

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för
f d Olofssons Järnaffär

Fjällbacka 171:2, 187:16 m fl, Tanums kommun, Västra Götalands län

DITRIX AB, 3 juni 2008

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Beslut om samråd	maj 2007
Samråd	juni-juli 2007
Beslut om utställning	3:e kvartalet 2007
Utställning	3:e kvartalet 2007
Antagande	2:a kvartalet 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av den mark som är utlagd som allmän plats, d v s gata, längsgående parkering och gång- och cykelbana. Kommunen är även huvudman för va-anläggningarna inom området och har ansvar för omhändertagande av den separerade urinen.

Vägverket är väghållare för Allégatan (ej för längsgående parkering och gångbana).

Huvudexploatören står för kostnaderna för väg- och markarbeten för parkering och gångbana längs Allégatan, Trädgårdsgatans nya anslutning till Falkevägen respektive Trädgårdsgatan och vändplats på Trädgårdsgatan. Fastighetsägaren står för kostnader för parkering på fastigheten Fjällbacka 171:1.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt följande:

Anläggning	Genomförande	Drift
HUVUDGATA	Exploatören	Vägverket
LOKALGATA	Exploatören	Kommunen
Parkering	Exploatören/fastighetsägaren	Exploatören/fastighetsägaren
Gångbana	Exploatören	Exploatören
BC Bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
BCP1	Exploatören	Exploatören
Miljöstation	Exploatören	Exploatören
VA anläggning	Exploatören	Kommunen

ANTAGANDEHANDLING

Avtal

Planavtal har skrivits.

Exploateringsavtal har upprättats där bl a följande reglerats:

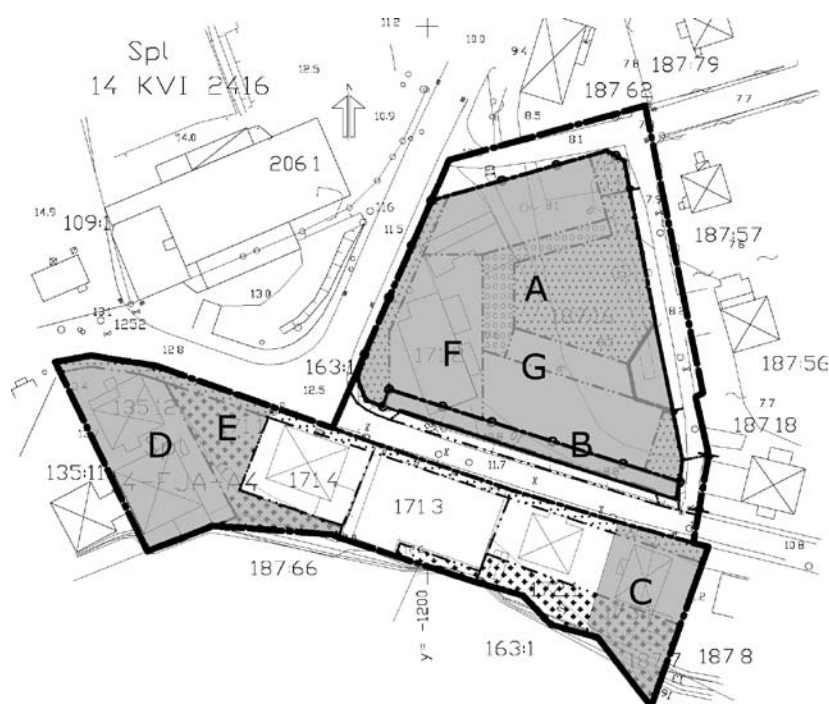
- Kostnader för åtgärder på allmän plats/gata.
- Fastighetsreglering på grund av utökad allmän plats (vänplats, parkering, gångväg mm)
- Kostnader för ev flyttning av ledningar.
- Att källarparkering byggs.

Avtal om parkeringsköp från kommunen skall genomföras med fastigheterna 135:12 (4 platser) och 171:4 (3 platser). Återstående behov för 171:4 (2 platser) skall lösas in.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

- A. Fastigheterna Fjällbacka 171:2 och 187:16 skall ombildas till en fastighet innan bygglov.
- B. Kommunen tar över mark från Fjällbacka 171:2 och 187:16 för gångväg och längsgående parkering utefter Allégatan, liksom vändplats på Trädgårdsgatan.
- C. Fastigheterna Fjällbacka 173:1 och 187:7 kan omregleras till en fastighet för att i framtiden kunna göra ändringar, om- och nybyggnationer. Huvudbyggnad är idag lokaliserad på fastighetsgräns.
- D. Fastigheten Fjällbacka 171:1 och 135:12 kan omregleras till en fastighet. 171:1 är idag obebyggd och med alltför liten yta för att rymma ytterligare en huvudbyggnad och kan därmed inte ges separat byggrätt.
- E. Fastigheten 135:12 skall ges servitut för 4 parkeringsplatser på fastigheten 171:1.
- F. Fastigheten 171:4 skall ges servitut för 2 parkeringsplatser på fastigheten 187:16 (P-däcket).
- G. Fastigheten 171:3 skall ges servitut för 10 parkeringsplatser på fastigheten 187:16, alternativt servitut för 4 platser samt parkeringsköp av 6 platser.



ANTAGANDEHANDLING

Bygglov

När detaljplanen vunnit laga kraft ger den rätt att uppföra byggnader inom den i planen angivna byggrätten. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan motsätta sig detta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande ska inte medföra några ekonomiska åtaganden för kommunen, då åtgärder på allmän mark eller på allmänna ledningar ska bekostas av exploatör med upprättande av exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs enligt den kommunala taxan.

TEKNISKA FRÅGOR

Byggnader skall utföras med radonsäker grund.

Servisledningar för VA-försörjning ansluts till kommunens ledningsnät. Exploatören anlägger ledningsnät fram till tomtgräns.

Exploatören anlägger fördröjningsmagasin för dagvatten vid fastighetens gräns mot Trädgårdsgatan som ansluts till ny VA service söder om korsningen Trädgårdsgatan-Trädgårdsgatan. Befintlig dagvattenbrunn betjänar gatan.

Vid urinseparering placeras urintank nära anslutningspunkt i nordöstra hörnet av planområdet. Exploatören anlägger ledningsnät fram till tomtgräns.

El: befintlig service och matarkabel klarar inte det ökade effektbehovet. Befintlig service kan lastas högst 25A, vid eventuell användning av byggström. Ny elservice ansluts i befintlig nätstation som finns ca 30 m nordväst om korsningen Falkevägen/Trädgårdsgatan. Servicekabel/-kablar förläggs i gångbanan Falkevägen alternativt på fastigheten parallellt med Trädgårdsgatan in till anslutningspunkten på fastigheten. Byggherren ombesörjer all schaktning på fastigheten, kanalisation i byggnad samt erforderliga håltagningar.

Befintliga telefonledningar används.

Väganslutning Allégatan-Trädgårdsgatan föreslås vara avstängd vilket beslutas av tekniska nämnden. Tillstånd för vissa fordon, t ex renhållningsfordon, kan ges.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Denna handling har upprättats i samråd med planeringsarkitekt Maria Lejdebro på Plan- och byggavdelningen, Tanums kommun.

Planförfattare: Ditrix AB genom Stefan Werner