

Dnr 2009.0207-314

Antagen av KF 2013-06-17 § 66

Laga kraft 2013-07-16

Detaljplan för del av Greby 1:4 m fl

Tanums kommun, Västra Götalands län

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning (denna text)
 - Plankarta med planbestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Geoteknisk utredning, WSP rev 2012-11-01.
 - Arkeologisk utredning, Riokultur 2010-04-12.
 - Miljökonsekvensbeskrivning, HydroGIS rev 2012-03-12.
 - Dagvattenutredning med VA-principer, AqVAtech rev 2012-02-07.
 - PM översvämningsrisk, WSP 2010-10-11.
 - Trafikbullerutredning, ÅF-Infrastruktur 2011-09-06.
 - Kartläggning av brandrisker, Prevecon 2010-09-10.
 - PM Bensinstationslägen, Prevecon 2011-08-30.
 - Redogörelse för samråd
 - Redogörelse för utställning
 - Fastighetsförteckning
-

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. Detaljplanen har handlagts enligt ÄPBL (SFS 1987:10).

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 del av Greby 1:4 m fl, Tanums kommun, Västra Götalands län, upprättad av Sjölen och Hansson Arkitekter AB.

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld prick representerar skede som är avslutat. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

- MBN beslut om plantillstånd; godkännande av planprogram
- MBN beslut om samråd – dec 2010
- Plansamråd – dec 2010-jan 2011
- MBN beslut om utställning – mars 2012
- Utställning – april-maj 2012
- MBN godkännande för antagande – mars 2013
- KF beslut om antagande – april 2013
- Laga kraft tidigast – maj 2013

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna planen är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit 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).

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark, parkmark och vägar) inom planområdet. Aktuell plan har enskilt huvudmannaskap, dvs kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna utan det är de enskilda fastighetsägarna som är primärt ansvariga. Det innebär att skötseln av gemensamma områden och anläggningar sker genom fastighetsägarens försorg och/eller genom gemensamhetsanläggning. Motivet är att exploateringen i sin helhet kommer att genomföras av Stig Karlsson enligt exploateringsavtal med kommunen och att området inte gränsar till detaljplanelagd mark där kommunen är huvudman

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	HUVUDGATA	Trafikverket	Trafikverket
Gata	LOKALGATA	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Gång- och cykelväg	GCVÄG	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR		Samfällighetsförening
Parkmark	PARK	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Bullervall/ Skyddsvall	SKYDD	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Lekplats	lek	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledningar		Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Dagvattenanläggningar	n ₃	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör/fastighetsägare	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Kvartersmark			
Bostäder	B	Exploatör/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Småindustri	J ₁ H, J ₂ H	Exploatör/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Integrerbara verksamheter	HKJ	Exploatör/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Transformatorstation / Avloppspumpstation	E ₁	Eldistributör / Exploatör / Fastighetsägare	Eldistributör / Samfällighetsförening
Gemensamt sophus	E ₁	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening

Avtal

Ett avtal skall tecknas mellan kommunen och Trafikverket som reglerar:

- ombyggnad av väg 163 och väg 1013 med ett vänsterkörfält

Ett avtal skall tecknas mellan kommunen och exploatör som reglerar:

- ombyggnad av väg 163 och väg 1013 med ett vänsterkörfält
- bropost under väg 1013
- utbyggnad av VA-ledningar
- utbyggnad av gc-väg mot Grebbestad centrum
- anläggande av bullervallar
- bildande av naturminne för jätteek
- skador på närliggande vatten- och avloppsanläggningar

Avtalen skall vara godkända innan planen antas.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet är i privat ägo.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter, samfälligheter och servitut redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

Allmän platsmark

I planförslaget utgör delar av fastigheterna Greby 1:3, Greby 1:4 och Greby 2:75 allmän plats.

Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. För iordningställande och skötsel skall inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar med i första hand ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet som delägare.

[HUVUDGATA] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga huvudgator.

[LOKALGATA] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga lokalgator.

[GCVÄG] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga gc-väg.

[PARK] Anlagd mark inom planområdet med utjämningsmagasin för dagvatten.

[NATUR] Naturmark inom planområdet.

[SKYDD] Möjlighet att inom planområdet anlägga vall.

Kvartersmark

Nyttillkommande fastigheter för bostadsbebyggelse och verksamheter kommer att avstyckas från fastigheten Greby 1:4 och 1:3. Utformningen avses bli i huvudsak enligt planillustrationen. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörd fastighetsägare/exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[B] Friliggande villor

[J₁H] Småindustri, hantverk, volymkrävande handel

[J₂H] Bensinstation med biogas eller småindustri, hantverk, handel

[HKJ] Verksamheter; integrerbara med bostäder

[E₁] Möjlighet att inom planområdet anlägga transformatorstation, sophus och avloppspumpstation.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheternas förvaltande av gemensamma anläggningar såsom [LOKALGATA], [GC-VÄG], [SKYDD], [PARK] och [NATUR]. Gemensamhetsanläggningen/gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta delar av fastigheterna Greby 1:3, Greby 1:4 och Greby 2:75.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

För att praktiskt kunna bedriva förvaltning av gemensamhetsanläggningar med flera delägare är det lämpligt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar. En förening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är densamma i de olika objekten.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt. Ledningsinnehavaren är ansvarig för att ansöka om ledningsrätt.

Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheten Greby 1:4 belastas av markavvattningsföretag. I samband med detaljplanens genomförande bör delaktigheten i markavvattningsföretaget ses över.

Fastigheten Greby 1:4 belastas av servitut för väg till fördel för fastigheten Greby 1:16. Området anges i detaljplanen för lokalgata.

Fastigheten Greby 1:4 belastas av markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsledning i mark och elektrisk nätstation. Ledningsägare är Fortum Distribution. Ledningen går längs med väg 1013 och området anges i detaljplanen som lokalgata och gång- och cykelväg. Transformator ligger norr om väg 1013 och berörs inte av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

All utbyggnad av vägar inom planområdet samt övriga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatören avstår utan ersättning den mark som skall upplåtas som allmän plats eller som skall upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

VA-nät

Exploatören/fastighetsägaren skall svara för utbyggnad av va-nätet.

El/tele -nät

Exploatören/fastighetsägaren skall svara för utbyggnad av el/tele-nätet.

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:

- Geoteknisk utredning Michael Engström, WSP, Göteborg rev 2012-11-01.
- Dagvattenutredning med VA-principer Urban Vikingsson, AqVAtech AB, rev 2012-02-07
- Kartläggning av brandrisker Håkan Rönnqvist, Maria Sand, Prevecon, 2010-09-10.
- PM Bensinstationslägen Håkan Rönnqvist, Prevecon, 2011-08-30.
- PM - översvämningssrisk 2010-09-09 Jenny Johansson, WSP , 2010-10-11.
- Miljökonsekvensbeskrivning Lars-Harry Jenneborg, HydroGis, rev 2012-03-12.
- Trafikbullerutredning Perry Ohlsson , ÅF-Ljud och vibrationer, 2011-09-06

Huvudgata

Utrymme har säkerställts i detaljplanen för en eventuell framtida breddning av väg 1013. Inom området finns möjlighet att ordna busshållplats om det på sikt blir aktuellt att trafikera området med linjebuss. Längs med väg 163 har även utrymme säkerställts för eventuellt framtida behov av gång- och cykelväg och/eller busshållplats. För eventuellt genomförande är Trafikverket ansvarig.

Lokalgata

Tillfarter till verksamhetsområde och bostadsområden sker från väg 1013. Utfarter ska byggas om i enlighet med de rekommendationer som återfinns i VGU (Vägar och gators utformning).

Gång- och cykelväg (GC-väg)

Längs med väg 1013 anläggs en gång- och cykelväg.

Skydd

Norr och söder om väg 1013 anläggs en bullervall mot bostäderna. Bullervall ska ha en höjd av 1 meter ovanför vägbanan. Norr och söder om befintlig båtförvaringsverksamhet anläggs skyddsvallar.

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät vid anvisad anslutningspunkt. Exploatören bygger ut va-nätet från anslutningspunkt fram till planområdet samt inom planområdet. Anläggningen ska byggas enligt kommunal standard.

Driften av vatten och spillvattenavlopp föreslås ske av samfällighetsförening.

Förbindelsepunkter upprättas vid de blivande fastigheternas/tomternas omedelbara närhet.

Dagvatten från nya byggnader och hårdgjorda ytor ska omhändertas enligt förslag i upprättad dagvattenutredning. Dagvatten tas om hand lokalt genom infiltration samt leds till dagvattenmagasin för fördröjning innan det släpps ut till befintligt dike. Detaljplanen innehåller utrymme för utjämningsmagasin på två platser inom planområdet.

Trumma genom väg 1013

Befintlig bropost under väg 1013 kompletteras med en trumma med dimension Ø 1000 mm.

El- och tele

Nya anslutningar för el och tele skall dras i gatumark.

Uppvärmning

Individuell uppvärmning, ej direktverkande el.

ÅTGÄRDER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg föreslås anläggas mellan planområdet och Gissleröds industriområde, Industrivägen. Avtal med berörd markägare som reglerar upplåtelse och nyttjande av marken ska vara underskrivet innan detaljplanen antas.

Upprättad 2012-03-12

Justerad 2012-11-06

Sjölén & Hansson Arkitekter AB

Anders Hansson, Arkitekt MSA