



**TANUMS  
KOMMUN**

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden,  
Tanums kommun, 2014-07-01, § 151

Laga kraft 2015-04-02

Detaljplan för del av fastigheten

## TANUMS – RÖRVIK 1:141 m fl

Grebbestad, Tanums kommun

Dnr: 1999.0377-314 MBN

Antagandehandling

Upprättad 2013-09-24,

justerad 2014-06-02

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Allmänt

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

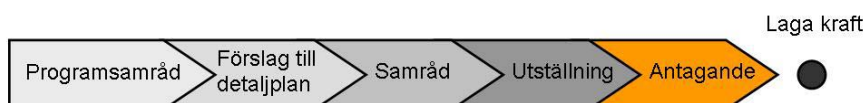
Denna beskrivning omfattar fördelningen av ansvar och möjligheter att genomföra detaljplan för del av fastigheten Tanums-Rörvik 1:141 m fl i Grebbestad.

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

#### Planprocessen

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande. Planarbetet påbörjades innan maj 2011 och upprättas därför enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (SFS 1987:10). Det innebär att förslaget till genomgår både samråd och utställning innan det tas upp för antagande.

#### Tidplan



Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

oktober 2013	Beslut om utställning av förslag till detaljplan
november 2013	Utställning
december 2013	Utlåtande
juli 2014	Antagande av detaljplan
augusti 2014	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga 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 utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

## Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan ägarna till marken inom planområdet, d v s ägarna till fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 och ägare till övrig mark inom planområdet (Tanums kommun).

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i följande tabell.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
<b>LOKALGATA</b>	<i>Tanums kommun</i>	<i>Tanums kommun</i>
<b>GÅNGVÄG</b>	<i>Tanums kommun</i>	<i>Tanums kommun</i>
<b>NATUR</b>	<i>Tanums kommun</i>	<i>Tanums kommun</i>
<b>Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar</b>	<i>Tanums kommun</i>	<i>Tanums kommun</i>
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
<b>B</b>	<i>Fastighetsägare</i>	<i>Fastighetsägare</i>
<b>Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar</b>	<i>Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt</i>	<i>Fastighetsägare</i>

Tanums kommun ansvarar för befintlig gata och gångväg, samt för utbyggnad av ny gata och gångbana. Likaså ansvarar kommunen för skötsel av naturmarken inom planområdet.

Fastighetsägare ansvarar för uppförande och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

## Avtal

Kommunen har upprättat ett planavtal med ägarna till fastigheten Tanums - Rörvik 1:77 som reglerar plankostnaderna.

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av planen upprättas efter utställning och ska vara godkänt innan planen antas.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

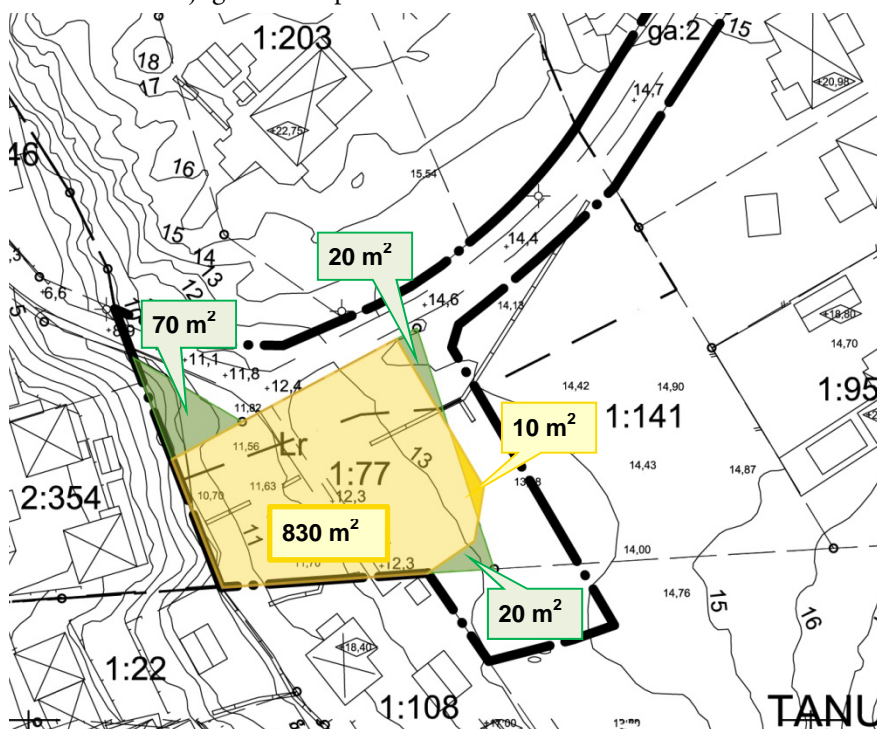
### Fastighetsägare

Fastigheten Tanums – Rörvik 1:77 är i enskild ägo. I övrigt utgörs marken inom planområdet av kommunal mark, delar av fastigheterna Tanums – Rörvik 1:141 och Tanums – Rörvik 1:91. Fullständig sammanställning av fastigheter, rättigheter och gemensamhetsanläggningar inom och intill planområdet redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

## Fastighetsbildning

För att planen ska kunna genomföras enligt förslaget måste en reglering av fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 genomföras. Det gäller dels två delar på vardera 20 m<sup>2</sup> av fastigheten mot öster, vilka behöver tas i anspråk för anläggande av vägen och för att möjliggöra tillfart till fastigheten Tanums-Rörvik 1:108. Dels gäller det en trekant om ca 70 m<sup>2</sup> i nordvästra delen av fastigheten, vilken föreslås bli allmän plats i syfte att ge gående utsikt från gångvägen. För att skapa en funktionell fastighetsgräns mot gatan föreslås även en mindre markbit om ca 10 m<sup>2</sup> regleras från Tanums-Rörvik 1:141 till Tanums-Rörvik 1:77.

Efter att fastighetsbildning är utförd kommer Tanums-Rörvik 1:77 att omfatta cirka 830 m<sup>2</sup>, vilket innebär att storleken minskas med cirka 100 m<sup>2</sup>. Tanums kommun, såsom ägare till fastigheten Tanums-Rörvik 1:141, kommer att köpa denna mark på ca 110 m<sup>2</sup> av ägarna till Tanums-Rörvik 1:77 i samband med fastighetsregleringen. Samtidigt får ägarna till Tanums-Rörvik 1:77 möjlighet att köpa 10 m<sup>2</sup> av Tanums Kommun.



Kartbilden visar storlek på ytor som behöver regleras. Avgränsningen av fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 efter genomförd plan är markerad med gula ytor. Gröna ytor övergår till allmän plats och avstyckas från Tanums-Rörvik 1:77.

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder som fastighetsreglering och ledningsrättsfrågor samordnas lämpligen till ett tillfälle.

## Gemensamhetsanläggning

För vägar och grönytor finns en gemensamhetsanläggning, Grebbestad ga:2. I gällande byggnadsplan är det enskilt huvudmannaskap, men det finns i dagsläget ingen verksam förening. I praktiken sköter kommunen vägarna.

Den östra delen av lokalgatan ingår i Grebbestad ga:2, medan resterande del ligger utanför. Gemensamhetsanläggningen behöver därför omprövas. Omprövningen sker genom en ny förrättning, vilket innebär att alla delägare ska kallas. Förrättningen initieras av Tanums kommun.

## Servitut

För Tanums-Rörvik 1:77 finns ett servitut för väg fram till fastigheten. Fastigheten belastas även av servitut för väg till förmån för den intilliggande fastigheten Tanums – Rörvik 1:108 i söder. Vid ett genomförande av planen kommer en ny gata att byggas ut. Det innebär att både fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 och fastigheten Tanums – Rörvik 1:108 kommer att få fastighetsgräns direkt mot gatan, varför dessa båda servitut för väg upphävs i samband med en förrättning.

## Ledningsrätt

Fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 belastas av ledningsrätt för allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar till förmån för Tanums kommun. Ledningar leder till fastigheten Tanums-Rörvik 1:108 i söder. Den befintliga ledningsrätten begränsar byggrätten betydligt för Tanums - Rörvik 1:77 och en flytt av ledningarna är nödvändig för att kunna bebygga fastigheten.

Kommunen har ambitionen att alla kommunala ledningar ska ligga inom mark som utgör allmänplats i detaljplan. Det är tekniskt möjligt att anordna en ny förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen till Tanums - Rörvik 1:108 från öster vid föreslagen vändplan och tillfart till fastigheten. Det skulle innebära omläggning av ledningar och eftersom fastigheten ligger på en lägre nivå än föreslagen gata skulle det även innebära att ledningarna för spill- och dagvatten inte får självfall utan behöver pumpas.

För att minimera förändringarna för fastigheten Tanums-Rörvik 1:108 och för att möjliggöra en rimlig byggrätt på fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 föreslås att ledningarna flyttas några meter västerut. Ledningsrätten måste då omprövas i en lantmåteriförrättning. Utrymme för ledningarna är säkerställda med ett u-område i planen.

## EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

### Plankostnader

Planarbetet bekostas av ägarna till fastigheten Tanums – Rörvik 1:77, varför planavgift i samband med bygglovgivning inte kommer att tas ut.

Kommunen kommer att ta ut kostnader av ägarna till fastigheten Tanums – Rörvik 1:77 för kommunens handläggning av planen.

### Lokalgata och natur

Kommunen kommer i ett exploateringsavtal att reglera fördelning av kostnader för utbyggnad av lokalgata.

Kostnader för inlösen av mark och fastighetsbildning belastar Tanums kommun. Kommunen bekostar även iordningställande och skötsel av naturmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för att en ny utsiktsplats med sittbänk iordningställs i anslutning till gångvägen.

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vatten-, spill- och dagvattenledningar byggs ut i gatan och Tanums-Rörvik 1:77 kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet i anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av vatten- spill- och dagvattenledningar från anvisad anslutningspunkt och inom den egna fastigheten. Kostnad för flyttning av befintliga vattenledningar på fastigheten Tanums-Rörvik 1:77 belastar ägarna till fastigheten.

### Geoteknik/grundläggning

Ett geotekniskt utlåtande för Tanums-Rörvik 1:77 är framtaget av Inhouse Tech 2012-04-01. Bedömningen när det gäller grundläggning är att den för småhus kan ske med plintar eller grundsula på berg/frikationsjord. Enligt utlåtandet får dock inte byggnad uppföras närmare släntkrönet än en angiven linje, väster om blå linje på kartbilden här intill, utan att bergteknisk sakkunnig utfört besiktning. Byggrätt för bostadshus medges inte i planförslaget nedanför denna linje.

Bergslänter och berghällar inom och i anslutning till planområdet är stabila och det finns ingen rasrisk. Markarbeten inom området kommer inte att påverka bergsstabiliteten enligt bergteknisk utredning, Bergab 2013-06-04.



## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har utarbetats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kajsa Björquist och Linda Hansson.

Planförslaget har handlagts av Moa Leidzén, plan- och byggavdelningen, Tanums kommun.

## JUSTERING

Efter utställningen har texten i genomförandebeskrivningen förtydligats angående upphävande av servituten och omprövning av ledningsrätten.

På plankarta, illustration och i planbeskrivning har inga ändringar skett. Gjorda justeringar finns även beskrivna under rubriken *Justering* i planbeskrivningen.

Justeringarna av planhandlingarna har bedömts vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Ny utställning av planförslaget har därför inte bedömts vara nödvändig.

Moa Leidzén  
Tanums kommun

Kajsa Björquist  
Rådhuset Arkitekter AB