

Detaljplan för Kecalviken

Antagen av KF 1999-09-16
Laga kraft 1999-10-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1999-06-08

Organisatoriska frågor

Detaljplan

Gällande detaljplan för Kecal Södra 2:96 m. fl. fastigheter upphävs när denna detaljplan vinner laga kraft.

Detaljplanen är upprättad av Gränsland Arkitektkontor, Strömstad.

Detaljplanen måste antas genom beslut av kommunfullmäktige. Om beslutet inte överklagas vinner planen laga kraft. Beslutet kan överklagas av den som är berörd och som framfört synpunkter senast under utställningsskedet. Beslutet att anta detaljplanen kan på formella grunder även överklagas av övriga kommuninvånare.

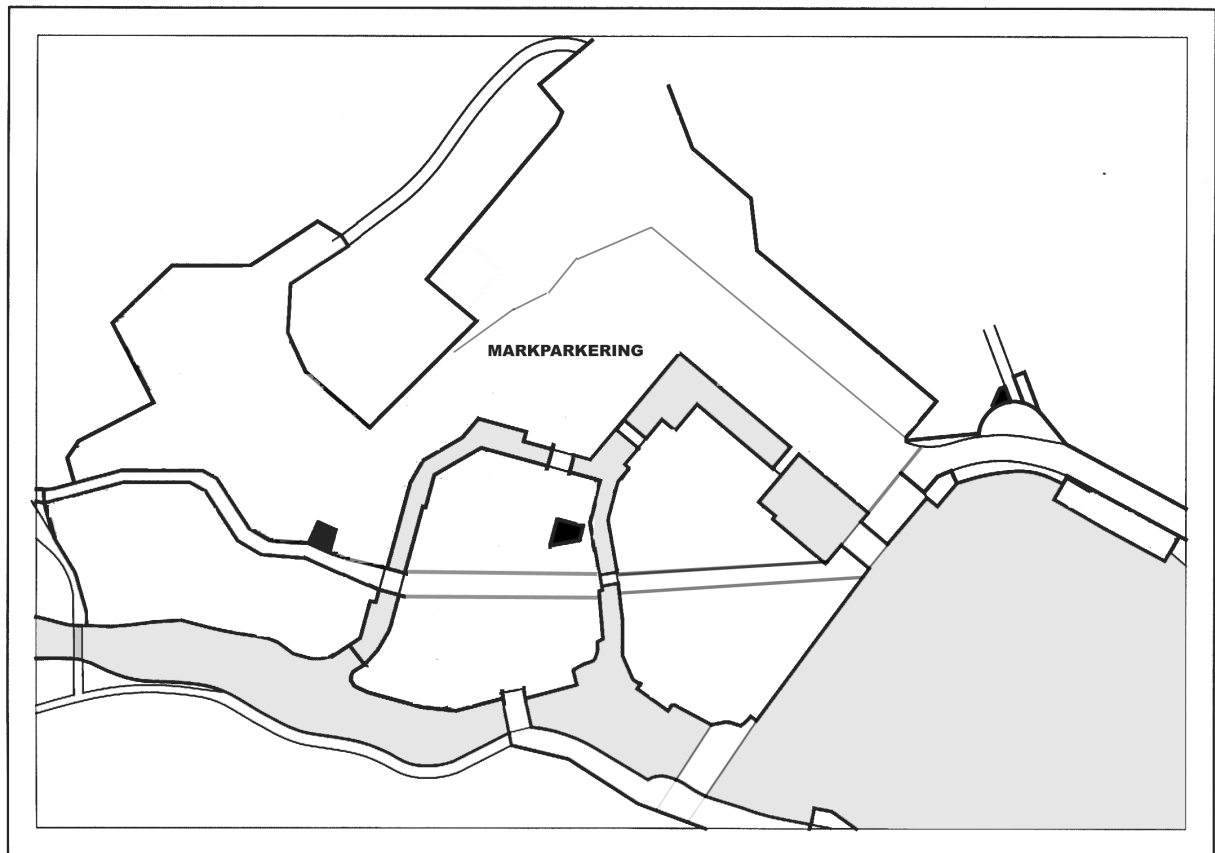
Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år. Denna räknas från dagen då detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden får markägaren ersättning för eventuell skada som orsakas av att planen ändras.

Tidplan

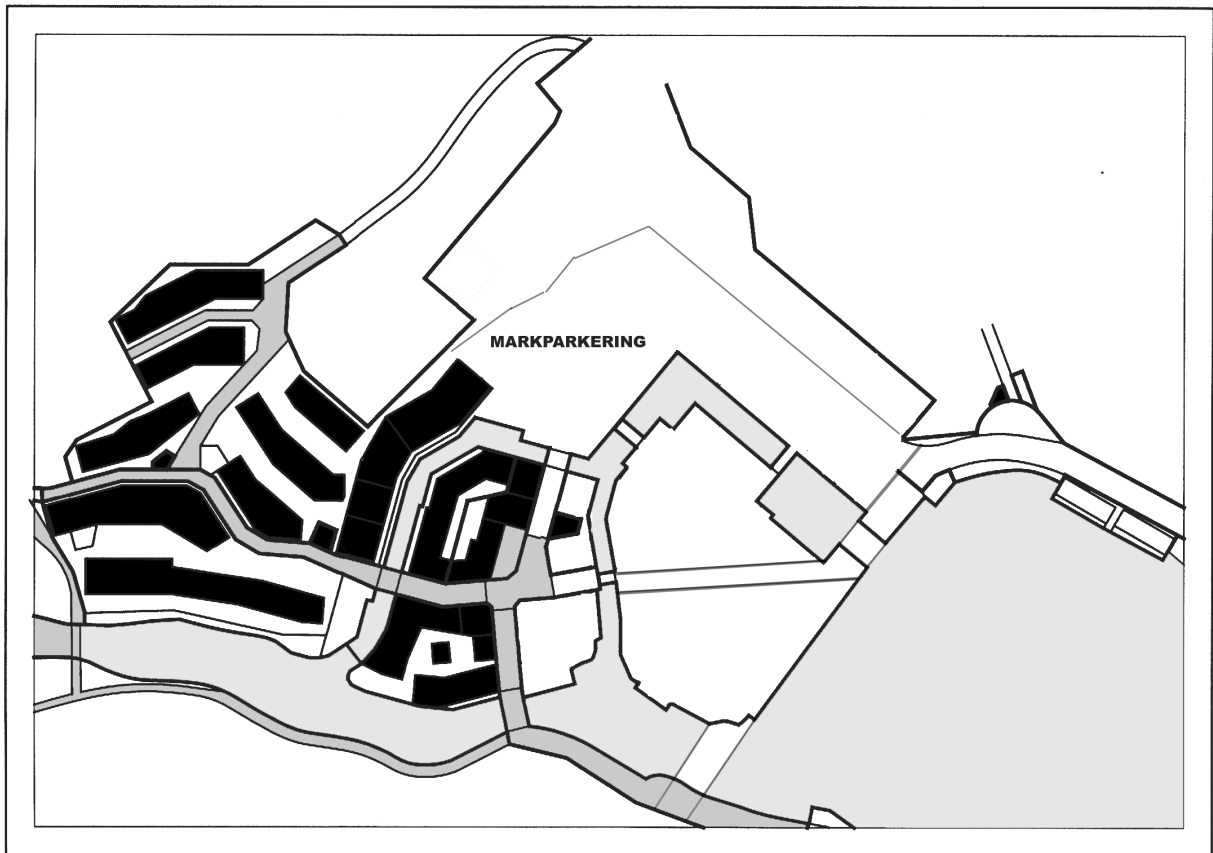
Programskede	<i>Maj-Sept 1998</i>
Arbete med detaljplan	<i>Oktober 1998-Jan 1999</i>
Samråd	<i>Mars 1999</i>
Beslut om utställning	<i>Juni 1999</i>
Antagande	<i>Sept 1999</i>
Laga kraft	<i>Okt 1999</i>
Utbyggnad -se utbyggnadsetapper nedan	<i>Nov 1999 →</i>

ETAPP 1A
START HÖST -99



Stora kanalen mellan Kecalviken och Pölseviken schaktas och anläggs
Övrigt kanalsystem schaktas och anläggs. Broar byggs.
Samtliga nya kanaler och vattenvägar ligger torra under pågående arbeten
Åtkomst till Nötholmen via vall mot Kecalviken
Stamnät för VA och pumpstationer för VA byggs. Koppling till kommunens nät via sjöledning.
Stamnät för el med transformatorer byggs.
Anläggningsväg genom området.
Markparkering för allmänheten i Äpplekalles vik och norra delen av grusplanen.
Återvinningsstation i Äpplekalles vik byggs.

ETAPP 1B INFLYTTNING SOMMAREN 2000



Västra området bebyggs.

Del av västra ön bebyggs.

Vägar och gator i bebyggda delar beläggs.

Gångvägar fram till Nötholmen och på "Nötholmskanalens" sydsida färdigställs.

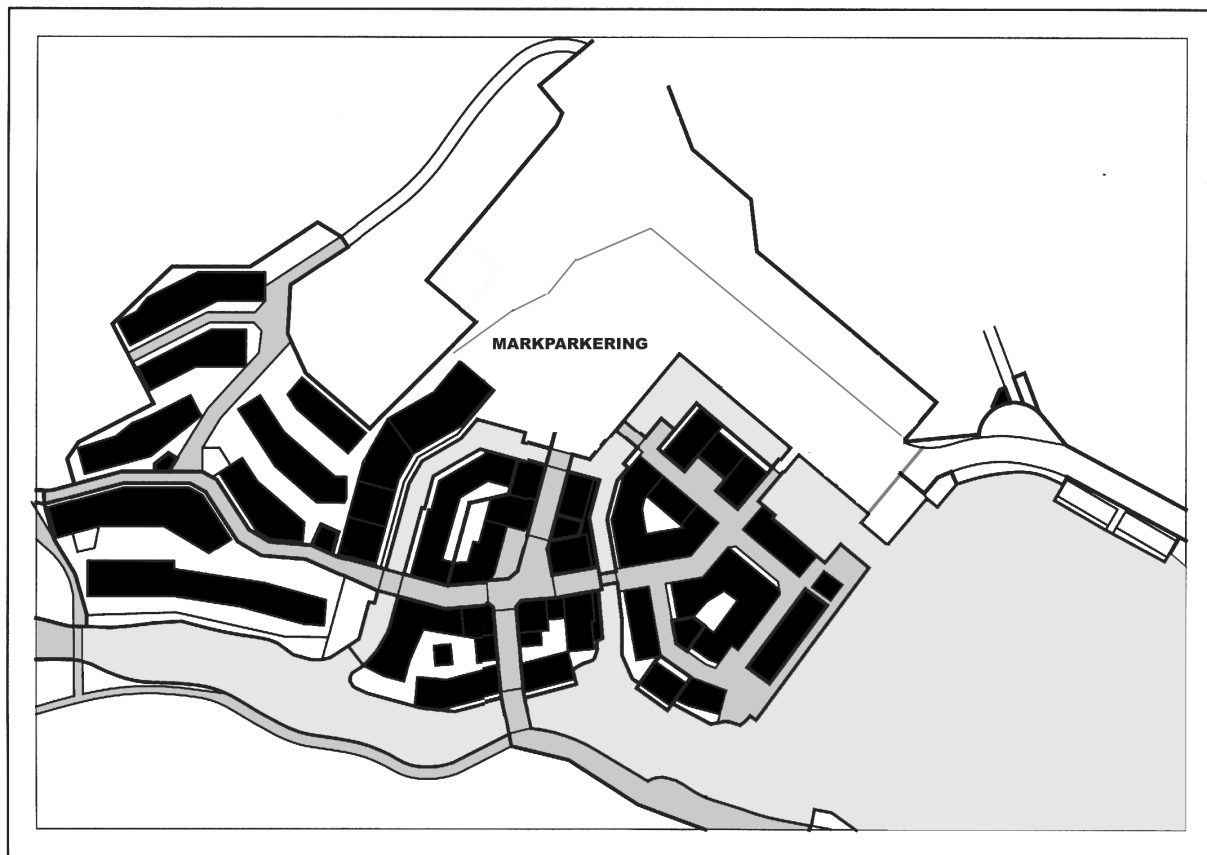
Vatten släpps in i kanalsystem och vattenväg mellan Kebabviken och Pölseviken.

Markparkering för allmänheten i Äppelkalles vik och norra delen av grusplanen.

Åtkomst till Nötholmen via nya broar.

Utbyggnad hamn påbörjas och fullföljs vartefter etapperna färdigställs.

ETAPP 2 INFLYTTNING SOMMAREN 2001



Västra ön färdigställs

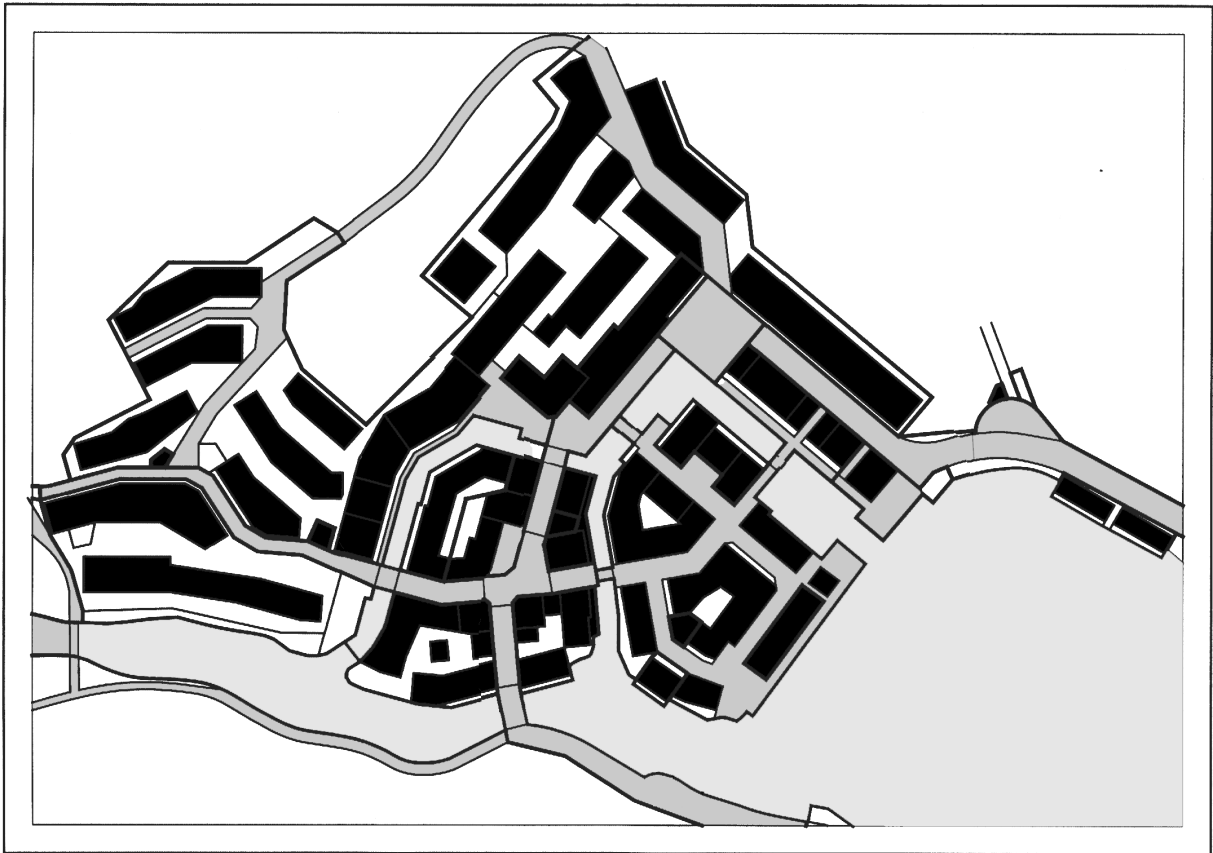
Östra ön bebyggs.

Gator och torg i bebyggda delar beläggs.

Markparkering för allmänheten i Äppelkalles vik och norra delen av grusplanen.

Åtkomst till Nötholmen via nya gator och broar.

ETAPP 3 INFLYTTNING HÖST 2002



Bebyggelse på fastlandet mot norr färdigställs
Parkeringsdäck byggs. Bostäder på parkeringsdäck byggs.
Resterade gator, torg och gångvägar färdigställs.
Väg och gång-/ cykelbana in till Bojarskolan breddas och uppgraderas.
Grusad cykelväg från bebyggelseområdet och nordväst mot Seläter byggs.
Färja till Canning byggs och sätts i drift.

För att möjliggöra ett snabbt genomförande kommer lantmäteriförrättning för markåtkomst påbörjas redan innan planen vunnit laga kraft.

Innan byggande i vatten påbörjas ska tillstånd enligt vattenlagen ha erhållits från Miljödomstolen i Vänersborg.

Byggande av bostäder och andra bygglovpliktiga åtgärder skall föregås av bygglov från Miljönämnden, Strömstads kommun.

Huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmän platsmark, om inte annat avtalas i exploateringsavtalet. Vad som är allmän platsmark framgår av plankartan.

Bygglov

Bygglov prövas av Miljönämnden, Strömstads kommun, 452 80 Strömstad, 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. Under förutsättning att det är fråga om en mindre avvikelse och avvikelsen är förenlig med planens syfte, kan bygglov lämnas trots att åtgärden inte till fullo överensstämmer med planen.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäteriet i Strömstad, Box 15, 452 21 Strömstad. Lantmäteriförrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden. Beslut om fastighetsbildning kan överklagas till fastighetsdomstolen. Om beslut ej överklagas vinner det laga kraft efter fyra veckor. Tillträde till den mark som omfattas av beslutet sker normalt när beslutet vunnit laga kraft eller i förekommande fall, när ersättning betalats.

Ansvar för utförande och drift av planens olika delar

Bilväg

Exploatören bygger om/förbättrar vägen till området från allmänna vägen mot Hällestrand (Korsvägen) samt alla vägar inom planområdet. Kommunen förvaltar vägen till området samt vägar inom planen i den utsträckning dessa också utgör allmän platsmark i planen. Övriga vägar förvaltas av fastighetsägarna gemensamt.

Gång- och cykelväg (GC-väg)

Exploatören utför och bekostar alla GC-vägar inom planområdet samt GC-väg till området från Bojarskolan. Kommunen förvaltar GC-väg till området och vidare mot Seläter och Nötholmen (de GC-vägar som i planen utgör allmän platsmark). Övriga GC-vägar förvaltas av fastighetsägarna gemensamt, eventuellt genom ett driftsbolag.

Linfärja över Bojarkilen

Färjeförbindelsen utförs och bekostas av exploatören och överlämnas därefter till kommunen. Driften regleras i ett avtal mellan exploatören och kommunen.

Vatten och avlopp

Exploatören utför och bekostar pumpstation och sjöledning från Skeppsbroplatsen till anslutningspunkter inom planområdet samt lokalt ledningsnät inom planområdet. Kommunen övertar och förvaltar pumpstation och ledningsnät från Skeppsbroplatsen till anslutningspunkterna inom området. Ett särskilt avtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören avseende anslutningspunkternas placering inom planområdet. Ledningsnät med tillbehör från kommunal anslutningspunkt till brukaren förvaltas av fastighetsägaren, eller fastighetsägarna om flera fastigheter betjänas av samma ledning från anslutningspunkten. Planområdet kommer efter beslut av miljönämnden att omfattas av kommunalt verksamhetsområde.

Dagvatten omhändertas lokalt.

Småbåtshamn och vattenområde W

Inre delen av småbåtshamnen (VW₂ på plankartan) utförs av exploatören och förvaltas av fastighetsägarna.

Yttre delen av småbåtshamnen (VW₁ på plankartan) utförs av exploatören och överlåtes därefter till kommunen som ansvarar för driften. Öppet vattenområde (W) i planen förvaltas av Strömstads kommun, eventuellt genom ett driftsbolag.

Naturmark

För skötseln av den mark som i planen betecknas NATUR ansvarar kommunen.

Båtupptagnings- och båtuppläggningsplats

I båtupptagningsanläggningen ingår betongkaj, slip och brygga.

Exploatören utför och bekostar upptagnings- och uppläggningsplats som därefter överlåtes till kommunen som förvaltar den.

Parkeringsdäck

Exploatören utför och bekostar p-däcket. Förvaltningen ombesörjs av fastighetsägarna inom området genom en samfällighetsförening och/eller alternativt, ett driftsbolag.

Miljöstation/Återvinningsstation

Utförs och bekostas av exploatören, överlåtes därefter till kommunen som förvaltar anläggningen.

Brygga, förråd och uppställningsyta för räddningstjänsten.

Utförs och bekostas av exploatören, överlåtes därefter till kommunen som förvaltar anläggningen.

Anordningar för det rörliga friluftslivet på Nötholmen

Utförs och bekostas av exploatören, överlåtes därefter till kommunen som förvaltar anordningarna.

El

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp inom fastigheten.

Sophämtning

Kommunen svarar för sophämtning inom området

Exploateringsavtal

Ett ramavtal upprättades mellan Strömstads kommun och DDG Strömstad AB i planarbetets inledning. Avtalet reglerar det övergripande ansvaret för anläggande och drift av planens olika delar.

Ramavtalet mellan kommunen och exploitören har följts upp med ett exploateringsavtal som mera i detalj reglerar parternas åtagande mot varandra. Exploateringsavtalet reglerar bl a omfattning, utformning och standard på de anläggningar som ska utföras av exploitören och övertas av kommunen.

Ett exploateringsavtal bör också upprättas mellan kommunen och Marieholms marina (Göran Helmer) avseende:

Ändring av tomträttsavtal till följd av ändrad omfattning av fastigheten Kebal 2:214..

Ändringar i Marieholms marinas nyttjande av Äpplekalles vik enligt arrendeavtal.

Anläggande och användandet av småbåtshamn samt uppläggnings och upptagningsplats för båtar.

Mellan huvudmannen för parkeringen i Äpplekalles vik resp. golfbanan bör ett avtal upprättas som reglerar ansvaret för en avskärmning mellan banan och parkeringen.

Ekonomiska frågor

Kostnadsansvar

Exploatören har enligt upprättat avtal med kommunen tagit på sig samtliga exploateringskostnader inom detaljplanen, inklusive kommunaltekniska anläggningar, samt följande med planen förenade anläggningar utanför planområdet:

Väg och GC-väg till planområdet

VA-ledningar mellan Skeppsbroplatsen och planområdet.

De anläggningar som kommunen skall förvalta (se ovan) överlåtes utan ersättning till kommunen allt eftersom de utförts och godkänts.

Kommunens kostnader för planens utbyggnad är hänförliga till om- och tillbyggnaden av småbåtshamnen. Anläggningskostnaden för den nya kommunala småbåtshamnen är uppskattad till 2.700.000 kronor varav exploitören skall svara för 1.000.000 kronor och kommunen för återstoden. Kommunens kostnader för inlösen av allmän platsmark skall enligt avtal ersättas av exploitören.

VA-avgift

Vid beräkning av anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa skall hänsyn tas till exploitörens åtagande vad avser utbyggnaden av VA-anläggningarna. Avgiften skall reduceras med ett belopp motsvarande bolagets anläggningskostnader för de delar som skall övergå i kommunal ägo. Reduktion av anslutningsavgiften görs högst upp till belopp motsvarande kommunens taxa.

Gatukostnader

Kommunen har inga gatukostnader som skall tas ut särskilt av fastighetsägarna inom området.

Planavgift

Planavgift till kommunen erlägges av exploatören med 100.000 kr för kommunens hantering av plan- och byggfrågor i anslutning till planen.

Båtplatser

De båtplatser som försvinner i Kebalvikens inre del ersätts med nya båtplatser inom den nya hamnanläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens rättsverkan

En laga kraft-vunnen detaljplan innebär en rätt att under planens genomförande tid få använda sin mark på det sätt som planen föreskriver. Om planen ändras under genomförandetiden är fastighets- eller nyttjanderättshavare berättigad till ersättning för den skada som därigenom uppkommer.

Den mark som i detaljplanen utgör allmän platsmark får lösas in av huvudmannen, vilket i detta fall är kommunen. Markens ägare kan också kräva att marken löses in.

Fastighetsbildningsplan

En illustration som redovisar hur planområdet kan vara fastighetsindelad efter dess genomförande (kartbilaga till denna genomförandebeskrivning). Syftet med planen är att visa en bild av hur den färdiga fastighetsindelningen är planerad att se ut. Planen skall användas som underlag vid tolkningar av planens intentioner. Fastighetsbildningsplanen har emellertid ingen självständig rättsverkan.

Exploateringsfastighet

Den mark som i planen utgörs av kvartersmark omfattar delar av flera olika fastigheter; Kebal 2:4, 2:96 och 2:203-205. Denna mark läggs genom marköverföring ihop till en fastighet, en s. k. exploateringsfastighet. Marköverföringen sker i form av fastighetsreglering, eventuellt avstyckning, i en lantmäteriförrättning. Exploateringsfastigheten bildas i direkt anslutning till det att detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän platsmark i planen

Den mark som inte redan ägs av kommunen överförs till kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Om inte lantmäteriförrättning påbörjas i detta syfte kan talan om inlösen väckas hos fastighetsdomstolen. Denna rätt tillkommer både markens ägare och planens huvudman (kommunen). Planen aktualiserar inlösen av delar av Kebal 2:7, 2:8, 2:20. I möjligaste mån kommer kommunen sträva efter att träffa överenskommelse med berörda fastighetsägare som grund för fastighetsregleringen. Om fastigheten lider synnerligt men av att en del av den utläggs som allmän plats kan fastighetsägaren begära att hela fastigheten löses in.

Även den av kommunen ägda men med tomträtt upplåtta fastigheten Kebab 2:214 berörs av allmän platsmark. En överföring av mark till kommunal gatufastighet innebär att tomträttsavtalet måste justeras för att ta hänsyn till förändringen.

Bildande av nya fastigheter (tomter)

Exploateringsfastigheten avstyckas efter hand i lämpliga fastigheter (tomter) i enlighet med planen. En fastighetsbildningsplan som illustrerar de tomter som kan bildas finns i bilaga till genomförandebeskrivningen. Tomterna intill vatten omfattar ej vattenområde i andra fall än när en konsoliderad kaj går ut i vattnet. Ansökan om avstyckning kan göras av markens ägare, eller om köpeavtal upprättats, av köparen.

Mark gemensam för flera fastigheter

Av den kvartersmark som ej skall utgöra tomtmark, exempelvis kommunikations- och rekreationsytor, kommer att bildas marksamfälligheter. Del i samfälligheterna får de fastigheter som har nytta av den mark som ingår i samfälligheten. Samfälligheterna kommer att bildas så fort det område inom vilken samfälligheten är lokaliserad innehåller mer än en fastighet (tomt). Andelar i samfälligheten fördelas därefter till varje tillkommande lott som avstyckas från stamfastigheterna.

Marksamfällighet A: En samfällighet bildas för kvartersmark för kommunikation och rekreation inom planområdet dit allmänheten skall ha tillträde (beteckningen g_1 på plankartan).

Marksamfällighet B-x: Samfälligheter bildas för områden gemensamma för flera tomter inom samma kvarter (beteckningen g_3 på plankarta).

Samfälligheterna förvaltas lämpligen av berörda fastighetsägare genom en samfällighetsförening, se nedan.

Anläggningar gemensamma för flera fastigheter

Inom planen ska gemensamma anläggningar inom kvartersmark och inom den inre delen av småbåtshamnen (vattenområde med beteckningen VW_2) förvaltas av fastighetsägarna. För att reglera den enskilda fastighetens delaktighet och kostnadsansvar ska gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen bildas för detta ändamål. Om en större krets fastighetsägare blir delägare i en gemensamhetsanläggning skall en samfällighetsförening bildas för dess förvaltning. En samfällighetsförening kan bildas sedan beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning fattats. Inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsföreningar sker i en lantmäteriförrättning som söks och bekostas av exploitören. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning bör ske i omedelbar anslutning till att de första tomterna inom planområdet styckas av.

Följande gemensamhetsanläggningar är aktuella att inrätta:

Gemensamhetsanläggning nr 1: Vattenområden och kanaler betecknade VW_2 samt kommunikations- och rekreationsanläggningar på kvartersmark inom planområdet som kommer att vara allmänt tillgängliga (beteckningen g_1 på plankartan). I anläggningsbeslutet skall en bestämmelse tas in som säkerställer allmänhetens tillgänglighet till marken.

Gemensamhetsanläggning nr 2: Parkeringsdäcket (beteckningen g_2 på plankarta).

Gemensamhetsanläggning nr 3-x: Anläggningar inom kvarteretsmark gemensamma för ett kvarter; grön- och rekreationsytor, kommunikationsytor inom kvarteret och gemensamma VVS-anläggningar (beteckningen g₃ på plankarta). Bifogad fastighetsbildningsplan illustrerar områden reserverade för denna typen av gemensamhetsanläggning.

Behovet av marköverlåtelser

Del av Kebab 2:96 och 2:203-205 ska överlåtas till exploatören för bildande av exploateringsfastighet (avtal finns).

Den mark inom exploateringsfastigheten som ska förvaltas av fastighetsägarna gemensamt (samfälligheter) överlåtes utan ersättning till fastighetsägarna.

Den privatägda mark som i planen utgör allmän plats skall överföras till kommunal fastighet. Detta blir aktuellt för delar av Kebab 2:7, 2:8 (ca 200 kvm) och 2.20.

Samfällighetsförening

Om delägarna i en gemensamhetsanläggning blir fler än 10 skall en samfällighetsförening inrättas för att underlätta förvaltningen av den för fastighetsägarna gemensamma anläggningen. Samfällighetsföreningen kan på initiativ av fastighetsägare bildas i direkt anslutning till den anläggningsförrättning vid vilken gemensamhetsanläggningen inrättas. Den samfällighetsförening som förvaltar de kommunikations- och rekreationsytor inom planen dit allmänheten har tillträde (x-område och allmän plats) skall ha en kommunal representant i styrelsen. Denna omständighet ska framgå av föreningens stadgar.

I föreningens stadgar skall också skrivas in att visst årligt belopp skall avsättas till en underhålls- och förnyelsefond. Beloppet skall täcka framtida underhåll av de anläggningar som föreningen förvaltar, bl a kanalerna.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och bibehålla kommunal ledning för vatten- och avlopp fram till anslutningspunkt säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsrätten prövas av Lantmäterimyndigheten i en ledningsrättsförrättning.

Avtal

Ett nytt arrendeavtal bör upprättas mellan Strömstads kommun och Göran Helmer (tomträttshavare, Kebab 2:214) med anledning av de förändringar som den nya planen innebär inom område som omfattas av befintligt arrendeavtal parterna emellan.

Ett avtal som säkerställer allmänhetens tillträde till linfärjan på Canningsidan ska upprättas mellan Strömstads kommun och ägaren till fastigheten Pilen 10.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Som ett led i lantmåteriförrättningen har fastighetskonsekvensbeskrivningar upprättats för fastigheter inom planen som inte ägs av kommunen eller exploatören. Av beskrivningen framgår vilka förändringar som planen medför för dessa fastigheter samt vilka handlingsalternativ som finns att tillgå. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har skickats ut till fastighetsägaren i samband med plansamrådet och ska tjäna dels som information och dels som underlag för överläggningar och beslut i lantmåteriförrättning.

Vattendom

För att genomföra planen krävs erforderliga tillstånd enligt vattenlagen. Ansökan om tillstånd enligt vattenlagen har lämnats in hos Miljödomstolen i Vänersborg i december 1998 (Mål nr M 166-99). Vattendomen skall framför allt säkerställa att byggande i vatten sker på ett miljömässigt riktigt sätt samt att den som ska påbörja byggnationen har den rådighet över berörda vattenområden som erfordras. Avtal om rådighet över vattenområde som berörs av företaget ska träffas med ägaren av Kebab 2:7, 2:8 och 2:20.

Tekniska frågor

Geoteknik

En geoteknisk undersökningen av förhållandena på grusplanen har genomförts. Kanalsidor och husgrunder kan i förekommande fall behöva förstärkas med beprövad teknik för att undvika sättningar.

Husbyggnad

Den brandtekniska kravbilden klargörs i separat Brandskyddsdokumentation. En del av planens byggrätter föranleder särskild brandteknisk hänsyn med avseende på skyddsavstånd till närliggande byggrätt. Detta regleras i bilaga till brandskyddsdokumentationen som klargör vilka byggrätter som omfattas av särskilda åtaganden för att säkerställa att området lever upp till de brandtekniska kraven som gäller för detta område. Utöver dessa gäller även alla ikraftvarande byggregler avseende brand.

Enligt uppdrag

Martin Kvarnbäck
lantmätare, Lantmäteriet Strömstad

Bilaga: Fastighetsbildningsplan, 1999-05-21