

Antagen av KF 2002-10-17

Laga kraft 2002-11-15

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

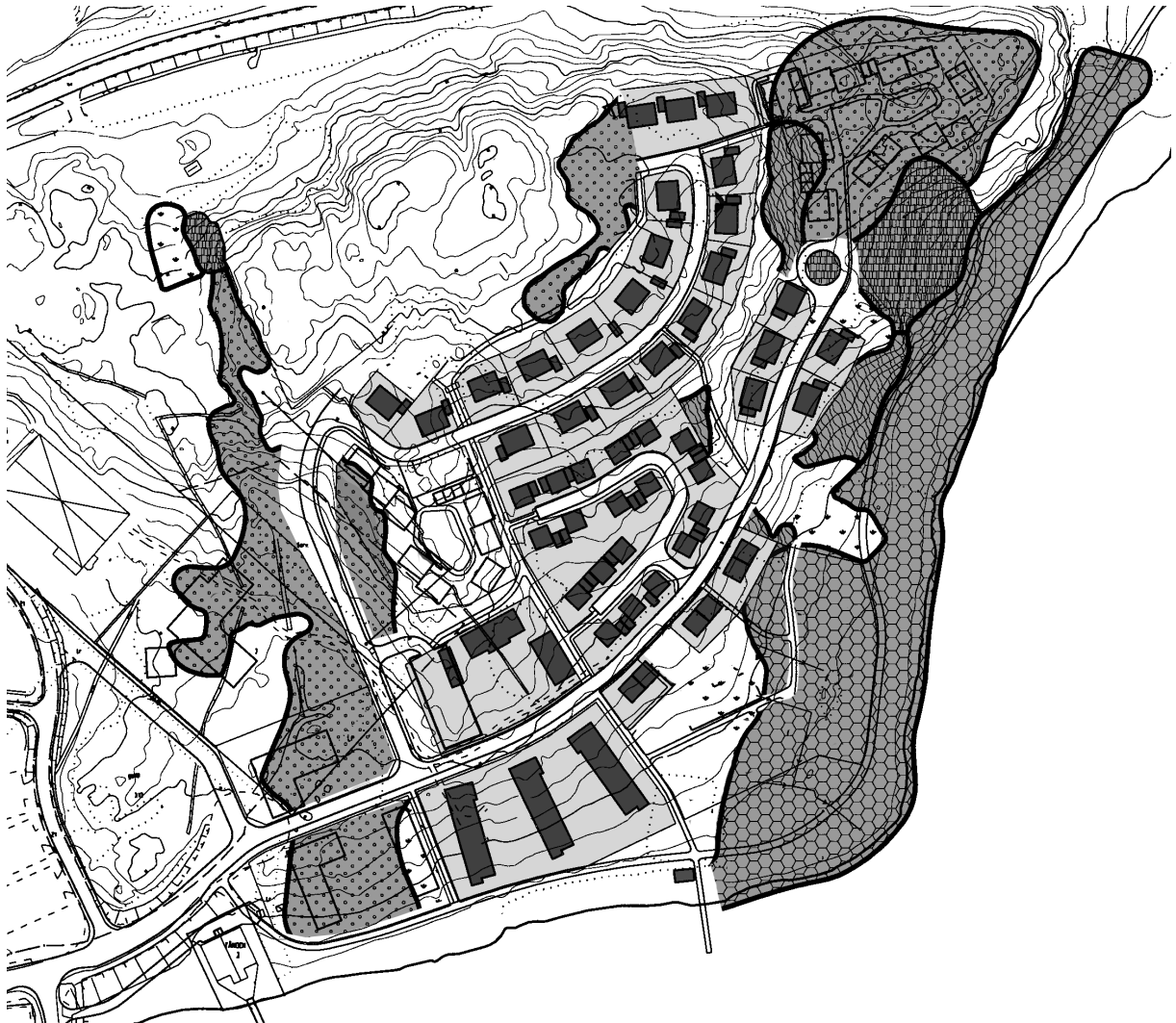
Detaljplan för del av Strömstad 3:13, Tången, Strömstads Kommun

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

MN beslut om utställning	2002-04-25
Utställning	maj-juni 2002
MN godkännande för antagande	2002-08-29
KF beslut om antagande	2002-10-17
Laga kraft tidigast	november 2002

Planen kommer sannolikt att genomföras i etapper. I nedanstående figur redovisas hur en första etapp skulle kunna se ut. De två områden som där tomterna inte är gråtonade kan utgöra en andra etapp. Återstående kvarter (se illustrationskartan) kan utgöra senare etapper.



#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

### **Huvudmannskap, ansvarsfördelning**

Planen har kommunalt huvudmannskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och förvaltning av planens allmänna platser (GATA, NATUR, PARK, BAD m.m.)

Strömstads kommun tar fram detaljplanen och kan därefter låta en eller flera byggherrar bygga delar av kvartersmarken. Den kvartersmark som respektive byggherre får bygga ut efter kommunens anvisningar, överlåtes till byggherren genom ett s.k. markanvisningsavtal, se nedan under Avtal.

Eventuella bullerskyddande åtgärder som behöver vidtas mot Oslovägen bekostas av exploatören.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal upprättas mellan markägaren kommunen och byggherren, eller byggherrarna om de är flera. Avtalet reglerar:

- Marköverlåtelse
- Ekonomisk reglering
- Kommunaltekniska anläggningar
- Fastighetsbildning
- Utförande av byggnader och anläggningar
- Byggplatsåtgärder
- Kontroll, besiktning, garanti m.m.
- Säkerhet
- Upplåtelseform
- Försäljning, upplåtelse och anvisningsrätt
- Tidplan
- Överlåtelse av avtalet

### **TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN**

När planen vunnit laga kraft ger den rätt att uppföra bostäder inom planens B-områden. Bygglag krävs för att byggnation ska få påbörjas. Miljönämnden beviljar lovet under förutsättning att ansökan inte strider mot planen, genomförandetiden börjat löpa och den sökta åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. PBL. Miljönämnden kan medge vissa avsteg från planen om det är fråga om mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte.

### **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

All mark ägs av kommunen. Mark som är allmän plats mark ligger kvar i kommunen ägo. Kommunen kan välja att själva avstycka tomter för försäljning eller att avstycka större områden kvartersmark till exploateringsfastigheter och överlåta dessa till någon byggherre.

Områdets värmeförsörjning löses genom att en lokal fjärrvärmeanläggning anläggs, se separat energiutredning. Fjärrvärmeanläggningen inklusive ledningar fram till tomtgräns anläggs av kommunen och ska därefter, när området är utbyggt, övertas av fastighetsägarna inom området. Det sker genom att fjärrvärmeanläggningen inrättas som en gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförrättning. En samfällighetsförening bildas samtidigt som förvaltar den gemensamma anläggningen. En samfällighetsförening bildas i anslutning till förrättningen där

fastighetsägarna inom område är medlemmar. Föreningen kan förvalta anläggningen själva eller uppdra åt en syssloman att sköta den praktiska skötseln för föreningens räkning.

Kvartersmark som inte ingår i enskilda tomter ska förvaltas av berörda fastighetsägare (g-område på plankartan). En gemensamhetsanläggning bildas för dessa fastigheter i en lantmäteriförrättning.

Eventuella arrenden för de kolonilotter som finns inom området kommer att sägas upp av kommunen. Uppsägning kan ske till den 14 mars varje år (fardag) om uppsägningen görs minst sex månader i förväg.

### Vattenverksamhet

Den strandnära skogen översvämmas av Strömsvattnet vid höga vattenstånd. Det innebär att anläggningsåtgärder inom det område som regelbundet översvämmas, är vattenverksamhet i Miljöbalkens mening, se nedanstående bild. Inom planen är det uppfyllning med överskottsmassor samt byggande av GC-väg som är aktuellt inom det område som kan översvämmas. Sådan vattenverksamhet är tillståndspliktig enligt Miljöbalken såvida det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Prövningen av dessa åtgärder enligt Miljöbalken kommer att inledas så tidigt som möjligt, så snart detaljprojektering av fyllnadsområdet och GC-vägen genomförts kan ansökningshandlingar upprättas. Prövningen ska i möjligaste mån samordnas med planprocessen i fråga om underlag och ställningstaganden.

Anläggningsåtgärder som kan innebära grumling av Strömsvattnet ska utföras under tiden 15 december till 31 mars.



*Det gråtonade området på land ligger under högsta uppmätta vattenstånd i Strömsvattnet.*

För Strömsvattnet finns följande vattenstånd uppmätta:

Högsta högvatten	+2,99
Medelvattenstånd	+1,55
Lägsta lågvattenstånd	+1,32

## EKONOMISKA FRÅGOR

En ekonomisk kalkyl för områdets infrastruktur har påbörjats. Kalkylen kommer att ligga till grund för VA- och gatukostnadsavgifter samt exploateringsavtal.

## TEKNISKA FRÅGOR

En geoteknisk utredning har genomförts av GF Konsult AB, vilken refereras under Geotekniska förhållanden i planbeskrivningen.

Bohusläns museum kommer att genomföra en utredning för att fastställa en eventuell förekomst av fornlämningar.

Områdets värmeförsörjning har studerats i en energiutredning som utgör en separat planhandling.

### Tekniskt underlag

Som underlag för plankartan har den kommunala primärkartan använts. Inom planområdet har primärkartan ajourförts under 2001. Utdrag från primärkartan kan rekvireras från Miljökontoret, Strömstads kommun.

En tredimensionell modell av planförslaget har konstruerats. Visning av modellen görs efter överenskommelse med Gränsland Arkitektkontor, telefon 0526-155 60.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads kommun


## REVIDERING

efter utställning har planen reviderats på följande punkter:

- Plankartans KBS-bestämmelse har ersatts med KB<sub>1</sub>S, där B<sub>1</sub> betyder elevhem/uthyrningsrum
- Texten under Geotekniska förhållanden har kompletterats med förtydliganden
- Höjdsättning av gata 4 och 5 har höjts för att minska sprängningsarbetena. Som en konsekvens av detta har tillåtna totalhöjder vid gata 4 och 5 höjts, samt de lägen där souterrängvåningar medges har ändrats.

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2002-05-15

Reviderad 2002-09-12



Martin Kvarnbäck

Lantmätare