



TANUMS
KOMMUN

Detaljplan för bostäder på del av fastigheten

TANUMS - RÖRVIK 1:56 m fl
Grebbe stad, Tanums kommun

SAMRÅDSHANDLING 2009-02-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



INNEHÅLL

<i>Organisatoriska frågor</i>	3
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	5
<i>Ekonomiska frågor</i>	5
<i>Tekniska frågor</i>	6

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av en grupp bostäder i samband med att en handelsetablering för Sportshopen kommer till stånd inom ett till detaljplanen i nordöst angränsande område. Området är inte tidigare detaljplanelagt.

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

I den fortsatta beskrivningen benämns markägaren för exploatören.

Beslutsförslag

Målsättningen är att följande beslutsförslag skall gälla.

- Kommunfullmäktige ska anta detaljplanen och godkänna det exploateringsavtal som ska följa planen.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planens genomförande:

- Miljö- och byggnämndens beslut om samråd: januari 2009
- Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder: Februari-mars 2009
- Miljö- och byggnadsnämndens beslut om utställning: april 2009
- Utställning: april/maj 2009
- Kommunfullmäktiges antagande: juni 2009

Om detaljplanen inte överklagas kommer den att vinna laga kraft tre veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll anslagits.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark. I planen är lokalgator och naturområde allmän platsmark. Huvudmannaskapet är enskilt, dvs kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Vatten och avlopp

Kommunen ska enligt överenskommelse anvisa anslutningspunkt för dricks- och spillvatten gemensam för bostadsbebyggelsen och handels-etableringen. Enligt avtal mellan Exploatören och Swedemount AB bekostas utbyggnaden av gemensamma va- ledningar mellan den av kommunen anvisade anslutningspunkten fram till plangränsen av Swedemount AB. Exploatören/ fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av va- ledningar inom planområdet fram till tomtgränserna för de enskilda fastigheterna inom Tanums-Rörvik 1:56.

Vägar inom området

Exploatören utför anläggandet av tillfartsgata till planområdet enligt något av de i planen redovisade alternativen. Enligt avtal mellan Exploatören och Swedemount AB ska infrastrukturen till ett visst fastlagt belopp bekostas av Swedemount AB. För underhållet och skötsel av lokalgator inom planområdet ansvarar en samfällighetsförening där fastigheterna inom planområdet ingår.

Naturmark

Naturmarken inom allmän plats ska iordningställas av fastighetsägaren/ exploatören. Skötseln av naturmark åligger samfällighetsföreningen enligt ovan.

Kvartersmark

De enskilda fastighetsägarna/ exploatören ansvarar för att byggnader och anläggningar uppförs inom kvartersmarken.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Tanums kommun i samband med att detaljplanen antas.

I avtalet regleras aktuella frågor för projektet. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning. Avtalet ska ha vunnit laga kraft innan planen antas av Tanums kommun.

Va-avtal

Avtal upprättas mellan exploatören och Tanums kommun avseende rätten att ansluta vatten- och spillvattenledningar till kommunens ledningsnät.

Övriga avtal

Avtal om marköverlåtelse och exploateringsåtaganden har träffats mellan fastighetsägare till Tanums-Rörvik 1:54, 1:56/ exploatören och Swedemount AB (Sportshopen).

I avtalet om marköverlåtelse regleras bl a det överlåtna området storlek och belägenhet, genomförande genom lantmäteriförrättning, ersättning för överlåtet område mm.

Vad gäller exploateringsåtaganden regleras bl a kostnader avseende grundkarta, plankostnader och infrastrukturkostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare.

All mark inom planförslaget är idag i privat ägo. Tanums kommun berörs inte som fastighetsägare

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Marken inom planområdet utgörs av kvartersmark och allmän platsmark. De enskilda bostadsfastigheterna bildas och avstyckas med detaljplanens illustrationskarta som utgångspunkt. För den allmänna platsen- Lokalväg och Natur bildas gemensamhetsanläggning. Initiativ till ansökan om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning görs av exploatören när planen vunnit laga kraft.

Servitut

Genom lantmäteriförrättning regleras rätten för gemensamhetsanläggningen att anlägga, använda och underhålla ledningar för vatten och avlopp inom Tanums-Rörvik 1:56 för anslutning till den av kommunen anvisade kommunens anslutningspunkten för vatten och avlopp.

Genom servitutsbildning regleras rätten för de nybildade fastigheterna på Tanums-Rörvik 1:56 att via ledningsnät anlägga, använda och underhålla ledningar för dagvatten till den föreslagna dagvattendammen inom handelsfastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt, plankostnader

Planen kan i princip genomföras utan kostnader för kommunen.

Kommunen kommer att ta ut kostnader för den del som hänger samman med kommunens administrativa handläggning av planen. Kostnaderna för kommunens planhantering i samrådsskedet kommer enligt avtal att betalas av Swedemount AB.

Exploateringsavtal

Ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören/ fastighetsägaren regleras i ingånget exploateringsavtal.

Avtalet ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas av Tanums kommun.

Anläggningar

Kostnader förenade med utbyggnaden, skötsel och underhåll av nya spillvatten- och utloppsledningar mellan Grebbestad och det nya reningsverket belastar Tanums kommun.

Kostnader för anläggande av vatten och spillvattenledningar från den av kommunen anvisade anslutningspunkten och fram till plangräns för bostadsbebyggelsen inom Tanums-Rörvik 1:56 belastar enligt avtal exploatören för handelsetableringen (Swedemount). Den del av va- avtalets grundavgift som är gemensam för de båda exploateringarna bekostas av Swedemount enligt avtal. Övriga anslutningskostnader till det kommunala va-nätet kommer att betalas efter överenskommelse i exploateringsavtalet.

Kostnader för anläggande av ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten inom kvartersmarken belastar exploatören/ fastighetsägaren.

Kostnader för skötsel och underhåll av ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten inom planområdets allmänna platsmark belastar gemensamhetsanläggningen.

Förrättningskostnader, lantmäteri

Förrättningskostnader för fastighetsbildning avseende bostadsfastigheter och gemensamhetsanläggning inom allmän platsmark belastar exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

Utbyggnaden av vägar inom planområdet genomförs av exploatören till den standard som anses behövlig.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts av Geosigma AB och redovisas i rapport 2009-01-29 och tekniskt P(planområdet) M 2009-01-29, reviderad 2009-02-06. Det undersökta området omfattar planområdet samt handelsetableringen.

Dagvatten

Ett principförslag avseende hanteringen av dagvatten från främst handelsområdet- Sportshopen har tagits fram av BBK Teknik & Miljökon-sulter, daterad 2009-01-20. I principförslaget föreslås att omhändertagande av dagvattnet ska ske genom anläggandet av en kombinerad dagvatten- och branddamm för att omhänderta dagvatten från handelsetable-

ringen. Avsikten är att också leda dagvatten från bostäderna till dagvat-
tendammen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Tanums kommun: Samhällsbyggnadsförvaltningen genom planchef
Martin Kvarnbäck och planeringsarkitekt Olof Jönsson

För Rådhuset Arkitekter AB, exploatörens konsult för planarbetet:
Carin Trägårdh arkitekt

Tanums kommun,
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB

Olof Jönsson
Planeringsarkitekt

Carin Trägårdh
Arkitekt