

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för Vetteberget,
del av Fjällbacka 176:124,
Fjällbacka, Tanums kommun,
Västra Götalands län.

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden,
Tanums kommun enligt beslut 2022-08-30, § 158
Laga kraft 2022-09-29

Underliggande plan upprättad 2001-06-26, justerad 2001-10-09.

Antagen av MBN 2002-03-04.

Laga kraft 2002-07-24.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande ändring av detaljplan

All beskrivning som har tillkommit i och med planändringen är skriven med kursiv med en markering vid stycket för att särskilja den nya texten från den underliggande detaljplanens beskrivning. Strykningar i den underliggande detaljplanens beskrivningstext redovisas med överstrykning (överstruken text).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planförfarande i och med planändringen

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med länsstyrelsen, myndigheter, kommunala instanser, sakägare inom planområdet.

Ändringen av detaljplanen handläggs med ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Begränsat standardförfarande kan användas om planförslaget godkänns av samrådskretsen redan under samrådet. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådskretsen. Det innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Samtliga i samrådskretsen ska godkänna planförslaget. Det innebär att även länsstyrelsen ska godkänna förslaget – särskilt med beaktande av ingripandegrunderna och överprövningen som regleras i PBL. Även lantmäterimyndigheten och berörda kommuner måste godkänna förslaget för att begränsat förfarande ska kunna tillämpas.

Målsättningen är att följa nedan tidsplan för ändringen av detaljplan:

<i>Delegationsbeslut om samråd</i>	<i>2022, kvartal 1</i>
<i>Delegationsbeslut om granskning</i>	<i>2022, kvartal 2</i>
<i>Beslut i MBN om granskningsutlåtande</i>	<i>2022, kvartal 3</i>

MBN:s beslut om antagande
Laga kraft

2022, kvartal 3
2022, ca tre veckor efter antagande

Tidplan för underliggande detaljplan

Beslut i MBN om programsamråd	1999-08
Beslut i MBN om samråd	2001-03
Beslut i MBN om utställning	2001-26
MBN:s beslut om godkännande och antagande	2001-09
Laga kraft	2001-10

Efter det att planen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av området påbörjas.

Genomförandetid

~~Planens genomförandetid är 15 år.~~ Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft.

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

Huvudmannaskap

~~Tanums kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägarna är genom gemensamhetsanläggningar huvudman för allmän platsmark. Detta innebär, att planens allmänna platser (gator och naturmark) förvaltas av fastighetsägarna.~~

Kommunen är huvudman för allmänplats inom planområdet. Befintliga gemensamhetsanläggningar kommer tas över av kommunen. Det innebär att planens allmänna platser (gator, lek och naturmark) förvaltas av kommunen.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>	
LOKALGATA	Kommunen	Fastighetsägarna	Kommunen
NATUR	Kommunen	Fastighetsägarna	Kommunen
B, bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna	

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäteriet i Strömstad, Box 15, 452 21 Strömstad. Lantmäteriförrättning kan normalt sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Som en följd av ändringen av detaljplanen kommer gemensamhetsanläggningar (GA:14 naturområde och GA:13 vägar) att upphöra genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningarna ligger på kommunens fastighet, Fjällbacka 176:124. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en Ga betala ersättning till de fastigheter som ingår i Ga:n om det

uppkommer en skada. Dessa regler i anläggningslagen är inte dispositiva och går därför inte att avtala bort.

Vatten och avlopp

Avloppsfrågan löses genom anslutning till kommunens ledningsnät inklusive urinvattentankar (3 st E3 inom planområdet). Kommunen anlägger lednings-nätet fram till tomtgräns och har det fulla ansvaret för ledningsnätet samt för tömning och omhändertagande av urinen.

Renvattenförsörjningen löses också genom anslutning till kommunens ledningsnät. En tryckstegringsstation anläggs av kommunen inom E2 -området i planområdets norra del.

Dagvattenledning anläggs inom planområdet och ledes från området. Även dränerings- och takvatten anslutes till dagvattenledningarna vilket medför att situationen för befintliga fastighetsägare nedanför planområdet avsevärt kommer att förbättras.

Grönområden (NATUR) och vägar (LOKALGATA)

Naturmark inom planen behöver ej iordningställas. Förvaltningen av dessa områden ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen *kommunen*. Kommunen anlägger lokalgator inom planområdet som därefter överläts och förvaltas av fastighetsägarna och ansvarar för förvaltning och skötsel.

EI

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

Mark- och bygglov

Mark- och bygglov 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. Under förutsättning att det är fråga om en mindre avvikelse och avvikelsen är förenlig med planens syfte, kan bygglov lämnas trots att åtgärden inte till fullo överensstämmer med planen.

TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Användningen (t ex **B** för bostadsändamål) av ett område avgränsas med användningsgränser.

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.



Skärningspunkt mellan
takfall och fasadliv.

Markens medelnivå

Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv och till den omgivande markens medelnivå. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande/markåtkomst

All mark inom planområdet (5,22 ha) är i kommunens ägo. Mark inom planområdet är i enskild och kommunal ägo.

Avstyckning

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter och planen medger avstyckning av 35 tomter för bostadsändamål. Området har styckats av med 35 tomter.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar ska ~~Gemensamhetsanläggningar har~~ inrättats för gator/vägar och grönområden. Flertalet aktuella anläggningar ligger på kommunens mark. ~~Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning. Gemensamhetsanläggningar kommer regleras bort genom en lantmäteriförrättning.~~

För grönområdena inom planområdet är två olika lösningar tänkbara. ~~Utgångspunkten är att fastighetsägarna själva ska förvalta områdena. Förutsättningar för denna förvaltning kan tillskapas antingen genom att en gemensamhetsanläggning (ga) tillskapas vilken erhåller nyttjanderätt för detta ändamål inom den del av Fjällbacka 176: 124 som omfattas av planområdet. Då bestämmer exempelvis fastighetsägarna t ex vilka träd som skall fällas men virket tillhör markägaren. Alternativt kan en marksamfällighet bildas för de områden inom planen som utgör grönområden. Delägare blir fastighetsägarna inom planen. På så sätt uppnås en starkare koppling mellan planens tomter och grönområden. Kommunen tar över skötsel och förvaltning av grönområden.~~

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

~~Gemensamhetsanläggningarna inrättas avregleras i en lantmäteriförrättning, som söks och bekostas av kommunen. I förrättningen säkerställs utrymme för anläggningarna samt beslutas om deltagande fastigheternas delaktighet och kostnadsansvar. Genomförandet underlättas om förrättningen påbörjas senast i samband med att tomterna avstyckas.~~

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen betalar alla med detaljplanearbetet förenade kostnader samt för genomförandet av detaljplanen. Dessa kostnader tas sedan ut vid försäljning av bostadstomter inom området.

Kommunen kommer ta alla kostnader med hänsyn till planarbetet och genomförandet. Det kvarstår en utbyggnad av lek i området.

TEKNISKA FRÅGOR

Inga ytterligare utredningar bedöms krävas i planskedet. Grundläggning av ny byggnad, utformning med hänsyn till radonrisk, utformning av enskilda avloppsanläggningar redovisas i samband med bygglovsansökan.

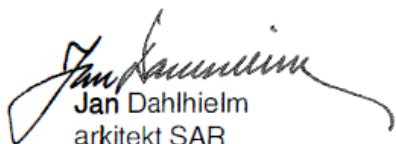
MEDVERKANDE TJÄNSEMÄN

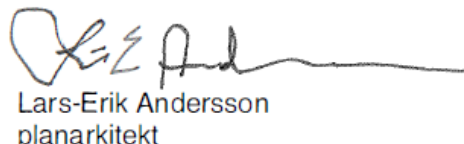
Inge Berntsson
Bengt Sjögren
Mats Tillander

Förv. Chef samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsarkitekt
Gatuchef

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

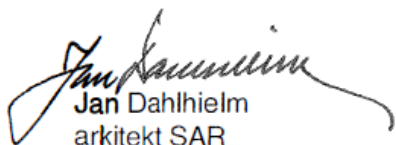
2001-03-27

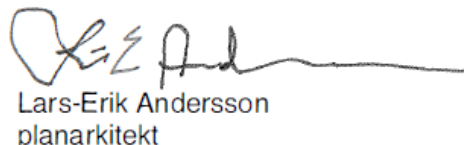

Jan Dahlhielm
arkitekt SAR


Lars-Erik Andersson
planarkitekt

Reviderad 2001-10-09

Genomförandebeskrivningen har reviderats efter utställningen avseende ansvar och utförande av urinseparering i enlighet med utlåtandet efter utställningen.


Jan Dahlhielm
arkitekt SAR


Lars-Erik Andersson
planarkitekt

MEDVRKANDE I PLANARBETET FÖR ÄNDRING 2022

Planhandlingar har tagits fram av Tanums kommun, genom planarkitekt och mark- och exploateringsingenjör.

*Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen*