

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Grebbestad 2:406 m fl

Tanums kommun, Västra Götalands län

Antagen av MBN: 2010-03-23

Laga kraft: 2010-04-21

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 Grebbestad 2:406 m fl, Tanums kommun, Västra Götalands län, upprättad av Sjölen och Hansson Arkitekter HB.

Tidplan

Ungefärlig tidplan fram till lagakraftvunnen detaljplan.

<input type="checkbox"/>	Plansamråd	2008-10-21
<input type="checkbox"/>	Utställning	oktober 2009
<input type="checkbox"/>	Antagande MBN	mars 2010
<input type="checkbox"/>	Laga kraft tidigast	april 2010

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna plan är 5 år. Detaljplanen har två olika genomförandetider. a_1 som gäller för Grebbestad 2:406 = 5 år från lagakraftdatum och a_2 som gäller för Grebbestad 2:430 och 2:412 = 5 år från 2011-09-30 p g a inkoppling till kommunalt VA. 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 vägar, parkering och avloppspumpstation) inom planområdet. Aktuell plan har kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	LOKALGATA	Kommunen	Kommunen
Gångväg/trottoar	G-VÄG	Kommunen	Kommunen
Parkeringsplats	P-PLATS	Befintlig	Kommunen
Avloppspumpstation	E ₁	Befintlig	Kommunen
Vatten- och avloppsledningar		Befintliga	Kommunen
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Kvartersmark			
Bostäder	C	Exploatören/fastighetsägare	Fastighetsägare
Bostäder / Handel / Kontor	C	Exploatör/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Bostäder / Handel / Vård / Kontor	CD	Exploatör/Fastighetsägare	Fastighetsägare
Parkering	P	Exploatör/Fastighetsägare	Fastighetsägare
Miljöstation	E ₂	Exploatör/Fastighetsägare	Fastighetsägare
Lekplats	lek	Exploatör/Fastighetsägare	Fastighetsägare

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera:

- anläggande av VA-anläggning fram till fastighetsgräns
- drift av VA-anläggning fram till fastighetsgräns
- anslutningsavgifter
- anläggande av gångväg längs med Tage Wikströms gata
- anläggande av lokalgata i den sydvästra delen av planområdet
- flytt och kostnadsfördelning av tryckstegringsledning

Ett avtal bör tecknas mellan Eldistributören och Exploatören/fastighetsägaren angående utbyggnaden av el-nätet och anslutning till detta.

TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Planen innehåller byggrätter som är begränsade med avseende på total nockhöjd i meter över nollplanet.

Detaljplanen reglerar även lägsta nivå över färdigt golv för bottenvåningen enligt klimat- och sårbarhetsutredningens rekommendationer.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet omfattas av fastigheterna Grebbestad 2:406, 2:430 samt 2:412. Samtliga fastigheter ägs av samma fastighetsägare. En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

Fastighetsreglering

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägares nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark, t.ex. för vägar. Detaljplanen i sig skapar dock inte rättigheterna utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

För att förverkliga och säkerställa en detaljplans intentioner krävs, förutom fysiska anläggningsarbeten, en rad olika rättsliga handlingar. Det kan också behövas avtal mellan enskilda och allmänna aktörer, t.ex. exploateringsavtal, avtal om ändring av el- och tele anslutningar. Dessa åtgärder leder till att fastighetsindelning, rättigheter, ägande m.m. anpassas till de förutsättningar som planen anger.

Flertalet avtal och upplåtelse av rättigheter och samverkan mellan fastigheter behöver befästas genom fastighetsbildningsförrättningar av olika slag. Nedanstående åtgärder är kommer att utföras i aktuell detaljplan:

- *Avstyckning* innebär att mark avskiljs till en ny fastighet.

Mark skall avstyckas från fastigheterna Grebbestad 2:406, 2:430 och 2:412 till fördel för gång- och cykelväg som skall skötas av kommunen. Mark skall även avstyckas från fastigheten Grebbestad 2:412 till fördel för lokalgata som skall skötas av kommunen.

- *Fastighetsreglering* innebär t.ex. att mark flyttas från en fastighet till en annan och/eller att rättigheter/servitut bildas, ändras eller upphävs. Fastigheterna Grebbestad 2:430 och 2:412 kommer att slås samman till en fastighet.
- *Anläggningsförrättning* görs för att bestämma att en viss anläggning och/eller allmän platsmark ska höra till vissa fastigheter. Vid förrättningen avgörs bl.a. anläggningens omfattning och hur kostnader för utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter. Vid förrättningen beslutas om rättighet till utrymme som anläggningen tar i anspråk samt om ersättning till berörda markägare för detta.
- *Ledningsrättsförrättning* innebär att rättighet för vissa mer allmänna ledningar upplåts till förmån för ledningens ägare. Beroende på hur tryckstegringsledningen kommer att dras i framtiden kan ledningsrättsförrättning behövas för att upplåta del av fastigheterna 2:406 och 2:430 till förmån för denna.

Samtliga åtgärder ska ske i överensstämmelse med gällande detaljplan eller andra bestämmelser.

Allmän platsmark

I planförslaget utgör en mindre del av samtliga fastigheter allmän platsmark.

Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats.

[LOKALGATA] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga lokalgata. (Ny förbifart för boende i de västra delarna av Grebbestad.) För övrigt finns ingen gatumark inom planområdet.

[G-VÄG] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga gångväg/trottoar.

[P-PLATS] Planområdet ger möjlighet att inom området parkeringsplatser.

[E₁] Möjlighet att inom planområdet anlägga tekniska anläggningar.

Kvartersmark

Fastigheterna 2:430 och 2:412 avses slås samman till en fastighet. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörd fastighetsägare/exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[C] Bostäder, handel, kontor(verksamheter i bottenplan mot Tage Wikströms gata).

[CD] Bostäder, handel, vård, kontor(verksamheter i bottenplan mot Tage Wikströms gata).

[P] Planområdet ger möjlighet att inom området parkeringsplatser.

[E₂] Möjlighet att inom planområdet anlägga tekniska anläggningar.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt. Kommunens va-ledningar inom planområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Tanums kommun har ledningsrätt för avlopp, som belastar fastigheten Grebbestad 2:412.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Utbyggnad inom kvartersmark och allmänplatsmark skall regleras i exploateringsavtalet.

Vägar, va-nät mm

Exploatören/fastighetsägaren skall svara för utbyggnad av va-nätet. Va-nätet skall sedan överlämnas till kommunen utan ersättning. Detta skall regleras genom exploateringsavtalet, se under rubriken Avtal.

Fastighetsbildning

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

- Trafikbullerutredning, Björn Hermansson, Dalslands Miljökontor
- Geotekniskt PM, Anders Hallingberg / Lars Hall, WSP Samhällsbyggnad Avd Geoteknik Göteborg, 2008-09-25, rev 2009-02-25
- PM VA, rådgivande konsult Urban Vikingsson, AqVAtech Sotenäs AB
- Riskutredning, Prevecon AB, 2009-08-31

Lokalgata

Tillfart till planområdets parkeringsytor sker från Tage Wikströms gata. Utfarterna till Tage Wikströms gata ska byggas i enlighet med de rekommendationer som återfinns i VGU (Vägar och gators utformning).

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag va-ledningar som betjänar befintliga fastigheter. I samband med planens genomförande kommer det att anläggas nya va-ledningar inom planområdet. Exploatören bygger ut va-nätet inom planområdet som överlämnas till kommunen. Va-nätet skall byggas ut enligt kommunens anvisningar.

Den tryckstegringsledning som går i fastighetsgränsen mellan Grebbestad 2:412 och 2:430 måste flyttas vid planens genomförande. Ny placering av tryckstegringsledningen skall ske i samråd med kommunens va-avdelning. Flytten skall bekostas av exploatören.

Den nya byggnationen inom området beräknas omfatta ca 40 lägenheter i flerbostadshus och ombyggnationen av befintlig byggnad på fastigheten 2:406 beräknas inrymma ytterligare lägenheter.

I dagsläget saknas kapacitet i Grebbestads reningsverk för en utökad belastning. Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp kan därför ske tidigast år 2011 eller när det nya reningsverket i Grebbestad är i bruk. Enligt beslut i Tekniska nämnden, 2009-02-26 § 39, får dock anslutning av högst 12 lägenheter i den befintliga fastigheten Grebbestad 2:406 ske, eftersom va-utredningen visar att belastningen på reningsverket inte ökar vid en ändring från kontorsarbetsplats till bostäder.

Det finns idag ett markförlagt ledningssystem för dagvatten inom hela området och samtliga fastigheter är anslutna till det kommunala dagvattennätet.

Den planerade byggnationen på fastigheten 2:430 innebär att man skapar gröna ytor inom kvarteret med gräsytor och andra planteringar. Gångvägar och parkeringsytor inom kvarteret skall anläggas i infiltrerande material. Dagvattenavbördning beräknas ske i första hand genom befintligt ledningssystem för dagvatten och utöver det genom markinfiltration LOD.

El

Inom planområdet finns befintliga el- och telekablar. Vid planens genomförande kommer det att ske en om- och nybyggnad av anläggningar för el- och tele inom området.

Nya ledningar kommer i huvudsak att dras i samband med att nytt va anläggs.

Uppvärmning

Uppvärmning av de nya flerbostadshusen skall ej ske via direktverkande el.

Upprättad 2009-09-08

Reviderad 2010-03-02



Anna-Karin Sjölen, Sjölen & Hansson Arkitekter AB
Arkitekt