

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Flåghult 1:51 m fl

2008-05-29

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Reviderad 2008-10-06

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Plankarta
 - Redogörelse för programsamråd
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande efter utställning
-

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan syftar till att vara vägledande.

Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat.

- MBN beslut om plantillstånd; godkännande av planprogram
- MBN beslut om samråd
- Plansamråd
- MBN beslut om utställning
- Utställning
- MBN godkännande för antagande
- KF beslut om antagande
- Laga kraft

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 (fem) år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft.

Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark, vägar och fornlämningsområde) inom planområdet.

Aktuell plan har enskilt huvudmannaskap, dvs kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna utan det är de enskilda fastighetsägarna som är primärt ansvariga.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell.

Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
Allmän plats			
Gata	LOKALGATA	Exploator	Samfällighetsförening
Gång- och cykelväg	GC-VÄG	Exploator	Samfällighetsförening
Gångväg	GÅNG	Exploator	Samfällighetsförening
Vatten- och avloppsledning		Exploator	Samfällighetsförening
Minireningsverk		Exploator	Samfällighetsförening
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör
Lekplats	lek	Exploator	Samfällighetsförening
Väg för räddningsfordon	räddningsväg	Exploator	Samfällighetsförening
Kvartersmark			
Bostäder	B	Exploator/Fastighetsägare	Fastighetsägare

Avtal

Ett avtal (exploateringsavtal) bör upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren/ exploatören som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om följande;

- Anläggande av minireningsverk.
- Anläggande och drift av vatten- och spillvattenavloppsledning.

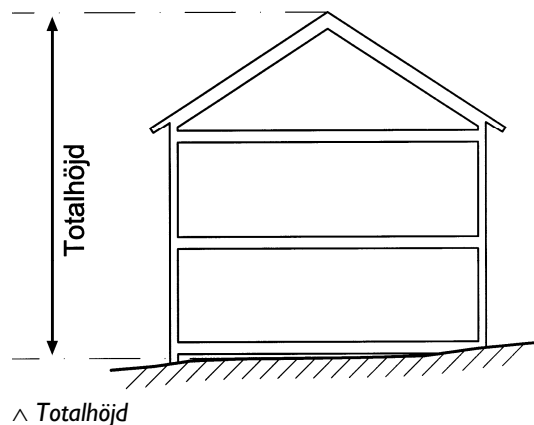
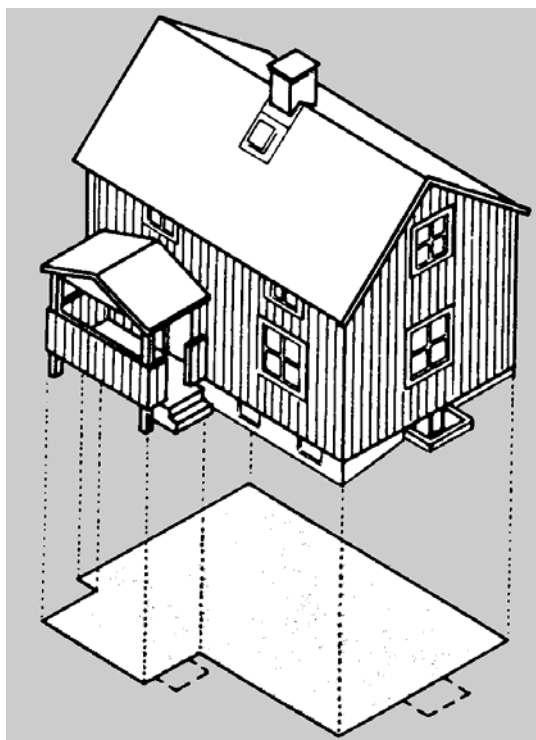
Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägaren beträffande kraftledningen som går genom planområdet. Avtalet bör reglera vem som ska ansvara för markförläggandet av kraftledningen samt vem som ska betala markförläggandet.

TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken, se bilden t v nedan.

Bruttoarea omfattar källare och inredd vind.

Totalhöjd mäts från markens medelnivå runt byggnaden och innefattar uppskjutande delar ovan nock, se bilden t h nedan.



< Byggnadsarea

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Flåghult 1:51 som är i enskilt ägande. Detaljplanen omfattar även fastigheten Flåghult 1:53, även den i enskilt ägande.

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

Fastighetsbildning

Inom planförslaget medges avstyckning av cirka 11 nya fastigheter. Inom planområdet kan avstyckning av enskilda tomter ske efter ansökan till Lantmäteriet. Resterande mark inom planområdet och inom fastigheten Flåghult 1:51 som utgörs av allmän platsmark, överläts till den samfällighetsförening som ska bildas för förvaltningen av vägar/grönområde.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggning/-ar ska bildas för de nya fastigheterna. Lokalväg, naturmark, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar samt minireningsverk mm inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna inom planområdet. För förvaltningen bildas en samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Befintlig kraftledning genom planområdet som ska markförläggas kan säkras med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören

All utbyggnad inom planområdet kommer att bekostas av exploatören.

Exploatören svarar för iordningställande av minireningsverk utanför planområdet.

Planområdet ska försörjas med kommunalt vatten och anslutningskostnad till det kommunala va-nätet tas ut enligt kommunal va-taxa.

Kostnaderna för markförläggandet av kraftledningen som går genom planområdet kommer att belasta exploatören eller ledningsägaren. Se avtal ovan.

Fastighetsägarna

De framtida fastighetsägarna till de avstyckade fastigheterna inom planområdet kommer att svara för framtida drift och underhåll av de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggning för fastigheterna. Det gäller till exempel lokalvägen, naturmarken och minireningsverk mm.

Exploatören eller de blivande fastighetsägarna kommer att få betala anslutningar till exempelvis bredbandsnät, el- och telenätet samt till kommunalt vatten.

Kommunen

Kommunen har inga kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen eller några framtida driftskostnader för lokalväg eller va-anläggningar.

GC-väg

Vägen som går genom planområdet ingår i dag i samfälligheten Flåghult S:1. Eventuellt bör de nya fastigheterna ha en andel i samfälligheten.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning och anläggningsförrättning bör belasta exploatören. Kostnader för eventuell ledningsrätt bör bekostas av ledningsägaren. Kostnaderna regleras dock slutgiltigt vid respektive förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata, gc-väg, räddningsväg

Inom bostadsområdet ska gatan utformas med en körbanebredd av ca 5,5 meter. Gång- och cykelbana utformas med en bredd av 3 meter.

Väg för räddningsfordon till pumpstation anläggs med en bredd på 3 meter och vändplats med 9 meters radie.

Utfarten till väg 1052 ska utformas i enlighet med de rekommendationer som återfinns i VGU (Vägar och gators utformning).

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten. En va-principutredning har tagits fram som redovisar dimensionering av det interna ledningsnät och anslutningspunkt till kommunalt ledningsnät.

Det interna avloppsnätet kommer att anslutas till ett minireningsverk som uppförs i anslutning till planområdet. Placering av verket och dess utsläppspunkt har skett i samråd med kommunens Miljöförvaltning.

Ytvattnet från gatan skall avledas via rännstensbrunnar och självfallsledning till ett perkolationsmagasin som anläggs i planområdets nordöstra del. Dag- och dräneringsvattnet från bebyggelsen omhändertas i mindre perkolationsmagasin på tomtmark utförda av respektive fastighetsägare.

Radonmätning

Planområdet ligger inom område med förhöjd radonrisk. En planbestämmelse på plankartan anger att vid grundläggning på berg ska radonmätning anges i kontrollplan till bygganmälan.

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.*

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av WSP Samhällsbyggnad med hjälp av lantmätare Torbjörn Jennerhed, Zirkon mark och exploatering.

Upprättad i Strömstad 2008-05-29
Reviderad 2008-10-06

För Strömstads kommun

För WSP Samhällsbyggnad

Elin Solvang
Planeringsarkitekt

Ida Lennartsson
Planeringsarkitekt