

Antagen av KF  
Laga Kraft

2009-04-23  
2010-01-28

# DETALJPLAN för Kv. SKEPPAREN

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

	ORGANISATORISKA FRÅGOR
<b>Förfarande</b>	Planprocessen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL).
<b>Tidplan</b>	Samråd våren 2008. Utställning våren 2009 . Beslut om antagande i kommunfullmäktige våren/sommaren 2009.
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden har satts till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för allmän platsmark, och anläggningar på allmän platsmark såsom lokalgator, vatten- och avloppssystem, dagvattensystem och belysning. Allmän platsmark begränsas till gatorna som omsluter kvarteret.  - Se även ” <i>Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar</i> ” nedan.
<b>Avtal</b>	Ansvarsfördelning för planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan exploatörer och Strömstads kommun.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

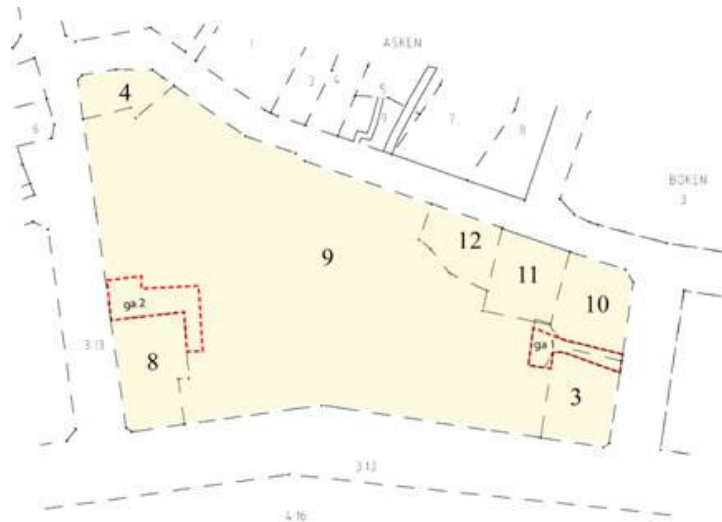
Gällande fastighetsplan från 1964-01-23 upphävs.

### Fastighetsplan

### Servitut, ledningsrätter och gemensamhets- anläggningar

Inom kvarteret finns ledningsrätter och servitut. Befintlig ledningsrätt inom kvarteret som i huvudsak sträcker sig i Norra Långgatans gamla sträckning föreslås upphävas i och med planarbetet. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Anslutningspunkter för kommunalt ledningssystem för vatten, spill- och dagvatten (ytvatten och takvatten etc.) skall i huvudsak ske vid Norra Klevgatan och Surbrunnsgatan. Fastigheter som idag har påkoppling direkt på ledning i gatumark som ansluter till kvarteret kommer fortsatt ha denna lösning, planen medför ingen förändring.

En gemensamhetsanläggning finns för infart från Norra Klevgatan ("**ga:1**" på kartan nedan).



Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva skapas bl a för angöring till kvarteret och för infart till parkeringsgarage ("**ga:2**" på kartan ovan).

En samordnad gårdsmiljö oberoende av fastighetsgränser förutsätts skapas som en gemensamhetsanläggning för gård och utemiljöer. Det underjordiska garaget anpassas och utvecklas för flera fastigheter i kvarteret. Det kan utgöra en gemensamhetsanläggning med servitut under befintliga tomplatser och byggnader. Ledningar kan ingå i gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriförrättning avseende bildandet av gemensamhetsanläggningar kan påbörjas oberoende av planprocessen.

Beträffande Skepparen10, Skepparen 11 samt Skepparen 12 kommer dessa genom lantmäteriförrättning att slås ihop med Skepparen 9. Den nya fastighetens gräns utmed Norra Bergsgatan behöver ses över i denna förrättning.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Planavtal upprättas med fastighetsägare/exploatörer. Kommunen ombesörjer planarbetet och debiterar fastighetsägare/exploatörer för den uppkomna kostnaden enligt fördelning som fastställs i planavtalet.

Strömstads kommun ansvarar för handläggning av planen enligt PBL.

### Genomförande - ekonomi

Ansvarsfördelning mellan kommunen och fastighetsägare regleras i exploateringsavtal.

Anläggningar, belysning m.m. som byggs eller monteras inom gemensamhetsanläggningar utförs och bekostas av samfälligheten för gemensamhetsanläggningen. Frågan om gemensamhetsanläggningar kräver samråd med samtliga fastighetsägare och en genomförandebudget.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning genomfördes under våren 2008 vilken reviderades under hösten 2008. Den geotekniska utredningen visar på goda geotekniska förutsättningar. Dock skall de högre bergsskärningarna i planområdets nordvästra del gås över med bergsrensningssutrustning alternativt bultas fast innan byggnation, arbetet skall vidtas omgående. Innan sprängningsarbete påbörjas skall det göras en riskanalys så att arbetet anpassas så att inte personskador eller skador på befintliga byggnader uppstår. Se planbeskrivningens avsnitt om Geotekniska förhållanden.

En särskild utredning är gjord beträffande Strömsåns kajer. Denna visar på att underhållsarbete behöver vidtas på delar av murkajerna. Detta kommer Tekniska förvaltningen inom Strömstads kommun att vidtas omgående genom att en handlingsplan tas fram. Se planbeskrivningens avsnitt om Geotekniska förhållanden.

Eftersom marken emitterar radon krävs att hus för bostadsändamål byggs radonsäkert.

Nivå för färdigt golv är satt till +2,2 meter (RH00) byggnadsdel under denna nivå skall utföras med vattentät konstruktion med undantag för garage och lageryta (råbetonggolv).

Det behöver även ske en samordning av tekniska anläggningar. I befintligt garage (Skepparen 9) finns en anslutning till en dagvattenledning som mynnar ut i Strömsån. Garaget och dagvattensystemet skall ses över (filmas) och få lämplig teknisk lösning så att vattenintrång förhindras. En oljeavskiljare är installerad för rening av dagvatten innan utlopp i Strömsån. Avskiljarens funktion och kapacitet behöver kontrolleras och eventuellt förstärkas, eftersom belastningen ökar med utbyggnaden av det underjordiska garaget.

Inom planområdet finns en fastfornlämning dennas utbredning är inte fastlagd och kommer att förundersökas. Innan byggnation påbörjas måste fornlämningen vara färdigutredd och beslut från länsstyrelsen måste finnas.

STRÖMSTADS KOMMUN 2009-02-12, rev 2009-04-02

Miljö- och byggförvaltningen

Tekniska förvaltningen

Emma Nilsson  
Planeringsarkitekt

Christine Gunnarsson  
Mark- och exploateringsingenjör