

**Akt nr 1486-P153**

**Detaljplan för**

**Älvan 8 och del av Strömstad 5:27**

**Rödshöjden**

**Upprättad 2015-05-07**



Antagen av KF:

2015-09-10

Laga kraft:

2015-10-13

Dnr MBN/2013-1134

PBL 2010:900



**STRÖMSTADS  
KOMMUN**

## SAMMANFATTNING

Bostadsrättsföreningen Rödshöjden har ansökt om att få ändra den detaljplan som gäller för deras område för att ge ökade byggrätter runt husen. Många av föreningens medlemmar vill bygga inglasade uteplatser, vilket enligt den gällande detaljplanen inte är tillåtet då förbud mot bebyggande av marken gäller ända in på fasad. Detta förbud avses i denna detaljplan upphävas för marken närmast byggnaderna.

Föreningen nyttjar även kommunalt ägd mark utanför sin fastighet för parkering och rekreation. Marken har varit långvarigt arrenderad av föreningen och i detaljplanen prövas möjligheten att föra över parkeringsytorna till bostadsrättsföreningens fastighet. För att säkerställa allmänhetens tillgång till naturen öster om Rödshöjden har ett område där en gångväg får anläggas pekats ut på allmän mark i planen. Planarbetet hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	1
Handlingar .....	1
Läge och areal .....	2
Markägare .....	2
<b>2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>3</b>
Översiktsplan .....	3
Gällande detaljplaner .....	3
Planbesked .....	3
Behovsbedömning .....	4
Planprogram .....	4
Miljömål .....	4
<b>3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>5</b>
Naturmiljö .....	5
Riksintressen .....	5
Strandskydd .....	5
Bebyggelse .....	6
Parkering .....	6
Kulturmiljö och fornlämningar .....	6
Rekreation och friluftsliv .....	7
Service .....	7
Kommunikationer .....	7
Mark och geoteknik .....	8
Radon .....	8
Teknisk försörjning .....	8
Risker och störningar etc. ....	9
Miljökvalitetsnormer MKN .....	9
<b>4. PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>10</b>
Bebyggelse .....	10
Parkering .....	10
Komplementbyggnader .....	11
Gatunät och trafik .....	11
Tillgänglighet .....	11
Rekreation .....	11
Natur .....	11
Teknisk försörjning och dagvattenhantering .....	11
Risker och störningar .....	12
<b>5. KONSEKVENSBESKRIVNING</b> .....	<b>13</b>
Miljömål .....	13
Miljökvalitetsnormer .....	13
<b>6. GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>14</b>
Organisatoriska frågor .....	14
Tekniska frågor och utredningar .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	15
Ekonomiska frågor .....	15
Administrativa frågor .....	16
Medverkande tjänstemän/samverkan .....	16

## Detaljplan för Älvan 8 och del av Strömstad 5:27

### Rödshöjden

## PLANBESKRIVNING

---

### 1. INLEDNING

#### Planens syfte och huvuddrag

Bostadsrättsföreningen Rödshöjden har ansökt om att få ändra den detaljplan som gäller för deras område för att ge ökade byggrätter runt husen. Många av föreningens medlemmar vill bygga inglasade uteplatser, vilket enligt den gällande detaljplanen inte är tillåtet då förbud mot bebyggande av marken gäller ända in på fasad. Detta förbud avses i denna detaljplan upphävas för marken närmast byggnaderna.

Föreningen nyttjar även kommunalt ägd mark utanför sin fastighet för parkering och rekreation. Marken har varit långvarigt arrenderad av föreningen och i detaljplanen prövas möjligheten att föra över parkeringsytorna till bostadsrättsföreningens fastighet. För att säkerställa allmänhetens tillgång till naturen öster om Rödshöjden har ett område där en gångväg får anläggas pekats ut på allmän mark i planen.

#### Handlingar

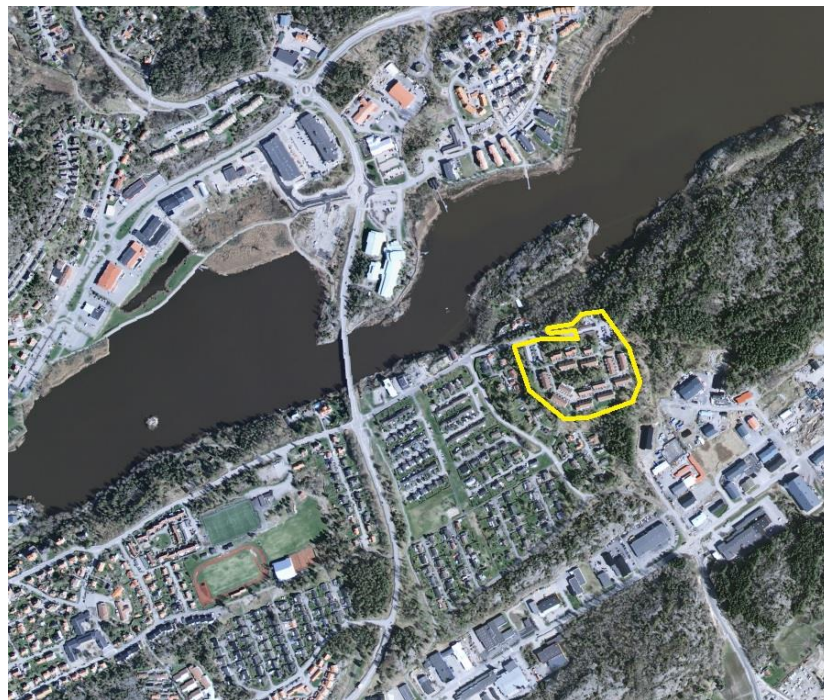
Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen bifogas planbeskrivning. Efter samråd tillkom redogörelse över inkomna synpunkter. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

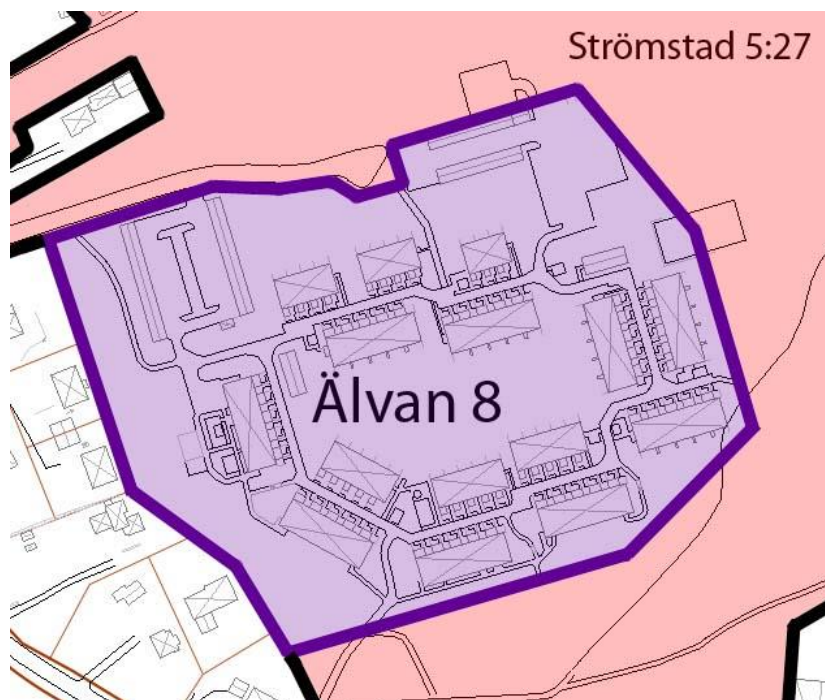
### Läge och areal

Planområdet ligger i den östra delen av Strömstads tätort och omfattar fastigheterna Älvan 8 och delar av Strömstad 5:27. Det består av radhus- och lägenhetsområdet Rödshöjden och kringliggande naturmark och har en areal på cirka 4,3 hektar.



### Markägare

Älvan 8 ägs av Bostadsrättsföreningen Rödshöjden.  
Strömstad 5:27 ägs av Strömstads kommun.



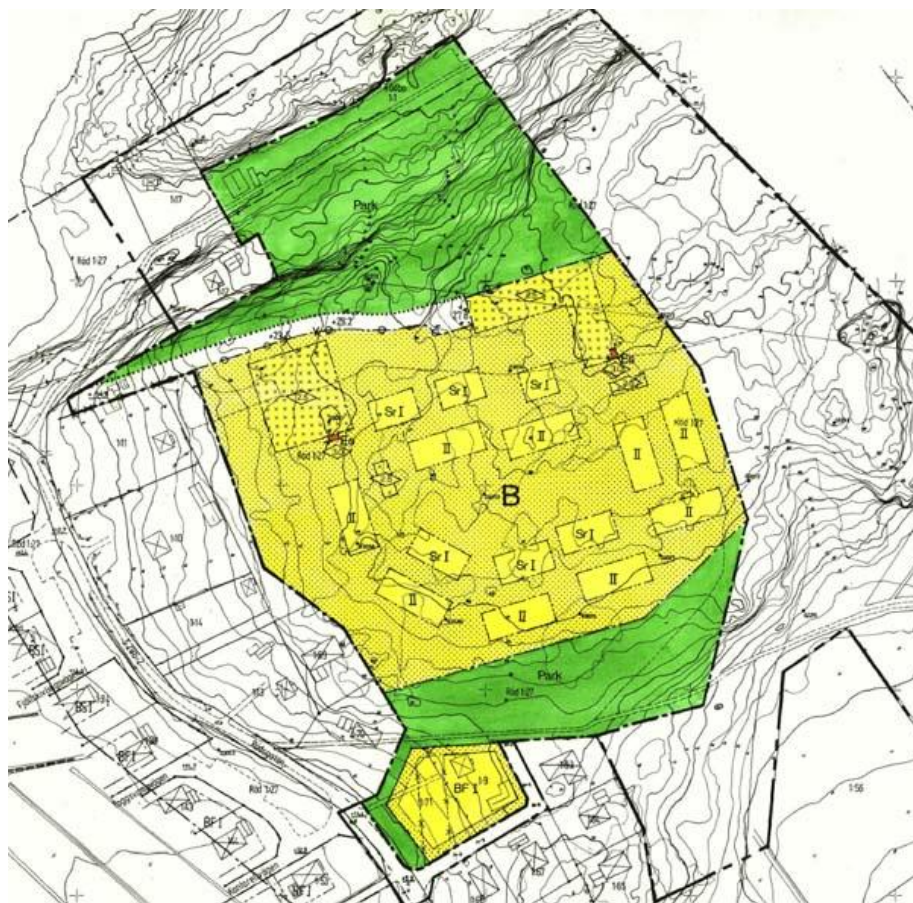
## 2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, anges marken som område för tätortsutveckling i Strömstad och Skee. En fördjupad översiktsplan för Strömstads tätort är under arbete men är ännu inte antagen.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av en äldre stadsplan, aktnummer 14-SKE-2149, som vann laga kraft 1981-08-25. Planen omfattar förutom bostadsområdet Rödshöjden även två bostadsfastigheter i söder och en skjutbana i norr som är planlagd som park.



### Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 2013-06-28 med syftet att möjliggöra tillbyggnader med uteplatser och balkonger på de befintliga husen samt tillskapa fler parkeringsplatser. De förändringar som önskas i planläggningen har inte kunnat hanteras i bygglovsskedet. Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-08-22 § 218 att lämna positivt planbesked.

### **Behovsbedömning**

Delegationsbeslut finns, daterat 2015-04-30, om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan.

### **Planprogram**

Då planen endast i detalj ändrar markanvändningen och är av relativt begränsad omfattning har kommunen inte bedömt upprättande av ett planprogram som nödvändigt.

### **Miljömål**

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

### 3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Naturmiljö

Naturmarken i området utgörs främst av gemensam tomtmark som delas av bostadsrättsföreningens medlemmar. Marken är huvudsakligen iordningställd på ett parkliknande sätt med gångvägar och klippta gräsmattor, men är på sina ställen något vildvuxen. Berg i dagen förekommer fläckvis. På den allmänna marken runt bostadsområdet är karaktären av mer regelrätt natur och är en del av det mycket stora skogsområde som tar vid där tätorten slutar.

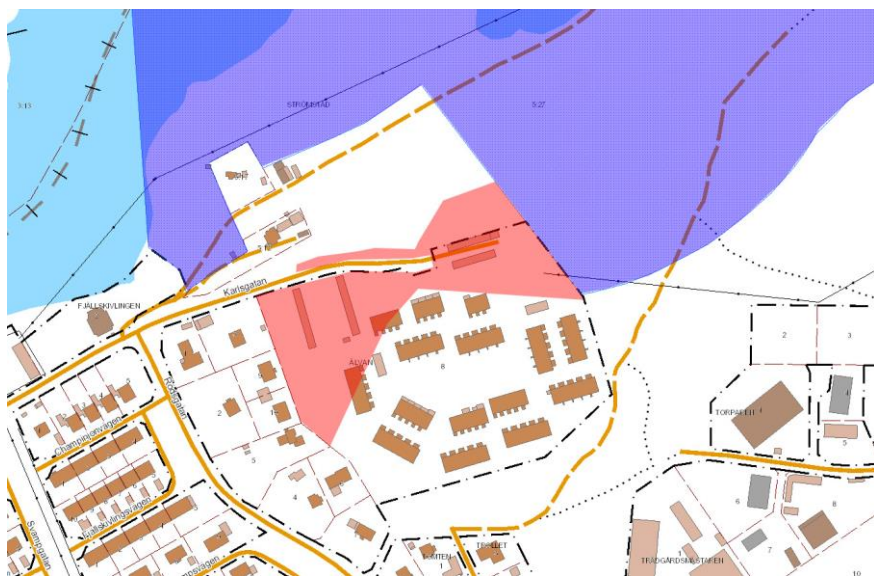
Inga högre värden har kunnat konstateras vare sig inom bostadsområdet eller inom de delar av den allmänna naturmarken som ingår i planen. Naturmiljön inom bostadsområdet är dock av värde för de boende ur ett upplevelse- och insynskyddsperspektiv.

#### Riksintressen

Planområdet omfattas liksom stora delar av Strömstads kommun av riksintresse för det rörliga friluftslivet och riksintresset obruten kust. För planområdet gäller dock inte de begränsningar av exploatering inom riksintresseområden enligt 4 kap MB (Miljöbalken) §§ 2-8 då undantag gäller för tätortens naturliga utveckling.

#### Strandskydd

Inget strandskydd gäller inom området. Planområdet ligger cirka 100 meter från Strömsvattnet och en del av bostadsfastigheten berörs av det återinträdande strandskyddet. Strandskyddet återinträder inom 200 meter från Strömsvattnet nästan helt och hållet inom områden som redan är ianspråktagna för boende. Delar av parkeringen i nordost angränsar till strandskyddat område.



Kartbild som visar återinträdande (rödmarkerat) och närliggande (blåmarkerat) strandskyddsområde



## Bebyggelse

Bostadsrättsföreningen Rödshöjden består av 15 radhus om totalt 118 lägenheter. Området är uppbyggt med två större parkeringsplatser mot vägen och är med små undantag bilfritt internt.



Radhusen är formellt sett en- och tvåvåningshus med, särskilt för envåningshusen, ett mycket högt tak. Detta tak inreddes med en våning med takkupor vid utbyggnaden av området i början av 80-talet då detta inte räknades som en fullvärdig våning. Flera av dessa radhus har senare fått bygglov för att inreda vind vilket för vissa lägenhet i praktiken resulterat i tre skilda nivåer (om inte våningar) boyta.

*Inom området finns sex enplanshus likt det ovan.*

Tvåvåningshusen är uppförda något mer konventionellt med två fulla våningar och lågnock. Vissa av husen är dock placerade i suterräng med en fasadbeklädd källarvåning som från vissa vinklar upplevs som en full våning.

Samtliga hus i området är försedda med träpanel och har takpannor som takbetäckning. Även om en del av husen visuellt kan ge intryck av att vara flerbostadshus består området helt och hållet av radhuslägenheter utan trapphus med entréer utåt i markplan för samtliga boende.



*Inom området finns nio tvåplanshus varav fyra i souterräng.*

## Parkering

Bostadsområdet har idag parkering på den egna tomten. Man nyttjar även två parkeringsytor belägna på allmän mark i anslutning till området. Parkering nr 1 har 14 platser och arrenderas av bostadsrättsföreningen genom en årlig avgift. Parkering nr 2 med cirka 20 platser byggdes av föreningen 2001 efter en överenskommelse med kommunen, men något avtal upprättades aldrig och arrende har därmed aldrig utgått för nyttjandet av ytan.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Området är sedan länge utbyggt och iordningställt som tomtmark för bostadsrättsföreningen.

## Rekreation och friluftsliv

Mindre än en kilometer från bostadsområdet ligger Strömsvallen med ett stort utbud av sportaktiviteter och i anslutning till Prästängens industriområde söder om planområdet finns populära löparslingor. Norr om planområdet mot Strömsvattnet ligger en gammal skjutbana som kommunen inom en snar framtid kommer att iordningställa med fokus på rekreation.

Inom området finns en lekplats som tack vare den internt bilfria utformningen är enkel för alla att ta sig till. I östra delen av området ligger en mindre bollplan som till hälften är belägen utanför bostadsrättsföreningens fastighetsgräns. Ytan som ligger utanför fastighetsgräns får nyttjas av föreningen genom avtal utan att arrende utgår.



*Bostadsområdets bollplan. Den borte halvan av planen ligger utanför kvartersmark.*

## Service

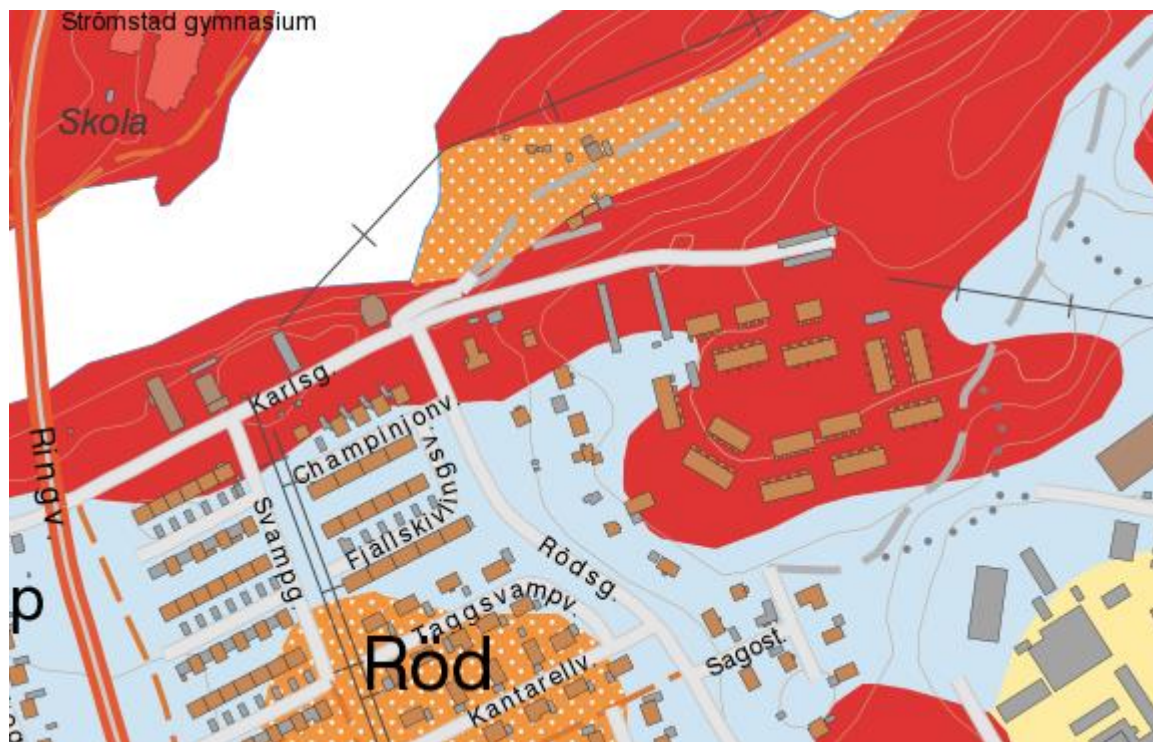
Strömstad är en kompakt stad med ett stort serviceutbud. Närmaste kommersiella service för området finns vid Oslovägen och på Prästängen cirka 800 meter norr och söder om planområdet. Offentlig service och mer kommersiell service finns i centrala Strömstad, cirka 1,6 km från planområdet. Närmaste förskola finns endast ett hundratal meter från bostadsområdet. Grund- och gymnasieskolor finns också inom en kilometer från Rödshöjden.

## Kommunikationer

Rödshöjden ligger i slutet på Karlsgatan som sträcker sig hela vägen in mot järnvägsstationen i Strömstads centrum. Längs Karlsgatan finns växlande gång- och cykelväg eller trottoar. Vid den enda större väg som oskyddade trafikanter måste korsa för att nå centrum, Ringvägen, finns för närvarande inget övergångsställe. Planområdet är även kopplat till stadens gång- och cykelvägnät med delvis separerade banor till gymnasiet, handelsområdet vid Oslovägen och Prästängen.

## Mark och geoteknik

Berg i dagen förekommer fläckvis. Ingen ny bebyggelse medges i planarbetet då det endast är frågan om att tillåta byggnation inom fyra meter i anslutning till befintliga fasader. Enligt SGU:s jordartskarta består nästan hela området av berg eller små områden morän. Kommunen ser inte att det finns några tecken på att marken i området skulle kunna vara instabil.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta. Röd färg markerar berg, ljusblå morän.

## Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

## Teknisk försörjning

Rödshöjden är ett sedan länge utbyggt område som är en del av Strömstad tätort. Det är anslutet till kommunala system för vatten, avlopp, dagvatten och avfallshantering. Likt övriga delar av centralorten distribueras och underhålls el av Fortum Distribution och TeliaSonera Skanova Access förser området med tele.

### **Risker och störningar etc.**

Utöver en något begränsad tillgänglighet för räddningstjänsten har inga påtagliga risker eller störningar kunnat konstateras. Rödshöjden ligger nära industriområdet Prästängen men påverkas inte nämnvärt och är väl avskilt av vegetation. Tidigare fanns en skjutbana nedanför området, men denna är sedan länge nedlagd.

De små bilfria vägarna har däremot visat sig vara något trånga för räddningstjänsten, särskilt vid de tillfällen då fordon som behövs för arbete på tak ska fram. För närvarande är det mest träd och lyktstolpar som är i vägen, men åtminstone en altan går för långt ut i ett hörn för att fordonen ska klara svängradien.

### **Miljö kvalitetsnormer MKN**

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer som berör Strömstads kommun.

#### *MKN för Utomhusluft*

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

#### *MKN för fisk- och musselvatten*

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

#### *MKN för vatten*

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar utsedda. För varje av dessa vattenförekomster kommer miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.

## 4. PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

Planen medger byggätter på de ytor där befintliga hus står idag med något större friyta runt fasaderna. Utformningen av bostadshusen regleras främst genom en begränsning av nockens höjd eftersom definitionen av våningar här har blivit något otydlig. Bestämmelsen medger även möjligheten att på sikt uppföra byggnader med två fulla våningar för alla hus inom området, samt att inreda suterrängvåningar som bostadsyta.

Stora delar av bostadsmarken prickmarkeras och får därmed inte förses med byggnader. Jämfört med detaljplanen från 1981 är begränsningen dock inte lika restriktiv utan medger möjligheten att till exempel bygga inglasade uterum på bostadsrätternas baksidor. Områdets karaktär som bilfritt och skyddat från störningar säkerställs därmed, samtidigt som räddningstjänstens tillgång till området är tryggt i plan.

### Parkering

Strömstads kommuns parkeringsnorm för lägenheter kommer att gälla för området. Normen föreskriver 0,8 platser för boende per lägenhet och 0,2 platser för besöksparkering, sammanlagt 1 plats per lägenhet. I detaljplanen ges möjligheten att inreda något fler lägenheter än vad som finns idag, vilket innebär att tillräckliga ytor måste finnas tillgängliga för parkering.

Parkeringsbehovet bör lösas inom fastigheten, vilket är en önskan som delas av bostadsrättsföreningen. Detta innebär att de parkeringsytor belägna på allmän mark som föreningen under lång tid nyttjat föreslås övergå till parkeringar ägda av föreningen.



Kartan visar allmän mark som föreslås övergå till kvartersmark. Ytan är belägen norr i området, vid Karlsgatans vändplan.

### **Komplementbyggnader**

Planen medger uppförandet av komplementbyggnader för garage och förråd. Garage medges endast i den del av fastigheten som angränsar mot gata, då störande trafik bör undvikas inne i själva bostadsområdet.

### **Gatunät och trafik**

Ingen förändring av områdets trafikmatning föreslås. Den västra parkeringen får dock möjligheten att bygga till ytterligare en utfart och på så sätt frigöra yta för ytterligare ett par parkeringsplatser.

Utöver detta skapas en möjlighet för kommunen att anlägga en gångväg på en mindre kommunalt ägd naturyta mellan de två befintliga parkeringarna i norr. Gångvägen är avsedd att säkra allmänhetens tillgång till naturen öster om planområdet.

### **Tillgänglighet**

Enligt PBL 8 kap. 1 § ska alla nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Även om samma krav inte kan ställas på befintliga byggnader är tillgängligheten på Rödshöjden god. Området är relativt platt och har breda, bilfria vägar förbi varje bostad. Alla bostäder har entré i bottenplan och möjlighet finns att köra fram en bil till dörr om det skulle behövas.

### **Rekreation**

Den lekplats som finns i området kan enligt den nya planen ligga kvar där. Någon exakt plats för lekplatsen bestäms däremot inte i planen, vilket ger större frihet att flytta den vid behov.

### **Natur**

Naturmarken i planen ligger i stora delar inom kvartersmark och kommer att skötas av bostadsrättsföreningen. Nästan all naturmark sköts på detta sätt idag och är i den nya planen begränsad på samma sätt, med prickad mark som förbjuder uppförandet av byggnader.

### **Strandskydd**

Det strandskydd som återinträder i planområdet upphävs. Planområdet är i det stora hela redan ianspråktaget, med en viss reservation för ytan som planläggs som kommunal gångväg. Eftersom denna är planerad för att öka tillgängligheten till det strandskyddade naturområdet, anser kommunen att det är motiverat att ta även denna yta i anspråk.

### **Teknisk försörjning och dagvattenhantering**

Området kommer att fortsätta försörjas enligt dagens förutsättningar. Eftersom inga större förändringar föreslås i tillåtelse av markens bebyggande och utnyttjandegrad bedömer inte heller kommunen att planens genomförande kommer innebära någon nämnvärd förändring av dagvattenflödet.

Under 2011 inkom ansökan om att uppföra en mobilmast bakom garagen i nora delen av planområdet. Ansökan om bygglov resulterade i avslag och masten kommer istället att placeras söder om Rödshöjden, längre bort från bostadsområdet.

Om en byggnad eller utomhusyta ska användas för fordonstvätt ska vattnet renas på ett sätt som är godkänt av kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning. Om anläggningen kräver mark- eller bygglov ingår den prövningen vid ansökan om lovet.

### Risker och störningar

Detaljplanen säkerställer räddningstjänstens åtkomst med prickad yta där marken inte får bebyggas. Fordonen kan därmed komma åt hela området från två riktningar och undviker genom en ny räddningsväg det mest problematiska hörnet. Under planarbetet har en ny räddningsväg anlagts och flödet sker nu på det sätt som redovisas nedanför.



Karta som visar det tänkta flödet för räddningsfordon i området.

## 5. KONSEKVENSBESKRIVNING

### Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål, *Begränsad klimatpåverkan*, *Giftfri miljö*, *Hav i balans samt levande kust och skärgård*, *God bebyggd miljö*, som man vill fokusera på. Eftersom planförslaget är mycket begränsat i omfattning kommenteras enbart god bebyggd miljö nedan. Resterande miljömål tas upp inom ramen för behovsbedömningen (2015-01-26).

**God bebyggd miljö** påverkas inte direkt av planen. Friheten att kunna forma sin boendemiljö är dock en viktig fråga som måste balanseras med ett områdes förmåga att ge ett samlat och ordnat intryck. Med hänsyn till bland annat det senare är mycket av marken på Rödshöjden fortfarande inte tillåten att bebygga. Utöver vad detaljplanen reglerar har bostadsrättsföreningen möjligheter att själva styra delar av utformningen, och bygglov kommer att krävas för flera av förändringarna planen medger.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten samt vattendrag berörs av planen i och med att dagvatten, både för närvarande och i framtiden, leds orenat till Strömsvattnet som har måttlig ekologisk status.



## 6. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Samråd	Första kvartalet 2015
Granskning	Andra kvartalet 2015
Antagande	Tredje kvartalet 2015

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden säkerställer den tid inom vilken detaljplanen inte får ändras eller ersättas utan att ersättning utgår till fastighetsägarna för den skada de lider. Enligt Plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år och startar då detaljplanen vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### Tekniska frågor och utredningar

#### *Parkering*

Parkering avses helt lösas inom fastigheten. För planområdet gäller Strömstads kommuns parkeringsnorm för flerbostadshus om totalt 1 plats per lägenhet. I och med planens genomförande finns erforderliga ytor för att lösa detta behov.

#### *Dag- och spillvatten*

Inga betydande nya flöden väntas från området. Planområdet har idag god dagvattenhantering och kommer fortsättningsvis att vara anslutet till det kommunala nätet. Om en yta används för fordonstvätt, även för de som används för skötsel av fastigheten, ska den ha ett reningssystem som är godkänt av kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning.

#### *Övriga tekniska frågor*

Området kommer i övrigt att vara anslutet till de kommunala tekniska systemen likt dagens förutsättningar. Inga större förändringar medges i planen och området är idag en väl fungerande del av Strömstads tätort.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning



Figur 1 och 2 överförs från Strömstad 5:27 genom fastighetsreglering, figurerna redovisas ovan på illustrationskarta. Fastighetsregleringarna kommer att regleras i ett separat avtal mellan berörda fastighetsägare Brf Rödshöjden och Strömstads kommun.

Älvan 8 består efter fastighetsbildningen av mark lämpad för bostadsändamål. Strömstad 5:27 består efter fastighetsbildningen bland annat av mark för allmänt behov.

### Ekonomiska frågor

Vid genomförandet av detaljplanen uppstår kostnader för såväl mark och byggnation som för handläggningen av myndigheter. Strömstad kommuns Miljö- och byggnämnd tar ut taxa för exempelvis bygglov. Lantmäterimyndighetens hantering av fastighetsbildning kommer att innebära förrätningskostnader samt beslut om ersättningsbelopp mellan fastighetsägare.

### *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna inom planområdet vid avsett genomförande*

Kostnader för hantering av lovansökningar och fastighetsbildning bekostas av sökanden som vid planens avsedda genomförande är ägarna till Älvan 8. Överföring av mark genom fastighetsreglering innebär att Lantmäterimyndigheten bland annat fattar ersättnings- och kostnadsfördelningsbeslut. Fastighetsägarna till Älvan 8 och Strömstad 5:27 förväntas ha träffat överenskommelse om dessa förutsättningar i ett separat avtal innan detaljplanen antas.

## **Administrativa frågor**

### *Handläggning*

Planen avses antas av Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2015.

### *Planavgift*

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

## **Medverkande tjänstemän/samverkan**

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Miljö- och byggförvaltningen  
2015-05-07

Jimmy Magnusson  
Planeringsarkitekt