



STRÖMSTADS KOMMUN
Miljö- och byggförvaltningen

Antagen av KF 2009-12-18
Laga kraft 2010-01-15

Detaljplan för del av Bastekärr 1:18 m fl Vättilands verksamhetsområde

Strömstads kommun
Västra Götalands län

Antagandehandling upprättad 2009-08-24 och reviderad 2009-11-02
Diarienummer: MBN/2006-0749

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Vättilands verksamhetsområde. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av handel (ej livsmedel) och verksamheter inom området. Verksamheternas inriktning kommer att vara mot handel, industri, logistik och kommunikationer. Huvudsakligen skall verksamhetsområdet innehålla etableringar som har behov av direktkontakt med väg E6.

2 Huvudmän

Marken inom planområdet ägs dels av Strömstads kommun och dels av privata markägare. Kommunen äger ca två tredjedelar av planområdet. Berörda fastigheter är kommunens Bastekärr 1:18 samt den privatägda Vättiland 1:9.

Strömstads kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för genomförande av planen i dessa delar. För genomförande på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

4 Tidplan

Tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	19 juni 2008
Plansamråd	14 juli - 22 sept. 2008
Utställning	sommaren 2009
antagande	hösten 2009
laga kraft	årsskiftet 2009/2010

Tidplan för utbyggnad

Utbyggnad av planområdet kommer att påbörjas direkt efter lagakraftvunnen plan och området kommer att byggas ut efterhand. Anslutningsvägen till Bålerödsvägen byggs ut i samband med ny E6.

5 Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Strömstads kommun. Resterande delar ägs av enskild fastighetsägare till Vättland 1:9.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Framtida väg E6 har Vägverket som väghållare. Den omfattar bro över E6 och en cirkulationsplats på vardera sidan om motorvägen. I Vägverkets åtagande ingår även en anslutningsväg från den västra cirkulationsplatsen fram till Bålerödsvägen. I denna sträcka har inte Vägverket med gc-bana, en sådan planeras dock av kommunen. Sträckan är betecknad Huvudgata i planen. Kommunen bygger vidare ut Lokalgata med gc-bana från cirkulationsplatsen söderut.

Huvudmannaskap - kvartersmark

Inom kvartersmarken är det upp till respektive fastighetsägare att utföra och bekosta önskad utbyggnad samt att svara för framtida drift och underhåll.

6 Avtal

Markbyten och markköp

Strömstads kommun äger fastigheten Bastekärr 1:18. Ett avtal har skrivits med Strömstad Brygga AB om markförvärv för handelsverksamhet. Byggnaden skall få vara på minst 25 000 m². Förvärvet sker genom ett markbyte så att Strömstad Brygga AB till kommunen överlåter fastigheten Pilen 10 i Strömstad tätort. Avtalet gäller med villkoret att Strömstad Brygga AB medges rätt att bedriva handelsverksamhet (med undantag från livsmedel). Beträffande fastigheten Bastekärr 1:18 avser överlåtelsen ca 5 ha mark strax söder om cirkulationsplatsen i anslutning till planområdet.

Förutom ovan nämnda markbyte, har Strömstad Bryggeri AB förklarat intresse av att förvärva ytterligare markområde från fastigheten Bastekärr 1:18. Detta under villkoret att rätt medges att bedriva handelsverksamhet (med undantag från livsmedel) och med rätten att uppföra handelsbyggnad med en yta som motsvarar 50 % av respektive fastighets yta (dock minst totalt 35 000 m²). Markköpet avser 5 ha av Bastekärr 1:18 som är belägna i sydöstra delen av planområdet samt 2 ha av Bastekärr 1:18 som är belägna i de nordöstra delarna.

Tomtmark och överlåtelse av allmän platsmark kommer att regleras mellan kommunen och Vättiland 1:9.

Avtal skall träffas mellan kommunen och berörda fastighetsägare före antagandet.

7 Fastighetsbildning mm

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats inom Bastekärr 1:18 samt Vättiland 1:9. Marköverföringar och övrig fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning görs efter avtalstecknande av kommunen hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Fastighetsbildning

Innan bygglov beviljas skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga och nytillkommande allmänna va-ledningar skall, om upplåtelse inte redan skett, säkerställas med ledningsrätt.

8 Tekniska frågor

Innan bygglov/marklov beviljas skall följande punkter beaktas:

EI

Fortum har elledningar i området. Begäran om kabelutsättning skall alltid ske innan grävningensarbete påbörjas. I samband med utsättningen skall beställaren ta del av dessa bestämmelser.

Radon

Baserat på gammaindex bör berget inte användas som byggnadsmaterial utan vidare utredning. Då krossmaterial kommer att omfördelas inom planområdet är rekommendationen att en ny strålningsmätning genomförs på de platser där byggnader kommer att uppföras. Visar mätningen på högriskområde avseende radonförhållandena krävs att byggnaderna utförs radonsäkert.

Ras

De två rasbenägna branter som är belägna så att nedfallande block kan komma att skada människor och byggnader skall säkras. Detta kan exempelvis genomföras med nät eller bult beroende på de specifika förhållandena på platsen. Branterna framgår av bilaga 1 till den översiktliga geotekniska utredningen.

Sulfidimpregnation

Enligt den bergtekniska undersökningen förekommer sedimentådergnejser tillhörande den så kallade Stora Le-Marstrandsformationen i mindre omfattning inom området. Formationen har lokalt viss sulfidimpregnation. Krossmaterial från berg med sulfidmineral kan under ogynnsamma förhållanden ge upphov till lakvatten med mycket lågt pH och förhöjda metallhalter. Innan brytning genomförs skall en kompletterande mineralogisk undersökning genomföras. De platser där gnejser noterats och vid vilka en undersökning bör genomföras innan exploatering, framgår av bilaga 2 till den översiktliga geotekniska utredningen samt i planbeskrivningen.

Marknivåer

Föreskrivna markhöjder skall följas. Särskild vikt skall läggas vid att den nordöstra delen av planområdet behöver fyllas upp till föreskriven markhöjd med hänsyn till Vättilandsåns översvämningsproblematik.

Grundläggning

Förutsättningarna för grundläggning av byggnader inom området kan variera över relativt korta sträckor. För dimensionering krävs mer detaljerade geotekniska undersökningar.

Geohydrologi

Geohydrologiska undersökningar har inte utförts i samband med den översiktliga geotekniska utredningen. Före exploatering krävs en kartläggning av portrycksförhållandena inom området.

En sänkning av grundvattenytan, t.ex. genom dränering av området, medför ytterligare sättningar i leran och i detaljprojekteringen skall därför särskild hänsyn tas för att undvika grundvattensänkning eller uttorkning av lerlagren.

Dagvatten

Dagvattendammar ska utformas för att möjliggöra flödesproportionell provtagning. Ett kontrollprogram för dammarna skall tas fram vid dess projektering.

Dammarna skall konstrueras med avstängningsanordning så att släckvatten skall kunna samlas upp.

Eventuellt behov av invallning av enskilda tomter skall bedömas innan bygglov ges.

På tomter där det finns möjlighet för viss lokal infiltration bör byggnadernas stuprör förses med utkastare till rännalor med min 5 % lutning ut från byggnaden till intilliggande grönytor, planteringar eller underjordiska makadammagasin. Rännalorna bör helst vara täta för att undvika återinfiltration till husgrunddränering.

På tomter, som anläggs på bergrund eller lera där infiltrationsmöjligheterna är mycket dåliga, föreslås anläggande av underjordiska fördröjningsmagasin i form av exempelvis makadambäddar eller dagvattenkassetter. I största möjliga mån bör också ledningsgravar inom tomtmark nyttjas för att skapa ett trögare dagvattenflöde ut från tomten.

Biotopskyddade objekt

För ingrepp i de biotopskyddade objekten såsom diken, åkerholmar och odlingsrösen krävs dispens från biotopskyddet. Sådan dispens söks hos Länsstyrelsen. Vidare är det möjligt att något av ingreppen kräver att en anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen.

Fornlämningar

Alla fasta fornlämningar samt marken runt dessa omfattas av Lagen om kulturminnen (1988:950). Övriga kulturhistoriska objekt kan också komma att omfattas av denna lag och Länsstyrelsen avgör hur kommunen skall gå till väga med dessa objekt. Om en tidigare okänd fornlämning påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och anmälan skall göras till Länsstyrelsen. För att ändra, flytta eller ta bort en fast fornlämning krävs tillstånd av Länsstyrelsen. Vid exploatering av i detaljplanen avsatta markområden skall därmed sådant tillstånd sökas för de berörda fornlämningarna. Länsstyrelsen får endast lämna tillstånd om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till dess betydelse.

Risk och säkerhet

Vid avsevärt förändrade förutsättningar beträffande personintensitet bör en ny riskanalys genomföras som tar hänsyn till de nya förutsättningarna.

9 Ekonomi

Kommunen står för plankostnader samt för utbyggnad av tekniska anläggningar så som vägar och VA (inklusive dagvattenanläggning) fram till tomtgräns. Exploateringsavtal som reglerar kostnader kommer att upprättas med respektive markägare. Exploateringskostnad tas även ut vid försäljning av kommunal tomtmark. Separat planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglovsskedet.

För den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats och inte redan är kommunägd, behöver överenskommelse ske kring överlåtelse av mark till kommunen, mot eventuell ersättning för markägaren. Detta berör fastighet Vättland 1:9.

10 Medverkande tjänstemän

Medverkande på Strömstads kommun har närmast varit Elin Solvang, Maria Jellbin och Anna Wallblom på Miljö- och byggförvaltningen samt Lars Strandlund, Erik Fredriksson, Christine Gunnarsson och Anders Johansson på Tekniska förvaltningen. Arbetet med detaljplanen har utförts av Olof Olsson, Cecilia Sjölin och Elin Bylund på COWI / FB Engineering AB, Box 12076, 402 41 Göteborg. Telefon 010-850 10 00.

.....
Olof Olsson

.....
Cecilia Sjölin