

Antagen av kommunfullmäktige,
Tanums kommun, 2012-10-22 § 96.
Laga kraft 2013-02-22.

Detaljplan för del av

YTTERBY S:5 m fl

Södra Heestrand

Tanums kommun

Antagandehandling

Upprättad 2012-03-14,

justerad 2012-08-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

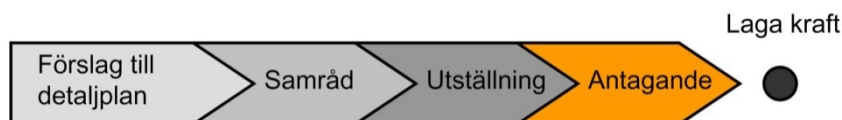
Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelningen av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för del av Ytterby S:5 m.fl. Södra Heestrand i Tanums kommun. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

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

Planprocessen

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådats och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Planarbetet har påbörjats innan nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) började gälla och upprättas därför enligt den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).



Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet.

Sep	2012	Antagande i Kommunfullmäktige
Okt	2012	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägaren 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 rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterande”.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl.a. ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Vägföreningen genom Heestrands södra vägförening är huvudman för väg och annan allmän plats inom planområdet.

För den allmänna vägen 889 är det Trafikverket som är väghållare.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i efterföljande tabell.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>		
GENOMFART, Väg 889	<i>Trafikverket. Inget nytt genomförande anläggningen finns idag</i>	<i>Trafikverket</i>

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG	<i>Vägföreningen. Befintliga vägar. Nytt genomförande vid Alebacken och Rösenas väg.</i>	<i>Vägföreningen</i>
P-PLATS	<i>Vägföreningen. Inget nytt genomförandeansvar, anlägg- ningen finns idag.</i>	<i>Vägföreningen.</i>
NATUR	<i>Vägföreningen. Inget nytt genomförande, naturkaraktären behålls.</i>	<i>Vägföreningen.</i>
Vatten, avlopp, dag- vattenledningar	<i>Tanums kommun.</i>	<i>Tanums kommun.</i>
EI- och teleledningar	<i>Respektive distributör.</i>	<i>Respektive distributör.</i>
ga:2 väg, allmän plats	<i>Vägföreningen</i>	<i>Vägföreningen</i>
ga:3 vattenledning	<i>Delägande fastigheter</i>	<i>Delägande fastigheter</i>
<u>Kvartersmark</u>		
B	<i>Fastighetsägare</i>	<i>Fastighetsägare</i>
E₁ (transformator)	<i>Elbolaget</i>	<i>Elbolaget</i>
J	<i>Fastighetsägare/arrendator</i>	<i>Fastighetsägare/arrendator</i>
EI- och teleledningar	<i>Respektive distributör</i>	<i>Resp. distributör</i>
Vatten, avlopp, dag- vattenledningar	<i>Respektive fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt</i>	<i>Resp. fastighetsägare</i>
u (Vatten, avlopp och dagvattenledningar)	<i>Tanums kommun</i>	<i>Tanums kommun</i>
u₁ (dagvattenledning/- dike)	<i>Vägföreningen</i>	<i>Vägföreningen</i>

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Vattenområde</u>		
W	<i>Fastighetsägaren</i>	<i>Fastighetsägaren</i>
WV	<i>Fastighetsägaren</i>	<i>Fastighetsägaren</i>
ga:1 flytbrygga	<i>Samfällighetsförening</i>	<i>Samfällighetsförening</i>

Väg 889

Planområdet berör en liten del av väg 889. Vägen ingår i det statliga vägnätet och Trafikverket är väghållare och ansvarar för skötsel och underhåll av den allmänna vägen, betecknad GENOMFART i planen. Genomförandet av planen medför ingen förändring av det statliga väghållaransvaret. Ansvar för väg 889 kommer även i fortsättningen att ligga på Trafikverket.

I Tanum kommuns utredning om möjliga sträckningar av gång- och cykelvägar finns väg 889 med. Det finns dock inget beslut fattat om en eventuell utbyggnad av gång- och cykelväg utmed väg 889. Detaljplanen utgör inget hinder om en eventuell sträckning av gång- och cykelväg skulle bli aktuell här.

Övriga vägar och parkering

Vägföreningen är drift- och underhållsansvarig för vägar och parkering i området.

Naturmark

Ansvar för skötsel av naturmarken inom planområdet belastar Vägföreningen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Tanums kommun är ansvarig för utbyggnaden och drift av det kommunala VA- och dagvattennätet.

Kvartersmark

Inom respektive avstyckad fastighet inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för byggnader och anläggningar uppförande och underhåll.

Avtal

Planavtal

Ett detaljplanavtal har upprättas 2010-05-28 mellan Heebuktens stugägarförening och Miljö- och byggnadsnämnden, Tanums kommun.

Arrendeavtal

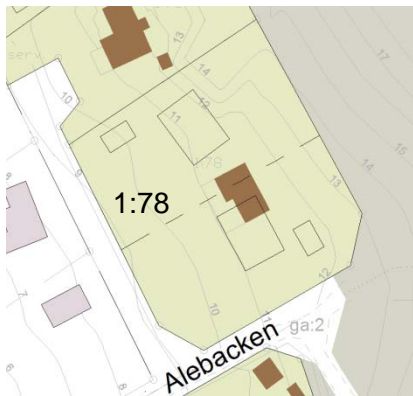
Ett arrendeavtal med rätt att uppföra en sjöbod/förråd/brygga finns upprättat till förmån för ägaren till fastigheten Ytterby 1:67 och belastar mark- och vattenområdet på fastigheten Ytterby 1:27 (Tanums kommun). Arrenderätten får inte inskrivas.



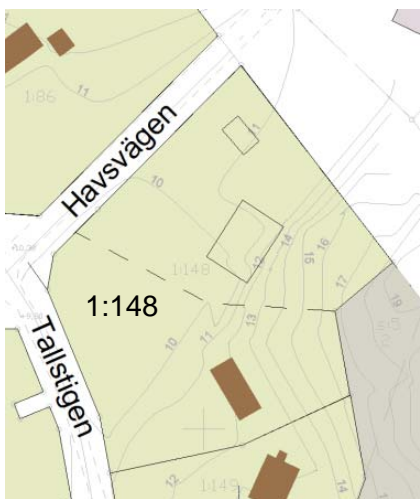
Sjöbodarna sett från söder. Marken arrenderas ut av Tanums kommun.



Sjöbodar och bryggor sett från väster. Flytbryggan utgör Ytterby ga1.



Från Ytterby 1:78 kan styckas av en tomt. Nya tomtstorlekar blir 1200m² per tomt. Är möjlig om befintlig huvudbyggnad flyttas eller ersätts i annat läge.



Ytterby 1:148 kan delas i två tomter på ca 1470 m² och ca 1495 m².

Ytterby 1:123 kan delas i två tomter på ca 1315 m² och ca 1550 m². Är möjlig om befintlig huvudbyggnad flyttas eller ersätts i annat läge.

Ytterby 1:46 kan delas i två tomter på ca 1320 m² och ca 2175 m².

FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsägare

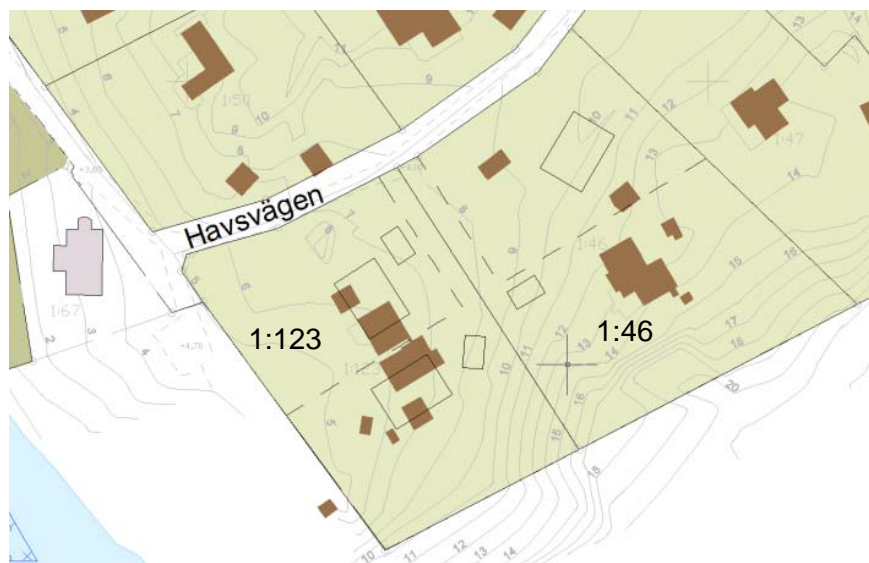
Marken inom planområdet utgörs till stor del av privata tomter och ägs av enskilda fastighetsägare. Vägar och mycket av naturmarken inom området utgörs av marksamfälligheten Ytterby s:5. Natur- och vattenområdet i väster (Ytterby 1:27) ägs av Tanums kommun, medan natur- och hållmarken i öster (Ytterby 1:156) är i privat ägo.

Fullständig sammanställning av fastigheter, rättigheter och gemensamhetsanläggningar inom och intill planområdet redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Inom området finns flera stora fastigheter. Med en bestämmelse om minsta tomtstorlek på 1200 m² finns möjlighet att dela några utav de större fastigheterna. Samtliga stora fastigheter har inte förutsättningar för att kunna delas. Terrängförhållanden, landskapsbild, byggrättens läge etc. begränsar möjligheterna att dela fastigheter på några ställen inom planområdet.

Sex fastigheter (Ytterby 1:46, 1:48, 1:49, 1:78, 1:123 och 1:148) har bedömts som lämpliga och möjliga att dela i två fastigheter och har i planförslaget getts möjlighet till detta. Fastigheten Ytterby 1:49 har bedömts möjlig att stycka i tre tomter. *Se illustrationer på denna och nästa sida.*





Ytterby 1:48 kan delas i två tomter på ca 3005 m² och ca 1510 m².

Ytterby 1:49 kan delas i tre tomter på ca 1210 m², ca 1235 m² och ca 1510 m².

Marksamfälligheter

Genom en marksamfällighet, Ytterby s:5, ägs den allmänna platsmarken (natur och vägar) till största delen gemensamt av fastigheterna inom området (ej fastigheterna vid Alebacken). En mindre del av den allmänna platsmarken, hällmark längst i öster, ägs av samfällighetsföreningen i angränsande område genom marksamfälligheten Ytterby s:4

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar reglerar hur ingående fastigheter tillsammans ska samverka för drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom området. Gemensamhetsanläggningar inrättas av lantmäterimyndigheten på fastighetsägarnas begäran. Vid en lantmäteriförrättning fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts- och underhållsfrågor m.m. Beslut om gemensamhetsanläggning gäller för all framtid och gäller fastigheten.

Inom planområdet finns idag tre befintliga gemensamhetsanläggningar. Det är Ytterby ga:1 (flytbrygga med tillhörande anordningar), Ytterby ga:2 (väg och annan allmän plats) och Ytterby ga:3 (vattenledning).

För Ytterby ga:1 (flytbrygga) föreslås ingen förändring.

Vid upprättandet av nu gällande planer och bildandet av gemensamhetsanläggningen Ytterby ga:2 har tillfartsvägar för fastigheterna Ytterby 1:51 och 1:52, samt 1:80 missats. För att säkerställa dessa befintliga tillfartsvägar för fastigheterna Ytterby 1:51 och 1:52, samt 1:80 föreslås allmänplats natur bli allmänplats lokalväg på två ställen i planen. Det innebär att den befintliga

gemensamhetsanläggningen Ytterby ga:2 (väg) måste omprövas och utvidgas på dessa två ställen. Även en minskning av Ytterby ga:2 måste ske när allmänplats natur övergår till kvartersmark för de befintliga sjöbodarna på fastigheten 1:27. Omprövning sker genom en ny förrättning, vilket innebär att alla delägare ska kallas. Förrättningen initieras av vägföreningen.

Gemensamhetsanläggning Ytterby ga:3 (vattenledning) kommer att behöva omprövas/upphävas efter utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Då kommer anslutningspunkt för vatten och avlopp att finnas vid fastighetsgräns och ga:3 blir verkningslös. Detta berör dock endast två delägarfastigheter, Ytterby 1:50 och 1:67.

Servitut

Inom planområdet finns idag servitut (väg) till förmån för den privata fastigheten Ytterby 1:52 och belastar Ytterby s:5. Tillfarten för 1:52 föreslås säkerställas genom lokalväg i planen, varför servitutet inte är nödvändigt efter planens genomförande.

Till förmån för den privata fastigheten Ytterby 1:51 finns servitut med rätt att bibehålla och underhålla befintlig sjöbod och brygga samt att ha tillgång till båtplats. Servitutet belastar fastigheten Ytterby 1:27 (tidigare 1:26).

Förutom ovan nämnda fastighet Ytterby 1:51 har följande fastigheter inom planområdet servitut på båtplats i Heebukten: Ytterby 1:39-44, 1:46-50, 1:52 och 1:62 (totalt 13 stycken fastigheter). Servitutet belastar fastigheten Ytterby 1:27.

Ledningsrätt

Tanums kommun har idag två befintliga ledningsrätter Lr 1 (belastar Ytterby s:4 och Ytterby s:5) och Lr 2 (belastar Ytterby 1:27 och Ytterby s:5).

För att säkerställa utrymme för kommunens vatten-, spill- och dagvattenledningar som ingår i det allmänna ledningsnätet inom de privatägda fastigheterna Ytterby 1:129 och 1:130 kan anläggningsägare Tanums kommun få rätt därtill genom ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks om hos Lantmäteriet och prövas genom lantmäteriförrättning.

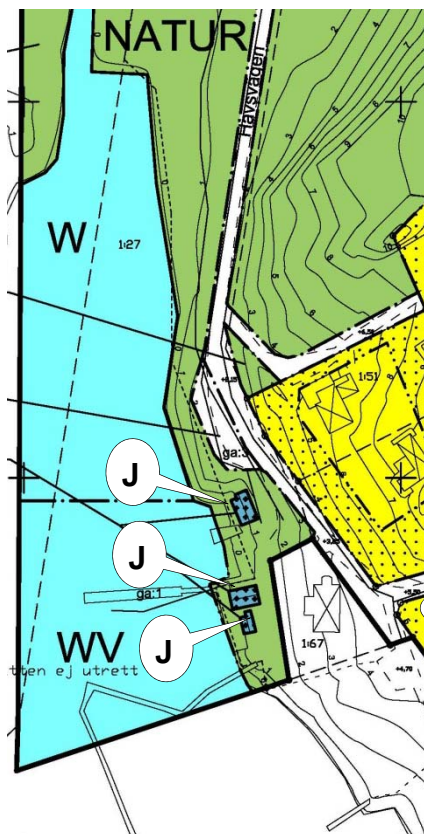
Befintlig dagvattenledning/-dike i gränsen mellan fastigheterna Ytterby 1:40, 1:42, 1:63-66 tillhör inte det allmänna. Ledningen har anlagts och sköts av vägföreningen.

113 § - förordnande

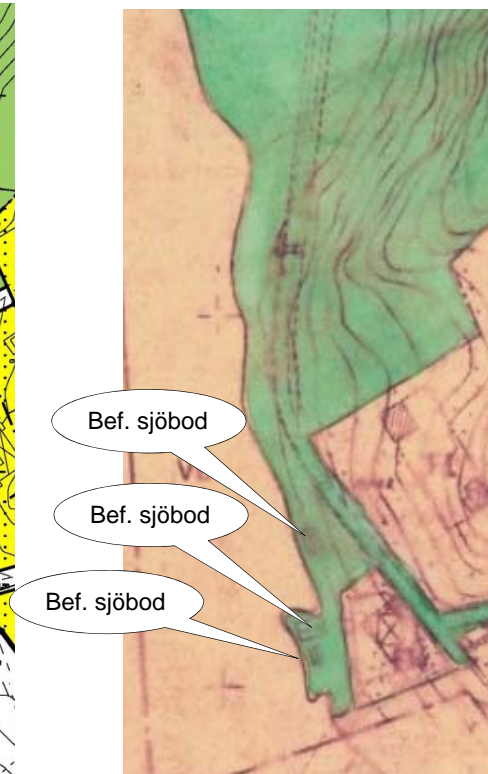
För allmänna platsmarken inom hela planområdet gäller förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandet belastar del av Ytterby 1:27, del av Ytterby s:5 och del av Ytterby 1:156. Tanums Kommun äger Ytterby 1:27, medan Ytterby 1:156 är i privat ägo. För delägande fastigheter i marksamfälligheten Ytterby s:5 hänvisas till tillhörande fastighetsägarförteckning.

I planen föreslås att en mindre del av förordnandet som ligger inom naturmark Ytterby 1:27 ska tas i anspråk för befintliga sjöbodar enligt illustrationer nedan. I övrigt lämnas alla områden för gemensamma områden för allmänplats inom de gamla detaljplanerna oförändrade. För att mark där förordnandet gäller ska kunna tas i anspråk för annat ändamål än allmän plats måste förordnandet upphävas. Upphävandet görs av länsstyrelsen efter ansökan från Tanums kommun.

Rättighetshavarna informeras om det planerade upphävandet och dess konsekvenser samt ges möjlighet att lämna synpunkter. Förordnandet ligger kvar i den nya detaljplanen på den mark som inte upphävs via länsstyrelsens beslut.



Utdrag ur plankartan. Område för befintliga sjöbodar på kvartersmark J, där 113 §-förordnandet måste upphävas.



Läge för befintliga sjöbodar är markerat på utdrag ur gällande byggnadsplan BPL 06:331. Grönmarkerat område omfattas av förordnande enligt 113 § BL.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Allmänt, plankostnader

Planarbetet bekostas av Heebuktens stugägarförening, varför planavgift enligt PBL 12:9, inte kommer att tas ut.

Kommunen kommer att ta ut kostnader av föreningen för den del som hänger samman med kommunens administrativa handläggning.

Fastighetsbildning

Kostnader för ombildning av fastigheter och bildande av nya gemensamhetsanläggningar belastar respektive fastighet och ingående fastigheter såvida ingen annan överenskommelse träffas inom ramen för respektive förrättning.

Vägar och trafik

Befintliga tillfartsvägar på naturmark för fastigheterna Ytterby 1:51, 1:52 och 1:80 säkerställs i planen som lokalväg. Vägar finns redan idag och några kostnader för genomförande bedöms inte tillkomma. Kostnader för framtida drift och underhåll kommer att åligga vägföreningen.

Eventuell upprustning av befintligt vägnät regleras inte i detaljplanen utan hanteras inom ramen av den ordinarie verksamheten för vägföreningen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Alla fastigheter kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet och anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten finns utanför fastighetsgräns. Dagvatten leds via dagvattenledningarna till öppet dike och en utsläppspunkt utanför planområdet i sydväst.

Utbyggnaden av ledningsnätet inom planområdet bekostas av Tanums kommun. Anslutningsavgifter till kommunalt VA-nät kommer att tas ut av Tanums kommun enligt den kommunala VA-taxan.

Den enskilde fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av vatten- spill- och dagvattenledningar från anvisad anslutningspunkt och inom den egna fastigheten.

Berg- och geoteknik

En berg- och geoteknisk undersökning har utförts av Ramböll och finns redovisat i PM Geoteknik Södra Heestrand framtagen 2011-06-13 och reviderad 2011-12-09. För befintliga förhållanden samt för planerad tillåten byggnation bedöms stabiliteten i hela området vara tillfredställande.

Lösa block inom området ligger stabilt och ingen rasrisk föreligger. I samband med eventuella schaktarbeten inom området ska blocken tas omhand eller säkras. Exploatör/fastighetsägare som utför åtgärd ansvarar för att lösa block tas om hand.

Fastighetsägare till Ytterby 1:83 ansvarar för att de två lösa blocken inom fastigheten rensas bort eller säkras för att förhindra okontrollerad tippning av dessa.

Radon

Tanumkustens berggrund har hög radonhalt och byggnader ska uppföras radonsäkert, vilket regleras med planbestämmelse.

Värme, el och tele

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för el och tele. Kostnader för ny- och omläggning av kabel och eventuella övriga anläggningar belastar fastighetsägaren, i de fall det är hänförliga till åtgärder inom egen fastighet.

Avfall

Gemensamma sopanläggningar inom området ska ha en enklare utformning, t ex sopskåp, vilket inte är bygglovpliktigt. Vägföreningen ska samråda med kommunen och Rambo AB beträffande utformning och placeringar inom området. Kostnader för uppförande, skötsel och underhåll av gemensamma sopanläggningar inom området åligger vägföreningen.

MEDVERKANDE

Planförslaget har utarbetats av Rådhuset Arkitekter AB genom Linda Hansson, planeringsarkitekt och Carin Trägårdh, arkitekt.

JUSTERING

Efter utställningen har bestämmelsen för radon formulerats om på plankartan. På plankartan har även information om att planen är upprättad enligt

ÄPBL (1987:10) lagts till. På illustrationen har inga ändringar skett.

I genomförandebeskrivningen har följande justeringar gjorts:

- Termen vägsamfällighet har bytts ut mot vägförening.
- I tabellen under rubriken ”*Ansvarsfördelning*” har beskrivningen av ga:2 och ga:3 har flyttats till rubriken ”*allmänna platser*”.
- Beskrivningen av omprövningen av ga:2 har förtydligats under rubriken ”*Gemensambetsanläggning*”.
- Fastighetsägarens ansvar har för lösa block har förtydligats under rubriken ”*Berg- och geoteknik*”
- Beskrivning av sopanläggningars utformning, placering och ansvar för kostnader har lagts till under en ny rubrik ”*Avfall*”.

Justeringar gjorda på plankarta och i plan- och genomförandebeskrivningarna finns 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 nödvändig.

Olof Jönsson
Tanums kommun

Linda Hansson
Rådhuset Arkitekter AB