

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av KF 2008-10-30

Laga kraft 2010-10-14

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

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter AB

2007-08-31

Reviderad 2008-05-29

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan.

Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat.

- |                          |                               |              |
|--------------------------|-------------------------------|--------------|
| ■                        | Programsamråd                 | maj 2004     |
| ■                        | Plansamråd 1                  | maj 2005     |
| ■                        | Plansamråd 2                  | januari 2006 |
| ■                        | Utställning                   | augusti 2007 |
| <input type="checkbox"/> | MBN godkännande för antagande |              |
| <input type="checkbox"/> | KF beslut om antagande        |              |
| <input type="checkbox"/> | Laga kraft tidigast           |              |

### 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

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna svarar för iordningställande och drift av vägar och grönområde (allmän plats) inom planområdet. I Strömstads kommun förekommer kommunalt huvudmannaskap bara centralt i Strömstad. Planområdet ligger inom ett område där vägnätet sedan tidigare står under enskilt huvudmannaskap eller utgörs av allmän väg. Planen har därför enskilt huvudmannaskap.

### Ansvarsfördelning mellan olika aktörer

#### Markägaren/exploatören

- iordningställer vägar och andra allmänna platser
- avstyckning av tomter
- inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsföreningar
- bygger ut det lokala VA-nätet

## **Kommunen**

- anlägger huvudledning för VA fram till och genom planområdet
- övertar VA-nätet fram till tomtgräns och svarar därefter för drift och underhåll

## **Tomtköparen**

- söker bygglov för bostadshus
- ansvarar för drift och underhåll av de vägar och andra gemensamma anläggningar som inrättats som gemensamhetsanläggning
- ansvarar genom gemensamhetsanläggning för skötsel av natur- och parkmark
- ansvarar genom gemensamhetsanläggning för skötsel av träden i Lindräckans bäckravin

## **Avtal**

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar:

- anläggande av VA-anläggning fram till tomtgräns
- drift av VA-anläggning fram till tomtgräns
- anslutningsavgifter
- principer för planområdets anslutning till det kommunala VA-nätet
- exploatörens andel i kostnaderna för den uppgradering av VA-anläggningen mellan Strömstad och Hogdalsnäset som behövs för att planområdet ska kunna anslutas.
- tidplan för projektering och utförande av VA-åtgärder
- principer för omhändertagande av dagvatten
- trafikförbättringsåtgärder på allmänna vägar
- markupplåtelse för gemensamhetsanläggningar avseende allmän platsmark
- upplåtelse av ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar för vatten och spillvatten
- ombesörjande av inrättande av gemensamhetsanläggningar i den omfattning som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen
- geotekniska åtgärder som föranleds av detaljplanen
- anläggande av lokalvägar, gc-vägar parkeringsplatser samt grönytor inom allmän platsmark och kvartersmark
- principer för anläggande av erforderlig el- och teleförsörjning inom planområdet
- flytt av befintlig ÅV-central till plats utanför planområdet
- utbyggnad och drift av parkering/båtuppläggningsplats
- uppvärmningssystem för helårsboende inom planområdet
- tekniska föreskrifter som skall tillämpas vid åtgärder föranledda av detaljplanen
- säkerhet för exploatörens åtagande

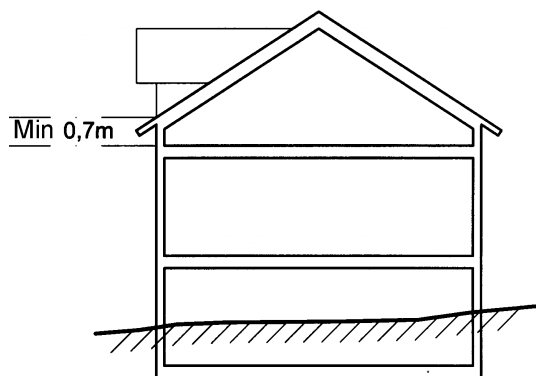
Avtal har träffats mellan kommunen och Vägverket avseende de åtgärder som skall utföras på det allmänna vägnätet som en följd av detaljplanen.

## **Lov**

Anläggande av parkeringsplatser för mer än en fastighets behov kräver marklov och bygglov. I bygglovet för den nordvästra parkeringen ska villkoras med anläggande av skyddande vegetation runt parkering.

## TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

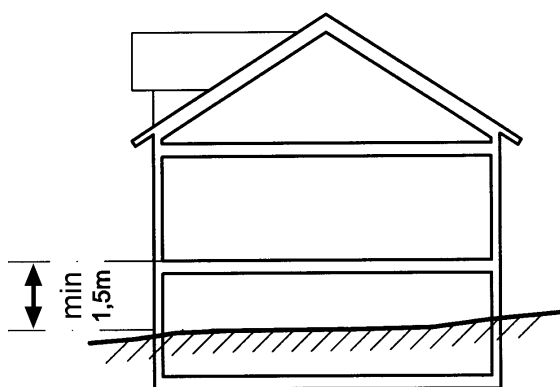
Planen innehåller byggrätter som begränsade med avseende på hur många våningar som får byggas. I detta sammanhang definieras en våning på följande sätt:



**Vind** räknas som våning om...

skärningslinjen mellan fasad och takplan ligger mer än 0,7 m över vindsbjälklaget.

OBS! En kupa såsom på bilden innebär att vinden räknas som våning. Enstaka takkupor kan ev. anses vara mindre avvikelser enligt PBL 8:11 sista stycket.



**Källare** räknas som våning om...

golvet ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå.

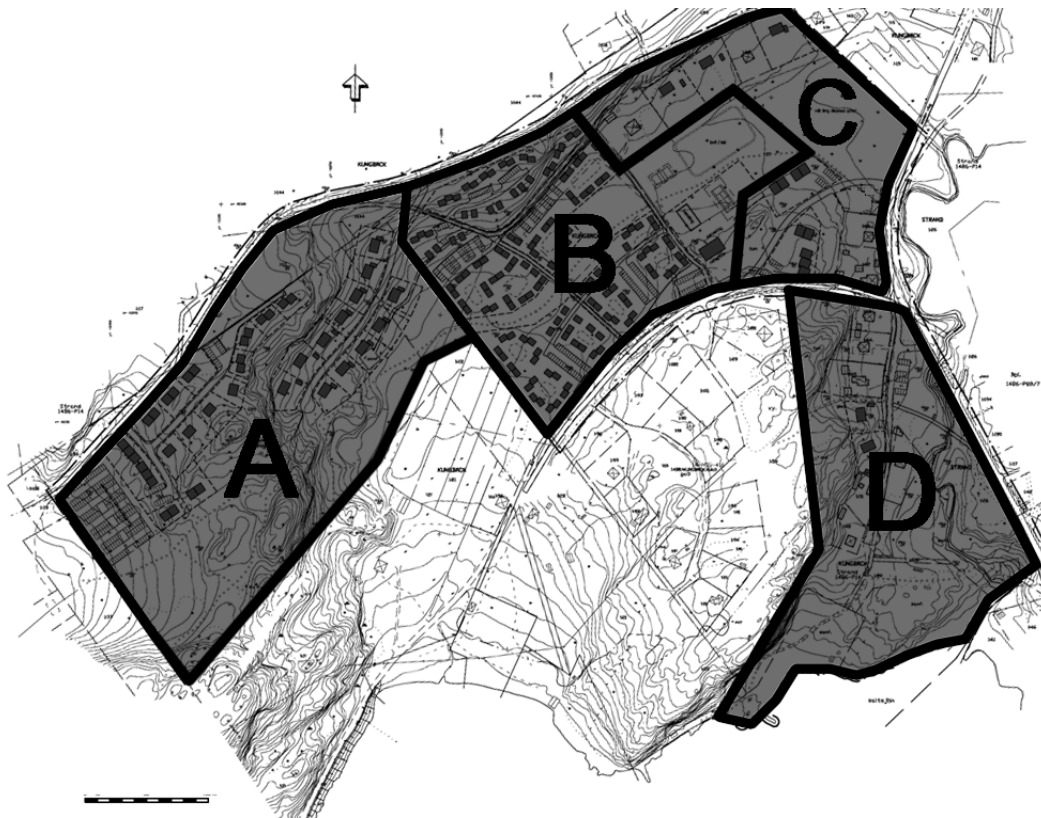
## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Då planen har enskilt huvudmannaskap ska fastighetsägarna själva förvalta vägar, grönområden och dagvattenledningar inom planområdet. Detta görs genom att s.k. gemensamhetsanläggningar inrättas där de fastighetsägare som nyttjar en väg eller ett grönområde ingår.

Inom planområdet finns idag befintliga samfälligheter och servitut för vägar, grönområden och parkeringsplatser. Den befintliga GA:3 (Kungsviks samfällighetsförening) förvaltar vägar, grönområden och vattenanläggningar inom planområdet. GA:2 (Stensvik-Kongbäck vägsamfällighet) förvaltar Stensviksvägen. Planområdet belastas av flera servitut till förmån för bl a vägar och strandområden. Det finns även rättighetsinnehavare för kraftledningar (Fortum) samt för allmän väg (Vägverket). Planens genomförande får konsekvenser för flera av dessa.

Lantmäteriet skall i samband med ny fastighetsbildning göra en översyn av befintliga servitut och samfälligheter. Nya gemensamhetsanläggningar och även samfällighetsföreningar bildas genom beslut i en förrättning. Gemensamhetsanläggningar bildas med fördel i samband med att de enskilda tomterna avstyckas till egna fastigheter.



Karta som visar planområdet indelat i olika förvaltningsområden.

### Grönområden och vägar

Grönområdena inom planområdet förvaltas idag till största delen av Kungsviks Vägförening, GA:3.

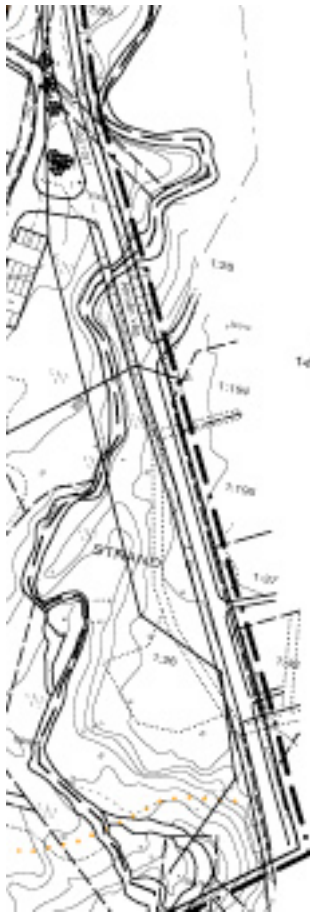
Då planen omfattar ett stort område med olika förutsättningar och där den enskilda bostadstomtens tillfartsväg och närekreationsområde varierar är det lämpligt att planområdet indelas i olika förvaltningsområden. Uppdelningen bör inte drivas för långt då förvaltningen underlättas om ett större antal fastighetsägare kan bilda en förening för att ombesörja förvaltningen av vägar och grönområden.

Ett förslag till indelning i förvaltningsområden redovisas ovan. Fastigheterna inom respektive område (A-C) ingår i samma gemensamhetsanläggning och fastighetsägarna förvaltar vägar och grönområden inom respektive område genom en samfällighetsförening.

Samtliga utfarter mot Stensviksvägen berör den befintliga GA:2 (Stensvik-Kongbäck vägsamfällighet). Den mellersta utfarten berör även en mindre del av fastigheten Kungbäck 1:144. Nybildade vägområden och utfarter inom denna del av planområdet kommer att ingå i Kungbäck GA:2:s förvaltningsområde. Samtliga tomter som nybildas i nordväst skall anslutas till den befintliga Kungbäck GA:2.



Utfarterna mot Kungsviksvägen berör i första hand allmän väg 1037.01. Avtal har skrivits mellan kommunen och Vägverket avseende utformning av de nya utfarterna som berör allmän väg.



Planens genomförande innebär att en cykel- och gångväg kommer att anläggas längs med Kungsviksvägen mot Lökholmen. GC-vägen kommer att anläggas i anslutning till bilvägarna inom området för att påverka befintliga fastigheter i så liten omfattning som möjligt.

Längs med Lökholmsvägen ligger cykelbanan inom vägområdet för väg 1037. Ett mindre intrång utöver detta på fastigheten Strand 1:26, kan vara nödvändigt i anslutning till den stenbro som ligger i den norra delen av fastigheten.

Bilden till vänster illustrerar dragningen av GC-vägen i anslutning till väg 1037.

Vid anläggande av GC-väg, promenadstigar och strandpromenad inom planområdet berörs ytterligare några befintliga samfälligheter och servitut. Som nämnts under rubriken *Gemensamhetsanläggningar och servitut* på sidan 3, är en översyn av dessa nödvändig i samband med plangenomförandet.

### Marköverföringar

Vid infarten till den östra delen av område A, se förvaltningskarta på sidan 4, behöver en del fastighetsregleringar göras för att planen ska kunna genomföras. Bilden nedan visar de regleringar som behöver göras om planen ska kunna genomföras på det sätt som illustrationskartan redovisar:



Område **A** överförs från Kungbäck 1:144 till Kungbäck 1:22

Område **B** överförs från samfällad väg till Kungbäck 1:22

Område **C** överförs från Kungbäck 1:59 till Kungbäck 1:22

Område **D** överförs från Kungbäck 1:22 till Kungbäck 1:59

Område **E** överförs från Kungbäck 1:22 till Kungbäck 1:59

Område **F** överförs från samfällad vattentäkt till Kungbäck 1:59.

Område **G** ligger inom fastigheten 1:59 men kommer att regleras i den pågående detaljplanen för Kungsviks Camping (Kungbäck 1:21, 1:22 m fl).

Planen stödjer vidare mindre utökningar av de befintliga bostadsfastigheterna **Kungbäck 1:79** och **Kungbäck 1:47**, i det senare fallet för att befintligt uthus i sin helhet ska ligga

inom fastighetens gränser.

Detaljplanen medger även mindre utökningar av fastigheterna Kungbäck 1:64, 1:65 och 1:68. Överlåtelse sker från Kungbäck 1:59.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Vid anslutning till det kommunala vatten- och spillvattenavlopps nätet skall anslutningsavgifter samt förbrukningsavgifter erläggas enligt den för tidpunkten gällande kommunala VA-taxan. För stugområdet skall lägenhetstaxa tillämpas.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattenavlopps nätet. Kommunen utför vatten- och spillvattenavloppsledningar och därmed sammanhängande anläggningar fram till exploateringsområdet samt huvudledningar genom exploateringsområdet fram till avloppspumpstation 2 med nödutloppsledning i recipient. Övriga ledningar och pumpstationer inom exploateringsområdet, det s.k. internnätet, utförs av bolaget.

Efter det att vatten- och spillvattenavlopps anläggningar fram till tomtgräns som utförts av bolaget slutbesiktigats och godkänts övergår dessa med äganderätt till kommunen.

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter, Hunnebostrand  
Reviderad 2008-05-29

2007-08-31



Anna-Karin Sjölen  
Arkitekt