



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för
Del av KUSERÖD 1:2, 1:3 OCH
KROSSEKÄRR S2**

**TANUMS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

WSP Samhällsbyggnad 2010-05-21

Reviderad 1 2011-06-14

Reviderad 2 2011-10-12

Antagen av kommunfullmäktige 2011-12-19

LAGA KRAFT 2013-05-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kuseröd 1:2, 1:3 och Krossekärr S2, Tanums kommun

Organisatoriska frågor

Tidplan för planprocessen

Nedanstående tider är preliminära och förutsätter att planen inte behöver omarbetas i sin grundstruktur.

Samråd sept-okt 2009

Utställning juli-aug 2010

Antagande oktober 2011

Tidplan för utbyggnaden

Utbyggnaden av gator, ledningar, transformator m m föreslås bli påbörjade då kommunens reningsverkskapacitet byggts ut så att reningsfunktionen klarar påkoppling av planområdet. Nytt reningsverk väntas kunna tas i bruk våren 2012 och Krossekärrensområdet planeras bli anslutet 2013-2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetidens början har mot bakgrund av ovanstående begränsning angetts till 2014-01-01.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer ej att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. De båda exploatörerna - Tanumsbostäder AB och Friberg - kommer att vara huvudmän för flerbostads- och villaområdet respektive villaområdet åtminstone i ett inledande skede av utbyggnaden. Efter färdigställandet övergår huvudmannaskapet till den samfällighetsförening, som kommer att förvalta gemensamhetsanläggningen som beskrivs närmare nedan.

Avtal

Ett preliminärt avtal har upprättats mellan de båda exploatörerna. Detta avtal reglerar överlåtelse av mark från Fribergs markinnehav till Tanumsbostäder för det delområde som företaget avser att exploatera, genomförandet inom planområdet, fördelningen av kostnader för åtgärder utanför planområdet (väg och va) samt kostnader för detaljplanearbete, diverse utredningar och erforderliga tillstånd.

Innan detaljplanen antas skall ett avtal upprättas mellan Tanums kommun och Trafikverket om de förbättringar i form av gång/cykelväg och mötesplatser som föreslås utmed Krossekärsvägen.

Genomförandet av exploateringen som helhet förutsätts bli reglerat i ett exploateringsavtal mellan kommunen och vardera parten. I detta avtal, som även ska vara klart innan planen antas, ska bl a följande frågor regleras:

- Gränssnittet mellan exploatörernas respektive kommunens åtaganden.
- Åtaganden och fördelning av kostnader för åtgärder utanför planområdet som tex gång- och cykelväg, mötesplatser och VA.

- Föreslagna åtgärder för befintliga dammar så att vattentillgången säkerställs och så att utformningen blir lämplig för större vattensalamander.
- Hantering av dagvatten så att olägenhet inte uppstår utanför planområdet.
- Tider för utbyggnaden, bl a med hänsyn till anslutningen till nytt reningsverk.

Preliminär ansvarsfördelning

Ovan nämnt avtal mellan parterna anger preliminärt följande ansvarsfördelning:

- Tanumbostäder ansvarar för alla åtgärder inom det område som planeras för flerbo- stadshus. Gränsdragning regleras i samband med en gemensam förrättning för hela området.
- Markägarna ansvarar för alla åtgärder inom området med tomter för friliggande bostadshus.
- Kostnader för projektering och utbyggnad av anläggningar utanför planområdet skall fördelas efter en överenskommen procentsats för respektive part.
- Fasta kostnader för anslutning av kommunalt va, el, tele och TV skall fördelas efter en princip där nyttan av respektive anläggning avgör fördelningen.

Den fortsatta driften av vägar, naturområden och ledningssystem inom villaområdet kommer att övergå till en gemensamhetsanläggning där respektive villafastighet får andelar efter nyttan. Då dessa anläggningar är sammankopplade med motsvarande inom Tanumbostäders område kommer även Tanumbostäder AB att ingå i gemensamhetsanläggningen. Fortum kommer att äga en transformator inom området och kan ingå i anläggningen eller säkerställa tillgängligheten med servitut.

Anslutningsvägen kommer att passera över den samfällda marken Krossekärr S:2. Vägen kommer även fortsättningsvis att användas för fastigheten Kuseröd 1:52 som också föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet förutsätts en gemensamhetsanläggning för vägar, naturområden, VA- och dagvattensystem. Gemensamhetsanläggningen bör också omfatta bilväg ut till Krossekärrsvägen (ägandet kan kvarligga i S:2) samt gång- och cykelväg inom planområdet. Anläggningen förutsätts bli bildad av lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. Om inte överenskommelse med Krossekärrs samfällighetsförening kan nås beträffande nyttjandet av vägen S:2, ger detaljplanen stöd för ett lantmäteribeslut där vägen upplåts till fördel för bostäderna i planområdet.

Gång- och cykelväg utanför planområdet föreslås övertas av Tanums kommun efter utbyggnad/förbättring. Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planförslaget har kostnadsberäknats av ”Projektledarna i Strömstad AB”. Beräkningarna visar preliminärt att projektet är realiserbart från ekonomisk synpunkt.

Befintlig fastighet, Kuseröd 1:52, föreslås kunna nyttja upprustad anslutningsväg, gång- och cykelvägar samt ledningssystem utan kostnader för investeringen. Däremot bör även denna fastighet delta med avgifter för den fortsatta driften i förhållande till nyttan.

Exploateringen kommer att belastas av och bekosta följande översiktsplaneanläggningar, vilka helt eller delvis skulle kunna vara kommunala.

- Anslutningsväg inom planområdet från bebyggelseområdet till Krossekärrsvägen.
- Ny gång- och cykelförbindelse utmed Krossekärrsvägen mellan anslutningspunkten vid planområdet och korsningen med Tage Wikströms gata samt utbyggnad av mötesplatser på samma sträcka. Trafikverket är väghållare för Krossekärrsvägen och kan ev via kommunen lämna bidrag till utbyggnaden av gång- och cykelvägen.
- Vatten- och avloppsledningar inom planområdet till Krossekärrsvägen alternativt till anslutningspunkt inom Grönemadsområdet. Ev behov av tryckstegring i vattenledningssystemet kan behövas för nyexploateringen och ska då belasta exploateringen.

Inlösen och ersättning

Anslutningsvägen mot väg 1010 ligger till största delen på fastigheten Krossekärr S:2. Den förutsätter intrångsersättning på en sträcka av ca 200 m. Planen förutsätter att tillgängligheten till vägen ordnas och säkerställs genom en anläggningsförrättning eller på annat sätt. Samråd har skett med representant för Lantmäteriet, vilken bedömt att anläggningsförrättning är en framkomlig metod.

Tekniska frågor

Utredningar, tillstånd mm

Plangenomförandet förutsätter följande kompletterande tekniska utredningar:

- Geotekniska utredningar för grundläggning av byggnader, vägar och ledningar.
- Utredning angående detaljutformning och konstruktion av dagvattendamm i samråd med biologisk expertis. Utredningen skall även visa principen för avvattning och ledningsdragning i området.
- Ny gång- och cykelväg utmed Krossekärrsvägen och mindre ändringar av vägens planprofil kräver planeringsinsatser enligt Väglagen, vilket innebär att Trafikverket i samråd med Tanums kommun tar fram en förstudie och därefter en arbetsplan. Befintligt utredningsmaterial bör kunna användas som underlag för förstudien. Dessa handlingar processas på ungefär samma sätt som en detaljplan men i särskild ordning.
- En teleledning mellan Kuseröd 1:52 och 1:95 kan behöva flyttas. Flyttningen ska beställas hos Skanova minst fyra månader innan önskat genomförande.

Dokumentation och kontroll

Besiktning av angränsande bebyggelse skall ske före och efter sprängningsarbeten.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 10 år. Planens genomförandetid har föreslagits börja 2014-01-01 med anledning av att utbyggnaden inte kan påbörjas förrän området kan anslutas till nytt reningsverk.

Samråd

Programsamråd

Ett planprogram daterat 2004-01-14, godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) 2004 och var utsänt för programsamråd till myndigheter och enskilda under perioden 2004-02-05 -- 2004-03-12. Synpunkterna har sammanställts i en separat samrådsredogörelse daterad 2009-06-01. Dessa synpunkter föranledde bearbetning av planen inför plansamrådet. Planprogrammets utbyggnadsområde inom Kuseröd 1:3 utgick efter programsamrådet med undantag av ett litet hörn för lokalväg/gång- och cykelväg. Antalet bostäder minskades förhållandevis mycket, från ca 50 st till ca 35.

Plansamråd

Plansamrådet ägde rum mellan 2009-10-19 och 2009-11-30. Synpunkterna under plansamrådet har sammanställts i en ny samrådsredogörelse daterad 2010-04-14. Med anledning av dessa synpunkter har samrådshandlingen bearbetats till föreliggande utställningshandling. Bl a har åtgärder för större vattensalamander och en ny gång- och cykelväg utmed Krossekärrsvägen studerats och arbetats in i planen. Se även den separata samrådsredogörelsen.

Utställning

Planförslaget har under tiden 2010-07-14 – 2010-09-10 varit utställt för granskning enligt PBL 5:23. Synpunkterna efter utställningen har sammanställts i ett utlåtande daterat 2011-06-07. Med anledning av synpunkterna har utredningen om vattensalamander omarbetats och utställningshandlingarna reviderats med avseende på disposition av bebyggelse och vägar i områdets östra del, bestämmelser för naturmark mm. Se närmare i det separata utlåtandet.

Revidering 1

Efter utställningen har genomförandebeskrivningen reviderats med avseende på tidplanen och genomförandetiden. Ett stycke om båtbyggor har utgått.

Revidering 2

Avsnittet om tillfart över Krossekärr S:2 har förtydligats.

Medverkande i planarbetet

Planen har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i samråd med Tanums kommun, Tanumbostäder och ägarna till Kuseröd 1:2 och 1:3.

WSP Samhällsbyggnad

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Björn Johansson
Arkitekt

Tanums kommun

Moa Leidzén
Planeringsarkitekt