

2013-02-25, justerad 2013-06-28

Genomförandebeskrivning

AKT NR 1486-P147

Detaljplan för

Del av Hålkedalen 1:7 m fl

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Antagen av KF 2013-10-24, Laga kraft 2014-12-30

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser (skala 1:2000 i A3)
- Illustrationskarta (skala 1:2000 i A3)
- Sektion (skala 1:2000 i A3)
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning (denna text)
- Fastighetsförteckning
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning 1
- Bergteknisk utredning, 2010-05-24, Bergab Göteborg.
- Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Hålkedalen 1:7, 2011-01-11, BBK Uddevalla.
- Kommentar till ”utlåtande efter utställning”, ang dagvatten, extremflöden, 2012-04-16, BBK Uddevalla.

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 Hålkedalen 1:7, Strömstads kommun, Västra Götalands län.

Tidplan

Ungefärlig tidplan fram till lagakraftvunnen detaljplan.

■ Beslut om planprogramsamråd	2009-04-02
■ Programsamråd	2009-09-10 – 2009-10-12
■ Beslut om plansamråd	2010-04-08
■ Plansamråd	2010-04-29 – 2010-05-31
■ Beslut om utställning	2011-02-03
■ Utställning 1	2011-03-01 – 2011-03-31
□ Beslut om utställning 2	mars 2013
□ Utställning 2	april-maj 2013
□ Godkännande för antagande	september 2013
□ KF beslut om antagande	oktober 2013
□ Laga kraft tidigast	november 2013

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna plan är 10 år från det datum då planen vinner 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 iordningsställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark 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. Det innebär att skötsel av gemensamma områden och anläggningar sker genom gemensamhetsanläggning. Kommunen är inte huvudman för omgivande områden och det är rationellt att även detta område förvaltas på samma sätt.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	LOKALGATA	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Gata	HUVUDGATA	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Bussvändslinga	BUSSGATA	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Gång- och cykelväg	GC-VÄG	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Naturmark	NATUR		Samfällighetsförening
Parkmark	PARK	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Lekplats	lek	Exploatör/fastighetsägaren	Samfällighetsförening
Busshållplats	hpl	Kommunen	Samfällighetsförening
Kvartersmark			
Bostäder	B	Exploatör/fastighetsägaren	Fastighetsägare
Transformatorstation	E ₁	Fortum	Fortum
Avloppspumpstation	E ₂	Exploatör/fastighetsägaren	Kommunen
Övrigt			
Vatten- och avloppsledning		Exploatör/fastighetsägaren	Kommunen
Dagvatten		Exploatör/fastighetsägaren	Kommunen
Elnät		Fortum	Fortum
Telenät		Skanova	Skanova

Avtal

Ett avtal (exploateringsavtal) ska upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar parterna rättigheter och skyldigheter i fråga om följande:

- Utbyggnad av VA-ledningar
- Utbyggnad av bussvändslinga

Avtal bör tecknas mellan exploatören och Skanova angående befintliga kablar som påverkas av exploateringen.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Hålkedalen 1:7. Fastigheterna Hålkedalen 1:59-60 samt Hålkedalen S:1 omfattas också av detaljplanen.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

Fastighetsbildning

Exploateringsområdet avstyckas från fastigheterna Hålkedalen 1:7 och 1:6.

Fastighet 1:41 ges möjlighet att tillköpa mark från Hålkedalen 1:7 motsvarande 200 m²
Fastighet 1:59 ges möjlighet att tillköpa mark från Hålkedalen 1:7 motsvarande 160 m²
Fastighet 1:54 ges möjlighet att tillköpa mark från Hålkedalen 1:7 motsvarande 250 m²
Fastighet 1:60 ges möjlighet att tillköpa mark från Hålkedalen 1:7 motsvarande 500 m² för att därefter dela fastigheten i två tomter.

Allmän platsmark

I planförslaget utgör i huvudsak delar av fastigheten Hålkedalen 1:7 allmän plats. Delar av Hålkedalen S:1 kommer att belastas av huvudgata, lokalgata, bussväg och gc-väg.

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

[HUVUDGATA] Möjlighet att inom planområdet anlägga huvudgata.

[LOKALGATA] Möjlighet att inom planområdet anlägga lokalgator.

[BUSSGATA] Möjlighet att inom planområdet anlägga bussvändslinga.

[GC-VÄG] Möjlighet att inom planområdet anlägga gång- och cykelväg.

[NATUR] Naturmark inom planområdet.

[PARK] Park inom planområdet.

Kvartersmark

Nyttillkommande fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att avstyckas från fastigheten Hålkedalen 1:6 och 1:7. Utformningen avses bli i huvudsak enligt planillustrationen. Planen reglerar emellertid inte utformningen i detalj. Berörd fastighetsägare/exploatör tar initiativ till lantmäteriförrättning.

[B] Möjlighet att bilda bostadsfastigheter för friliggande villor.

Tekniska anläggningar kommer att säkras genom bildande av servitut/ledningsrätt.

[E₁] Möjlighet att inom planområdet anlägga gemensam transformatorstation.

[E₂] Möjlighet att inom planområdet anlägga avloppspumpstation.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för blivande fastigheternas förvaltande av gemensamma anläggningar såsom **[HUVUDGATA]**, **[LOKALGATA]**, **[BUSSGATA]**, **[GC-VÄG]**, **[NATUR]** och **[PARK]**. Gemensamhetsanläggningen/gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta i huvudsak del av fastigheten Hålkedalen 1:7 men även del av Hålkedalen S:1 och Hålkedalen 1:6. Gemensamhetsanläggningarnas utformning bestäms i Anläggningsförrättningen.

Hålkedalen 1:59 och 1:60 har kvar sina utfarter mot Tallhöjdsvägen och behöver därför inte vara med någon ny gemensamhetsanläggning för nya lokalgator för genomförandet av detaljplanen.

Anslutningsväg till planområdet sker norrut mot Hålkedalsvägen för vidare anslutning till allmän väg (väg 176). Den befintliga vägen byggs om till viss del och en ny bussvändslinga ska anläggas. Delen av Hålkedalsvägen närmast den allmänna vägen tillhör Hålkedalen ga:2 och delen närmast planområdet tillhör Hålkedalen ga:3. Dessa gemensamhetsanläggningar påverkas av planförslaget och behöver omprövas i en Anläggningsförrättning.

En möjlig lösning är att Hålkedalen ga:2 och ga:3 tillsammans med de nya fastigheterna inom planområdet bildar en ny gemensamhetsanläggning för hela området som ersätter de befintliga gemensamhetsanläggningarna. En annan möjlig lösning är att en ny gemensamhetsanläggning bildas för den del av Hålkedalsvägen som används av flera områden. En tredje lösning är att de nya fastigheterna i planområdet får andelar i både Hålkedalen ga:2 och ga:3. Hur gemensamhetsanläggningarna ska utformas bestäms i Anläggningsförrättningen där alla berörda fastighetsägare har chans att påverka hur gemensamhetsanläggningarna ska utformas.

Exploatören har i tidigt skede ansökt om prövning av gemensamhetsanläggning Hålkedalen ga:2 och ga:3 till Lantmäteriet med anledning av genomförande av detaljplan.

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

Ledningar för el, tele och VA inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt.

Ledningsrätt inom planområdet bör sökas av ledningshavare Skanova för ett kabelstråk med bland annat fiberledning som går genom planområdets östra del.

Ledningsrätt inom planområdet bör sökas av ledningshavare Fortum för kabelstråk med el-ledningar.

Ledningsrätt inom planområdet bör sökas av Strömstads kommun för kommunala VA-ledningar.

Strandskydd

Strandskyddet inom berörd del av planområdet måste upphävas. En ansökan om upphävande av strandskydd har lämnats till Länsstyrelsen.

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 ska upplåtas som allmän plats eller som ska upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

Ersättning till fastighetsägarna som har del i Hålkedalen S:1 för att huvudgata, lokalgata, bussgata och gc-väg kommer att belasta del av Hålkedalen S:1 prövas i Anläggningsförrättningen.

Vägar, va-nät mm

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

Exploatören/fastighetsägaren ska svara för utbyggnad av va-nätet. Frågan om planområdets anslutning till det kommunala va-nätet ska 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. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändig fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

- Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Hålkedalen 1:7, 2011-01-11, BBK Teknikkonsult, Tony Johansson
- Kommentar till ”utlåtande efter utställning”, kompletteras med avseende på ytterliggare synpunkter på dagvattenhanteringen inom planområden, extremflöden. 2012-04-16, BBK Teknikkonsult, Tony Johansson
- Bergteknisk utredning, 2010-05-24, Bergab, Emma Svensson

Gator

Anslutning till planområdet sker från Hålkedalsvägen som ansluter till allmän väg (väg 176). Det finns fyra typer av gator inom bostadsområdet, två huvudgator och två lokalgator. Gatorna ska utföras i enlighet med typsektionerna här intill. Utformningen utgår från Tekniska förvaltningens kravspecifikation daterad 2012-10-17.

Huvudgata

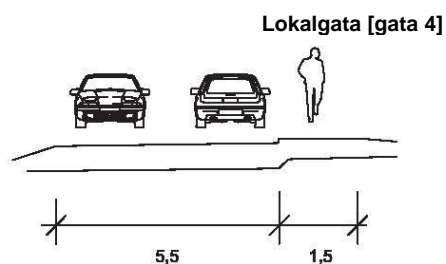
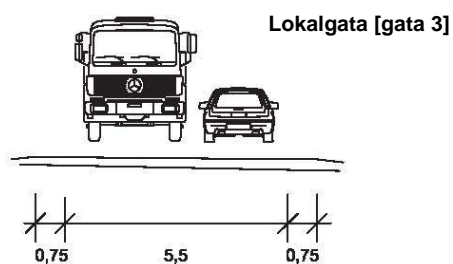
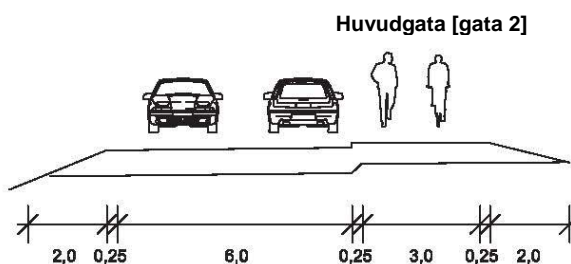
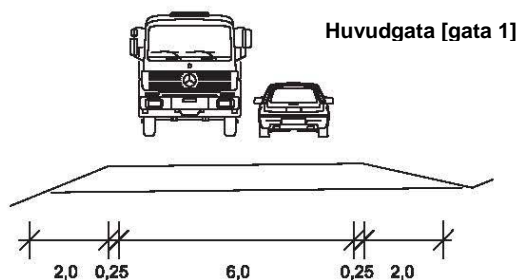
Huvudgata utan gång- och cykelväg ska ha körbar bredd på 6,0 meter. Huvudgata med gång- och cykelbana ska ha körbar bredd 6,0 meter samt en 3,0 meter bred gång- och cykelbana.

Lokalgata

Lokalgata utan gång- och cykelbana ska ha körbar bredd på 5,5 meter. Lokalgata med gång- och cykelbana ska ha en körbar bredd på 5,5 meter samt en 1,5 meter bred gång- och cykelbana.

Bussgata

Utrymme har säkerställts i detaljplanen för att anordna en busshållplats och vändslinga för buss.



Bergrensning

Bergrensning och stabilitetsförbättrande åtgärder ska genomföras i enlighet med ” Bergteknisk utredning”. Besiktning ska utföras innan bygglov ges. Genomförandet av dessa åtgärder regleras genom exploateringsavtalet, se under rubriken Avtal.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutningspunkten för området är vid pumpstationen vid Hålkedalsvägen.

Dagvatten från nya byggnader och hårdgjorda ytor ska omhändertas och avledas enligt ”Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Hålkedalen 1:7”.

El- och tele

Befintliga fiber- och telekablar inom området kan vara kvar i befintligt läge. Fortums luftledning ska markförläggas i samband med att området exploateras.

Uppvärmning

Individuell uppvärmning av bebyggelsen. Direktverkande el är ej tillåtet.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har tagits fram med hjälp av lantmätare Torbjörn Jennerhed, Zirkon Mark & Exploatering.

För Strömstads kommun

För Sweco Architects AB

Elin Solvang
Planeringsarkitekt

Ingrid Lindbom
Planarkitekt