



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Antagandehandling
2018-09-20
Diarienummer:2009/0751-314



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kanebo 1:6 med flera, "Tångane", Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet med ÄPBL 1987:10
Antagen av kommunfullmäktige: 2018-12-10
Laga kraft: 2019-01-08

ALLMÄNT

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

Beskrivningen omfattar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Kanebo 1:6 m fl, Tanums kommun. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns i beskrivningen nedan planområdet.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och därigenom antas av kommunen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Tidplan

Ungefärlig tidplan fram till lagakraftvunnen detaljplan.

<input type="checkbox"/>	Beslut om utställning nummer två	december 2017
<input type="checkbox"/>	Utställning av förslag till detaljplan	februari/mars 2018
<input type="checkbox"/>	Godkännande för antagande	oktober 2018
<input type="checkbox"/>	Antagande av kommunfullmäktige	december 2018
<input type="checkbox"/>	Laga kraft tidigast	januari 2018

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen kommer den att vinna laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år från det datum detaljplanen vinner 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).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark och vägar) inom planområdet. För allmänna platser inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna. Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter i

området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser. Det sker vanligen genom fastighetssamverkan i och med att det bildas gemensamhetsanläggningar. Inom planområdet finns redan en gemensamhetsanläggning för vägarna, vilken förvaltas av Kanebo Vägförening.

Motivet till enskilt huvudmannaskap är att huvudmannaskapet i byggnadsplanerna för området samt i detaljplaner för omkringliggande områden av tradition är enskilt. Tillfartsvägarna från allmän väg ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar och förvaltas av samfällighetsföreningar.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningarna LOKALGATA, NATUR och P-PLATS. Fastighetsägarna i området ansvarar gemensamt för drift och underhåll av allmänna platser. De befintliga vägarna inom planområdet ingår i en gemensamhetsanläggning, Kanebo ga:2, och förvaltas av Kanebo Vägförening och förslagsvis kan föreningen förvalta all allmän plats inom planområdet, läs mer under rubriken gemensamhetsanläggning, sidan 6.

Inom planområdet finns kommunala vatten- och spillvattenledningar för vilka kommunen ansvarar för drift och underhåll och det har upplåtits ledningsrätt för ledningarna, som i huvudsak är förlagda i allmän platsmark. Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten, utan omhändertagande av dagvatten sker lokalt inom planområdet, men på några ställen har det varit nödvändigt att anlägga ledningar för dagvatten. Dagvattenledningarna omfattas av kommunens ledningsrätt och därmed ansvarar kommunen för dessa ledningar.

Dagvattensystemet i övrigt omfattar våtmark och ett öppet dike, vilka bör ingå i en gemensamhetsanläggning och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i området.

Kvartersmark

Inom bostadsfastigheter ansvarar respektive fastighetsägare för genomförande och underhåll av byggnader, bostadstillbehör, vatten-, spill-, och dagvattenanläggningar.

Mark (E-område) har reserverats en för transformatorstation samt för gemensamma sophus. Ledningsägaren ansvarar för transformatorstationen, men en utbyggnad av gemensamma sophus bör ske i samfällighetsföreningens regi, läs mer under rubriken gemensamhetsanläggningar.

Där kommunen har ledningar med ledningsrätt inom kvartersmark, har det införts u-områden. Inom ett u-område ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Av ledningsrättsbeslutet i lantmäteriförrättningen från när ledningsrätten bildades framgår vad fastighetsägaren inte får göra inom ledningsrättsområdet samt vad ledningsrättshavaren har för skyldigheter och befogenheter.

Ansvarsfördelningen är översiktligt sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmän platsmark		
Lokalgata inklusive parkering	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Natur inklusive våtmark	Inget nytt genomförande	Samfällighetsförening
Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar	Befintligt	Tanums kommun
EI- och teleledningar	Ledningsägare	Ledningsägare
Kvartersmark		
Bostäder (B)	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Kulturbyggnad (R)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Gemensamt sophus (E ₂)	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Transformatorstation (E ₁)	Ledningsägare	Ledningsägare
EI-, fiber- och teleledningar	Ledningsägare	Ledningsägare
Dagvattendike (g)	Befintligt	Samfällighetsförening
Vatten-, spillvatten- och dagvattenanordningar inom kvartersmark för bostäder	Respektive fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Respektive fastighetsägare
Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område	Tanums kommun	Tanums kommun

Avtal

Planavtal

Ett planavtal upprättades den 21 april 2009 mellan Vassvikens stugägarförening och miljö- och byggnadsnämnden, Tanums kommun. Avtalet reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden mot Tanums Kommun i samband med handläggandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

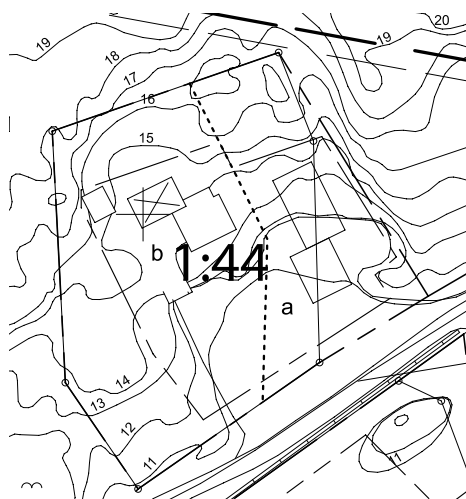
Marken inom planområdet är i privat ägo. Fastigheten Kanebo 1:6 är ej bebyggd och utgörs av allmän platsmark. Fastigheten Kanebo 1:19 är bebyggd men en del av fastigheten omfattar allmän platsmark.

För en fullständig redovisning av vilka fastigheter, gemensamhetsanläggningar och rättigheter som är berörda inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

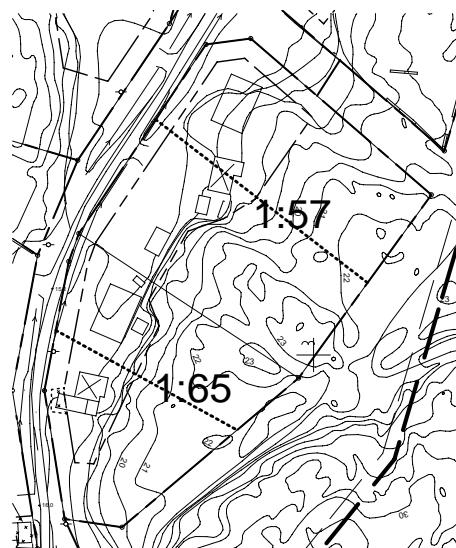
Fastighetsbildning

Terrängförhållanden, landskapsbild och byggrätters läge begränsar möjligheterna att dela flertalet fastigheter, men inom detaljplanen finns fem större bostadsfastigheter (Kanebo 1:44, 1:46, 1:50, 1:57 och 1:65), som har bedömts som möjliga att dela utan att områdets karaktär förändras. Illustrationen nedan redovisar en lämplig delning av fastigheterna.

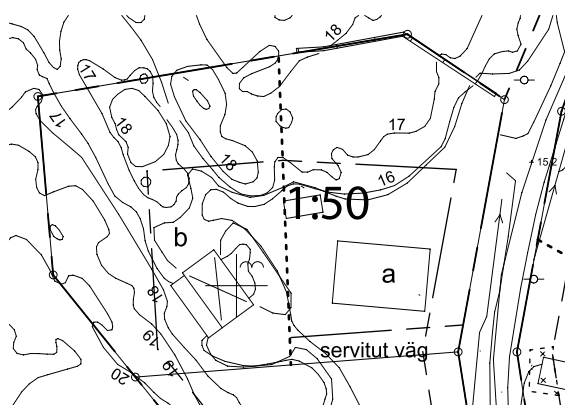
En delning av fastigheterna sker vanligen genom att det i en lantmäteriförrättning avstyckas en bostadsfastighet från den ursprungliga fastigheten. Fastighetsbildning kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.



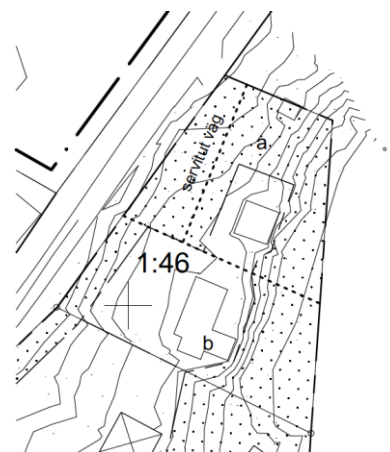
Kanebo 1:44 kan delas i två fastigheter.



Kanebo 1:57 och 1:65 kan delas i två fastigheter

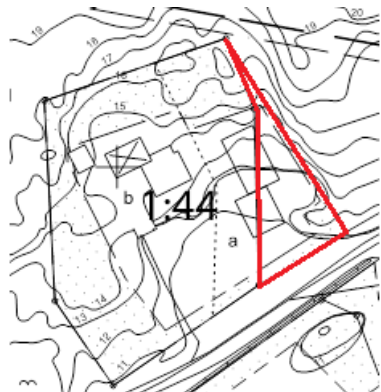


Kanebo 1:50 kan delas i två fastigheter.



Kanebo 1:46 kan delas i två fastigheter.

Detaljplaneförslaget möjliggör en utökning av fastigheten Kanebo 1:44, då ett angränsande markområde om cirka 330 kvadratmeter av fastigheten Kanebo 1:6 planläggs som kvartersmark för bostad, se rödmarkerat område i bilden nedan. Den utökade kvartersmarken är en förutsättning för att en delning av fastigheten Kanebo 1:44 ska vara möjlig.



Vid avstyckning från Kanebo 1:46 och Kanebo 1:50 kan det behöva upplåtas servitut för tillfart, vilket har illustrerats i bilderna på föregående sida.

Nybildade bostadsfastigheter ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning, Kanebo ga:2. Det sker vanligen genom att en överenskommelse om andelstal och ersättning för inträde träffas mellan samfällighetsföreningen och ägaren av den fastighet som ska inträda. Överenskommelsen ska sedan godkännas av lantmäteriet och godkännandet får samma verkan som beslut vid en förrättning. Alternativt ansluts bostadsfastigheterna genom att lantmäteriet fattar beslut i en förrättning.

Illustrationen av indelning i fastigheter och servitut för tillfart är inte bindande, utan det är först i en lantmäteriförrättning som utformningen av fastigheter och servitut fastställs. Berörda fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning.

Ett mindre område av fastigheterna Kanebo 1:86 och Kanebo 1:92 planläggs som allmän plats, som en anpassning till befintlig väg. Vägen planläggs som allmän plats för att säkerställa att den kan upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Den allmänna platsmarken inom de båda fastigheterna kan genom fastighetsreglering överföras från Kanebo 1:92 till Kanebo 1:19 och från Kanebo 1:86 till Kanebo 1:6, vilket skulle medföra att bostadsfastigheternas utformning överensstämmer med detaljplanen, men det finns inget krav på att fastighetsregleringarna ska genomföras.

Gemensamhetsanläggning

Merparten av vägarna inom planområdet ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning, Kanebo ga:2, som förvaltas av Kanebo Vägförening. Övriga allmänna platser - naturmark med våtmarker, delar av lokalgata med parkering och mötesplatser, samt dike och gemensamma sophus på kvartersmark ska förvaltas av fastighetsägarna i området. Förslagsvis utökas befintlig gemensamhetsanläggning för väg med dessa allmänna platser och

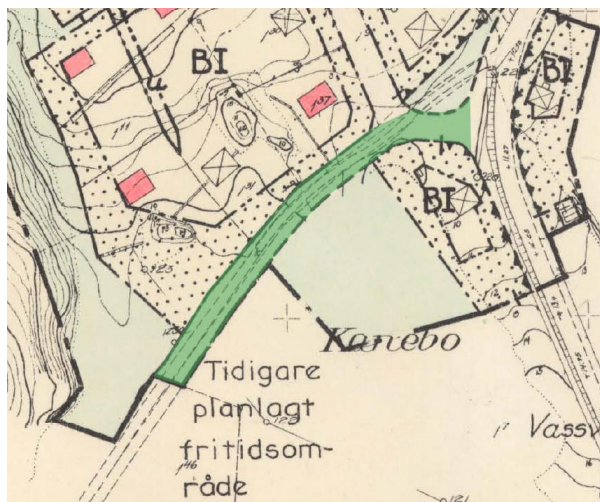
anläggningar, alternativt bildas en ny gemensamhetsanläggning beroende på vilka fastigheter som ska delta i de olika anläggningarna.

Frågan om hur allmänna platser och anläggningar på kvartersmark ska upplåtas till gemensamhetsanläggningar avgörs slutgiltigt i en lantmäteriförrättning. Exempelvis kan Kanebo vägförening efter stämmobeslut ansöka om lantmäteriförrättning. I förrättningen beslutas om hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningarna. En gemensamhetsanläggning blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den. Vanligen bildas en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen och ägare av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen blir medlemmar i föreningen. Eftersom befintlig gemensamhetsanläggning i området, Kanebo ga:2, förvaltas av Kanebo Vägförening kan det vara lämpligt att föreningen även förvaltar övriga allmänna platser och anläggningar inom planområdet. En samfällighetsförening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är densamma i de olika gemensamhetsanläggningarna.

Kanebo ga:4

Den inledande sträckan av infartsvägen från allmän väg och fram till planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Kanebo ga:4 och förvaltas av Vassvikens samfällighetsförening.

Utfartsvägen över Kanebo ga:4 är planlagd som allmän plats, väg, i intilliggande byggnadsplan, markerad med grönt i bilden till höger. Vägutrymmet i detaljplanen är cirka åtta meter brett.



Fastigheterna inom planområdet har rätt att använda Kanebo ga:4 för utfart till allmän väg genom att Kanebo vägförening (Kanebo ga:2) har ett servitut. Vägföreningen betalar en årlig ersättning för vägslitage motsvarande ett visst antal andelar.

Detaljplaneförslaget medger att ytterligare fem bostadsfastigheter kan bildas inom planområdet. Om den nya planen leder till ett ökat slitage på Kanebo ga:4, kan den gällande servitutsupplåtelsen behöva ses över inom ramen för en lantmäteriförrättning. Ett annat alternativ är att de befintliga gemensamhetsanläggningarna istället omprövas i en lantmäteriförrättning.

Befintliga servitut

I samband med att en del av de befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet avstyckades uppläts servitut för väg och brunn på stamfastigheten Kanebo 1:6. Numera finns kommunalt vatten och spillvatten samt att vägarna inom planområdet ingår i en gemensamhetsanläggning. Behovet av servitut för vägar och brunn borde därmed ha minskat och servituten kan upphävas om de är uppenbart onyttiga. Servituten bedöms dock inte påverkas av genomförandet av detaljplanen och det är upp till berörda fastighetsägare att ansöka om upphävande om fastighetsägarna anser att servituten har spelat ut sin roll.

Inom området finns avtalsservitut för kraftledningar som belastar Kanebo 1:6 och avtalsservituten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Fastighetsutredning, grundkarta

Fastighetsgränser

Vissa fastighetsgränser inom planområdet är redovisade med lägre kvalitet i lantmäteriets registerkarta och de redovisades med denna kvalitet i grundkartan tillhörande samrådet.

Inför den första utställningen uppdaterades grundkartan och redovisade fastighetsgränser med en förbättrad kvalitet berörande fastigheterna Kanebo 1:77, 1:70 och 1:71 och inför den andra utställningen även för fastigheterna Kanebo 1:72 och 1:86. I och med förbättringen visade det sig att en del av Kanebo 1:86 planläggs som allmän plats för lokalgata. Det beror på att lokalgatan har anpassats efter befintlig väg, som inte överensstämmer med allmän plats i gällande byggnadsplan.

Fastighetsgränserna i grundkartan bedöms nu vara redovisade med tillräcklig kvalitet. Redovisningen av fastighetsgränser i grundkartan saknar rättsverkan.

Samfälligheter

I lantmäteriets registerkarta redovisas en väg och ett dike som en oregistrerad samfällighet och även grundkartan tillhörande detaljplanen har redovisat vägen och diket som samfällt. Vägen är utlagd som samfäll i laga skiftet år 1858 (14-SVE-83). Skifteskartan är otydlig, men flera förrättningar i området (akt 14-SVE-627, akt 14-SVE-804) gör gällande att vägen upptogs som samfäll vid laga skiftet. Vid ett tillfälle flyttades samfäll väg genom ägoutbyte (akt 14-SVE-627), så att den istället överensstämde med vägområdet, allmän plats, i byggnadsplanen.

Även diket har i en senare förrättning redovisats som samfällt för Kanebo 1:6 och Kanebo 1:7 (akt 14-SVE-804), men om diket från början var samfällt, framgår inte tydligt av skifteshandlingarna.

Genom en fastighetsreglering år 1999 (akt 1435–108) överfördes alla Kanebo 1:7s andelar i den samfällda vägen till Kanebo 1:6 och den samfällda vägen blev därmed enskild mark för Kanebo 1:6. Om diket från början var samfällt är

även det beläget inom Kanebo 1:6 enligt beslutet i förrättningen. Om det i framtiden uppstår behov av att utreda om marken där diket går tillhör Kanebo 1:6, krävs troligen en fastighetsbestämning men det har inte bedömts nödvändigt med en fastighetsbestämning för detaljplanens antagande.

Lantmäteriet har efter utställning två konstaterat att vägen respektive diket lades ut som samfällda vid laga skifte akt 14-SVE-83. Diket beskrivs under punkt 4h i en överenskommelse i laga skiftesakten, och vägen beskrivs under punkt 4c. Lantmäteriet konstaterar även att dessa samfälligheter har upphört och att de istället har blivit enskild mark till Kanebo 1:6. Grundkartan har uppdaterats.

Redovisningen i grundkartan saknar rättsverkan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt, plankostnader

Kostnader förenade med planläggning bekostas av exploitören i enlighet med tecknat planavtal.

Infrastruktur

Kostnader för drift och underhåll av allmänna platser (vägar, parkering och natur), samt ett gemensamt sophus och det öppna dagvattensystemet (dike inom kvarteretsmark) belastar fastighetsägarna inom planområdet.

Kostnader för drift och underhåll av befintliga kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar belastar Tanums kommun.

Ledningsägare för el, tele och fiber bekostar underhåll och eventuell utbyggnad av sina respektive ledningsnät.

Förrättningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning belastar berörda fastighetsägare efter överenskommelse eller efter beslut av lantmäteriet. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Kostnader för en anläggningsförrättning (omprövning eller nybildning av gemensamhetsanläggning) belastar vanligen deltagande fastigheter efter beslut av lantmäteriet i en förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata

Detaljplanen möjliggör att vägen inom planområdet kan breddas på vissa ställen (möjliggöra för möten samt förbättrad sikt vid kurvan sydväst om Gotte-Lars stuga) och parkeringsplatser kan anläggas.

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram, och den redogör för hur dagvattnet ska omhändertas inom planområdet. Dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt genom infiltration och ledning i diken ner till havet. Den nedre delen av diket (utanför planområdet) har grävts ut i meandrar för att rena dagvattnet genom naturlig genomrinning/fördröjning.

Geoteknik

Totalstabiliteten inom området är tillfredställande, men det har varit nödvändigt att införa en planbestämmelse inom en mindre del av fastigheten Kanebo 1:46 med anledning av en befintlig uppfyllnad på fastigheten. Planbestämmelsen reglerar att markuppfyllnader och byggnation ska kompenseras fullständigt inom det område av fastigheten som bestämmelsen omfattar.

Planerad bostadsbyggnation ligger inom normalriskområde för radon och ska utföras med radonskyddande konstruktion.

El- och tele

Befintliga el- och telekablar inom området kan vara kvar i befintligt läge. Ett fibernät planeras i området och bör placeras inom allmän platsmark och kan regleras med ledningsrätt.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Geoteknisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- Bergsbesiktning

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Sjöln och Hansson Arkitekter AB genom Anders Hansson. Från Tanums kommun har Andrea Johansson på miljö- och byggnadsförvaltningen medverkat.

För Tanums kommun

För Sjöln & Hansson Arkitekter AB

Andrea Johansson, planeringsarkitekt
Olof Jönsson, vik. planchef

Anders Hansson, arkitekt