

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kebab 2:203 m. fl., Strömstads kommun

Organisatoriska frågor

Detaljplan

Gällande detaljplan för Kebabviken upphävs i berörda delar när denna detaljplan vinner laga kraft. 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 5 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

Miljönämndens beslut om samråd II	<i>Mars 2004</i>
Samråd II	<i>April 2004</i>
Miljönämndens beslut om utställning	<i>September 2004</i>
Utställning	<i>September -oktober 2004</i>
Antagande	
Laga kraft	
Byggstart	<i>November 2004</i>
Hotellet öppnar	<i>April 2006</i>

Etappindelning

Utbyggnaden av planområdet planeras att ske i ett sammanhang.

Att parkeringsdäcket anläggs i den första utbyggnadsskedet säkerställs genom en planbestämmelse med lydelsen:

All parkering skall anordnas i p-däck, med undantag för de tre områden som har bestämmelsen n1 samt för parkering för rörelsehindrade. Områden betecknade n1 omfattar endast ett fåtal platser.

Huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser som gata, torg och grönområde.

Avtal

Ett **planavtal** finns upprättat mellan Strömstads kommun och exploatören som reglerar planläggning och därmed sammanhängande kostnader.

Ett **exploateringsavtal** för genomförandet av gällande detaljplan för Kecal 2:96 m. fl. finns sedan tidigare mellan parterna. Den nya detaljplanen innebär att ett avtal behöver upprättas. Ett nytt avtal ska finnas färdigt innan kommunfullmäktige antar planen, och behandla följande:

Exploatörens ansvar för utbyggnad och ombyggnad av allmänna platser (vägar, torg och grönområden).

Exploatörens ansvar för åtgärder för det rörliga friluftslivet på Nötholmen.

Standard på kommunaltekniska anläggningar som exploatören ska utföra.

Marköverföringar

Rättighetsupplåtelse

Utbyggnad av parkeringsplatser för områdets behov

Utbyggnad, förvaltning och avgifter för kommunalt vatten- och avlopp.

Förhållandet till tidigare upprättade exploateringsavtal.

Upplåtelseformer för förråd vid vattnet (VW₃-område i planen).

Säkerhet för exploatörens åtaganden gentemot kommunen.

Bygglov

Uppförande av byggnader och anläggande av parkeringsplatser på kvartersmark skall föregås av bygglov från Miljönämnden, Strömstads kommun.

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.

Vid första tillfället som byggnmälan krävs inom planområdet ska bolaget lämna in en arbetsplan som visar hur hela området ska bebyggas. Arbetsplanen ska särskilt visa vilka åtgärder som vidtas för att minimera störningarna för de boende i Kecalviken. Åtgärder som ska regleras i arbetsplanen är bl.a:

1. Trafikföringen genom området med hänsyn till att den kommunala gatan ska flyttas.
2. Parkeringsbehovet för de boende i Kecalviken när parkeringsdäcket anläggs.
3. Rasrisk i samband med sprängning berörande fastigheterna Sandmusslan 3-6.

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

Kvartersmark för hotell och bostäder

Fastighetsägaren (exploatören) svarar för genomförandet av planen i denna del.

Kommunal gata

Den kommunala gatan genom planområdet (H-GATA) ska flyttas. Kommunen är formellt ansvarig för utbyggnad och drift av gatan. Exploatören har åtagit sig att anlägga den nya gatan som efter färdigställande (godkänd slutbesiktning) överläts till kommunen som därefter svarar för den fortsatta förvaltningen. Den befintliga gatan ska hållas öppen för trafik under hela byggtiden fram till att den nya sträckningen är färdigställd.

Kommunikationsytor på kvartermark

Kommunikationsytor på kvartermark som ska vara allmänt tillgängliga (gx-områden) byggs ut av exploatören och överläts efter färdigställandet till fastighetsägarna i Kecalvikens. För förvaltningen har fastighetsägarna bildat Kecalvikens samfällighetsförening som efter färdigställandet tar över den fortsatta förvaltningen.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. På sikt kommer planområdet också att omfattas av kommunalt verksamhetsområde.

Exploatören bygger ut VA-nätet i samråd med kommunen som därefter tar över driften av anläggningen fram till anslutningspunkt i tomtgräns.

Naturmark

För skötseln av den mark som i planen betecknas NATUR ansvarar kommunen. Ett bollskydd ska uppföras mot golfbanan norr om den kommunala gatan. Strömstads kommun ansvarar för att skyddet uppförs. Förvaltningen av bollskydd övertas därefter av Strömstads golfklubb.

Parkeringsdäck

Exploatören anlägger parkeringsdäcket inom den del av planen som betecknats g₁-område. Förvaltningen ombesörjs efter färdigställandet och erforderlig förrättning av fastighetsägarna inom området genom en samfällighetsförening och/eller alternativt, ett driftsbolag.

Bryggor och hamnförråd

Bryggor och hamnförråd byggs ut av exploatören. Hamnförråden ska upplåtas eller hyras ut, i första hand till medlemmarna i Kecalvikens samfällighetsförening. Hamnförråden skall ej säljas eller upplåtas till enskilda personer.

EI

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

Sophämtning

Kommunen svarar för sophämtning inom området

Ekonomiska frågor

Kostnadsansvar

Exploatören har enligt tidigare upprättat avtal med kommunen tagit på sig samtliga exploateringskostnader inom den befintliga detaljplanen, inklusive kommunaltekniska anläggningar, samt vissa med planen samhörande anläggningar utanför planområdet: Denna princip ska gälla även för genomförandet av den nya detaljplanen.

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

VA-avgift

Vid beräkning av anslutningsavgift skall hänsyn tas till exploatörens åtagande vad avser utbyggnaden av VA-anläggningarna.

Gatukostnader

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

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens rättsverkan

En laga kraft-vunnen detaljplan innebär en rätt att under planens genomförandetid få använda sin mark på det sätt som planen föreskriver. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden är fastighets- eller nyttjanderättshavare berättigad till ersättning för den skada som därigenom uppkommer. Den gällande detaljplanen har i detta fall en kvarvarande genomförandetid till 2006-10-16. I detta fall är det fastighetsägaren själv som tagit initiativ till ändringen av planen och någon ersättning aktualiseras därför inte.

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. I den aktuella detaljplanen kommer behovet av marköverföringar regleras genom ett avtal.

Kvartersmark för enskild användning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan kvartersmark för enskild användning avstyckas i lämpliga fastigheter (tomter) i enlighet med planen. 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.

Enskilda hamnförråd kan genom nybildning av servitut kopplas till bostadsfastigheter i närheten. Kvartersmarken för hamnförråden (V₂) omfattas av en entomtsbestämmelse och kan därför inte styckas upp i flera fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

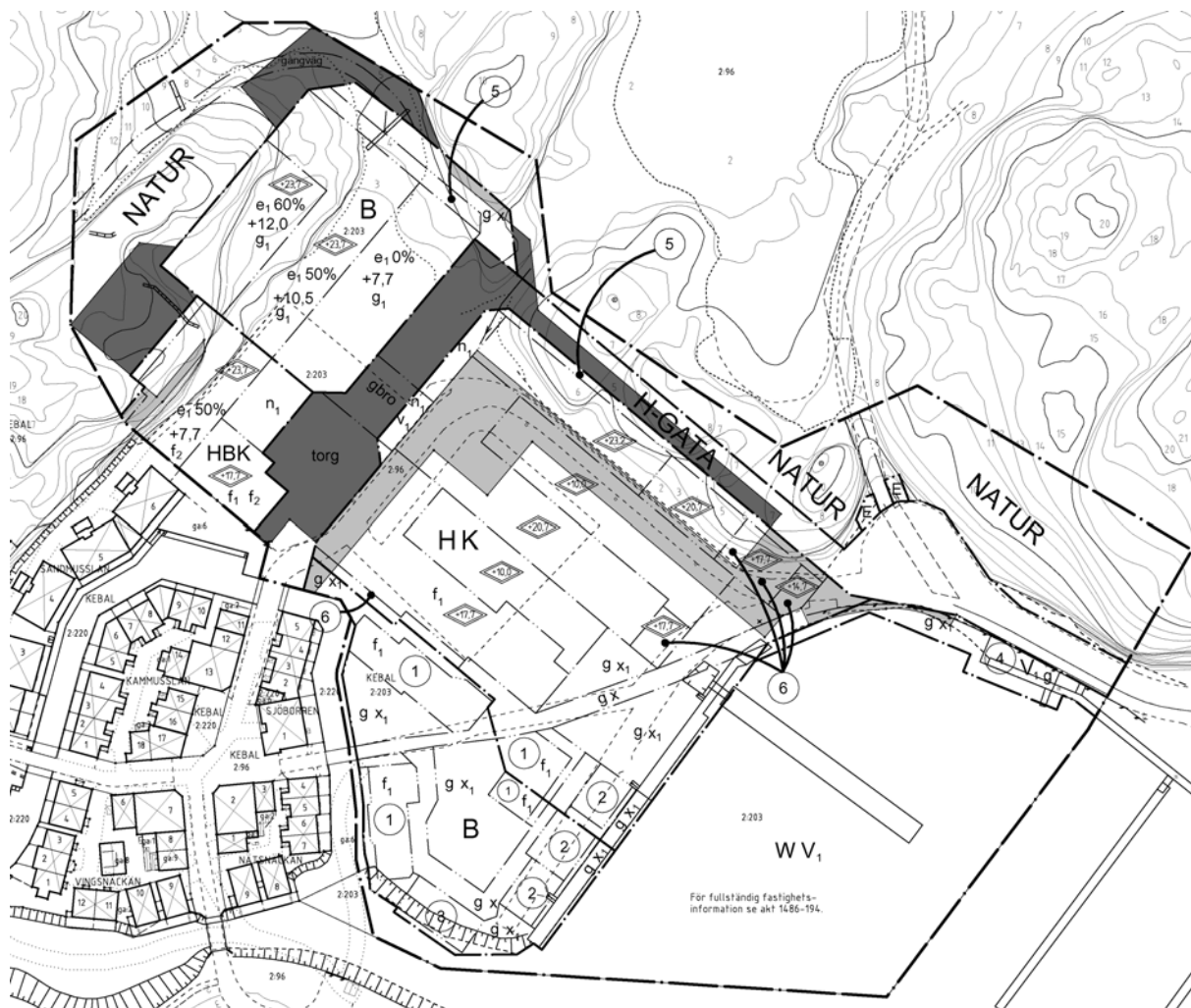
Inom planen ska gemensamma anläggningar inom kvartersmark ägas och förvaltas av områdets fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen är sedan tidigare inrättade för detta ändamål inom den genomförda delen av gällande plan. Vissa gemensamma anläggningar för hela det befintliga bebyggelseområdet har samlats i Kecal ga:6. Denna typ av anläggningar inom det nya planområdet, som allmänna kommunikationsytor på kvartersmark, bör föras till denna gemensamhetsanläggning. Kecal ga:6 förvaltas av Kecalvikens samfällighetsförening. Utökningen (omprövning) av den befintliga gemensamhetsanläggningen Kecal ga:6 görs i en lantmäteriförrättning som söks och bekostas av exploitören. Kecal ga:6 ska utökas med områden som omfattas av bestämmelsen g_{1x} på plankartan.

Parkeringsdäcket ska försörja både hotellet samt befintlig och planerade bostäder med p-platser. Planen ger därför stöd för att inrätta parkeringsdäcket, hela eller delar, som gemensamhetsanläggning.

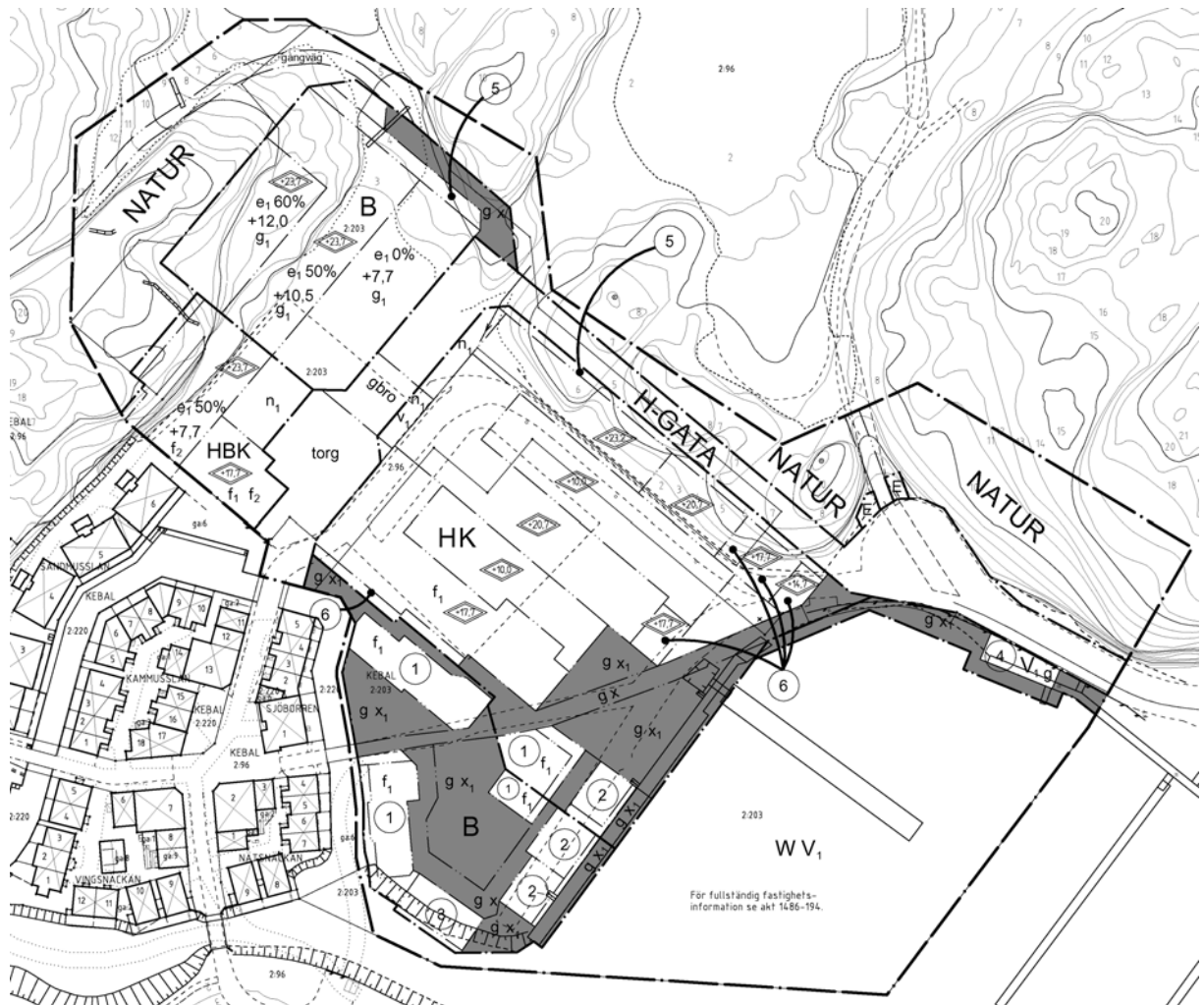
Behovet av marköverlåtelse

Den mark som i planen är utlagd som allmän plats, HUVUDGATA och NATUR skall ägas och förvaltas av kommunen. Den mark som inte redan ägs av kommunen överförs till kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Det exploateringsavtal som upprättas mellan exploitören/markägaren och kommunen ska även reglera frågan om överföring av allmänplats-mark till kommunens fastighet Kecal 2:96.



Karta som visar markbyten mellan kommunens fastighet Kecal 2:96 och exploateringsfastigheten Kecal 2:203. Mörkgrå områden ska föras från 2:203 till 2:96 och ljusgrå områden från 2:96 till 2:203

Den kvartersmark som ej skall utgöra tomtmark, exempelvis kommunikations- och rekreationsytor, ska förvaltas av Kecalvikens samfällighetsförening. I de utbyggda, färdiga delarna av Kecalviken, äger samfällighetsföreningen denna mark och det är lämpligt att denna princip även får gälla i den nya planen. Denna mark ska därför genom fastighetsreglering överföras till samfällighetsföreningens fastighet Kecal 2:220.



Karta som visar mark som ska överföras från Kebal 2:203 till samfällighetsföreningens fastighet Kebals 2:220 (efter det att fastighetsreglering mellan Kebal 2:96 och 2:203 är genomförd).

Rättighetsupplåtelse

Ett nyttjanderättsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar användning och underhåll av de rabatter som omgärdar den kommunala gatan

Tillstånd till vattenverksamhet (vattendom)

För planområdet finns i de delar som berör vatten tillstånd enligt vattenlagen (dom M166-99). Rättigheter och förpliktelser förenade med tillståndet tillkommer DDG Strömstad AB och kommunen gemensamt. Byggnad i vatten måste ske i överensstämmelse med detta tillstånd.

Utläggande av sjövärmelningor samt anläggande av badlagun ska föregås av en anmälan till miljöskyddsensheten, Länsstyrelsen Västra Götaland.

Tekniska frågor

Geoteknik

En geoteknisk undersökning av förhållandena på grusplanen gjordes i samband med framtagandet av gällande detaljplan, se planbeskrivningen.

Planområdet ligger inom område med förhöjd radonrisk. Ev. förekomst av förhöjda radonhalter kan innebära särskilda krav på byggnadernas tekniska utformning. De krav som gäller anges i Boverkets byggregler. Nuvarande krav anges i BFS 2002:19 BBR 10, 6:223 och har följande lydelse: *Byggnader ska utföras så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq / m³ och gammastrålningsnivån inte överstiger 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än stadigvarande.*

Sprängning i anslutning till fastigheterna Sandmusslan 3-6 ska genomföras med särskild hänsyn till rasrisken.

Husbyggnad

Den brandtekniska kravbilden klargjordes i separat Brandskyddsdocumentation tillhörande gällande plan. Vilka byggrätter som omfattas av särskilda åtaganden för att säkerställa att området lever upp till de brandtekniska kraven som gäller för detta område framgår av den dokumentationen. I föreliggande planförslag har utgångspunkten varit att lägga byggrätterna så långt ifrån varandra att inga särskilda krav uppstår mellan berörda fastigheter.

Vid grundläggning på berg ska krav på radonmätning anges i kontrollplan till bygganmälan.

Byggnader för boende och verksamheter skall konstrueras för uppvärmning till minst 18°, samt förses med vattenburna värmesystem.

Skydd

Ett bollskydd ska uppsättas mellan golfbanan och den kommunala gatan. Skyddet ska utformas i samråd med Strömstads golfklubb.

Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Redaktionella ändringar

Efter utställning har följande ändringar i handlingarna utförts:

På **plankartan** har dessa två planbestämmelser under utformning och utförande strukits:

- Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen
- Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan

Motivet för att ta bort dessa bestämmelser är att de är ett exakt citat av gällande lagtext (PBL 3 kap 1§). Det är således både olämpligt och onödigt att ange detta som planbestämmelse.

I **genomförandebeskrivningen** har ett tillägg gjorts under avsnittet Tekniska frågor, geoteknik. Planbeskrivningen har under avsnittet geoteknik försetts med en hänvisning till samma text. Tillägget består av följande text:

Planområdet ligger inom område med förhöjd radonrisk. Ev. förekomst av förhöjda radonhalter kan innebära särskilda krav på byggnadernas tekniska utformning. De krav som gäller anges i Boverkets byggregler. Nuvarande krav anges i BFS 2002:19 BBR 10, 6:223 och har följande lydelse: *Byggnader ska utföras så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq / m³ och gammastrålningsnivån inte överstiger 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än stadigvarande.*

I bägge fallen rör sig ändringarna hur man bäst ska informera om de lagar och bestämmelser som förutom detaljplanen är tillämpliga för planområdet. Ändringarna har utförts för att få en bättre konsekvens och tydlighet i handlingarna. I sak medför detta ingen förändring av de krav som kommer att gälla vid byggande inom detaljplaneområdet. Ändringarna kan därför betraktas som redaktionella ändringar.

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2004-09-29



Martin Kvarnäck
Lantmätare