



STRÖMSTADS
KOMMUN

Antagen av KF
Laga kraft

2010-02-18
2010-11-11

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av Oslovägen

Strömstad

Strömstads kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2009-04-02,
redigerad 2009-09-10



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande daterad 2009-08-18

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse, daterad 2008-10-16.
- Miljöbeskrivning, Rådhuset Arkitekter AB, daterad 2009-04-02.
- Rapport (RGeo) och Tekniskt PM, Oslovägen - Strömstad kommun, Skanska Teknik AB, referensnr 129477, daterad 2009-03-18.
- Principförslag – Gatu- och va-anläggningar, BBK Teknik & Miljökonsulter, daterad 2009-03-06.
- Trafikteknisk PM, Utbyggnad i Bränneriängen, WSP Samhällsbyggnad, daterad koncept 2009-08-24

Plankonsult:
Rådhuset Arkitekter AB

Rådhuset
Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
Fax: 0522 - 65 67 77

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagen av KF	2010-02-18
Laga kraft	2010-11-11

ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Allmänt.....	3
Beslutsförslag.....	3
Tidplan.....	3
Genomförandetid.....	4
Huvudmannaskap	4
Ansvarsfördelning.....	4
Avtal.....	7
Miljöfarlig verksamhet.....	8
Utbyggnad/etappindelning	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
Fastighetsägare.....	8
Fastighetsbildning	9
Gemensamhetsanläggning	9
Ledningsrätt.....	10
Servitut, ledningsrätt och övriga rättigheter	10
EKONOMISKA FRÅGOR	11
Planläggning.....	11
Fastighetsbildning	11
Vägar, parkområden, Va, Fjärrvärme	11
Kvartersmark	12
Telenät, elnät och belysning	12
TEKNISKA FRÅGOR.....	13
Geoteknik	13
Markradon	13
Vägar	13
Värme.....	14
Brand.....	14
Vatten, avlopp och dagvatten.....	14
Vattenstånd	15
Avfall.....	15
El, Tele	15
Fornlämningar	15
Bygglov.....	15
Tekniska utredningar.....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Del av OSLOVÄGEN

Strömstads kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

Syftet med detaljplanen är att knyta området vid Oslovägen starkare till centrum så att det blir en integrerad del av innerstan. Planen ska säkerställa utvecklingen av befintliga och nya verksamheter. Ambitionen är bl a att på sikt få en tätare och mer stadsmässig exploatering inom området mellan Oslovägen och Strömsvattnet.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns i fortsättningen planområdet.

Fastigheterna är i huvudsak i privat ägo medan kommunen är ägare till gatumark, parkmarken norr om Strömsvattnet (angränsande planområdet) mm.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas av kommunen.

BESLUTSFÖRSLAG

Målsättningen är att följande beslutsförslag skall gälla.

- Kommunfullmäktige ska anta detaljplanen.

TIDPLAN

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planens genomförande:

- | | |
|--|----------------|
| ▪ Miljö- och byggnämndens beslut om samråd: | juni 2008 |
| ▪ Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder | sommaren 2008 |
| ▪ Miljö- och byggnämndens beslut om utställning | april 2009 |
| ▪ Utställning | april/maj 2009 |
| ▪ Miljö- och byggnämndens godkännande | hösten 2009 |
| ▪ Kommunfullmäktiges antagande | hösten 2009 |
| ▪ Laga kraftbeslut | hösten 2009 |

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att planen inte överklagas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt 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 följer bl a ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom ett planområde, skyldighet till inlösen, mm.

För aktuellt planförslag gäller att kommunen påtar sig huvudmannaskapet.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå. Med genomförandeansvarig avses huvudansvarig för det praktiska genomförandet. Vad avser ekonomiskt deltagande regleras detta i ingångna avtal.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
HUVUDGATA Väg 176 (Ringvägen) och väg 1035	Vägverket.	Vägverket
HUVUDGATA Oslovägen	Strömstads kommun	Strömstads kommun
LOKALGATA Lilla Oslovägen, Tångenvägen, Mellbyvägen, gata norr om Tångenvägen (till Växtriket, Volvo m fl) och ny lokalgata som sammanbinder Lilla Oslovägen med Ringvägen	Strömstads kommun. Kostnader för ny lokalgata mellan Ringvägen och Lilla Oslovägen samt rondell vid anslutningen till Ringvägen belastar ekonomiskt fastigheter utefter den nya lokalvägen om inget annat anges i exploateringsavtal alternativt markanvisningsavtal.	Strömstads kommun
GCVÄG Befintlig och ny del av gc- stråk invid Strömsvattnet samt ny tvärförbindelse mellan parkområdet vid Strömsvattnet och Lilla Oslovägen	Strömstads kommun	Strömstads kommun
P-PLATS Parkeringsyta norr Tångenvägen och norr om nuvarande taxicentral	Strömstads kommun	Strömstads kommun

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
PARK Område för park/plantering söder om område för återvinningsstation	Strömstads kommun	Strömstads kommun
NATUR Område i östra delen av planområdet, norr om Tångenvägen	Strömstads kommun. Inget nytt genomförande. Områdets naturkaraktär behålls.	Strömstads kommun.
natur Natur och vägområde norr om Oslovägen samt öster om Bränneriängen 8 (Eurocash). Gång-/cykelväg får finnas inom området.	Strömstads kommun. Inget nytt genomförande. Områdets naturkaraktär behålls.	Strömstads kommun.
gc Gc-stråk väster om väg 176 (Ringvägen) och 1035.	Vägverket. Befintligt och nytt gc-stråk. Nytt genomförande i anslutning till nya cirkulationsplatser.	Vägverket. Genom avtal Strömstads kommun.
Gc-stråk öster om väg 176 (Ringvägen).	Befintligt och nytt gc-stråk. Nytt genomförande i anslutning till ny cirkulationsplats. Genomförandeansvar löses i avtal mellan Vägverket och Strömstads kommun	Vägverket. Genom avtal Strömstads kommun.
Gc-stråk längs med ny lokalgata och norr Bränneriängen 7 och 8.	I huvudsak nytt gc-stråk. Strömstads kommun	Strömstads kommun.
Gc-stråk mellan Fredrikshaldsvägen och Mellbyvägen	Befintligt och nytt gc-stråk. Strömstads kommun	Strömstads kommun.
GC-stråk på södra sidan om Lilla Oslovägen.	Strömstads kommun. Delvis befintlig gc-väg. Bör eventuellt förses med ny markbeläggning.	Strömstads kommun.
gång Område för gångtrafik södra och norra sidan om Oslovägen i planområdets södra del.	Strömstads kommun Befintliga trottoarer.	Strömstads kommun.
plant Område för gatuplantering i anslutning till Oslovägen och Lilla Oslovägen. Inom området får inrymmas gång-/cykelbana samt väderskydd för busshållplats.	Strömstads kommun. I huvudsak befintligt område. Nyanläggning i anslutning till nya cirkulationsplatser. Trädplantering mellan Oslovägen och Lilla Oslovägen gärna i form av allé.	Strömstads kommun.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
plant Område för gatuplantering öster om Ringvägen och norr om Tångenvägen. Inom området får inrymmas gångbana alternativt gång-/cykelbana.	Strömstads kommun. Befintligt grönområde	Strömstads kommun.
tunnel Gång-/cykeltunnel under väg 176 (Ringvägen).	Strömstads kommun.	Strömstads kommun.
Va- och dagvattenledningar	Strömstads kommun	Strömstads kommun
EI	Ledningsinnehavare	Ledningsinnehavare
Tele	Teleoperatör	Teleoperatör
<u>Kvartersmark</u>		
GH, H, HK och BH	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
E₁ (transformatorstation)	Ledningsinnehavare	Ledningsinnehavare
E₂ (område för återvinnig)	Strömstads kommun	Strömstads kommun
E₃ (pumpstation)	Strömstads kommun	Strömstads kommun
n₁	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
parkering, parkering₁	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
plank 2,0	Sadelmakaren 14,10 och 15	Sadelmakaren 14, 10, och 15
plank $\geq 1,0$	Strömstads kommun. Nytt skyddsplank i fastighetsgräns till en höjd av ≥ 1 meter. På delsträckan inom användning E ₂ är Strömstads kommun genomförandeansvarig, inom övriga delsträckor respektive berörd fastighetsägare.	Respektive fastighetsägare
Vatten och avloppsledningar inom u-områden	Strömstads kommun	Strömstads kommun
EI	Ledningsinnehavare	Ledningsinnehavare
Tele	Teleoperatör	Teleoperatör

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag ett utbyggt kommunalt va-nät som anpassats till befintliga verksamheter. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för vatten och avloppsanläggningar.

Plangenomförandet medför ingen förändring av huvudmannskapet för vatten och avlopp

Vägar

Planområdet berörs av tre större huvudvägar, Oslovägen, väg 176 (Ringvägen) och väg 1035. Väg 176 och 1035 ingår i det statliga vägnätet. Vaghållare för vägarna är Vägverket. Vaghållare för Oslovägen (väster om Ringvägen) är Strömstads kommun.

Övriga befintliga vägar som berörs är Lilla Oslovägen, Fredrikshaldsvägen, Mellbyvägen och Tångenvägen. Vaghållare för dessa vägar är idag Strömstads kommun.

Genomförandet av planen medför ingen förändring av vaghållaransvaret.

Naturmark

Ansvaret för skötsel av naturmark (NATUR) inom allmän platsmark åvilar idag Strömstads kommun. Genomförandet av planen medför ingen förändring.

Kvartersmark

Inom avstyckad fastighet ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar utförs.

AVTAL

Genomförandeavtal/överenskommelse

Avtal ska upprättas mellan Vägverket och Strömstads kommun vad avser byggnation av ny cirkulationsplats i korsningen av väg 176/Tångenvägen/ny lokalgata och ny gc-tunnel under väg 176. Avtalen skall bl.a. reglera utförande, tidpunkt för genomförande, standard på respektive anläggning och underhåll. Avtalen skall ligga klara och godkända av berörda parter innan dess att byggnation påbörjas av respektive anläggning.

Exploaterings- alternativt markanvisningsavtal

Exploateringsavtal alternativt markanvisningsavtal ska upprättas mellan fastighetsägare/byggherre inom planområdet och Strömstads kommun. I de fall kommunen äger mark som enligt planen ska övergå till privat ägande ska markanvisningsavtal upprättas. Avtalen ska ligga klara och godkända innan planen förs till antagande. Initiativ till upprättandet av avtalen tas av Strömstads kommun. Exploateringsavtal upprättas lämpligen med ägaren till Bränneriängen 5 och markanvisningsavtal med ägarna till Bränneriängen 2, 3, 7, 8, 11, 12 och Sadelmakaren 14.

I avtalen regleras förutsättningarna och kostnader för iordningställandet av planområdet. Frågor som bör bli aktuella att reglera i avtalen är bl a anläggandet av ny cirkulationsplats i korsningen Ringvägen/ny lokalgata, anläggandet av ny lokalgata med gc-stråk som sammanbinder väg 176 med Lilla Oslovägen, ombyggnaden av Lilla Oslovägen, anläggandet av nytt gc-stråk mellan Strömsvattnet och Lilla Oslovägen, eventuella åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter längs med Lilla Oslovägen, eventuell utbyggnad eller ombyggnad av kommunaltekniska anläggningar, marköverlåtelse, ekonomisk ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören/fastighetsägare samt lantmäteriaåtgärder. Avtalen kopplas till planhandlingen för att överensstamma med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning.

Avtal om marköverlåtelse

Avtal om marköverlåtelse bör upprättas mellan fastigheter som berörs av markreglering i fall där markanvisningsavtal inte upprättas. I avtalen regleras bl a vilka markområden som avses, storlek, tidpunkt när överlåtelsen ska ske, vem som tar initiativ till fastighetsbildning och lantmäterikostnader. Avtalen bör vara upprättade innan planen förs till antagande. Fastigheter som kan bli aktuella för marköverlåtelseavtal är Tången 3 och Slaktaren 22. Initiativ till upprättandet av avtal tas av Strömstads kommun.

MILJÖFARLIG VERKSAMHET

Inom planområdet finns idag en verksamhet där det bl a pågår tillverkning och lackering av köksluckor (Bränneriängen 7) och en bensinstation på Bränneriängen 9.

Verksamheten på Bränneriängen 7 konfirmeras inte i aktuell plan.

UTBYGGNAD/ETAPPINDELNING

Planen motsätter sig inte ett successivt plangenomförande.

I dagsläget finns intressenter med vilja att påbörja en byggnation på fastigheten Bränneriängen 5. Utbyggnaden på fastigheten Bränneriängen 7 är beroende på av hur länge som tillverkning och sprutlackeringen av köksluckor fortsätter inom nuvarande lokaler. Tidpunkten för genomförandet inom sydvästra delen av planområdet (Bränneriängen 2, 3, m fl) och norr om Oslovägen (Sadelmakaren 14, Hantverkaren m fl) bygger helt på intresse från respektive fastighetsägare.

Vägnätet inom planområdet har utformats för att ge möjlighet till en etappindelad utbyggnad. I korsningen mellan Oslovägen och Fredrikshaldsvägen ger planen möjlighet och utrymme till en cirkulationsplats. En ombyggnad medför bl a att ett mindre markområde av fastigheten Slaktaren 22 behöver tas i anspråk för utbyggnad av gc-väg. I samband med ombyggnaden krävs även nya in-/utfarter för Slaktaren 22 och 19. En eventuell ombyggnad är idag inte prioriterad av kommunen utan kommer att genomföras först när behov uppstår.

Den nya lokalgatan som sammanbinder väg 176 med Lilla Oslovägen kan byggas ut i två etapper, men för att så snart som möjligt avlasta Lilla Oslovägen, korsningen Oslovägen/Lilla Oslovägen och Oslovägen bör dock lokalgatan byggas ut i ett sammanhang och i samband med handelsetableringen på Bränneriängen 5. Om en etappindelad utbyggnad väljs så bör etapp ett i sådana fall omfatta sträckan från Lilla Oslovägen och vidare fram till parkeringsytan Bränneriängen 8 (Eurocash). Utbyggnaden skulle i sådana fall kunna nyttjas av Eurocash (kundparkering) och den nya byggnaden på Bränneriängen 5.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE.

Samtliga fastigheter längs med Lilla Oslovägen och Oslovägen är i huvudsak i enskild ägo. Kommunens fastighetsinnehav inskränker sig till övriga markområden bl a öster om Ringvägen, söder om livsmedelsaffären (Eurocash), söder om Bränneriängen 9 (Statoil) och markområdet norr om Sadelmakaren 14.

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

FASTIGHETSBLDNING

Ett genomförande av planen innebär att en helt ny fastighet kommer att bildas för byggrätten söder om livsmedelshallen, Eurocash. Området ligger idag helt inom kommunägd mark och är till ytan ca 5762 m². När planen vunnit laga kraft väljer kommunen själv tidpunkt för avstyckning och ansökan om förrättning.

För att nå överensstämmelse med planförslaget krävs följande fastighetsregleringar:

- Slaktaren 22 avstår ca 12 m² till Strömstad 3:13. Avtal bör upprättas med kommunen om marköverlåtelse.
- Fastigheterna Sadelmakaren 14 och 15 bör regleras till en fastighet. Initiativ till lantmäteriförrättning tas av ägaren till någon av fastigheterna, när planen vunnit laga kraft.
- Tången 3 avstår ca 27 m² till Strömstad 3:13. Avtal bör upprättas med kommunen om marköverlåtelse.
- Bränneriängen 8 (livsmedelshallen Eurocash) erhåller ca 531 m² från Strömstad 3:13. Markområdet, som ligger i norra delen av fastigheten, utgörs idag huvudsakligen av vändplan/gatemark. Överlåtelsen regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.
- Bränneriängen 7 avstår till Strömstad 3:13 ca 60 m² och ca 19 m². Markområdena ligger i norra delen av fastigheten och är i förslaget avsatta till vägmark. Bränneriängen 7 erhåller ca 1321 m² från Strömstad 3:13. Markområdet är beläget söder om nuvarande fastighet. Överlåtelseerna regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.
- Bränneriängen 5 avstår till Strömstad 3:13 ca 687 m². Markområdet ligger i östra delen av fastigheten och är i förslaget avsatt till vägmark. Bränneriängen 5 avstår till Strömstad 3:13 ca 247 m². Markområdet ligger i västra delen av fastigheten och är i förslaget avsatt till gc-väg. Överlåtelseerna regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.
- Bränneriängen 3 avstår till Strömstad 3:13 ca 131 m². Markområdet ligger i östra delen av fastigheten och är i förslaget avsatt till gc-väg. Bränneriängen 3 erhåller ca 5 m² från Strömstad 3:13. Markområdet är beläget sydväst om nuvarande fastighet. Markområdet tillkommer till följd av markreglering mellan Bränneriängen 2 och Strömstad 3:13. Överlåtelseerna regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.
- Bränneriängen 8 erhåller ca 249 m² från Strömstad 3:13. Markområdet ligger på sydöstra sidan av nuvarande fastighet och är i förslaget avsatt till parkeringsyta. Överlåtelsen regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.
- Bränneriängen s:1 erhåller ca 468 m² från Strömstad 3:13. Markområdet ligger på sydöstra sidan av nuvarande fastighet och är i förslaget avsatt till parkeringsyta. Överlåtelsen regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.
- Sadelmakaren 14 erhåller ca 711 m² från Strömstad 3:13. Markområdet ligger på norra sidan av nuvarande fastighet och behövs för parkering samt för att möjliggöra en byggnation av p-däck. Överlåtelsen regleras i markanvisningsavtal med Strömstads kommun.

Vad som sägs ovan om avstår och erhåller innebär inte marköverlåtelse utan ersättning.

Ersättningens storlek regleras i ingångna markanvisnings- och marköverlåtelseavtal. Strömstads kommun tar initiativ till ansökan om förrättning när planen vunnit laga kraft.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Efterföljande förvaltning av respektive anläggning bör ske genom att en samfällighetsförening bildas. Gemensamhetsanläggningarna inrättas av lantmäterimyndigheten på fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom planområdet finns idag ingen befintlig gemensamhetsanläggning.

I dagsläget bedöms en gemensamhetsanläggningar komma att behövas för ett gemensamt p-garage för Bränneriängen 2, 11 och 12. Initiativ till bildandet av anläggningarna och ansökan om lantmäteriförrättning åvilar fastighetsägarna när behov uppstår. Anläggningens omfattning har säkerställts i planen.

Om det visar sig aktuellt, för Bränneriängen 7 och den nya fastigheten söder om Bränneriängen 8, att nyttja den nya infartsvägen till Bränneriängen 8 så bör en gemensamhetsanläggning bildas för vägsträckan. Initiativ till ansökan om lantmäteriförrättning åvilar fastighetsägarna när behov uppstår.

Ytterligare ga-anläggningar kan visa sig bli aktuella i fall där det uppstår ett behov av gemensamma anläggningar. Förrättning söks i dessa fall av berörda parter när behov uppstår.

Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare, förvaltningsform mm bestäms vid lantmäteriförrättningen. Ansökan om gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten.

LEDNINGSRÄTT

Det allmänna va-nätet kommer vid ett genomförande av planförslaget att huvudsakligen vara beläget inom allmän platsmark, ägd av Strömstads kommun.

Inom planområdet finns idag tre befintliga ledningsrätter. Ledningsrätterna är bildade för dagvatten, vatten och avlopp. Belastade fastigheter är Bränneriängen s:2, 3, 5 och 8. Ledningsinnehavare är Strömstads kommun.

Den ledningsrätt som belastar Bränneriängen s:1 innebär en inskränkning i föreslagen bygggrätt för p-garaget. Vid projektering och byggnation av p-däcket ska ledningsrättens läge beaktas. Krävs förflyttning ska nyttjanderättshavaren, Birka Nät AB och lantmäterimyndigheten meddelas för åtgärd. Kostnader som uppstår i samband med eventuell förflyttning eller säkerställande av ledningsrätten belastar Bränneriängen s:1.

Nuvarande ledningsrätt, belägen i gränsen mellan Bränneriängen 3 och 5 har i huvudsak förlagts inom mark som undantagits för ny gc-väg, allmän platsmark. Ett mindre område blir även i fortsättningen beläget inom kvartersmarken tillhörande Bränneriängen 3. Inom kvartersmarken har ledningsrätten säkerställts med ett s k u-område. På grund av att de belastade fastigheterna förändras ska ledningsrätten ombildas. Ansökan om förändring av gällande ledningsrätt görs av Strömstads kommun vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

Inom Bränneriängen 8 (Eurocash) finns en befintlig ledningsrätt för avlopp. Omfattningen av ledningsrätten kommer att förändras vid genomförandet av planen. Nuvarande ledningsrätt förlängs ca 40 meter söderut, längs med befintlig fastighetsgräns. Ledningsrätten har säkerställts i planförslaget med ett s k u-område. Ansökan om förändring av gällande ledningsrätt görs av Strömstads kommun vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

SERVITUT, LEDNINGSRÄTT OCH ÖVRIGA RÄTTIGHETER

För att utnyttja utrymme, anläggning mm inom fastighet kan anläggningsägare eller nyttjandehavare få rätt därtill genom servitut, antingen som in-tecknat i tjänande fastighet eller officialservitut (fastighetsbildningsservitut). Frågan om officialservitut prövas genom lantmäteriförrättning.

Enligt upprättad fastighetsförteckning finns idag fyra officialservitut inom planområdet. Två av servituten belastar Bränneriängen 3 och 5 till förmån för Strömstad 3:13 (kommunägd) och Fortum distr Yngeredsfors AB. Ändamålet är dagvatten (Strömstad 3:13) och el (Fortum). Servituten är ej lokaliserade på upprättad grundkarta. Vid projektering av byggnation inom kvartersmarken ska servituten beaktas.

Officialservitut finns för väg till förmån för Tången 2 och 4. För i huvudsak samma vägsträcka har även Tången 6 genom eget servitut rätt att nyttja väg. Båda servituten belastar Strömstad 3:13 och utgör den utfartsväg som idag leder från bilförsäljning, trävaruhandel och blomsterförsäljning fram till Tångenvägen. Servituten konfirmeras genom att den aktuella vägsträckan har lagts ut som allmän platsmark i planförslaget.

Utöver ovanstående fyra servitut finns även ett officialservitut till förmån för Tången 3, ägd av AB Strömstadslokaler. Området som avses är idag bil och cykelparkering, belägen omedelbart norr om gymnasieskolan. Servitutet belastar Strömstad 3:13 och avser parkering. Servitut berörs genom att områdets yta minskar i storlek.

Utöver ovanstående servitut kan området belastas av ytterliga ej kända avtalsservitut.

Nya servitut kan komma bli aktuella i fall där det förekommer t ex gemensamma varuintag eller ut- och infarter till p-plan. Förrättning söks i sådana fall av nyttjande eller tjänande part när planen vunnit laga kraft och när behov uppstår.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANLÄGGNING

Kostnader förenade med planläggningen och tillhörande utredningar belastar Strömstads kommun.

Vid bygglov/byggnmälan kommer kommunen att ta ut planavgift enligt PBL 11:5.

FASTIGHETSILDNING

Kostnader för fastighetsbildning (avstyckning, reglering, ga-anläggning mm) regleras inom ramen för respektive förrättning.

Kostnader som uppstår i samband med eventuell förflyttning eller säkerställande av ledningsrätten inom Bränneriängen s:1 belastar marksamfälligheten s:1.

VÄGAR, PARKOMRÅDEN, VA, FJÄRRVÄRME

Vad avser den nya cirkulationsplatsen i korsningen väg 176/Tångenvägen pågår förhandlingar med Vägverket om eventuell kostnadsfördelning mellan Vägverket och kommunen. I exploaterings- och markanvisningsavtal kommer kostnaderna att fördelas på berörda fastighetsägare.

Kostnader för eventuell ny cirkulationsplats i korsningen Oslovägen/Fredrikshaldsvägen och sidoanläggningar som t ex ny gc-bana och nya tomtinfarter till Slaktaren 19 och 22 belastar Strömstads kommun. När utbyggnaden av cirkulationsplatsen realiseras måste den befintliga avloppspumpstationen, som ligger under föreslagen cirkulationsplats, byggas om på annan plats nedströms det befintliga läget. Kostnaderna belastar Strömstads kommun.

Kostnader för eventuell ny gångtunnel under väg 176 bör tas upp i en framtida diskussion mellan Strömstads kommun och Vägverket.

Ny lokalgata byggs ut från den föreslagna rondellen i korsningen väg 176/Tångenvägen. Gatan sammanbinder väg 176 med Lilla Oslovägen. Parallellt med gatan byggs nya gång- och cykelvägar. Gatan byggs ut så att parkeringsytan på Bränneriängen 8 (Eurocash) kan nås. I exploaterings- och markanvisningsavtal kommer kostnaderna att fördelas på berörda fastighetsägare och Strömstads kommun.

Nuvarande gc-bana på södra sidan av Lilla Oslovägen förses eventuellt med ny markbeläggning. Kostnaderna belastar Strömstads kommun och fastighetsägare enligt markanvisnings- och exploateringsavtal.

Anläggandet av nytt gc-stråk mellan Strömsvattnet och Lilla Oslovägen belastar Strömstads kommun. I exploaterings- och markanvisningsavtal kan kostnaderna komma att fördelas på berörda fastighetsägare i den omfattning man kan anses berörd.

Ombyggnaden av den befintliga gång-/cykelbanan norr om Bränneriängen 7 (Köksprofilen) och 8 (Eurocash) belastar Strömstads kommun. I exploaterings- och markanvisningsavtal kan kostnaderna komma att fördelas på berörda fastighetsägare i den omfattning man kan anses berörd.

Nuvarande gc- väg utefter Strömsvattnet kräver ny anslutning till korsningen väg 176/Tångenvägen. Kostnaderna belastar Strömstads kommun.

Kostnader för ombyggnaden av parkeringsplats norr om nuvarande taxistation belastar Strömstads kommun.

Kostnader förenade med iordningställandet av parkområdet söder om den föreslagna återvinningsstationen belastar Strömstads kommun. Strömstads kommun kommer därefter genom hyresavtal att reglera kostnaden för nyttjandet av markområdet för återvinningsstation.

Kostnader för eventuell förändring och nyplantering inom parkområdena i anslutning till Oslovägen och Lilla Oslovägen belastar Strömstads kommun.

Kostnader för eventuell omläggning och utbyggnad av va-nät och dagvattennät belastar Strömstads kommun.

Anslutningskostnad till det kommunala va-nätet kommer att tas ut enligt kommunal va-taxa om ingen annan överenskommelse träffas i exploaterings- och markanvisningsavtal. För nybildad fastighet söder om Eurocash kommer anslutningskostnad att tas ut enligt kommunal va-taxa.

KVARTERSMARK

Strömstads kommun belastas av kostnader för uppförandet av skyddsplank inom användningsområde avsatt för återvinningsstation. På övriga delsträckor belastas berörd fastighetsägare för uppförandet av skyddsplank. Kostnader för fortsatt underhåll belastar fastighetsägaren.

Kostnader för uppförande och fortsatt underhåll av skyddsplank mot fastigheterna Sadelmakaren 1 och 2 belastar ägarna till Sadelmakaren 10, 14 och 15, inom respektive fastighet.

Förutom ovanstående belastar utbyggnad och fortsatt underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark respektive fastighetsägare.

TELENÄT, ELNÄT OCH BELYSNING

Eventuell nydragning och omläggning av tele- och elnät som förorsakats av förändrade förhållanden inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Nya och ändrade förhållanden inom allmän platsmark som förorsakar ny- eller omläggning av tele- och elnät bekostas av Strömstads kommun.

Inom planområdet förses samtliga vägar och gångvägar med belysning. Inom allmän platsmark bekostas belysningen av Strömstads kommun och inom kvartersmark av respektive fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

GEOTEKNIK

Inom området har geotekniska undersökningar utförts av Viak AB, 1993 och Skanska Teknik AB vid ett flertal olika tillfällen. Som underlag för planarbetet har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts av Skanska Sverige AB, Skanska Teknik. Undersökningen sammanfattas i "*Rapport (RGeo) och Tekniskt PM, Oslovägen - Strömstad kommun*", referensnr 129477, daterat 2009-03-18. Syftet med undersökningen har varit att bestämma jordlagerföljd, jordlagermäktigheter samt jordens hållfasthets- och sättningsegenskaper. Vidare har stabilitets- och sättningförhållandena inom det aktuella området utvärderats. Fältundersökningarna har utförts under februari 2009. Undersökningar före år 2000 berör huvudsakligen den södra och mellersta delen av nuvarande planförslag.

I rapporten och tekniskt PM konstateras att stabiliteten bedöms som tillfredsställande inom det västra delområdet vid nuvarande Statoil och fastigheterna öster därom t o m Bränneriängen 3.

Inom Bränneriängen 5, det område där gallerian föreslås, bedöms stabiliteten som tillfredsställande. Inom området rekommenderas dock att inga ytterligare belastningar påförs i form av t ex uppfyllnader eller byggnader. Föreslagen byggnation bör således pålas.

Väster om Ringvägen/söder om fastigheterna Bränneriängen 7 och 8 planeras ny bebyggelse och en ny väg som kräver uppfyllnader till ca +5,0 meter. För att undvika sättningar bör befintliga organiska jordlager med torv och gyttja schaktas bort och ersättas med packningsbar friktionsjord. Uppfyllnader på ca 1,5 – 2,0 m kan utföras och medföra begränsade sättningar i framtiden. Högre uppfyllnader kan utföras genom att ytan förbelastas med en överlast under ca 4-6 månader. Viktigt är då att uppfyllnaden utförs med sådan geometri att skred ej inträffar.

Med anledning av ovanstående har planen försetts med bestämmelser angående uppfyllnader, grundförstärkningsåtgärder och grundläggning. Bestämmelserna hänvisar till geotekniskt "*Rapport (RGeo) och Tekniskt PM, Oslovägen – Strömstad kommun*", upprättat av Skanska Teknik AB, referensnr 129477, daterat 2009-03-18.

MARKRADON

Byggnader ska ha grundläggning i radonsäkert utförande, såvida det inte kan påvisas att marken, enligt SSI:s normer, kan klassas som normalriskområde för radon.

VÄGAR

En ny lokalgata kommer att anläggas mellan Lilla Oslovägen och Ringvägen. Gatan anläggs med den standard som är vedertagen inom tätorten. Gatan anläggs av Strömstads kommun. Anläggandet sker antingen som en enhet tillsammans med ny cirkulationsplats i korsningen Ringvägen/Tångenvägen eller enligt föreslagen etappindelning. Cirkulationsplatsen placeras i huvudsak inom den befintliga trevägskorsningen där viss justering görs för de nya gång- och cykelvägarna. Cirkulationen bör utformas lika de övriga längs Oslovägen så att en likvärdig standard erhålls. Utrymme för cirkulationsplatsen har säkerställts i planförslaget.

Den befintliga gång- och cykelvägen längs med Strömsvattnet kommer att läggas om i samband med att lokalgatan byggs ut. Gc-vägen leds in i den nya cirkulationsplatsen via nya anslutningar och övergångsställen.

Den gång- och cykelväg som föreslås öster om den befintliga dammen och som ska förbinda Lilla Oslovägen med gc-vägen längs med Strömsvattnet bör förses med ett broäck eller liknande för att kunna hålla en öppen rinningsväg mellan dammen och vassområdet.

Söder om cirkulationen är redovisat en framtida gc-tunnel under Ringvägen för mer säker passage till skolan och Tångområdet.

VÄRME

Målsättningen är att kunna uppföra byggnader med modern byggnadsteknik, vars energibehov är lågt och vars uppvärmning ska kunna ske genom nyttjande av så kallade alternativa energikällor.

Uppvärmningsteknik som el och oljedrivna system avses inte att nyttjas. Tillskottsbehovet av värme kommer att ske genom tillvaratagandet av den energi som naturligt finns lagrad i berg, vatten eller genom system som tillvaratar den energi som finns i uteluften. Oavsett energikälla så bygger samtliga system på användningen av värmepumpar för vidare omvandling till varmvatten och värme.

Området kommer inte att anslutas till den kommunala fjärrvärmeanläggningen som förser bland annat Tången-området med värme.

BRAND

Framkomligheten med brandfordon har beaktats vid planläggningen. Vatten för brandsläckning antas kunna levereras via befintliga anläggningar. Vid projektering av eventuella nya delsträckor av befintligt vatten- och avloppsnät ska räddningstjänsten kontaktas.

Brandskyddsdocumentation ska upprättas enligt gällande byggregler.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Samtliga befintliga byggnader är idag anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Nya anslutningspunkter kommer att anvisas av kommunen. För området söder om nuvarande livsmedelshall, Eurocash, behöver nya vatten- och avloppsanläggningar utföras. En ny avloppspumpstation föreslås så att spillvattenavloppet från denna del av planområdet kan anslutas till kommunens ledningar i Lilla Oslovägen. Ett område för avloppspumpstation har undantagits i planen i närheten av korsningen mellan ny lokalgata och gc-väg längs med Strömsvattnet. Spillvattenavloppet pumpas sedan upp till Oslovägens befintliga ledningssystem via den föreslagna gatan mellan Bränneriängen 5 och 7.

Vattenledningar med erforderliga dimensioner tillgodoses till största delen via befintliga serviceledningar. Till den nya delen söder om Eurocash kan vattenledningen förläggas i samma schakt som övriga ledningar inom den nya lokalgatan.

Cirkulationsplats som är redovisad på Oslovägen/Fredrikshaldsvägen är placerad över en större befintlig avloppspumpstation. Om utbyggnaden av rondellen realiserats måste avloppspumpstationen byggas om på annan plats nedströms befintliga läget.

Dagvattnet från samtliga hårdgjorda ytor bör renas via fördröjnings eller avsättningsmagasin som med fördel kan anläggas under föreslagna p-tytor och den föreslagna återvinningsgården. Under den föreslagna återvinningsstationen föreslås ett magasin så att områden inom detaljplanen, men framförallt allt det dagvatten som nu mynnar direkt i Strömsvattnet, kan ledas genom magasinet. En uppsamlingspunkt för ytan inom återvinningsstationen bör även ordnas med en avskiljarbrunn före utsläpp i dagvattensystemet.

För de p-tytor och övriga ytor som ordnas omedelbart väster om den befintliga dammen kan dammen utgöra ett magasin för efterpolering av dagvatten. Längst i öster kan om möjligt de öppna diken som transporterar dagvatten från Tångenområdet inte få vara kvar eller byggas om längs den nya väganlutningen. Dagvattenutsläppen bör göras i anslutning till befintliga vassområden. Den befintliga dammen innebär viss fördröjning liksom även områden med vass där exempelvis öppna diken bör mynna ut. Vid markprojekteringen av de olika handelsområdena kan dagvattenberäkningar utföras inom respektive yta för de då mer exakta anläggningarna. Magasinsstorleken bör omhänderta det s.k. 10 års-regnet från respektive yta. Magasinen bör förses med en tömningsledning ner mot dammen och för att få så stor effektiv fördröjning som möjligt.

Den bäck som rinner ner i gränsen mellan Bränneriängen 8 och 7 kulverteras via gatan ut mot vassområdet i söder.

När den föreslagna gc-tunneln byggs under Ringvägen bör hela dagvattensystemet ses över på östra sidan Ringvägen så att erforderlig kapacitet kan erhållas mot Strömsvattnet. I dag är rinningsvägarna för dagvattnet något oklara under Ringvägen och med lågpunkter där instängt vatten står kvar.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av dagvatten- och va-nätet vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

VATTENSTÅND

Byggnadsdelar under nivån +3,5 m ska utföras med vattentät konstruktion. Höjden angiven i grundkartans höjdsystem. Nedfarter till garageplan och andra utrymmen ska höjdsättas så att vatten utifrån inte kan tränga in på våningsplanet.

AVFALL

Nuvarande återvinningsstation, i anslutning till parkeringsplatsen väster om Statoil, kommer att flyttas till ny plats. Kommunen ansvarar för förflyttningen av stationen vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

Kylsoprum ska finnas inom byggnader där livsmedelavfall uppstår. Soprummen ska dimensioneras för hämtning en gång per vecka.

Grovsopor från butiker och hushåll tas emot på återvinningscentralen vid Österöd, tillgänglig ca 2,5 km från planområdet via Ringvägen. Här finns också kommunens miljöstation.

EL, TELE

Nya el- och teleledningarna läggs i samma ledningsgrav.

Före schaktningsarbeten ska TeliaSonera kontaktas för förslag till åtgärder för teleanläggning. Strömstads kommun ombesörjer kontakten med TeliaSonera såvida arbetet berör kommunal anläggning, i annat fall tas kontakten av berörd fastighetsägare.

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av elkablar och eventuella andra elanläggningar innan schaktningsarbeten påbörjas. Strömstads kommun ombesörjer kontakten såvida arbetet berör kommunal anläggning, i annat fall tas kontakten av berörd fastighetsägare.

FORNLÄMNINGAR

Om milstolpen, i korsningen mellan Oslovägen och Ringvägen, behöver flyttas ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

BYGGLOV

När planen vunnit laga kraft ger den möjlighet och rätt till att uppföra byggnader efter att bygglov beviljats. Lovet beviljas under förutsättning att ansökan inte strider mot planen, uppfyller kraven enligt berörda lagrum och att genomförandetiden påbörjats.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Se detaljplanens planbeskrivning för utredningar/undersökningar som har genomförts inom ramen för planarbetet. Respektive fastighetsägare ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation inom sina respektive områden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Strömstads kommun: Miljö- och byggförvaltningen genom Elin Solvang

För Rådhuset Arkitekter AB, konsult för planarbetet: Sören Mannberg och Lena Andersson

Strömstad 2009-04-02
Miljö- och byggförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB
Uddevalla

Elin Solvang

Sören Mannberg

REDIGERING

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till att redigera handlingarna. De kompletteringar och justeringar som gjorts saknar intresse för allmänheten, är av begränsad betydelse, innebär endast ett tillmötesgående av framförda erinringar och medför inga negativa konsekvenser för sakägare och övriga.

- Övriga handlingar kompletteras med nytt datum för uppdaterat Trafiktekniskt PM, WSP Samhällsbyggnad.
- Mindre textredigering har skett under kapitlen *"Ansvarsfördelning, Utbyggnad/etappindelning, Gemensamhetsanläggning, Ledningsrätt, Ekonomiska frågor/fastighetsbildning Vatten/avlopp/dagvatten"*.

Strömstad 2009-09-10
Miljö- och byggförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB
Uddevalla

Elin Solvang

Sören Mannberg