

Detaljplan för del av

Lilla Åseröd 2:3 m fl

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Dnr MBN/2016-1342

ÄPBL 1987:10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING - 2017-12-04,
reviderad 2018-03-05



Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000, Oversize A0-format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000, Oversize A0-format
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2017-12-04
- Redogörelse för plansamråd
- Redogörelse för plansamråd 2
- Utlåtande efter utställning
- Utlåtande efter utställning 2 och 3

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, BohusGeo AB, 2004-03-10
- PM Grundvattenberäkning, BohusGeo AB, 2009-04-24
- Berggeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering, Bergab 2009-10-19
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2004:18
- Naturinventering, VästArkitekter, 2001-10-18
- Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Lilla Åseröd, BBK/ÅF, 2012-05-30, rev. 2017-10-09
- Dagvattenhantering inom och nedströms planområdet vid extremflöden, BBK, 2012-04-18
- Sandödla och hasselsnok på Lilla Åseröd 2:3, Naturcentrum AB, 2013-10-16

Planhandlingar samt övriga handlingar kan hittas på:

www.stromstad.se/detaljplanering



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
<i>Allmänt</i>	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
<i>Genomförandetid</i>	3
<i>Huvudmannaskap</i>	3
<i>Ansvarsfördelning</i>	4
<i>Avtal</i>	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	9
<i>Markägoförhållanden</i>	9
<i>Fastighetsbildning</i>	9
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	9
<i>Servitut och rättigheter</i>	10
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12
<i>Allmänt, plankostnader</i>	12
<i>Exploateringskostnader</i>	12
<i>Fastighetsbildning/servitut/rättigheter</i>	14
TEKNISKA FRÅGOR	14
<i>Allmän platsmark</i>	14
<i>Kvartersmark</i>	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	15
<i>Fortsatt arbete</i>	15
<i>Preliminär tidplan</i>	16
<i>Revidering</i>	16
<i>Medverkande i planarbetet</i>	17

INLEDNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Denna genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för del av Lilla Åseröd 2:3 m.fl.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna inom planområdet under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser inom planområdet.

Kommunen har av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att planen kommer att hanteras med enskilt huvudmannaskap. Detta har markerats på plankartan med en generell administrativ bestämmelse som lyder ”kommunen är inte huvudman för allmän plats”.

Skälen för ett enskilt huvudmannaskap i det aktuella fallet är att närliggande planområden har enskilt huvudmannaskap, exempelvis den anslutande detaljplanen för Daftö Feriecenter. Även planer närmare Strömstads tätort har även de ett enskilt huvudmannaskap. Det aktuella planområdet är ett naturligt förvaltningsområde för en samfällighet.

I Strömstads kommun finns en tradition av enskilt huvudmannaskap överallt förutom i tätorten Strömstad.

Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser.

Inget ansvar behöver dock som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening och förvaltar ett område via en gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören och Strömstads kommun.

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och Strömstads kommun. Inför planens antagande kommer ett exploateringsavtal att upprättas, se mer under rubriken exploateringsavtal på sidan 7. Den huvudsakliga ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
<u>Allmän platsmark:</u>		
GENOMFART	Trafikverket	Trafikverket (Ansvaret för drift av gång till hållplatser och gång- och cykelpassager regleras i medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och Strömstads kommun).
LOKALGATA (inkl. besöksparkering och tunnlar och ledarmar avsedda för passage för ödlor och ormar)	Strömstads kommun (exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Nybildad samfällighetsförening (genom nybildad gemensamhetsanläggning)
NATUR (bergrensning inom område markerat med "a1")	Strömstads kommun (exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal. Att bergrensning ska genomföras av kommunen på exploatörens bekostnad säkerställs i exploateringsavtalet)	Nybildad samfällighetsförening (genom nybildad gemensamhetsanläggning)

FORN	Exploatören ska bekosta skyltning med information gällande närbelägna fornlämningar.	Exploatör/Fastighetsägare
PARK (inkl. anordnade av lekplats inom område markerat med "lekplats".)	Exploatör	Nybildad samfällighetsförening (genom nybildad gemensamhetsanläggning)
Spill- och dricksvattennät (ledning fram till anslutningspunkt vid respektive fastighetsgräns. Utbyggnad fram till planområdet.)	Strömstads kommun (exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Strömstads kommun
Dagvattennät (inkl. anordnade av dagvattenmagasin inom område markerat med "magasin" inom användningen "lokalgata".)	Strömstads kommun (exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Strömstads kommun
<i>El och Tele</i>	Respektive ledningsägare (ledningar som behöver flyttas pga. planförslaget bekostas av exploatören)	Respektive ledningsägare
<u>Kvartersmark:</u>		
B1 - Bostäder, friliggande småhus	Exploatör alternativt fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande.	Respektive fastighetsägare
B2 - Bostäder, flerfamiljshus	Exploatör alternativt fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande.	Respektive fastighetsägare
B3 - Bostäder, parhus, radhus, friliggande småhus	Exploatör alternativt fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande.	Respektive fastighetsägare

E1 - Avloppspumpstation	Strömstads kommun (exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal) /Ev. kommande fastighetsägare (gäller pumpstation i anslutning till användningsområde "B ₂ ".)	Strömstads kommun/Ev. kommande fastighetsägare
E2 - Transformatorstation	Eldistributör/Ledningsägare (Ellevio)	Ledningsägare
E3 - Utjämningsmagasin för dagvatten	Strömstads kommun (exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal)	Strömstads kommun
E4 - Sophantering	Exploatören	Nybildad samfällighetsförening (genom nybildad gemensamhetsanläggning)
P - Parkering	Fastighetsägare (Dafter 1:3)	Fastighetsägare (Dafter 1:3)
g/dagvatten - (anordnande av dagvattenmagasin inom område markerat med "dagvatten" och "g").	Exploator alternativt fastighetsägare (Dafter 1:3)	Nybildad samfällighetsförening (genom nybildad gemensamhetsanläggning)
Spill- och dricksvattenledningar på kvarterersmark (från en anvisad anslutningspunkt, som regel vid fastighetsgräns)	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Dagvattenledningar på kvarterersmark (eventuella anordningar på tomten)	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
<i>El och Tele</i>	Respektive ledningsägare (Ellevio)	Respektive ledningsägare

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningarna GENOMFART, LOKALGATA, NATUR, FORN och PARK.

Trafikverket är ansvariga för genomförande och den största delen av skötseln av området med användningen GENOMFART. Området innefattar utrymme till en planerad cirkulationsplats och gångmöjlighet fram till den befintliga busshållplatsen.

I det medfinansieringsavtal som upprättats mellan trafikverket och Strömstads kommun påtar sig dock kommunen ansvaret för drift av gångvägar till busshållplatser och gång- och cykelpassager.

Strömstad kommun ansvarar för att lokalgatan (inkl. utbyggnad av spill-, dricks- och dagvattenanordningar i gatuområdet) anläggs. Kommunen ansvarar för upphandling och utför byggnation inom områdena LOKALGATA och NATUR. Detta innebär utbyggnad av gator (inkl. besöksparkering och åtgärder i form av tunnlar och ledarmar för att underlätta passage för ödlor och ormar) och gång- och cykelväg inom planområdet (inklusive dagvattenmagasin inom gatumarken) samt bergtekniska åtgärder i samband med vägutbyggnaden. Exploatörens kostnadsansvar säkerställs i exploateringsavtalet.

Igångsättning av utbyggnad sker först efter att exploatören skriftligt har begärt det. Efter att vägar är utbyggda och slutbesiktningen är godkänd övertar exploatören äganderätten och underhållsansvaret för anläggningarna till dess en gemensamhetsanläggning bildas, då exploatören ska överlämna anläggningarna till gemensamhetsanläggningen. Va-anläggningarna ska ingå i kommunens verksamhetsområde och skötas av kommunen.

Inom området avsatt för fornlämning ska inget nytt egentligt genomförande ske. Dock ska exploatören ansvara för att skyltning med avseende på de många närbelägna fornlämningarna ska sättas upp inom och i anslutning till planområdet. Detta säkerställs i exploateringsavtalet.

Inom området med användningen PARK, där bestämmelsen ”lekplats” återfinns ansvarar exploatören för att anlägga en lekplats för mindre barn.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av el- och tele inom planområdet.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningarna B1-B3, E1-E4 och P.

Exploatör eller respektive fastighetsägare (om marken säljs innan byggande) ansvarar för att uppföra och underhålla byggnader och anläggningar inom marken avsatt för bostadsändamål (användningsområde B1-B3).

Strömstads kommun ska ansvara för uppförande och drift av avloppspumpstationer inom områden med användningen E1. Utbyggnad ska ske i samband med utbyggnaden av va-systemet inom planområdet.

Ellevio (ledningsägare) ska ansvara för utbyggnad och drift av transformatorstationer inom områden med användningen E2.

Strömstads kommun ska ansvara för anläggande av och drift av utjämningsmagasin för dagvatten inom områden med användningen E3.

Exploatören ska ansvara för uppförandet av ett gemensamt sophus inom området med användningen E4. Skötsel av området ska ske av en nybildad samfällighetsförening genom en gemensamhetsanläggning. Avfallshanteringen ska följa gällande normer inom Strömstads kommun. Sophuset med tillhörande yta för goda värdmöjligheter ska utformas i samarbete med Strömstads kommuns renhållningsavdelning.

Inom området avsatt för parkering ansvarar fastighetsägaren (Dafter 1:3) för anläggning och skötsel av parkeringsytorna. Inom området avsatt som parkering har det i detaljplanen säkerställt att dagvattenmagasin, med syfte att härbärgera regnvatten från tillfartsvägen på allmän plats (användning: ”lokalgata”) och vid behov också från parkeringsytorna. Skötsel av dagvattenmagasin ska ske av en nybildad samfällighetsförening genom en gemensamhetsanläggning.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal är upprättat mellan Strömstads kommun och exploatören. I avtalet regleras parternas ansvar och skyldigheter vid framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Strömstads kommun och exploatören i samband med planarbetet. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen. Avtalet reglerar aktuella frågor, kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till. Bland annat ska avtalet reglera kostnader och ansvarsfördelning gällande utbyggnaden av de allmänna platserna inom planområdet och att skyltning avseende fornlämningar ska uppföras. Avtalet ska vara påskrivet av båda parter och godkänt innan planen antas.

Ett exploateringsavtal ska även upprättas mellan Strömstads kommun och Daftö Ferie Center AB för den del av planen som berör fastigheten Dafter 1:3. Bland annat ska avtalet reglera kostnader och ansvarsfördelning gällande utbyggnaden av parkeringsplatsen i den västra delen av planområdet.

Avtal ang. utbyggnad av cirkulationsplats

Medfinansieringsavtal ska tecknas mellan Strömstads kommun och Trafikverket gällande projektering och utbyggnad av en cirkulationsplats på väg 1030, som ska fungera som en infart till planområdet och till campinganläggningen i väster. Utbyggnaden ska delfinansieras mellan exploatören, Daftö Ferie Center AB och Trafikverket. Läs mer under rubriken ekonomiska frågor på sidan 11.

Avtal ang. markreglering/markköp/marköverlåtelse

Planförslaget skapar en möjlighet för fastigheten Lilla Åseröd 2:11 att utöka sin bostadsfastighet åt nordost och nordväst.

En del av fastigheten Dafter 1:3 ingår i planområdet reglerad som LOKALGATA. Om en överenskommelse kan nås med exploatören (ägare till fastigheten Lilla Åseröd 2:3) ska ett avtal angående markreglering tecknas mellan ägarna till fastigheterna Lilla Åseröd 2:3 och Dafter 1:3, alternativt regleras ersättningen till Dafter 1:3 i samband med lantmäteriförrättningen gällande bildandet av en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen.

Två mindre delar i planen är avsatta som områden för transformatorstationer. Exploatören ska ombesörja att avtal om markupplåtelse till ledningsägaren för stationerna upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak en del av fastigheten Lilla Åseröd 2:3. Även bostadsfastigheten Lilla Åseröd 2:11 och en del av fastigheten Dafter 1:3 ingår i planområdet.

Inför utställning har en fastighetsbestämning genomförts för att bringa klarhet i de osäkra fastighetsgränser som tidigare fanns mellan Lilla Åseröd 2:3 och fastigheten Stare 1:5 som gränsar till planområdet i norr.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av lantmäteriet.

Exploatören tar initiativ till lantmäteriförrättning när det gäller avstyckning av bostadsfastigheter från fastigheten Lilla Åseröd 2:3. Avstyckningen kommer att ske etappvis. Alternativt kan en exploateringsfastighet bildas.

Fastighetsägaren till Lilla Åseröd 2:11 tar initiativ till lantmäteriförrättning med syfte att reglera en del av marken från fastigheten Lilla Åseröd 2:3 till Lilla Åseröd 2:11.

Fastighetsägaren till Lilla Åseröd 2:3 tar initiativ till att söka anläggningsförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning på den mark som är avsatt som allmän plats, lokalgata inom planen som i dagsläget utgörs av mark inom fastigheten Dafter 1:3 och Lilla Åseröd 2:3. Fastighetsägaren till Lilla Åseröd 2:3 tar även initiativ till att upprätta erforderligt avtal med ledningsägaren för att upplåta mark för planerade transformatorstationer.

Gemensamhetsanläggningar

Eftersom att detaljplanen har ett enskilt huvudmannaskap ska allmänna ytor skötas genom gemensamhetsanläggningar.

Befintliga anläggningar

Inga befintliga anläggningssamfälligheter finns inom planområdet.

Tillkommande anläggningar

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas.

De nya gemensamhetsanläggningarna ska bildas enligt anläggningslagen (AL). Förvaltningen av anläggningarna verkställs som regel genom bildandet av en eller flera samfällighetsföreningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten av exploatören. Vid förrettningen fattas bl.a. beslut om fördelning av andelstal, drift- och underhållsfrågor, förvaltning mm. Förrettningen samordnas lämpligen med avstyckningsförrettningen för hela planområdet.

En ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas och inrymma allmänna platser i form av gator inom användningen LOKALGATA, naturområden inom användningen NATUR och ett parkområde inom användningen PARK. Utöver dessa allmänna ytor ska även området för ett gemensamt sophus inom användningsområdet E4 ingå i gemensamhetsanläggningen.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för att driften av dagvattenmagasin lokaliserade i de planerade parkeringarna i den västra delen av planområdet, inom användningen ”P - Parkering”. Dagvattenmagasinen ska inrymma dagvatten för att hantera avrinning från tillfartsvägen för att nå bostadsbebyggelsen och eventuellt parkeringsytorna.

Exploatören ska ombesörja inrättandet av gemensamhetsanläggningar i den omfattning som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Servitut och rättigheter**Befintliga servitut/rättigheter**

Två avtalsservitut och en nyttjanderätt finns inom planområdet.

Ett avtalsservitut gällande ”kraftledning m m” till förmån för Tanum Oppen 7:1/Fortum distribution belastar Lilla Åseröd 2:3.

Ett avtalsservitut med ändamålet ”mulbete m m” till förmån för en okänd fastighet belastar Lilla Åseröd 2:3 och 2:11.

En nyttjanderätt för ”tele” till förmån för Telia company AB belastar Lilla Åseröd 2:3 och 2:11.

Tillkommande servitut/rättigheter

Strömstad kommun ska säkerställa tillkomst till spill-, dricks-, och dagvattenledningar genom tillskapande av upplåtelse av ledningsrätt inom och i anslutning till planområdet.

I det fall som Strömstad kommun ska sköta avloppspumpstationen i anslutning till användningsområdet ”B₂” måste ledningsrätt alternativt servitut

bildas över kvartersmarken/fastigheten för att säkerställa tillkomst till stationen.

Ledningsägaren Ellevio kan söka nyttjanderätt för de områden som är avsatta för transformatorstationer

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen med mera.

I tabellen nedan redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna och rättigheterna inom planområdet.

Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Bedömd konsekvens av planen</i>	<i>Övriga kommentarer</i>
Lilla Åseröd 2:3	Ökad byggrätt. Ska till stor del avstyckas till bostadsfastigheter. Avstyckning kommer ske etappvis. Exploateringsfastighet kan bildas. Ska ingå i gemensamhetsanläggning för allmänna platser och sophantering tillsammans med tillkommande avstyckade fastigheter. Ledningsrätt inom allmän platsmark ska upplåtas inom fastigheten till förmån för va-ledningar.	Exploatören äger fastigheten. Planlagd för bland annat bostadsändamål, lokalgata och park.
Dafter 1:3	Möjlighet att utöka befintlig parkering. Intrång i fastigheten för att skapa möjlighet för tillfartsväg till fastigheten Lilla Åseröd 2:3. Gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten ska bildas inom fastigheten. Ledningsrätt till förmån för allmänna va-ledningar kommer att belasta fastigheten.	Privat fastighet. Planlagd för parkering och lokalgata.

Lilla Åseröd 2:11	Ökad byggrätt. Möjlighet till utökning av bostadsfastigheten.	Privat bostadsfastighet. Planlagd för bostadsändamål.
Anläggningsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen	Övriga kommentarer
14-IM5-56/1026.1	Bedöms inte påverkas av planläggningen.	Avtalsservitut för kraftledning m m. Till förmån för Tanum Oppen 7:1/Ellevio AB. Belastar fastigheterna Lilla Åseröd 2:3 och 2:11.
14-IM5-15/53.1	Oklar påverkan av planläggningen.	Avtalsservitut för mulbete m m. Till förmån för okänd fastighet. Belastar fastigheterna Lilla Åseröd 2:3 och 2:11.
Akt 48/552, 56/1026	Bedöms inte påverkas av planläggningen.	Nyttjanderätt, Tele. Till förmån för Telia Company AB. Belastar fastigheten Lilla Åseröd 2:3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt, plankostnader

Plankostnaderna bekostas av exploatören i enlighet med tecknat planavtal.

Exploateringskostnader

Exploateringskostnader fördelas enligt exploateringsavtalet.

Allmän platsmark

Utbyggnad av och åtgärder inom allmän platsmark, förutom område med användningen GENOMFART, genomförs av Strömstad kommun. Inom dessa områden ska även Strömstad kommun anlägga spill-, dricks- och dagvattenanläggningar. Inom naturområden och inom områden för lokalgatan ska Strömstads kommun genomföra bergrensning på exploatörens bekostnad. Utöver de utpekade områdena som redovisas på sidan 14–15 så ska kommunen ansvara och exploatören bekosta eventuell bergrensning i samband med utbyggnad av tillfartsvägen till planområdet. Kostnaderna mellan exploatör och kommun för åtgärder inom den allmänna platsmarken regleras i exploateringsavtalet.

Inom de allmänna platserna ska en nybildad samfällighetsförening sköta områdena, det vill säga gator, naturområden och parkområdet med lekplats.

Strömstad kommun ansvarar för drift och skötsel av spill-, dricks-, och dagvattenanläggningarna. Planområdet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillavlopp och dagvatten.

Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten, spillavlopp och dagvatten enligt vid betalningstillfället gällande taxa.

Strömstads kommun utför och exploatören bekostar anläggningen av tunnlar och ledarmar för att underlätta passage under lokalvägen för ödlor och ormar.

Trafikverket bekostar utbyggnad av cirkulationsplats och gångväg till befintlig busshållplats inom användningen GENOMFART.

Cirkulationsplats

Ett avtal har tecknats mellan Strömstads kommun och Trafikverket gällande projektering och utbyggnad av en cirkulationsplats på väg 1030. Cirkulationen inryms delvis inom den västra delen av planområdet. Trafikverket ska bekosta 1/3 av byggnationen. Övriga 2/3 av kostnaden för projektering och utbyggnad av cirkulationsplatsen fördelas mellan Daftö Ferie Center AB och exploatören.

Kvartersmark

Exploatören, alternativt framtida fastighetsägare efter avstyckning, bekostar uppförande av och skötseln av byggnader och tillhörande anläggningar inom områdena med användningen B₁, B₂ och B₃.

Utbyggnad av anläggningar inom områden med användningen ”E₁ - Avloppspumpstation” genomförs av Strömstad kommun. Kommunen ska sköta anläggningarna inom områdena. Kostnaderna mellan exploatör och kommun för genomförandekostnaden regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnad inom områden med användningen ”E₂ - Transformatorstation” genomförs och bekostas av ledningsägaren Ellevio. Ledningsägaren ansvarar för skötsel av anläggningarna inom områdena.

Utbyggnad av anläggningar inom område med användningen ”E₃ - Utjämningsmagasin för dagvatten” genomförs av Strömstad kommun. Kommunen ska sköta anläggningarna inom områdena. Kostnaderna mellan exploatör och kommun för genomförandekostnaden regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnad inom område ”E₄ - Sophantering” genomförs och bekostas av exploatören. Skötseln ska en nybildad samfällighetsförening ansvara för.

Utbyggnad inom område med användningen ”P - Parkering” genomförs och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska stå för den framtida skötseln av parkeringen. En gemensamhetsanläggning ska ansvara för skötseln av dagvattenmagasin som tar hand om vatten från parkeringsytorna och tillfartsvägen till bostadsområdet öster om parkeringen.

Utanför planområdet

Strömstad kommun ansvarar och bekostar för utbyggnaden av det kommunala va-systemet fram till planområdet.

Fastighetsbildning/servitut/rättigheter

Exploatören ansöker om och bekostar förrättningskostnader avseende avstyckning med mera gällande bostadstomterna inom planområdet. I ovanstående inräknas även eventuella servitutsåtgärder som exempelvis förändring av belastad fastighet och kostnader för förändring av gällande servitut.

Fastighetsägaren till Lilla Åseröd 2:11 ansöker om och bekostar förrättningskostnader vid en eventuell utökning av Lilla Åseröd 2:11.

Exploatören ansöker om och bekostar förrättningskostnader för anläggningsförrättning för bildandet av nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Strömstad kommun ansöker om och bekostar förrättning för inrättande av ledningsrätt inom och i anslutning till planområdet. Inom planområdet regleras ersättning för ledningsrätten i exploateringsavtalet.

Ledningsrätt utanför planområdet kan innebära rätt till ersättning för berörda markägare. Vid en förrättning ska alltid lantmäterimyndigheten utreda och besluta om ersättning till de som blir belastade av en ledningsrätt om en överenskommelse enligt 14 § i Ledningsrättslagen. Belastade fastighetsägare behöver inte yrka på ersättning för att vara berättigad till den. I fråga om ersättning för upplåtelse av utrymme ska det 4:e kapitlet i Expropriationslagen användas. Vid upplåtelse av ledningsrätt ska en så kallad inträngsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer, med ett påslag på 25 %.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Gator/Vägar, gång- och cykelvägar (inkl. bergtekniska åtgärder)

Vid projektering och utbyggnad av vägar inom planområdet ska man utgå ifrån ”Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Lilla Åseröd, BBK/ÅF, 2012-04-18, rev. 2017-10-09”.

Vid utbyggnad av tillfartsvägen ska kommunen ansvara för eventuell bergrensning.

Parkmark

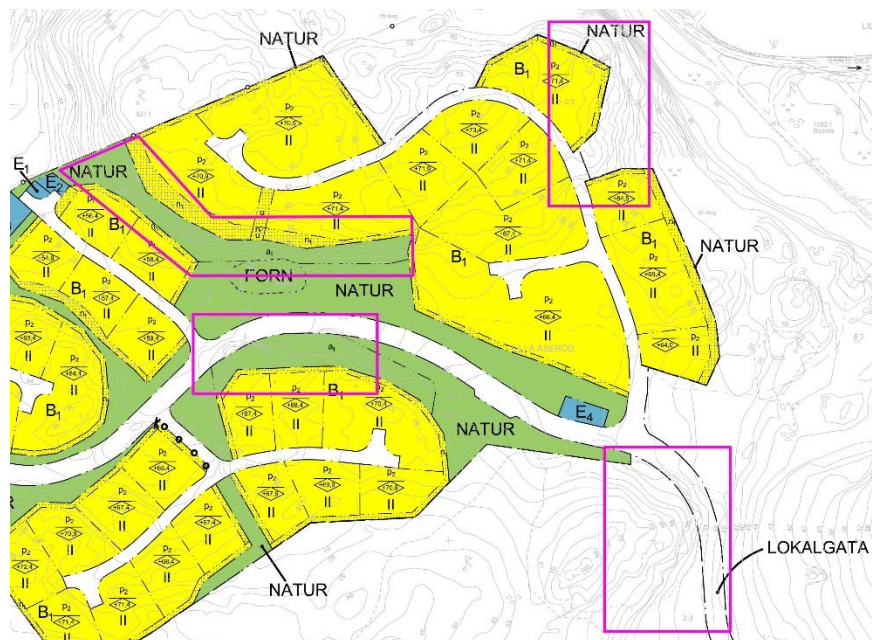
Inom parkmarken ska en lekplats anordnas. Lekplatsen ska följa Europastandarden SS-EN 1176 och SS-EN 1177 eller senare.

Vatten- och avlopp, dagvatten

Vid projektering och utbyggnad av va-anläggningar inom planområdet ska man utgå ifrån ”Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Lilla Åseröd, BBK/ÅF, 2012-04-18, rev. 2017-10-09”.

Naturmark (bergtekniska åtgärder)

Vid utbyggnad av vägar inom bostadsområdet ska även bergtekniska åtgärder utföras inom fyra områden, se illustration på följande sida. Åtgärder ska utföras i enlighet med ”Berggeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering, Bergab 2009-10-19”.



Markerade område visar var åtgärder med hänsyn till bergtekniska åtgärder är aktuella. Åtgärderna ska genomföras av Strömstad kommun i samband med att vägar och va-systemet byggs ut.

Kvartersmark

Vatten- och avlopp, dagvatten

Vid anslutning av va-anläggningar till bostadstomter ska man utgå ifrån ”Principförslag för gator och va-anläggningar inom detaljplan för Lilla Åseröd, BBK/ÅF, 2012-04-18, rev. 2017-10-09”.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Inkomna synpunkter från både utställning 2 och 3 har sammanfattats och bemötts av kommunen i dokumentet ”Utlåtande efter utställning 2 och 3”.

Mindre korrigeringar har genomförts i planhandlingarna efter utställning 3, dessa korrigeringar redovisas under rubriken ”revidering” på följande sida.

Ändringarna har bedömts vara så obetydliga att planen kan gå upp för antagande.

Kommunen kan därför besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för det kommande planarbetet och planens genomförande:

- | | |
|------------------|---|
| 1 kv 2018 | Upprättande av utställningsutlåtande samt justering av planförslaget inför antagande. |
| 2 kv 2018 | Antagande av detaljplan |
| 2 kv 2018 | Laga kraft |

Revidering

Nedan sammanfattas kortfattat ändringar av betydelse i planhandlingarna, fränsett rent redaktionella ändringar, som har genomförts sedan utställning 3:

Plankarta:

- Mindre korrigerig av planområdesgränsen och utfartsförbud längs väg 1030 i den sydvästra delen av planområdet. Detta för att inte utfartsförbudet ska placeras i plangräns.
- Utökning av vändplatsen längst i söder. Detta för att undvika eventuell konflikt med brunn vid infart till fastigheten Lilla Åseröd 2:11.
- Ny dragning av lokalgata för att skapa en rationell tillkomst till användningsområde "B2" samt pumpstation och dagvattenmagasin.

Illustrationskarta:

- Mindre korrigerig av planområdesgränsen längs väg 1030 i den sydvästra delen av planområdet.
- Utökning av vändplatsen längst i söder.
- Tydligare redovisning av besöksparkeringen centralt i området.
- Ny dragning av lokalgata för att skapa en rationell tillkomst till användningsområde "B2" samt pumpstation och dagvattenmagasin.

Planbeskrivning:

- Kortare förtydligande gällande beskrivning om fornlämningsområdet.
- Komplettering gällande traktnamn för fastigheten Stare 1:34.
- Kortare text angående tillfart till användningsområde "B2" samt pumpstation och dagvattenmagasin.

Genomförandebeskrivning:

- Korrigerad beskrivning gällande omfattningen av den eventuella

utökningen av fastigheten Lilla Åseröd 2:11. Förtydligande gällande kostnadsfördelning vid en eventuell fastighetsförrättning infört.

- Ett förtydligande infört gällande driftansvar för besöksparkeringen inom allmän platsmark, lokalgata.
- Utökad beskrivning om eventuell ersättning för ledningsrätt.
- Utökad beskrivning gällande ansvar för eventuell bergrensning/bergsäkring vid utbyggnad av tillfartsvägen till bostadsområdet.
- Beskrivning gällande ansvar för skyltning med avseende på närhet till fornlämningar.
- Beskrivning införd gällande genomförandeansvar, kostnadsansvar och skötsel gällande tunnlar och ledarmar för att underlätta passage under vägen för ödlor och ormar, inom användningsområde lokalgata.
- Beskrivning införd gällande skötselansvar inom användningsområdet ”genomfart”.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt och Anton Johed, arkitekt, på uppdrag av exploatören.

Planförslaget har handlagts av Anna Wallblom, miljöplanerare och Björn Richardsson, översiktsplanerare

Björn Richardsson

Kommunledningskontoret
Strömstads kommun

Kalle Gustafsson

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö