

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Rossö 3:15 m fl, Strömstads Kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

MN beslut om samråd	2003-08-28
Plansamråd	september 2003
MN beslut om utställning	2003-12-18
Utställning	februari 2004
MN godkännande för antagande	2004-04-22
KF beslut om antagande	x
Laga kraft tidigast	x

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 svarar för utbyggnad och förvaltning av planens allmänna platser, väg och grönområde.

Detaljplan

Detaljplanen är upprättad av Gränsland Arkitekter på uppdrag av AB Strömstadsbyggen. Den nordöstra delen av planområdet omfattas sedan tidigare av detaljplan för del av Rossöhamn (delar av Råssö Uppegården 2:58, 2:72 m. fl. fastigheter, laga kraft 1974-07-16)

Avtal

Ett avtal ska upprättas mellan markägaren kommunen och exploatören AB Strömstadsbyggen som reglerar:

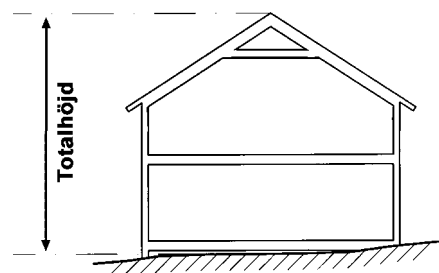
Överlåtelse av det berörda skiftet av fastigheten Strömstad 3:15. Avtalet bör också reglera det bostadsarrende som belastar marken.

Ett avtal om upplåtelse av utrymme för dagvattenledning och nya diken på fastigheten Rossö 1:146 bör upprättas mellan Strömstadsbyggen och fastighetsägaren.

TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken

Totalhöjd se förklarande bild nedan



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar nära nog ett helt skifte av fastigheten Rossö 3:15 som ägs av Strömstads kommun. Exploatören, AB Strömstadsbyggen, förvärvar skiftet som därefter avstyckas till en egen exploateringsfastighet.

Planen ska, när den vunnit laga kraft, ge stöd för följande fastighetsbildning:

Område A överförs från exploateringsfastigheten genom fastighetsreglering till den befintliga bostadstomten Rossö 1:48.

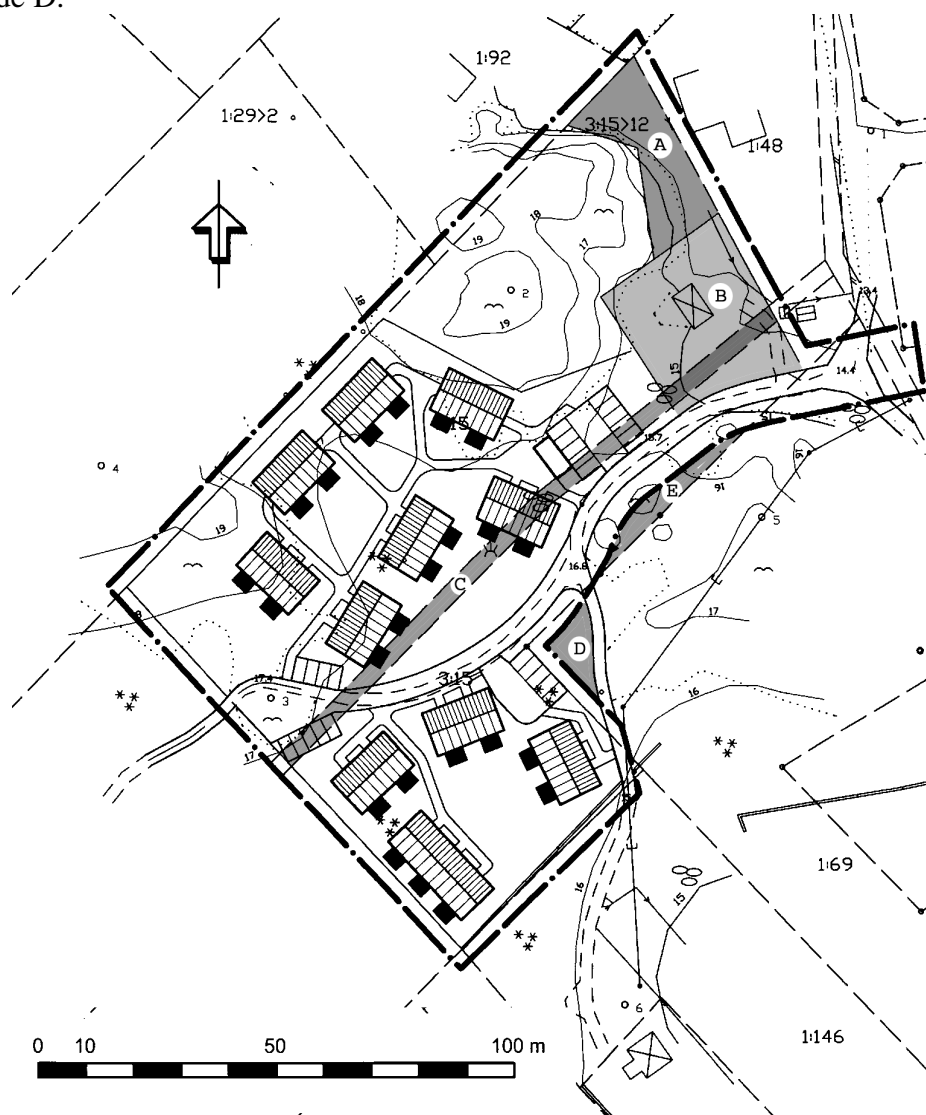
Område B ska kunna avstyckas till en egen bostadstomt. Tomten utgör en utökning av befintlig arrendetomt. En överenskommelse mellan arrendatorn, Strömstads kommun och AB Strömstadsbyggen upprättas som reglerar arrendets upphävande och försäljning av marken till arrendatorn.

Område C är en samfällad väg som antingen bör lokaliseras till befintlig väg genom planområdet eller dödas.

För att anpassa fastighetsindelningen till den nya markanvändningen skulle det också vara rationellt att genomföra följande fastighetsbildning:

Område D kan överföras från Rossö 1:69 till exploateringsfastigheten och ingå i ett markbyte med område E.

Område E kan överföras från exploateringsfastigheten till Rossö 1:69 och ingå i ett markbyte med område D.



Karta som redovisar områden där planens genomförande aktualiserar fastighetsbildning.

Vägar

Planområdet ska använda befintligt vägnät inom bostadsområdet Myren för åtkomst av allmän väg. Vägnätet på Myren är inrättad som gemensamhetsanläggning och förvaltas av en vägförening. Planområdets fastighet(er) ska därför ges andelar i gemensamhetsanläggningen. Delaktigheten kan regleras i samband med avstyckning av nya fastigheter eller i en separat överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen i efterhand.

Eftersom vägen inom planområdet till en del också är utfartsväg för bostadsfastigheten Rossö 1:34 skulle en utökning av gemensamhetsanläggning till att även omfatta den gemensamma delen inom planområdet, kunna övervägas. Upplåtelse av mark för utfartsväg över Rossö 1:69 behöver under alla omständigheter regleras i genomförandet.

Fastigheten Rossö 1:29 behöver använda vägen genom planområdet för åtkomst av ett skogsskifte längre västerut (fastighetsägaren i yttrande 040301). Fastighetens rätt att använda vägen ska utredas och regleras inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Den samfällda vägen genom planområdet kan antingen lokaliseras till befintlig väg genom planområdet, eller dödas om vägen inte längre fyller någon funktion. Sannolikt fyller den fortfarande en funktion för att säkerställa åtkomsten av skogsskiften väster om planområdet. Rätten att använda vägarna inom planområdet utreds och regleras i ovan nämnda lantmäteriförrättning.

Ledningar

Utrymme för en utökning av kommunens VA-nät in i planområdet säkerställs med ledningsrätt.

Utrymme för dagvattenledningar för planområdets behov till pkt B enligt VA-karta nedan, säkerställs genom en servitutsupplåtelse belastande fastigheten Rossö 1:146.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts i syfte att fastställa jordlagrens mäktighet inom planområdet. Avståndet till fast berg mättes på sex platser inom planområdet och var som mest 210 cm..

Kartförsörjning och projektering

Detaljplanen är ritad på en grundkarta upprättad och inmätt av Lantmäteriet i Strömstad under våren 2003.

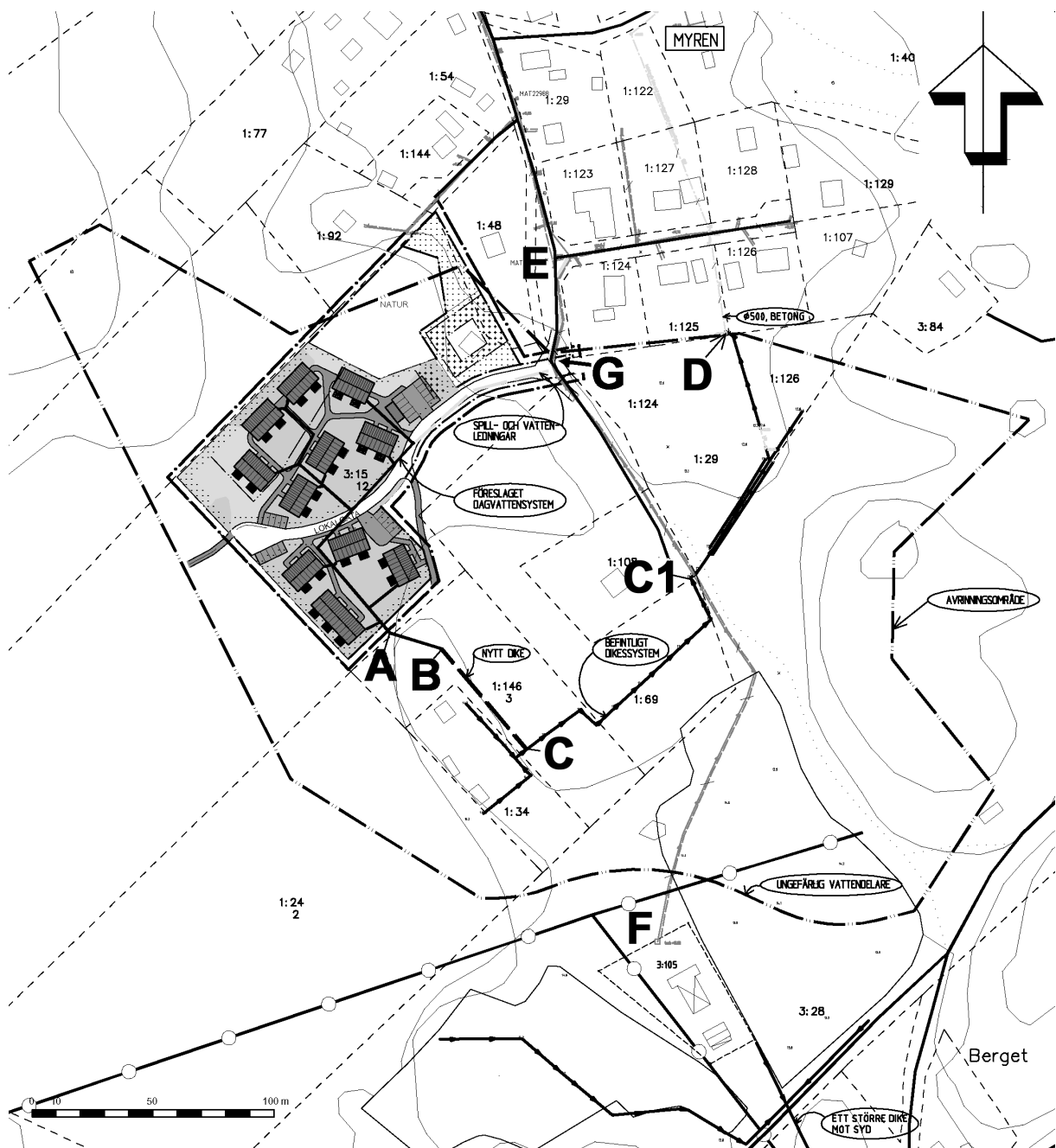
Tekniska anläggningar

Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunens VA-anläggning förlängs från anslutningspunkten E, se karta nedan.

En enskild vatten- och tryckavloppsledning från punkten F går idag fram till kommunens anslutningspunkt E. Anslutningspunkt för dessa ledningar behöver flyttas till punkt G.

Vid planering och projektering av områdets VA-anläggning skall hänsyn tas till att ägaren till fastigheten Rossö 1:34 (söder om A) visat intresse för att ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Eftersom närmaste punkt ligger inom Strömstadsbyggens område (A) är bästa sättet att lösa frågan genom ett avtal mellan Strömstadsbyggen och ägaren till 1:34 med en rättighet att ansluta till det interna VA-nätet för flerbostadshusen.

Områdets dagvatten ska avledas via ny ledning från A till B. Därefter leds vattnet i öppna diken fram till kommunens dagvattenledning vid D, se även dagvattenutredningen.



Utdrag ur dagvattenutredning; BBK 2003-11-10

En vägbula ska anläggas av AB Strömstadsbyggen inom lämplig plats inom Myrens bostadsområde efter samråd med Hogens vägförening.

För värmepumpsinstallation krävs anmälan till kommunens Miljö- och byggförvaltning.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Upprättad av Gränsländ Arkitekter AB 2004-01-13

Reviderad 2004-03-30



Martin Kvarnbäck
lantmätare