



Bild: RB-flyg

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖVERBY 1:7 M FL

TANUMS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2002-03-26
Reviderad 2002-08-14

Antagen av MBN 2002-10-29, § 393
Laga kraft 2003-10-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Detaljplan för Överby 1:7 m fl. Tanums kommun, Västra Götalands län**

ORGANISATORISKA FRÅGOR***Genomförandetid***

Genomförandetiden är 10 år. Denna räknas från dagen då detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap. Detta innebär, att planens allmänna platser (vägar och naturmark) förvaltas av fastighetsägarna.

Bygglov

Bygglov för bostäder 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.

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. Lantmäteriförrättning kan normalt sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Vatten och avlopp

Avloppsfrågan löses lokalt efter anvisningar från miljöavdelningen, Tanums kommun. Åtminstone två nya infiltrationsanläggningar ska anläggas inom planens E-områden. Anläggningarna är gemensamma för flera fastigheter och skall ta emot deras BDT-vatten. Urin kan tas emot i gemensamma tankar som förläggs i E-områdena. Alternativt kan urin hanteras separat för varje fastighet. Exploatören anlägger dessa gemensamma anläggningar inklusive ledningsnätet fram till tomtgräns. Anläggningarna överlåts därefter till fastighetsägarna som sköter den fortsatta driften genom en samfällighetsförening, se nedan under fastighetsrättsliga frågor.

Dricksvattenförsörjningen ska också lösas lokalt genom att anläggandet av en eller flera borrhälsbrunnar. Exploatören utreder lokalisering och anlägger därefter erforderliga brunnar. Eventuellt finns möjlighet för de nya tomtarna att ansluta sig till befintliga anläggningar i intilliggande planområde. Dagvatten omhändertas lokalt.

Grönområden (NATUR) och vägar

Naturmark inom planen behöver ej iordningställas. Förvaltningen av dessa områden ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen. Exploatören anlägger lokalväg i byggnadsområdet som därefter överlåts och förvaltas av fastighetsägarna. Vid anläggande av det nya planområdets östra infart skall arkeologisk expertis medverka, se planbeskrivningen s. 6. Kontakter skall tas med Bohusläns museum i god tid före detta arbete påbörjas.

EI

Den 10 kilovolts luftledning som går rakt igenom det planerade bebyggelseområdet ska flyttas. Omlokaliseringen ombesörjs av ledningens ägare efter samråd med exploatören och Miljö- och byggnadsnämnden. För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns.

Exploateringsavtal

Exploatören och kommunen träffar avtal om:

- standard och utformning av VA-anläggningar och ev. även andra gemensamma anläggningar
- återställning av stenbrött inom planområdet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markåtkomst

Marken inom det nya bostadsområdet ägs av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar ska inrättas för vägar, grönområden och avloppsanläggningar inom planområdet.

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 Överby 1:7 som omfattas av planområdet. Då bestämmer exempelvis fastighetsägarna 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.

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

Gemensamhetsanläggningarna inrättas i en lantmåteriförrättning, som söks och bekostas av exploatören. I förrättningen säkerställs utrymme för anläggning samt beslutas om deltagande fastigheternas delaktighet och kostnadsansvar.

De nya tomterna måste anslutas till Överby ga:2, som är den enskilda väg som fungerar som utfart från planområdet till allmänna vägen. Även detta kan ombesörjas i ovan nämnda lantmåteriförrättning.

Strandskydd och naturreservat.

Länsstyrelsen förordnar, om särskilda skäl finns, att strandskyddet skall upphöra inom de delar av planen som idag omfattas av strandskydd.

Strömstad 2002-03-26

Reviderad 2002-08-14



Gränsland Arkitektkontor
Martin Kvarnbäck

PLANBESKRIVNING

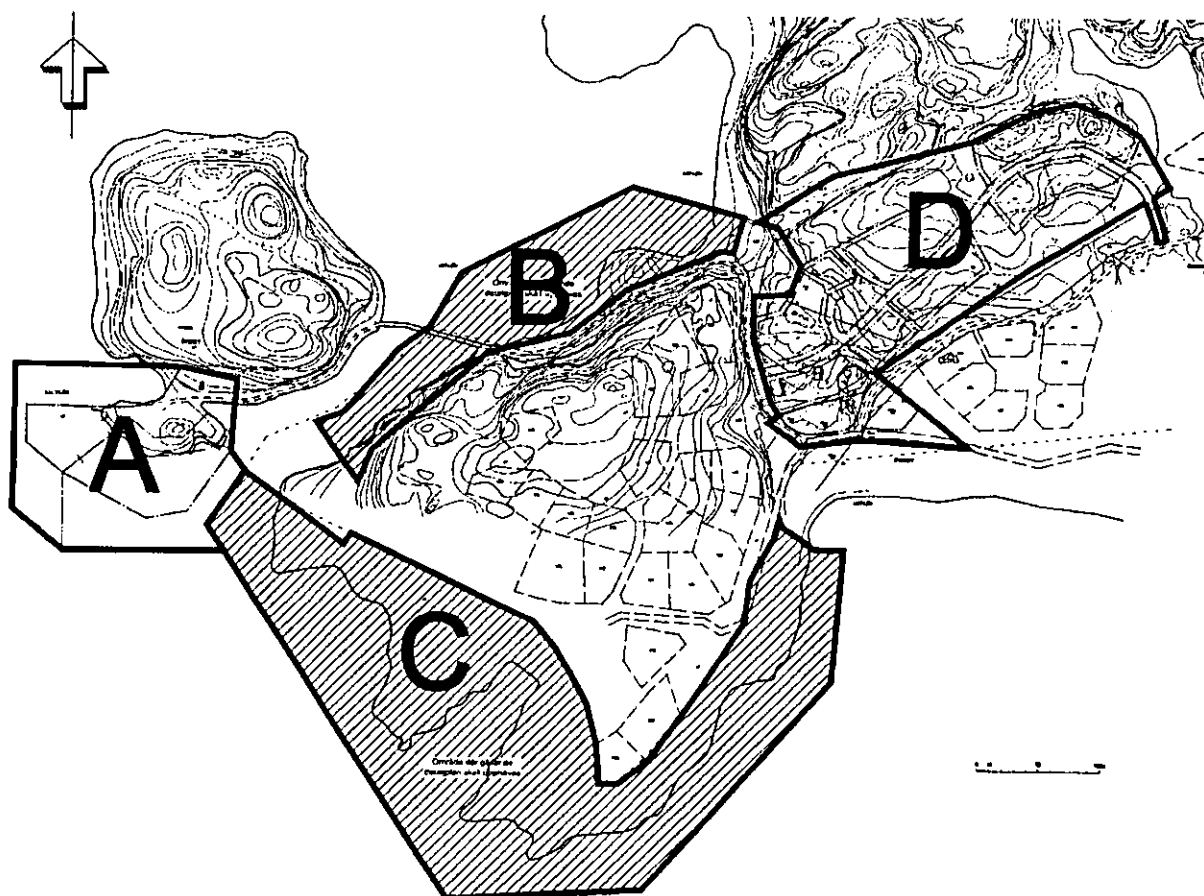
Detaljplan för del av Överby 1:7 m fl, Tanums Kommun, Västra Götalands län

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta

PLANENS OMFATTNING VID ANTAGANDE (REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING)

Planförslaget har fram till och med utställning omfattat fyra delområden, se nedan. Efter utställning har planförslaget reviderats så att tre av dessa områden inte längre skall omfattas av antagandebeslut. Motivet framgår av Länsstyrelsens utställningsyttrande samt kommentarerna till detta, se utlåtande efter utställning. I korthet är motivet att ett ställningstagande om hamnutbyggnad på Böckern, vid A (och därmed upphävande av hamnområde vid B och C) skall avvakta en pågående prövning i miljödomstolen om hamnutbyggnad för del av område A. Text och bilder som berör områdena A-C har strukits ur planförslaget.

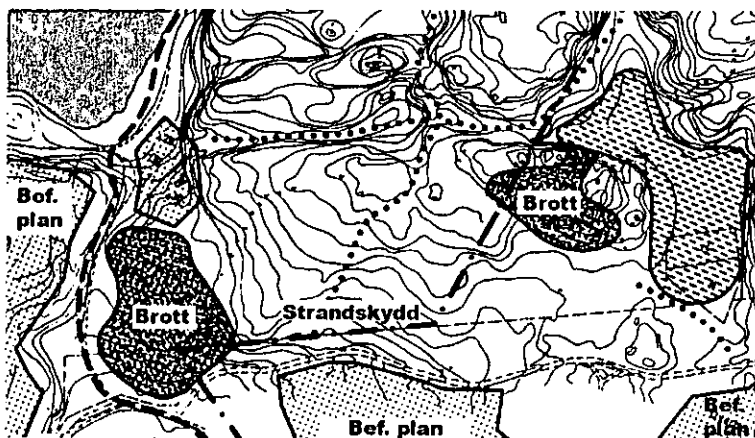


- A Utvidgad hamnområde vid Böckern (utgår)
 B,C Upphävande av gällande detaljplan (utgår)
 D Planområde för nya tomter (kvarstår)

Detaljplaner, förordnanden

Föreliggande detaljplan berör två befintliga detaljplaner. För Överby 1:28 m fl fastigheter gäller en detaljplan fastställd 1971-10-18 (14-LUR-637). Planen omfattar 24 tomtplatser som alla är bebyggda. Byggrätten är 75 m² för bostad och 15 m² för uthus. Planen anger även ett område för hamnändamål mot Böckern (Th) och ett område för friluftsbad (Rb).

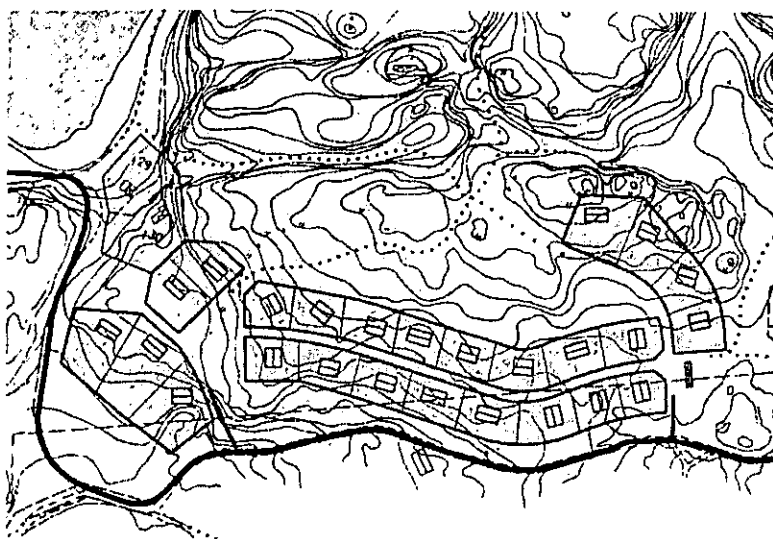
För Överby 1:7 m fl fastigheter gäller en detaljplan fastställd 1974-01-28 (14-LUR-675). Planen omfattar 26 tomtplatser varav samtliga är sålda och utbyggnad pågår. Byggrätten är 60 m² för bostad och 15 m² för uthus.



Delar av planområdet ligger inom strandskydd enligt MB 7 kap.



Gällande detaljplaner



Program för planområdet

Planprogram för området har varit utsända på samråd under 1994 och 1998-99. I det senaste samrådet förordades en bearbetning utifrån alternativet i bilden till vänster.

Synpunkter framfördes om att i den fortsatta bearbetningen skulle gångpassagerna genom området göras bredare.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen medger 25 nya tomter genom förtätning mellan två befintliga planområden. Planområdets läge gör att tomterna med stor sannolikhet kommer nyttjas för fritidsändamål.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: "Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning."

Planarbetet har föregåtts av planprogram i två omgångar, 1994 och 1998. I programskedet prövades olika lokaliseringsalternativ. Slutsatsen av programsamrådet var att de nya tomterna ska ligga så samlat som möjligt, se bild under "Program för Planområdet".

Placeringen av tomterna tar sin utgångspunkt i stenbrottsområden, som idag är svårframkomliga. I den fortsatta bearbetningen av planen har naturliga lägen för gångstigar genom planområdet och möjligheten få en avskärmande trädriddå mellan befintlig väg och den nya bebyggelsen varit styrande.

Sammantaget innebär detta att planen så långt möjligt hushållar med mark och vattenområden. Tomterna är lokaliserade till det område som är mest lämpadat.

PLANDATA

Planområdet är c:a 4,8 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, friluftsliv, turism enligt Miljöbalken (MB). Den yttre kustzonen omfattar områden av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken och omfattas också av särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap miljöbalken.

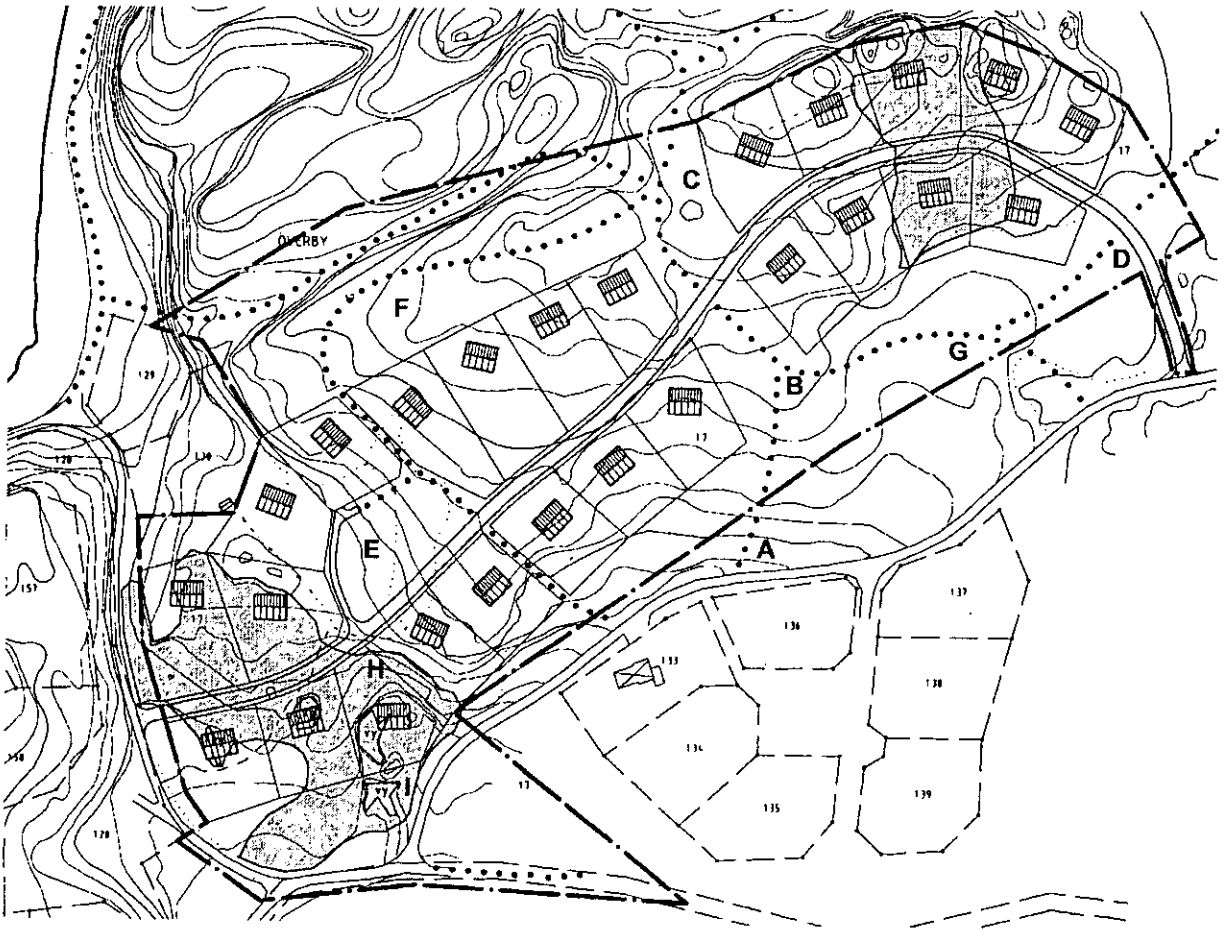
I översiktsplanen, antagen i maj 2002, står att för kustzonen (Rky-områden) eftersträvas en i huvudsak oförändrad markanvändning. Som rekommendationer anges:

Naturvårdens, turismens och det rörliga friluftslivets intressen skall prioriteras. Ny bebyggelse bör tillåtas endast i undantagsfall, som komplettering till befintlig bebyggelse, där det är klarlagt att bevarandeintressena inte motverkas. Småbåtshamnar ska kunna utvecklas i områden där kommunen och länsstyrelsen, genom utredning finner det lämpligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den mark som berörs av bebyggelse består av stenbrott i två delområden (gråtonat på bilden nedan). Mellanliggande mark består i söder av gles tallskog på ett tunt moränlager (vid E) och med frilagda berghällar i den norra (vid F). I sydost (vid G) ligger ett blötare område med högvuxen granskog. Samtliga dessa delar har undantagits från bebyggelse efter bearbetning av planförslaget. Motiven är: hålla berghällarna fria (F), bevara avskärmande trädunge (E) och att skapa en buffertzozon mot befintlig väg och befintlig bebyggelse (G).



Stigar inom planområdet är diffusa och dåligt upptrampade. Delvis kan detta antas bero på att tillgängligheten är dålig genom stenbrotten. Enklarest passeras området i nordsydlig riktning från A-C där en delvis upptrampad stig finns.

Markerad stig mellan B-D finns inte idag. Under blöta perioder är det svårt att passera området vid G. Från D och söderut nyttjas därför den nyanlagda vägen även för gående.

För tomter som gränsar mot hållmark anges en planbestämmelse (n_1) som förhindrar sprängning och utfyllnad.

Geotekniska förhållanden

All mark för bebyggelse, utom stenbrotten ligger med ringa djup till fast berg. Grundläggning kan ske på plintar eller med platta på mark.. Stenbrotten har mycket varierande nivåer med skrotstenshögar om 3-4 meter och hålor. Hela markytorna vid stenbrotten måste återställas

och grovplaneras i samband med byggande av vägar och ledningar för området. Packning av sprängsten bör utföras innan enskilda tomter bebyggs. Planområdet ligger inom område där förhöjda markradonhalter kan finnas. På plankartan anges därför bestämmelse som reglerar utförandet med hänsyn till radonrisker.

Fornlämningar, kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Bohusläns stenbrott är av kulturhistoriskt intresse, men idag finns inget färdigt system för att värdera enskilda stenbrott. Under samrådet har Bohusläns museum utfört en arkeologisk utredning som i första hand inriktade sig på eventuell förekomst av fornminnen.

Utredningen visar på fynd av slagen flinta vid punkterna B och D, se karta på föregående sida. Detta innebär att vid byggande av väg vid punkten D krävs närvaro av arkeologisk expertis. Detta för att dokumentera och arkivera eventuella yttrigare fynd. I övrigt ligger byggrätterna på hällmark eller inom stenbrottsområde. Efter samråd med Bohusläns Museum har vägdragning och tomtindelning justerats vid punkten H för att möjliggöra att en karaktäristisk brottyta får stenbrottsverksamheten sparas.

Bebyggelse, användning

Samtliga tomter anges för bostadsändamål. Plansystemet (fr.o.m. 1987) skiljer inte på helårs- eller fritidsändamål.

Bebyggelse, utformning

För samtliga tomter anges en byggrätt om 120 m² byggnadsarea. Denna area inkluderar eventuella uthus. Angiven area följer den praxis som utvecklats på senare år inom kommunen för nya och äldre fritidsområden.

Byggnadshöjden 4,0 m medger byggande med grundmur eller plintar i en våning eller med platta på mark och med inredd vind. Tre tomter i det södra stenbrottet har stora höjdskillnader och kräver omfattande markarbeten. För att undvika höga stödmurar medges för dessa tre tomter att souterrängvåning får anordnas. Planbestämmelsen är utformad så att endast vid byggande med souterrängvåning medges en högre byggnadshöjd.

Service

Planområdet ligger långt från offentlig och kommersiell service. Närmaste livsmedelsbutik är vid Knäm, ca 10 km bort.

Tillgänglighet

Samtliga tomter kan anordnas med god tillgänglighet från parkering på tomt och fram till bostadsentré.

Byggnadskultur och gestaltning

Planbestämmelser om utformning begränsar sig till fasadmaterial och takvinkel. Hur återställandet av stenbrotten går till har stor betydelse för områdets karaktär. Kallmurar av skrotsten kan prövas för att ta upp höjdskillnader inom området. Befintliga brottytor vid H skall rensas och lämnas fria, se även under "fornlämningar och kulturhistoria"

Lek och rekreation

Områdets naturkaraktär utanför tomterna ska så långt möjligt bevaras. Några särskilda anläggningar för lek behövs inte.

Naturmiljö

Centralt genom planområdet sparas ett område för gångstigar. Även mark markerad med E på plankartan (alternativa placeringar av infiltration) skall så långt möjligt lämnas orörda respektive återställas som naturmark.

Det sydvästra E-området, som idag till stor del är stenbrott, skall i sin helhet återställas som naturmark, där farliga hålor skall fyllas igen. Eftersom anläggandet av en infiltrationsbädd är ett tänkbart alternativ för att tillföra de massor som krävs har marken angetts som E-område på plankartan. Återställandet av denna mark är av allmänt intresse, men inget givet utfall av att planen genomförs, och skall därför säkerställas i exploateringsavtal.

Drygt hälften av planområdet ligger inom strandskydd enligt MB 7 kap. Det berörda markområdet är väl avskilt från strandområdet och saknar betydelse för bad- och friluftsliv. Strandskyddet föreslås upphävt inom planområdet.

Gator och Trafik

Plandelen har två väganslutningar. Avsikten är att leda av trafik så tidigt som möjligt för att minska störningar. Rundkörning medges, men kan skyltas så att denna möjlighet normalt inte utnyttjas. Personbilar ska i första hand vända på respektive tomt, större fordon nyttjar möjligheten till rundkörning. På så sätt undviks att anordna ytkrävande vändplatser och ingreppen i naturen blir mindre. Vägbredd vid tomterna bör vara minst c:a 3,5 meter, infarterna till respektive tomt breddas och nyttjas för möten. Om infarterna inte kan nyttjas görs vägen 4,5 meter bred.

Där vägen korsar den nordsydliga gångstigen görs körytan c:a 2,5 m meter bred och läggs så långt möjligt direkt på berghällarna. Yta för backvändning av personbil läggs direkt på orört berg.

Störningar

Planen föranleder inga restriktioner angående störningar. Gällande miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken för SO₂ (svaveldioxid) och Pb (bly) kommer inte att överskridas. Gränsvärden för NO₂ (kvävedioxid) som gäller fr.o.m. 2005-12-31, kommer inte att överskridas. Grundbelastningen i området är låg. Bebyggelse enligt detaljplanen ger låga tillskottshalter.

Vatten och avlopp

Särskild planbestämmelse finns som föreskriver ”Toalettsystem skall vara kretsloppsanpassade. Sådan system skall väljas som avskiljer närsalterna (urinseparering) och gör det möjligt att återföra dessa till jordbruket”. Detta är den standardformulering som tillämpas av Tanums kommun vid nyplanering. I detaljplanen har 2 st. områden reserverats för infiltrationsanläggningar. Avlopp skall lösas gemensamt för hela planområdet.

Två lösningar för urinseparering kan prövas som kan uppfylla kommunens krav:

- Enkelseparering. Dvs. urin och c:a 2 dl vatten per spolning avleds för sig. Fekalier avskiljs torrt i en tunna eller motsvarande. BDT-vatten (bad, disk och tvätt) avleds i separat system via slamavskiljare till efterrening i en infiltrationsanläggning.
- Dubbelseparering. Om det är möjligt med hänsyn till närheten till vattentäkter kan även ett system där både BDT-vatten och fekalier leds vidare till infiltration prövas.

Inom planområdet krävs alltså ett gemensamt ledningsnät oavsett vilket avloppssystem man väljer. Vattenförsörjning för området bör lösas gemensamt, se även genomförandebeskrivningen.

Värme

Uppvärmning sker via egna värmekällor. Direktverkande el tillåts ej. Omkoppling skall kunna göras till alternativa energislag.

El, tele

Plats för transformator lämnas i planens östra del. Befintlig 10kV-luftledning inom planområdet måste kablas. Befintlig tele-ledning inom planområdet skal kablas.

Avfall

Sophämtning sker vid varje tomt. Källsorterade förpackningar skall lämnas på återvinningsgård, t ex vid Knäm. Kommunen har inte längre ansvar för återvinning av olika sopfraktioner. Grovsopor och olikas avfallsfraktioner kan lämnas på kommunens återvinningscentral Tyft.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 10 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Gränsland Arkitektkontor på uppdrag av Renshogen AB, Ricky Samuelsson. Genomförandebeskrivningen har upprättats av lantmätare Martin Kvarnbäck.

Från Tanums kommun har medverkat:

Bengt Sjögren

Stadsarkitekt

Birgitta Jonsson

Miljöchef

Ingvar Olofson

Miljöinspektör

REVIDERING

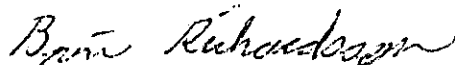
Efter utställning har planhandlingarna reviderats enligt vad som anges på sidan 1. Dvs. Text, bilder och kartor omfattar endast område D enligt bilden på sidan 1.

Redaktionella ändringar har utförts av text och bilder. Texten under översiktliga planer har ersatts med tillämpliga delar från ny översiktplan (antagen i maj 2002). Plankartan har kompletterats med nytt E-område, för transformator, i öster.

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2002-03-26

Reviderad

2002-08-14



Björn Richardsson

Arkitekt