

2005-10-04  
Antagandehandling

**Detaljplan för del av Vik 3:1 m.fl., Kämpersvik, Tanums kommun, Västra Götalands län.**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN**

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

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Beslut i MBN om programsamråd	2004-09
Beslut i MBN om samråd	2005-05
Beslut i MBN om utställning	2005-12
MBN:s beslut om godkännande och antagande	2006-04
Laga kraft	2006-05

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

#### **Genomförandetid**

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

Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade 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 kommer inte heller att vara huvudman för VA-anläggningarna inom planområdet. Oavsett detta har kommunen det fulla ansvaret för urinhämtningen och urinhäntningen.

## **Ansvarsfördelning**

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
LOKALGATA	Exploatören	Fastighetsägarna
NATUR	Exploatören	Fastighetsägarna
B, bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
VA-anläggningar	Exploatören	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning

## **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, Södra Hamngatan 4, 452 30 Strömstad. Lantmäteriförrättning kan normalt sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

## **Vatten och avlopp**

Avloppssituationen i Käpersvik är idag löst genom en överföringsledning till reningsverket i Fjällbacka. I dagsläget finns kapacitet att ansluta fler fastigheter och tillstånd har erhållits från tekniska nämnden att ansluta planområdet till kommunens VA-nät. Renvattenförsörjningen löses också genom anslutning till kommunens ledningsnät.

Enligt beslut från länsstyrelsen, miljöskydds enheten, har det även godkänts att anlägga VA-ledningarna i vattnet i Kämperöds vik.

För toalettssystemen kräver kommunen generellt att urinen skall separeras. Sådana system skall väljas, som avskiljer närsalterna och gör det möjligt att återföra dessa till jordbruket. Detta har införts som bestämmelse i detaljplanen. Urinen kommer att omhändertas i en eller flera gemensamma tankar som förlägges inom tomtmark.

Förrådsbodarna får inte anslutas till VA-nätet.

Dagvattenledningar anläggs inom planområdet och leds från området. Även dränerings- och takvatten anslutes till dagvattenledningarna.

## **Grönområden (NATUR) och vägar (LOKALGATA)**

Förvaltningen av dessa områden ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsförening. Naturmarken inom planen behöver ej iordningställas men väl skötas (såsom badet vid Killebäck).

Halsviksvägen, som är statsunderstödd, är belagd med oljegrus och har idag en vägbredd som varierar mellan 2,95 - 4,9 meter. Bredast är körbanan öster om bron. Väster om bron, vid Stusserödsvägen, övergår körbanebredd till ca 3 meter, vilket är en halv-

meter mindre hårdgjord yta än vad räddningstjänsten kräver för att ta sig fram med räddningsfordon och ambulans. Förslaget är att Halsviksvägen breddas till 4,5 meter med 1 meter bred gångbana. Gångbanan bör gå ända fram till Kämpersviks busshållplats. Detta skulle innebära att räddningstjänsten och sopbilen kan ta sig fram samtidigt som en vägbredd på 4,5 meter medger möte mellan två personbilar. Sopbilen behöver ett svängutrymme på 7,5 meter så inom planområdet har det anordnats två stycken vändplatser för detta ändamål. Eftersom det går att köra genom och runt det västra bostadsområdet behövs bara en vändplats i denna del. Den smala bropassagen över vattendraget är inte tillräckligt bred för att medge möte mellan två bilar, så med andra ord blir det en naturlig hastighetssänkning eftersom det ena fordonet får vänta medan den andra passerar.

Innan utbyggnaden av området påbörjas skall exploatören kontakta vägföreningen och i samråd med denna besiktiga Halsviksvägen. Erforderliga förbättringar av Halsviksvägen och anläggandet av nya lokalgator inom planområdet görs av exploatören varefter dessa förvaltas av fastighetsägarna genom lokal vägförening. Exploatören ansvarar även för alla eventuella skador på Halsviksvägen (även hus och brunnar) som kan uppkomma genom byggnationen.

## **El**

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns. En transformatorstationer kommer troligtvis att behövas anläggas inom planområdet.

## **Avtal**

Planavtal finns mellan Tanums kommun och exploatören. Avtalet reglerar ersättning för kommunens kostnader i samband med planarbetet.

Ett avtal bör även upprättas mellan exploatören och vägföreningen (Halsviksvägen) som reglerar eventuella skador samt inträde/nyttjanderätten.

## **Bygglov**

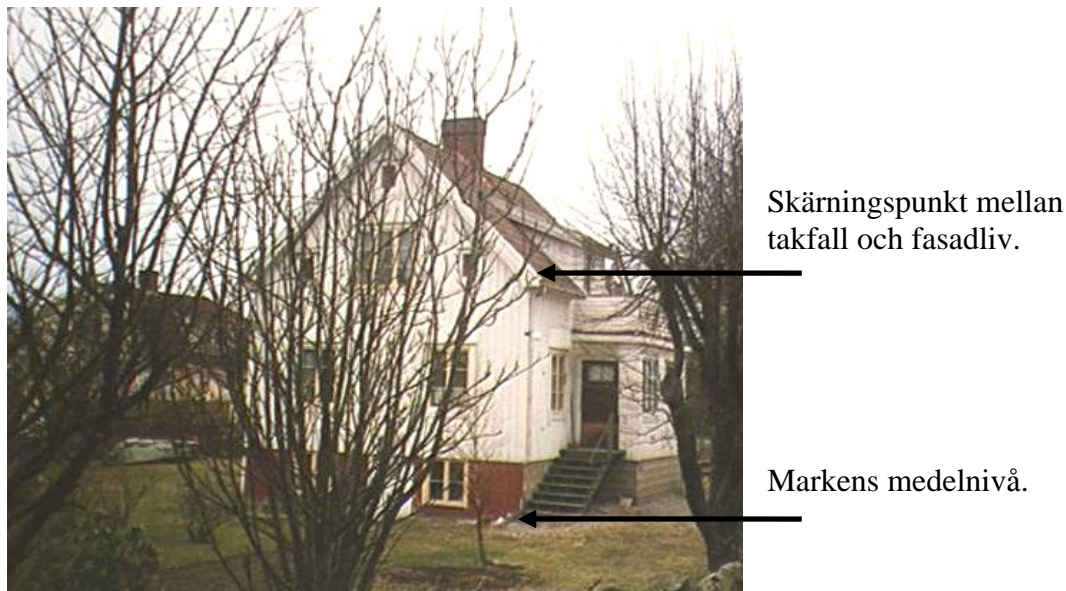
Bygglov prövas av Miljö- och byggnadsnämnden, Tanums kommun, enligt Plan- och Bygglagen (PBL). Om den sökta åtgärden inte strider mot detaljplanen lämnas bygglov under förutsättning att genomförandetiden börjat löpa och att de allmänna villkoren i 3 kap PBL är uppfyllda. Under förutsättning att det är 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. Så långt möjligt har användningsgränserna lagts i befintliga fastighetsgränser för att undvika onödiga fastighetsbildningar.

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 undelätta tolkningen av planen har, så långt möjligt, egenskapsgränserna lagts parallellt med användningsgränserna.



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.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägoförhållande**

All mark inom planområdet (9,84 ha) är i enskild ägo.

### **Fastighetsbildning**

Genom detaljplanen skapas 30 stycken nya byggrätter vilket innebär att nya fastigheter kan bildas genom avstyckning inom planområdet.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Nya gemensamhetsanläggningar ska inrättas för grönområden samt vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet. Samtliga aktuella anläggningar ligger på privat mark. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

För grönområdena inom planområdet är utgångspunkten att fastighetsägarna själva ska förvalta områdena. Förutsättningar för denna förvaltning tillskapas förslagsvis genom att 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.

För hamnområdet föreslås även bildas en samfällighet där fastighetsägarna inom planen, men även andra fastighetsägare i Kämpersvik blir delägare. På så sätt uppnås en stark koppling mellan småbåtshamnen och fastighetsägare i Kämpersvik.

Beträffande vägfrågan inom planområdet så skall vägarnas status och förvaltning mm tydliggöras och säkerställas genom en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen då även de nya vägarna inrättas som gemensamhetsanläggningar. Vid denna lantmäteri-förrättning kommer även de nya fastigheternas andel i Halsviksvägen att bestämmas.

Exploatören tar initiativet till att erforderliga gemensamhetsanläggningarna inrättas genom en lantmäteriförrättning där det även säkerställs utrymme för anläggningarna samt beslutas om deltagande fastigheternas delaktighet och kostnadsansvar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanens genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen. Fastighetsägarna skall betala alla med detaljplanearbetet förenade kostnader (se avtal mellan Tanums kommun (miljö- och byggnadsnämnden) och exploatören) samt för genomförandet av detaljplanen.

Erforderliga lantmäteriförrättningar betalas av exploatör / respektive fastighetsägare.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

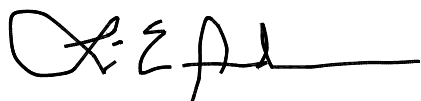
Inga ytterligare utredningar bedöms krävas i planskedet. Grundläggning av ny byggnad, utformning med hänsyn till radonrisk samt utformning av eventuella enskilda avloppslösningar redovisas i samband med bygglovsansökan.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Bengt Sjögren

Stadsarkitekt

Genomförandebeskrivningen är upprättad av CIM&BIM Arkitekter AB i samarbete med ovannämnda kommunala tjänstemän.



Lars-Erik Andersson  
Planarkitekt



Marie Wallström  
Fysisk planerare

Justerad: 2006-06-27  
Antagen av MBN: 2006-06-27  
Laga kraft: 2008-09-04