



**Planbeskrivning
Detaljplan för**

Norrkärr 1:119 (Seläter gamla affär)



**Samrådshandling
Upprättad 2023-01-18**

Sammanfattning

Fastigheten är idag planlagd för handel samt i vissa fall bostäder, då den tidigare affären i Seläter låg här. Fastigheten har dock sedan länge använts för bostadsändamål enligt bygglov som givits för detta. Fastighetsägaren önskar nu bygga fler lägenheter på fastigheten vilket gällande detaljplan ej medger. Fastigheten som tidigare varit en affär används idag som bostad samt hyr ut lokaler/förråd och någon förutsättning för affärsverksamhet finns inte längre. Då detaljplanen enbart tillåter handel samt i vissa fall bostäder saknas förutsättningar till förändringar på fastigheten. Syftet med planen är att medge mer boende samt att säkerställa att befintlig uthyrning av lokaler/förråd fortsatt kan bedrivas.

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Handläggning av detaljplanen utförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Läge och areal	5
Markägare	5
Handlingar	6
2. Kommunala ställningstaganden	7
Vision 2030	7
Översiktsplan, ÖP Strömstad	7
Fördjupad översiktsplan, FÖP Strömstad tätort med Skee.....	7
Gällande detaljplaner	7
Bostadsförsörjningsplan	8
Planbesked/Planavtal	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Miljökvalitetsnormer MKN	8
Miljömål	9
3. Planeringsförutsättningar	10
Naturmiljö	10
Riksintressen och område av nationell betydelse	10
Strandskydd	10
Service	10
Bebyggelse i närområdet.....	10
Vägar och gator	10
Kollektivtrafik	11
Gång- och cykeltrafik.....	11
Rekreation och friluftsliv	11
Mark, miljö och geoteknik	11
Radon	11
Teknisk försörjning.....	11
Buller	11
4. Planförslag	13
Tomtstorlek/Exploateringsgrad	13
Utformning av ny bebyggelse	13
Bebyggelse.....	13
Gatunät och trafik	13
Vatten, spill- och dagvatten	14
Parkering	14
Avfall	14
Tillgänglighet	14
5. Konsekvensbeskrivning	15
Riksintressen.....	15
Landskapsbild	15
Hållbar utveckling	15
Hushållning med naturresurser	15

Natur	15
Miljö kvalitetsnormer	15
Miljömål	15
6. Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Administrativa frågor	17

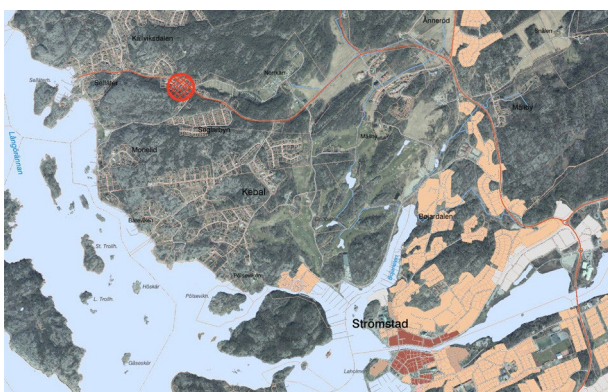
1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Seläter ligger nordväst om centrala Strömstad och är en del av tätorten som växer, både kring Mällbydalen och kring Källviksdalen. På fastigheten fanns det tidigare en affär, vilken avvecklades i början av 2000-talet. Idag används byggnaderna till bostäder och förråd. Det finns inte längre förutsättningar att bedriva affärsverksamhet. Fastighetsägarna önskar ändra gällande detaljplan för att kunna utveckla fastigheten genom att komplettera befintlig bebyggelse med ett mindre flerfamiljshus och att pågående användning, i form av uthyrning av förrådsutrymmen, bekräftas.

Läge och areal

Fastigheten är belägen i Seläter, cirka 2,5 km (fågelvägen) nordväst om centrala Strömstad, ca 850 m från Seläters småbåtshamn och omfattar 4 600 kvm. Den angränsar i nordost till väg 1035 som är en statlig väg och i nordväst till Ekelidsvägen.



Seläter ligger nordväst om centrala Strömstad



Planområdet ligger i den östra delen av Seläter



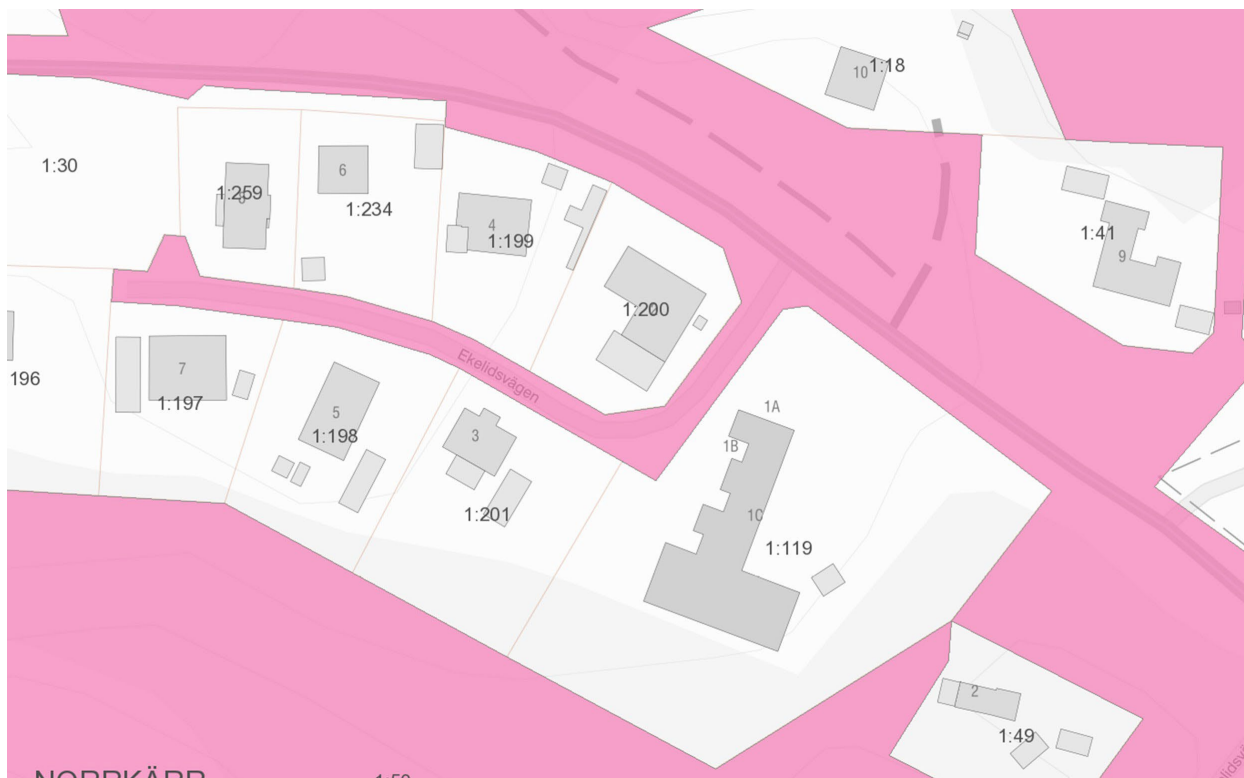
Omgivning med natur, fritidshus och åretruntboende



Planområdet omfattar enbart Norrkärr 1:119

Markägare

Fastigheten ägs av privatpersoner som även bor i en av de befintliga bostäderna.



Vita ytor är privatägda fastigheter och rosa är kommunal mark.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande samt denna planbeskrivning. Efter granskningsskedet tillkommer ett utlåtande med svar på 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:

- Plankarta med bestämmelser, 2023-01-18
- Planbeskrivning, 2023-01-18
- Fastighetsförteckning, 2020-08-31
- (kommande granskningsutlåtande)
- Kartläggning av buller 2021-05-18, kartläggning av buller uteplats 2021-07-02

2. Kommunala ställningstaganden

Vision 2030

Handlingen finns tillgänglig på kommunens hemsida: www.stromstad.se/vision2030. Två övergripande mål visar vägen;

- 2030 är Strömstad en fossiloberoende kommun.
- 2030 har Strömstad 15 000 invånare.

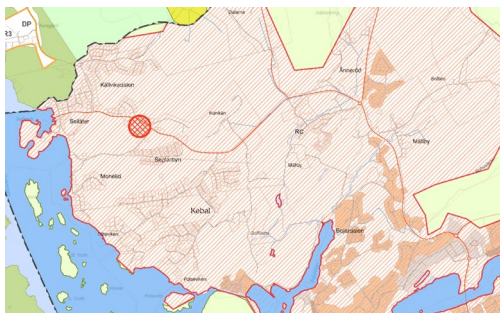
Följande i visionen är relevant för planarbetet;

- Plats för alla i hela kommunen:

En levande landsbygd med livskraftiga lokalsamhällen och en levande skärgård stärker kommunens attraktionskraft.

Översiktsplan, ÖP Strömstad

I kommunens översiktsplan beskrivs hur kommunens mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen behandlar hela Strömstads kommun. För delområden inom kommunen som är lokaliserade väster om väg E6 finns fördjupade översiktsplaner antagna eller arbeten med fördjupningar som pågår. Planområdet är beläget inom område som omfattas av: RC - område för utveckling av centralorten Strömstad.



Fördjupad översiktsplan, FÖP Strömstad tätort med Skee

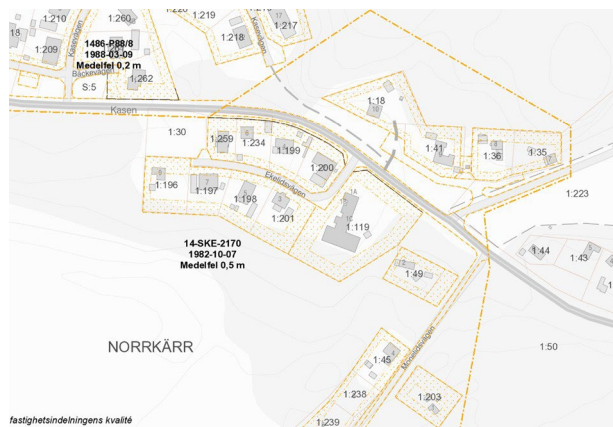
Arbetet med FÖP Strömstad – Skee pågår. Fastigheten är belägen i ett område som betecknas ”R12 - utredningsområde för förtätning”, vilket överensstämmer med vad som anges i ÖP.

Strategi för levande samhällen:

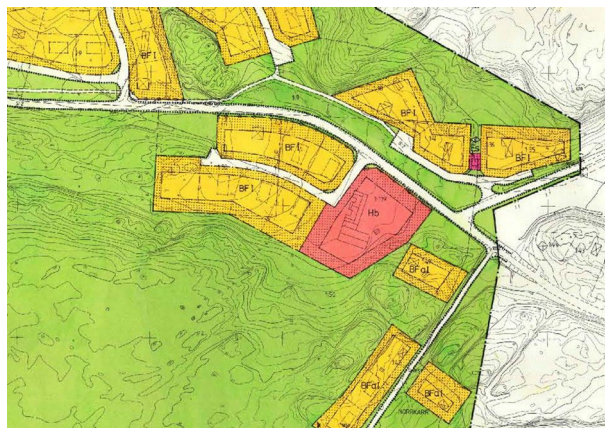
Ny bebyggelse skall i första hand placeras intill befintlig helårsbebyggelse i eller i anslutning till samhällena och i närheten av skola och annan samhällsservice.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området, SKE-2170 från 1980, anger användning ”Hb - område för handel samt i vissa fall bostäder” för den aktuella fastigheten.



Prickmark enligt gällande plan



Del av gällande plan

Bostadsförsörjningsplan

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning från 2019 anges att kommunen under kommande år har ett troligt underskott på bostäder, från mindre lägenheter till tomter för friliggande villor.

Planbesked/Planavtal

Ansökan om planbesked inkom 2019-12-13. Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-11, KS §§ 45 och 46, att lämna positivt planbesked, att teckna planavtal med sökanden och att prioritera upp planarbetet till gruppen pågående. Då bedömdes att planen skulle kunna antas 2021-12-31. Planavtal tecknades med sökanden 2020-10-05.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen för Norrkärr 1:119 inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Ett genomförande av detaljplan för Norrkärr 1:119 innebär att exploateringsgraden ökar med ungefär det dubbla, från dagens totala byggnadsarea på 583 m² till att medge en total byggnadsarea på drygt 1100 m². Förtätningen på fastigheten bidrar till ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, ingen ny mark behöver tas i anspråk och den miljöpåverkan som en utbyggnad av infrastruktur innebär kan undvikas. Förtätningen görs i en del av Strömstad som utvecklas och växer och förslaget till detaljplan kan ge förutsättningar för en blandning av bostäder, vilket bidrar till en socialt och ekonomiskt hållbar bebyggelsestruktur. Förslaget till detaljplan reglerar exploateringsgraden på fastigheten vilket inte är fallet i gällande plan, detta säkerställer att fastigheten inte exploateras till en grad som inte är lämplig i området. I närområdet finns stora naturområden med höga upplevelsevärden.

Miljökvalitetsnormer MKN

Miljökvalitetsnormer 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 kvalitet 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 för utomhusluft 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 var och en av dessa vattenförekomster kommer miljö kvalitetsnormer och

åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.

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

Planområdet berör inte någon skyddsvärd natur. Naturmarken i bakkant på fastigheten består av en slänt med delvis avverkad granskog med ett visst inslag av björk, ek och sälg. Markskiktet domineras av mossa och blåbärsris. Utanför fastighetsgränsen finns det granskog med ett inslag av klapperstenar utmed bergsväggarna. Uppe på berget övergår skogen till hållmarkstallskog. Uppenbara naturvärden observerades ej inom fastighetsgränsen och det finns inte heller några uppenbara naturvärdeselement såsom stenmurar eller liknande.

Riksintressen och område av nationell betydelse

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §, av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 § samt av riksintresse (hushållningsbestämmelser) för den så kallade ”obrutna kusten” enligt miljöbalken 4 kap 3 §.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Service

De närmaste förskolorna är Mällby och Ånneröd cirka 2 respektive 2,5 km öster om fastigheten, på väg in mot centrum. Bojarskolan, åk 1-6, ligger också på väg mot centrum, cirka 4 km från fastigheten. I övrigt finns det i princip ingen service närmare än Strömstads centrum, förutom eventuella kiosker/närbutiker på camping och badplatser. Till köpcenter på Oslovägen är det cirka 4,3 km och till centrum är det cirka 5,6 km.

Bebyggelse i närområdet

Seläter camping ligger i nordost på andra sidan väg 1035 och väster om fastigheten finns villor för åretruntboende. Bebyggelsen i närområdet består av villor, fritidshus och stugor. Äldre traditionella hus blandas med modern arkitektur i ett, ett och ett halvt eller två plan på tomter huvudsakligen i storlek mellan 1000 - 1500 m². Den befintliga byggnaden inom fastigheten är större och av annan karaktär än bebyggelsen i närområdet eftersom den tidigare varit affär. Användningen har ändrats och den byggdes om till lägenheter och förråd/garage i början av 2000-talet.



Fastigheten från öster



Fastigheten från väster

Vägar och gator

Trafikverkets väg 1035, med hastighetsbegränsning 50 km/h vid planområdet, sträcker sig från havet i Seläter in mot centrala Strömstad, via Mällby/Ånneröd fram till Oslovägen och cirkulationsplatsen vid räddningstjänsten. Det finns en befintlig in- och utfart till fastigheten direkt från väg 1035. Vägverket gav tillstånd till denna anslutning 2006. I gällande detaljplan är det utfartsförbud på sträckan.

Kollektivtrafik

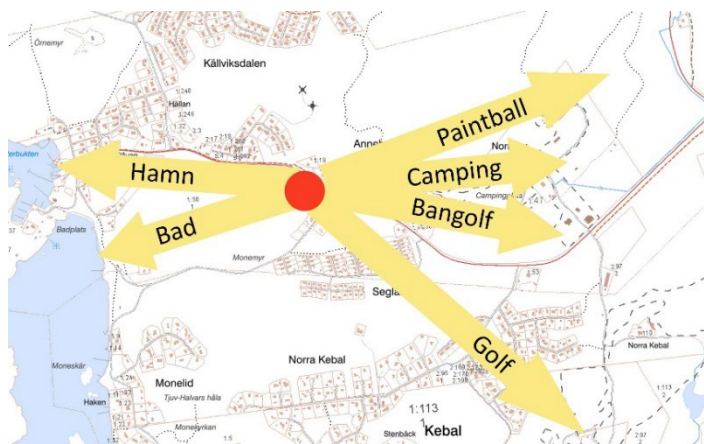
Det finns busshållplatser i direkt anslutning till tomten. Västtrafik linje 895 kör ett fåtal turer dagligen på väg 1035.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en GC-väg på norra sidan av väg 1035. Från planområdet leder den mot väster ner till havet. Mot öster, in mot centrala Strömstad, saknas GC-väg längs den allmänna vägen den första kilometern från planområdets östra hörn. Den sträckan kan man däremot gå och cykla genom den närliggande Seläter Camping. Avtal finns som säkerställer allmänhetens tillträde genom campingen, men den sträckan underhålls inte vintertid.

Rekreation och friluftsliv

Inom gångavstånd finns det skogsområden, badplats, småbåtshamn, golfbana och campingplats med flera attraktioner såsom bangolf och paintball.



Mark, miljö och geoteknik

Fastigheten är bebyggd och några geotekniska problem är inte kända. Eventuellt bör bergskanter i fastighetens sydöstra del kontrolleras avseende blocknedfall.

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, alternativt kan motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock respektive byggherre.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät. Spillvattnet leds till kommunens reningsverk Österöd. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. El och tele finns genom Ellevios respektive Skanovas nät. Fastigheten är ansluten till fibernätet StrömstaNET. Hushållsavfall hanteras av kommunen. Det är upp till byggherren att hantera uppvärmningen inom fastigheten. Det finns inte fjärrvärme.

Buller

Beräkningar av skyddsavstånd, dvs det avstånd som krävs för att klara riktvärdena utan särskilda bullerskyddsåtgärder, för fasad vid en- och tvåvåningshus samt för uteplats har utförts.

Riktvärden

Enligt Förordning (2015:216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad 60 dBA. Enligt Förordning (2015:216) är riktvärde för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplatser med sämre ljudmiljö accepteras.

Trafikförutsättningar som bullerberäkningarna baserats på

Årsdygnstrafik på Bäckevägen (väg 1035) är hämtade från nationell vägdatabas (NVDB) och är uppräknade till 2040 års nivåer med hjälp av Trafikverkets trafikuppräkningsstal EVA. Hastigheten baseras på skyltad hastighet. En sammanställning av trafikförutsättningarna som legat till grund för beräkningen visas nedan.

Väg	Trafik 2040 (fordon/dygn)		Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
	Årsdygn	Sommardygn		
Bäckevägen/väg 1035	1 500	3 000	4	50 / 70

Resultat

Beräkningarna visar att byggnaden kan placeras var som helst utanför prickat område med både årsdygnstrafik (ÅDT) och sommardygnstrafik utan särskilda bullerskyddsåtgärder, se bilaga 1A, 2A, 4A och 5A (daterat 21-05-18).

Riktvärdena för uteplats klaras inom grönmarkerade områden, se bilaga 3 och 6 (daterat 21-07-02) utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

4. Planförslag

Förslaget innebär att befintlig bebyggelse och uthyrning av lokal/förråd på fastigheteten bekräftas och kan kompletteras med ett mindre flerfamiljshus och komplementbyggnad.

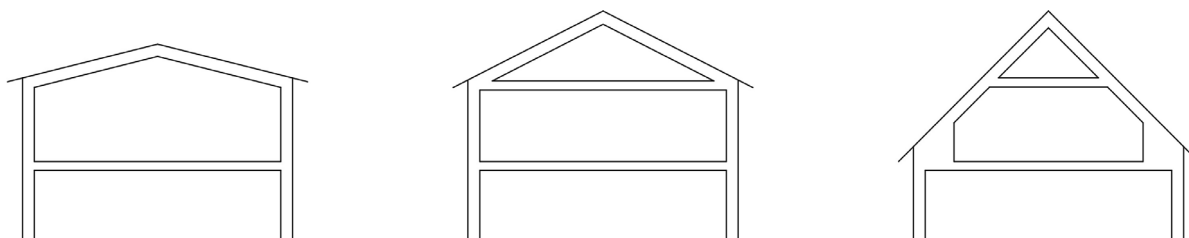
Tomtstorlek/Exploateringsgrad

Tomterna i närområdet är 1000 - 1500 kvm med exploateringsgrad upp till 27 %, medan den aktuella fastigheten är 4600 kvm med exploateringsgraden cirka 15 %. Därmed bedöms det rimligt att detaljplaneförslaget medger mindre fastighetsstorlek (minst 1000 m²) och en ökning av exploateringsgraden. Exploateringsgrad i nu aktuellt planförslag uppgår till 20 % respektive ca 30 % i de två föreslagna fastigheterna.

Utformning av ny bebyggelse

Generellt gäller att:

- nockhöjden på huvudbyggnad får vara högst +53,5 m över nollplanet,
- takvinkel ska vara inom intervallet 14 - 45 grader,
- solpaneler parallella med takfallet tillåts.



Några olika exempel på hur man kan bygga med en maximal nockhöjd på +53,5 m, motsvarande cirka 8 m över omgivande marknivå, med takvinkel 14, 27 respektive 45 grader

Bebyggelse

Planförslaget medger bostäder och förråd. Användningen förråd syftar till att kunna behålla nuvarande uthyrning av lokal/förråd.

Gatunät och trafik

Ett genomförande av planförslaget medför att befintlig utfart från fastigheten direkt till väg 1035 stängs och all in- och utfartstrafik leds via Ekelidsvägen. Detta genom en planbestämmelse om villkor för startbesked samt utfartsförbud. Anledningen till detta är att det ur trafiksäkerhetssynpunkt är bättre med så få utfarter som möjligt till väg 1035.



Sikten västerut från korsningen där Ekelidsvägen ansluter till den allmänna vägen 1035 (bilden till vänster) är begränsad. Hastigheten på väg 1035 är begränsad till 50 km/h. Hastighetsbegränsningen efterlevs inte alltid och utfarten från Ekelidsvägen bedöms bristfällig var gäller trafiksäkerhet.

Fastighet Norrkärr 1:200 följer ej fastighetsgräns (se bild till vänster). Om detta åtgärdas förbättras siktförhållandena och därmed säkerheten i korsningen.

Vatten, spill- och dagvatten

Kommunens ledningar för dricksvatten och spillvatten passerar i nära anslutning till planområdet och även inom fastigheten vid korsningen där Ekelidsvägen ansluter till väg 1035. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet och anslutningen kan nyttjas även för tillkommande byggnation. Eventuellt kan det komma att krävas större dimension på ledning/anslutning.

Parkering

Parkering sker som markparkering på egen fastighet.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas inom fastigheten i samråd med kommun. Närmaste återvinningsstation för glas, metall, plast, papper mm finns vid Ringvägen/Ånneröd cirka 2,5 km från fastigheten på väg in mot centrala Strömstad. Grovavfall och farligt avfall lämnas på återvinningscentralen Österröd

Tillgänglighet

I PBL (Plan- och bygglagen) ställs övergripande krav på bebyggelsemiljön. Inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Området är relativt plant, med en jämn lutning på cirka fyra meter på en sträcka av 60 m, vilket innebär lutning 1:15, alltså bättre än kravet som är 1:12.

5. Konsekvensbeskrivning

Riksintressen

I princip hela fastigheten är redan idag ianspråktagen för byggnader och asfalterade ytor. Därmed bedöms planförslaget inte innebära någon skada på riksintressena.

Landskapsbild

En komplettering av bebyggelsen i det aktuella läget upplevs naturlig då det nu är en tom plan yta som är belägen mellan den befintliga byggnaden och omgivande högre terräng.

Hållbar utveckling

Genomförandet innebär att mark och befintlig infrastruktur utnyttjas bättre, vilket är positivt för samhällsutvecklingen.

Hushållning med naturresurser

Exploateringen påverkar inte några naturresurser, mer än att några träd kan behöva fällas inom fastigheten.

Natur

Planområdet/fastigheten gränsar mot naturmark i söder och öster med naturmark som sträcker sig en bit in på fastigheten. Troligen kommer några träd att behöva fällas inom fastigheten för att möjliggöra exploateringen. Detta bedöms inte påverka omgivande natur eller innebära skada för naturvärden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som ska nås. Följande miljö mål berörs av planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde där befintlig infrastruktur kan användas.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Planen ger förutsättningar för människor att bosätta sig året runt i området, vilket i sin tur ger förutsättningar för en levande kust och skärgård, vilket är positivt.

God bebyggd miljö

Planen innebär en komplettering av befintlig struktur, nyttjar befintlig infrastruktur och ger förutsättningar för en blandning av bostäder, dvs bidrar till en socialt och ekonomisk hållbar bebyggelsestruktur. I närområdet finns det mycket goda möjligheter till avkoppling, rekreation och naturupplevelser.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd – kvartal 1, 2023 (aktuellt skede)
- Granskning – kvartal 2, 2023
- Antagande – kvartal 3, 2023

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla.

Enligt Plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman, men om det finns särskilda skäl så kan någon annan vara huvudman. Det finns inte någon allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för dricksvatten- och spillvattenanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder, uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar.

Tekniska frågor

Gator

All in- och utfart ska efter genomförandet av detaljplanen ske via Ekelidsvägen.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet. Strömstads kommun har en parkeringspolicy som är antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2019. Parkeringsnormen anger hur många parkeringsplatser som måste anordnas för olika typer av verksamheter beroende på deras läge i tätorten.

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten med ledningar som passerar genom planområdet. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

El och tele, fiber

För elledning och elanläggningar ansvarar Ellevio. Lämplig anslutningspunkt för den nya byggnaden anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut mm säkerställs. För teleledning ansvarar nätägaren Skanova. Lämpliga anslutningspunkter för den nya bebyggelsen sker vid detaljprojekteringen i samråd mellan nätägaren och exploitören.

För fiberkabel ansvarar nätägaren Södra Strömstads Fiber Ek förening. Lämpliga anslutningspunkter förbereds i samband med att övrig infrastruktur anläggs i planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Eventuell uppgradering av VA-anslutning bekostas av fastighetsägare.

Exploatering inom kvartersmark inklusive utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av fastighetsägare.

Avgifter

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov, eftersom denna reglerats i detaljplaneavtal.

Avgift för bygglov samt anslutningsavgifter för el, tele, fiber, värme, vatten och avlopp betalas av fastighetsägare enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Administrativa frågor

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

Planavgift

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan Miljö- och byggnämnden och fastighetsägarna. Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat detaljplaneavtal.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats i av representanter från Miljö- och byggförvaltningen i samråd med exploatören.

Miljö- och byggförvaltningen
2023-01-18

Malin Fransson
Planeringsarkitekt