



1486-P26

ps

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utantör för planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALVÄG Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR Naturmark
- PARK Anlagda grönytor
- FORN Skyddsområde för formlämnning

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- Teknisk anläggning

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- 0,0 Vägbredd i meter inkl stödbrensa

### UTNYTTJANDEGRAD

- 000 Högsta byggnadsarea i kvm per tomt.

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot annan tomt inom samma kvarter. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage skall placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata.

Fasadmaterial ska vara trä. Tak ska vara röda takpannor, takvinkel mellan 22° och 35°. Byggnad får uppföras i högst en våning (utom för souterängshus). Vid byggnad med platta på mark skall radonmätning utföras på sprängstenytning.

- Souterångsvåning om högst 100 kvm får anordnas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Fastighetsindelning skall ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan.

- Arkeologisk utgrävning har utförts och avslutats inom det med administrativ gräns avgränsade området.

### ANTAGANDEHANDLING

### PLANKARTA

### DETALJPLAN FÖR STARE 1:13 M FL

### STRÖMSTADS KOMMUN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-01-24  
Reviderad 2001-06-01

*Björn Richardsson*  
Björn Richardsson  
Arkitekt

GRUNDKARTA över STARE 1:13 mfl  
Strömstads kommun

Upprättad vid tillämpning av plan- och byggföreläggning 1998 av:

Ingve Lundberg  
mättningsingenjör

Grundkartan utgår utdrag av digital primarkarta över Stare.

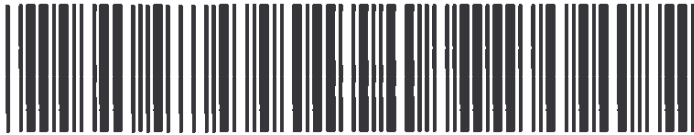
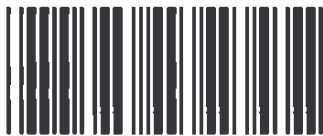
Fastighets- och detaljredovisning gällande 2001-01-24

Koordinatsystem i höjd: RH00.  
Koordinatsystem i plan: 75 gmn V, 650 reg. 5

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Fastighetsgräns
  - Byggnad (takkontur korterad)
  - Byggnad (enkel korterad)
  - Ställe
  - Stenmur
  - Stödmur
  - Häck
  - Rikt
  - Rivvägg
  - Fastställd gatuhöjd
  - Fastställd gatuhöjd
  - Nivåkurva
  - Polygonpunkt
  - Punkt i nät
  - STRÖMSTAD
  - Kvartersnamn
  - Fastighetsregisternummer
  - Licentstyp
  - Tomtnummer
  - Tomtindelningens gräns

Antagen av KF 2001-09-20  
Laga kraft 2001-10-18

- FÖLJANDE HANDLINGAR:
- Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Fastighetsindelning
  - Utslutande eller utställning
  - Fastighetsförteckning
  - Planarkiv
  - Illustrationskarta



**Akt nr:**  
**1486 - P26**

\*AU\$1486-P26\*

1486 - P/26

ps

Upprättade år 2003	Ärendenummer O013110
Ärende Detaljplan för Stare 1:13 m fl, Strömstads kommun	
Kommun Strömstad	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....1..... band

*39*  
..... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

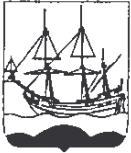
..... andra kartor

*Illustrationskarta  
se särskilt skåp*

**1486-P26**

**ps**

STRÖMSTADS  
KOMMUN



ADMINISTRATIVA  
KONTORET

LAGAKRAFTBEVIS

2001-10-19

Dnr 167/97-313

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Västra Götalands Län  
Göteborg

Miljönämnden

2001-10-23

Dnr ..... 01/3110 .....

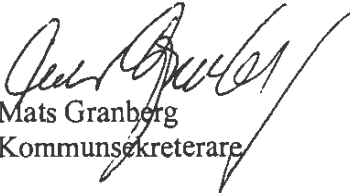
**Lagakraftbevis – Detaljplan för Stare 1:13 m fl, Strömstads kommun**

Strömstads Kommunfullmäktige har 2001-09-20 § 80 antagit detaljplan för Stare 1:13 m fl, Strömstads kommun.

Enligt Kommunstyrelsens diarium har vid överklagandetidens utgång 2001-10-18 Kommunfullmäktiges beslut inte överklagats genom kommunalbesvär.

Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft 2001-10-18.

STRÖMSTADS KOMMUN

  
Mats Granberg  
Kommunsekreterare

Kopia till

Länsstyrelsen Västra Götaland, Plan- och bostadsenheten,  
462 82 VÄNERSBORG

Lantmäterimyndigheten, FRM, Box 2234, 403 14 GÖTEBORG

Lantmäterimyndigheten, Box 15, 452 21 STRÖMSTAD

Slutarkiv

Postadress:	Besöksadress:	Orgnr:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro	Postgiro:
452 80 STRÖMSTAD	Norra Bergsgatan 23	21 20 00-1405	0526-190 00	0526-191 27	551-3155	11 62 50-2

Antagen av KF 2001-09-20  
Laga Kraft 2001-10-18



ANTAGANDEHANDLING  
**DETALJPLAN FÖR  
 STARE 1:13 M FL**

STRÖMSTADS KOMMUN  
 VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad 2001-01-24  
 Reviderad 2001-06-01  
 av Gränsland Arkitektkontor

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stare 1:13 m fl

### HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att åstadkomma nya tomter för enbostadshus. Samtliga tomter ges utformning och storlek anpassad för helårshus. Tillfartsväg till planområdet anordnas söderifrån via Tjärndalsvägen. Befintlig väganslutning mot väg 176 inom planområdet omvandlas till gång- och cykelväg. Hela planområdet ska anslutas till kommunalt avloppsnät. Vägar inom planområdet utformas så att viss framtida expansion norr om planområdet medges.

Området skall byggas ut etappvis. Utbyggnaden kräver att delar av fornlämningsområdena slututgrävs, dvs. fynden avlägsnas och dokumenteras. Etappindelning är anpassad till de avgränsningar som gjorts av fornlämningsområdena.

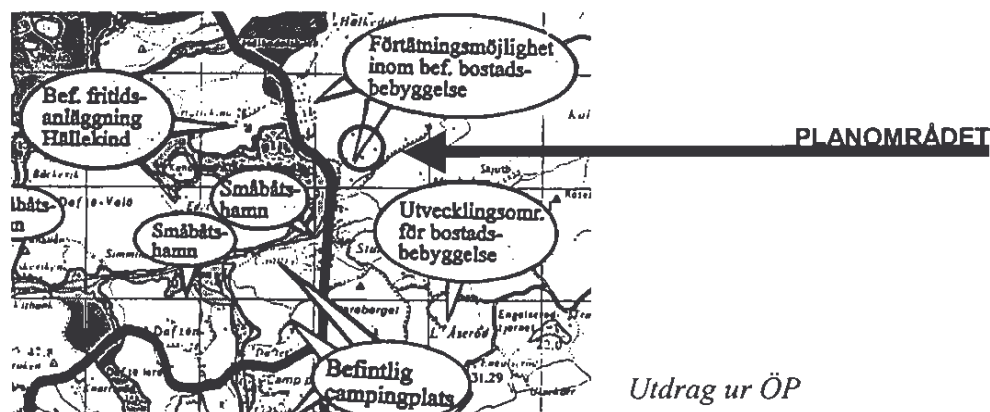
### PLANDATA

Planen omfattar fastigheten Stare 1:13 samt mark fram till befintlig väg mot Tjärndalen. Planområdets areal är ca 7,7 HA.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I gällande översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1998-06-25, finns Stareområdet med under "Förslag till fördjupningsstudier", karta U8, södra kustområdet. Som kommunalt mål anges: att utreda möjligheten till komplettering av bostadsbebyggelsen.



Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 4 kap.

### Detaljplaner, förordnanden

Detaljplan saknas inom området. Planområdet ligger inte inom strandskydd..

### Program för planområdet

Planprogram upprättat 1997-12-15 av Kustlinje Arkitekter har godkänts av Miljönämnden.

Programmet angav följande punkter:

- - Hela planområdet ska anslutas till kommunalt avloppsnät.
  - Högst 20 bostadstomter med direktutfart får anordnas på samma lokalgata.
  - Planområdet ska innehålla minst en grönyta som är möjlig för bollspel, ca 20 x40 m.
  - Allmän plats, dvs vägar och grönytor, ska förvaltas av nybildad samfällighetsförening för området.
  - Samtliga nya tomter bör ges storlek och byggrätt anpassade för helårshus. Nya tomter bör vara minst 1000 m<sup>2</sup>. Exploateringsgrad och utformning ska prövas närmare i planarbetets inledning.
  - Befintlig väg i planområdet omvandlas till gång- och cykelväg i den västra delen. Ny infart till området anordnas söderifrån. Nya vägar utformas så att passage medges norrut och österut för bilar (och i förekommande fall skogsmaskiner).

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: "Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning."

Planområdet ligger inom område som är anges som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Den mark som berörs i föreliggande plan är idag mestadels skogsmark med ringa avkastning. Värde för friluftslivet är begränsat. Marken kan tas i anspråk för en utveckling av tätortens bostadsbebyggelse.

### Kommunala beslut i övrigt

MN 1997-04-23, § 55. Förelåg ansökan om plantillstånd och förslag till planprogram. MN beslutade att godkänna planprogrammet och att översända programmet till KS, Vägverket och Länsstyrelsen för samråd.

MN 1997-06-11, § 89. Förelåg två alternativ för väganslutning till planområdet. MN beslutade att ställa sig bakom förslaget till utfart mot Tjärmdalsvägen enligt alt 2, att utfartsmöjlighet mot Tjärmdalsvägen även skall beredas för fastigheterna norr om planområdet.

MN 1998-02-04, § 7. Förelåg reviderat planprogram. MN beslutade att sökanden på egen bekostnad ges möjlighet att upprätta förslag till detaljplan; att MN beslutar om samråd när handlingar föreligger; att detaljplaneavtal skall tecknas.

MN 1998-06-24, § 112. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras.



MN 2000-06-15, § 180. Förelåg samrådsyttranden; beslut om arkeologisk förundersökning 99-09-03; skrivelse ang. avslutandet av arkeologisk förundersökning 99-11-03; förslag till ändrade planhandlingar daterade 00-05-13; följebrev från planförfattaren ang. inlämnat planförslag. MN beslutade att fortsatt samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras med ändrade planhandlingar; att planavtal skall tecknas med Roland Berndtsson AB; att fastighetsförteckningen skall ajourföras.

MN 2000-12-19, § 331. MN beslutade att godkänna samrådsredogörelse daterad 2000-12-19, att frågan om busshållplats för skolbarn skall beskrivas i exploateringsavtal, att exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och Tjärndalens samfällighetsförening, mellan kommunen och exploatören samt mellan kommunen och Vägverket, att exploateringsavtalen skall vara underskrivna innan kommunfullmäktige antar planförslaget samt slutligen att utställning enligt 5 kap 23 § PBL skall genomföras.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet ligger bakom väg 176 från vattnet sett. Närmast vägen reser sig berget brant. Där marken flackar ut ligger planområdet, som går från höjdkurvorna +22 till +38. Fyra högre partier med berg i dagen, delar upp området. Mellanliggande mjukmark är trädbevuxen eller består av tidigare odlad mark som fortfarande är öppen.

### **Geotekniska förhållanden**

De brantare partierna är berg i dagen. Mot söder, med dess branta ravin mot bäcken invallas mjukmarken av berg. Skredrisker finns ej i området. Ingen bebyggelse läggs i partier där lokala stabilitetsproblem kan uppkomma. Vägen upp till området går från en bäckfåra och upp i en ravin med mjukmark mellan berg. Vid projektering och byggande av denna väg ska eventuell risk för sättningar på uppfyllda partier beaktas.

Byggnader på berg grundläggs med torpargrund eller platta på mark. Inom planområdet kan finnas områden med förhöjd radonrisk. Sedan 1990 regleras gränsvärden för bostäder i nybyggnadsreglerna, särskild planbestämmelse behövs ej. I samband med grundläggning av bostadshus skall radonstrålningens omfattning fastställas. Vid byggande med platta på mark bör radonmätning utföras efter att uppfyllnad med sprängsten skett.

### **Fornlämningar**

En arkeologisk förundersökning för hela planområdet har utförts av Bohusläns Museum under hösten 1999. Slutrapporten är inte färdig ännu, men ett preliminärt skriftligt utlåtande finns.

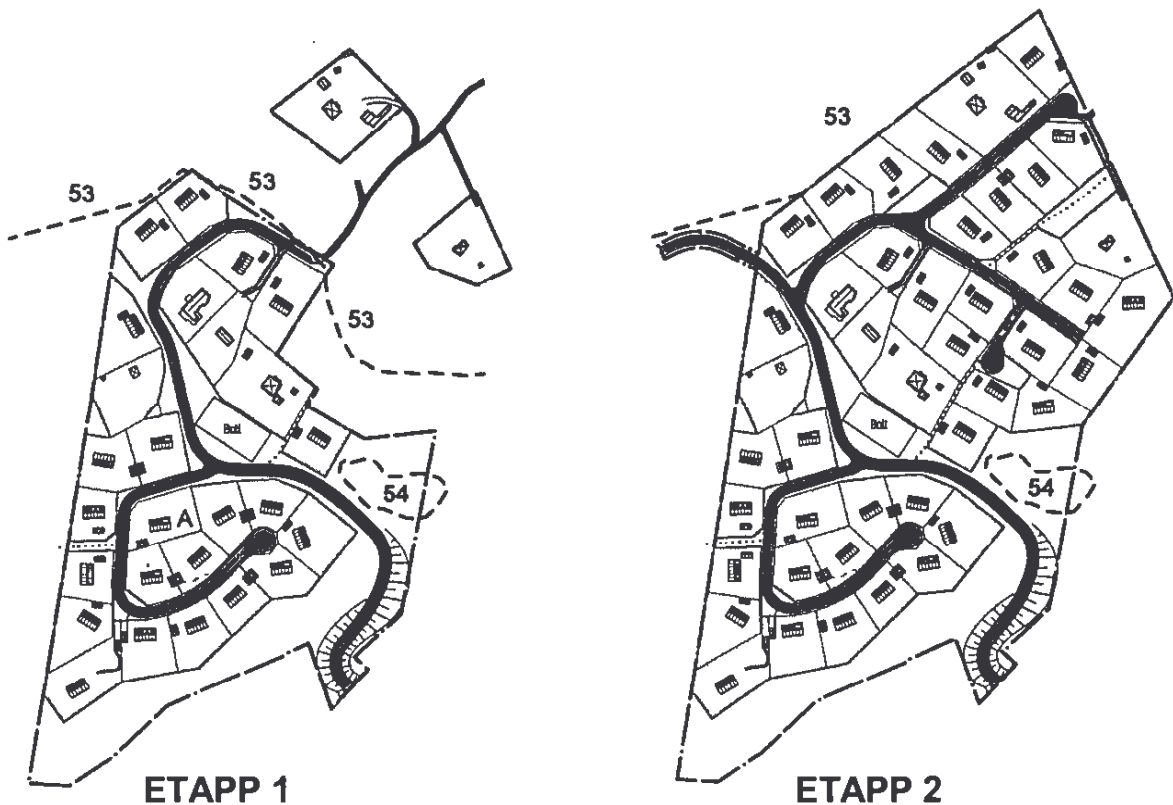
Två stenåldersboplatser har funnits registrerade sedan tidigare i anslutning till planområdet. Boplats 53 nordväst om planområdet och nr 54 inom planområdet. Den arkeologiska förundersökningen har syftat till att närmare bestämma områdenas avgränsning och innehåll.

Det visade sig att boplats 53 hade en omfattning som sträckte sig långt in i aktuellt planområde. Boplats 54 däremot hade en mer begränsad omfattning och kan indelas i två delområden.

Fynden härrör från yngre stenålder och möjligen även bronsålder. På nr. 54 framkom två områden skilda åt med ungefär 75 m. Det mellanliggande området utgörs av sankmark vilken utdikats och använts som åker under slutet av artonhundratalet. De två kvarstående områdena inom nr 54 har bättre jordmån och ligger i anslutning till bergskanter. Inom båda dessa områden fanns lämningar efter fasta eller tillfälliga boplatser.

Fornlämning 53 sträcker sig in över hela norra delen av planområdet. Fynden är även här koncentrerade till sandjorden i dalsänkorna mellan bergen.

Bohusläns museum har redovisat kartor med preliminär ny avgränsning av fornlämningsområdena. I samråd med museet har hela detaljplanen omarbetats och en etapputbyggnad har villkorats till arkeologiska slututgrävningar för planområdet.



I en första etapp slututgrävs västra delen av fornlämningsområde 54 (vid A i den vänstra bilden). Fornlämningsområde 53 lämnas orört – de befintliga fastigheter som ligger inom detta område nyttjar befintlig väg.

I etapp 2 slututgrävs även fornlämningsområde 53 i den del som ligger inom planområdet.

Den del av område 54 som ligger i anslutning till infartsvägen skall inte röras.

## Bebyggelse, krav på arkeologisk utgrävning



De nuvarande fornlämningsområdena har fått en ny preliminär avgränsning av Bohusläns museum. Detaljplanekravet om arkeologisk utgrävning omfattar för säkerhets skull ett större område än den preliminära avgränsningen (gråtonade ytor på bilden till vänster).

## Bebyggelse, användning

Tillåten användning är bostadsändamål för alla tomter. Samtliga tomter är till storlek och placering utformade för att medge helårsbostäder. Beroende på terrängen varierar tomtstorlekarna mellan ca 750 m<sup>2</sup> och 1650 m<sup>2</sup>.

## Bebyggelse, utformning

Planbestämmelser angående fasadmaterial och taklutning följer gängse standard för nya villaområden i kommunen. Tillåten husplacering begränsas i huvudsak av de krav som ställs ang. sikt och utfart mot gata och av brandavstånd. Exempelvis medges i flera fall att huvudbyggnad placeras 2 meter från gatan – på så sätt kan tomten utnyttjas bättre utan att det blir negativt för omgivningen, särskilt om gatan ligger mot norr.

Hushöjden är begränsad till en våning. Såsom plansystemet är utformat innebär detta även att vindsinredning och källare på vissa villkor kan medges, se genomförandebeskrivningen.

På 7 tomter medges dessutom en souterrängvåning. Denna souterrängvåning får vara högst 100 m<sup>2</sup>. Avsikten med är att ge frihet att antingen bygga i ett plan om högst 120 m<sup>2</sup> eller med souterräng och 100 m<sup>2</sup> per plan.

Uthus får placeras närmare gräns, efter grannes medgivande. Den som först bygger uthus närmare gränsen än 4,0 m måste bygga i brandklassat utförande, se genomförandebeskrivningen.

**Service och kommunikationer**

På sommaren finns livsmedelsbutik vid Lagunens Camping ca 1 km söder om planområdet. Avståndet till skolor och övriga affärer i Strömstad är ca 3 km. Gång- och cykelbana finns utbyggd längs västsidan av väg 176, från planområdet och in till Strömstad. Busshållplats där också skolbussen stannar finns i direkt anslutning till utfarten mot väg 176. Vintertid trafikerar sträckan med 12-14 bussturer per dag. Avståndet till busshållplatsen från planområdets mitt är ca 600 meter.

**Tillgänglighet**

Vissa av tomterna ligger i kuperad terräng. Höjdskillnad från gata och fram till bostadsentré uppgår till 3 meter på de mest kuperade tomterna. Tillgänglighet på dessa tomter är beroende av var man placerar garage på tomten. På samtliga tomter kan full tillgänglighet uppnås med normala lutningar för körväg.

**Lek och rekreation, Naturmiljö**

Centralt i området finns ett större plant område som kan nyttjas för en bollplan (PARK på plankartan). Idag lutar marken ca 2 meter mot norr där bollplanen är inritad. Ytan ligger i sin helhet på mjukmark som ska arkeologiskt slututgrävas. Återställande efter slututgrävning bör utföras genom en sänkning av marken mot söder, så att en naturlig slänt om ca 2 m bildas i den södra delen. Övriga områden som anges som NATUR i planen är mark som bör undantas från bebyggelse av hänsyn till landskapsbilden.

Området närmast vattnet är ianspråktaget av väg 176 och av bostadstomter längs slutningen öster om vägen. Planområdet ligger avskilt från strandområdet och övervägande delen saknar visuell kontakt med strandområdet och sjön. Inga särskilt värdefulla biotoper finns inom planområdet. Barriäreffekt för växt- eller djurliv uppstår inte.

**Gator och Trafik**

Utanför planområdet

Tjärndalsvägen, som ska användas som utfart mot väg 176 ska breddas till 5,5 meter inkl stödremsa. Utfarten mot väg 176 måste höjas 2-3 dm. Siktförhållandena för utfarten är tillfredställande. Åtgärder utanför planområdet ska säkerställas genom exploateringsavtal, se genomförandebeskrivningen.

Inom planområdet

Infartsväg till planområdet från Tjärndalsvägen och fram till första tomten ska maximalt ha lutning 1:10. Bredden ska vara 6,5 m inkl stödremsa, samt belagd med asfalt eller motsvarande. Övriga lokalgator ska göras 5,5 m breda, inkl. stödremsa, samt kan vara grusade. Vägbredder anges som en bestämmelse på plankartan.

Område betecknat "GC-VÄG" på plankartan är befintlig väg som stängs av för biltrafik och i framtiden nyttjas enbart för gång- och cykeltrafik. Fastigheter utanför planområdet, närmare väg 176, berörs inte av denna ändring. De kommer precis som idag att kunna nyttja vägen som körväg fram till sin fastighet. I planen har även plats för en väg reserverats norrut från planområdet. Syftet är att skapa förutsättningar för nya bostäder även norr om den aktuella planen.

### Anslutning mot norr

Det område i nordväst där beteckningen "LOKALVÄG" står på plankartan är inte avsett att byggas ut i samband med genomförandet av denna plan. Avsikten är att planmässigt reservera möjlighet för fastigheter norr om planområdet att nyttja väganslutningen mot Tjärdalsvägen. Från kommunens sida skulle ett sådant krav uppkomma om man vill stycka av nya fastigheter norr om föreliggande plan.

### Vatten och avlopp

Hela planområdet ska anslutas till kommunalt VA-nät. Anslutning kan ske vid pumpstation norr om Lagunens Camping, se nedan. Dimensionering av huvudledningen upp till området sker med hänsyn till framtida bebyggelseutveckling ovanför planområdet.

Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet kommer även att innebära att fastighetsägarna längs med 176:an norr om utfarten från Tjärdalsvägen kan anslutas till kommunalt VA. En sådan anslutning kan ske enligt två olika principer:

1. Fastighetsägarna anlägger själva VA-ledning fram till kommunal anslutningspunkt.
2. Kommunen anlägger VA-ledning fram till tomtgräns.

### Dagvatten

Området byggs med separat dagvattennät. Dagvattnet ska så långt det är möjligt återföras till kringliggande mark.



Figur 1.  
Princip för VA-anslutning.

Anslutning till kommunens nät sker vid punkt A.

Planområdet ansluts via infartsväg vid C.

Om intresse finns kan även fastigheter längs väg 176 vid D anslutas via gemensam anslutningspunkt vid B.

VA-anslutning vid D är ingen nödvändig konsekvens av planen. Däremot ges här en möjlighet att ansluta till kommunalt VA-nät.

**Värme**

Bebyggelse för helårsbruk ska förses med vattenburet uppvärmningssystem.

**EI**

Plats för ny transformator reserveras genom E-område centralt i planområdet. Befintlig högspänningsledning genom västra delen av planområdet måste kablas, se genomförande-beskrivningen.

**Tele**

Det aktuella området genomkorsas av tre stycken kablar varav två är långdistanskablar. Planförslaget har bearbetats så att långdistanskablar inte ligger på tomtmark. Befintlig stolplinje genom planområdet kablas, se även genomförande-beskrivningen.

**Avfall**

Sophantering löses på respektive fastighet. För närvarande är inte någon miljöstation inom planområdet aktuellt, en sådan bör placeras där den betjänar fler fastigheter.

**Administrativa frågor**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen.  
Planens genomförandetid är 5 år.

**MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Samrådshandlingarna är gjorda av Björn Richardsson, Gränsland Arkitektkontor, på uppdrag av markägaren Roland Berndtsson.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar	Stadsarkitekt, Strömstads Kommun
Håkan Hagström	Räddningschef, Strömstads Kommun
Erik Fredriksson	Gatuchef, Strömstads Kommun

**REVIDERING**

Efter utställning har planen reviderats på följande punkter:

- Genomförande-beskrivningen har kompletterats med uppgifter om ansvar för markavvattning samt att kommunen kommer att överta driftansvaret för VA-nätet inom planområdet
- Möjlig väganslutning vid Stare 1:68 flyttas norrut mot gränsen till 1:67.
- E-område för transformator flyttas längre från fastigheten 1:66

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-01-24  
Reviderad 2001-06-01



Björn Richardsson  
Arkitekt

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för Stare 1:13 m fl, Strömstads Kommun

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****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**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Det innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för skötsel av vägar och naturmark inom planområdet. Byggande och förvaltning ska ske genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Väg till planområdet anordnas via Tjärndalsvägen. Tjärndalsvägen är inrättad som gemensamhetsanläggning och förvaltas av Tjärndalens samfällighetsförening. De nya fastigheterna inom planområdet ska ingå i denna gemensamhetsanläggning. Andelstal för de tillkommande fastigheterna prövas av Lantmäterimyndigheten, om möjligt efter överenskommelse mellan föreningen och de tillkommande fastigheternas ägare. Åtgärder vid utfarten mot väg 176 ska bekostas av exploatören, se under avtal. Vägar och naturmark inom planområdet kan med fördel förvaltas av en separat samfällighet enligt anläggningslagen. Se även under fastighetsrättsliga frågor.

Hela planområdet ska anslutas till kommunalt VA-nät. Anslutning till kommunalt nät kommer sannolikt att ske vid punkt A eller B, enligt bild på sidan 6 i planbeskrivningen. Resterande VA-nät från den kommunala anslutningspunkten och fram till varje tomt anläggs av exploatören och kommer därefter att överlåtas till kommunen.

Dagvatten från planområdet avleds till bäcken i Tjärndalen. Planområdets fastigheter får genom den nybildade gemensamhetsanläggningen ett ansvar för att avledandet inte orsakar olägenheter för bäcken och omgivande mark. En fördelning enligt ovan ger följande tabell:

Typ av anläggning	Byggande	Drift
Åtgärder inom kvartersmark	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Tjärndalsvägen (ga.2)	Exploatören, enligt avtal	Tjärndalens samfällighetsförening
VA-nät inom planen	Exploatören	Kommunen
Vägar inom planen	Exploatören	Nybildad anläggningssamfällighet
Dagvattenledningar inom planen	Exploatören	Nybildad anläggningssamfällighet
Flyttning av befintliga el-ledningar	Exploatören	Birka Energi AB
Flyttning av befintliga tele-ledningar	Exploatören	Telia
PARK; NATUR; FORN enligt plankartan	Nybildad samfällighet	Nybildad anläggningssamfällighet

Detaljplanen medger att fastigheter norr om planområdet kan nyttja den nya tillfartsvägen söderifrån via Tjärndalsvägen. För befintliga fastigheter är en sådan anslutning frivillig. Däremot kan kommunen förväntas ställa sådan väganlutning som villkor för ev. nya tomter norr och nordväst om Stare 1:13.

#### Avtal

De flesta frågor som berör ansvarsfördelning för åtgärder i planen regleras genom gällande lagstiftning (Plan- och bygglagen och Anläggningslagen). Följande frågor bör så tidigt som möjligt i planprocessen klaras ut genom avtal med berörda parter.

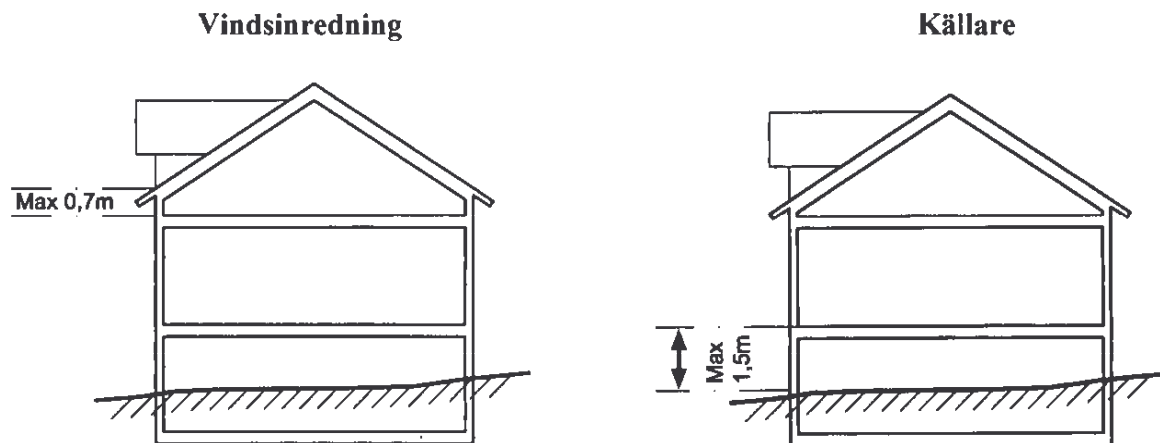
- Avtal mellan exploatören och Tjärndalens samfällighetsförening om höjning av utfart mot väg 176. (utförandet ska vara godkänt av Vägverket)
- Avtal om köp av mark för vägar inom planområdet, se figur.

(Har dessa frågor inte lösts mellan parterna kan Lantmätare i samband med lantmäteriförrättning besluta om åtgärder som ska utföras och vilken markersättning som skall betalas.)

Ett avtal som reglerar ombyggnad av korsningen mellan Tjärndalsvägen och väg 176 skall också upprättas mellan kommunen och Vägverket. Ett avtal som reglerar kostnadsansvaret för detta arbete ska också finnas mellan kommunen och exploatören. Avtalen ska vara klara innan planen förs vidare till kommunfullmäktige.

#### TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Detaljplanen medger högst en våning. Källare och vindsinredning är tillåtna så länge de inte räknas som våning. Följande begränsningar gäller då:



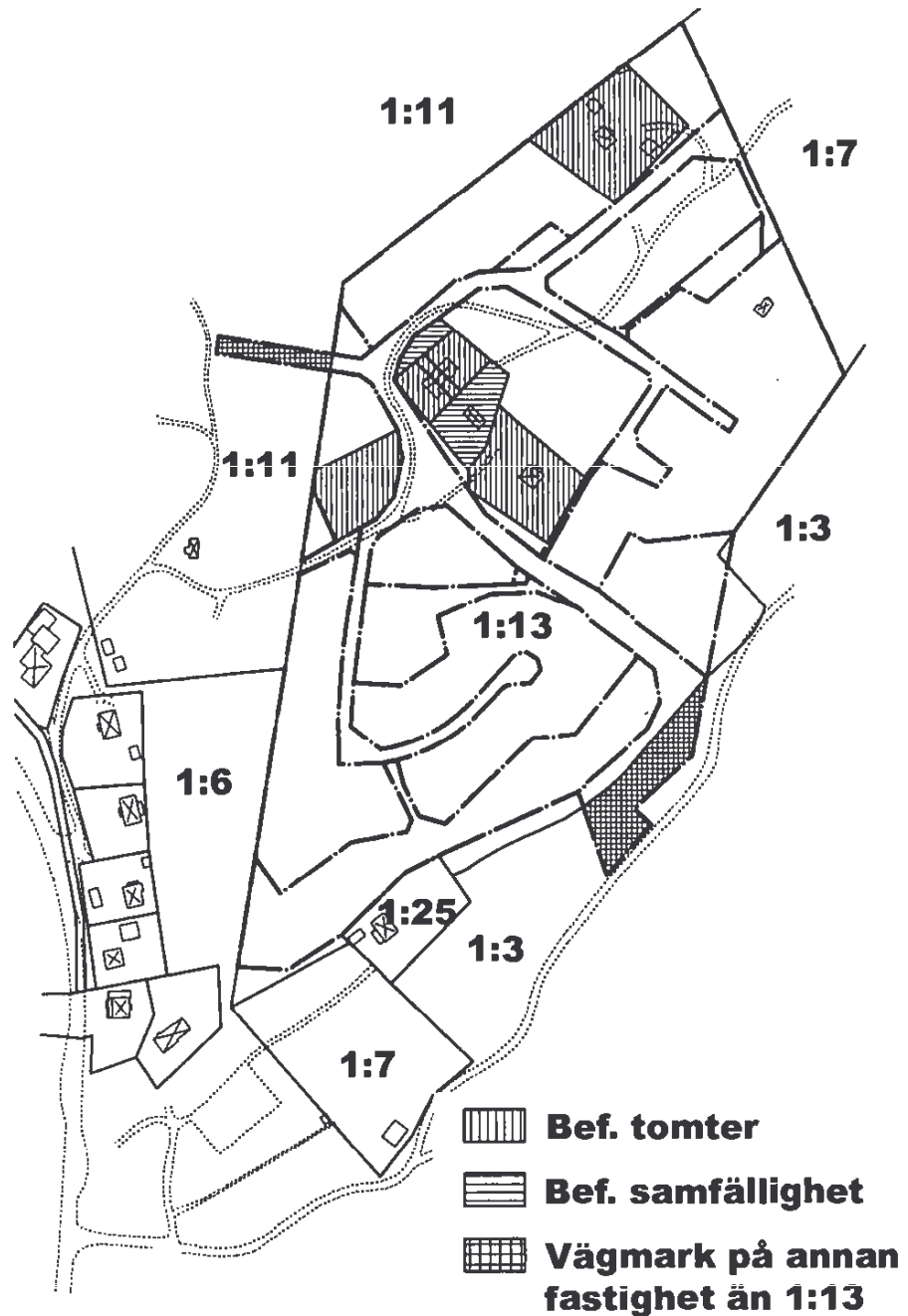
**Byggnadsarea** är den yta som en byggnad upptar på marken.

**Souterrängvåning** är en undervåning som är frilagd på en eller flera sidor, men inte alla sidor och detta till en höjd som överstiger vad som räknas som källare.



### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Samfälligheten s:1 inom planområdet ligger på mark som i detaljplanen anges för bostadsändamål. Det är upp till de berörda delägarna om man vill döda denna samfällighet. Planen tillåter att man dödar samfälligheten s:1 och styckar av bostadstomt på denna mark.



Den vägmark som anges i planen utanför fastigheten 1:13 är:

Ca 450 m<sup>2</sup> på Stare 1:11

Ca 1650 m<sup>2</sup> på Stare 1:3

De 450 m<sup>2</sup> för vänganslutning i norr är ingen nödvändig förutsättning för utbyggnad inom Stare 1:13, se första stycket på sidan 2.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Ersättning till kommunen för anslutning till kommunalt VA-nät sker enligt gällande taxa. Då hela planområdet ansluts till gemensam anslutningspunkt tillämpas lägre avgift än då kommunen ansvar för VA-nät fram till tomtgräns.

Kostnaden för den arkeologiska förundersökningen, vilken länsstyrelsen beslutat om 1999-09-03, har beräknats till 94.000 kronor exkl. moms och maskinkostnad.

## TEKNISKA FRÅGOR

Kommunens Kretsloppsavdelning anger tekniska krav på enskilt VA-nät som ska anslutas till det kommunala nätet.

Utförande av vägunderbyggnader skall godkännas av kommunen. Granskning sker i samband med prövningen av marklov.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Erik Fredriksson

Gatuchef

Anders Tysklind

Kretsloppschef

## REVIDERING

Efter utställning har planen reviderats på följande punkter:

- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om ansvar för markavvattning samt att kommunen kommer att överta driftansvaret för VA-nätet inom planområdet
- Möjlig väganlutning vid Stare 1:68 flyttas norrut mot gränsen till 1:67.
- E-område för transformator flyttas längre från fastigheten 1:66

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-01-24

Reviderad

2001-06-01



Björn Richardsson

Arkitekt

<b>LANTMÄTERIET</b>	1998-07-02	Dnr FOND 985122
Västra Götalands län	Ajourförd 2000-06-30	Dnr FOND 0002001
Strömstad / Eva Solvang	Ajourförd 2000-08-29	Dnr FOND 0002497
Strömstad / Eva Solvang	Ajourförd 2001-01-24	Dnr FOND 001309

**Fastighetsförteckning** tillhörande detaljplan för **Stare 1:13 m fl**,  
Strömstads kommun, upprättad av Gränsländ Arkitektkontor.

<u>Beteckning på kartan</u>	<u>Ägare/Innehavare, adress</u>	<u>Övrigt</u>
-----------------------------	---------------------------------	---------------

#### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Stare 1:3	Ragnhild Magnusson Stare 2435 452 97 STRÖMSTAD	
Stare 1:13	Roland Berndtsson AB Tryffelvägen 8 452 34 STRÖMSTAD	
Stare 1:15	Rune och Lilly Olsson Backestrandsvägen 6 452 90 STRÖMSTAD	½ vardera
Stare 1:58	Berit och Arvid Johansen Stare 2404 452 97 STRÖMSTAD	½ vardera
Stare 1:59	Birgitte Appelong Norstrandsveien 36 N-1163 OSLO, NORGE	
Stare 1:63	Kristian Appelong Pareliusveien 14D N-1177 OSLO, NORGE	
Stare 1:64	Kristian Appelong adress se 1:63 ovan	
Stare 1:66	Jan-Erik Julin Nygårdsveien 12 N-2010 STRÖMMEN NORGE	
Stare 1:68	Stig och Marianne Folkesson Källvägen 8 449 30 NÖDINGE	½ vardera

**SAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

Stare s:1 Deläggande fastigheter:  
Stare 1:59, 1:63, 1:64

**ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

Stare ga:1 Deläggande fastigheter:  
Stare 1:59, 1:63, 1:64

Vattentäkt med tillhörande ledningar och pumpanläggning, avloppsanläggning

**RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**Servitut

Belastar:  
Stare 1:13  
Till förmån för:  
Stare 1:58

Ägare se ovan

Servitut -väg  
14-SKE-1900.1

Belastar:  
Stare 1:13, s:1  
Till förmån för:  
Stare ga:1

Ägare se ovan

Gemensamhetsanl.-utrymme  
14-SKE-2150.1

Belastar:  
Stare 1:13  
Till förmån för:  
Stare 1:59, 1:63-64

Ägare se ovan

Servitut - väg  
1486-87/26.1

Belastar:  
Stare 1:13  
Till förmån för:  
Stare 1:66

Ägare se ovan

Servitut - avlopp, väg  
1486-94/41.1, 2

Belastar:  
Stare 1:13  
Till förmån för:  
Stare 1:59

Ägare se ovan

Servitut - vatten  
14-IMS-89/3520.1

Nyttjanderätt

Belastar:  
Stare 1:68

Teleledning  
1966/87

Belastar:  
Stare 1:13

Ägare se ovan

Teleledning  
1966/88

**FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

Stare 1:6	Annicke Zander Trollåsvägen 1 436 42 ASKIM	½ av fastigheten
	Per-Anders Olausson Valebergsvägen 95 427 37 BILLDAL	½ av fastigheten
Stare 1:7	Samma som 1:6	
Stare 1:14	Rune Lund Stare 2416 452 97 STRÖMSTAD	
Stare 1:16	Anne Lise och Stein Bergström Haugeråsen 10 N-1890 RACKESTAD NORGE	½ vardera
Stare 1:20	Vivan Schiller och Rune Larsson Kaprisgatan 12 424 44 ANGERED	½ vardera
Stare 1:22	Berit Strandberg Stare 2407 452 97 STRÖMSTAD	½ av fastigheten
	Gerd Gustafsson Bruksvägen 13 455 33 MUNKEDAL	½ av fastigheten
Stare 1:25	Stina Strand och Ulf Johansson Stare 2417 452 97 STRÖMSTAD	½ vardera
Stare 1:26	Björn och Anna-Lisa Back Stare 2408 452 97 STRÖMSTAD	½ vardera
Stare 1:43	Hagfors Minipris AB Box 40 683 21 HAGFORS	
Stare 1:48	Anders Olausson Stare 2401 452 97 STRÖMSTAD	
Stare 1:49	Marianne Schef Pinneberget 26B 450 34 FISKEBÄCKSKIL	½ av fastigheten

	Magnus Schef Elin Wägners gata 11 129 51 HÄGERSTEN	1/4 av fastigheten
	Ann-Charlotte Schef Skolbacken 15 193 30 SIGTUNA	1/4 av fastigheten
Stare 1:61	Ronny Hansson Stare 2400 452 97 STRÖMSTAD	
Stare 1:62	Agnes Frogner Box 539 Oficina de Correof de 03189 Orihuela Costa Alicante SPANIEN	
Stare 1:67	Inger Landgren Råssö Innegården 7 452 95 STRÖMSTAD	

#### SAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Stare s:3		Vägar
Delägarfastigheter:		
Stare 1:3	Ägare se ovan	
Stare 1:5	Erlend Rungstedt, Stare 2430 452 97 STRÖMSTAD	
Stare 1:6	Ägare se ovan	
Stare 1:7	Ägare se ovan	
Stare 1:8	Ägare se Stare 1:6	
Stare 1:9	Ägare se Stare 1:5	
Tjärdalen 1:13	Strömstads kommun 452 80 STRÖMSTAD	

#### ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Stare ga:2	Förvaltning: Tjärdalens samfällighetsförening c/o Johansson Ekstigen 6 452 31 STRÖMSTAD	Väg
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

**ÖVRIGT**

Landskapsbildsskydd, akt 1974-12-16 14-FA-615  
Fast fornlämning, (Stare 1:67) 1595:0053, 1601:0053

Denna fastighetsförteckning har upprättats enligt reglerna i 5 kap 19 § plan- och bygglagen.

I tjänsten:

Martin Kvarnbäck  
Martin Kvarnbäck

Ajourförd 2000-06-30  
Eva Solvang  
Eva Solvang

Ajourförd 2000-08-29  
Eva Solvang  
Eva Solvang

Ajourförd 2001-01-24  
*Eva Solvang*  
Eva Solvang