



ANTAGANDEHANDLING 2009-05-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för delar av

Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd

Tanums kommun, Västra Götalands Län

Upprättad av VästArkitekter AB

REVIDERAD ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT 2010-05-31
LAGA KRAFT 2010-07-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut i MBN om programsamråd	2006-03
Beslut i MBN om samråd	2006-08
Beslut i MBN om utställning	2009-01
MBN:s beslut om godkännande och antagande	2009-06
Laga kraft	2009-09

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Tiden börjar löpa räknat från den dag planen har vunnit laga kraft och 2011-09-30.

Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Tanums kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Detta innebär att det är ägarna till fastigheterna, inom planområdet, som ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmänna platser (lokalgator, naturmark mm) i planen.

Fastighetsägarna kommer även genom gemensamhetsanläggning att vara huvudman för VA-anläggningarna inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören (ägarna till fastigheterna Kuseröd 2:24, 2:27, 2:32, Tanums-Gissleröd 1:6, Ulmekärr 1:4, 1:9, 1:41) ansvarar för att vägar och erforderliga VA-anläggningar byggs ut och att de nya områdena för bostäder iordningsställs. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

För underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, grönområden och VA-system) kommer samtliga ägare till fastigheter inom planområdet att ansvara. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Vatten och avlopp

Området, som ligger utanför kommunalt verksamhetsområde föreslås därför anslutas till kommunens ledningsnät för VA. Exploatören ansvarar för utbyggnaden av alla VA-anläggningar som erfordras för att försörja planområdet fram till tomtgräns. Inom tomtgräns anläggs VA- ledningar inklusive dagvattenledningar av fastighetsägarna.

En pumpstation skall anordnas vid en lågpunkt inom området för att pumpa avloppet till kommunens nät.

Renvattenförsörjningen löses också genom anslutning till kommunens ledningsnät.

Dagvatten föreslås omhändertagas lokalt genom avledande via diken till naturmark. VA-anläggningen dimensioneras så att befintlig och annan planerad bebyggelse inom närområdet kan anslutas. Genom detta underlättas även en VA-sanering av befintlig bebyggelse.

Genom planområdet går en befintlig VA-ledning som försörjer området nordväst om Tanums-Gissleröd 1:6. VA-ledningen är inrättad som gemensamhetsanläggning (Tanums-Gissleröd ga:1) och förvaltas av Gissleröds vatten och avlopp samfällighetsförening. Ledningen är ansluten till kommunens ledningsnät. Denna ledning kommer att utnyttjas och ingå i ledningsnätet för det nya planområdet.

Enligt Tanums kommuns Vatten- och avloppspolicy av 2002-01-28 ställs vid detaljplanläggning av nybyggnation krav på urinseparering. Sedan den 1 juli 2008 är det frivilligt med urinseparering vid anslutning till det kommunala avloppsnätet. Eventuella ledningar för urinseparering kommer att anläggas i huvudsak i samma sträckning som spillvattenledningar. Anläggningar för urinseparering skall införlivas i och förvaltas av befintlig gemensamhetsanläggning.

Vägar

Lokalgator (LOKALGATA)

För lokalgatorna föreslås körbanebredden vara 3.5m. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

Gångvägar

Utmed de två lokalgator som fungerar som tillfartsvägar föreslås en 1.5m bred gång- och cykelbana anläggas. G/c-vägen skall ligga i nivå med, och i direkt anslutning till körbanan. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

Grönområden (NATUR)

Förvaltningen av dessa områden ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsförening. Naturmark inom planen behöver ej iordningställas men väl skötas. Iordningställande av naturmark genom gallring, kompletteringsplantering och anläggning av gångstigar, samt anläggning av lekytor och besöksparkeringar skall utföras av exploatören. Utrymme för naturområden upplåtes utan ersättning.

EI

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns.

Avtal

Ett planavtal finns undertecknat mellan Tanums kommun och ägarna till fastigheten Ulmekärr 1:4 som bland annat reglerar kommunens kostnader i samband med planarbetet.

Avtal angående utförande och kostnadsfördelning av vägar, gång- och cykelvägar och VA inom planområdet regleras i ett exploateringsavtal, alternativt en överenskommelse om gemensamhetsanläggning (enligt anläggningslagen) mellan berörda fastighetsägare.

Ett exploateringsavtal skall även upprättas mellan exploatören och kommunen för att reglera VA-hanteringen inom planområdet samt utförande och kostnadsfördelning av vägar och gång- och cykelvägar utanför planområdet.

Bygglov / marklov

Bygg- och marklov prövas av Miljö- och byggnadsnämnden, Tanums kommun, enligt Plan- och Bygglagen (PBL). Om den sökta åtgärden inte strider mot detaljplanen lämnas bygglov under förutsättning att genomförandetiden börjat löpa och att de allmänna villkoren i 3 kap PBL är uppfyllda.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande

Marken inom planområdet är i både kommunal och enskild ägo. Kommunal mark utgör drygt 5 ha av totalt ca 22 ha.

Fastighetsregleringar

Inom planområdet finns följande fastigheter i privat ägo – Ulmekärr 1:4, Ulmekärr 1:9, Ulmekärr 1:41, Ulmekärr 1:97, Kuseröd 1:24, Gissleröd 2:27 och 2:32 samt i Tanums kommuns ägo - Gissleröd 1:3 och 1:6.

För att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning i samband med genomförandet av detaljplanen för området, skall markområden genom fastighetsreglering överföras mellan fastigheterna.

Förslag till överenskommelser mellan de berörda fastigheterna är diskuterade och godkända i form av ansökningar om fastighetsregleringar.

Fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter för bostadsändamål vilket innebär att nya fastigheter kan bildas genom avstyckning inom planområdet.

Nya gemensamhetsanläggningar skall inrättas för grönområden samt vatten och avloppsledningar inom planområdet. De aktuella anläggningarna inom planområdet ligger både på enskilt och kommunalt ägd mark. Utrymme för dessa anläggningar upplätas utan ersättning.

För naturområdena inom planområdet är utgångspunkten att fastighetsägarna själva skall förvalta områdena. Förutsättningar för denna förvaltning skapas genom att en gemensamhetsanläggning (ga) tillskapas vilken erhåller nyttjanderätt för detta ändamål inom planområdet. Då bestämmer fastighetsägarna t.ex. vilka träd som skall fällas men virket tillhör markägaren.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Samfällighetsföreningen förvaltar även den samfällighet, som kan bildas för planens grönområden.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas i en lantmäteriförrättning, som söks och betalas av fastighetsägarna. I förrättningen säkerställs utrymme för anläggningarna samt beslutas om deltagande fastigheters delaktighet och kostnadsansvar.

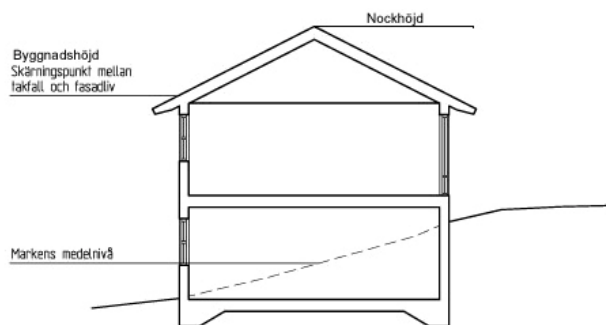
TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Användningen (t ex **B** för bostadsändamål) av ett område avgränsas med användningsgränser. Så långt möjligt har användningsgränserna lagts i befintliga fastighetsgränser för att undvika onödiga fastighetsbildningar. Det område som får bebyggas på tomterna avgränsas av egenskapsgräns på plankartan. Prickad mark får inte

bebyggas.

Det finns dock ytterligare begränsningar genom en bestämmelse om minsta avstånd mot tomtgräns mot annan bostadstomt. I övrigt finns det flera egenskapsbestämmelser som reglerar detaljutformningen av husen. För att underlätta tolkningen av planen har, så långt möjligt, egenskapsgränserna lagts parallellt med användningsgränserna.

Utformning av bebyggelse, vägområden och utemiljöer (inklusive tomtmark) beskrivs i det kvalitetsprogram som följer planhandlingarna.



Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv och till den omgivande marken

Nockhöjd är höjden mellan byggnadens nock och den omgivande markens medelnivå

Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören skall betala alla med detaljplanearbetet förenade kostnader (se avtal mellan Tanums kommun och exploatören) samt för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal som reglerar fördelning av kostnader skall upprättas dels mellan berörda fastighetsägare och dels mellan exploatören och kommunen.

Planområdet ligger utanför kommunens VA-verksamhetsområde. Exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen skall även omfatta kostnader och utförande av anslutning till kommunens ledningsnät.

Erforderliga lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägarna.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för att vägar och erforderliga VA-anläggningar byggs ut och att de nya områdena för bostäder iordningsställs.

För underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, grönområden och VA-system) kommer en samfällighetsförening att bildas. I denna skall också de inom planområdet befintliga fritidshusen ingå.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
LOKALGATA	Exploatören	Samfällighetsförening
NATUR	Exploatören	Samfällighetsförening
B, bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
lek	Exploatören	Samfällighetsförening,
diken, bäckar	Exploatören	Samfällighetsförening
parkering (lokalgata)	Exploatören	Samfällighetsförening
avfallsstationer	Exploatören	Samfällighetsförening
VA-anläggningar	Exploatören	Samfällighetsförening
fram till tomtgräns		
VA-anläggningar	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
inom tomt		

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning av ny byggnad, utformning med hänsyn till radonrisk samt utformning av eventuella enskilda avloppslösningar redovisas i samband med bygglovsansökan. Vid grundläggning av ny bostadsbebyggelse skall den geotekniska utredningen beaktas.

I ansökan om bygglov skall finnas med en nybyggnadskarta där gatunivå, befintliga marknivåer och höjd på färdigt golv finns angivet.

Färdigt golv i byggnader skall ligga minst 0,3 m över anslutningsnivån för VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Kvarnbäck	Plan- och byggchef
Ann-Sofie Jeppson	Planarkitekt
Rolf Lundholm	Projektledare

Genomförandebeskrivningen är upprättad av VästArkitekter AB i samarbete med ovannämnda tjänstemän.

Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR/MSA

Cecilia Lindsten
Landskapsarkitekt LAR/MSA

