



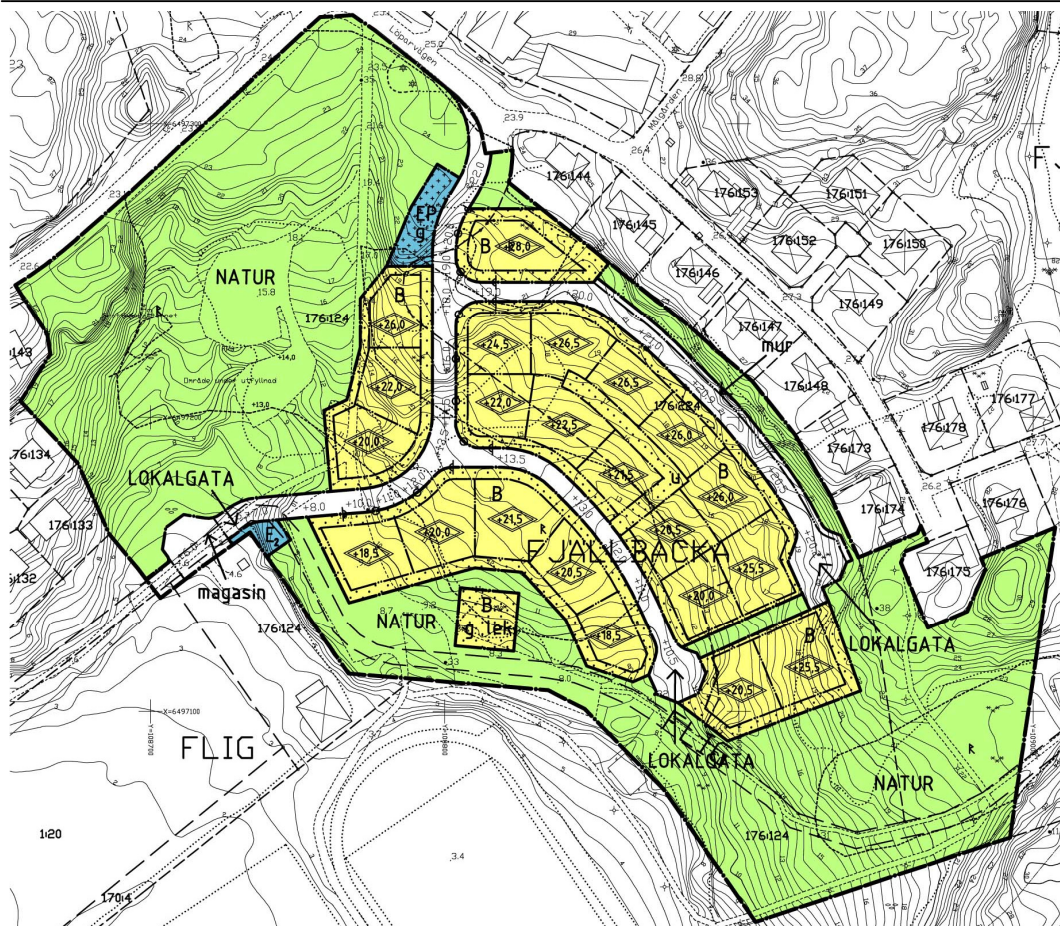
# TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Antagandehandling  
2016-09-13, justerad 2017-02-28

Diarienummer: MBN 2006/1301-314

TANUMS  
KOMMUN



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Fjällbacka 176:224 m.fl.

SLÄNTEN

FJÄLLBACKA

Detaljplanen är upprättad enligt ÄPBL, den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Antagen av MBN / Ks: 2017-04-25

Laga kraft: 2017-05-23

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning (denna text)
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande

Utredningar som tillhör handlingarna:

- Arkeologiska utredningar, Rio Kooperativ 2009, Kulturhistoriska rapporter 64.
- Arkeologiska utredningar, Rio Kooperativ 2010, Kulturhistoriska rapporter 83.
- Trafik och bullerutredning, Reinertsen, PM 2014-10-17, reviderad 2014-10-22.
- Geotekniska utredning, Structor AB, PM Geoteknik 2014-12-12, reviderad 2016-08-30.
- Kompletterande geotekniska utredning, Structor AB, MUR/Geoteknik 2014-11-14.
- Dagvattenutredning, Aqua Canale AB, 2016-06-28.

Kontaktuppgifter till planförfattare:

Lars-Erik Andersson  
C&B Arkitekter AB, org.nr: 556392-0486  
Svaneskärsgatan 4  
456 43 Väjern  
Tel: 0523-55730, 070-6763968  
E-post: lea@vastarkitekter.se

Innehållsförteckning:

<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b><u>3</u></b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR	<u>3</u>
PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET	<u>3</u>
GENOMFÖRANDETID	<u>3</u>
HUVUDMANNASKAP	<u>3</u>
ANSVARSFÖRDELNING	<u>3</u>
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	<u>5</u>
EKONOMISKA FRÅGOR	<u>6</u>
TEKNISKA FRÅGOR	<u>6</u>
<b>MEDVERKANDE I PLANARBETET</b>	<b><u>7</u></b>
<b>JUSTERING</b>	<b><u>8</u></b>

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Planprocessen

Planprocessen drivs enligt den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL), med så kallat normalt planförfarande. Detta innebär bland annat att förslaget till detaljplan kommer att samrådas och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

### PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Samråd	2013-09-24 till 2013-11-07
Utställning	2016-10-27 till 2016-11-27
Antagande i MBN	mars 2017
Laga kraft tidigast	april 2017

Om ingen överklagar miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft ca en månad senare.

### GENOMFÖRANDETID

Eftersom en utbyggnad av området kommer att ske i en takt som styrs av efterfrågan i den kommunala tomtkön kan det ta några år innan alla tomter är bebyggda. Genomförandetiden har därför satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

### HUVUDMANNASKAP

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmänplatsmark inom ett planområde. I föreliggande planförslag är Tanums kommun huvudman för allmän plats.

### ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för att nya lokalgator med gatubelysning och stödmur byggs ut. Naturmarken behöver inte iordningsställas men väl skötas att detta ansvarar kommunen för.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
<i>Allmänna platser</i>		
Ny LOKALGATA	Kommunen	Kommunen
NATUR	Kommunen	Kommunen
VA-anläggningar	Kommunen	Kommunen
Dagvattenledningar	Kommunen	Kommunen
Gatubelysning	Kommunen	Kommunen
Stödmur	Kommunen	Kommunen
El-anläggningar	Fortum	Fortum
Tele-anläggningar	Skanova	Skanova

*Kvartersmark*

B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
VA-anläggningar	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Dagvattenledningar	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
VA-anläggningar inom u-områden	Kommunen	Kommunen
E <sub>1</sub> -område	Exploatören	Samfällighetsförening
E <sub>2</sub> -område	Fortum	Fortum
P-område	Exploatören	Samfällighetsförening
Lekplats	Exploatören	Samfällighetsförening

- Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning inom planområdet.

- Vatten och avlopp

Det kommunala VA-verksamhetsområdet kommer att utvidgas och planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-systemet. Genom planområdet går redan kommunala VA-ledningar. Planområdet har sedan länge varit med i kommunens VA-plan och kapacitet finns i reningsverket.

Anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvattnet blir till befintliga va-ledningar vid befintlig avloppspumpstation. Nya vattenledningar medför rundmatning. Vattentrycket behöver ej höjas (kommunens vattentryck: lågtryck är +39 m till +43 m och max högtryck + 70 m). Ansvar för projektering och utbyggnad av VA-anläggningar inom planområdet åvilar kommunen.

- Dagvatten

I planområdets västra del, under den föreslagna vändplatsen, skall anordnas ett dagvattenmagasin samt anläggas nya dagvattenledningar. Infartsvägar och taktytor ansluts till dessa dagvattenledningar och dagvattnet leds till detta dagvattenmagasin och sedan vidare till befintlig dagvattenledning vid befintlig pumpstation. Denna befintliga dagvattenledning mynnar sedan ut i befintligt dike, på höjden + 2,7 meter, ca 40 m sydväst om befintlig avloppspumpstation. Till detta dike mynnar idag även dagvatten från Löparvägen och del av Vetteberget. Diket mynnar sedan ut i en mosse. Dagvattnet norr om stödmuren, utmed vägen i planområdets norra del, tas om hand genom att en dräneringsledning anläggs längs med stödmuren. Ansvar för projektering och utbyggnad av dagvattenmagasin och erforderliga dagvattenledningar inom planområdet åvilar kommunen.

- Vägar (LOKALGATOR)

Området trafikmatas från väg 917 (Föreningsgatan) via befintlig väg, Löparevägen. Inom planområdet kommer kommunen att anlägga nya lokalgator med vändplatser och gatubelysning kommer att anordnas. Ansvar för projektering och utbyggnad av lokalgator med avvattningar inom planområdet åvilar kommunen.

- Parkering för bostadshusen

Parkering för bostadshusen anordnas av fastighetsägaren inom den egna tomten.

- Besöksparkering

Vid infarten till området (inom P-området) har det avsatts ett område för bostadsområdets besöksparkering. Område iordningställs av exploatören och sköts gemensamt av fastighetsägarna.

- Sophantering

Vid infarten till området (inom E1-området) har det avsatts ett område för bostadsområdets sophantering. Område iordningställs av exploatören och sköts gemensamt av fastighetsägarna.

- El

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarstap innanför tomtplatsgräns. Ett område för transformatorstation har avsatts i planområdets södra del.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägande

Planområdet är ca 5,13 ha stort. Merparten av marken inom planområdet utgörs av de kommunägda fastigheterna Fjällbacka 176:224 samt del av Fjällbacka 176:124. En mindre del av planområdet utgörs av samfälligheten Flig S:1. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### Allmän plats

All allmän platsmark kommer att kvarstå i kommunens ägo. Kommunen ansöker hos lantmäteriet om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning som rör allmän platsmark.

### Kvartersmark

Genom detaljplanen skapas bl a nya byggrätter för bostadsändamål och sammanlagt 22 stycken nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning inom planområdet. Kommunen ansöker hos lantmäteriet om fastighetsbildning.

### Ledningsrätt

För vatten-, spill- och dagvattenledningar inom u-område på kvartersmark skall ledningsrätt tillskapas. Kommunen ansöker om förrättning för inrättande av ovanstående ledningsrätt.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

<u>Fastighetbeteckning</u>	<u>Ägande</u>	<u>Nuvarande användning</u>	<u>Förändringar och Konsekvenser</u>
Fjällbacka 176:224	Kommunen	Bostäder, Allmänplatsmark	Bostäder, Allmänplatsmark
Fjällbacka 176:124	Kommunen	Bostäder, Allmänplatsmark	Bostäder, Allmänplatsmark
Flig S:1	Privat/ kommunen	Allmänplatsmark	Allmänplatsmark

Detaljplanen innebär en rättighet för kommunen att lösa in den mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats. Fastighetsägaren kan också begära att kommunen skall lösa in den mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats. Beträffande samfälligheten Flig S:1 blir det dock ingen planmässig förändring eftersom samfälligheten även i gällande detaljplan ligger på allmän platsmark.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planläggningskostnader

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av kommunen.

### Exploateringskostnader

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av vägar, GC-väg ner till idrottsplatsen, VA- och dagvattenledningar, dagvattenmagasin, stödmur inom allmän platsmark, lekplats, flytt av Skanovas ledningar samt omfördelning av massor inom det västra naturområdet enligt geoteknisk utredning. Dessa exploateringskostnader bekostas av kommunen. Varje enskild fastighetsägare bekostar ledningsdragningsdragning på den egna tomten. En exploateringskalkyl kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

### Fastighetsbildning

Kommunen står för sina fastighetsbildningskostnader i samband med avstyckning av fastigheter.

### Ledningsrätt

Kommunens va-avdelning bekostar förrättning för inrättande av ledningsrätt för vatten-, spill- och dagvattenledningar inom planområdet.

### Va-anläggningsavgift

VA-anslutningsavgifter ska erläggas när anslutningspunkt vid tomtgräns är anvisad. Anslutningsavgifternas storlek, när betalning ska ske och övriga villkor för anslutning, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande kommunala taxan för vatten och avlopp med tillhörande regler.

### Markmiljö/stödmur

För att säkerställa stabiliteten i slänten mot de befintliga fastigheterna i nordost skall en stödmur anläggas. Denna stödmur och övriga åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

### Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Geoteknik

Något behov av några ytterligare geotekniska utredningar bedöms i dagsläget inte föreligga.

Enligt utförda geotekniska utredningar krävs att stabilitetshöjande åtgärder vidtas inom det västra naturområdet. Stabilitetsförhållandena är så ansträngda att åtgärden bör vidtas oavsett planens genomförande. Föreslagen åtgärd innebär att ca 5000 m<sup>3</sup> av befintliga fyllnadsmassor skall schaktas av i områdets norra del och fyllas ut vid släntfot. Den planerade lokalvägen/vändplanen, med omkringliggande uppfyllnader i planområdets sydvästra del, kommer att ha en funktion som tryckbank. Tryckbanken utformas så att marknivån runt vändplanen har höjden minst +6 och kan därifrån läggas med lutning 1:7 ned mot lägre angränsande mark. Arbetena måste föregås av att en separat arbetsberedning upprättas av sakkunnig geotekniker. Beredningen ska innehålla stabilitetsberäkningar för samtliga skeden i byggskedet.

Grundläggning av ny byggnad samt utformning med hänsyn till radonrisk redovisas i samband med bygglovsansökan.

#### Vatten, spillvatten och dagvatten

Befintliga ledningar mellan Löparvägen och befintlig pumpstation i sydväst måste bytas ut eftersom de är gamla och dåliga. Utbyggnad och omläggning av vatten- och spillvattenledningar erfordras för att nå de nya tomtplatserna. Inom planområdet kommer det att anläggas nya dagvattenledningar som leds till befintlig dagvattenledning vid befintlig pumpstation.

#### Lokalgator

Utbyggnad av nya lokalgator erfordras för att nå de nya tomtplatserna. Detta arbete utförs innan husbyggnationen påbörjas.

En vändplats skall anordnas i södra delen av området. Enligt den geotekniska utredningen skall vändplatsen och vägen anläggas så att de får en färdig höjd på minst + 6 meter över nollplanet och fungerar då som en tryckbank mot naturområdet i norr. Uppfyllningen kommer att medföra sättningar. För att få ut så mycket av sättningarna under byggskedet kan till exempel vertikaldräner eller kalkcementpelare installeras.

#### EI

För områdets elförsörjning svarar Fortum.

#### Tele

För områdets teleförsörjning svarar Skanova.

Planförslaget kommer att påverka Skanovas anläggningar inom planområdet och kommunen ansvar för att kontakt tas med Skanova beträffande undanflyttning av dessa anläggningar.

#### Avfallshantering

Krav på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt kommunens rutiner för renhållning, källsortering och kompostering. Underlaget där avfallskärl skall förflyttas skall vara hårdgjord yta utan tak.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

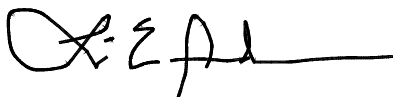
Tanums kommun:

Evelina Tollesson, planeringsarkitekt

CIM&BIM Arkitekter AB:

Lars-Erik Andersson, planarkitekt

Genomförandebeskrivningen sammanställd av CIM&BIM Arkitekter AB 2016-09-13



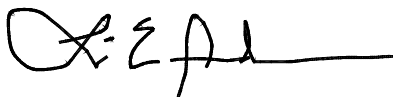
Lars-Erik Andersson  
Planarkitekt

## JUSTERING

Med anledning av de synpunkter som inkommit under utställningen har det gjorts justeringar och kompletteringar av planförslaget i enlighet med utlåtande efter utställning.

Korrigeringarna i planhandlingarna har bedömts vara av begränsad betydelse och ny utställning av planförslaget har därför inte bedömts nödvändig.

Genomförandebeskrivningen justerad av CIM&BIM Arkitekter AB 2017-02-28



Lars-Erik Andersson  
Planarkitekt

Antagen av MBN: 2017-04-25

Laga kraft: 2017-05-23