

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 överlåtes 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 borrade brunnar. Exploatören utreder lokalisering och anlägger därefter erforderliga brunnar. Eventuellt finns möjlighet för de nya tomterna 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.

El

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 stenbrott inom planområdet

FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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 lantmäteriförrättning, 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 lantmäteriförrättning.

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 Kvarnback