsakligen av berg i dagen som sluttar mot sydväst. Marken nedanför består av sandigt material där det mesta dagvatten infiltreras, eventuellt ytvatten rinner åt sydost i befintligt vägdike utmed Holmbacksvägen. Diket utmed Holmbacksvägen är grunt och dagvatten infiltreras i marken som består av sandigt material. Diket tillhör vägområdet som ingår i en vägsamfällighet. Dagvattnet rinner vidare i öppna diken med trummor där vägar passerar. Nedströms finns ett markavvattningsföretag från 1943 med syfte är att dränera området på vatten för ett effektivare jordbruk.

Dagvattnet från området ”rinner” cirka 1100 meter innan det mynnar i havet som är ett Natura 2000-område. Dagvatten från det nya planområdet bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturen eller havsmiljön.

Det finns inte några dagvattenledningar från området till havet.

Planförslaget

Dagvatten från nya tak och vägtytor ska infiltreras inom tomtmark eller tas om hand av dräneringsrör och makadambädd inom kvarterensmarken för bostäder innan det når befintligt vägdike.

I samband med bygglovsansökan för nya bostäder ska lämplig lösning av dagvattenhantering redovisas. Där det inte bedöms lämpligt att släppa dagvatten för direkt infiltration i marken ska vattnet ledas i dräneringsledning till makadambädd eller dagvattenmagasin.

Väg- och husdräneringar utförs enligt AMA (Allmän Material- och Arbetsbeskrivning) där det inte är berg i dagen. Det innebär att en ledningsbädd utförs med tjockleken minst 10 cm för ”lokalt omhändertagande” av dagvatten. Det är endast överskottsvatten som leds bort.

Eftersom marken till största delen består av berg i dagen där väg och hus ska byggas bedöms rinntiden bli den samma som idag. Marken åt väster består av sandigt material så det mesta vatten kommer även efter detaljplanens genomförande att infiltreras där.

Parkeringen på cirka 60 kvadratmeter ska byggas med genomsläppligt grusmaterial för att dagvattnen ska kunna infiltreras. Under parkeringen anläggs fördröjningsmagasin av makadam och dräneringsledning. Eventuellt överskottsvatten leds via dräneringsmagasinet till vägdike åt sydost på östra sidan av Holmbacksvägen. Detaljplanens genomförande medför ingen förändring av flödena till befintligt dike när ökad infiltration kommer att ske i ett fördröjningsmagasin av makadam med dräneringsledning utmed tomtgräns.

För att minska skötseln ska löv och annat skräp förhindras att komma ner i dagvattenmagasinet. Lövgaller eller dagvattenbrunnar med sandfång ska användas.

Det finns ingen risk för översvämningar inom planområdet eftersom husen ligger högre än Holmbacksvägen. Bygger man färdigt golv minst 50 centimeter över högsta högvattenyta klarar man 100-års regn utan dyra återställningskostnader.

För nedströms liggande områden och bebyggelse kommer den nya bebyggelsen inte att ha någon påverkan vid ett 100- eller 200-årsregn. Markavvattningsföretaget kommer inte heller att påverkas av den tillkommande bebyggelsen inom aktuellt planområde.

Avfall

Förutsättningar

Inom planområdet intill korsningen mellan väg 1023 och Holmbacksvägen finns sedan tidigare en återvinningsstation för insamling av glas, tidningar och förpackningar.

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning med målsättning om att alla hushåll ska källsortera sitt avfall för återvinning.

Planförslaget

Inom det nya bostadsområdet planeras en gemensam insamling av hushållsavfall i en byggnad. Eftersom byggnaden placeras intill infarten behöver sopbil inte köra in i området. Insamling av gemensamt avfall är anmälningspliktigt till miljö- och byggnadsnämnden. Exploatören ansvarar för att utföra en sådan anmälan. Den befintliga återvinningsstationen får stöd i detaljplanen. Planförslaget medger en mindre utökning av ytan för återvinningsstationen så att de kärl som finns i dag kommer att rymmas.

El, tele och fiber

Förutsättningar

Den transformatorstation och de ledningar som finns inom planområdet kommer att ligga kvar. I anslutning till återvinningsstationen finns en station för datafibernet.

Planförslaget

Ledningar för kommunikation, som är belägna i anslutning till Holmsbacksvägen ska inte påverkas av planens genomförande. Plankartan har kompletterats med ett område för teknisk anläggning där fibernetstationen är placerad. Utbyggnaden av ny infart och ficka för att stanna intill vägen ska utföras så att befintligt ledningsnät inte skadas. Utbyggnad av fiber (skyddsror) läggs i samband med el- och telekablar till de nya bostäderna.

BRANDSÄKERHET

Förutsättningar

Räddningstjänstens riktlinjer är att det ska vara minst åtta meter mellan hus ur brandspridningssynpunkt. Avståndet mellan småhus, mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnader och småhus kan vara mindre än åtta meter om de uppförs med åtgärder som begränsar brandspridning enligt tabell 5:611 i boverkets byggregler (BBR).

Planförslaget

Om avståndet mellan byggnader är mindre än åtta meter ska åtgärder för att minska brandspridning redovisas i samband med bygglovsansökan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger så högt att det lokalt inte bedöms påverkas av klimatförändringar och stigande vattennivåer. Däremot ligger Resövägen, som är öns enda fasta landförbindelse, inom vissa partier så lågt att den riskerar att svämmas över vid extrema vattenstånd. Enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag ”stigande vatten” bedöms medelvattenytan höjas med 66 centimeter i Kungsvik och 67 centimeter i Smögen fram till år 2100. Det betyder att man på sikt kommer att behöva höja partier av Resövägen för att säkra öns förbindelse med land.

Det går inte att hantera frågan om översvämning av väg 1023 i detaljplanen, men detaljplanen förhindrar inte på något sätt framtida åtgärder på den allmänna vägen, vilken Trafikverket ansvarar för. Kommunen förutsätter att vägens farbarhet kommer att säkerställas i framtiden, eftersom den är nödvändig för de boende på Resö, och därmed hindrar inte översvämningsrisken framtagandet av denna detaljplan, som endast medger en utbyggnad av ett fåtal nya bostäder.

RADON

Radon är en gas som finns naturligt i luften, marken och vattnet. När radonhalterna i ett hus eller på en arbetsplats är höga kan det vara skadligt för hälsan. Tanums kommun är beläget i ett område med risk för höga markradonhalter. Hällmarken av granit är i dessa områden uranrik och har höga radonvärden. Eftersom planområdet till stora delar består av berg i dagen och grundläggning av byggnader kommer ske genom fyllning på berg/plansprängt berg rekommenderas att husen byggs radonsäkert. Det innebär att husen byggs med tät grundläggning och/eller ventileras, tätning utförs kring rör genomföringar. Bostäderna ska byggas så att gällande gränsvärden för radon i inomhusluft inte överskrids.

STÖRNINGAR OCH BULLER

Det finns inte några verksamheter som genererar störande buller inom planområdet eller i dess närhet. Visst ljud kan under kortare perioder komma från återvinningsstationen och busstationen, men dessa störningar bedöms inte medföra betydande bullerstörningar som överskrider gällande normer. Trafikbelastningen på väg 1023 och Holmbacksvägen är inte så hög att de nya bostäderna bedöms störas av bullernivåer över gällande gränsvärden. Mot väg 1023 sparas ett mindre naturområde med vegetation som visuellt skärmar av vägen.

KONSEKVENSER

SOCIALA KONSEKVENSER

Samhällsföreningen på Galtö och Resö har som ett av sina viktigaste mål att verka för fler helårsboende på öarna. Föreningen är mycket positiv till att det skapas fler helårsbostäder och särskilt hyresrätter som gör det möjligt för yngre familjer och äldre att bosätta sig på ön och bo kvar.

Genom att förstärka helårsboendet stärks underlaget för den service i form av butik, skola, förskola och restaurang som finns på Resö i dag och utgör grunden för ett levande samhälle året om.

Barnperspektiv

Skola och förskola finns inom gångavstånd från planområdet. I närheten finns också tillgång till lekplats, bostadsnära natur och större friluftsområden. Väg 1023 är smal och saknar separat gång- och cykelbana men används idag ändå av gång- och cykeltrafikanter. För att nå skola och lekplatser från de nya bostäderna behöver barn inte använda väg 1023 utan kan använda den mindre trafikerade Holmsbacksvägen.

För att begränsa biltrafiken inom bostadsområdet planeras insamling av avfall och postutdelning i anslutning till områdets infart. Servicefordon behöver därmed inte köra in mellan bostäderna.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande innebär att tidigare oexploaterad naturmark kommer att tas i anspråk för att skapa nya bostäder. Den mark som tas i anspråk är dock inte av stort värde som natur- eller friluftsområde eftersom området har en begränsad utbredning och är lokaliserat vid korsningen mellan väg 1023 och Holmsbacksvägen i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.

Planförslaget har utformats så att det blir möjligt för allmänheten att gå igenom området till naturmarken i norr. Kommunens ställningstagande efter genomförd behovsbedömning är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning efter samråd.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

För kommunen kan genomförandet av detaljplanen bidra till ökade skatteintäkter genom inflyttning. Utbyggnad av vatten- och avloppsnät innebär kostnader för kommunen som kompenseras av anslutnings- och abonnemangsavgifter.

Detaljplanen kommer att innebära kostnader för exploatören vid framtagande av handlingar, iordningställande av mark, byggnation och anslutningar till väg, vatten och avlopp. För exploatören kan försäljning av fastigheter eller uthyrning av bostäder innebära inkomster.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och börjar gälla när detaljplanen vinner laga kraft. En detaljplan vinner normalt laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men kan komma att ändras eller upphävas. Då har fastighetsägaren inte längre rätt till ersättning för förlorad byggrätt eller liknande.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Huvudmannaskap styr ansvar för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Intilliggande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap. För att få en enhetlig förvaltning i ett område där huvudmannaskapet av tradition är enskilt kommer detaljplanen ha enskilt huvudmannaskap. Vägen genom planområdet, Holmbacksvägen, är en enskild väg som ingår i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsförening. Ansvarsfördelning visas i tabellerna nedan.

Allmän plats

	Genomförande	Skötsel och drift
Natur	Inget nytt genomförande	Resö ga:25 (deltagande fastigheter)
Huvudgata (Resövägen, väg 1023)	Befintlig	Trafikverket
Lokalgata (Holmbacksvägen)	Befintlig	Vallbostrand-Holmbackens Vägsamfällighet (Resö ga:8)
Vatten- och spillvattenledningar (kommunala ledningar fram till fastighetsgräns)	Tanums kommun	Tanums kommun

Kvartersmark

	Genomförande	Skötsel och drift
B (kvartersmark bostäder)	Exploatör/Fastighetsägare	Fastighetsägare
Ny infartsväg till bostäder. Sophus och parkering	Exploatör	Fastighetsägare alternativt genom fastighetssamverkan, läs mer under rubriken <i>Gemensamhetsanläggning</i> , sidan 24.
E1 (transformatorstation)	Eldistributör	Eldistributör
E1 (fibernodhus)	Befintligt	Resö fiber ekonomisk förening
E2 (återvinningsstation)	Kommunalt återvinningsföretag	Kommunalt återvinningsföretag
Vatten- och spillvattenledningar inom respektive bostadsfastighet	Exploatör eller fastighetsägare	Fastighetsägare
Vatten- och spillvattenledningar inom u-områden.	Kommunen	Kommunen, läs mer under rubriken <i>Teknisk försörjning, Vatten och spillvatten</i> , sidan 16
Dagvattenmagasin med tillhörande ledningar	Exploatör	Fastighetsägare alternativt genom fastighetssamverkan, läs mer under rubriken <i>Gemensamhetsanläggning</i> , sidan 24.

AVTAL

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden mot Tanums kommun har upprättats mellan Tanums kommun och exploatören.

Exploateringsavtal

Kommunen har bedömt att exploateringsavtal inte behöver upprättas. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Resö 8:69, 8:87, 1:11 och Myren 1:11. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet hänvisas till tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Detaljplanen tar inte ställning till hur planområdet ska delas in i fastigheter. Exempelvis kan alla nya bostäder rymmas inom en fastighet och erbjudas som hyresrätter eller bostadsrätter, men planen medger samtidigt att det kan bildas flera bostadsfastigheter eller ägarlägenheter. Bildande av nya fastigheter sker i en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, och det är först i förrättningen som lämpligheten prövas.

För att detaljplanen ska kunna genomföras, krävs att det sker en fastighetsreglering mellan Resö 8:69 och Resö 8:87, då gränsen mellan de båda fastigheterna delar en byggrätt. Fastighetsägarna har upprättat en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att en mindre del av Resö 8:87 ska överföras till Resö 8:69, som en anpassning till den nya byggnation som ska ske. Innan detaljplanen antas ska även ansökan om fastighetsreglering ska vara inlämnad till Lantmäteriet. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning.

Fastighetsutredning, osäkra gränser

Eftersom vissa fastighetsgränser inom planområdet är redovisade med lägre kvalitet i Lantmäteriets registerkarta, har gränsernas läge utretts i samband med att grundkartan har tagits fram. Utredningen har visat att det går att redovisa gränserna med tillräcklig kvalitet för planens genomförande och en fastighetsbestämning har inte bedömts nödvändig. Gränserna markerade med rött i bilden nedan har kvalitetsförbättrats med stöd av inmätta gränsmärken och förrättningshandlingar. Redovisningen saknar rättsverkan och det är först i en lantmäteriförrättning som en bestämning av fastighetsgränser kan ske. Kvalitetsförbättring har även skett som berör gemensamhetsanläggningen Resö ga:25 då fastighetsgränsen mellan Resö 1:11 och 8:69 utretts.



Illustration redovisar gränser som kvalitetsförbättrats, utförd av Metria.

Gemensamhetsanläggningar

Om det bildas flera bostadsfastigheter inom planområdet bör det bildas gemensamhetsanläggning för de anläggningar som ska nyttjas gemensamt, exempelvis den nya gatan, eventuell gemensam dagvattenanläggning, gemensam parkering och gemensamt sophus. Bildandet av en gemensamhetsanläggning sker i en lantmäteriförrättning och regleras i anläggningslagen. I förrättningen beslutas om hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den. Normalt bildas en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen alternativt förvaltas den direkt av delägarna genom så kallad delägarförvaltning.

Inom planområdet finns två befintliga gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningen Resö ga:8 (Holmbacksvägen), förvaltas av Vallbostrands-Holmbackens Vägsamfällighet. Naturområdet i den nordöstra delen av planområdet ingår i Resö ga:25 (grönområden). Enligt fastighetsregistret förvaltas dock inte Resö ga:25 av någon samfällighetsförening, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

De befintliga gemensamhetsanläggningarna bör omprövas, vilket också sker i en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning samt för omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar förutom i den del som avser återvinningsstationen, då kommunen ansvarar för omprövningen av gemensamhetsanläggningarna i denna del.

Om en gemensamhetsanläggning minskar i sin omfattning och det leder till att de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen förlorar i värde och om det samtidigt uppkommer en vinst för den fastighet som blir av med belastningen (den mark som gemensamhetsanläggningen tidigare tagit i anspråk), ska ersättning utgå vilket framgår av 40 a § anläggningslagen. Om det uppstår en sådan situation vid omprövning av Resö ga:8 och Resö ga:25 prövas av lantmäteriet i en framtida lantmäteriförrättning och det är lantmäteriet som fattar beslut om en eventuell ersättning.

Omprövning av Resö ga:25

Gemensamhetsanläggningen bör minskas i omfattning, då planförslaget medför att en del av ytan som idag ingår i gemensamhetsanläggningen istället ska användas för återvinning respektive fiberanläggning (se område markerat med blått i bilden nedan).

Gemensamhetsanläggningen får samtidigt en mindre utökning norr om återvinningen. (se område markerat med grönt i bilden nedan.)

Nybildade bostadsfastigheter bör anslutas till gemensamhetsanläggningen Resö ga:25.

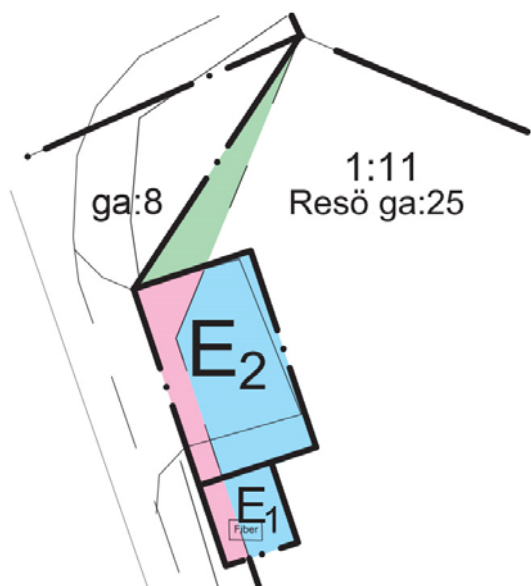
Omprövning av Resö ga:8

En del av den yta som ingår i Resö ga:8 ska enligt planförslaget användas för återvinning respektive fiberanläggning (se området markerat med rosa i bilden nedan).

En mindre del av den yta som ingår i Resö ga:8 ska enligt planförslaget övergå till Resö ga:25 (se område markerat med grönt i bilden nedan.)

På samma sätt som för Resö ga:25 bör gemensamhetsanläggningen omprövas och dessa ytor utgå ur gemensamhetsanläggningen.

Vid infarten till planområdet ska en ficka anläggas där sopbil och postbil kan stanna utan att behöva köra in i området, ytan kan även användas vid möten. Eftersom fickan ska ligga i direkt anslutning till befintlig väg, är det lämpligt att den ingår Resö ga:8. Området är redan upplåtet till Resö ga:8, men eftersom användningen ändras, bör gemensamhetsanläggningen omprövas. Nybildade bostadsfastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.



Kartutsnitt vid återvinningsstation som redovisar förändringar av ytor för gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Beroende på hur området delas in i fastigheter kan det bli nödvändigt med en utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar inom planområdet, vilket beskrivs mer ingående på sidan 16 i denna planbeskrivning. För att säkerställa att ledningsrätt kan upplåtas för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som eventuellt anläggs inom planområdet, har en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar införts på plankartan, ett så kallat u-område.

Fastighetskonsekvenser inom planområdet

Nedan följer en beskrivning av konsekvenserna för de fastigheter som ligger inom planområdet.

Resö 8:69	<p>Flera bostadsfastigheter kan avstyckas alternativt kan all kvartersmark för bostäder ingå i en fastighet och bostäder erbjudas som hyres- eller bostadsrätter.</p> <p>Det ska ske en marköverföring berörande fastigheterna Resö 8:69 och Resö 8:87.</p> <p>Om det bildas flera bostadsfastigheter, kan delar av fastigheten komma att upplåtas till en gemensamhetsanläggning.</p>
Nybildade bostadsfastigheter	<p>Nybildade bostadsfastigheter ska inträda i Resö ga:8 och Resö ga:25.</p> <p>Om det bildas flera bostadsfastigheter, ska de ingå i nybildad gemensamhetsanläggning för anläggningar inom planområdet.</p>
Resö 8:87	<p>För planens genomförande ska ett markområde överföras från Resö 8:87 till Resö 8:69.</p>
Resö 1:11	<p>En omprövning av gemensamhetsanläggningarna Resö ga:8 och Resö ga:25 bör ske så att gemensamhetsanläggningarna inte längre belastar Resö 1:11 inom den yta som är avsedd för tekniska anläggningar för återvinningsstation och fibernodhus.</p>
Myren 1:1	<p>Detaljplanens genomförande medför inga åtgärder som påverkar fastigheten.</p>
Resö ga:8 och Resö ga:25	<p>Nybildade bostadsfastigheter ska inträda i gemensamhetsanläggningarna och gemensamhetsanläggningarna bör omprövas med anledning av återvinningsstationen.</p>
Servitut	<p>Enligt tidigare upprättad fastighetsförteckning belastas Resö 8:69 av flertalet oregistrerade servitut för brunnar, ledningar och väg till förmån för flera närliggande fastigheter. Servituten bedöms inte utövas inom området där exploatering ska ske och de påverkas därför inte av planens genomförande.</p>
Ledningsrätt	<p>I anslutning till Holmbacksvägen finns en ledningsrätt för kommunala VA-ledningar inom planområdet. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.</p>
Ledningar för kommunikation (el, tele, fiber)	<p>I anslutning till Holmbacksvägen går ledningar för kommunikation. Vid planens genomförande ska hänsyn tas till befintliga ledningar.</p>

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planläggning och bygglov

Kostnader förenade med planläggning belastar exploatören. Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Kostnader för utförande

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av ny infart till bostäderna och den ficka som ska anläggas vid den nya infarten. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten- och spillvattennätet inom kvartersmarken medan Tanums kommun ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattennätet fram till fastighetsgräns och inom u-områden, se avsnitt om vatten- och spillvatten, sida 16. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av dagvattenanläggningar inom planområdet.

Eventuella arbeten som till exempel schaktning eller annan fördyring för el- och teleanläggningar bekostas av exploatören.

Förrättningskostnader

Exploatören ska stå för förrättningskostnaderna vad gäller bildande av bostadsfastigheter samt kostnaderna för fastighetsreglering och bildande av eventuell gemensamhetsanläggning. Exploatören bekostar även inträde av nybildade bostadsfastigheter i befintliga gemensamhetsanläggningar, samt omprövning av Resö ga:8. Omprövning av Resö ga:8 och ga:25 med anledning av återvinningsstationen bekostas av Tanums kommun.

Ersättning för bostadsfastigheternas inträde i gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören.

Eventuell ersättning till fastigheter som är delägande i befintliga gemensamhetsanläggningar med anledning av omprövning av gemensamhetsanläggningarna bekostas av berörd fastighetsägare.

FORTSATT PLANARBETE

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter kommunens beslut om antagande. Genomförandetiden på 5 år börjar gälla från den dag då planen vinner laga kraft.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Samråd	Juni 2014
Granskning	Maj-Juni 2017
Antagande i kommunfullmäktige	September 2017
Laga kraft tidigast	4:e kvartalet 2017

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän från Tanums kommun:

Planchef

Moa Leidzén

Planeringsarkitekt

Andrea Johansson

Upprättande av planhandlingar:

VästArkitekter AB

Jan Dahlhielm

Karin Goksöyr

Följande konsulter har medverkat inom respektive område:

Geoteknisk undersökning

Vectura

Jonas Thelander

Inventering av naturvärden

Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ

Linda Andersson

VA- och dagvattenutredning

AquaCanale

Ulf Mühlenbock