

**STRÖMSTADS
KOMMUN**



Antagen av KF 2014-10-23
Laga kraft 2014-12-11

Akt nr 1486-P146

Detaljplan för del av Kungbäck 1:59 m fl, Strömstads kommun, Västra Götalands län

Dnr MBN/2010-1492
Datum 2014-04-24
Reviderad 2014-08-28

PBL 2010:900

Sammanfattning

Planens syfte är att se över den gällande detaljplanen för att medge större byggrätter och samtidigt se över vatten och avlopp inom området. Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



Detaljplan för Del av KUNGBÄCK 1:59 m fl

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att se över den gamla detaljplanen för att medge större byggrätter. Möjligheten ska finnas att upgradera dagens fritidsboende till hus med helårsstandard.

Handlingar

Till planhandlingarna hör

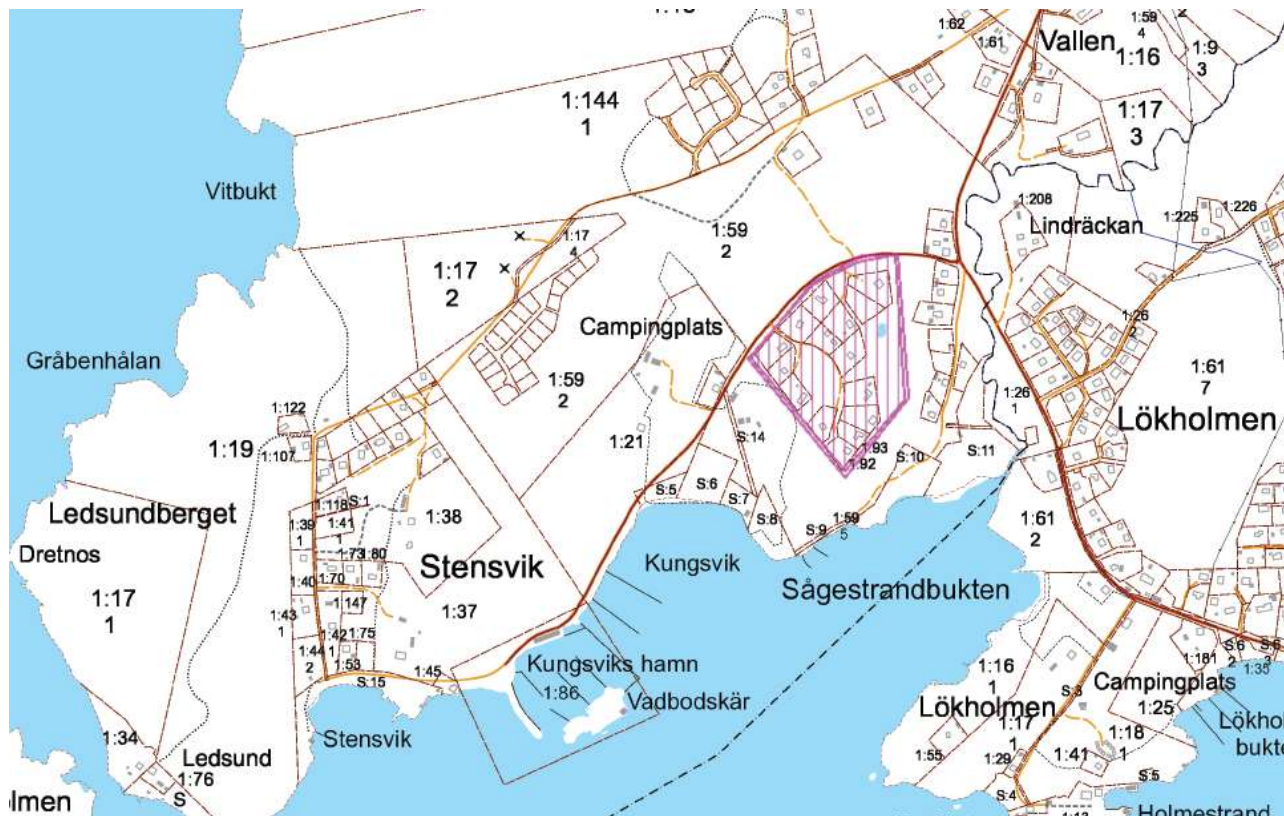
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning
- Tekniskt PM, Bergsbesiktning och radonmätning, Skanska, 2013-02-13

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på Lökholmen vid Kungsviks camping längst ut på Hogdalsnäset, ca 9 km väster om väg E6 och ca 20 km norr om centrala Strömstad. Fritidshusområdet begränsas i norr av Kungsviksvägen och i söder av höjdskillnader och skog. Även inom området är höjdskillnaderna och skogen dominerande och i gällande detaljplan har bebyggelsen passats in efter dessa förutsättningar.

Planområdets areal är ca 47 ha.



Markägare

Planområdet är i privat ägo och det finns 15 enskilda fastigheter bebyggda med fritidshus. Grönytor och vägar inom planområdet ligger på Kungbäck 1:59 som är obebyggd inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Strategi för hantering av äldre detaljplaner

Miljö- och byggnämnden beslutade 2006-06-28:

- att ställa sig positiv till att lämna plantillstånd för områden med äldre detaljplaner med små byggrätter där helheten belyses i planarbetet.
- att där nämnden anser det viktigt för utvecklingen i området kan nämnden själv uppdra åt förvaltningen att ändra en äldre detaljplan.
- att uppmana bygglovshandläggarna att fram till det finns nya detaljplaner vara mycket restriktiva med avvikelser från gällande bestämmelser.

Miljöbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för del av Kungbäck 1:59 m fl **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att planområdet redan idag är detaljplanerat och utbyggt. Den föreslagna ökade byggrätten innebär möjligheter att uppgradera dagens fritidsboende till hus med helårsstandard. Markanvändningen som anges i föreslagna planhandlingar är i huvudsak densamma

som gällande detaljplan och nuvarande markanvändning. Utanför planområdet finns tre fasta fornlämningar, i övrigt berörs inga höga natur- eller kulturvärden. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Samråd har hållits med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. En miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte som nödvändig.

Riksintressen

Obrutna kusten

Hela kuststräckan i norra Bohuslän är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden, enligt miljöbalken 4 kap § 1, 2 och 3. Riksintresset går under benämningen obrutna kusten. Inom detta område får inga åtgärder ske som påtagligt påverkar eller skadar miljön. Turismens och friluftslivets intressen ska även de särskilt beaktas vid åtgärder inom området. Inga tyngre industrier eller liknande får uppföras.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. Utöver dessa finns även fyra övergripande miljömålsfrågor: *naturmiljön, fysisk planering och hushållning med mark och vatten samt byggnader, kulturmiljön samt hälsofrågor.*

I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

MKN för Utomhusluft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

MKN för buller

Människors hälsa kan påverkas negativt av buller. Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller infördes därför år 2004 (SFS 2004:675), men även som en följd av EU:s direktiv för bedömning och hantering av omgivningsbuller (dir 2002/49/EG). Genom förordningen ställs det krav på att buller från olika källor ska kartläggas och att åtgärdsprogram ska tas fram. Krav på kommunal bullerkartläggning finns för kommuner med mer än 100 000 invånare. Trafikverket ska år 2012 ha kartlagt buller från vägar med en trafiktäthet på mer än 3 miljoner fordon per år. Motsvarande siffra gällande tågtrafiken är 30 000 tåg per år. För Strömstads

kommun finns inget sådant kartläggningskrav utan istället hanteras åtgärder när problem uppmärksammas, som t.ex. vid klagomål eller vid detaljplanering.

MKN - Fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet. Faktorer som kan påverka miljökvalitetsnormerna för fisk och musselvatten är t ex gemensamma och enskilda avloppsanläggningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar utsedda. För varje av dessa vattenförekomster kommer miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.

350 meter söder om planområdet ligger kustområdet Yttre Dynekilen, som är ett havsområde i Västerhavet. Här har den ekologiska och kemiska statusen undersökts av Vattenmyndigheten för Västerhavet. Provtagningarna genomfördes år 2009 vid Lökholsbäcken. Dessa visade på en måttlig ekologisk status och en god kemisk status.

Strategisk plan för Strömstads kommun

I den Strategiska planen för Strömstads kommun, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2009-10-29, har nio utvecklingsområden pekats ut som kommunen ska arbeta aktivt med för att gynna den positiva utvecklingen av Strömstad. Två av dessa utvecklingsområden berör Kungbäck.

Boende

Tillgång till boende är en betydande del i att skapa tillväxt. Tidigare flyttade människor till orter med goda arbetsmöjligheter. Nu gäller det även för kommunerna att kunna erbjuda attraktiva bostäder i en trygg och stimulerande miljö. I Strömstad nyttjas många fastigheter för fritids- och delårsboende. Strömstads kommun ställer sig positiv till uppgradering av gamla fritidshusområden genom t ex ökade byggrätter samt förbättrade vatten- och avloppslösningar som möjliggör åretruntboende.

Natur

En av Strömstads starkaste attraktionskrafter är den storslagna och varierande naturen. Naturen inbjuder även till ett varierat och rikt friluftsliv för boende och besökare. Strömstads kommun ska arbeta för att värna och utveckla de natur- och friluftsvärden som gör Strömstad unikt.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2013, antagen av KF 2013-10-24, beskrivs mål för Kungbäck i detalj:

- Fortsatt förtätning och komplettering av bostadsbebyggelsen.
- Områdets värde för besöksnäringen ska kunna tas till vara.
- Utveckling av bostäder ska prövas i detaljplaner.
- Befintlig och tillkommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

I planen anges Kungbäck som ett av tre detaljstuderade delområden i kommunen. Redan när nu ersatt FÖP från 2003 antogs fanns ett stort intresse för nya bostäder och utökande av campingplatserna. I detaljstudien finns andra områden för större exploatering utpekade, men en förbättring av nuvarande förhållanden ses som positivt även för redan detaljplanelagda områden.

Fördjupad översiktsplan

I samband med antagandet av ny översiktsplan 2013 upphörde den befintliga fördjupade översiktsplanen för Hogdalsnäset att gälla. Arbetet med den nya fördjupade översiktsplanen för Norra Kustområdet påbörjades tidigare samma år.

Gällande detaljplaner

För del av Kungbäck 1:59 m fl finns en gällande detaljplan för fritidsändamål, fastställd 1962-06-20. Planen ger en byggrätt på 75 m² byggnadsarea per fastighet och medger en högsta tillåten byggnadshöjd på 3 meter.

Strandskydd

I Strömstad råder strandskydd vid havet, insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att säkra förutsättningarna vad gäller allmänhetens tillgänglighet samt att bevara djurlivet och växtligheten på land och i vatten.

Planområdet omfattas inte av strandskydd. I och med planläggningen återinträder dock strandskyddet automatiskt på ett generellt avstånd av 300 meter från strandlinjen då det utmed kusten i Västra Götalands län råder utökat strandskydd. I detaljplanen upphävs detta återinträdande strandskydd inom kvartersmark och gatumark eftersom marken redan är ianspråktagen.

Planprogram

Den nu aktuella planändringen har stöd i kommunens översiktliga planering och ett program kommer därför inte att tas fram.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-10-14 § 150 att lämna ett positivt planbesked för del av Kungbäck 1:59 m fl och att placera ärendet i prioritet 2.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-10-06 § 189 att lyfta planen del av Kungbäck 1:59 m fl till gruppen pågående planer.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-09-19 § 240 att godkänna planförslaget för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Miljö- och byggnämnden beslutade 2014-03-20 § 74 att godkänna samrådsredogörelse daterad 2014-03-20 och att uppdraga åt Plan- och byggavdelningen att fortsätta planarbetet utifrån de kommentarer som givits i samrådsredogörelsen samt att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan

Planeringsförutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett kuperat skogsparti där fastigheterna avskiljs av vegetation. Höjdskillnaden i området uppgår till 9 m där den lägsta punkten befinner sig 12 m och den högsta 21 m över havet. Området består huvudsakligen av barrskog med inslag av björk och asp. Markskiktet består av gräs med inslag av uppstickande berghällar som är kala eller klädda med tunn vegetation. Det finns även en stor och två mindre dammar i området. Den större dammen är orörd och har ett rikt djur och växtliv. Naturmarken inom detaljplaneområdet är inte lämplig att exploatera.

Geoteknik och radon

Skanska Sverige AB har 2013-02-13 tagit fram en bergteknisk besiktning med hänsyn till risken för ras av block och sten samt utförd radonmätningar på berghällar i området. Av utförd besiktning på plats bedöms det ej finnas naturliga bergslanter inom området där risk för ras föreligger.

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

Utförda radonmätningar i området visar på normalradonmark.

Fornlämningar/kulturminnen

En fornlämning finns i det sydvästra hörnet av planområdet (RAÄ-nummer: Hogdal 267:1), 28 m från husknuten på bostadshuset som ligger på Kungbäck 1:92. Riksantikvarieämbetet har beskrivit den som en fast fornlämning och lämningstypen är stensättning. Fornlämningen har ett skyddsavstånd på 15 meter som i planen prickmarkeras och därmed inte får bebyggas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är ett småskaligt sommarstugeområde som består av 15 tomter som är bebyggda med fritidshus i varierande utformning. Flera boende har förutom sitt fritidshus en mindre bod eller uthus uppfört som fungerar som bland annat förvaringsplats. Husen får enligt gällande detaljplan inte överstiga 75 m² byggnadsarea. Tomterna är dock väl tilltagna, ingen underskrider 1000 m² och vissa är närmare 2000 m². Vid framtagandet av en ny detaljplan skall större bygggrätter ges som gynnar utbyggnad och som kan leda till att området till viss del omvandlas till helårsboende. Planen ger möjlighet att utöka tomten Kungbäck 1:99 för att anpassa tomtgränsen till den befintliga sträckningen av vägen.

Offentlig service

Mellegårdens skola i Näsinge med fritids, förskola och grundskola med klasser i årskurs 1-6 är den skola som har ett upptagningsområde som berör Kungbäck. Högstadium och gymnasium finns i Strömstad. 300 meter från planområdet ligger en busstation varifrån det går skolbuss.

Kommersiell service

Service saknas med undantag av ett gårdsbageri och sommarbutiker vid campingarna. Närmsta livsmedelsbutik finns i Nordby.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är ett brett begrepp och innefattar en rad olika aspekter beroende på situation, funktion och person. Om den fysiska miljön är dåligt utformad kan det leda till problem för människor med olika funktionsnedsättningar (rörelse, syn, hörsel, allergi etc.) men för alla andra finns det perioder i livet när tillgängligheten är extra viktig som exempelvis när barnen är små och behovet av barnvagn är stort eller om olyckan är framme och man måste använda kryckor eller rullstol. Förbättrad tillgänglighet gynnar alla.

I PBL (Plan- och bygglagen) ställs övergripande krav på bebyggelsemiljön. I 2 kap 6 § PBL sägs att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. I PBL ställs också retroaktiva krav på enkelt avhjälpna hinder samt krav på tillgänglighet till tomter och allmänna platser. Krav vid nybyggnad och ändring av byggnader finns reglerat i Plan- och byggförordningen och Boverkets Byggregler.

Friytor

Inom planområdet finns inga anlagda lekområden, däremot är närheten till skogen högst påtaglig och naturen fungerar som lek- och rekreationsområde. Omkring 400 meter söder om planområdet ligger en badstrand.

Tomterna inom planområdet är också väl tilltagna för egna uteplatser och miljöer.

Inga förändringar planeras för friytorna inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Hogdalsmotet förbinder Hogdalsnäset i väster med väg E6. Hogdalsnäset nås med motorfordon via väg 1037 österifrån. Väg 1037.01, Kungsviksvägen, är allmän väg med Trafikverket som väghållare. Trafiken till planområdet leds via Kungsviksvägen till planområdet. Det kommer inte att ske någon ökning vad gäller trafikintensiteten på Kungsviksvägen i och med beviljandet av större byggrätter i planområdet utan belastningen kommer att vara densamma.

Vad gäller lokalgatorna så består de av två mindre grusvägar som leder in i planområdet med en bredd på vardera ca 2,7 meter. Mindre vändplatser finns i området för att möjliggöra vändning utan att köra in på tomtmark. För att säkerställa god framkomlighet och tillgänglighet för t ex räddningsfordon kommer den nya detaljplanen redovisa ett bredare vägområde på cirka 4,0 – 5,5 meter.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns inga avskilda gång- och cykelvägar utan gående hänvisas till att hålla sig på vägen. Då intensiteten vad gäller biltrafik och gående är låg fungerar detta. Den nya detaljplanen kommer inte att påverka rörelsemönstret i området nämnvärt.

Parkering

Parkering för både boende och besökare sker på respektive tomt inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I dagsläget har de 15 fastigheterna inom planområdet enskilda avlopp för att ta hand om spillvattnet. Under hösten 2013 har kommunalt VA-nät byggts ut i planområdet och fastigheterna har nu möjlighet att ansluta sig.

Dagvatten

I samband med att kommunalt vatten och avlopp byggts ut i området har också en dagvattenledning lagts ner. Dagvattnet inom området hanteras idag lokalt men en utbyggnad med större tak ger ett snabbare flöde och för att inte påverka kringliggande diken längs den allmänna vägen leds därför delar av dagvattnet från tak bort via denna ledning. Ledningen mynnar strax väster om badplatsen vid Kungsviks camping.

Värme

Uppvärmning av husen sker enskilt för respektive hus. Vid val av uppvärmningssätt skall Strömstads kommuns policy för småskalig eldning med fasta bibränslen följas.

Avfall

Avfallshanteringen inom bostadsområdet ska följa gällande normer inom Strömstads kommun. Sophämtning kommer att ske vid respektive fastighet. Återvinningscentral för sorterat avfall och grovsopor finns på Österöd.

Förslag till utformning/Planens huvuddrag

Planens syfte är att se över den gamla detaljplanen för att medge större byggrätter. Större byggrätter ska möjliggöra för fler åretruntboenden som i sin tur gör att området blir mer levande, även på vintern. Ytmässigt finns möjligheten att inom varje enskild tomt tillåta större byggrätter än vad som är fallet idag (75 m²). I den nya detaljplanen ska prickmarkens utbredning på varje enskild tomt ses över och byggrätter medges på 130 m² och med en nockhöjd på 6,5 m. Området har idag karaktär av ett glest bebyggt fritidshusområde och det är viktigt att denna karaktär inte försvinner med alltför stora hus, därav begränsningen till 130 m². Minsta tomtstorlek kommer att vara 1100 m². De större byggrätterna kommer att leda till bättre boendestandard i området och på längre sikt finns förhoppningar att permanentboende ska uppkomma. Vid ombyggnation, tillbyggnad eller vid uppförande av uthus får inte marknivån förändras i någon större utsträckning. Marken ska så långt det är möjligt bibehållas i befintlig marknivå och endast mindre förändringar får genomföras.

Lokalisering och utformning av byggnader skall ske med hänsyn till naturmiljön i området. Placering, proportioner, material och färger ska anpassas till skogslandskapet i området.

Konsekvenser

Hållbar utveckling

Då den nu aktuella planen endast innebär en utökning av befintliga byggrätter har den mycket liten påverkan på en hållbar utveckling. Att nyttja befintliga fastigheter effektivare kan dock ses som ett hållbart nyttjande. Samtidigt som planarbetet pågår en översyn av de enskilda avloppsanläggningarna och inkoppling till kommunalt avloppsnät, detta främjar också en hållbar utveckling.

Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för del av Kungbäck 1:59 m fl **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan och ingen MKB behöver tas fram. Samråd har hållits med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. En miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte som nödvändig.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänsten

I och med utbyggnad av vägnätet inom planområdet ökar tillgängligheten för räddningstjänsten.

Vid infarten till området finns en brandpost vilken bedöms kunna tillgodose behovet av brandvatten för området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Samråd	december 2013
Granskning	maj 2014
Antagande	oktober 2014
Laga kraft	november 2014

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla.

Enligt Plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år och startar då detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman, men om det finns särskilda skäl så kan någon annan vara huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de allmänna platserna.

Planområdet nyttjas främst för fritidsboende och planområdet har sedan tidigare haft enskilt huvudmannaskap, vilket även närliggande liknande områden har. På grund av nämnda motivering så ska Strömstad kommun inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är det.

I området finns en gemensamhetsanläggning, Kungbäck ga:3, som förvaltas av Kungsviks samfällighetsförening. Planen innebär ingen förändring för möjligheterna att Kungsviks samfällighetsförening fortsatt ska förvalta den allmänna platsen, däremot bör en del förändringar ske av Kungbäck ga:3 vid genomförandet av detaljplanen. Mer information om detta finns under kommande rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen

Utbyggnad:

Vägar	Fastighetsägarna inom planområdet
Vatten och avlopp	Strömstads kommun
Dagvatten	Strömstads kommun
Naturmark	Fastighetsägarna inom planområdet
Kvartersmark	Enskilde fastighetsägaren

Ansöka om lantmäteriförrättning:

Anläggningsförrättning	Samfällighetsföreningen (efter beslut på föreningsstämma)
Fastighetsreglering	Berörda fastighetsägare
Avstyckning	Berörd fastighetsägare

Ansvariga myndigheter

Bygglov söks hos Miljö- och byggnämnden Strömstads kommun. Fastighetsbildning och anläggningsförrättning söks hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamma ytor och anläggningar, omprövning av Kungbäck ga:3

Sedan tidigare finns det en gemensamhetsanläggning i området, Kungbäck ga:3, som består av grundvattenanläggning, grönområden, vägar och bryggor mestadels inom planrådets gränser. Kungbäck ga:3 förvaltas av Kungsviks samfällighetsförening. Vid genomförandet av detaljplanen ändras delvis behovet och förutsättningarna för vad som bör vara gemensamt och Kungbäck ga:3 bör anpassas efter detta. Beroende på val av lösning kan nuvarande reglering av gemensamma ytor och anläggningar i form av Kungbäck ga:3 komma att ändras eller bytas ut mot exempelvis en eller flera nya gemensamhetsanläggningar och/eller en marsksamfällighet. Diskussion om detta tas lämpligen med Lantmäterimyndigheten i samband med förrättning. Kungsviks samfällighetsförening kan fortfarande vara förvaltare av anläggningarna.

Detaljplanen innebär en minskning av allmän platsmark natur jämfört med tidigare detaljplan då en mindre bit lagts ut som kvartersmark i anslutning till Kungbäck 1:99. Kungbäck ga:3 har sedan tidigare utrymmesservitut i nämnda allmänna platsmark, av denna anledning bör Kungbäck ga:3 omprövas för att endast omfatta den ytan som detaljplanen medger allmän plats för. Kungbäck ga:3 måste omprövas om kvartersmarken ska överföras till Kungbäck 1:99 vilket medges i detaljplanen enligt nedan rubrik. Planen medför ingen förändring för planområdets fastighetsägares möjligheter att lösa in den allmänna platsmarken till en marksamfällighet, så kan dock fortsatt ske om överenskommelse träffas med fastighetsägarna till Kungbäck 1:59.

Detaljplanen medför en möjlighet att delvis flytta och bredda vägarna. Kungbäck ga:3 omfattar inte dessa eventuella framtida anläggningar utan bör omprövas att gälla för vägändamål enligt detaljplanens redovisning vid ett plangenomförande.

Fastighetsreglering, utökning av Kungbäck 1:99

Fastighetsägarna till Kungbäck 1:99 kan för att utöka sin fastighet, med i planen angränsande kvartersmark, ansöka om fastighetsreglering med Kungbäck 1:59. Lämpligen sker fastighetsregleringen med stöd av en överenskommelse mellan fastighetsägarna, men fastighetsregleringen kan prövas av Lantmäterimyndigheten även utan en sådan. Prövningen kan tas upp genom att ansökan sker av endera fastighetsägaren. Således kan prövning av Lantmäterimyndigheten ske för att biten kvartersmark överförs genom fastighetsreglering till Kungbäck 1:99 oavsett om ägarna till fastigheten vill detta eller inte.

Minsta tomtstorlek & avstyckning av ytterligare fastigheter

För att behålla den luftiga känslan mellan husen i området har en bestämmelse om minsta tomtstorlek satts (1100kvm), en sådan finns även i den befintliga byggnadsplanen (1000kvm). Detaljplanen medger därmed ingen större förändring beträffande möjligheten att avstycka ytterligare fastigheter jämfört med den befintliga byggnadsplanen. Med nuvarande fastighetsindelning medges inga nya fastigheter, om däremot mark överförs från en fastighet till en annan så kan det vara så att den fastigheten kommer att överstiga 2200kvm och att det därmed utifrån bestämmelsen om minsta tomtstorlek inte finns några hinder vid ansökan om avstyckning. På grund av den minskade ytan prickmark ökar möjligheterna att placera byggnation. Detta kan förändra möjligheten, jämfört med befintlig byggnadsplan, att avstycka ytterligare fastigheter. Nämnas skall att det inte är detaljplanens syfte att påverka möjligheten till avstyckning som regleras i befintlig byggnadsplan och prövas efter ansökan av Lantmäterimyndigheten.

Förordnande enligt 113 § BL

Planen möjliggör att fastigheten Kungbäck 1:99 kan utöka sin fastighet genom att ca 150 m² regleras från Kungbäck 1:59 till 1:99. Se karta nedan. På plankartan redovisas förslag till ny fastighetsgräns. Detta föranleder att 113§-förordnandet tillhörande gällande detaljplan behöver upphävas för denna markyta.

113§-förordnandet som gäller för den nedan markerade ytan har idag ingen funktion då den idag nyttjas av angränsande fastighet. Tanken var tidigare att området skulle utgöra vägmark men vägen har blivit utbyggd i ett annat läge.



På ovanstående karta markeras området, där förordnandet avses upphävas, med ett skrafferat område.

Efter samrådet kring detaljplanen har kommunen 2014-04-08 hemställt hos Länsstyrelsen om att upphäva förordnandet i denna del.

Tekniska frågor

Gator

Under planarbetet har vägarna i området breddats enligt planförslaget. Vägarna är nu cirka 4-5,5 meter breda.

Vatten och avlopp

Området har under hösten 2013 byggts ut med kommunalt vatten och avlopp och fastigheterna har nu möjlighet att ansluta sig till detta.

Ekonomiska frågor

Utbyggnadskostnader allmän plats

Kostnaden för eventuell framtida utbyggnad av allmän platsmark finansieras av huvudmannen, det vill säga av fastighetsägarna inom planområdet. Fördelning av kostnaderna vid framtida utbyggnader sker med stöd av de andelstal för en gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet som Lantmäterimyndigheten beslutat om, dock bara om beslutet omfattar anläggningarna. Det är även av denna anledning angeläget att inför ett plangenomförande, med utbyggnad av vägar med mera, ompröva Kungbäck ga:3 för att få rättvisa andelstal för de ytor och anläggningar som ska vara gemensamma vid ett plangenomförande.

Framtida driftskostnader allmän plats

Driftskostnader bekostas av huvudmannen, fördelning sker med stöd av de andelstal för en gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet som Lantmäterimyndigheten beslutat om.

Lantmäteriförrättning, förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten debiterar förrättningskostnader per nedlagd timme och ärende enligt gällande lantmäteritaxa. Förrättningskostnaden ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Om den sökta åtgärden inte går att genomföra drabbas dock alltid sökanden av hela kostnaden.

För anläggningsåtgärder bör Lantmäterimyndighetens beslut bli att fastighetsägarna inom planområdet får stå för förrättningskostnaderna.

För utökning av Kungbäck 1:99 genom fastighetsreglering bör Lantmäterimyndighetens beslut bli att Kungbäck 1:99 får stå för dessa.

En överenskommelse om annat betalningsansvar sakägarna emellan kan eventuellt åsidosätta ovan gjorda bedömningar och ligga till grund för Lantmäterimyndighetens kostnadsfördelningsbeslut.

Lantmäteriförrättning, ersättningsbeslut

Förutom förrättningskostnader innebär oftast lantmäteriförrättningar att ersättningsbeslut ska fattas av Lantmäterimyndigheten. Så kan vara fallet om mark överförs från en fastighet till en annan genom fastighetsreglering eller om mark upplåtes eller inlöses för en gemensamhetsanläggning, marksamfällighets behov.

Är sakägarna överens om ersättning så ska normalt denna ersättning ligga till grund för Lantmäterimyndighetens beslut. Kan sakägarna inte enas om en ersättning värderar Lantmäterimyndigheten intrånget enligt aktuella lagrum som hänvisar till Expropriationslagens regler om ersättning. Ersättningen ska motsvara den marknadsvärdesminskning +25% som en sakägares registerenhet (fastighet, samfällighet, gemensamhetsanläggning) lider skada samt eventuell annan ersättning för övriga skador som kan uppstå på grund av åtgärden. Mark som på ett eller annat sätt bidrar till utformningen av en tomt för enskilt bebyggande ska ersättas enligt principen att förutom att avträdaren kompenseras för sin värdeförlust ska även värdet för tillträdaren fördelas mellan avträdare och tillträdare.

Ersättning bedöms inte behöva utgå för det faktum att Kungbäck ga:3 omprövas att gälla en mindre yta och/eller ett större vägområde.

Ersättning kan behöva utgå från fastighetsägarna i planområdet till Kungbäck 1:59 vid en eventuell inlösen av en marksamfällighet för de allmänna platserna.

Ersättning kan behöva utgå från Kungbäck 1:99 till Kungbäck 1:59 vid fastighetsreglering med syfte att utöka Kungbäck 1:99.

Administrativa frågor

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Revidering

Efter granskning har planhandlingarna reviderats:

- Tekniskt PM (Bergsbesiktning) har lagts till i listan på handlingar i planbeskrivningen och på plankartan.
- Då strandskyddet återinträder vid planläggningen har en bestämmelse om att upphäva det inom kvartersmark lagts till på plankartan. En beskrivning av detta har lagts till i planbeskrivningen.
- Kravet på exploateringsavtal har tagits bort från planbeskrivningen eftersom det inte bedöms finnas något behov av detta.
- Ett stycke om huvudmannaskap i genomförandebeskrivningen har formulerats om för att bli tydligare.

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2014-04-24, Reviderad 2014-08-28

Elin Solvang
Planeringsarkitekt