

Detaljplan för del av Kungbäck 1:144 m fl

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter 2007-07-05

Reviderad 2007-11-22

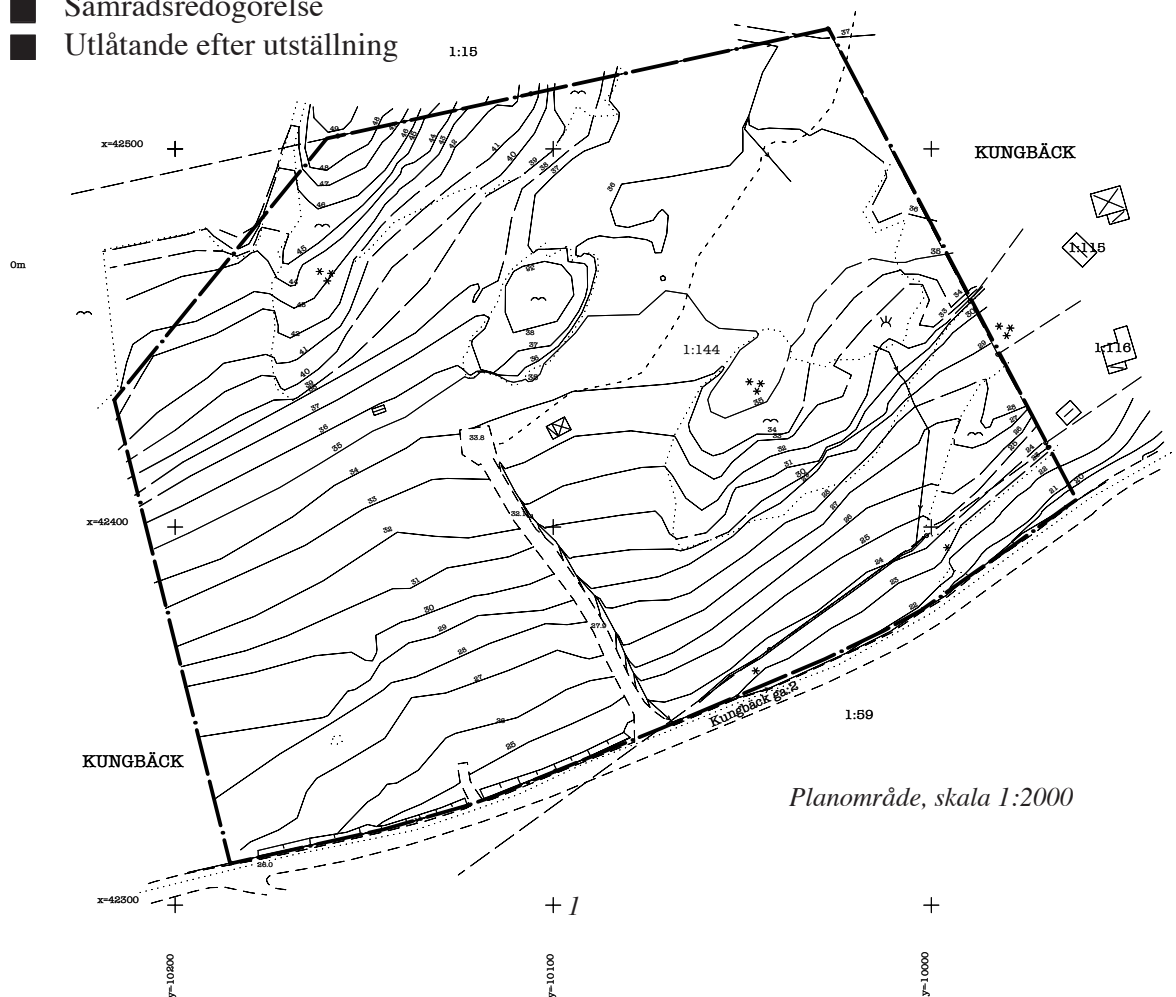
Antagen av KF 2008-01-31

Laga kraft 2008-03-01

HANDLINGAR

Handlingar som ingår i detaljplanen.

- Planbeskrivning (denna text)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Miljökonsekvensbeskrivning (gemensam för de tre pågående Kungbäckplanerna)
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk utredning
- VA- och gatuutredning
- Fastighetsförteckning
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning



Innehållsförteckning

<i>Bakgrund och förutsättningar</i>	4
<ul style="list-style-type: none">• Bakgrund och syfte• Förhållande till miljöbalkens bestämmelser• Plandata• Tidigare ställningstaganden• Detaljplaner, förordnanden• Program för planområdet• Miljökonsekvensbeskrivning	
<i>Förutsättningar och förändringar</i>	8
<ul style="list-style-type: none">• Landskap och natur• Geotekniska förhållanden• Fornlämningar• Bebyggelse• Byggnadskultur och gestaltning• Tillgänglighet• Service• Småbåtshamn• Rekreation• Trafik• Vatten och avlopp• Värme• El• Avfall	
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	15
<i>Planprocessen</i>	15
<i>Administrativa frågor</i>	15
<i>Revidering</i>	16
<i>Medverkande i planarbetet</i>	19

Bakgrund och förutsättningar

Bakgrund och syfte

Ägaren till Kungbäck 1:144 önskar utveckla fastigheten för bostadsändamål. Planens syfte är att medge utbyggnad för helårsboende enligt de rekommendationer som anges i Fördjupad översiktsplan för Högdalsnäset (FÖP), antagen av kommunfullmäktige 2003-10-16.

Parallellt med planarbetet för Kungbäck 1:144, pågår planarbete för Del av Kungbäck 1:59 m fl samt Kungbäck 1:21 och 1:22.

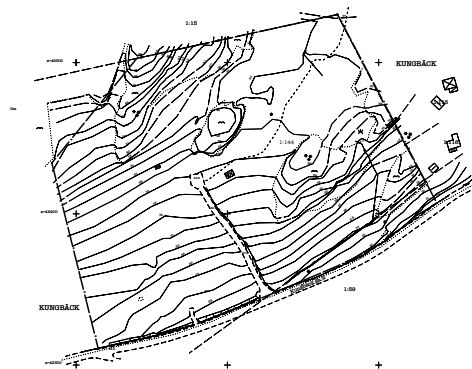
Planförslaget innehåller 15 tomter för friliggande enbostadshus. Samtliga tomter ska ha en storlek och utformning som gör dem lämpliga för helårsboende.

Förhållande till miljöbalkens bestämmelser

”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.” (PBL 2 kap 1§). ”Vid planläggning...skall bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap 3§ miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning.”

Plandata

Planområdets areal är ca 3,6 ha. Planområdet är beläget ca 15 km norr om Strömstads centrum. Fastigheten Kungbäck 1:144 ligger norr om infartsvägen till Stensvik. Den långsmala fastigheten löper parallellt med Stensviksvägen ända fram till havet. Planområdet omfattas endast av den östligaste delen av fastigheten. Planområdet omfattar även en mindre del av fastigheten Kungbäck 1:59. Den södra plangränsen ansluter till plangränsen för detaljplanen för del av Kungbäck 1:59 m fl.



Planområde, skala 1:5000

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2002-05-16, anges följande kommunala mål för Kungbäck:

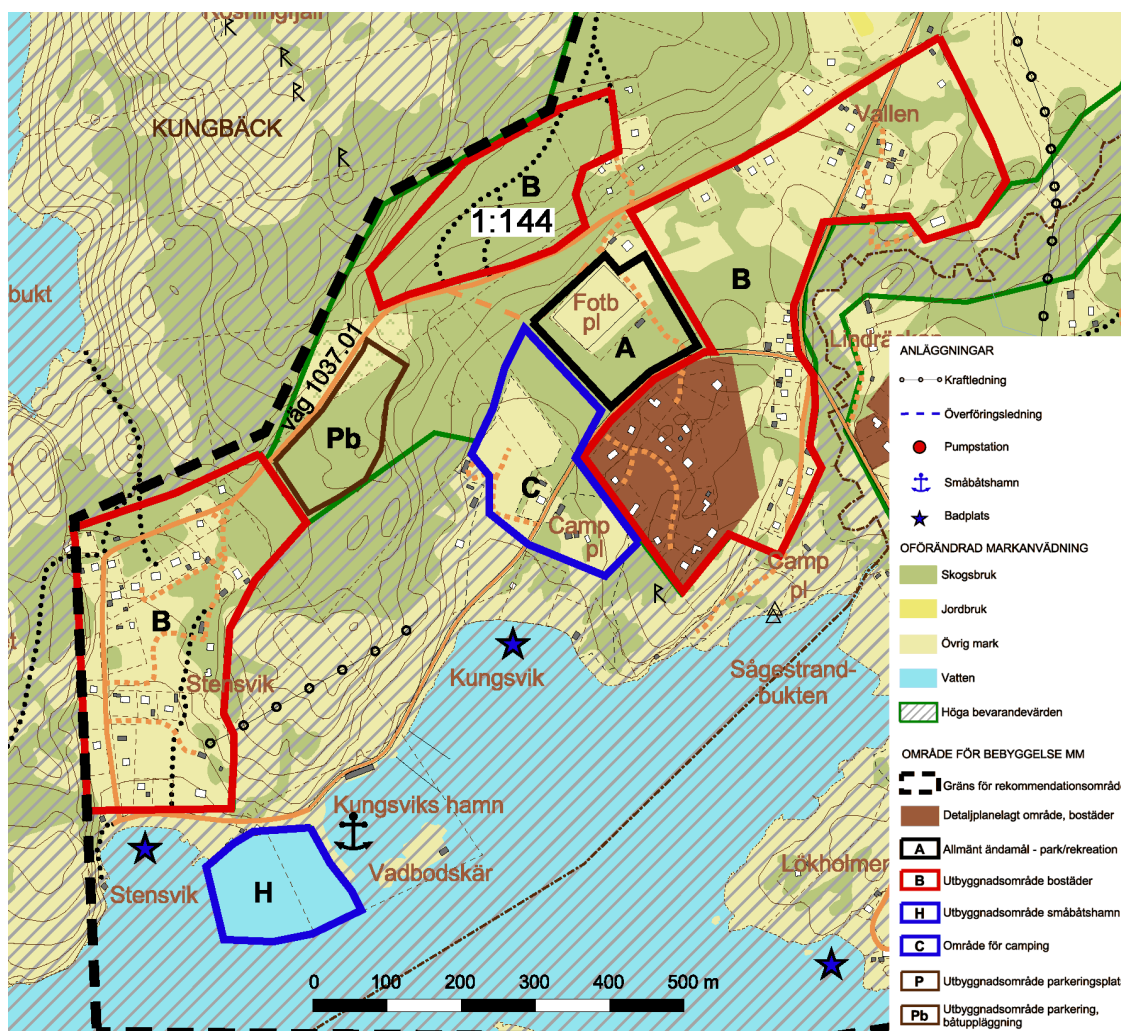
- bostadstomter kan tillkomma genom komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse
- stöd till utvecklingen av serviceverksamheter genom att planera för centrumfunktion
- stöd för en utveckling av turism och fritidsboende genom detaljpanelläggning
- de allmänt tillgängliga områdena utefter stränderna, strövområden, skall ökas genom att markanvändningen säkras i detaljplan
- befintlig och tillkommande bebyggelse skall anslutas till de kommunala VA-nätet
- utreda möjligheten att öka antalet platser i småbåtshamnarna

I Fördjupad översiktsplan för Hogdalsnäset, antagen av KF 2003-10-16, anges i sammanfattning följande rekommendationer för området Stensvik-Kungbäck:

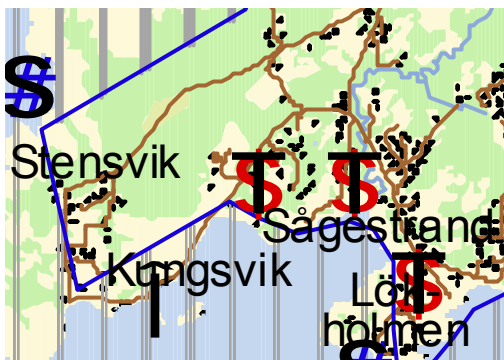
- Campingplatserna begränsas och detaljplaneläggas.
- Andra former för korttidsboende för det rörliga friluftslivet kan medges.
- Utökning av småbåtshamn (vid Kungsvik) medges.
- Komplettering med bostadsbebyggelse kan tillkomma i Stensvik, Sågestrand och Vallen. Detta efter detaljplaneläggning och utbyggnad av det kommunala VA-nätet.

Vidare anges i FÖP under områdesanknutna rekommendationer:

- Detaljplaneprogram bör utreda omfattning och avgränsning av detaljplan/er samt i vilken utsträckning kompletterande bebyggelse i området är möjlig.
- Befintlig bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA-nät.
- Allmänhetens tillgänglighet till bad och strandnära områden ska förbättras. Parkeringsplats för allmänheten ska anordnas inom utbyggnadsområde för parkering.



Illustrationen är hämtad ur den fördjupade översiktsplanen för Hogdalsnäset.



Vattenområdet inom detaljplanen är riksintresse för friluftslivet, enligt MB 3:6.

Riksintressen och andra allmänna intressen

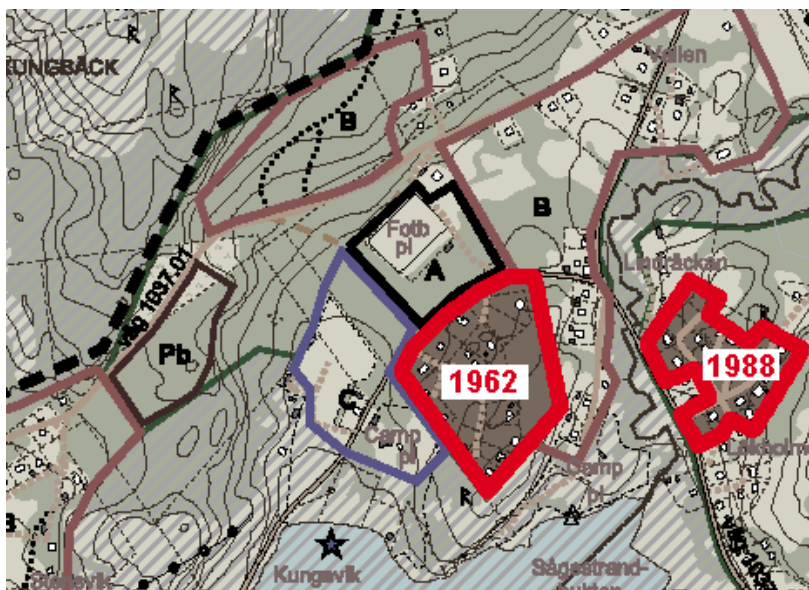
Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt MB 4 kap 1,2, 3 §. Detta riksintresse gäller inom större delen av kustzonen i norra Bohuslän. Ur lagtexten:

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Detaljplaner, förordnanden

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. I närområdet finns två planlagda områden:

- Byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten Kungbäck 1:59, laga kraft 1962-06-20, laga kraft 1962-06-20, FRM:s aktbeteckning 14-Hog-416. Planen ger en byggrätt om 75 m² byggnadsarea (bya) per fastighet och medger en högsta byggnadshöjd om 3,0 m.
- Längre österut finns en detaljplan för del av Strand 1:26, laga kraft 1988. Denna plan ger en byggrätt om 200 m² byggnadsarea per fastighet och en högsta byggnadshöjd om 6,0 m.



Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättades 2004-08-17 av Gränsland Arkitekter AB. Nedanstående ställningstaganden i planprogrammet ligger även till grund för den slutgiltiga utformningen av detaljplanen.

- All bebyggelse på Kungbäck 1:144 förläggs till den östra delen av utbyggnadsområdet, eftersom denna del är flackare och ligger i anslutning till befintlig väg på fastigheten.
- Området planläggs för ca 15 tomter. Tomterna skall vara mellan 900 och 1000 m² och ges en byggnadsarea anpassad för helårsboende.
- Samordning med övriga utbyggnadsområden i Stensvik/Kungbäckområdet skall ske avseende gångvägar och VA-anslutning. (Fastigheterna inom planområdet kommer att erbjudas kommunal VA-anslutning då det kommunala va-nätet byggs ut).

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

I detta fall har bedömningen varit att ett genomförande av detaljplanen för Kungbäck 1:144 m fl inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Motiven för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Planområdet eller dess närhet innehåller inga miljöstörande eller miljöfarliga verksamheter.
- Planen omfattar inte något område med områdesskydd enligt miljöbalken eller av särskilt biotopskydd.

En speciell miljöbedömning har tidigare kopplats till detaljplanen avseende frågor som rör dagvattenlösningar och trafiklösningar. Miljöbedömningen har gjorts av GF Konsult AB i Göteborg.

Strömstads kommun har i ett senare skede kommit fram till att de pågående detaljplanerna i området tillsammans medför en betydande miljöpåverkan. En gemensam miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanerna fogas till handlingarna och ersätter tidigare Miljöbedömning.

Kommunala beslut

MBN 2004-10-21, § 212. Förelåg ansökan om plantillstånd 2004-02-13 samt förslag till planprogram daterat 2004-08-17. MBN beslutade att planprogram 2004-08-18 skall sändas ut för samråd med Länsstyrelsen och Kommunstyrelsen.

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott behandlade ärendet 2005-01-20 och konstaterade att följande förhållanden skall klarläggas innan plansamråd kan hållas:

- Utfarten från området skall ges förbättrad sikt
- Behovet av arkeologisk utredning skall utredas
- De geotekniska förhållandena skall utredas
- Planeringens inriktning skall förtydligas när det gäller miljökvalitetsmålen
- Småbåtsplatser i hamnanläggning för områdets fastighetsägare skall redovisas och beskrivas
- Vatten- och avloppslösning med finansiering skall redovisas med avtal.

MBN beslutade 2005-10-20, § 161 att genomföra ett plansamråd utifrån handlingar daterade 2005-09-29. Förslaget sändes ut för samråd 2005-12-01 — 2006-01-10.

- Miljö- och byggnadsnämnden tog åter upp ärendet i möte 2006-03-30 § 72 och beslutade att låta sökande upprätta utställningshandlingar utifrån de synpunkter som givits i samrådsredogörelsen.
- MBN 2006-10-26, § 230. MBN beslutar att betydande miljöpåverkan inte föreligger och att exploitörerna för del av Kungbäck 1:59 m fl, Kungbäck 1:21 m fl och del av Kungbäck 1:144 skall ta fram en gemensam MKB i enlighet med Plan- och byggavdelningens tjänsteskrivelse 2006-10-25.
- MBN 2007-02-08, §39. MBN beslutar att godkänna MKB för detaljplanerna del av Kungbäck 1:59 m fl, Kungbäck 1:21, 1:22 m fl och del av Kungbäck 1:144 m fl för samråd efter protokollförda justeringar av handlingen.

- MBN 2007-06-28 §210 MBN beslutar att upphäva den del av beslutet 2006-03-30 § 72 som anger att samtliga tre detaljplaner på Kungbäck skall utställas gemensamt, för att belysa helhetspåverkan i området.
- MBN 2007-06-28 § 211, föreligger utställningshandlingar daterade 2007-06-12 samt samrådsredogörelse för MKB, daterad 2007-06-14. MBN beslutar att godkänna planhandlingarna för utställning efter det att det att de ändrats avseende VA, att ge exploitören möjlighet att göra en tillfällig avloppslösning fram tills dess att den kommunala VA-ledningen är framdragen, att godkänna samrådsredogörelse för MKB samt att godkänna den redigerade MKB:n med tillägg.

Förutsättningar och förändringar

Landskap och natur

Hela planområdet ligger i en syd-sluttning. Terrängen är mestadels mjukmark. I den östra delen finns ett mindre bergsparti i öst-västlig riktning som även utgör den kraftigaste nivåskillnaden inom planområdet. Det nordöstra hörnet av planområdet är flackt.

En bäck rinner från det nordöstra hörnet av planområdet och ner mot det sydöstra hörnet. Området närmast bäcken är fuktigt.

Vegetation

Planområdet innehåller en hel del högvuxna träd — men avverkning har skett framförallt i den västra delen av området under de senaste åren. Planområdet som helhet är relativt öppet.

Den skog som finns i planområdet domineras av björksly och högvuxna tallar. Ett fåtal högre björkar finns kvar. Det finns också inslag av rönn, enstaka ekar och mindre granar.

Undervegetationen är sparsam. I det bergiga området dominerar lavar och mossor samt blåbärs- och lingonris och ljung.

I de mjuka partierna finns ekorrhör, ljung, blåbär, lingon, skogsstjärna, mjölkört samt hallon och björnbär.



Inom den västra delen av planområdet har avverkning skett. Högvuxna tallar och björksly dominerar inom denna del av planområdet.



I vissa partier dominerar tallskogen helt. Även de mest tätbevuxna områdena är relativt öppna och ljusa.

I de partier av planområdet där marken är lite fuktig finns även olika sorters mossor — såsom björnmossa, stjärnmossa och vitmossa.

Samtliga observerade arter är allmänt förekommande i den typ av terräng som dominerar planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning av planområdet har utförts av Bohusgeo under maj 2005.

Planområdet utgörs av hyggesmark. Enligt den geotekniska undersökning som utförts förekommer berg i dagen såväl i den sydöstra som i den mellersta och norra delen av området. Markytan lutar svagt mot söder. Lutningen är max ca 1:20. Jordlagren utgörs i huvudsak av relativt fast lagrad friktionsjord, troligen till stor del morän.

Eftersom lera inte påträffats inom området, bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande och de planerade byggnaderna bedöms kunna grundläggas med platta på de naturliga jordlagren eller direkt på berg.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning av planområdet har utförts av Rio Kulturkooperativ Arkeologi under maj månad 2005.

Följande text från slutrapporten till länsstyrelsen ger en bild av de fynd som hittades i området:

Utredningsområdet utgörs i huvudsak av sydsluttande skogsmark, med en nivåskillnad på ca 25 meter. Den nordöstra delen består av före detta åkermark med i huvudsak sandig jord. Denna omgärdas i norr och söder av bergsryggar.

I övre, norra, delen av området består jordmånen övervägande av sten och block. Mot väster dominerar sten och i lägre partier grus och sand och uppstickande mindre berghällar.

Vid utredningen drogs 22 schakt med maskin. Fynd påträffades i fem av schakten. Kulturpåverkad jord fanns i två av de lägre liggande schakten. Dessa innehöll också den största fyndmängden.

Resultatet av utredningen påvisade lämningar efter en boplats från yngre stenålder.

Boplatsen har en utsträckning på 115 x 40 meter i NO-SV riktning och är belägen ca 25 m ö h i den sydvästra delen av planområdet, på en mindre terrass i nedre delen av en sluttning. Marken utgörs i huvudsak av sand med inslag av grus i djupare lager.

I två schakt påträffades bland annat ett avslag av en slipad, troligen tjockackig flintyxa samt ett flertal avslag av flinta, varav några var brända. Fynden framkom i ett kulturpåverkat lager med skärvsten och sot.

Den föreslagna begränsningen av fornlämningen är gjord utifrån topografisk bedömning och fyndfrekvens samt jordartssammansättning. I norr och söder avgränsas terrassen av relativt branta



En mindre bäck rinner genom den östra delen av planområdet.

sluttningar. I öster upphör terrassen och jordartssammansättningen förändras från grusig sand till storblockig terräng. Mot väster finns det anledning att anta att fornlämningen har en utsträckning utanför planområdet.

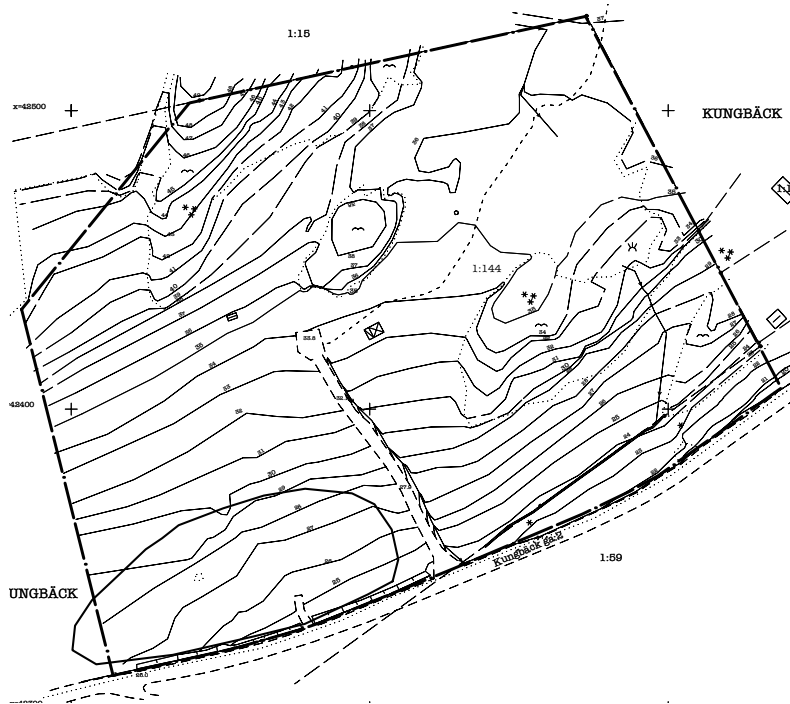
I tre av de övriga schakten i utredningsområdet påträffades enstaka flintavslag.

Bedömning

Boplatsen ligger inom föreslaget exploateringsområde. Enligt den grundkarta som erhållits av exploatören inför utredningen är området där fornlämningen är belägen, undantaget från exploatering.

Fornlämningen inom programområdet är relativt välavgränsad mot slänten i norr samt genom den förändrade jordartssammansättningen mot öster, vid den nyanlagda tillfartsvägen. Området bör undantas från exploatering och ges skydd inom detaljplanen. Alternativt bör fornlämningen förundersökas inför den fortsatta planeringen.

Slutsatsen för detaljplanen är att området där boplatsen är undantaget från exploatering samt kommer att ges ett skyddsområde med användningen FORN på plankartan. Det föreslagna skyddsområdet är inlagt i grundkartans koordinatsystem, se karta till höger.



Ungefärlig uppskattning av boplatsens omfattning.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en arbetsbod för skogsbruket. För övrigt är planområdet obebyggt. Hela området ligger i en sydsluttning, vilket gör att området lämpar sig väl för åretruntbebyggelse.

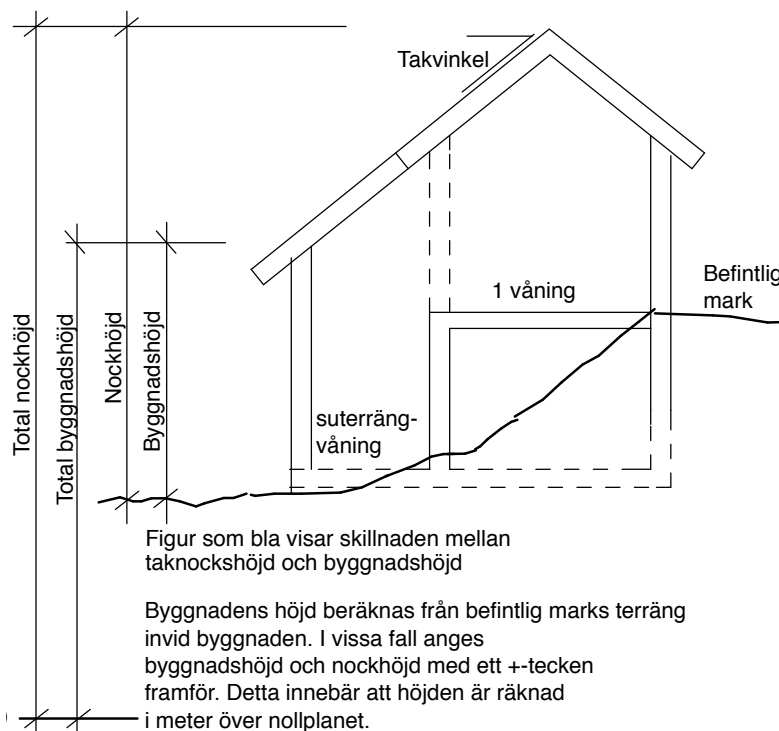


Fotot är taget mot norr från vändplanen. Bilden visar en del av terrängen norr om planområdet, där skogen är uppvuxen och bergspartierna ligger som en fond mot den planerade bebyggelsen.

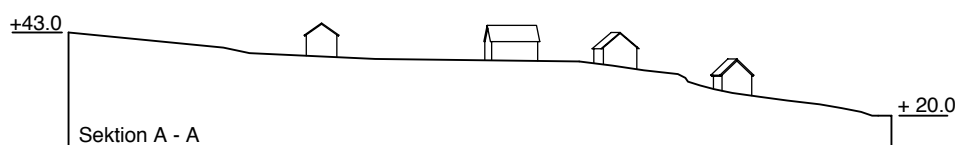
Den föreslagna bebyggelsen ligger i den östra delen av planområdet, eftersom denna del är något flackare. Förslaget innehåller 15 tomter planerade för en bostadslägenhet. Tomterna är mellan 900 och 1000 m². Den femtonde tomten som är större än de andra har en byggrätt på 200 m². Byggnadsarean för övriga tomter är totalt 180 m² per fastighet. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Garage och övriga biytor ingår i byggnadsarean.

För samtliga tomter anges total nockhöjd, eftersom planområdet ligger i en sluttning. På de mest slutande tomterna skall suterrängvåning anordnas.

Illustrationen till höger förklarar betydelsen av de bestämmelser som reglerar en byggnads höjd, antal våningar etc.



Illustrationen visar hur bebyggelsen ligger placerad inom planområdet. Skala 1:2000



Sektionen visar ett snitt genom bebyggelsen i förhållande till befintliga marknivåer.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintliga hus i Stensvik-Kungbäck är trähus av varierande ålder och utformning. Den nya bebyggelsen föreslås vara trähusbebyggelse även den. För övrigt är behovet av anpassning till omgivande bebyggelse begränsat.

Planbestämmelserna anger att fasad skall vara av trä och takvinkel max 35°.

Den totala nockhöjden på samtliga byggnader har beräknats utifrån de sluttande planområdet och den omgivande terrängen.

Tillgänglighet

All ny bostadsbebyggelse förutsätts kunna anordnas med full tillgänglighet fram till entré.

Service

Det finns ingen åretrunt-fungerande service i Stensvik/Kungbäck-området. Sommartid finns gatukök/kiosk i Stensvik och kiosk i anslutning till campingens reception.

I dagsläget finns det inte underlag för en separat butik i området. Antalet sommarboende i Stensvik/Kungbäck-området är ännu så länge dominerande.

Den planerade utbyggnaden av Stensvik/Kungbäck-området kan i framtiden förhoppningsvis ge tillräckligt kundunderlag för en närbutik.

Småbåtshamn

Kungsviks hamnförening har genomfört en utbyggnad av hamnen och samtliga båtplatser är uthyrda. I hamnföreningens stadgar finns inskrivet att ”rättigheten att hyra båtplats är i först hand förbehållen båtägare mantalsskriven i Strömstads kommun, i andra hand fastighetsägare på Hogdalsnäset.”

För de nya fastighetsägarna inom Kungbäck 1:144 finns möjlighet att ställa sig i kö till båtplats.

Rekreation

I arbetet med de tre detaljplanearbeten som pågår på Hogdalsnäset har intentionerna i den fördjupade översiktsplanen påverkat den gemensamma utformningen av de tre planområdena bl a avseende rekreation och fritid.

Genom att säkerställa gångsamband norrifrån genom planområdet till befintlig stig söder om Stensviksvägen ökar tillgängligheten både till de strandnära områdena och till strövstigar norr om planområdet.

Inom Kungbäck 1:59 planeras allmänt tillgängliga parkområden för lek och fritid. Dessa ytor ligger inom närområdet för de boende inom Kungbäck 1:144, och därför föreslås endast en mindre lekplats inom planområdet för mindre barn.

Det kommer inte att pågå campingverksamhet inom området söder om Kungsviksvägen i framtiden. Därigenom kommer badplatsområdet att utökas. Genom att säkra gångsambanden norrifrån ökar tillgängligheten till bad för alla boende i området.

Trafik

Den befintliga infartsvägen till planområdet är för brant. I planförslaget har den befintliga infarten bearbetats för att få en acceptabel lutning och ett stannplan. Den första biten av vägen kommer att göras om i samband med att övriga vägar inom planområdet projekteras. Totalbredden på vägområdet inom planområdet ligger på sju meter, varav körbanan är ca 5,5 meter bred.

Nybyggnadsområdet bedöms generera 2-5 fordon/bostad per dygn beroende på om bosättning kommer att bli permanent eller fritidsboende, vilket innebär att området kommer att alstra 30 - 75 fordon/dygn. Denna ökning ligger väl inom såväl väg 1037:s som Stensviksvägens trafikkapacitet.

Trafikmängden på Stensvik/Kungsvik mättes av Vägverket Konsult under två sommarveckor 2006. Utifrån den mätningen antas antalet fordon/årsmedeldygn på väg 1037 vara ca 530. Den beräknade ÅDT var 41 fordon/dygn.

Under sommarmånaderna är trafiken intensivare eftersom det är en stor andel sommarboende liksom flera campingplatser i området. De beräknade medelflödena/dygn var under första mätveckan 735 fordon på väg 1037 och 83 fordon på Stensviksvägen. Under den andra mätveckan var motsvarande siffror 1226 respektive 136 fordon.

I Miljökonsekvensbegrivningen redovisas siffror på den beräknade framtida trafikutvecklingen.

Vid utfarten från Stensviksvägen mot väg 1037 är sikten dålig söderut. Vid utfarten är hastigheten på väg 1037 70 km/h. Några hundra meter söder om korsningen sänks hastigheten till 50 km/h. För att göra korsningen säkrare föreslås hastighetssänkningen till 50 km/h träda i kraft några hundra meter norr om korsningen istället.

En ansökan om att förändra hastigheten på väg 1037 skickas till Länsstyrelsen av de enskilda fastighetsägarna inom området.



Den streckade ringen och det ungefärliga avståndet till de gående anger var sänkningen av hastigheten till 50 km/h inträder i nuläget.

Parkering

De parkeringsmöjligheter som kommer att tillskapas inom planområdet i anslutning till villatomterna, beräknas vara tillräckligt för de parkeringsbehov som anges i parkeringsnormen för bostadsområden i Strömstads kommun.

Kommunikationer

Under sommarmånaderna trafikerar Västtrafik sträckan Strömstad-Lökholmen med linje 898. Under vintersäsong går endast förbeställd nattbuss ut hit.

Ökar antalet åretruntboende finns förutsättningar för att utöka trafiken på linjen. För familjer med barn finns skolbuss.

Vatten och avlopp

VA-frågan ingår i de avtalspunkter som regleras i det exploateringsavtal som åtföljer detaljplanen, se genomförandebeskrivningen.

Renvatten

Det finns en lokal vattentäkt inom planområdet. E-område för pumpstation för renvatten redovisas på plankartan. En brunn som betjänar 15 st enbostadshus skall tillståndsprövas enligt MB kap 11 § 9. Ansökan om tillstånd skall sökas hos länsstyrelsen. Exploatören kommer att utföra renvattenledningar inom området.

Vid en utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet kommer fastighetsägarna inom området att erbjudas möjlighet att ansluta sig till detta.

Spillvatten

Exploatören kommer att utföra spillvattenledningar och övriga anläggningar inom planområdet.

En enskild avloppsreningsanläggning kommer att anläggas inom planområdet. Anläggningen kommer att vara ett minireningsverk av typen Emendo. I anslutning till reningsverket finns en efterpolering i form av en infiltrationsbädd eller markbädd. För 15 hushåll krävs maximalt en yta om 200 m² för en markbädd. Anläggningarna placeras inom E₁- och E₂-område på plankartan. Avloppsreningsanläggningen kommer att uppfylla kraven för en anmälningspliktig C-anläggning enligt Miljöbalken. Tillstånd för enskild avloppsreningsanläggning skall sökas hos kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning.

Vid en utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet kommer fastighetsägarna inom området att erbjudas möjlighet att ansluta sig till detta.

Dagvatten

Dag/dränvatten skall omhändertas lokalt inom området. Dagvattenavrinningen från tak, gator och övriga hårdgjorda ytor leds dels genom dagvattenledningar, dels genom öppna diken vid sidan av lokalgator och trummor vid behov. Dagvattnet samlas vid E-område öster om infarten till området och leds vidare via makadamfyllt dike norr om Stensviksvägen till den befintliga trumman under vägen. Därefter följer avrinningen dagens avbördningsstråk ner mot Sågestrandbukten.

Värme

Bostäder för helårsbruk skall förses med vattenburna uppvärmningssystem.

EI

I samband med utbyggnaden av Kungbäck 1:59 kommer en ny transformatorstation att behövas. Transformatorstationen föreslås ligga inom detaljplaneområdet för Kungbäck 1:59. De planerade bostäderna inom planområdet kan antingen anslutas till denna transformatorstation eller till transformatorstation inom E₃-område som redovisas på plankartan.



I korsningen mellan Kungsviksvägen, Sågestrandsvägen och väg 1037 ligger kommunens ÅV-central.

Avfall

Avfallshanteringen inom bostadsområdet skall följa gällande normer inom Strömstads kommun. Ett sophus, där soporna kan källsorteras kommer att anläggas inom E₂-område som redovisas på plankartan. I korsningen mellan väg 1037 och Kungsviksvägen finns en ÅV-central.

I samband med utbyggnaden av detaljplan för Kungbäck 1:59 m fl kommer ÅV-centralen att flyttas norrut till ett område i anslutning till korsningen mellan väg 1037 och Stensviksvägen.

Miljö kvalitetsnormer

Det bedöms att det aktuella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer då detaljplanen genomförs, inte medför risk för att gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft kommer att överskridas inom Stensvik/Kungbäck-området. Miljö kvalitetsnormerna föreskriver kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt för att skydda människors varaktiga hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på människors hälsa eller miljön.

Planprocessen

Detaljplanarbetet bedrivs enligt PBL 5 kap som normalt planförfarande.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark såsom t ex natur- och platsmark. Planens genomförandetid är 5 år.

Genomförandefrågorna belyses ytterligare i en särskild genomförandebeskrivning.

Revidering

Efter utställning har plankartan reviderats med ytterligare planbestämmelser. Syftet med revideringen är att undvika oklarheter i bygglovsskedet. Revideringen har godkänts av exploitören. Ändringarna anges i utlåtandet efter utställningen enligt nedan:

Planbeskrivningen har ändrats på nedanstående punkter:

- S 4 Bakgrund och syfte

2:a stycket är borttaget. I tredje stycket är texten om att området skall anslutas till kommunalt va borttagen.

Planförslaget innehåller 15 tomter...(istället för 13)

- S 6 Program för planområdet

Efter tredje punkten har meningen "Fastigheterna kommer att erbjudas kommunal va-anlutning då det kommunala va-nätet byggs ut." tillkommit.

- S 7-8 Kommunala beslut

Två punkter har lagts till rörande beslut MBN 2007-06-28 §210 samt MBN 2007-06-28 § 211.

- S 10 Fornlämningar; bedömning

Sista stycket om att en mindre justering av fornlämningens avgränsning har skett har tagits bort eftersom detta inte bedömdes vara möjligt utan att göra en förundersökning av fyndplatsen.

- S 10-11 Bebyggelse

Andra stycket ändrat till "15 tomter planerade för en bostadslägenhet. Tomterna är mellan 900 och 1000 m2.." Ny illustration som visar innebörden av suterrängvåning och total nockhöjd på sidan 11.

Fjärde stycket ändrat till "skall suterrängvåning anordnas".

- S 12 Service

Meningen "På längre sikt planeras för en närbutik i anlutning till..." borttagen.

- S 12 Småbåtshamn

Hela texten ändrad. "Kungsviks hamnförening har genomfört en utbyggnad av hamnen och samtliga båtplatser är uthyrda." Hamnföreningens yttrande citeras.

- S 12 Rekreation

Andra stycket: Översiktskartan med gångsambanden inom området är borttagen, därför är även texten angående illustrationen borttagen.

Sista stycket om detaljplanen för Kungbäck 1:21 m fl borttaget. Ersatt av nytt stycke om att det inte kommer att pågå campingverksamhet överhuvudtaget i området söder om Kungsviksvägen.

- S 13 Trafik

Mening första stycket: "Eventuellt är kurvan vid infarten också något för tvär." borttagen.

Bredden på körbanan är ändrad till ca 5,5 meter bred.

Andra stycket: ny text om trafikalstringen från nybyggnadsområdet.

Stycket: I dagsläget råder en osäkerhet i omfattningen av den planerade exploateringen..." borttaget.

- S 14 Ny rubrik "Kommunikationer"

Beskriver allmänna kommunikationer till området.

- S 14 Rubrik Vatten och avlopp, Renvatten, Spillvatten samt Dagvatten är justerade utifrån de revideringar som gjorts i VA-utredning(Lincona 2007-06-08, reviderad av Sjölen & Hansson Arkitekter 2007-11-22) i samråd med kommunen.

- S 15 El

Mening: ”De planerade bostäderna kan antingen anslutas till denna transformatorstation eller till transformatorstation inom E3-område som redovisas på plankartan.” har tillkommit.

- S 15 Avfall

Mening om att sophus kommer att anläggas samt text om ÅV-central har lagts till.

- S 15 Administrativa frågor

”Kommunen föreslås inte vara huvudman...” ändras till ”Kommunen är inte huvudman...”

Genomförandebeskrivningen är ändrad på följande punkter:

- S 2 Ansvarsfördelning mellan olika aktörer

Punkten om att kommunen övertar spill- och renvattennät fram till tomtgräns borttagen.

- S 2 Avtal

De fyra första punkterna angående utbyggnad av det kommunala va-nätet borttagna.

Två nya punkter har till kommit, vilka berör omhändertagande av dagvatten och utformning av gatunät och gångbana.

- S 2 Tolkning av byggrätter på plankartan

Texten och illustrationen är ändrade och beskriver innebörden av begreppet suterrängvåning samt total nockhöjd istället för den generella beskrivning som fanns tidigare.

- S 3 Ekonomiska frågor

Texten ”Vid beräkning av anslutningsavgiften enligt gällande VA-taxa...” ändrad till ”Vid en framtida anslutning till det kommunala va-nätet...”

- S 3 Tekniska frågor

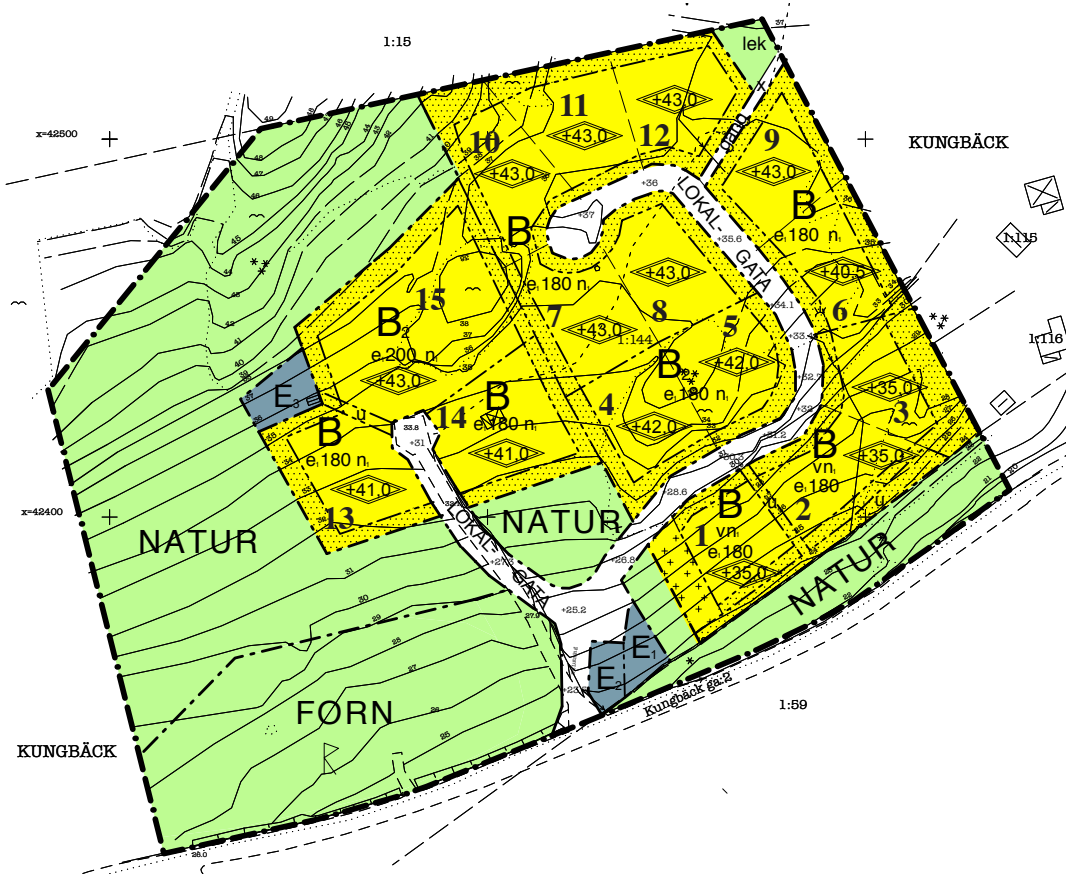
Under rubriken VA-försörjning är texten ändrad och beskriver att området kommer att få renvatten från egen lokal vattentäkt, spillvattnet kommer att omhändertas lokalt i ett eget minireningsverk av typen Emendo.

- Ny rubrik Dagvatten, beskriver dagvattenhanteringen inom området.

Plankartan har ändrats på följande punkter (se illustration sidan 18):

- E₁- och E₂-område har flyttats tillbaka till område öster om infartsväg. Sophus och minireningsverk ligger inom E₂-område och infiltration/markbädd med efterpolering inom E₁-område.
- Inom E₃-område tillåts transformatorstation.
- Planbestämmelse v med lydelse ”suterängvåning skall byggas” införd på tomterna 1-3.
- Totalhöjd ändrad till total nockhöjd för samtliga tomter, vilket innebär en redovisad lägre plushöjd på samtliga tomter inom planområdet eftersom skorsten o d som kan finnas ovanför nock ej ingår.
- Lägre höjd på tomt 3 och 6 efter yttrande från närmaste grannar.
- Bestämmelse om föreskriven gatuhöjd och bredd införd, lokalgatans bredd ökad till 7,0 meter inklusive gångbana.

- U-område införd mellan tomt 1 och 2 för utbyggnad av va- och dagvattensystem.
- Kryssmark införd på tomt 1 p g a närheten till E₁-område.
- n₁-bestämmelse ändrad till ”Byggnad skall anpassas till befintlig terräng. Ändring av befintlig marks medelnivå vid hus och altan tillåts med max +/- 0,5 m.”
- Gräns för fornlämningsområde redovisas som i plansamrådshandlingen. Fornlämningen har betecknats med R på primärkartan.



Trafik-, väg- va-utredning är ändrad på följande punkter:

- S 3 Illustration, typsektion gata inlagd i utredningen, ersätter tidigare typsektion.
- S 4 Vattenförbrukning

Tillkommande bebyggelse vattenförsörjes från befintlig brunn.

- S 4 Spillvattenavrinning

Lokal reningsanläggning av typ Emendo kommer att anläggas. Storlek på efterpoleringsbädd reviderad till ca 180 m².

- S 4 Dag/dränvattenavrinning

Mening: ”Dagvattnet leds via makadamfyllt dike norr om Stensviksvägen till den befintliga trumman under Stensviksvägen” har lagts till.

- S 5 Släckvatten

Brandpost anordnas i anslutning till E₁-område vid entrén till området. Brandpost utformas enl. VAV P38.

VA-kartan är ändrad på följande punkter:

- Läge på avloppsreningsverk och infiltrationsbädd/markbädd flyttad till område öster om infartsvägen.
- Huvudledning för renvatten och spillvatten dras söder om samtliga tomter fram till tomtgräns mellan tomt 1 och 2 där nytt u-område läggs för ledningsdragning.
- Befintligt dike i södra planområdesgräns makadamsfylls för renande av dagvatten. Utsläppspunkt från eventuell markbädd redovisas.
- Nödavlopp från minireningsverk redovisas.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna är utarbetade av Sjöln & Hansson Arkitekter på uppdrag av markägaren Bosko Alvirovic. Från kommunen har stadsarkitekt Åke Sundemar, planarkitekt Elin Solvang samt miljöhandläggare Anna Wallblom medverkat med granskning och synpunkter.

- Geoteknisk undersökning Bengt Leking, Bohusgeo AB
- Arkeologisk undersökning Stig Svedberg, Rio Arkeologi Kulturkooperativ Ek. förening
- Miljökonsekvensbeskrivning Hydrogis AB
- Va- och gatuutredning Lincona Byggkonsult AB

Upprättad av Sjöln & Hansson Arkitekter HB

Hunnebostrand 2007-07-05

Anna-Karin H Sjöln Arkitekt SA

Reviderad 2007-11-22