



Fotomontage över planområdet med nya vägar och bostäder illustrerade

Antagen av KF 2013-05-30
Laga kraft 2013-06-28

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av STARE 1:109 m. fl.

Strömstads kommun, Västra Götalands Län

Upprättad av VästArkitekter AB 2012-12-17

Reviderad inför antagande 2013-04-08

Reviderad vid antagande 2013-05-30

Detaljplan för del av STARE 1:109 m.fl.
Strömstads kommun, Västra Götalands län
Upprättad av VästArkitekter AB
Antagen av KF 2013-05-30
Laga kraft 2013-06-28

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanearbetet är genomfört enligt gamla plan- och bygglagen (1987:10)

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

| | |
|--|------------|
| Beslut i MBN om samråd | 2010-05-06 |
| Beslut i MBN om utställning | 2011-11-10 |
| Beslut i MBN om utställning 2 | 2013-01-24 |
| Beslut i KF om godkännande och antagande | 2013-05-30 |
| Laga kraft | 2013-06-28 |

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti för att utnyttja planens byggätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl. a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser. För detaljplanen gäller ett enskilt huvudmannaskap.

För den befintliga detaljplanen Stare 1:13 i anslutning till planområdet gäller idag kommunalt vatten och spillavlopp. Ny vatten- och spillavloppsanläggning för den aktuella detaljplanen kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillavloppsnet. Därefter ingår detaljplanen i det kommunala vatten- och spillavloppsområdet. Kommunen kommer även att vara huvudman för dagvattenhantering.



Illustrationskarta över hela planområdet

INFRASTRUKTUR, UTBYGGNAD OCH FÖRVALTNING

Gator

3 nya vägar för enbostadshus byggs ut med den standard som anges i planbeskrivningen, Utbyggnadsansvar, se redovisad ansvarsfördelning i tablå på sid. 4.

Befintlig väg som betjänar 7 befintliga enbostadshus bibehålls oförändrad. På begäran av berörda fastighetsägare kan denna väg standardhöjas. Kostnaderna för denna standardhöjning fördelas mellan berörda fastighetsägare vid lantmäteriförrättning.

Tolv nytillkommande bostadshus kommer att ha utfart genom den intilliggande detaljplanen. De nya bostadsfastigheternas vägrätt säkerställs vid den lantmäteriförrättning som genomförs efter att den nya detaljplanen antagits.

Gångvägar

Exploatören svarar för och bekostar iordningsställandet av de gångvägar, som detaljplanen anger.

Naturmark

Naturmarken inom planen ställs i ordning med stöd av upprättad skötselplan. Denna skötselplan biläggs stadgarna för den förening som får förvaltningsansvaret för naturmarken.

Vatten och avlopp

För de befintliga och nytilkommande fastigheterna i denna plan sker utbyggnad av vatten och spillavlopp i kommunal standard genom avtal mellan kommunen och exploatören. Denna anläggning ansluts till kommunens anläggning vid av tekniska-förvaltningen anvisad punkt. Efter anslutning införlivas anläggningen i det kommunala verksamhetsområdet. Kommunen kommer även att ansvara för skötsel och drift av dagvattenhantering.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tablå

| Anläggning (Kartbeteckning) | Genomförandeansvarig | Driftsansvarig |
|--|------------------------|--------------------------------|
| <u>Allmän plats</u> | | |
| Norra LOKALGATAN, 9 nya tomter | <i>Exploator</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| Västra LOKALGATAN, 3 nya, 2 befintliga tomter | <i>Exploator</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| Östra LOKALGATAN, 3 nya tomter | <i>Fastighetsägare</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| Mellersta LOKALGATAN, 7 befintliga tomter | <i>Befintlig</i> | <i>Berörda fastighetsägare</i> |
| GC-VÄG | <i>Exploator</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| GÅNGvägar | <i>Exploator</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| LEK | <i>Exploator</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| NATUR | <i>Exploator</i> | <i>Samfällighetsförening</i> |
| DAGVATTEN | <i>Exploator</i> | <i>Kommunen</i> |
| VATTEN | <i>Exploator</i> | <i>Kommunen</i> |
| SPILLAVLOPP | <i>Exploator</i> | <i>Kommunen</i> |
| <u>Kvartersmark</u> | | |
| B1 bostäder, enbostadshus | <i>Fastighetsägare</i> | <i>Fastighetsägare</i> |
| E1 transformator | <i>Eldistributör</i> | <i>Eldistributör</i> |

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Kommunen äger viss exploateringsmark (3 tomter). Övrig mark inom planområdet är i enskild ägo.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet i Strömstad.

Lantmäteriförrättningar för genomförande av föreslagen förvaltningsorganisation söks av markägare/exploatör eller av kommunen. Förrättningar för bostadsbebyggelse söks av berörda markägare. Det gäller både utvidgade byggrätter inom befintliga bostadsfastigheter samt nya byggrätter för bostadsändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Hur förvaltningen av vägar och naturmark kan organiseras är beskrivet ovan under rubriken ”Infrastruktur, utbyggnad och förvaltning” sid.3-4. Organisationen läggs fast genom gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsförening.

EI

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns.

Avtal

Ett planavtal finns undertecknat mellan Strömstads kommun och exploatören som bland annat reglerar kommunens kostnader i samband med planarbetet.

Ett förslag till exploateringsavtal, som avser kostnader och utförande av åtgärder inom planområdet, skall finnas mellan exploatören och Strömstads kommun enligt detaljplaneavtalet i samband med utställningen av detaljplanen.

Ett avtal mellan fastighetsägarna till Stare 1:68 och Stare 1:109 om fastighetsreglering mm finns undertecknat. Genom avtalet säkerställs plangenomförandet vad avser dagvattenledningar och gångväg inom Stare 1:68 till förmån för Stare 1:109.

Ett avtal kommer att upprättas mellan Strömstads kommun och exploatören om att gångväg från planområdet ska anslutas till busshållplats i söder.

Ett avtal kommer att upprättas mellan Strömstads kommun och exploatören om att områden med rasrisk ska säkerställas i samband med genomförandet av vägar inom planområdet.

Bygglov / marklov

Bygg- och marklov prövas av Miljö- och byggnämnden, Strömstads 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.

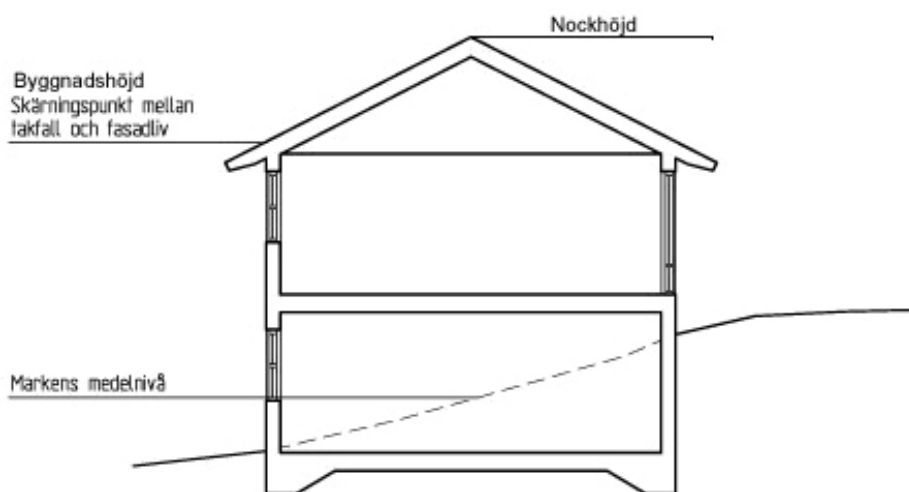
TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Användningen (t ex **B** för bostadsändamål) av ett område avgränsas med användningsgränser. Så långt möjligt har användningsgränserna lagts i befintliga fastighetsgränser för att undvika onödiga fastighetsbildningar. Det område som får bebyggas på tomterna avgränsas av egenskapsgräns på plankartan. Prickad mark får inte bebyggas.

Det finns dock ytterligare begränsningar genom en bestämmelse om minsta avstånd mot tomtgräns mot annan bostadstomt. I övrigt finns det flera egenskapsbestämmelser som reglerar detaljutformningen av husen. För att underlätta tolkningen av planen har, så långt möjligt, egenskapsgränserna lagts parallellt med användningsgränserna.

Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv och till den omgivande markens befintliga nivå. Nockhöjd är höjden mellan byggnadens nock och den omgivande markens befintliga medelnivå.

Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.



Förtydligande av mått på bostadsbyggnad

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören skall betala alla med detaljplanearbetet förenade kostnader. Kostnaderna för genomförande av detaljplanen regleras i exploateringsavtal.

Erforderliga lantmäteriförrättningar för plangenomförandet betalas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning av ny byggnad, utformning med hänsyn till radonrisk samt utformning av dagvattenhantering redovisas i samband med bygglovsansökan. Vid grundläggning av ny bostadsbebyggelse skall den geotekniska utredningen beaktas.

I ansökan om bygglov skall en nybyggnadskarta finnas med där gatunivå, befintliga marknivåer och höjd på färdigt golv finns angivet.

Färdigt golv i byggnader skall ligga minst 0,3 m över anslutningsnivån för VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planchef
Planhandläggare
Miljöplanerare

Elin Solvang
Alexander Kouzmine / Elin Solvang
Anna Wallblom

Genomförandebeskrivningen är upprättad av VästArkitekter AB i samarbete med ovanstående tjänstemän och nedanstående konsulter.

Avtals- och genomförandefrågor Lantmäterikonsult Stellan Hermansson

VästArkitekter AB

Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR/MSA

Karin Goksöyr
Arkitekt

Justeringar av genomförandebeskrivning inför antagande

Efter utställning 2 av Detaljplan för del av STARE 1:109 m. fl. och de synpunkter som framkommit under yttrandetiden har några redaktionella justeringar gjorts. Justeringarna sammanfattas nedan.

- Förtydligande om att detaljplanarbetet är genomfört enligt gamla plan- och bygglagen. s. 2
- Redaktionell justering av sista stycket under rubriken "gator" enligt synpunkter från Lantmäteriet. s. 3
- Förtydligande om att kommunen kommer att vara huvudman för dagvattenhantering. s. 2 och 4
- Justering i ansvarsfördelningstablå s. 4. Justering av driftsansvarig från "ny samfällighetsförening" till endast "samfällighetsförening" enligt synpunkter från Lantmäteriet. Tabellen kompletteras med befintlig väg, "mellersta lokalgatan".
- Under rubriken "medverkande tjänstemän" kompletteras planhandläggare med Elin Solvang. s. 7

Genomförandebeskrivning, Detaljplan för del av STARE 1:109 m.fl.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| <i>Upprättad av VästArkitekter AB</i> | <i>2012-12-17</i> |
| <i>Reviderad inför antagande</i> | <i>2013-04-08</i> |
| <i>Reviderad vid antagande</i> | <i>2013-05-30</i> |
| <i>Antagen av KF</i> | <i>2013-05-30</i> |
| <i>Laga kraft</i> | <i>2013-06-28</i> |