

---

## Detaljplan för del av Nyckleby 1:33

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Antagen av KF	2013-03-14
Laga kraft	2013-04-19

---

Handlingar som ingår i denna version av detaljplanen:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning (denna text)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, A1-format i skala 1:1000 samt A3-format i skala 1:2000
- Planbestämmelser i A4-format
- Principförslag för gator och va-anläggningar, 2011-02-02
- Geoteknisk utredning, rev 2009-11-10
- Bergteknisk utredning, 2009-11-25
- Bullerutredning, 2010-12-15
- PM angående översvänningsrisk, 2009-11-25
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Allmänt

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt.

Beskrivningen tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för del av Nyckleby 1:33, Strömstads kommun, Västra Götalands län, upprättad av Sjölén och Hansson Arkitekter AB.

### Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

▪ MBN beslut om plantillstånd	augusti 2002
▪ MBN beslut om programsamråd	oktober 2006
▪ MBN beslut om samråd	dec 2009
▪ Plansamråd	dec 2008-jan 2010
▪ MBN beslut om utställning	juni 2010
▪ Utställning	juli-september 2010
▪ MBN beslut om utställning 2	oktober 2010
▪ Utställning 2	december 2010 - januari 2011
▪ MBN godkännande för antagande –	mars 2011
▪ KF beslut om antagande	mars 2013
▪ Laga kraft	april 2013

## Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för denna planen är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark, parkmark och vägar) inom planområdet. Aktuell plan har enskilt huvudmannaskap, dvs kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna utan det är de enskilda fastighetsägarna som är primärt ansvariga.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
<b>Allmän plats</b>			
Gata	LOKALGATA	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Gång- och cykelväg	GCVÄG	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR		Samfällighetsförening
Lekplats	lek	Exploator/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledningar		Exploator/fastighetsägaren	Kommunen
Dagvattenanläggningar		Exploator/fastighetsägaren	Samfällighet
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Transformatorstation	E	Eldistributör	Eldistributör
<b>Kvartersmark</b>			
Bostäder	B	Exploator/fastighetsägaren	Fastighetsägare

## Avtal

Ett avtal (exploateringsavtal) skall upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om följande;

- Utbyggnad och överlämnande av va-ledningar.
- Ombyggnad av utfarten till väg 1029.

- Utbyggnad av gc-väg mot Tjärnö skola.
- Genomförande av bergrensning och stabilitetsförbättrande åtgärder.
- Tomtförsäljning via den kommunala tomtkön.
- Eventuell flytt av Skanovas ledningar skall bekostas av exploatören

Ett avtal bör tecknas mellan eldistributören och exploatören angående utbyggnaden av el-nätet och anslutning till detta.

Ett avtal bör tecknas med andelsägarna i dikningsföretaget angående planerade åtgärder och framtida ansvarsfördelning.

Skanova har befintlig anläggning inom planområdet, behövs anläggningen flyttas står exploatören för kostnaderna.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet är i privat ägo. Servitut, fullständiga ägoförhållanden etc framgår av fastighetsförteckningen.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter, samfälligheter och servitut redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

### Fastighetsbildning

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägares nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark, t.ex. för vägar. Detaljplanen i sig skapar dock inte rättigheterna utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

För att förverkliga och säkerställa en detaljplans intentioner krävs, förutom fysiska anläggningsarbeten, en rad olika rättsliga handlingar. Flertalet åtgärder bygger på avtal mellan berörda fastighetsägare. Det kan också behövas avtal mellan enskilda och allmänna aktörer, t.ex. exploateringsavtal, avtal om ändring av el- och tele anslutningar. Dessa åtgärder leder till att fastighetsindelning, rättigheter, ägande m.m. anpassas till de förutsättningar som planen anger.

Flertalet avtal och upplåtelse av rättigheter och samverkan mellan fastigheter behöver befästas genom fastighetsbildningsförrättningar av olika slag.

Samtliga åtgärder ska ske i överensstämmelse med gällande detaljplan eller andra bestämmelser.

### Allmän platsmark

I planförslaget utgör delar av fastigheten Nyckleby 1:33 allmän plats.

Det som läggs ut som allmän platsmark betraktas som en tillgång för planområdet. För iordningställande och skötsel skall inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar med i första hand ägare till fastigheter och anläggningar i planområdet som delägare.

[LOKALGATA] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga lokalgator.

[GCVÄG] Planområdet ger möjlighet att inom området anlägga gc-väg.

[NATUR] Naturmark inom planområdet.

[E<sub>1</sub>] Möjlighet att inom planområdet anlägga transformatorstation och sophus.

[E<sub>2</sub>] Möjlighet att inom planområdet anlägga avloppspumpstation.

## Kvartersmark

Nyttillkommande fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från fastigheten Nyckleby 1:33. Utformningen avses bli i huvudsak enligt planillustrationen. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörd fastighetsägare/exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[B<sub>1</sub>] Flerbostadshus alternativt friliggande villor

[B<sub>2</sub>] Friliggande villor

## Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheternas förvaltande av gemensamma anläggningar såsom [LOKALGATA], [GCVÄG] och [NATUR].

Gemensamhetsanläggningen/gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta del av fastigheten Nyckleby 1:33.

## Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

För att praktiskt kunna bedriva förvaltning av gemensamhetsanläggningar med flera delägare är det lämpligt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar. En förening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar även om delaktigheten inte är densamma i de olika objekten.

## Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt.

Kommunens va-ledningar inom planområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

## Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheten Nyckleby 1:33 belastas av samfällighet för dike samt samfällighet s:1 för den gamla landsvägen. I samband med detaljplanens genomförande bör befintliga samfälligheter ses över.

Diket nedströms fastigheten Nyckleby 1:33 ingår i ett dikesföretag. Fastigheten Nyckleby 1:33 ingår dock inte i detta dikesföretag.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Allmänt

All utbyggnad av vägar inom planområdet samt övriga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatören avstår utan ersättning den mark som skall upplåtas som allmän plats eller som skall upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

## Vägar, va-nät m m

Exploatören/fastighetsägaren svarar för all utbyggnad av vägar inom planområdet.

Exploatören/fastighetsägaren skall svara för utbyggnad av va-nätet. Driften av vatten och spillvattenavlopp överläts sedan till kommunen. Va-nätet skall överlämnas till kommunen utan ersättning. Detta skall regleras genom exploateringsavtalet, se under rubriken Avtal.

## Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning och anläggningsförrättning bör initialt belasta exploatören. Kostnaderna regleras dock slutgiltigt vid respektive förrättning.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

- Bullerutredning, Björn Hermansson, Ursus
- Geoteknisk utredning, Mattias Magnusson, Geo-gruppen AB
- Bergteknisk utredning, Maria Göthfors, Bergab
- Principförslag för gator och va-anläggningar, Tony Johansson, BBK Teknik- och Miljökonserter
- PM angående översvämningsrisk, Jenny Johansson, WSP Samhällsbyggnad

### Lokalgata

Inom bostadsområdet ska gatorna utformas enligt typsektioner. Se plankarta och planbeskrivning.

Tillfart till planområdet sker från väg 1029. Utfarten till väg 1029 ska byggas om i enlighet med de rekommendationer som återfinns i VGU (Vägar och gators utformning).

### Vatten och avlopp

Området skall anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät vid anvisad anslutningspunkt strax väster om planområdet. Exploatören bygger ut va-nätet inom planområdet samt fram till planområdet. Va-nätet skall byggas ut enligt kommunens anvisningar och sedan överlämnas till kommunen.

Förbindelsepunkter upprättas vid de blivande fastigheternas/tomternas omedelbara närhet.

Dagvatten från nya byggnader och hårdgjorda ytor ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration och fördröjningsmagasin.

### El- och tele

Nya anslutningar för el och tele skall dras i gatumark.

## Uppvärmning

Individuell uppvärmning, ej direktverkande el.

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter AB  
2011-02-03, reviderad 2011-05-13



AnnaKarin H Sjölen, Arkitekt SA