

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Mällby 1:38 m fl, Strömstads Kommun

ANTAGEN AV KF           2004-02-12  
LAGA KRAFT             2006-05-18

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Utställning 2	Sept-okt	2003
MN godkännande för antagande	Nov	2003
KF beslut om antagande	Feb	2004
Laga kraft tidigast	Dec	2004

### 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.

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägaren bygger ut och förvaltar planens allmänna platser (HUVUDGATA, LOKALGATA, GC-VÄG, PARK och NATUR i planen). NATUR behöver normalt sett inte iordningställas utan där handlar det enbart om förvaltning. Planen har enskilt huvudmannaskap för att området ligger utanför tätortens sammanhängande gatunät. Inom Strömstads kommun är det bara inom sådana områden som kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplan.

Planområdet har två exploatörer. HSB är markägare och exploatör i den södra delen som i huvudsak ligger på Mällby 1:38. Strömstads kommun är markägare och exploatör i den norra delen som ligger på Norrkärr 1:50. Respektive markägare ansvarar för planens genomförande inom sin del av planen. Med exploatören nedan avses HSB och kommunen inom sitt respektive område.

### Vägar

Vägar inom planområdet anläggs av exploatören och förvaltas av fastighetsägarna genom en samfällighetsförening. Kommunen svarar för snöröjning. Detsamma gäller GC-vägar med undantag för den som går tvärs igenom planområdet och förbinder Strömstad med Seläter. Den GC-vägen anläggs av exploatören och överlåtes därefter till kommunen som förvaltar den.

### Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Exploatören anlägger VA-ledningar fram till kommunens anslutningspunkter. När kommunen besiktat och godkänt utförandet överlåtes anläggningen till kommunen som därefter förvaltar ledningen.

### Dagvatten

Anläggningar och ledningar för omhändertagande av dagvatten förvaltas av fastighetsägarna genom en samfällighetsförening.

## **Avtal**

Ett avtal har upprättats mellan HSB och kommunen som reglerar

- anläggning och förvaltning av områdets VA-system fram till tomtgräns
- anslutningsavgifter för VA.
- avveckling av den kommunala deponin.
- åtgärder på områdets anslutning till allmän väg
- markbyten för att anpassa fastighetsstrukturen till markanvändningen.
- åtgärder på Mällbybäcken
- standard på vägar och GC-vägar

Ett avtal ska upprättas mellan HSB och kommunen samt kommunen och Vägverket som reglerar utförande och finansiering av områdets tillfarter från väg 1035. Avtalen ska finnas undertecknade innan detaljplanen antas.

Avtal mellan golfklubben och HSB skall upprättas där Golfklubben godkänner de åtgärder som berör Mällbybäcken som föreskrivs i planen. Detta avtal skall föreligga senast då planen blir föremål för antagande.

## **Etappindelning**

Varje kvarter kan byggas som en egen etapp. Lämplig etappindelning kommer att studeras närmare i samband med projekteringen.

## **TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN**

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

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

En exploateringsfastighet (Åneröd 1:20) håller på att bildas för HSB:s del av planområdet bestående av Mällby 1:38 samt de delar av Åneröd 2:3 och Åneröd 1:7 som omfattas av planen, se karta nedan. Mellan exploateringsfastigheten (Åneröd 1:20) å ena sidan och Mällby 1:16, Kejal 2:96 och Norrkärr 1:50 ska därefter fastighetsregleringar genomföras för att anpassa fastighetsgränserna till detaljplanen.

Planens kvartersmark är avstyckningsbar i den bemärkelsen att planen inte innehåller några restriktioner på detta område. Kvartersmarken kan avstyckas till separata fastigheter så länge de nybildade fastigheterna uppfyller lämplighetskraven i 3 kap FBL.

För den mark som i planen utlagts som allmän plats (NATUR, GATA o dyl.) och som blir kvar av exploateringsfastigheten efter avstyckning av enskilda tomter, bildas en marksamfällighet med planområdets fastigheter som delägare. Alternativt överlåter exploatören det som blir kvar av exploateringsfastigheten Åneröd 1:20 till den samfällighetsförening som förvaltar planens allmänna platser.

### **Gemensamhetsanläggning**

För planens gator och gc-vägar (LOKALGATA och HUVUDGATA på plankartan) bildas gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som skall nyttja gatorna, se nedan. Vägområdet upplåtes med nyttjanderätt till anläggningssamfälligheten (de fastigheter vilka har del i gemensamhetsanläggningen). Upplåtelse av marken för vägens behov regleras i den lantmäteriförrättning i vilken gemensamhetsanläggningen bildas och kan ske med stöd av lagkraftvunnen plan och/eller med stöd av överenskommelse med markägarna.

Även planområdets dagvattenanläggningar bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Anläggningsbesluten som reglerar andelstalen i gemensamhetsanläggningarna ska innehålla en bestämmelse som gör det möjligt för samfällighetsföreningen att ändra andelstalen allt eftersom planens genomförande fortskrider.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploatören bekostar och anlägger lokalvägar, GC-vägar och dagvattenanläggningar samt svarar även för lantmäterikostnader för att inrätta dessa som gemensamhetsanläggning. Underhållet av dessa anläggningar fördelas därefter efter de andelstal som respektive fastighet erhåller i lantmäteriförrättningen. Andelstalen fördelas efter nyttjandegrad, dvs. den som använder vägen mest får störst andelstal och därmed störst kostnadsansvar.

HSB bekostar ny anslutning till allmän väg 1035.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### **Geoteknik**

Se planbeskrivningen sidorna 6-9.

#### **Deponin**

Kommunen har tagit fram en avslutningsplan för deponin som finns beskriven i Anpassnings- och avslutningsplan för Grandalens deponi (Scandiaconsult). Deponering av nytt avfall inom de delar, etapp I och II, som i första hand berör planområdet ska enligt Avslutningsplanen fortsätta fram till 2003-12-31 för att sedan upphöra. Med anledning av de avslutningsåtgärder som därefter behöver vidtas, och därmed sammanhängande störningar, finns en planbestämmelse som villkorar bygglov med att deponin (etapp I och II) är avslutad i enlighet med avslutningsplanen.

För HSB:s del är projektets genomförande beroende av att man vet att deponeringen inom etapp I och II upphör i enlighet med avslutningsplanen. Kommunen har därför i avtal förbundit sig att avsluta deponin på följande sätt:

- Deponeringen av nytt avfall upphör inom etapp I och II senast 2004-06-30.
- Ett staket är uppsatt kring den s.k. bergtäkten, etapp III, senast 2004-06-30.

Kommunen ska vidare sträva efter att det fortsatta arbetet på Grandalendeponin utförs på ett sådant sätt att skälig hänsyn tas till HSB:s bostadsområde. Det innebär att kommunen i den utsträckning det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt skall:

- Utföra avslutande deponering inom etapp I och II med en enda avfallsfront mot norr.
- Avsluta deponering inom etapp I, II och III och utföra sluttäckning av respektive etapp så snart som möjligt.
- Arbeta i bergtäkten, etapp III, och arbetet med sluttäckning av samtliga etapper utförs med särskild hänsyn till intilliggande bostäder.

### **Dagvatten**

Dagvatten omhändertas lokalt. Den utvidgade bäckfåran kommer att fungera som fördröjningsmagasin, se under "Vattenområden" i planbeskrivningen samt i separat dagvattenutredningen.

### **El och tele**

Några befintliga elledningar som finns i området måste ersättas med nya ledningar i ny sträckning för att planen ska kunna genomföras. Arbetet med att få bort luftledningar kommer att innebära kostnader som delvis kommer att belasta exploitören. Samråd mellan exploitören och Birka Nät kommer att behöva ske i anslutning till att plangenomförandet påbörjas.

### **ADRESSER**

Plan- och byggavdelningen tfn: 0526-19000

Strömstads kommun

452 80 Strömstad

Blanketter för bygglov finns att hämta på kommunens hemsida [www.stromstad.se](http://www.stromstad.se).

Lantmäterimyndigheten Strömstad tfn: 0526-688 20

Box 15, 452 21 Strömstad

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

### **REVIDERING**

Efter utställning har plankartans a<sub>1</sub>-bestämmelse ändrats till: Bygglov får inte ges förrän Grandalens deponi, etapp 1 och 2, är slutbesiktad och godkänd.

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2003-09-18

Reviderad 2003-11-27

Martin Kvarnbäck

Lantmätare