

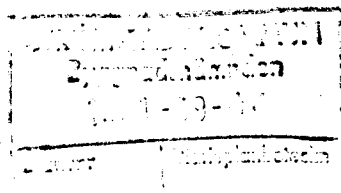


LÄNSSTYRELSEN
BOHUS LÄN

Planenheten
Bitr länssarkitekt
Rolf Bondeson
Tel 031-605511

Beslut
1991-08-21

P 92/3
231-14674-91 1 (2)
F 517



Strömstads kommun
Byggnadsnämnden
Box 28
452 01 STRÖMSTAD

BN 88192: 313

Strandskydd upphävs inom detaljplan för Råssö 2:34 m fl fast, Strömstads kommun

BAKGRUND

Ni har ansökt om att länsstyrelsen upphäver gällande strandskydd inom det område som omfattas av den rubricerade detaljplanen. Samråd har ägt rum med länsstyrelsen under det planen upprättats. Planen har varit utställd för allmän granskning.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Under samrådet har överenskommit att planen utformas så att några s k lucktomter ges byggnadsrätt i linje med de yttersta befintliga tomtplatserna. Detta gör ett marginellt intrång på strandskyddsområdet men påverkar inte de allemansrättsliga värdena på platsen i någon väsentlig utsträckning.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen ändrar gällande förordnande enligt 15 § naturvårdslagen på det sätt som framgår av bifogade karta i skala 1:10000.

Upphävandet skall gälla först från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Om inte detaljplanen vunnit laga kraft senast den 21 augusti 1996 upphör detta beslut att gälla.

Harald Sterner
Harald Sterner

Rolf Bondeson
Rolf Bondeson

POSTADRESS
403 40 GÖTEBORG

GATUADRESS
L BADHUSGATAN 2

TELEFON
031-60 50 00

TELEFAX
031-60 57 87

POSTGIRO
3 51 84-1

Tillhör Strömstads byggnadsnämnds

Bilaga:

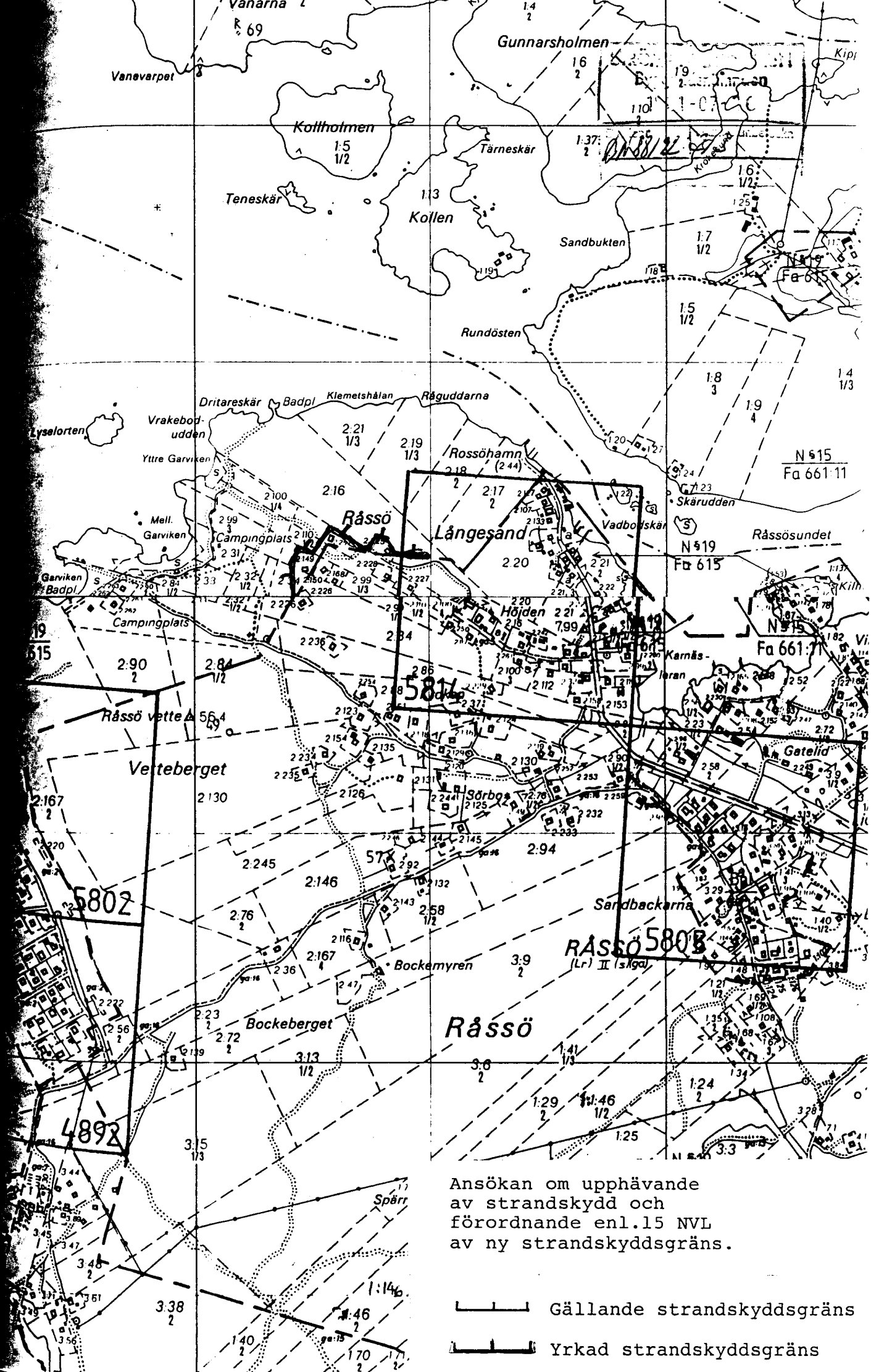
Karta i skala 1:10000

Expeditionsföreskrift:



Kungörelse i länskungörelserna

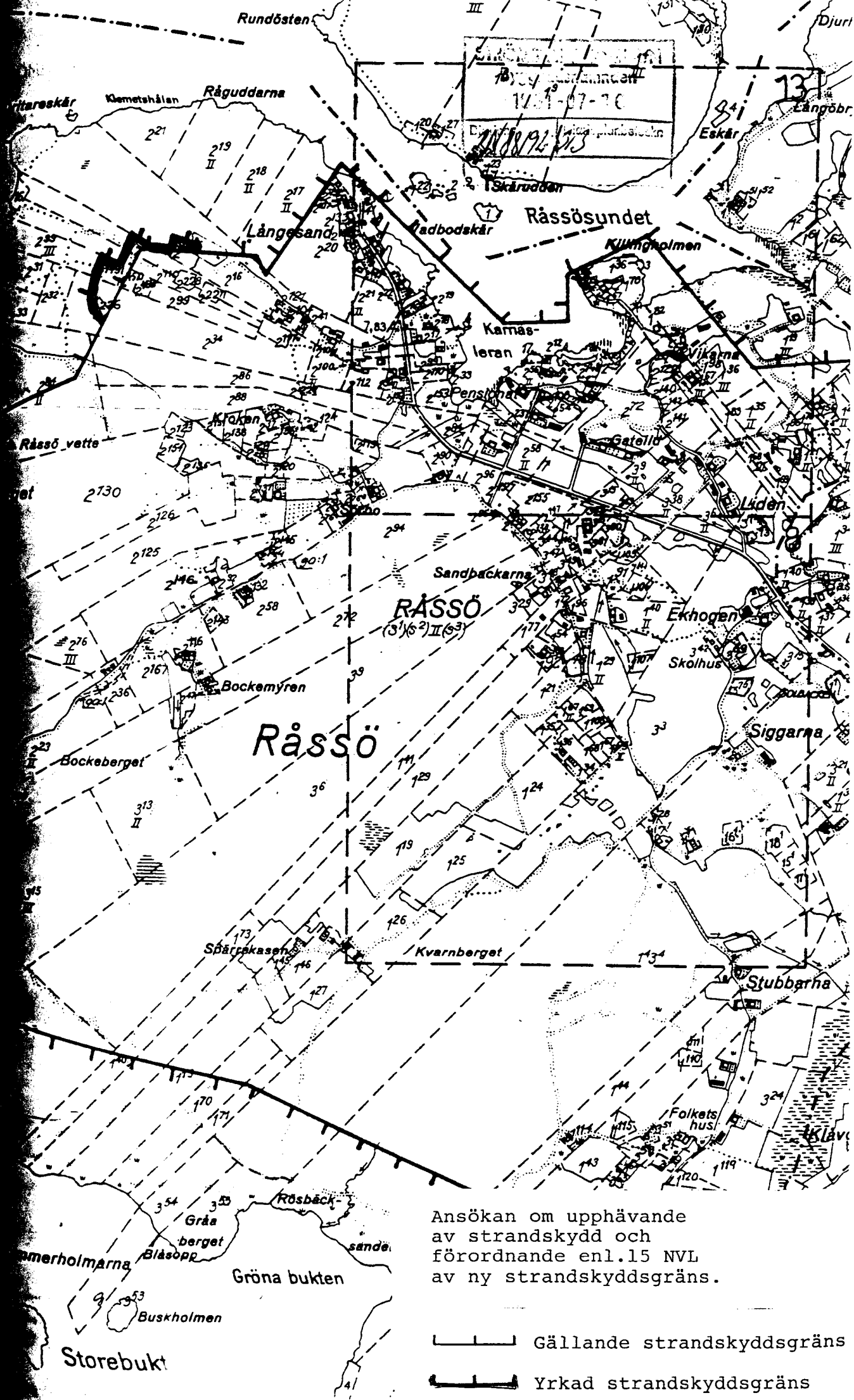
Kopia + bilaga till:

Statens naturvårdsverk
BBK, Box 56, 451 15 UDDEVALLA
rättsenheten 4
fastighetsregistermyndigheten
överlantmätarmyndigheten
miljövårdsenheten



Ansökan om upphävande
 av strandskydd och
 förordnande enl. 15 NVL
 av ny strandskyddsgräns.

-  Gällande strandskyddsgräns
-  Yrkad strandskyddsgräns



Ansökan om upphävande
 av strandskydd och
 förordnande enl. 15 NVL
 av ny strandskyddsgräns.

- — — — — Gällande strandskyddsgräns
- Yrkad strandskyddsgräns

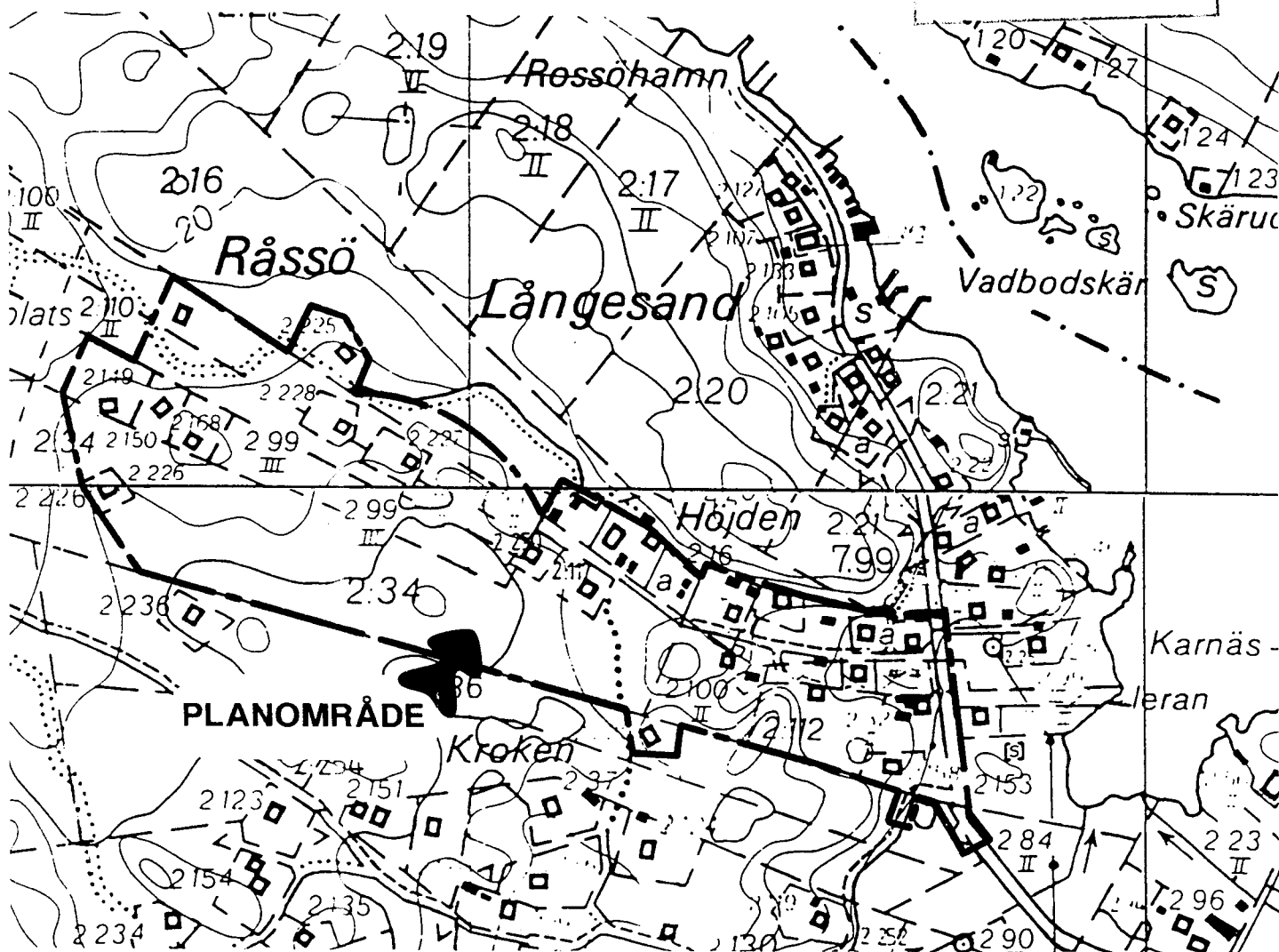
P 92/3



STRÖMSTAD KOMMUN

92-02-28

Diarienum: BN 88/92:313



ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1991-11-28
LAGA KRAFT 1991-12-30

DETALJPLAN FÖR RÅSSÖ 2:34 M FL STRÖMSTADS KOMMUN

UDDEVALLA 1991-04-22

REV 1991-07-31

BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

Antagen av KF
Laga kraft

1991-11-28
1991-12-30

Detaljplan för
RÅSSÖ 2:34 M.FL.
Strömstad kommun
Göteborgs och Bohus län

STRÖMSTAD Byggnads
92-02-28
Direktör

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- programförslag
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- VA - principförslag
- geoteknisk utredning
- karta med föreslagen fastighetsbildning
- åtgärdsförslag till avloppsreningsverket vid Råssö

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra byggandet av bostäder avsedda för helårs- och fritidsboende.

PLANDATA

Läge

Området är beläget på Råssö ca 10 km söder Strömstads centrum. Planen är belägen på Råssö's norra del c:a 300 m söder Råssöhamn. Planen avgränsas i väster av campingplats, i norr av bebyggt bergsområde, i öster avgränsas allmänna vägen nr. 1025 samt i söder äldre ströbebyggelse.

Areal

Ca 12.5 ha

Markägare

Ifrågavarande mark ägs av Råssö fastigheter KB samt privata markägare. Av fastigheterna utgörs c:a fem av större fastigheter, typ äldre jordbruksfastigheter. Övriga fastigheter inom planområdet utgörs av helårs- och fritidsbostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga-planer	<p>Området ingår i områdesplan för Råssöhamn, antagen av kommunfullmäktige, Strömstad, 1977-04-28. Planområdet har i områdesplanen till större delen ansetts lämpligt att planläggas för permanent- och fritidsbebyggelse (exploateringsområde för helårs- resp fritidsboende).</p> <p>Den nordvästra delen av planområdet är avsatt som skogs- och naturmark av bevarandeintresse i anslutning till utvecklingsområde. Enligt rekommendationerna bör ingen ytterligare bebyggelse tillåtas med hänvisning till såväl naturvårdens som friluftslivets intressen. Inom området markerat som skogs- och naturmark finns idag 8 bebyggda fastigheter. Exploateringen i föreliggande plan har till övervägande del stöd i områdesplanen.</p>
Detaljplaner	För området finns inga gällande eller angränsande fastställda detaljplaner.
Strandskydd	Viss del av planområdet i väster föreslås inom strandskyddsområde. Samråd med länsstyrelsen har skett angående ny strandskyddsgräns.
Program för planområdet	Programförslag har upprättats av Nils Eliasson AB, 1988-09.

PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN

Allmänna förutsättningar

Planområdet gränsar till riksintresseområde för naturvård (NO1.4) och friluftslivet (FO1). Inom nämnda områden har undantagits ett tätortsområde, vari föreliggande plan och Råssöhamn ingår. Mindre del i planområdets östra del ingår i riksintresseområde för kulturminnesvården (KO44). Riksintresseområdena, som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas naturvärde eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, skall enl. NRL 2 kap. 6 § skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av områden för friluftsliv i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Riksintresseområde för naturvård och friluftsliv (NO1.4 och FO1) som berörs är bl a delar av norra Bohusläns kust och Tjärnöarkipelagen.

Kulturminnesvårdsområde KO44 utgörs av Råssö - Rundö. Området utgör ett gott exempel på fiske och jordbruksmiljö. Större delen av öarnas strandpartier har utgjorts av betesmarker. Råssö har en särpräglad skärgårdsmiljö med bebyggelse och näringsliv som speglar en lång tidsperiod. I Råssöhamn har en klunga av bebyggelse vuxit fram under 1800-talets senare del. Såväl bodar, magasin som bostadshus är välbevarade.

Vattenområdet utanför Garvikarna och Råssöhamn berörs av riksintresse för yrkesfisket, gällande grundområden från 0 - 6 meters djup och skall enl. NRL 2 kap 5 § skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra yrkesfiskets bedrivande. Fritidsfiskets intressen täcks av friluftslivets och naturvårdens intressen.

Planområdet omfattas av Naturresurslagen 3 Kap. 1,2 och 3 §§ bl a innebärande att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ej får komma till stånd om områdets natur och kulturvärden skadas samt att turismens och friluftslivets intressen, främst det rörliga friluftslivets, in-

tressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag.

Anpassning till allmänna intressen

Stranden och vattnen närmast planområdet utgörs i nordväst av Garvikens camping och badplats. Nordost om planområdet ligger Råssöhamn. I exploateringsavtalet, som finns upprättat, förbinder sig exploatören att ordna båtplatser för planområdet. Ett möjligt läge som utreds är norr om Karnäsleran intill samf. plan och fastigheten Råssö 2:21. Samråd om båthamnens läge skall ske med Råssö Fiskehamnsförening och kommunen. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunen och exploatören senast i samband med planens antagande.

Med anledning av byggnation av nytt reningsverk har utredning gjorts för att belysa Karnäsleran som recipient för avloppsvatten. Utredningen visar på möjligheten att använda den marina miljön som recipient istället för utloppsledning till strömmande vatten.

Planen och anläggningar som krävs för dess genomförande kan ej anses påtagligt försvåra fiskets bedrivande och strider sålunda ej mot NRL 2 kap 5 §.

Endast en mindre del i planens östra del berörs i ringa grad av kulturminnesvårdens intressen. Planområdet avgränsas i norr av bergsparti, vilket ger en visuell naturlig gräns mellan planområdet och den äldre bebyggelsen i Råssö fiskeläge. Söder föreliggande plan finns nyproducerade villor från 70/80-talet. Förekommande jordbruks- och betesmark inom planområdet har av tidigare exploatering redan tagits i anspråk. Utformningen av planområdet har i dess östra delar i huvudsak skett genom förtätning. Placering, utformning och utförande av ny bebyggelse har reglerats i planbestämmelserna.

Planområdet kan ej anses påtagligt skada kulturmiljön.

Det föreliggande planområdet avslutas i väster med en rand av befintliga fritidshus i anslutning till gällande strandskydd. Allmänhetens möjlighet till sk strövområde får redan inom dessa områden anses vara utsläckta, genom den tidigare bebyggelsen i planområdets västra och östra delar. Utöver redan befintliga fritidshus (8 st) har två skogsbeväxta dalsänkor tagits i anspråk för fritidsbebyggelse. Den tillkommande fritidsbebyggelsen har skett som komplettering av tidigare befintlig. Ett större sammanhängande naturområde har sparats i planområdets mitt, som lätt kan nås från lokalväg. De obebyggda skogsklädda höjdpartierna kommer ej att exploateras.

I anslutning till föreliggande detaljplan finns en redan etablerad campingplats som genom det utvidgade gång-/lokalvägsystemet får en större möjlighet att nå Råssöhamn. Genom lokal- och gångvägar ges allmänheten möjlighet till promenader genom området och åtkomst till naturområden inom planen. Äldre gång-/skogsväg till bad har i möjligaste utsträckning behållit sin ursprungliga vägsträckning. Det utvidgade gång-/lokalvägsystemet kan i viss mån användas som motions-slingor, för boende på den närliggande campingen.

I anslutning till Råssö 2:251 upplåtes minst 4 fritidsfastigheter som andelshus, vilket ger en utökad möjlighet till boende för utomstående.

Småbåtshamnen som anläggs med anledning av föreliggande detaljplan ger utrymme för båtturen via ordnade gästhamnsplatser.

Projekterad bebyggelse inom föreliggande planområde kan ej anses påtagligt skada områdets natur-/kulturvärden och det rörliga friluftslivets och turismens intressen får anses beaktade.

Planområdet bedöms således enl. NRL 2 kap. 1§ vara väl lämpat för föreslaget ändamål med hänsyn till dess beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation** Områdets östra del utgörs av en sluttande dalsänka ner mot allmänna vägen 1025. Omgivande berg i planområdets östra delar är i huvudsak kala. Obebyggd tomtmark invid båda sidor tillfartsvägen utgörs av äldre igenväxt ängsmark. Områdets västra delar utgörs av tallskogsbeväxta (kusttall) bergsområden och två dalsänkor ner mot västra stranden av Råssö. Inom området finns ett antal avstyckade fritidstomter. Området ingår i den s.k. Tjärnöarkipelagen.
- Geoteknik** Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplaneläggning har utförts av VBB konsult AB, Göteborg,
- Planområdet är beläget på norra delen av Råssö 200-300 m söder om strandlinjen. Området har en utsträckning på 700 m i öst-västlig riktning och 100-200 m i nord-sydlig och är inbäddat bland bergspartier. En stor del av planområdet kommer att förbli obebyggd naturmark och utgörs av berg. Även inom vissa byggrätter i den västra delen utgörs marken av berg i dagen eller tunt jordtäckte.
- Geotekniska borrhningar har utförts mellan bergspartierna för bestämning av jordens fasthet och jordart.
- Mellan bergspartierna består jorden överst av 0.1-0.3 m mulljord och därunder av friktionsjord, som i kornstorlek varierar mellan något siltig finsand och grusig sand. Sonderingar har utförts till stopp mot berg eller max 3.5-4 m djup. Djupet till fast botten har befunnits större än 3.5-4 m i den nord-västra delen. Grundvattenytan är ofta högt belägen beroende på dåliga avrinningsförhållanden.
- Bortsett från det ytliga mulljordtäckte är jordens bärighet god och grundläggning kan utföras på plintar, plattor eller grundsulor. Vid schaktning under grundvattenytan är förekommande jord i allmänhet starkt flytbenägen.
- Vid områdets utbyggnad måste delarna med högt grundvattenstånd dräneras ut. Detta kan till en del ske genom den utbyggnad av gator och ledningar som görs.
- Radon** Förhöjd radonhalt gäller generellt för norra Bohuslän. Grundläggning av byggnader skall ske i radonsäkert utförande.
- Fornlämningar och byggnadsminnen** Grundkartan redovisar inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.
- Bebyggelse** Inom föreliggande planområde finns idag 23 bebyggda fastigheter. De flesta av dessa hus nyttjas idag som fritidshus. Husen närmast allmänna vägen och ett stycke utefter lokalvägen genom området nyttjas av helårsboende. Föreliggande detaljplan redovisar 25 nya fastigheter avsedda för fritidsbebyggelse i planområdets västra delar samt en tomt för fritidsboende i östra planområdet. Minst 4 fritidsfastigheter i anslutning till Råssö 2:251 upplåtes som andelshus med minst 3 andelar per fastighet. Genom andelsupplåtelsen görs fastigheterna till-

gängliga för ett större antal boende. 18 nya fastigheter avsedda för helårsboende redovisas i planområdets östra delar. Inom ramen för helårsboende inryms två flerfamiljshus innehållande c:a 10 lägenheter. Vid infarten till planområdet, utefter lokalvägens södra sida ges möjlighet att uppföra 3 st parhusbyggnader. Parhusbyggnaderna avses att avstyckas, med enskilt ägande av varje lägenhet. Samtliga byggrätter, förutom flerfamiljshusen, parhusen och en äldre pensionsbyggnad föreskriver en våning. Bestämmelser om taklutning, utformning och utseende införs och ges en överensstämmelse med rekommendationerna i områdesplanen för Råssö.

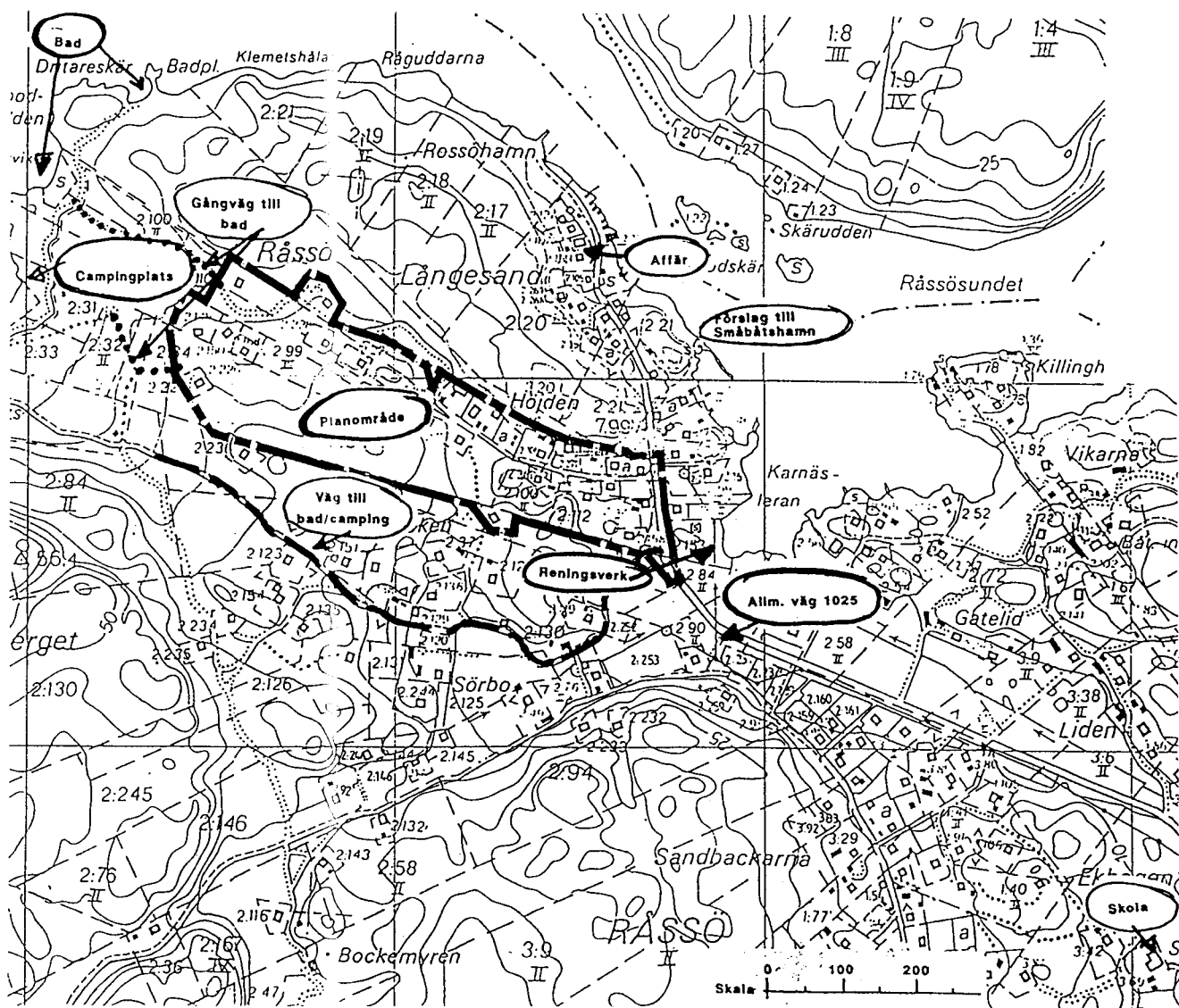
Offentlig service

Planområdets behov, tillgodoses i anläggningar utanför planområdet. Förskola, låg- och mellanstadieskola finns c:a 1.5 km söder planområdet. I anslutning till skolan drivs biblioteksfilial. Högstadeelever åker dagligen skolskjuts till Strömstads tätort. Avstånd till skola, service m.m.

Kommersiell service

Behovet tillgodoses i anläggningar utanför planområdet. I Råssöhamn, finns en lanthandel vid Långasand, som har öppet alla vardagar året runt. Sommartid finns en kiosk vid Långasand samt en kioskbutik vid campingplatsen se Bil. B. Reguljär lokaltrafik sker med kompletteringslinje mellan Råssöhamn och Vik.

Översiktskarta offentlig och kommersiell service



Friytor

- Lek
Områdets högst belägna områden har sparats som naturområden för rekreation. Ett stort sammanhängande naturområde finns i planområdets mitt. Tre lektytor är markerade inom föreliggande planområde. Två av lektytorerna är främst avsedda för fritidsbebyggelsen. Bollplan får ej anläggas på naturmarken. För flerfamiljshusen har avsatts en småbarnslekplats på kvartersmark. Inom den äldre bebyggelsen i närheten av allm. vägen har behovet till lekplats ej ansetts nödvändigt.
- Naturmiljö
Viss del av planområdet i väster föreslås inom gällande strandskyddsområde. Ansökan om upphävande av strandskyddsområdet har sökts hos länsstyrelsen i samband med utställning av föreliggande plan.
- Bad
Råssö 2:34 äger del i samfällad mark vid yttre Garviken vilken genom lantmäteriförrättning överförs till exploateringsfastigheten. Genom bildandet av gemensamhetsanläggning ges bebyggelsen inom föreliggande plan dispositionsrätt och möjlighet till utnyttjande av badplats på samfällda marken. Tillsammans med badmöjligheterna vid Dritareskär, och Garvikarna finns enl. områdesplanen en kapacitet som täcker planområdets behov. Tillgängligheten och kvalitén är bäst vid Dritareskär.

Vattenområden

- Båthamn
Samtliga nya fastigheter inom planområdet får tillgång till båtplats i nyanlagd småbåtshamn. Planområdet har ett behov av ca 40 båtplatser. Läge för ny båthamn skall utredas tillsammans med Råssö Fiskehamnsförening och kommunen.

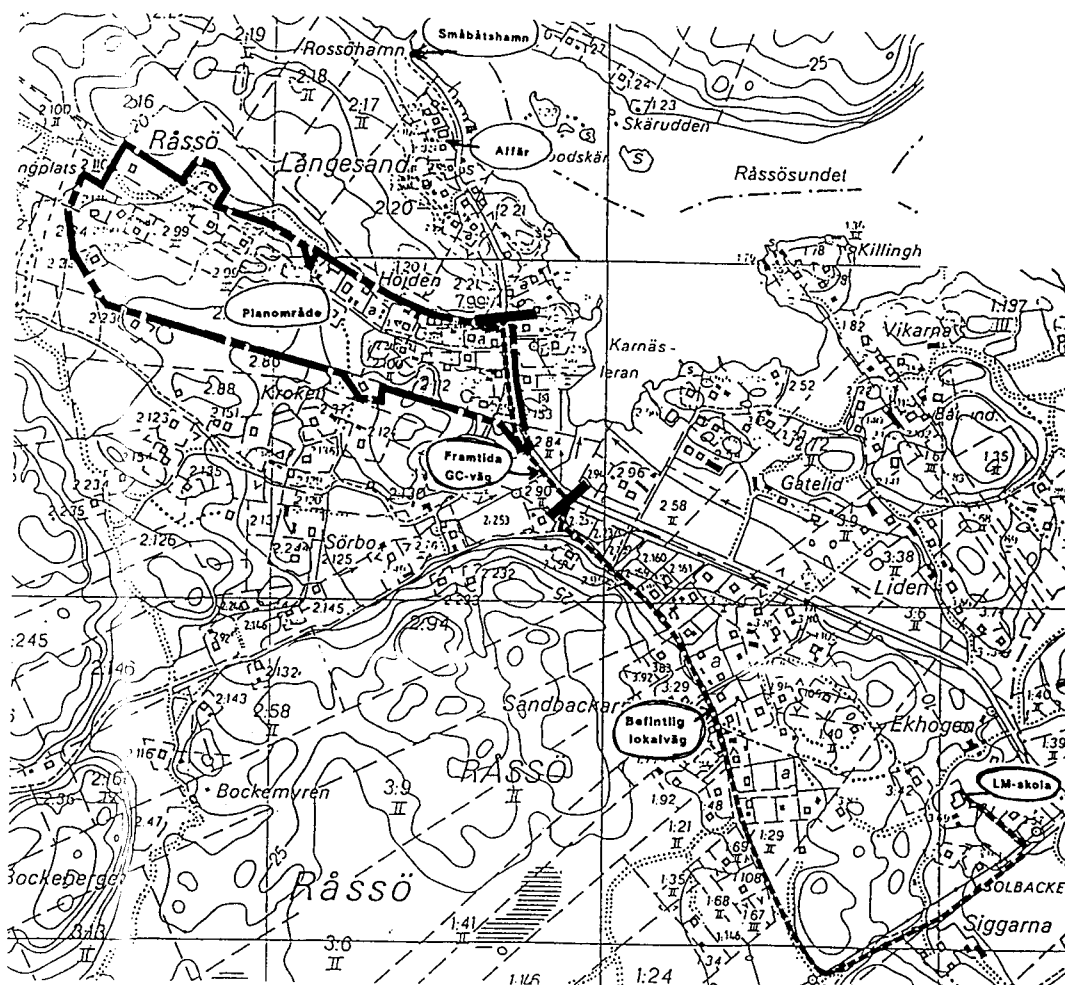
Gator och trafik

- Gatunät
I planområdets östra del går allmänna vägen nr 1025. Vägområdets bredd ger möjlighet till en mindre vägbreddning i öster.

Inom den del av planområdet som avses för helårsboende (östra delen) skall lokalvägarna hålla normal gatustandard inom kommunen. Vägområdesbredden har angetts till 7 meter för lokalvägen i öst-västlig riktning. Vägbanebredden bör vara ca 4.0 - 4.5 meter. För att undvika höga hastigheter bör eventuellt någon typ av trafikhinder utföras på första delen av infartsvägen från allmänna vägen, ex avsmalnande väg. Hastigheten på vägarna skall skyltas till 30 km/tim. Vägbreddningen sker på vägens södra sida. Norr fastigheten Råssö 2:261 har vägområdet minskats på denna sträcka p g a svår passage förbi bef. fastighet och berg, vägområdet kräver en kulvertering av befintliga diken. Vägarna inom detta område skall ha asfaltbeläggning och belysning. Anslutningsvägarna ges en mindre vägbanebredd beroende på trafikmängd.

Vägområdesbredden inom planområdet som avses för fritidsboende har för huvudvägarna angetts till 6 meter. Vägbanebredden bör vara 3.0. Vägbeläggningen för detta område skall vara grus. Möte sker här vid anslutande vägar och tomtinfarter.
- GC-väg
Utefter allmänna vägens västra sida har område undantagits till från vägtrafik separerad gång och cykelväg. Vägbredden på GC-vägen skall vara 3.0 meter och beläggas med asfalt. För att medge möte mellan cykel/moped krävs ett utrymme för cykelbanedelen på minst 2.25 meter. Separering av gång- och cykel/mopedtrafik skall ske genom linjemarkering. I norr mot Råssöhamn tvingas GC-vägen p g a terräng- och fastighetsförhållanden ansluta till lokalvägen där separering av gc-

trafiken ej längre är möjlig. Övergångsställe för gc-trafiken anordnas vid fastigheten Råssö 2:17. I söder finns utrymme för en framtida gc-väg utefter allmänna vägens västra sida. Anslutningen i söder sker till mindre lokalväg.



- Gångvägar Gångvägar inom planområdet skall beläggas med grus.
- Utfart Utfartsförbud har införts utefter allmänna vägen nr 1025 förutom vid äldre befintliga in-/utfarter.
- Parkering Parkering för fritids- och helårsfastigheterna förutsätts ske på resp fastighet.
Flerfamiljshusen löser sin parkering på egen kvartersmark. Utrymme ges för carport/garage samt gemensam besöksparkering.
- Kollektivtrafik Reguljär linjetrafik sker med buss från Vik bensinstation med regelbundna turer till bl a Strömstad.

Reguljär lokaltrafik sker med kompletteringslinje mellan Råssöhamn och Vik.
- Störningar Trafikmängden har 1982 uppmäts. Med 95 % säkerhet inneslutes den sanna årsdygnstrafikens storlek av intervallet 306-630. På detaljplanens läge i slutet av allmänna vägen mot Råssöhamn har årsdygnstrafikens storlek bedömts till max 500. Trafiken vintertid torde uppgå till ca 1/3 av max. trafikmängd. Hastigheten förbi föreliggande detaljplan är skyltad till 50 km/tim.

Vid beräkningar enligt naturvårdsverkets normer uppstår endast mindre bullerstörningar (< 55 dBA) från trafiken på allmänna vägen nr 1025.

Vid projekteringen av bostadshusen närmast allmänna vägen bör dock garage/carport placeras mot allmänna vägen för att ge skyddade uteplatser, se illustrationskarta.

Teknisk försörjning

- Vatten
- Nya fastigheter och äldre avstyckade fritidsfastigheter skall förses med vatten från provpumpad vattentäkt på fastigheten Råssö 2:100.
- Befintliga fritidsfastigheter med egna vattentäkter skall anslutas till gemensam vattentäkt och egen vattentäkt utgår.
- Vattentäkten täcker behovet av vatten för föreslagna nya villor, lägenheter, fritidsfastigheter samt äldre fritidsfastigheter. För befintliga fastigheter för helårsboende räknas med att använda nuvarande vattenförsörjning, i huvudsak egna vattentäkter.
- Avlopp
- Befintligt avloppsreningsverk är byggt som provisorium, uttjänat och ej dimensionerat för föreslagen bebyggelse.
- Nytt avloppsreningsverk placeras på samma plats som nuvarande och skall täcka kommunens behov, föreslagen bebyggelse enligt föreliggande detaljplan samt medge utbyggnad vid en ytterligare exploatering på Råssö.
- Fastigheter inom planområdet anslutes till kommunens reningsverk.
- För helårsbebyggelse utefter Höjdenvägen finns en avloppsledning. Denna undersöks om den kan bibehållas, alternativt får renovering eller byte av ledning göras.
- Avloppsledningar för fritidsområdet i planområdets västra del avleds till en pumpstation varifrån avloppsvattnet pumpas vidare.
- Dagvatten
- Dagvattnet avleds via diken eller genom infiltration.
- Avfall, Källsortering
- Inom föreliggande planområde skall källsortering av sopor ske. Via bygglovgivningen bevakas bostadshusens möjlighet till sortering av sopor (papper, glas, hushållsavfall m m). Avfallshämtning för flerbostadshusen sker vid centralt placerade sophus i anslutning till garage/carport där angöring för sophämtningen kan ske.
- Värme
- Uppvärmningen inom området sker med oljeuppvärmning eller vattenburen el.
- El och tele
- Planområdet ansluts till befintliga ledningar för såväl el som tele. Lokalvägarna där helårsboende föreslås, skall ha vägbelysning.

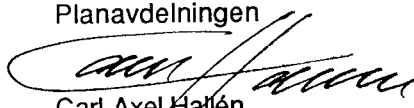
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen utgår vid årsskiftet närmast efter det att 15 (femton) år förflutit sedan planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För byggherren: Råssö Fastighets KB, tel 031/562260
För kommunen: Stadsarkitekt Håkan Björkman, tel 0526/19000
Planförfattare: Carl-Axel Hallén, Sören Mannberg, tel 0522/81800
Uppritning: Yvonne Svensson, tel 0522/81800

Uddevalla 1991-04-22
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen



Carl-Axel Hallén

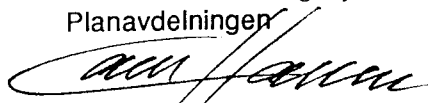


Sören Mannberg

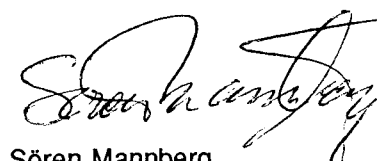
REVIDERING

Planbeskrivningen har efter utställningen justerats under rubriken båthamn, gatunät, gc-väg, vatten och avlopp. Justeringarna har skett enligt synpunkter från länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Strömstads polisdistrikt, Strömstads elverk och sakägare inom området.

Uddevalla 1991-07-31
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen



Carl-Axel Hallén



Sören Mannberg

Antagen av KF
Laga kraft

1991-11-28
1991-12-30

Detaljplan för
RÅSSÖ 2:34 M.FL.
Strömstad kommun
Göteborgs och Bohus län

STRÖMSTAD Byggnadsnämnden
92 -02- 2 8
Diarienummer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt	Planens syfte är att möjliggöra byggandet av bostäder avsedda för helårs- och fritidsboende.
Beslutsförslag	Kommunfullmäktige skall besluta att <ul style="list-style-type: none"> - antaga detaljplanen - godkänna gatunamn Kommunstyrelsen skall besluta att <ul style="list-style-type: none"> - godkänna detaljplanen - godkänna exploateringsavtal
Tidplan	Planerat tidsprogram för planens genomförande är: BN's godkännande och beslut om samråd i V 50, 1990. Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder under V2 - V7, 1991 BN's beslut om utställning april V15, 1991 Utställning V18-20 1991 Utlåtande V22, 1991 BN's godkännande juni V24, 1991 Ks'au : godkännande juni 1991 KS's godkännande augusti, 1991. KF's antagande september, 1991. Laga kraft beslut oktober-november, 1991. Bygglov våren, 1992
Genomförandetid	Genomförandetiden för planen utgår vid årsskiftet, närmast efter det att 15 (femton) år förflutit sedan planen vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas.

Ansvarsfördelning	Anläggning	Genomförande-ansvarig	Drift-ansvarig
	Allmänna platser		
	HUVUDVÄG	Staten	Staten
	LOKALVÄG	Exploator	Samfälligh.för.
	GC-VÄG	Exploator	Samfälligh.för.
	NATUR gång	Exploator	Samfälligh.för.
	lek	Exploator	Samfälligh.för.
	vatten och avloppsledn.	Exploator	Kommun
	el	Elverket	Elverket
	tele	Televerket	Televerket
	Kvartersmark		
	B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
	E ₁	Exploator	Kommun
	E ₂	Elverket	Elverket
	lek	Fastighetsägare	Fastighetsägare
	parkering	Fastighetsägare	Fastighetsägare
	Utanför planområdet		
	Småbåtshamn	Exploator	Samfälligh.för.
	Park. till småb.hamn	Exploator	Samfälligh.för.
	Utbyggn. av reningsv.	Kommun	Kommun
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Fastighetsägarna genom samfällighetsförening, skall gemensamt svara för byggande, drift och underhåll av allmänna platser. Vaghållare för allmänna vägen nr. 1025 är Staten genom Vägverket.		
Kvarters- och gatunamn	Några kvartersnamn föreslås ej. Nybildade fastigheter får traktnamnet Råssö. Gatunamn skall finnas för området. Förslag tas fram av kommunen, för att sedan godkännas av kommunfullmäktige. Namnförslag bör framtagas i samband med utställning av föreliggande detaljplan.		
Avtal	<u>Exploateringsavtal</u> Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploator (Råssö Fastigheter KB). Avtalet reglerar ansvaret för och kostnaderna vad gäller bl a: <ul style="list-style-type: none"> *Detaljplan *Planavgift *Marköverlåtelse *Fastighetsbildning *Lokalvägar, gångvägar *Framdragning av VA och ev.kostnader i samband med renovering av äldre bef.va-nät. *Kostnader för utbyggnad av nytt reningsverk *Iordningställande av naturmark och övergående till samfällighetsföreningen *Utförande av gång- och cykelvägar *Småbåtshamnen med parkering 		

Exploateringsavtalet skall dessutom reglera antalet lägenheter, upplåtelseform, fördelning och förmedling m.m.

Exploateringsavtalet skall avse hela planområdet. Avtalet skall godkännas av båda parter (för kommunen av kommunstyrelsen) senast i samband med planens antagande.

Avtal vattentäkt

Avtal upprättas mellan exploatör (Råssö Fastigheter KB) och ägarna till fastigheterna Råssö 2:225 - 2:228, 2:150 och kommunen. Avtalet skall reglera:

- *Vattentillgång
- *Anslutning
- *lanspråktagande av reservvattentäkt

Avtalet skall vara godkänt av samtliga parter senast i samband med planens antagande.

Strandskydd

I samband med utställningen söker BN upphävande av gällande strandskydd samt förordnande av nytt strandskydd i överensstämmelse med föreslagen plangräns.

Lägenhetsförd.

Inom kvarter betecknat BII 1100 ges möjlighet att uppföra flerfamiljshus inrymmande c:a 10 lägenheter. Lägenheterna bör vara fördelade på c:a 50 % med 3 rum och kök och resterande mindre lägenheter.

Upplåtelseform m.m.

Egnahemsfastigheterna för helårsboende parhusbebyggelsen samt fastigheterna för fritidsbebyggelse upplåtes med äganderätt. Minst 4 fritidsfastigheter i anslutning till Råssö 2:251 försäljes som andelshus med minst 3 andelar per fastighet. Lägenheterna i flerfamiljshuset upplåtes med hyres- eller bostadsrätt. Upplåtelseformen hyresrätt bör uppgå till minst 50 %. Fördelning av tomter och lägenheter för åretruntbebyggelsen skall i första hand fördelas genom kommunens tomt- och bostadskö.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Råssö 2:34 och 2:100 ägs av Råssö Fastigheter KB. Avtal har träffats med ägarna till Råssö 2:99 och 2:110 om försäljning till Råssö Fastigheter KB av mark som berörs av föreliggande plan. Av fastigheterna utgörs c:a fem av större fastigheter, typ äldre jordbruksfastigheter. Övriga fastigheter inom planområdet utgörs av helårs- och fritidsbostäder.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att ett antal nya fastigheter bildas. Genom fastighetsreglering bildas en exploateringsfastighet för planområdet. Fastighetsbildning för bildandet av exploateringsfastigheten initieras och bekostas av exploatör. Från exploateringsfastigheten, avstyckas nya fastigheter för bostadsändamål. Efterfrågan på tomterna styr avstyckning och försäljning. För att fullfölja planens intentioner krävs ett mindre antal fastighetsregleringar för de äldre befintliga fastigheterna. Samtliga fastigheter är avsedda för bostadsändamål. Fastighetsbildningen som föranleds genom bildandet av fastigheterna initieras och bekostas av resp. fastighetsägare.

Överenskommelse och marköverlåtelse mot ev. ersättning träffas mellan markägare med allmän platsmark inom föreliggande detaljplan och exploatör före planens antagande. Exploatören upplåter utan ersättning allmän platsmark till samfällighetsföreningen.

Gemensamhetsanl.	<p>Genom förättning enl. anläggningslagen inrättas gemensamhetsanläggning i enlighet med föreliggande detaljplan för dels vägar, GC-väg, gångvägar, natur och lek, avloppsnät samt vattenförsörjning. Förvaltningen av anläggningarna skall handhas av samfällighetsförening enl. lagen om förvaltning av samfälligheter. Förfoganderätten för samfällighetsföreningen på allmän platsmark innebär att röjning, utsiktsröjning m m ej får förekomma på mark med användningen NATUR. Naturkaraktären skall bibehållas. Lekplatser anläggs på av detaljplanen föreskrivna områden. Bollplan och dyl. får ej anläggas på NATUR-mark. Ansökan om bildandet av samfällighetsförening skall göras på initiativ och bekostnad av exploatör. Exploatören upplåter utan kostnad de områden som avses till blivande samfällighetsföreningar.</p>
Intrång	<p>Ytterligare intrång, säkerställande av intrånget och ev. intrångsersättning utöver vad som sagts under rubriken fastighetsrättsliga frågor blir ej aktuellt för föreliggande detaljplan.</p>
EKONOMISKA FRÅGOR	
Planläggning	<p>Kostnaderna är baserade på kostnadsläge 1990-12-01.</p> <p><u>Kostnader och kostnadsfördelning</u></p> <ul style="list-style-type: none"> *Exploatör bekostar hela planarbetet inklusive all kopiering för remisser och antagande samt arkivvärdiga slutdokument. *Fastighetsförteckning bekostas av exploatör *Fastighetsbildning, berörande exploateringsfastigheten bekostas av exploatör *Byggnadsnämndens administration 15.000:-
VA-nät, vägar, gångvägar och lekplatser	<p>Exploatören skall inom planområdet projektera, utföra och bekosta:</p> <ul style="list-style-type: none"> *Vägar *Gångvägar *Lekplatser på allmän platsmark *Vattenanläggningar *Avloppsanläggningar från av kommunen anvisad anläggningspunkt <p>Kommunens tekniska kontor skall godkänna projekteringshandlingarna innan arbetena påbörjas. Kapaciteten på befintligt avloppsreningsverk är ej tillräckligt för planerad bebyggelse. Nytt avloppsreningsverk krävs för exploateringen av planområdet. Kostnaden för nytt reningsverk (Klargester B14) har budgeterats till ca 1.2 milj kronor exkl byggnad och ev markarbeten. I samband med ett nytt reningsverks tillkomst bör äldre ledningsnätets standard undersökas inom planområdet.</p> <p>Ev. omläggning kan bli nödvändig. Kostnaderna för reningsverket finansieras av exploatör och Strömstad kommun gemensamt. Eventuella brister på äldre avloppsnätet inom planområdet åtgärdas och bekostas av exploatör. Finansiering och ansvar för reningsverk och valedningsnät regleras i exploateringsavtal.</p>
GC-väg	<p>Innan några arbeten vidtas med GC-vägen skall kontakt tas med Tanums vägdistrikt. För att medge möte mellan moped/cykel krävs ett utrymme på > 2.25 meter för cykelbanedelen. Separering, genom linjemarkering, skall ske av gång och cykel/mopedbana.</p>

- EI-nät, belysning** Samtliga kostnader förenade med belysning och framdragnings av elnät inom planområdet bekostas av exploatör.
- Belåning** Planerad åretruntbebyggelse i planområdets östra del skall kunna uppföras med statlig belåning.
- Stadsbidrag beräknas ej utgå för lokalvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

- VA** Kommunens tekniska kontor skall godkänna projekteringshandlingarna innan arbetena kan påbörjas. Principförslag avseende va-anläggningar har utförts av VBB konsult AB, Göteborg.

Allmänt verksamhetsområde

Kommunens nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp skall ändras så att det upphör att gälla för grenledning mot Höjdens Pensionat. Planområdet kommer ej att tillhöra kommunens verksamhetsområde.

Vatten

Nya fastigheter inom planområdet och äldre, avstyckade fritidsfastigheter i väster enligt föreslagen detaljplan skall förses med vatten från provpumpad vattentäkt på fastigheten Råssö 2:100 (läge redovisas på illustrationskarta). Provpumpningsresultaten finns redovisade i rapport från dels BBK, Arkitekter & Ingenjörer 1989-06-15 och dels Ge-Bi, Konsult 1990-03-31. Huvudvattentäkten medger ett vattenuttag om ca 34 m³/dygn vilket täcker den beräknade medeldygnsförbrukningen för planområdet. Vattenkvaliteten från provpumpad vattentäkt är god. Nya vattenledningar samförlägges med avloppsledningar och ansluts till bef.ledningar. Kommunen anvisar anslutningspunkt. Avtal och överenskommelse träffas mellan exploatör och ägaren till Råssö 2:226 om nyttjandet av brunn belägen på 2:226, som reservvattentäkt. Reservvattentäkten ligger ej i samma avvattningsområde som huvudvattentäkten och påverkas ej av uttag i denna enligt provpumpningsresultat.

Huvudvattentäkt och reservvattentäkt beräknas tillsammans medge ett vattenuttag om 43-48 m³/dygn. Äldre fastigheter i planområdets västra del skall anslutas till gemensamt vattenledningsnät/vattentäkt.

Äldre fastigheter i planområdets östra del förutsättes även fortsättningsvis bruka egen vattenanläggning.

För fastigheterna, utefter Höjdenvägen, finns äldre, ej inkopplat, vattenledningsnät.

Exploateringsfastigheten har tillförsäkrats rätten att använda befintlig vattentäkt på kommunens fastighet Råssö 2:253. Överenskommelsen inskrivs i exploateringsavtalet. Genom ovanstående överenskommelse finns möjligheten till inkoppling för de äldre fastigheterna (i planområdets östra del) till vattentäkten på Råssö 2:253.

Huvudvattentäkten på Råssö 2:100 skall ställas under tillsyn för vad som gäller för förordnande-anläggning (Statens Livsmedelsverks kunngörelse om dricksvatten FS 1989:30). Vattenkvaliteten skall bedömas på samma sätt som vatten från en allmän anläggning. Egen tillsyn skall utföras enligt särskilt kontrollprogram som fastställs av miljö- och hälsoskyddskontoret, Strömstad. Kontrollprogrammet skall bl a innehålla rekommendationer om provtagningsfrekvensen vid vattentäkt och

distributionsanläggning. Underhåll och kontroll av reservvattentäkt skall ske regelbundet, så att inkoppling kan ske med kort varsel.

För att skydda vattentäkterna finns möjlighet för länsstyrelsen att tillämpa vattenlagens regler om skyddsområde för vattentäkter. Kommunen bör meddela lokala föreskrifter om skydd mot förorening av vattentäkterna. Spolvatten från filterrengöring kopplas till spillvattenledning.

Avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet anslutes till det kommunala reningsverket. Avloppsvattnet för planområdets västra del leds till avloppspumpstation i planområdets nordvästra del (läge se illustrationskarta).

Befintligt avloppsreningsverk, byggt som provisorium, kan ej ytterligare belastas varför nytt reningsverk med högre kapacitet erfordras. Nytt avloppsreningsverk, typ Klargestor B 14, avses att uppföras för Råssö. Val av typ och storlek har skett i samråd med kommunens tekniska kontor. Dimensioneringsunderlag för verket har varit 462 pe sommartid och 350 pe vintertid, vilket täcker behovet för kommunen (tidigare anslutna fastigheter) och föreliggande detaljplan. Verket kan vid ytterligare behov utökas genom s k dockning. Klargestor B14 är byggt för mekanisk-biologisk och kemisk behandling av avloppsvattnet. Den mekaniska behandlingen utgörs av försedimentering/slamavskiljare och den biologiska behandlingen sker via biorotor med efterföljande slutsedimentering. Den kemiska behandlingen sker via förfällning.

I anläggningen producerat slam överförs och lagras i slamavskiljaren som slamsugs 4-6 ggr/år.

Vid dimensionerande värden och belastningar beräknas utgående resthalter vad avser BOD₇ till mindre än eller lika med 15 mg/l och fosfor till mindre än eller lika med 0.5 mg/l.

Från reningsverket leds utloppsledning till Karnäsleran, alternativt till strömmande vatten (se Åtgärdsförslag till avloppsreningsverk vid Råssö, BBK Arkitekter & Ingenjörer, rapport 1109). Genom tillkomsten av det nya reningsverket förbättras reproduktionsförhållandena för Karnäsleran. Ägandet och driften av reningsverket är kommunalt.

I samband med utbyggnaden av ett nytt reningsverk bör befintliga ledningars standard inom planområdet undersökas, p g a förmodat inläckage av dagvatten. Omläggning av ledningsnätet kan bli nödvändigt.

Kopplingen av avloppsledningar för fritidsområdet utförs så att vid driftsavbrott för avloppspumpstationen stängs vattendistributionen till området.

Avloppsledningar samförlägges med vattenledningar och ansluts till bef. ledningar.

Dagvatten

Separat dagvattennät finns ej. Dagvatten leds till närmaste dike eller direkt ut i naturmark.

El, Tele

El och teleledningar samförlägges. Lokalvägarna där planen redovisar helårsboende skall vägbelysning finnas.

Brand

Tre brandposter placeras i området efter samråd med räddningschefen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET**För byggherren:**

Råssö Fastighets KB, tel 031/562260

För kommunen:

Stadsarkitekt Håkan Björkman, tel 0526/19000

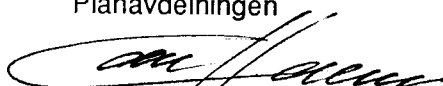
Planförfattare:

Carl-Axel Hallén, Sören Mannberg, tel 0522/81800


Uppritning:

Yvonne Svensson, tel 0522/81800

Uddevalla 1991-04-22
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen



Carl-Axel Hallén



Sören Mannberg

REVIDERING

Genomförandebeskrivningen har efter utställningen justerats med anledning av synpunkter inkomna från länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Strömstads polisdistrikt, Strömstads elverk och sakägare inom området. Justeringarna har i huvudsak berört frågor rörande vatten, avloppsanläggning, gc-väg och mindre redaktionella ändringar.

Uddevalla 1991-07-31
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen



Carl-Axel Hallén

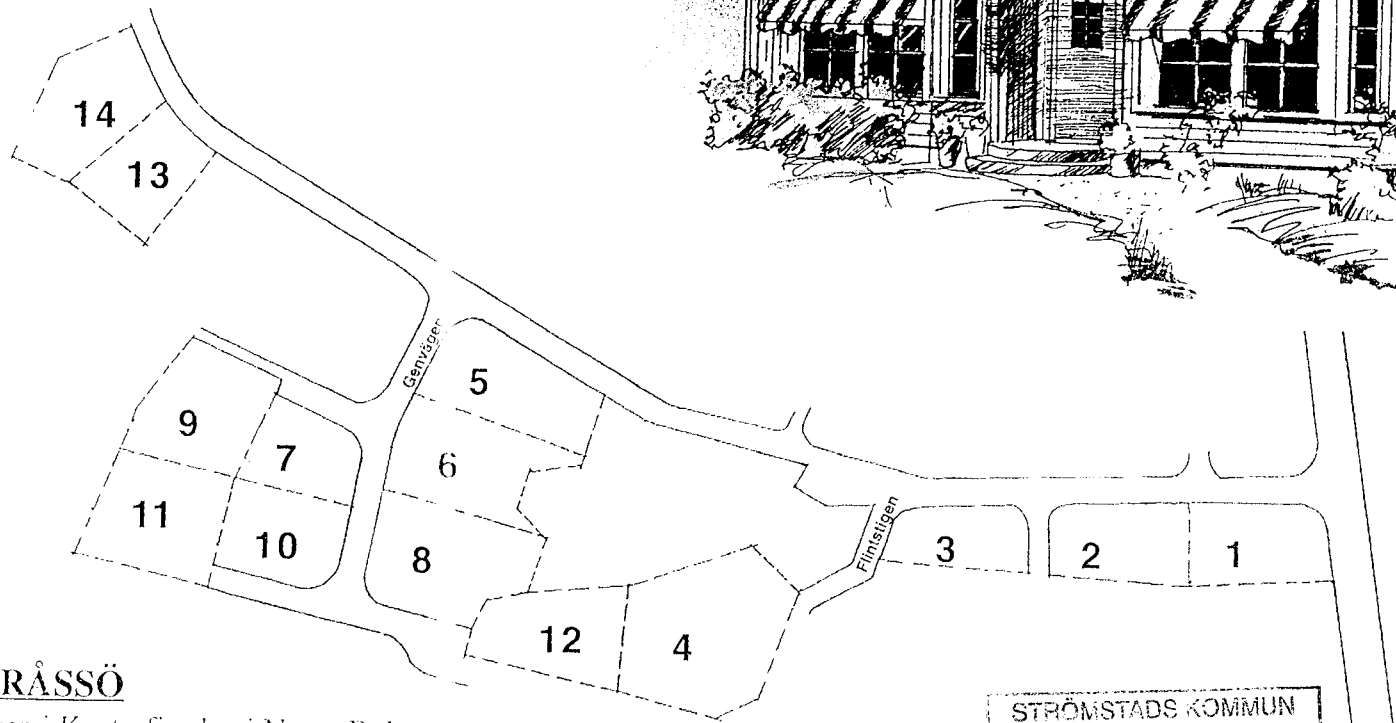
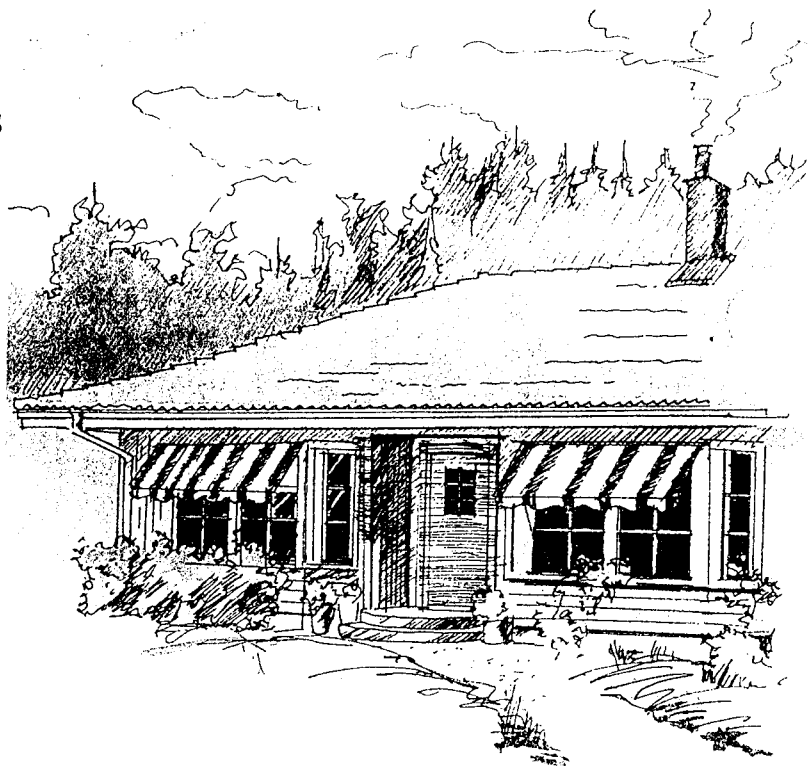


Sören Mannberg

FÖR VISNING OCH ENTRESSEANMÄLAN:

Stig Tauson Fastighetskonsult AB
Brottkärrsvägen Pl 378
436 58 Hovås
Tel: 031-28 11 32
Fax: 031-28 73 94
Bil: 0708-28 11 32

Höjden

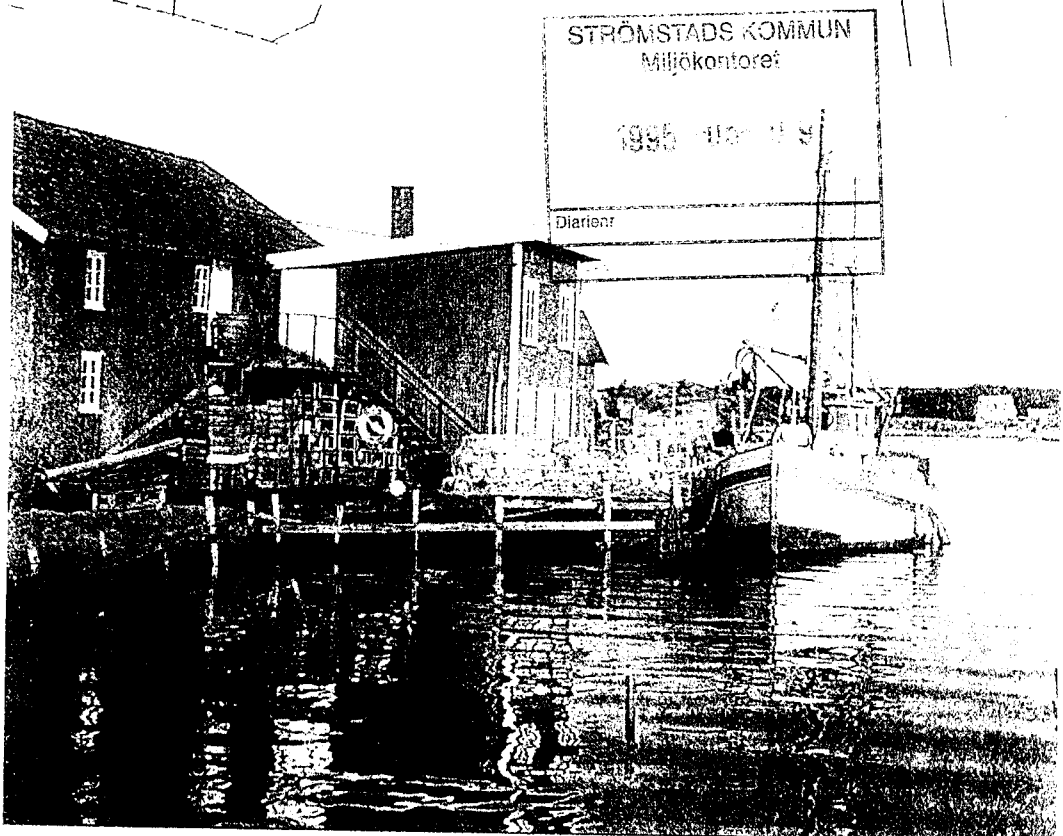


RÅSSÖ

igen i Kosterfjorden i Norra Bohus-
ar, kommunalt vatten och avlopp för
ent och fritidsboende. Tomterna som
önskar till strandområdet. Ett flertal av
utsikt.

5 m² från Strömstad. En broförbin-
stlandet gör att man kan nå Råssö
än önskar.
antal naturskyddade öar, vilket ger
växter och djur. Naturen är mycket
ängar, skogs- och bergsområden.
flertal underbara badplatser med
mycket ovanligt i detta område.

A skärgårdsbutik, som håller öppet
möjligheten att skaffa dig fisk och
och fritidsfiskare. I hamnen har vi
platser.



1995-06-28 MN § 112

Dnr 95/MN0109:246

Gatunamn inom planområdet "Höjden", Råssö.

Föreligger skrivelse, med tillhörande handlingar, dat. Strömstad 9 maj 1995 från mättningsingenjör Inge Lundberg.

Skrivelsen gäller gatunamn inom planområdet Höjden, Råssö.

Miljönämnden föreslås godkänna föreslagna gatunamn inom planområdet Höjden, enligt mättningsingenjörens förslag.

Presidiets förslag till miljönämndens beslut:

Miljönämnden beslutar

att godkänna föreslagna gatunamn inom planområdet Höjden,
enligt mättningsingenjörens förslag.

Miljönämnden beslutar

att bifalla presidiets förslag.

Expedieras till:

Inge Lundberg

Stig Tauson Fastighetskonsult AB, Brottkärrsvägen,
Pl 378, 436 58 HOVÅS

Akten.

*Skruell
exploator
1995-06-28
/llw*

VISA F=STRÖMSTAD RÅSSÖ 2:34 S=1-21

16 AVSKMA STRÖMSTAD RÅSSÖ 2:117,2:226,FRÅN SAMF DEL AV 8:1,FRÅN SAMF DEL AV 10:1

17 RÄTTIGHETER SE ÄVEN RÄTTIGHETSREDOVISNINGSSYSTEMET
TILLK GM OFFICIELL ÅTG RÄTTIGHET
LEDN LAST VATTEN OCH AVLOPP 14-TJÄ-1439.1
REDOVISNING AV RÄTTIGHETER KAN VARA OFULLSTÄNDIG

18 PLANER OCH BESTÄMMELSER DATUM AKTBETECKNING OBJ/FORN
LANDSKAPSBILDSSKYDD 1974-12-16 14-FA-615 1419125
STRANDSKYDD 1975-06-30 14-FA-661:11
DETALJPLAN 1991-11-28 1486-P92/3
RÅSSÖ 2:34 M FL

19 TAXERV S:A 35.000 BYGGNV TYP:110

21 LAGFART INSKR.DAG AKT
916852-3968 ROSSÖ TOMTER KB 1994-08-25 458
LABORATORIEG 1 412 68 GÖTEBORG
FÅNG:KÖP 1994-08-22,500.000 KR AVSER ÄVEN ANNAN FAST
GRUPPINFORMATION:UTVIDGAD FÖRKÖPSRÄTT (SFS 1987:186)

*****UTSKRIFT 1995-04-06 SL

*BRY

*Uttag av CFD
950406*

Kojna

Kommunstyrelsens arbetsutskott

1994-04-19

5

Au § 94

Dnr 97/94-210

Kommunalt förköp - Råssö 2:34 och 2:100Säljare: Råssö Fastigheter KB, Västra
Frölunda

Köpare: Råssö Exploaterings KB, Göteborg

Köpesumma: 500 000 kronor

Arbetsutskottets beslut:Arbetsutskottet beslutar,att avstå från förköp.

Delges,
Ingivaren ✓
Slutarkiv ✓

Justerandes sign Au

Ks

Kf

Utdragsbestyrkande

Handwritten signature

Kommunstyrelsens arbetsutskott

1994-04-19

22

Au § 111

Dnr 112/94-230

Godkännande av exploateringsavtal avseende
fastigheten Rossö 2:34 m fl


Gatukontoret har upprättat förslag till exploateringsavtal mellan Strömstads kommun och KB Rossö Exploatering avseende fastigheten Rossö 2:34 m fl.

Gatuchefen föreslår att exploateringsavtalet godkännes.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsens beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta,

att godkänna exploateringsavtalet.

Justerandes sign Au 	Ks	Kf	Utdragsbestyrkande
--	----	----	--------------------

2

STRÖMSTADS KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

RÄKNINGSSPECIFIKATION
Debiteringsunderlag

Kopia

Rutinkod 220	Transkod 200	Kundkod(5) 14868	Datum(6)	Undertitel(4) 0710	Räkningsnummer(10) 0710 476 K
20 Kategori (3)		21 Deb av (5)		10 Namn (21) RÄJÖ FÖRHETER KB	
22 Person-företagsnr (10)				11 Namn (11)	
23 Avviksfdag (6)	24 R-kop (1)			12 Adress (27) PL 5205	
25 Krav (1)	27 Typ			13 Postadress (21) 423 61 TORÖLANDA	
				26 Räkn. avser (20) DPL RÄJÖ 2:34 M.F.	

Tr kod 900 rad	Datum (6)	Specifikation (24)	Antal (9)	A-oris (3)	Prod kod (3)	Int konto (9)	Mor kod (1)
1	920620	BN'S ADMINISTRATION -					
2		LOSTANDE ER. 14 d 1					
3		DEBYTJÄRANRENTLET	1	15.000,00	100	802205 1660	
4							
5							
6							
7							
8							
9		ov. mj. int. - 1/92/1106					
10		H/B Office att Lagergren					
11		Winget 157 415 27-466 rel 03/26 9520					
12		spikat planhandl. gms					

Handwritten signature and scribbles across the middle of the table.

15 481 60

primäreloc
inkasso: Bomf.
en Lonita 9207/1000

Utfärdare
[Signature]

Stans Koll

STADSARKITEKT

Håkan Björkman

1000000

11-05

BN 88192: 313

Närvarande:

(HB)	Håkan Björkman	(Stark)
(EF)	Erik Fredriksson	(Tekn. kontoret)
(RJ)	Rolf Johansson	(Miljö & hälsoskydd)
(RJ)	Rune Johansson	(Råssö fiskhamnsför.)
(SJ)	Stig Johansson	(Hamnchef)
(LP)	Lars Palm	(Lantmäteriet)
(KN)	Kent Norström	(Råssö Fastigheter)
(LJ)	Laerny Johansson	(Råssö Fastigheter)

Minnesanteckning
nr B 50

Möte 1991-09-19 ang. småbåtshamnens läge för
Rossö Uppegård 2:34 m.fl.

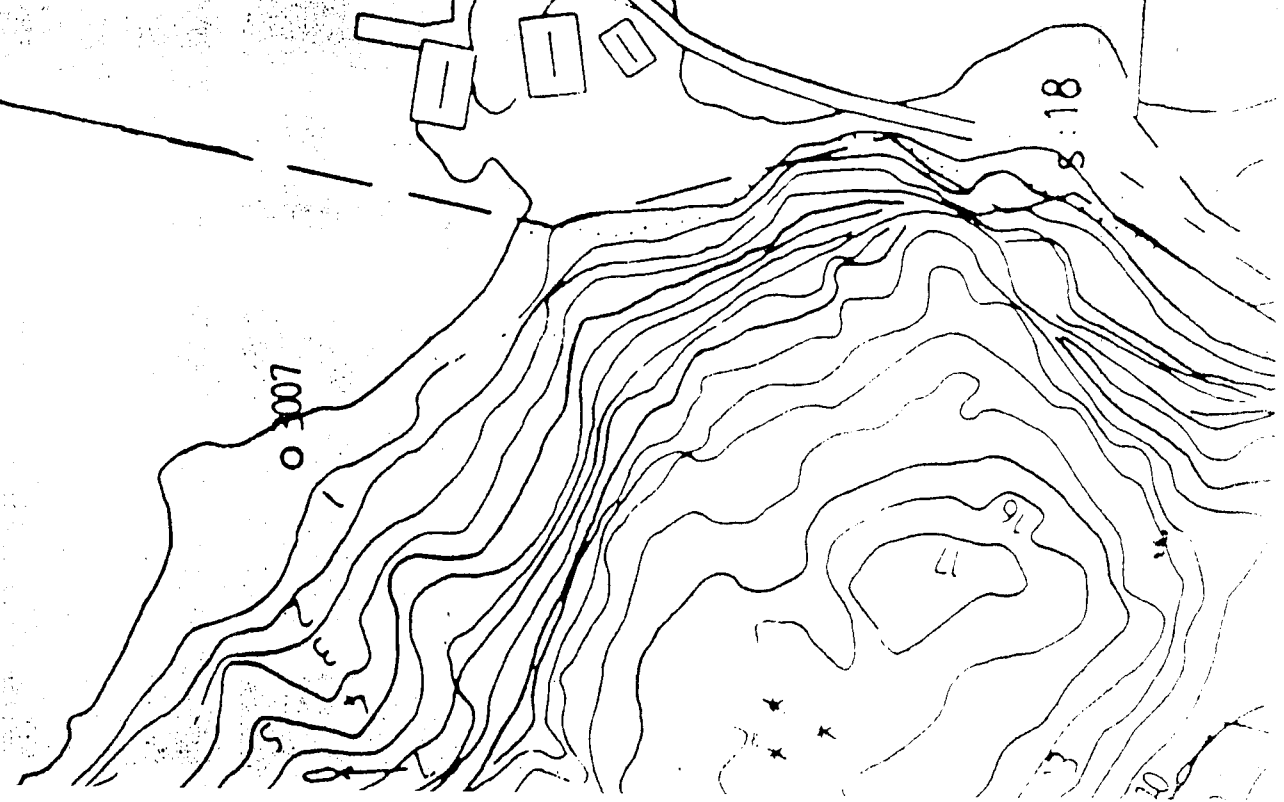
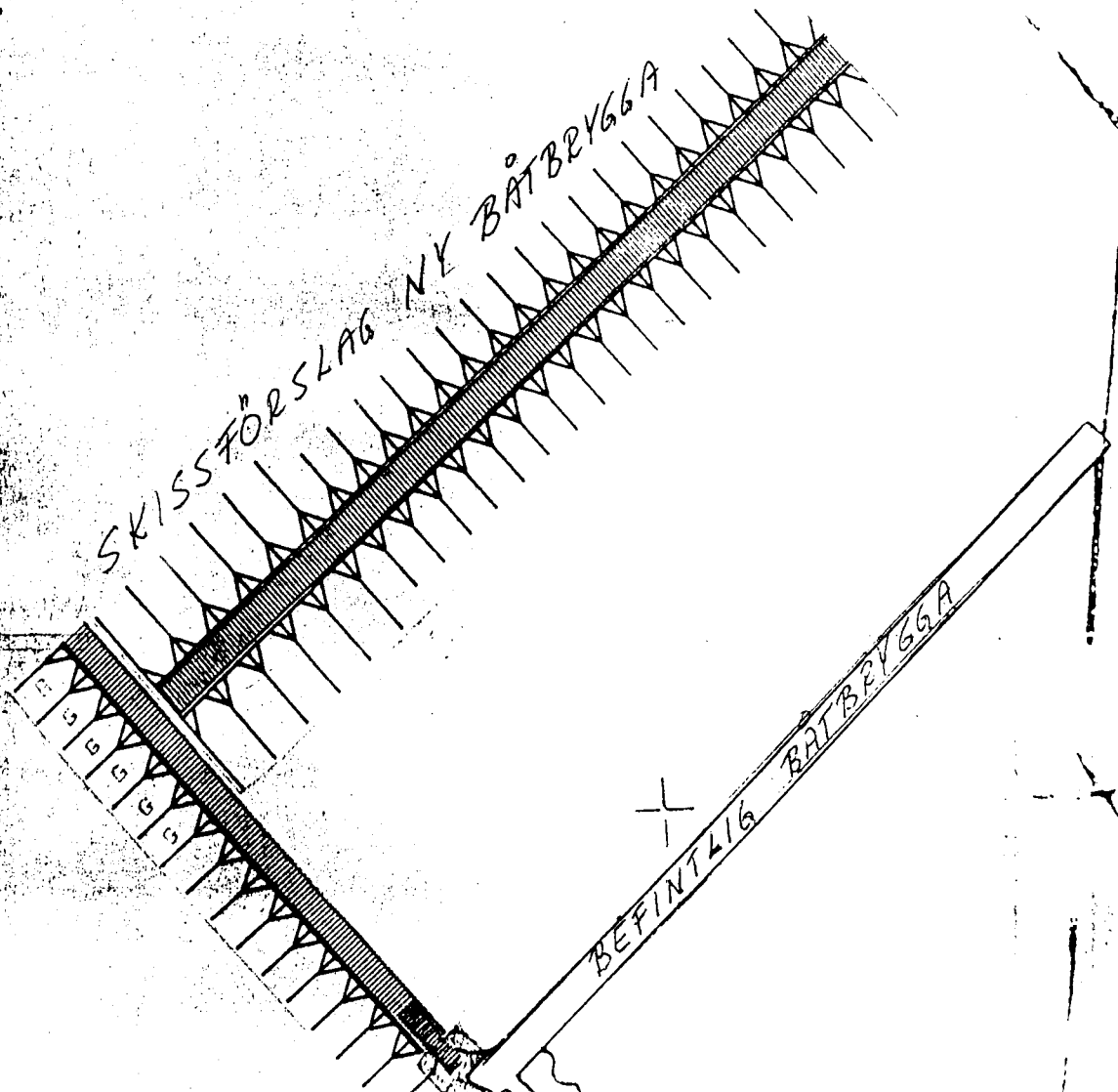
Mötet enades om att bästa läge för ny småbåts-
hamn är utanför nuvarande Rossö Fiskhamnsför-
enings båtbygga på S 18.
Se bif. skissförslag.

De närvarande delges.

Vid pennan



Laerny Johansson



STADSARKITEKT

Håkan Björkman

10011

*Skanden
1005*

BN 88192: 313

Närvarande:

(HB)	Håkan Björkman	(Stark)
(EF)	Erik Fredriksson	(Tekn. kontoret)
(RJ)	Rolf Johansson	(Miljö & hälsoskydd)
(RJ)	Rune Johansson	(Råssö fiskhamnsför.)
(SJ)	Stig Johansson	(Hamnchef)
(LP)	Lars Palm	(Lantmäteriet)
(KN)	Kent Norström	(Råssö Fastigheter)
(LJ)	Laerny Johansson	(Råssö Fastigheter)

Minnesanteckning
nr B 50

Möte 1991-09-19 ang. småbåtshamnens läge för
Rossö Uppegård 2:34 m.fl.

Mötet enades om att bästa läge för ny småbåts-
hamn är utanför nuvarande Rossö Fiskhamnsför-
enings båtbygga på S 18.
Se bif. skissförslag.

De närvarande delges.

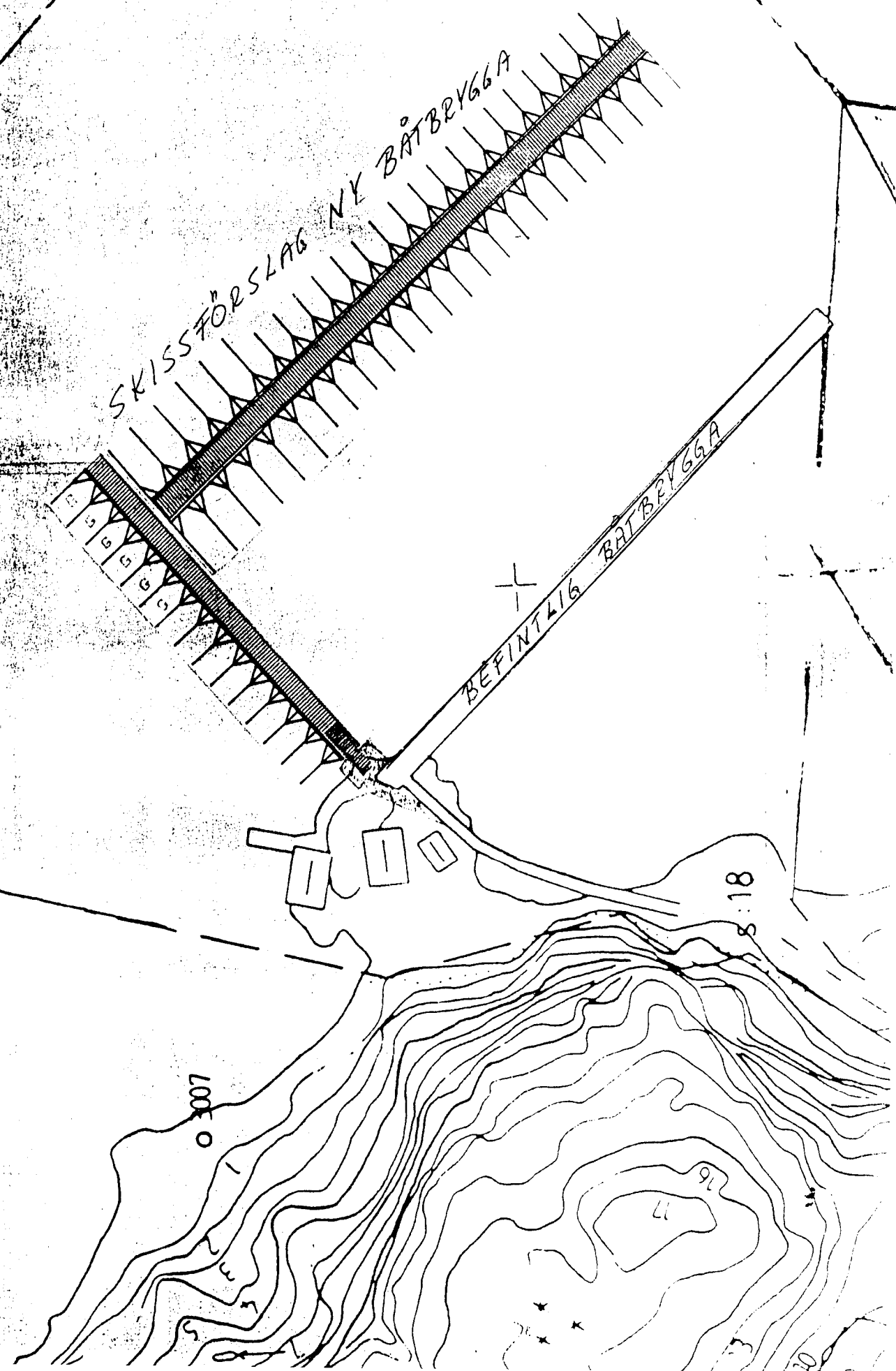
Vid pennan



Laerny Johansson

SKISSFÖRSLAG NY BÅTBRYGGA

BEFINTLIG BÅTBRYGGA



P 92/3

EXPLOATERINGSAVTAL
1991-09-11

BBK 22-27

1. Parter

- RÅSSÖ FASTIGHETER KB, 916833-6528, P1 5205, 423 61 Torslanda, tfn 031-926005, ägare av Råssö 2:34 och 2:100, nedan kallad exploatören. Kontaktman: Kent Norström.
- Strömstads kommun, 212000-1405, Box 28, 452 01 Strömstad, nedan kallad kommunen.

2. Syfte

Exploatering av det område som utmärkts med begränsningslinje på bilagd karta, bilaga 1. För området pågår upprättande av detaljplan för fastigheten RÅSSÖ 2:34 m fl.

- Detta avtal syftar till att
- möjliggöra exploatering av ett område väster om allmänväg 1025 enligt detaljplaneförslag av BBK 1990-11-16 över Råssö 2:34 m fl
 - klargöra förutsättningarna för byggande av ett nytt kommunalt reningsverk
 - tillse att kommunens önskemål att skapa tomter för åretruntboende uppfylls

3. Planavtal

Mellan parterna ingånget planavtal skall fortsatt gälla i den mån det ej strider mot detta avtal.

Detaljplan

- Parterna förutsätter att
- kommunfullmäktige antar detaljplanen i huvudsaklig överensstämmelse med ovannämnt förslag före den 31 december 1994
 - kommunstyrelsen godkänner detta avtal
 - att dessa beslut vinner laga kraft

Uppfylls ej dessa villkor är avtalet till alla delar förfallet, såvida exploatören ej är oförskylld dröjsmålet.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören skall ansöka om att inrätta gemensamhetsanläggningar för

- a) vägar, gångvägar, natur, lek
- b) vattenförsörjning
- c) avloppsnätet

samt tillse att samfällighetsförening bildas för förvaltningen.

6. Marköverlåtelse
Exploatören skall utan ersättning överlåta de områden som avses i 5 a) till blivande samfällighetsförening vid lantmäteriförretningen.
7. Överenskommelse om fastighetsreglering och servitut
De delar av Råssö 2:34 samt 2:100 som hamnar utanför detaljplaneområdet jämte deras andelar i samfälligheter skall överföras till kommunens fastighet Råssö 2:17. Till förmån för den fastighet som bildas enligt punkt 6 skall upplåtas rätt att nyttja befintligt borrhål på kommunens fastighet 2:253 samt rätt att dra ledning på denna fastighet.
Någon ersättning skall ej utgå.
Kommunen skall erlagga förrättningskostnader för fastighetsreglering.
8. Anläggningsarbeten
Exploatören skall inom exploateringsområdet projektera, utföra och bekosta följande anläggningar utanför kvartersmark, se bilaga 1
a) vägar och vändplaner
b) gångvägar
c) vattenanläggningar
d) avloppsanläggningar från kommunen anvisad anläggningspunkt
9. Dagvatten
Dagvatten skall ledas i öppna diken. Lokal infiltration av dagvattnet skall eftersträvas. Dag- och dräneringsvatten får ej bortledas via avloppsledningsnätet.
10. Huvudman för avloppet
Kommunens nuvarande verksamhetsområde för avlopp skall ändras så att det upphör beträffande grenledningen till fd Höjdens pensionat, sträcka 7-13, bil 2. Kommunen skall informera nuvarande abonnenter härom.
11. Avloppsledning
Exploatören skall överta avloppsledningen mellan 7-13, bilaga 2, i befintligt skick. Eventuella brister skall åtgärdas av exploatören samtidigt med att denne bygger ut avlopps nätet inom resten av detaljplaneområdet.

Kommunen skall godkänna projekteringsritningar samt granska ledningskontrollen och eventuella förslag till åtgärder innan anläggningsarbetena startar. Avser även arbetena under punkt 8.

12. Besiktning Samtliga anläggningsarbeten beträffande avloppsledningar utanför tomtmark skall besiktigas och godkännas av kommunen.
13. Servisanmälan Innan anslutning av enskilda fastigheter görs till det gemensamma avloppsnätet skall servisanmälan göras till kommunens gatukontor.
14. Vattenledning a) Exploatören övertar befintligt vattenledningsnät mellan punkt 7-13, bilaga 2. Nätet överlåtes i befintligt skick. Kommunens reningsverk skall vara anslutet till exploatörens vattenledningsnät såsom brukare för verkets behov. Kommunen äger och ansvarar för vattenledning från punkt 7 till reningsverket. Vattenmätare skall placeras på lämpligt ställe på stickledningen till reningsverket. Kommunen ansvarar för att inga övriga abonnenter som betjänas av exploatörens vattentäkter finns inom kommunens ledningsnät.
- b) Vid nyttjande av vattentäkt enligt punkt 7 skall blivande gemensamhetsanläggning enligt punkt 5 ha rätt nyttja befintliga kommunala ledningar mellan vattentäkten och exploateringsområdet. Gemensamhetsanläggningen skall svara för underhållet i samråd med kommunens gatukontor.
15. Avloppsanslutning Planområdets avloppsnät skall anslutas till kommunens ändrade verksamhetsområde i punkt 7, bilaga 2. Gemensamhetsanläggning skall inrättas för avloppsnätet. Varje fastighetsägare skall anses som brukare gentemot kommunen och till denna erlagga avgift enligt gällande VA-taxa, motsvarande lägenhetsavgift f n 1157 kr/år helårshus och 834 kr/år fritidshus. Gemensamhetsanläggningen skall erlagga en grundavgift f n 690:-kronor/år. Nuvarande abonnenter på kommunens nät skall ingå i blivande gemensamhetsanläggning.

16. Reningsverk
Kommunen skall bygga nytt reningsverk efter samråd med exploatören. Verket skall ha en kapacitet på ca 600 pe (tex typ Klargesten B 17). Exploatören skall erlægga 40 % av den totala kostnaden inklusive projektering och utloppsledning, fn kostnadsberäknat till 2.8 milj kronor. Entreprenadavtal med tidplan och gemensam succesiv betalning av entreprenaden skall därvid upprättas. Slutreglering av kostnaderna sker efter slutbesiktning.

Reningsverket skall vara utbyggt senast till 1992-07-01 dock ej tidigare än nio månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering för åtkomst av ytterligare mark för det nya reningsverket. Ansökan skall inges snarast efter det detaljplanen antagits av kommunfullmäktige. Överklagas fastighetsregleringen får utbyggnadstidsfristen förlängas till sex månader efter det att förrättningen vunnit laga kraft.

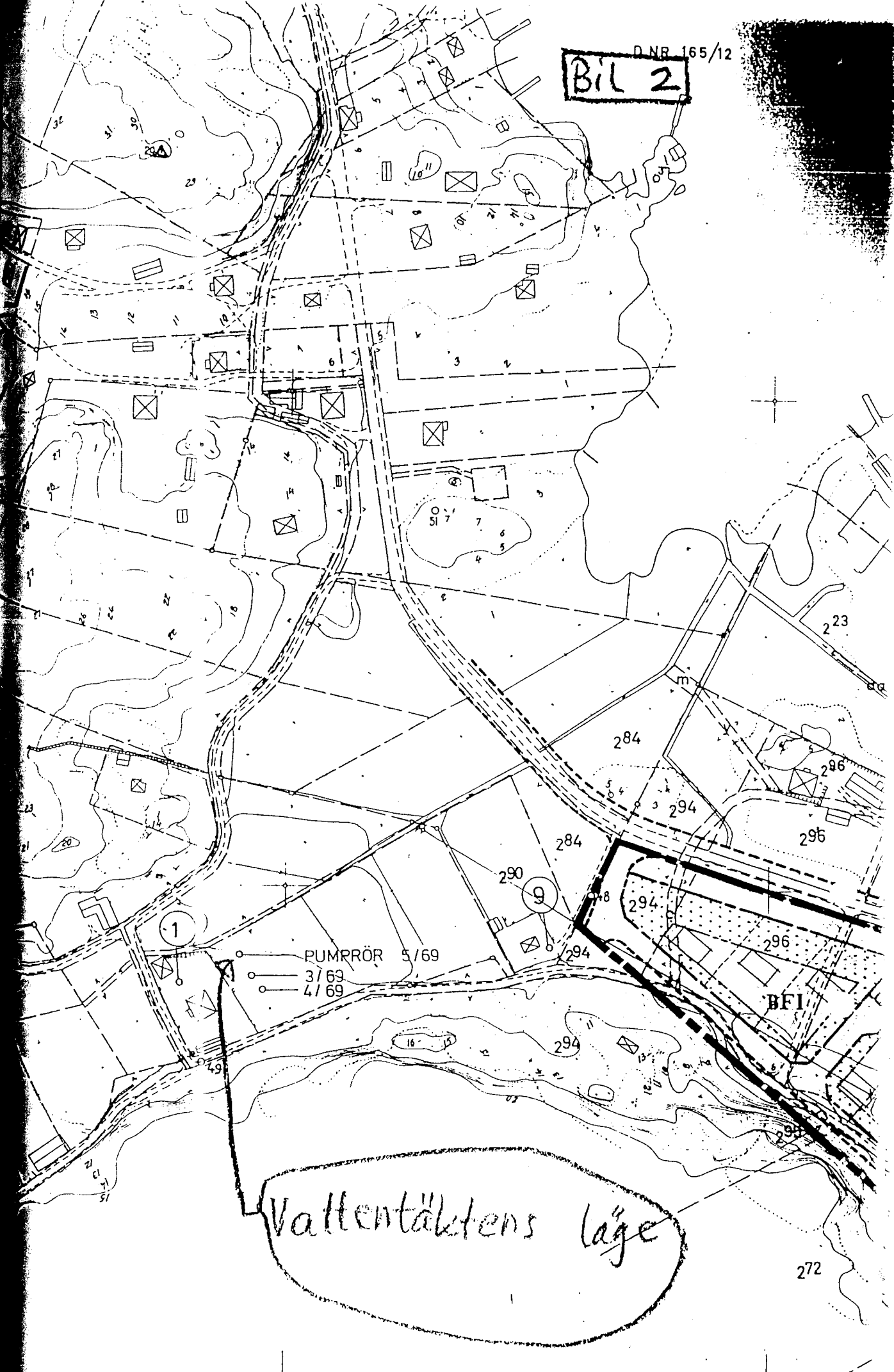
17. Anslutningsavgifter
De fastigheter inom planområdet som erlagt anslutningsavgift för avloppet till kommunen skall kostnadsfritt anslutas till gemensamhetsanläggning enligt punkt 5 c). Övriga fastigheter inom planområdet befrias från anslutningsavgift till kommunen. I stället erlägger de inträdesavgift till gemensamhetsanläggning enligt punkt 5 c) efter vad som beslutas i anläggningsbeslutet (lantmäteriförrättningen).

18. Småbåts-
hamn
Exploatören förbinder sig att ordna båtplatser för exploateringsområdet. Detta skall ske i samråd med kommunen och Råssö Fiskehamnsförening. Kommunen skall upplåta sin mark för ändamålet om det är möjligt m h t andra upplåtelser.

19. Garanti-
underhålls-
ansvar
Sedan exploatören till kommunen anmält att de enligt § 8 nämnda anläggningsarbetena är färdigställda, skall besiktning av dessa arbeten verkställas genom kommunens försorg och på exploatörens bekostnad.

Exploatören skall gentemot kommunen/samfällighetsförening ha en garantitid på 2 år för de i § 8 angivna anläggningsarbetena.

Bil 2



Vallentäckens läge

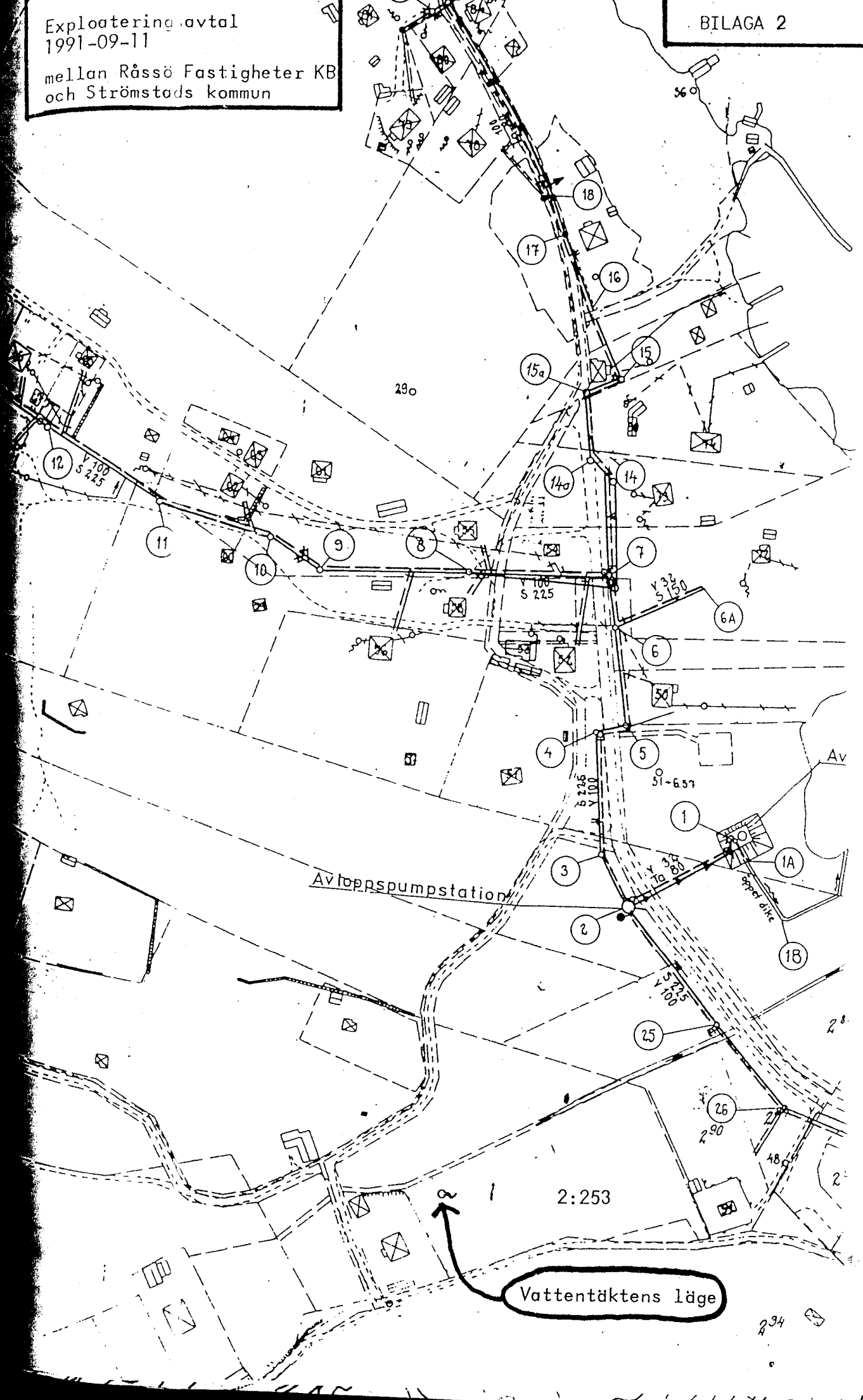
BFI

PUMPRÖR 5/69
3/69
4/69

272

Exploateringsavtal
1991-09-11

mellan Råssö Fastigheter KB
och Strömstads kommun



Så snart anläggningsarbetena är färdigställda och slutbesiktigade skall samfällighetsföreningen överta äganderätten och underhållsansvaret för de i § 8 redovisade anläggningarna.

20. Kontroll
Kommunen har rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbetena som kommunen finner lämplig.
21. Byggnadsarbeten
Exploatören skall inom exploateringsområdet i huvudsak avstycka ca 10-15 tomter för åretruntbebyggelse, i en eller tvåfamiljshus, vilka upplåtes med äganderätt alt hyresrätt. 8-16 lägenheter i flerfamiljshus, vilka upplåtes med hyres- eller bostadsrätt, och ca 25 fritidshustomter, vilka upplåtes med äganderätt.
22. Statliga lån
Åretruntbebyggelse i östra delen skall kunna uppföras med statliga lån.
23. Tomtkö, bostadskö
Tomter och lägenheter för åretruntbebyggelse i östra delen skall i första hand fördelas genom kommunens tomt- och bostadskö. Exploatören äger dock rätt att själv fördela fyra lägenheter. Exploatören är skyldig att senast sex månader före färdigställande underrätta kommunen om när tillträde kan ske. Har kommunen ej inom tre månader därefter tillhandahållit tillräckligt antal intressenter äger exploatören rätt att själv förmedla återstoden.
24. Organisation.
Exploatören förbinder sig att vid försäljning av fastigheter inom området i köpehandling intaga bestämmelser enligt vilka köparna
1. erinras om
 - a) skyldighet att söka bygglov för ny-, om- eller tillbyggnad på fastigheten
 - b) skyldighet att erlägga avgifter enligt renhållningstaxa
 - c) skyldighet att erlägga förbrukningsavgifter för avloppsvatten enligt kommunens VA-taxa
 - d) skyldighet att till samfällighetsföreningen erlägga avgifter för avlopp, vatten, vägar mm

- e) att anslutning av dag- och dräneringsvatten till avlopps nätet är förbjudet och kan beivras med skadestånd
 - f) att innan anslutning till det gemensamma avlopps nätet sker, skall servisanmälan inlämnas till kommunens gatukontor
2. upplyses om de förpliktelser avseende gemensamhetsanläggningar som exploatören enligt detta avtal åtagit sig.
25. Bankgaranti För rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören före planens antagande av kommunfullmäktige ställa säkerhet i form av bankgaranti till ett sammanlagt belopp av tvåhundra tusen (200 000) kronor. Nedsättning av säkerheten bestäms i samband med slutbesiktning. Säkerhet skall i sin helhet återlämnas, när exploatören fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal (avser även punkt 18).
26. Tvist Tvist på grund av detta avtal skall avgöras vid svensk allmän domstol.
27. Överlåtelse Detta avtal får inte utan kommunens godkännande överlåtas på annan.
28. Antal avtal Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.
29. Bilagor
- 1. Karta över plan- och exploateringsområde
 - 2. Karta över befintliga VA-ledningar

30. Kommunens underskrifter

Strömstad 1991-12-30

MA
.....

Anders Olsson
.....

Bevittning

Anna Berntsson
.....

Rolf Kjell
.....

31. Exploatörens underskrifter

Torslanda 1991-09-17

U. Hamberg
.....

Lenny Lindberg
.....

Bevittning

Tommy
.....

Anders
.....