

*Antagandehandling*Antagen av KF 2007-09-13
Laga kraft 2007-10-13**DETALJPLAN FÖR
MEDBY 1:36, NORDBY 2:80 m fl**Strömstad, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**1. INLEDNING**

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

2. HUVUDMÄN

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär att det är fastighetsägarna som är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Fastighetsägarna	- vägar och övrig allmän plats - egen bygg rätt samt anläggningar på kvartermark - ledningar för vatten och avlopp - dagvattenhantering
Fortum	- elförsörjning

3. TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Planförslaget ställs ut för granskning under perioden mars – april 2007. Efter behandling av inkomna synpunkter beräknas planförslaget kunna antas av kommunfullmäktige under juni 2007.

När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetiden har föreslagits till tio år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

4. MARKFRÅGOR M M**4.1 Markägandet**

Huvuddelen av marken inom planområdet tillhör Nordby Köpcenter AB, ägare av Nordby 2:80 och 2:81, och Orvelin Shopping Center AB, ägare av Medby 1:36. Nordby Köpcenter AB är numera helägt dotterbolag till Orvelin Shopping Center AB.

För genomförande av planen fordras att bolagens fastigheter kompletteras med mark från angränsande fastigheter i söder. Den mark som berörs är belägen inom fastigheterna Hogdals-Hjälmsberg 1:15, 1:17, 1:20, Hogdals-Hustuft 2:22, Medby 1:8 samt samfällda marken Hogdals-Hjälmsberg s:1.

Allmänplatsmarken inom planområdet utgörs av lokalgata. Lokalgatan skall delvis få ny sträckning. Den nya sträckningen berör mark inom Hogdals-Hustuft 2:22 och samfällad mark inom Nordby s:8.

4.2 Avtal

För genomförande av detaljplanen behöver bolagen träffa avtal med ägarna till de fastigheter som har mark inom planområdet. Kvartersmarken skall förvärvas med äganderätt. Bolagen har träffat avtal med några av fastighetsägarna. Förhandlingar med övriga fastighetsägare planeras vara slutförda innan planen antas.

Mark för allmän plats kan, om markägaren så begär, upplåtas till den gemensamhetsanläggning som har ansvar för förvaltning.

Avtal finns sedan tidigare mellan bolagen om utbyggnad och förvaltning av gemensamhetsanläggningar inom planområdet samt markregleringar. Avtalet behöver uppdateras för att stämma överens med den nu aktuella planen och kan sedan utgöra underlag för fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Utanför området behövs damm för dagvatten anläggas. I dagvattenutredningen redovisas en principlösning som berör mark inom Medby 1:27. Om denna lösning väljs behöver avtal för upplåtelse av mark träffas.

5. FASTIGHETSBILDNING M M

Utökning av kvartersmarken med mark från fastigheterna Hogdals-Hjälmsberg 1:15 m fl fastigheter kan genomföras först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Samtidigt som fastighetsregleringar och ändring av gemensamhetsanläggning genomförs i lantmäteriförrättningar skall servitut bildas som säkerställer rätt att bibehålla väg, markerad med y på plankartan, för fastigheterna söder om planområdet och som har utfart via lokalgatan.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Nordby ga:1, kommer att omprövas och ändras på sådant sätt att den stämmer överens med detaljplan och med de anläggningar som blir gemensamma.

Befintlig bäck som avvattnar marken söder om planområdet behöver läggas om i ny sträckning och kulverteras. I lantmäteriförrättning säkerställs rätten att bibehålla ledningen genom planområdet.

6. TEKNIK

6.1 Vägar

Lokalgatan inom planområdets östra del skall delvis få ny sträckning. Fastigheterna söder om planområdet kommer även fortsättningsvis ha sina utfarter

via lokalgatan i dess nya sträckning. Detta sker genom att anslutningsväg anläggs från befintlig väg längs kvarterstränsen fram till lokalgatans vändplats (området för anslutningsväg är markerad med y på plankartan).

6.2 Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastighetsägarna i området har själva ansvaret för vatten och avlopp.

Va-ledningar finns utbyggt i området. Dessa måste delvis läggas om när de nya byggnaderna uppförs. Avloppsledningarna ansluts till det nya avloppsreningsverket som bolagen uppfört vid Kålvik. Den befintliga renvattenförsörjningen planeras att kompletteras med ny huvudledning från Haldens kommun i Norge.

Dagvatten från området skall ledas till utjämningsmagasin norr om väg 1038. Dagvattnet från området blir separerat från det vatten som i dag avvattnar skogs- och åkermarken söder om planområdet.

6.3 EI

Fortum har elledningar inom planområdet. När byggnader uppförs som berör dessa ledningar skall de flyttas av fastighetsägarna.

6.4 Markstabilisering

Geoutredningen visar att stabilitetsförbättrande åtgärder behöver utföras söder om den västra byggnaden innan byggnadsarbeten påbörjas. Detta kan exempelvis göras med en tryckbank eller att skifta ut delar av fyllnadsmaterial mot lättfyllning.

7. EKONOMI

Kostnaden för upprättande av detaljplanen skall regleras i särskilda avtal mellan kommunen och Nordby Köpcenter AB samt Orvelin Shopping Center AB. Det innebär att planavgift inte ska tas ut vid bygglovansökan.

Utbyggnad av ny sträckning för lokalgata och nytt läge för anslutningsväg för fastigheterna söder därom, Hogdals-Hjälmsberg 1:17 m fl fastigheter, utförs och bekostas av Nordby Köpcenter AB såsom ägare av Nordby 2:80 och 2:81.

8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

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

Åke Holm
Värderingsgruppen