

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Grålös 4:56 m fl, Skee Centrum, Strömstads Kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

MN beslut om samråd	Maj 2003
Plansamråd	Juni 2003
MN beslut om utställning	Aug 2003
Utställning	x
MN godkännande för antagande	x
KF beslut om antagande	x
Laga kraft tidigast	x

Etappindelning

En etappindelning finns i den bemärkelsen att genomförandet är anpassat till utbyggnaden av ny väg E 6.

Etapp 1 innefattar handelsområdet och en anpassning av befintlig E 6:a.

Etapp två, när E 6:an flyttas, innefattar utbyggnad av den norra cirkulationsplatsen och bussterminalen, se trafik-PM bilaga 2 och 3.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmän plats. Undantaget är HUVUDGATA, där Vägverket är väghållare. Grålösvägen, i den del som omfattas av planen, utgör i dagsläget allmän väg under Vägverkets förvaltning. Planen föreskriver användningen LOKALGATA respektive GC-VÄG, vilket innebär att vägen skall övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Användningsområde	Egenskapsbestämmelse	Ansvar
Allmän plats	SKYDD, LOKALGATA, GC-VÄG	Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift
Allmän plats	HUVUDGATA	Kommunen /Vägverket svarar för ombyggnad och Vägverket för drift
Kvartersmark	H, P, T, E	Fastighetsägaren svarar för utbyggnad och drift, se dock under parkeringsanläggning nedan.

Med stöd av detaljplanens bestämmelser om utfartsförbud för fastigheterna väster om nuvarande väg E6 så kan kommunen förelägga fastighetsägaren att ändra utfart med stöd av PBL 10 kap 17 §. Föreläggandet kan meddelas av kommunen så snart trafiksäkerheten kräver det.


Parkeringsanläggning

Utbyggnad av P-platser inom H-området ska göras i ett sammanhang för hela den gemensamma parkeringsytan. Det innebär sannolikt att kommunen bygger ut p-anläggningen och tar betalt för anläggandet i samband med försäljning av handelstomterna. I samband med försäljning av handelstomter upplåts också en nyttjanderätt att disponera x antal P-platser inom parkeringsområdet. Behovet för den enskilda tomten beräknas efter den P-norm som finns beskriven på s. 14 i planbeskrivningen. Nyttjanderätten ska gälla till dess att parkeringsanläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning, se nedan.

Åtgärder på allmänna vägar

Planen innefattar ombyggnadsåtgärder (cirkulationsplatser) på allmän väg; E 6:an och väg 164. Dessa åtgärder erfordrar för sitt genomförande också en vägarbetsplan enligt Väglagen med tillhörande MKB, se tidplan för dessa arbeten nedan.

Grålösvägen mellan väg 164 och väg E6, som idag är allmän väg, ska omvandlas till lokalgata och GC-väg. Vägverket kommer att fatta beslut om indragning av allmän väg i denna del.

		Handelscentrum Skee. Cirkulationsplatser på E6 och väg 164						
		Översiktlig tidsplan					Datum: 2003-04-25	Rev.datum:
		2003					2004	
AKTIVITET		augusti	september	oktober	november	december	januari	februari
Förstudie		[Bar chart showing activity from August to December 2003]						
- Förslagshandling, samrådsversion		[Bar chart showing activity from August to October 2003]						
- Samråd				[Wv, k.n., internet]				
- Förslagshandling								
- Beslut om betydande miljöpåverkan, ls								
- Beslutshandling								
Arbetsplan		[Bar chart showing activity from August to December 2003]						
- Godkänd MKB								
- Fastställelseprövning								
Bygghandling				[Bar chart showing activity from October 2003 to February 2004]				[15/2]
Förfrågningsunderlag								[15/2]
Anbudsräkning								[15/2 - 15/3]
Upphandling								[15/3 - 1/4]
Byggstart								[15/4]

Tidplan för arbeten på väg E6 och väg 164.

Avtal

Avtal mellan Vägverket och kommunen ska upprättas som reglerar åtgärder på och i anslutning till berörda allmänna vägar (väg E6 och väg nr 164). Detta avtal ska finnas färdigt innan kommunen antar detaljplanen.

Avtal om inlösen av fastigheterna Grålös 4:36, 4:37, 4:40 och 4:44 bör upprättas mellan kommunen och resp, fastighetsägare. Avtalet kan läggas till grund för en fastighetsreglering av marken till Grålös 4:56.

Avtal bör också upprättas mellan Västtrafik som blir huvudman för bussterminalen väster om nuvarande väg E 6, och markägarna Strömstads kommun och Statens Järnvägar (SJ). Avtalet bör reglera överlåtelse av marken samt bildande av en ny fastighet för bussterminalen.

BYGGRÄTTER och BYGGLOV

När planen vunnit laga kraft ger den rätt att uppföra affärsbyggnader inom planens H-områden. Bygglov krävs för att byggnation ska få påbörjas. Byggnadsnämnden beviljar lovet under förutsättning att ansökan inte strider mot planen, genomförandetiden börjat löpa och den sökta åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. PBL. Byggnadsnämnden kan medge vissa avsteg från planen om det är fråga om mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte.

Bygglovsansökan för handelsbyggnader ska redovisa hämtningsställen för avfall och dess utformning.

I de fall bygganmälan krävs för byggnadsåtgärder avseende arbetslokaler eller personalrum får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän skyddsombud eller organisation som företräder arbetstagnarna har fått tillfälle att yttra sig över arbetslokalernas utformning ur arbetsmiljösynpunkt. Handels avd 10, Box 82, 461 22 Trollhättan tar emot ritningsunderlag för granskning inom detta område.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Byggrätterna för fastigheterna 4:36, 4:37, 4:40 och 4:44, längs med nuvarande E6, bekräftas inte i planen. Dessa fastigheter läggs ut som allmän platsmark; skydd, i detaljplanen. Det innebär att kommunen kan begära inlösen av dessa fastigheter, och omvänt, att fastighetsägarna kan begära att bli inlösta. Nuvarande användning av fastigheterna upphör inte automatiskt i och med att planen vinner laga kraft utan kan fortsätta till dess att kommunen eller fastighetsägaren tar initiativ till ett genomförande av planen (inlösen). Ett smidigare alternativ till inlösen, som är ett förfarande i domstol, är att kommunen ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Om överenskommelse om ersättning ej kan träffas mellan parterna kan Lantmäterimyndigheten värdera intrånget och besluta om ersättning.

Vid inlösen (fastighetsreglering) bestäms ersättningen med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken blev utlagd som allmän platsmark - i detta fall saknas detaljplan varför fastigheternas marknadsvärde enligt pågående (tillåten) markanvändning ska ligga till grund för bestämmande av ersättning.

Ett mindre område av fastigheten Grålös 6:10 (bensinstationen) är utlagt som allmän plats; GC-VÄG i planen. Markåtkomst för GC-vägen löses med fördel genom att en överenskommelse om markbyte träffas med kommunen. Kommunens fastighet omger bensinstationen varför förutsättningar för en sådan överenskommelse borde vara goda.

Strömstads kommun och Staten Järnvägar äger marken som ska användas som bussterminal. En ny fastighet bör bildas för bussterminalen genom avstyckning och fastighetsreglering, se under avtal ovan.

Marksamfälligheterna som ligger inom planområdet, se fastighetsförteckning, har av allt att döma förlorat sin funktion och kan därför upphävas. Ansökan om lantmäteriförrättning för detta ändamål bör göras i ett tidigt skede.

Gemensamhetsanläggningar

Parkering för handelsområdet (H, parkering på plankartan) ska inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Ledningsrätt

Utrymme för områdets VA-ledningar ska upplåtas med ledningsrätt.

Tillstånd enligt Miljöbalken

En ny bro över Grålösbäcken kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt Miljöbalken. Kommunen som är huvudman för vägen genomför tidigt samråd i denna fråga med länsstyrelsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

En preliminär beräkning av kommunala kostnader för planens genomförande finns uppskattade i trafiktekniskt PM, sid. 22-24. Kommunen avser att uppnå full kostnadstäckning genom försäljning av handelstomter.

Fastighetsägare som tvingas att ändra sin utfart är berättigad till ersättning enligt PBL 14 kap 3 §.

TEKNISKA FRÅGOR

Den utförda geotekniska undersökningen, se separat PM, är översiktlig. Sondering för bestämning av lertjockleken har utförts i ett rutnät med ca 100 meters avstånd mellan borrhålen. Med tanke på den kuperade berggrunden inom området, som tydligt illustreras av de ovan mark brant uppskjutande bergspartierna, måste man räkna med att betydande variationer i lertjocklek kan förekomma också mellan de hittills utförda borrhålen. I ett projekteringssskede bör därför kompletterande undersökningar utföras - främst genom ytterligare sonderingar för bestämning av lertjockleken.

Grundvattenytan bör inte tillåtas sjunka under torrskorpans underkant om inte noggrannare undersökningar i detaljprojekteringen visar annat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2003-09-01

Martin Kvarnbäck
Lantmätare