

**PLANBESKRIVNING**  
**Detaljplan för del av KUNGBÄCK 1:38 m fl**

**STENSVIK**

**ANTAGANDEHANDLING**

**Upprättad 2021-12-01**

**Reviderad 2022-03-23**



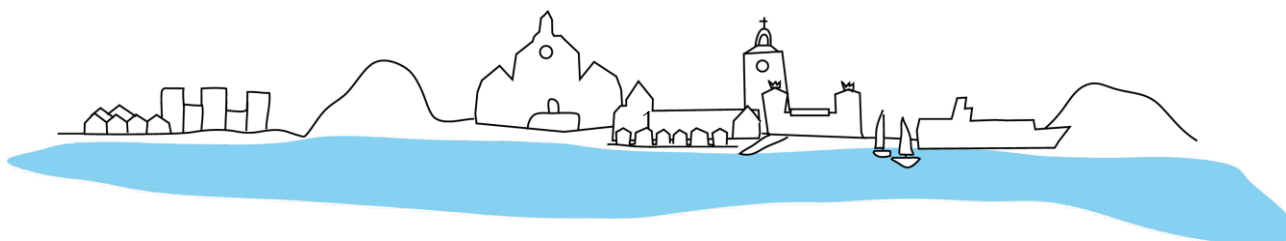
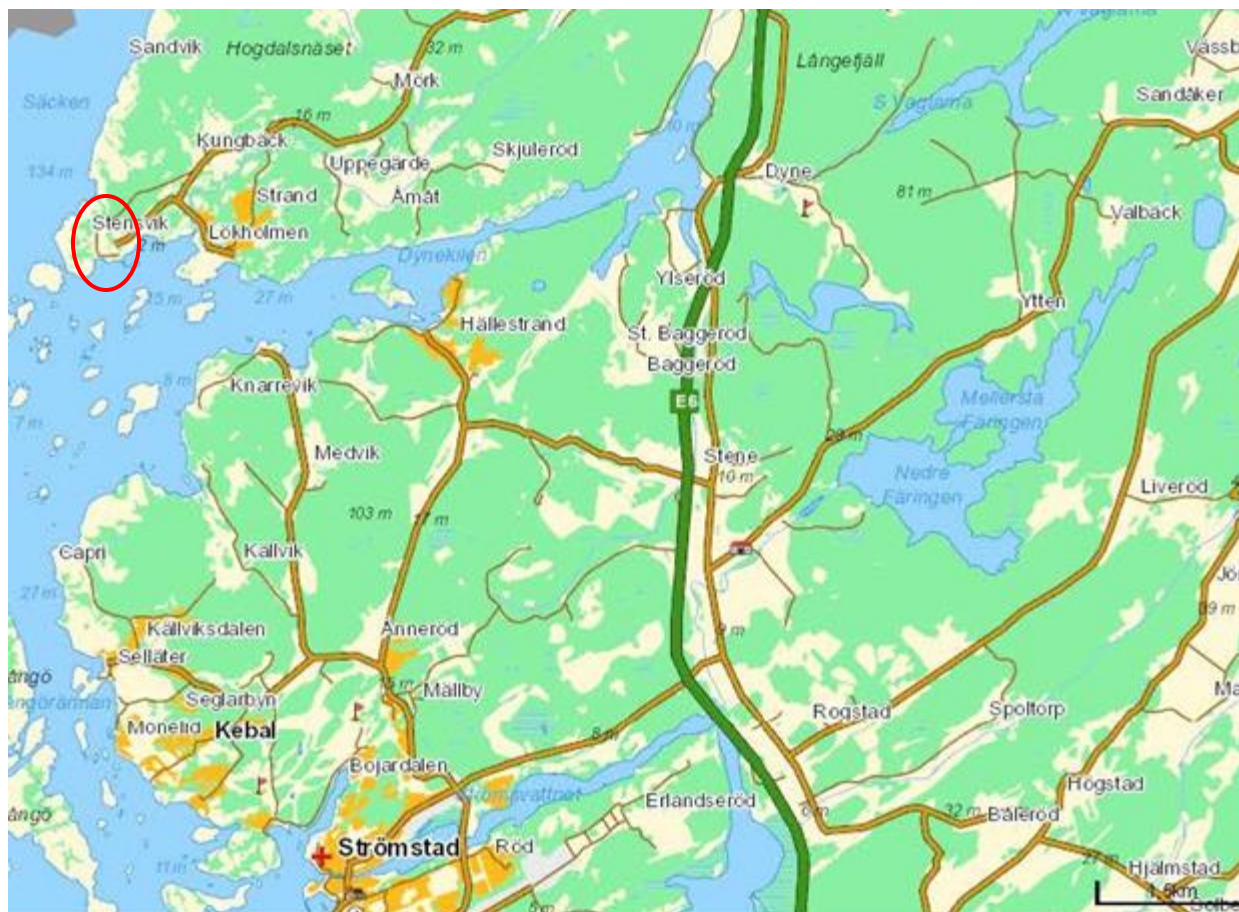
Diarienummer MBN-2018-1782  
Plan- och bygglagen: 2010:900  
BFS 2014:5 –DPB 1



**STRÖMSTADS  
KOMMUN**

## SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget på yttersta delen av Hogdalsnäset i Strömstads kommun. Området innefattar Stensvik, som tidigare var ett aktivt fiskeläge. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av småhus genom att utnyttja redan avstyckade fastigheter och förtätning av befintliga fastigheter, på ett sådant sätt att karaktären i området bevaras. Bebyggelsen ska vara enbostadshus med standard för åretruntboende. Planen innehåller 15 bebyggda småhusfastigheter och 15 nya fastigheter för bostadsbebyggelse. Dessutom ingår natur, park och vattenområde. En fri- och lektyta är placerad centralt i planområdet. Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag	3
Läge, areal och markägare	3
Handlingar	4
<b>2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
Översiktliga planer	5
Gällande detaljplaner	5
Miljöbedömning	6
<b>3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>7</b>
Naturmiljö	7
Hasselsnok	8
Riksintressen och skyddade områden	9
Bebyggelse	11
Byggnadskultur och gestaltning	13
Fornlämningar/kulturminnen	13
Rekreation och friluftsliv	13
Service	14
Kommunikationer	14
Mark och vatten	15
Teknisk försörjning	15
Miljö kvalitetsnormer MKN	16
<b>4. PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>17</b>
Bebyggelse	17
Utformning av bebyggelse	17
Bygglösbefriade åtgärder	20
Natur och rekreation	20
Skydd för hasselsnok	21
Gatunät och trafik	25
Geoteknik och berg	29
Strandskydd	31
Övrig infrastruktur	31
<b>5. KONSEKVENSBESKRIVNING</b> .....	<b>35</b>
Riksintressen	35
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. MB	36
Grön infrastruktur	36
Hasselsnok	36
Ekosystemtjänster	38
Natura 2000	38
Miljö kvalitetsnormer, MKN	38
Nollalternativet	39
Havsutsikt	39
<b>6. GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>42</b>
Organisatoriska frågor	42
Avtalsrättsliga frågor	43
Fastighetsrättsliga frågor	44
Tekniska frågor	55
Ekonomiska frågor	56
Handläggning och medverkande tjänstemän	56
Revideringar inför antagande	57

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för del av Kungbäck 1:38 m fl STENSVIK

## PLANBESKRIVNING

---

### 1. INLEDNING

#### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av småhus genom att utnyttja redan avstyckade fastigheter och förtätning av befintliga fastigheter, på ett sätt som anknyter till karaktären i området och säkerställer en långsiktig god livsmiljö för hasselsnoken i området. Planförslaget innehåller 15 befintliga enbostadshus och 15 nya fastigheter för enbostadshus med helårsstandard. En lekplats är placerad centralt i planområdet. Planen omfattar också kringliggande vägar, natur och vattenområde.

#### Läge, areal och markägare

Planområdet är beläget på yttersta delen av Hogdalsnäset. Området innefattar Stensvik, som tidigare var ett aktivt fiskeläge. Det ligger ca 20 km från Strömstads centrum och ca 12 km från Nordby köpcentrum. Planområdet avgränsas mot en bergskant i väster, bebyggelse i norr och skogs- och hållmarksområde åt öster. Åt söder avgränsas området av ett vattenområde. Området omfattar ca 10 ha varav ca 2 ha utgör vattenområde. Inom planområdet är alla bostadsfastigheter privatägda. Bebyggelsen har bildats genom att gårdarna Kungbäck 1:19, 1:37, 1:38 och har avstyckats med villafastigheter från 1900-talets början och fram till idag. Strandområdet och vägen genom området är samfällda.



*Planområdet är markerat med en röd linje.*

## Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen bifogas illustrationskarta och denna planbeskrivning. Efter samråd upprättas en samrådsredogörelse över inkomna synpunkter. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning med bilaga
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Särskild sammanställning till miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar:

- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo, 2013-06-18
- Bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning, Bergab, 2016-03-24
- Naturinventering, Rio Kulturkooperativ, Naturrapport 2013:2
- Habitatkartering och förslag till skyddsåtgärder för hasselsnok, Naturcentrum AB, 2022-03-04
- Dagvattenutredning, Sweco, 2021-02-26
- Väg- och trafikutredning, Lincona, 2014-04-10

## 2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, anges att markanvändningen för planområdet är komplettering med i huvudsak nya bostäder.



*I delområdeskartan över Hogdalsnäs i FÖP Norra kustområdet (Rådhuset Arkitekter), är planområdet utpekad som utredningsområde för bostäder (röd gräns)*

Kommunens fördjupning av översiktsplanen, FÖP Norra kustområdet från 2017, pekar ut Stensvik som ett utredningsområde för bostäder. Planen anger att utbyggnad av bostäder i samlad form får prövas genom detaljplan. Området bedöms enligt den fördjupade översiktsplanen kunna rymma 15-20 nya bostadstomter som kan tillkomma genom förtätning av befintlig bebyggelse. Ingen ny bebyggelse eller andra anläggningar får tillkomma innan detaljplanen är antagen. Planen anger även att den glesa bebyggelsestrukturen ska behållas i möjligaste mån och att de centralt belägna parkeringsytorna bör kunna nyttjas för bostadsbebyggelse. Nya hus bör placeras så att utsiktsförhållanden från befintliga fastigheter påverkas så lite som möjligt. Byggrätter bör vara av storlek som medger åretruntboende. I fördjupningen anges även att det öster om utredningsområdet finns förekomst av hasselsnok. Utgångspunkten i den fördjupade översiktsplanen är att bebyggelseutvecklingen i första hand ska ske inom de utredningsområden som pekas ut i planen.

### Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Öster om planområdet finns ett flertal gällande och pågående detaljplaner.

## **Miljöbedömning**

En undersökning av betydande miljöpåverkan samt underlag för avgränsningssamråd tillhörande detaljplan för del av Kungbäck 1:38 m fl har tagits fram av Strömstads kommun, daterad 2018-11-12. Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Planen ska därför genomgå en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram enligt 6 kap MB i dess lydelse efter 1 januari 2018. Motivet till bedömningen är att det inom området finns habitat och observationer av hasselsnok, en art som har skydd enligt 8 kapitlet i miljöbalken. Bedömningen var att det finns risk för påverkan på hasselsnokens livsmiljöer vid ett genomförande av detaljplanen.

I samråd med länsstyrelsen har MKB:n avgränsats till att behandla artskydd, påverkan på övrig värdefull naturmark, grön infrastruktur samt ekosystemtjänster. Geografiskt behandlas i huvudsak planområdet. För aspekterna hasselsnok och grön infrastruktur beaktas även ett större område, det så kallade influensområdet.

### 3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Naturmiljö



Planområdet utgörs av en dalgång som omges av skogs- och hållmarker i väster, norr och öster. I söder finns en sandstrand och en havsvik. Dalgången är bebyggd med villor och en stor del av området utgörs av tomtmark. Mellan tomterna finns stora ytor med öppen, slagen gräsbevuxen mark som tidigare varit jordbruksmark, men som idag används som parkeringsplatser. En asfalterad väg löper genom området fram till stranden i söder, och vidare förbi stranden till en småbåtshamn och en camping i öster.

I norra kanten av planområdet finns ett område med skogsmark som ansluter till befintlig väg och bebyggelse. Skogen utgörs här av en högvuxen blandskog av ek, björk och asp. I fältskiktet växer bland annat gräs, gökärt, ekorrbär, liljekonvalj och örnbräken. Delar av marken är tätt bevuxen med sly. Nordöstra hörnet av planområdet utgörs av ett hygge.

Inom de plana gräsbevuxna ytorna i norra halvan av planområdet finns ett par öppna diken där det växer fuktgynnade arter.



I väster avgränsas planområdet av en brant bergskant mot hållmarkerna på berget ovanför. Nedanför berget kantas branten av lövskog. I söder är denna relativt tät och består främst av asp, björk och rönn. Längre norrut kantar delar av denna skog befintliga trädgårdar och här växer bland annat enstaka stora ekar. Här har ett område med randekskog lokaliserats. Det innehåller en grupp med ekar som växer nära berget, och ett ekdominerat smalt skogsbestånd med buskar och yngre träd i buskskiktet.

Södra delen av planområdet domineras av befintliga bostadshus och trädgårdar, slagna gräsbevuxna ytor samt öppna ytor igenvuxna med bland annat vass och älggräs. Längst ner i söder finns stranden med brygga, sandstrand och klippor samt äldre sjöbodrar och verksamhetslokaler. Inga högre naturvärden finns i denna del av området.

Östra delen av planområdet gränsar till ett område som utgörs av hållmark och berg. Där ligger också en av de ursprungliga gårdarna. I den östra delen av planområdet löper en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning ned mot strandområdet. Marken till öster om planområdet utgörs av hållmark med ljung och små och stora stenblock. I större sänkor finns bestånd av främst ek, tall och björk, som ofta är täta och svärgenomträngliga. En stenmur löper i södra delen av planområdet. Den öppna gräsytan i anslutning till ekrandskogen används i dag till parkering. Bergen både öster och väster om dalgången bedöms som lämpliga livs- och födosöksmiljöer för hasselsnok.

## Hasselsnok

Hasselsnoken omfattas av artskyddsförordningens 4 § om fridlysning som säger att:

Det är förbjudet att, avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings- uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder, avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsar.

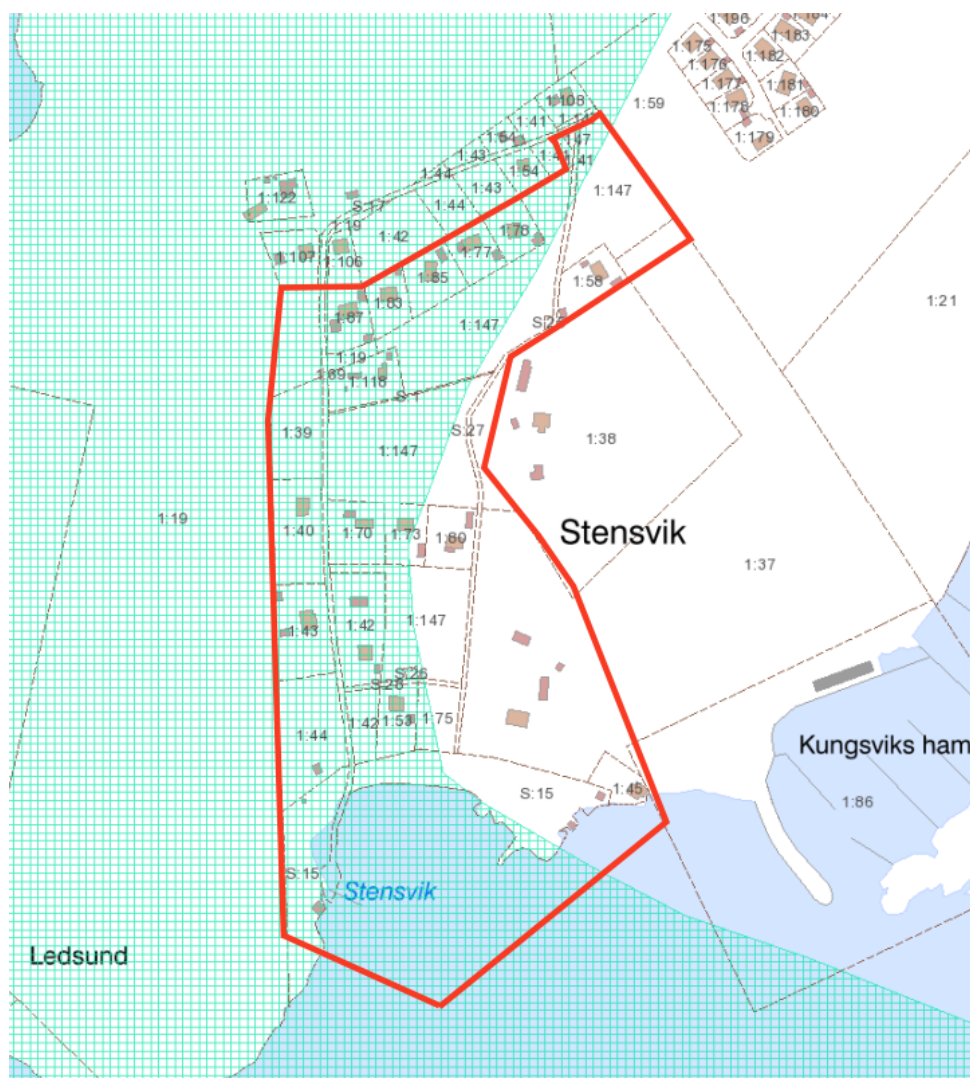
Enligt en GIS-baserad habitatkartering som har upprättats av Calluna på uppdrag av Strömstads kommun har stora delar av västra Hogdalsnäset gynnsamma miljöer för hasselsnok. Inom och i anslutning till planområdet har dessutom flera fynd av hasselsnok registrerats i Artportalen. För att kunna ta tillräcklig hänsyn till hasselsnok har naturinventeringen från 2013 kompletterats med en kartering av hasselsnokshabitat från Naturcentrum, daterad 2021-09-22. Karteringen visar att det finns potentiellt lämpliga lokaler för arten att övervintra i och gynnsamma lokaler för den att vila och söka föda på, både inom och i direkt anslutning till planområdet.

Inom det inventerade området identifierades sex potentiella övervintringsplatser. Två av dessa är belägna inom en befintlig tomt i den sydöstra delen av planområdet och består av två stensatta terrasser och en torpargrund. Övriga fyra potentiella övervintringsplatser ligger i nära anslutning till planområdets norra del. De består av två torpargrunder, ett mindre stenröse samt en större sydostvänd bergsbrant med tillhörande blockmark nedanför. Den senare bedömdes som särskilt gynnsam för övervintrande hasselsnok och andra ormar. De potentiella övervintringsplatserna redovisas i Naturcentrums kartering.

Inom detaljplaneområdet har tre områden med gynnsamma habitat identifierats och avgränsats. Alla tre sträcker sig utanför planområdet varav två över större landområden. Ett fjärde habitat är avgränsat och beläget utanför planområdet. Vid inventeringen och samrådsskedet ingick detta habitat i planområdet, men det har nu exkluderats från förslaget. Även habitaterna redovisas i Naturcentrums kartering.

## Riksintressen och skyddade områden

Planen berörs av flera riksintressen och ligger delvis inom strandskyddat område.



*Riksintressen för 3 kap. naturvård (gröna rutor) och friluftsliv. Riksintresse för friluftsliv (3 kap.), turism och rörligt friluftsliv (4 kap.) samt för obrutna kusten (4 kap.) gäller hela kartområdet. Röd linje är plangräns.*

### Riksintresse naturvård, 3 kap MB

Planområdet ligger till största del inom området Idefjorden-Dynekilén som är av riksintresse för naturvård, 3 kap 6 § miljöbalken, MB. Riksintressets värden är bland annat skärgårdslandskap, stränder, flora och fauna.

### Riksintresse för friluftsliv, 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, 3 kap 6 § MB. Området sträcker sig över norra Bohusläns kust och berör fyra kommuner. Några av de kriterier som ligger till grund för riksintresseområdet är att det har intresseväckande natur- och kulturvärden, tilltalande landskapsbild, attrikedom och att det är relativt små inskränkningar i allemansrätten.

#### Riksintresse för obruten kust, 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för den obrutna kusten, 4 kap 2 § MB. Riksintresset som kategoriseras som obruten kust sträcker sig från riksgränsen mot Norge ner till gränsen mellan Lysekil och Uddevalla, alltså Bohusläns norra kust. Det är en kombination av områdets intressanta geologiska struktur, rika fågelliv och värdefulla marinbiologi som bidrar till att det är ett riksintresse. Stora kulturella värden finns också inom detta riksintresse, däribland de gamla fiskebyarna som finns utmed kusten. I jämförelse med andra attraktiva kuststräckor finns det en förhållandevis låg exploatering av fritidshus inom de områden som kategoriseras som obruten kust.

Inom området får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- eller kulturvärden. Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön.

#### Natura 2000, 4 kap MB

Utanför planområdet finns det skydd av vattnet norr och väster om Hogdalsnäset i form av Natura 2000-område.

#### Strandskydd, 7 kap MB

På land är större delen av det föreslagna planområdet undantaget från strandskyddsbestämmelserna. I delar av naturområdet i planområdets östra del och i vattenområdet med anslutande strand råder strandskydd. Gränserna framgår av nedanstående bild.



Gällande strandskydd. Ljusblå linje är gräns. Prickat område har strandskydd.

## Bebyggelse



Planområdet består av en delvis bebyggd dalsänka där man tidigare bedrivit mindre lantbruk, vattenområdet söder därom och mindre delar av hållmarken öster om Stensvik. Ursprungligen användes området som ängs- och betesmark. Från det sena 1800-talet utvecklades platsen som fiskeläge.

Denna struktur har format Stensvik, då den äldsta bebyggelsen har uppförts närmast vattnet och i utkant av området närmast bergsbranterna. Efter att jordbruket allt mer förlorat sin betydelse som självförsörjning efter andra världskriget bebyggdes även den flackare marken i mitten av området under 1950-1980-talet. Det nyaste bostadshuset i området är uppfört år 1989.

Bebyggelsekaraktären i Stensvik är mycket blandad. Det finns välbevarade byggnader från sekelskiftet med ursprungliga fasad- och takdetaljer, men även hus ombyggda med tilläggsisolering, ändrade fönster, takkupor och liknande. Bebyggelsen från 1950-1980-talet splittrar än mer karaktären i området. Bland dessa finns allt från enkla fiskarbostäder och sommarstugor i trä till material som puts och eternit, men även än mer avvikande hus i mexitegel och 1980-talets villakarakär.

Den betesmark som inte bebyggts under tidigare årtionden har sedan 1980-talet till största delen använts som bilparkering. I söder finns en sandstrand och en brygga samt tre sjöbodar och en verksamhetslokal. I verksamhetslokalen "Smedjan" har det tidigare funnits kafé och utställningslokal. Marken inom planområdet ligger i en söderslutning med skydd mot västvindar.



## Byggnadskultur och gestaltning

Verksamhetslokalen ”Smedjan” användes som kafé och galleri enligt bygglov från 1999 då verksamheten byggdes till och toalett installerades. Smedjan ingår i en bevarad grupp av hus som förr har använts för beredning av redskap för fisket. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde genom att de bildar en samlad bebyggelse med sjöbod, barkeri och smedja. Det är en av få bevarade miljöer från det sena 1800-talets fiskeperiod. Byggnaderna har behållit sitt omålade ursprungliga utseende i samband med den upprustning som genomfördes med antikvariska medel under 1990-talet. Det finns andra hus i området som bibehållit sin ursprungliga utformning men inga som är utpekade i kulturmiljöprogram.



*Strandområdet med den äldre bebyggelsen, sjöbodar och ”Smedjan” ner i högra hörnet på bilden*

## Fornlämningar/kulturminnen

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. På ett avstånd av 30 meter nordväst om planområdet finns en fornlämning i form av ett röse. Det ligger uppe på berget på en höjd ca 30 meter över havet och sålunda på en klart högre nivå än planområdet. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka fornlämningen.

## Rekreation och friluftsliv

Området består idag förutom bebyggelse av naturmark och strand. Hällmark med rundade hällar finns i östra delen av planområdet och västerut utanför planområdet. En badplats för allmänheten finns på stranden. Det finns stora rekreationsmöjligheter nära planområdet i form av strövområden mm.

## Service

Samhällsservice finns i Strömstads tätort, ca 20 km från planområdet. Där finns högstadium och gymnasium samt vårdcentraler. Planområdet tillhör Mellegårdens skolas upptagningsområde för skolelever upp till 6:e klass. Skolan ligger i den nordöstra delen av kommunen ca 20 km från området. Ca 500 meter från planområdet ligger en busshållplats varifrån det går skolbuss. Kommersiell service saknas i närområdet. Butiker och annan kommersiell service finns i Strömstads tätort på ca 20 km avstånd samt i Nordby köpcentrum på ca 12 km avstånd.

## Kommunikationer

### Vägtrafik

Hogdalsmotet förbinder Hogdalsnäset i väster med väg E6. Hogdalsnäset nås med motorfordon via väg 1037. Trafiken till planområdet leds från väg 1037 via de enskilda vägarna Kungsviksvägen och Stensviksvägen. Vägarna möts i planområdets sydvästra del. De är asfalterade, medan övriga vägar inom planområdet är grusvägar. Vägarna är smala och hastigheten är begränsad till 50 km/h, med undantag av delen parallellt med stranden som är begränsad till 30 km/h. Nuvarande dragning av Stensviksvägen skär genom några fastigheter i den norra delen av området. Genom området används en äldre bruksväg i nord-sydlig riktning som gång- och cykelväg. I övrigt används lokalvägarna i området för gång- och cykeltrafik. Flera åtgärder för att förbättra väg 1037 med anslutningar har genomförts under de senaste åren.

### Trafikdata

En väg- och trafikutredning har tagits fram av Lincona AB, daterad 2014-04-10. Beräkningar om framtida trafikmängder har utförts. Det har också gjorts trafikmätningar i januari och i juli 2014. Resultatet av utredningen var 127 fordonsrörelser på Stensviksvägen och 178 på Kungsviksvägen. En uppräknings fram till år 2035 innebär 156 respektive 219 fordonsrörelser (SDT). Efter bebyggelse blev motsvarande mängder 203 respektive 283. Efter att utredningen utfördes har en stor del av långtidsparkeringen inom planområdet upphört, vilket minskat trafikmängden. Stensviksvägen har försetts med flera farthinder, i form av gupp, som håller ner hastigheten.

### Gång- och cykeltrafik utanför planområdet

Gång- och cykeltrafik utanför planområdet sker i huvudsak på de ovan nämnda vägarna. En gångstig har anlagts från Stensviksvägen ned mot Kungsviks camping och badplats genom området öster om planområdet. Det har även anlagts en gc-väg från väg 1037 till Kungsviks camping, utmed Kungsviksvägens norra sida.

### Parkering

Befintlig bebyggelse består av småhus med relativt stora tomter och man parkerar på den egna fastigheten. Runt om i planområdet har ängsmark uthyrts för parkering, till större delen för sommarboende på angränsande öar. Verksamheten har kraftigt minskat från ca 100 platser år 2014 till mindre än hälften idag. Cirka 500 meter öster om badstranden finns en parkering vid Kungsvik där badande och andra besökare kan parkera mot en mindre avgift. Det finns också en planlagd parkeringsyta (ej utbyggd) nordost om Stensvik inom den angränsande detaljplanen.

## Kollektivtrafik

Det finns ingen allmän kollektivtrafik till Lökholmen. För skolbusstrafik trafikeras Stensviks korsväg av linjerna 962 och 967.

## Mark och vatten

### Geotekniska förutsättningar

Planområdet är ca 150 m brett och 350 m långt och utgörs av ett strandnära område med viss bebyggelse. Det är beläget i en dalsänka som i norr, öster och väster avgränsas av fastmarkpartier/bergspartier och i söder av en havsvik. Markytans nivå varierar mellan ca +2 i längst i söder och ca +25 i den norra delen av detaljplaneområdet. Markytans lutning är flack och varierar i huvudsak mellan ca 1:10 och ca 1:20. Invid fastmarkpartierna förekommer brantare lutningar. Ställvis inom den norra delen av detaljplaneområdet påträffas berg i dagen.

### Vattenområden

Havsviken är relativt långgrund med djup på ca 1 m ut till ca 50-100 m från strandlinjen. Vattenområdet är knappt 2 ha. Det består av öppen vattenyta som grundar upp i bukten med en skalbank. Det finns en båtbygga i anslutning till den västra sjöboden. Den har legat där i över 50 år, och fanns alltså före 1975 då dispenskrav i strandskyddslagstiftningen infördes.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdets placering medför att det får ta emot mycket ytvatten från de kringliggande bergen. Marken blir därigenom fuktmättad och grundvattnet ligger högt, ca 0,5 till 1 meter under marknivån enligt geoteknisk undersökning. Kommunala ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten är utbyggda inom planområdet. Det täcker i stort sett in planerad bebyggelse. Ledningarna ägs och förvaltas av Strömstads kommun.

### El och tele

Ellevio svarar för elnätet i området. Högspänning matas i kabel från sydost i Kungsviksvägen och vidare norrut i Stensviksvägen till transformatorstation, som är belägen nordost om fastigheten Kungbäck 1:80. Stationen kan försörja tillkommande bebyggelse. Den ges byggrätt i planen. Skanova har markförlagda teleledningar inom området.

### Värme

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



## **Miljö kvalitetsnormer MKN**

Miljö kvalitetsnormer är rättsligt bindande bestämmelser i miljöbalken vilka ska tillämpas vid prövning av tillåtlighet, tillstånd osv. Planförslaget berörs av MKN för vatten.

Planområdet ingår i Västerhavets vattendistrikt. Vattenmyndigheten har tagit beslut om miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Yttre Dynekilen har klassats till måttlig ekologisk status, till följd av den rådande övergödningsproblematiken.

## **4. PLANFÖRSLAG**

### **Bebyggelse**

I Stensvik finns 20 enbostadshus varav 15 är belägna inom planområdet. De tomter som tillkommer bör vara relativt stora för att man ska bibehålla den känsla som finns i Stensvik och för att i möjligaste mån behålla den havsutsikt som finns från många fastigheter, såväl befintliga som tillkommande. Dessutom erfordras spridningskorridorer och andra åtgärder för hasselsnok.

Den nya bebyggelsen tillkommer genom förtätning av den större fastigheten inom planområdet, bebyggelse inom två av de redan avstyckade obebyggda fastigheterna och i viss omfattning genom delning av en avstyckad fastighet. Genom tillkomsten av de nya husen skapas en mera sammanhängande bebyggelsemiljö.

I den södra delen av planområdet medges byggrätter för befintliga sjöbodnar, förråd, samlingslokal och brygga. Dessa byggrätter har utformats så att ingen ytterligare mark får tas i anspråk och medger inte användningen bostad. Sjöbodarna får användas som förråd och Smedjan får användas som samlingslokal.

Detaljplanen anger en minsta fastighetsstorlek på 1000 m<sup>2</sup> till 1400 m<sup>2</sup> för de nya tomterna i området. De flesta nytillkomna fastigheter får troligen en areal på cirka 1000 – 1200 m<sup>2</sup> sett till hur de kan styckas. Tre större bostadstomter i utkanten av planområdet har reglerats med större kvadratmeterantal för att bibehålla det öppna och glesa intrycket i Stensvik. De sjöbodnar och den samlingslokal som finns i området idag får inte styckas av till egna fastigheter.

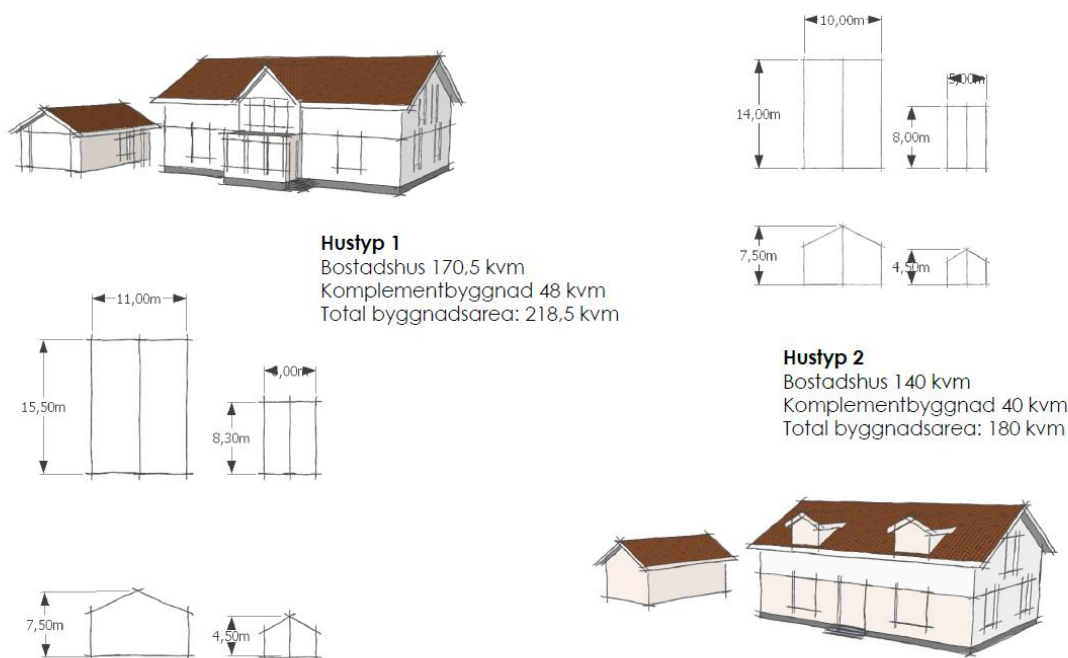
### **Utformning av bebyggelse**

Den befintliga bebyggelsen ligger i dalsänkan och underordnar sig de omgivande bergen. De nya tomterna läggs intill de befintliga. Ny bebyggelse anpassas i höjd till den befintliga bebyggelsens höjd. Avsikten med regleringen är att de ska bilda en enhet som i form och färg ligger naturligt i det omgivande landskapet.

#### **Huvudbyggnader**

Byggrätten för huvudbyggnader har utgått från ett antal grundprinciper som tillämpas för den nya bebyggelsen och för den befintliga bebyggelse som stämmer överens med bestämmelserna. Eftersom flera av de befintliga huvudbyggnaderna i Stensvik avviker vad gäller fasadmaterial, takform, nockhöjd, takmaterial och liknande går det inte att utforma generella bestämmelser för området. Bebyggelsen har dock en huvudsaklig karaktär som bör ligga till grund för det nya som tillkommer.

Den föreslagna bebyggelsen ska bestå av friliggande bostadshus med träfasad och sadeltak täckt av röda eller svarta takpannor. Förslaget tillåter en högsta nockhöjd på 7,5 meter och en takvinkel på 23-58 grader. Det stora intervallet för takvinkeln grundar sig i att bestämmelsen även ska kunna användas för befintliga hus, som varierar mycket i utseende.



### Förslag till nya bustyper

I planområdet tillåts en exploateringsgrad på 180 till 220 m<sup>2</sup>. Den större exploateringsgraden tillåts enbart på tomter som är 1100 m<sup>2</sup> och större i den södra delen av området. I denna del av Stensvik är tomterna och bebyggelsen i allmänhet något större, vilket motiverar en högre exploateringsgrad.

I den norra delen av Stensvik har en exploateringsgrad på 200 m<sup>2</sup> tillåts för fastigheter som är minst 1000 m<sup>2</sup> stora. I de mittersta delarna av detta område har exploateringsgraden begränsats till 180 m<sup>2</sup> för att upprätthålla luftighet och utsikt. Ett par av de nytillkomna fastigheterna har även begränsats med en bestämmelse som anger att taknocken på huvudbyggnaden ska förläggas i nord-sydlig riktning, så att ena gaveln vetter mot havet. Detta minskar också påverkan på utsikt för bakomliggande fastigheter och skapar variation i planområdet.

Planen reglerar i övrigt huvudsakligen byggnadernas placering på respektive fastighet med bestämmelser om avstånd mot fastighetsgräns och gata. På ett par fastigheter i den södra delen av planområdet har placeringen också begränsats i yta för att upprätthålla siktstråk eller undvika olämpliga placeringar.

I Stensvik finns flera byggnader med fasad eller tak i eternitmaterial. En del av dessa byggnader är trähus som har tilläggsisolerats, men det finns också byggnader där materialet kan vara ursprungligt. Eternit är ett material som i allmänhet är bekymmerfritt så länge det får sitta kvar, och blir dessutom allt ovanligare i landet. Planförslaget tillåter därför att de hus med befintlig eternit fortsatt får ha kvar detta material.

Under planarbetet har flera personer framfört synpunkter på att den föreslagna bebyggelsen i Stensvik inte passar in med den befintliga. Dessa synpunkter framför allt består av att den föreslagna nockhöjden är för hög och att den tillåtna byggnadsarean är för stor.

Kommunens bedömning av bebyggelsens utformning utgår från en avvägning mellan karaktären i Stensvik och möjligheterna till fungerande tomter för helårsboende. Det innebär att vissa begränsningar inte har bedömts som rimliga att införa i förslaget. Möjligheterna till helårsboende är det främsta motivet till den flexibla regleringen av byggrätterna.

Kommunen anser att denna reglering är rimlig eftersom bebyggelsekaraktären i Stensvik är väldigt blandad. Bebyggelsen i Stensvik är inte en samling byggnader från en gemensam tid med bevarade karaktärsdrag, utan har uppförts successivt under många årtionden i olika stil och material. Även höjder varierar i området med flera hus som är högre än nybyggnationens föreslagna 7,5 meter till nock. Flera hus i området har också förvanskats med tiden genom tillbyggnader och byte av fasadmaterial.

#### Komplementbyggnader

Komplementbyggnader i planområdet regleras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter. För komplementbyggnaderna gäller även att de också får utföras med flackare pulpettak i plåt eller papp.

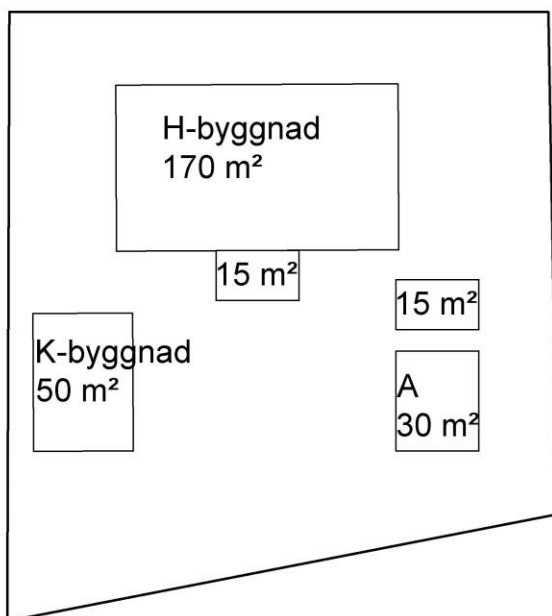
#### Befintlig bebyggelse

Vissa enstaka byggnader i planområdet avviker från de ovanstående planbestämmelserna i sitt befintliga skick. Detta gäller till exempel för huvudbyggnaderna på Kungbäck 1:40 och 1:87, som har fasader i tegel och eternit, och Kungbäck 1:70, vars tak är i gråsvart tegel. Bestämmelserna för dessa befintliga byggnader har anpassats så att de inte blir planstridiga.

#### Sjöbodnar och samlingslokal

Befintliga sjöbodnar får finnas kvar och ges byggrätt för återuppbyggnad i lika utförande som idag. De ska underhållas med antikvariska metoder och inga åtgärder som innebär att exteriören förändras får genomföras. Byggnadernas tak ska vara enkupigt tegel.

## Bygglövsbefriade åtgärder



Maximal bebyggelse på tomt ca 1100 m<sup>2</sup> med exploateringsgrad e1.

De särskilda reglerna i PBL för en- och tvåbostadshus medför att man har rätt att utföra bygglövsbefriade åtgärder utöver vad som anges i detaljplanen. Det innefattar tillbyggnad max 15 m<sup>2</sup>, Friggebod max 15 m<sup>2</sup> och Attefallshus max 30 m<sup>2</sup>. Skissen ovan visar hur mycket bebyggelse som sammanlagt kan uppföras på en typisk tomt i området med den högsta exploateringsgraden e1 (byggnadsarea på 220 m<sup>2</sup>).

## Natur och rekreation

All mark kring befintliga och tillkommande tomter har planlagts som allmän platsmark, till största delen som park och natur. Även strandområdet har planlagts som natur. Marken är avsedd att skötas genom bildandet av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av fastigheterna i Stensvik.

Ett område där lekplats får uppföras föreslås i mitten av planområdet vid det östra gångstråket. De gångvägar som finns och som ska utföras i området och som inte löper utmed en bilväg får enligt förslaget inte hårdgöras. Detta är av fördel för infiltrationen av dagvatten i området och bibehåller också den lantliga karaktären.

I naturområdet i den nordvästra delen av planen finns värdefulla lövträd som är inmätta och redovisade på grundkartan. För att ta ned något av dessa träd krävs marklov som endast får lämnas om trädet är sjukt eller skadat.

Vattenområdet avses fortsättningsvis användas för bad och båtliv. Det finns en gammal brygga i västra delen av vattenområdet som får byggrätt i planen.

## Skydd för hasselsnok

De flesta hasselsnokar som befinner sig i dalgången använder den sannolikt som födosöksmiljö och kommer troligen att aktivt fortsätta söka sig dit även efter en exploatering. Planförslaget är utformat med allmän plats, park- respektive naturmark mellan bostadsfastigheterna för att ge förutsättningar för att hasselsnoken ska kunna finnas kvar i dalgången. I MKB:n föreslås flera skyddsåtgärder som syftar till att skapa gynnsamma livsmiljöer för hasselsnok. Åtgärderna höjer värdet för hasselsnok på den mark som blir kvar mellan fastigheterna. Föreslagna åtgärder är anläggande av rösen, faunadepåer, stenmurar och genomförande av informationsinsatser.

Lokaliseringen av åtgärderna har valts utifrån var de har bedömts ge störst nytta för och inte riskerar att störas av den planerade bebyggelsen. Åtgärderna har utformats på ett sätt som inte kräver framtida skötsel annat än vad som kan förväntas ske genom normalt nyttjande av området av människor. Detta nyttjande är rimligt att tillgodoräkna sig eftersom alla miljöer som överges av människan växer igen med tiden och därmed blir mindre lämpade för hasselsnoken.

Skyddsåtgärderna ska säkerställas i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. De skyddsåtgärder som ska genomföras bidrar dels till att höja kvaliteten på återstående planlagd park-, och naturmark, och dels till att höja kunskapen om hasselsnok hos de boende i området.

### Hasselsnokshabitat, spridningskorridorer

En rad åtgärder har utformats för att upprätthålla hasselsnokens spridningsmöjligheter i området och för att undvika att förslaget innebär barriäreffekter för arten. De riktade åtgärderna består av stenmurar, rösen, faunadepåer och informationsskyltar.

De tomter som tillkommer genom planförslaget kan innebära en viss barriäreffekt. Tomtmark är dock ingen enhetlig naturtyp utan kan vara både bra och dåliga habitat för hasselsnok. En vildvuxen tomt med gott om skyddade platser och strukturer, så som stenmurar, rishögar, små skjul, ostörda hörn, soliga slänter med mera kan vara en utmärkt livsmiljö för arten.

Även om nya tomter inte blir gynnsamma finns det faktorer som talar för att de, i vissa avseenden, skulle kunna vara bättre än befintliga förutsättningar. Delar av den mark där tomter anläggs utgörs i nuläget av öppna parkeringsplatser för badgäster, besökare till småbåtshamnen och för dem som har sommarhus på öar utanför Hogdalsnäset. Dessa gräsmarker har inte varit optimala spridningsmiljöer för hasselsnok – dels för att de i stort sett saknar skyddande strukturer och ledlinjer för ormar och dels för att de bilar som nyttjar parkeringen riskerar att döda eller skada dem.

Inga passager för ormar föreslås under Stensviksvägen. Eftersom hasselsnoken inte håller sig till några särskilda spridningskorridorer har detta inte bedömts som lämpligt att anlägga. Ormar kan lika gärna välja att passera på andra ställen och en sådan åtgärd riskerar därför att bli ineffektiv. För att göra vägarna helt säkra för hasselsnok krävs barriärer utmed hela dess sträckning, även vid tomternas utfarter, samt ledarmar och ett flertal passager. Om passagera utformas fel eller med tiden blir igensatta skapas istället en större barriäreffekt än vägen har idag. Trafiken och hastigheten i området blir begränsad och i habitatkarteringen bedöms att den planerade bebyggelsen knappast medför någon märkbart högre risk för hasselsnokar att bli överkörda än i nuläget.

Nämnda åtgärder säkras i planbestämmelser och exploateringsavtal på följande sätt:

Åtgärd	Genomförandemedel
Hasselsnokshabitat och spridningskorridorer	<p>Markanvändning som naturmark och parkmark i planen där spridningsvägar har lokaliserats.</p> <p>Bestämmelse för gc-väg om att markytan ej får hårdgöras.</p> <p>Kvartersmarken i planområdets sydvästra del närmast bergsbranten har begränsats med bestämmelser som anger att befintlig trädvegetation ska bibehållas.</p>
Potentiella övervintringsplatser	<p>Värdefulla övervintringsplatser inom Kungbäck 1:37 (nr 1 och 2) har reglerats med planbestämmelser som anger hur byggnader och mark ska utformas för att säkerställa fortsatt funktion för hasselsnoken.</p> <p>Övervintringsplats 3, 4 och 5 har skyddats genom att planförslagets omfattning har reducerats. Övervintringsplatserna påverkas därmed inte av några föreslagna åtgärder och deras nuvarande funktion kan bibehållas.</p> <p>Övervintringsplats 6 ligger utanför planområdet och berörs inte av förslaget.</p>
Stenmurar	Reglering i exploateringsavtal, se genomförandebeskrivning.
Rösen och faunadepåer	Reglering i exploateringsavtal, se genomförandebeskrivning.
Informationsskyltar	Reglering i exploateringsavtal, se genomförandebeskrivning.



*Planerade skyddsåtgärder för hasselsnok*



## Alternativa utformningar av planförslaget



Område med fyra tomter i norr, från samrådsförslaget

I tidigare versioner av planförslaget föreslogs fyra ytterligare bostadstomter i norr inom Kungbäck 1:42 – 1:44. Detta område konstaterades vara av värde för hasselsnoken i den habitatkartering som tagits fram som underlag till detaljplanen. Dessa tomter har därför tagits bort från planförslaget och denna mark planläggs inte längre. De berörda markägarna har yttrat sig under planarbetet och framfört att kommunen har varit för hård i denna bedömning, att marken har vuxit igen och/eller att mark i söder borde ha sparats istället.

De inkomna synpunkterna innebär ingen annan bedömning av kommunen. Värdet av området i norr utgår från detaljerade studier på plats under rätt säsong. Enligt habitatkarteringen har området ett värde för hasselsnoken eftersom det bestod av en solexponerad gräsyta med gott om död ved i form av stubbar och högar med stockar som ger skydd och struktur åt arten. Det är också sammanlänkat med andra hasselsnoksområden i närheten.

Habitatkarteringen över området är framtagen under år 2019. Kommunen bedömer att det är så pass nyligen att karteringen är aktuell. All natur förändras med tiden, men en något större grad av igenväxning är inte detsamma som att ett område har förlorat sitt värde. Att miljön riskerar att bli sämre i framtiden saknar enligt kommunens bedömning betydelse för om den miljö som för närvarande är lämplig kan tas i anspråk inom ramen för planförslaget. Kommunen bedömer därför att naturvärdena i området i norr ska ges företräde och att en exploatering av dem inte ska prövas i planförslaget.

## Höga vattenstånd

Länsstyrelsen har tagit fram handboken ”Stigande vatten” där översvämningsrisken kartläggs i förhållande till de högre vattennivåer som klimatförändringar kan medföra. Rekommendationen i handboken är att mark som ska bebyggas med bostadshus som lägst ska ligga 3,3 m över befintlig havsnivå.

I planförslaget har all kvartersmark för bostäder som är belägen på en lägre nivå än 3,3 meter ovan havsytan prickmarkerats, vilket innebär att den inte får bebyggas med bostadshus eller nya komplementbyggnader. Befintliga sjöbodrar och samlingslokaler har byggrätt att ligga kvar, även om de ligger under 3,3-metersnivån.

## Gatunät och trafik

### Biltrafik

Befintlig sträckning av Stensviksvägen har en bredd av ca 4 meter och ett vägområde inkl diken av ca 5,5 meter. Ingen förändring av Stensviksvägens läge och bredd föreslås eftersom trafiken på vägen, både före och efter föreslagen exploatering, är väldigt ringa. Planläggningen innebär smärre ingrepp för några fastigheter utmed vägen, eftersom nuvarande gränser inte helt följer vägens sträckning. Ett visst ingrepp behövs också för anläggandet av dagvattendike utmed vägen.

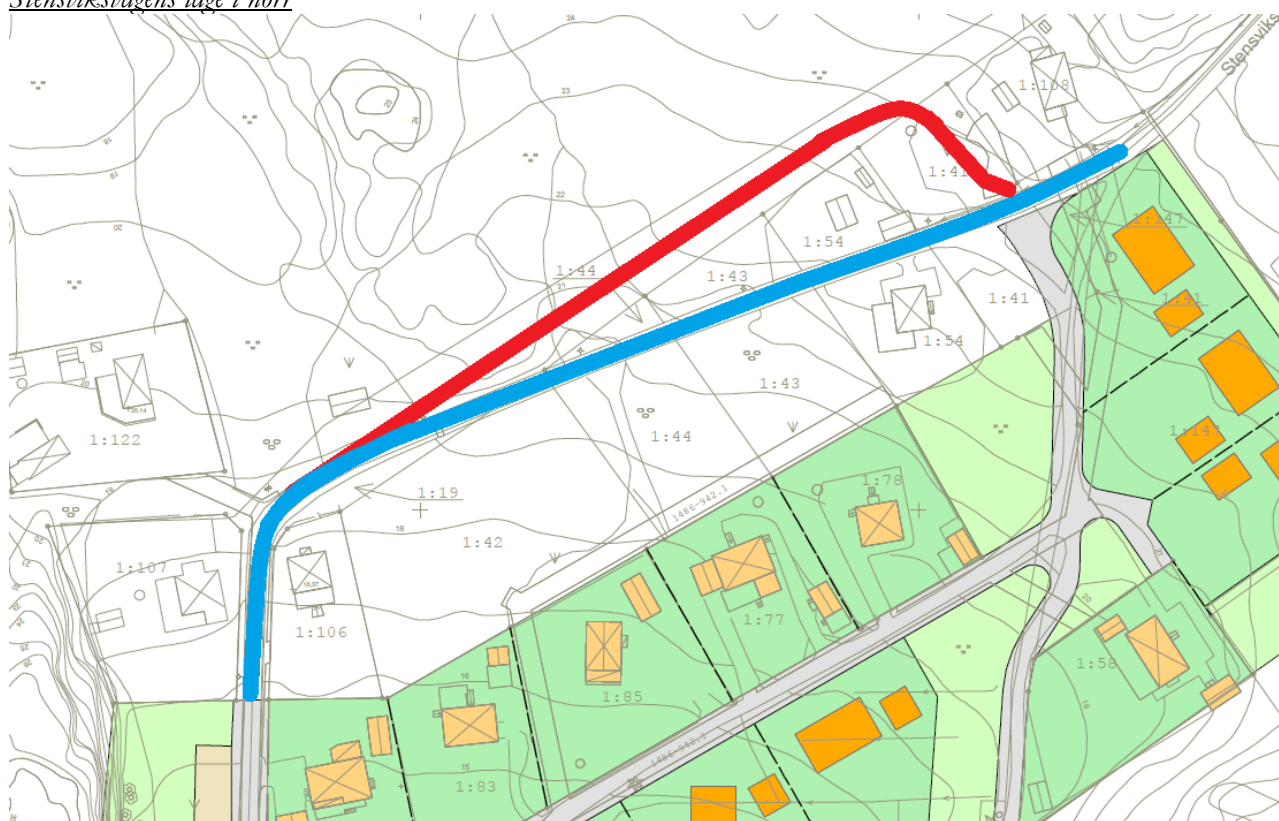
Nya gator ska utformas med en bredd av 6,0 meter mellan fasthetsgränser och i övrigt enligt Tekniska förvaltningens kravspecifikation, typsektion C. Detta tillgodoser Räddningstjänstens krav.

Tre gator i området har en bredd som är mindre än 6,0 meter. Två av dessa är befintliga smågator till Kungbäck 1:37, 1:70, 1:73 och 1:80 (den första) samt 1:38 och 1:58 (den andra). Dessa gatuområden har en bredd på 4,5 respektive 5 meter. Dessa gator har fått behålla sin nuvarande bredd eftersom de försörjer ett fåtal fastigheter och det inte är rimligt med så stora ingrepp som skulle krävas för att bredda dem.

Den tredje gatan är passagen genom Kungbäck 1:42 som utförs på samfärd mark. Vid denna passage är vägområdets bredd tre meter. Detta undantag har gjorts eftersom denna väg endast försörjer tre bostadsfastigheter det är önskvärt att vägen som korsar 1:42 innebär en så liten påverkan som möjligt. Detta avsteg är möjligt eftersom räddningstjänsten har möjlighet att nå alla tre tomter på annat sätt. Öster om passagen har gatuområdet en bredd på 4,5 meter, åter igen då det endast är ett fåtal tomter som ska nås med denna anslutning.

Under planarbetet har synpunkter framförts på förslagets trafikstruktur. Synpunkterna kan delas upp i tre kategorier – hur Stensviksvägen ska dras i norr, vart huvudvägen genom Stensvik ska gå och hur tillfart till tomter i syd ska lösas. Nedan redovisas kommunens ställningstaganden för dessa frågor.

### Stensviksvägens läge i norr



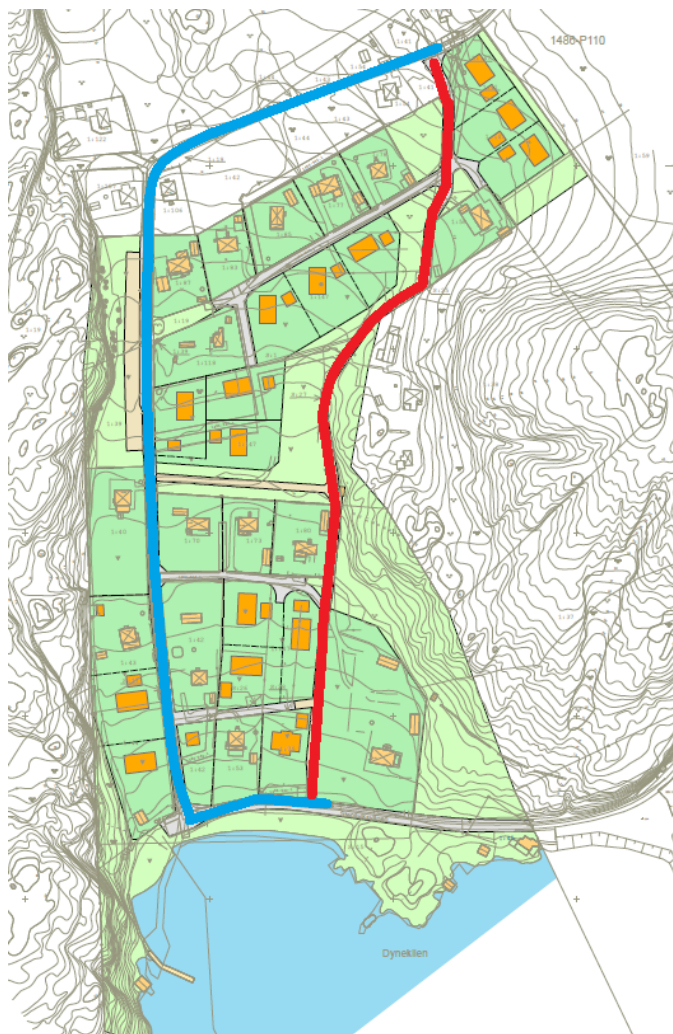
*Befintligt läge för Stensviksvägen i norr (blå linje) samt alternativt förslag (röd linje)*

Strax norr om planområdet löper Stensviksvägen längs med fastigheterna Kungbäck 1:42, 1:43, 1:44 och 1:108 med flera i öst-västlig riktning. Vägen korsar även fastigheten Kungbäck 1:54 och delar tomten i två, med huvudbyggnaden på sydsidan om vägen och en komplementbyggnad på norrsidan. Vägen delar även de obebyggda fastigheterna 1:41, 1:43 och 1:44 i nordliga och sydliga lotter.

Tidigare i planarbetet föreslog kommunen nya tomter i detta område och en omläggning av Stensviksvägen i de berörda fastigheternas norra gräns. Eftersom detta område inte längre prövas för exploatering innebär planförslaget nu att Stensviksvägen får ligga kvar i sitt befintliga läge i detta område. Under granskningskedet har synpunkter inkommit på att vägen bör läggas om så som i de äldre förslagen i planarbetet.

Kommunen anser att de låga trafikmängderna på Stensviksvägen inte motiverar en omläggning av den. Detaljplanen har inte heller som syfte att möjliggöra för en exploatering av Kungbäck 1:43 och 1:44, som har undantagits med hänsyn till befintliga naturvärden i detta område. I och med att kommunen har valt att ge dessa värden företräde behöver inte heller vägen flyttas för att skapa detta extra utrymme.

### Huvudvägens läge i Stensvik



*Stensviksvägens befintliga läge (blått) samt alternativt förslag (rött)*

Under planarbetet har vissa sakägare önskat att trafikstrukturen i Stensvik ska ändras så att den gamla bruksvägen i öst blir huvudväg genom samhället. Denna bruksväg är i planförslaget planlagd som gångväg.

Kommunen anser inte att en omläggning av huvudvägen är en praktisk eller fördelaktig lösning. Stensviks samhällsstruktur är sprungen ur vägens nuvarande sträckning i sitt västra läge. Att ändra vägstrukturen skulle innebära ett ineffektivt trafikflöde med många små stickvägar och onödigt ombyggnadsarbete.

### Tillfart till tomter i syd

I den södra delen av planområdet finns ett par tomter som har sin tillfart över samfälligheten Kungbäck S:28. Samfälligheten och tillfarten delar en bostadsfastighet, Kungbäck 1:42, i två lotter. De tomter/fastigheter som föreslås få sin tillfart via denna väg är tomt L och Kungbäck 1:75. Även Kungbäck 1:53 får använda sig av vägen som tillfart.

Under planarbetet har synpunkter framförts på att tillfarten till de föreslagna tomterna borde lösas på annat sätt. Förslagen har bland annat varit att en väg ska dras längs Kungbäck 1:37, längs Kungbäck 1:42 och att vägen ska tas bort helt och hållet.



*Alternativt förslag på tillfart till tomterna i mitten av planområdets södra del*

Kommunen anser att den föreslagna vägsträckningen är den bästa lösningen. Genom att lägga vägen inom befintlig samfällighet nyttjas mark som redan är avsatt som väg enligt nuvarande fastighetsbildning. Att lösa infarten till tomt L norrifrån innebär att genomförandet av tomt M, som redan är väldigt långsmal, försvåras ytterligare. Olägenheten för Kungbäck 1:42, som redan idag delas i två av samfälligheten, är liten eftersom vägen endast ska fungera som tillfart för två till tre bostadshus. Att det idag inte finns någon utförd väg inom den samfälliga marken ändrar inte kommunens bedömning.

#### Gång- och cykeltrafik

Genom området används en äldre bruksväg i nord-sydlig riktning som gång-och cykelväg. Denna får fortsatt användning för detta ändamål och kompletteras med en länk i öst-västlig riktning. Vägen ska även fortsättningsvis ha en gräsbeläggning, för att underlätta för skyddade arter, såsom hasselsnok. I övrigt används lokalgatorna i området för gång- och cykeltrafik, då trafikintensiteten och hastigheten är låg.

#### Parkering

Strömstads kommuns parkeringsnorm föreskriver 2 bilplatser per fastighet för enbostadshus. Den nya bebyggelsen liksom den befintliga ska tillgodose parkering på den egna fastigheten för egna bilar och besökare. De nuvarande parkeringsplatserna inom planområdet som används av sommarboende på öar i närheten har uppstått spontant och har inte sitt ursprung ur sökta lov. Behovet av denna typ av parkering behöver inte tillgodoses inom planområdet. Det kan tillgodoses inom andra områden i Sverige eller Norge.

I planen ges rätt att anordna en parkering väster om Stensviksvägen för ca 40 bilplatser. Denna mark är privatägd, och möjligheten att skapa en parkeringsplats innebär att nuvarande markanvändning kan fortsätta. Eftersom marken har betydelse som spridningskorridor för hasselsnok och andra djur, har lagts in en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras. Marken kan användas för parkering mot betalning, till boende på öar och/eller besökare till badplatsen.

Som tidigare nämnts finns en parkering cirka 500 meter öster om planområdet, nära Kungsviks badplats. I den angränsande detaljplanen för Kungbäck 1:59 finns ett stort parkeringsområde avsatt öster om Kungbäck 1:37. Denna yta är avsatt för extern parkering och båtuppläggning. Parkeringen får ses som en resurs i närområdet, även om det är oklart när den kan komma att genomföras.

Under planarbetet har det inkommit synpunkter på kommunens förslag till parkering i området. Synpunkterna har varit att parkering för badgäster bör läggas närmare stranden och att de är för få jämfört med behovet, vilket innebär risk för felparkering längs vägarna.

Kommunens bedömning är att det inte är avgörande att parkering finns alldeles intill badstranden. Från de föreslagna och befintliga parkeringsplatserna beskrivna ovan (i planområdet, nordost och Kungsvik) är avståndet cirka 260, 450 och 500 meter. Det är samma eller kortare avstånd som vid andra populära badplatser i kommunen.

Kommunen har inte bedömt att parkeringen i området bör planläggas som allmän platsmark. Badplatsen vid Stensvik är inte en kommunal badplats och är inte heller en anordnad badplats med anläggningar (toaletter, kiosk och dylikt). Kommunen anser att det är tillräckligt att det säkerställs en möjlighet att anlägga och driva parkering i närområdet. Denna parkering fungerar bäst som enskilda verksamheter på kvartersmark där markägarna har möjlighet att hyra ut platser. Att planlägga dessa parkeringar som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap innebär att de ska skötas som en gemensamhetsanläggning, vilket kan försvåra driften av dem.

## **Geoteknik och berg**

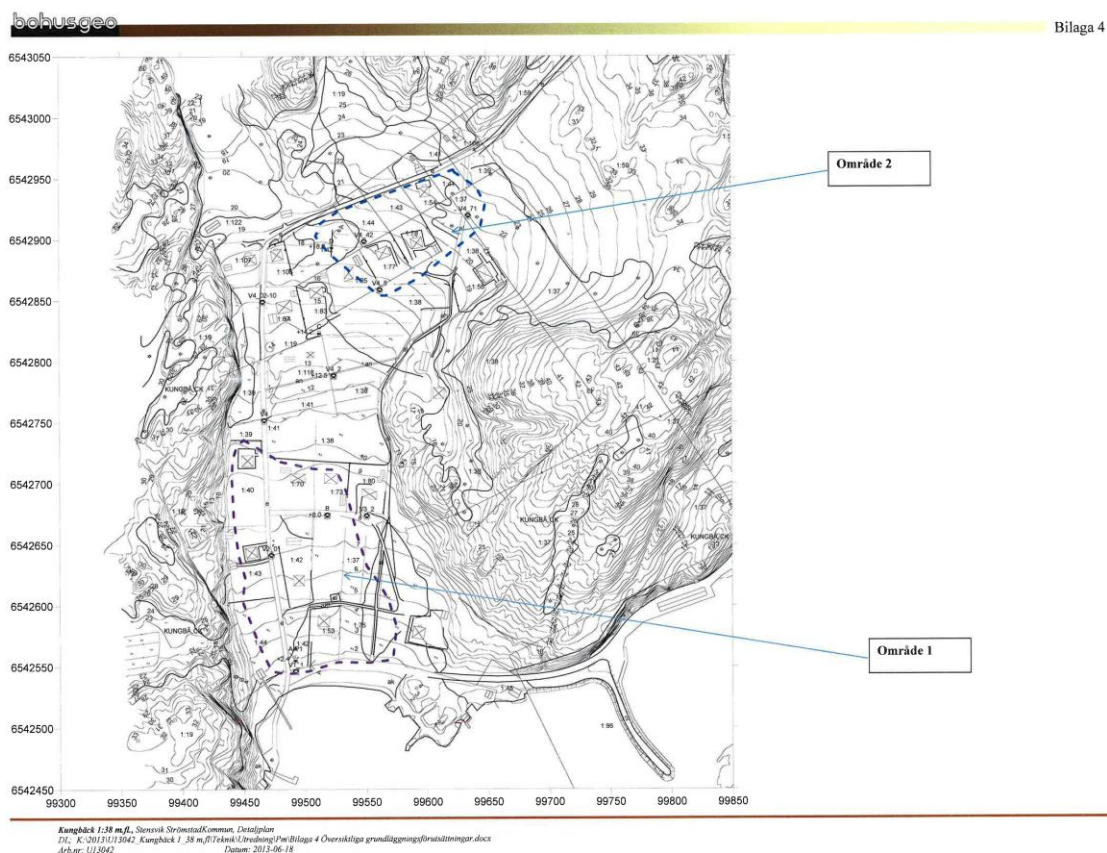
### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo. Jordlagren har vid sondering visat sig innehålla överst ca 0.3 m vegetationsjordlager, därefter fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Beräkningar visar att släntstabiliteten är tillfredsställande för både uppmätta och förhöjda porttryck. Glidyorna med lägst säkerhetsfaktor är belägna lokalt invid strandlinjen och den planerade bebyggelsen bedöms endast ha marginell påverkan på dessa. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

### Grundläggning

Inom den södra delen av planområdet, område 1, finns risk för att långtidssättningar uppkommer. Planerade byggnader bedöms därför behöva antingen grundläggas med spetsbärande pålar eller kompenserad grundläggning genom att använda lättfyllning. Fyllnadsmassor för att nå önskad grundläggningsnivå bör också lastkompenseras. Inom den norra delen, område 2, utgörs jordlagren av fastmark och grundläggning för enbostadshus med platta på mark bedöms kunna utföras. Mellan område 1 och 2 finns ett område där det kan finnas förutsättningar för en ytlig grundläggning med

platta på mark men jordlagerförhållandena varierar och om ytlig grundläggning kan utföras eller om pålning och/eller kompenserad grundläggning erfordras får bestämmas från fall till fall när byggnadernas utformning och definitiva läge föreligger. För detaljer hänvisas till geoteknisk undersökning.



### Bergas och blocknedfall

En bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning har genomförts av Begab. Samtliga bergslanter och block som besiktades i utredningen har bedömts som stabila i dagsläget. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Vid eventuell bergschakt i eller i närheten av befintliga bergslanter bedöms inga stabilitetshöjande åtgärder vara nödvändiga innan arbetena påbörjas. Efter eventuell bergschakt rensas kvarstående schaktväggar på löst bergmaterial och bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuellt behov av förstärkning såsom bultning. Detta har inte reglerats på plankartan eftersom åtgärderna inte behövs för detaljplanens genomförande och är gängse arbetsgång vid all bergschakt.

## Strandskydd



*Område norr om Stensviksvägen som omfattas av strandskydd*

Kommunen föreslår ingen ändring av strandskydd i området. I merparten av Stensvik – hela området förutom marken söder om Stensviksvägen närmast stranden – är strandskyddet redan upphävt.

Under planarbetet har delägare i Kungbäck 1:19 önskat att kommunen ska pröva bebyggelse norr om Stensviksvägen på fastigheten. Inom detta område gäller strandskydd. Kommunen har inte bedömt att det finns några tillämpbara särskilda skäl för att ta denna mark i anspråk och anser att strandskyddsintresset ska ges företräde i detta område.

## Övrig infrastruktur

### Vatten och spillavledning

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt inom planområdet. Det täcker in befintlig bebyggelse och stora delar av planerad bebyggelse, då avsättningar för nya fastigheter utfördes vid utbyggnaden av ledningsnätet.



Vid genomförandet av detaljplanen ska en VA-utredning tas fram som anger hur de utförda serviserna ska ändras till de nya tomternas läge. Brandvattenförsörjning ska tillgodoses genom att brandposter anläggs längs Stensviksvägen, där vattenledningarna har en grövre dimension. De redovisas i VA-utredningen, ÅF Infrastructure, 2016-05-18.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Sweco 2021-02-26. Dagvattenutredningen togs fram då planområdet var något större än idag, men slutsatserna i den bedöms fortfarande som aktuella.

Ledningssystemets kapacitet har beräknats och bedöms till stor del klara även de ökade flödena från exploateringen. I framtaget förslag, för framtida dagvattenhantering, renas dagvatten från väg- och parkeringsytor i svack- eller makadamdike. Genom att anlägga ett separat dikessystem för väg- och parkeringsdagvatten bedöms det befintliga ledningssystemet avlastas, så att det helt klarar att avleda ett 2-årsregn, med undantag för utloppsledningen. Det behöver säkerställas att befintliga kupolsilar inte tar in väg dagvatten ledningssystemet. Därtill kan byggda servisavsättningar komma att behöva justeras då tomtindelningen ändrats sedan ledningssystemet byggdes ut. Vid utloppet sker en kraftig kapacitetsminskning i systemet på grund av att ledningen flackar ut. För att avhjälpa kapacitetsminskningen behöver ledningens lutning ses över och eventuellt behöver ledningen läggas om. I samband med en eventuell omläggning bör möjligheten att skapa ett avstängningsbart utlopp ses över för att möjliggöra uppsamling av släckvatten i ledningssystemet.

Totalt avleds dagvatten från ett område om ca 23 ha via planområdet vid ett skyfall. Tre stråk i nord-sydlig riktning föreslås därför för avledning av skyfall. Stråken behöver placeras dels i områdets ytterkanter för att säkerställa att avrinnande vatten från omkringliggande bergspartier inte rinner in mot bebyggelsen, och dels centralt i området för att säkerställa att skyfallsvattnet inte rinner mot befintlig eller tillkommande bebyggelse i de centrala delarna. De utrymmen för stråk för skyfallshantering har säkerställas i detaljplanen.

I detaljprojekteringsskedet behöver det säkerställas att åtgärder för avledning av skyfall och dagvatten inte kommer i konflikt med de åtgärder som framtagna för att gynna hasselnoken. Det bedöms finnas goda möjligheter att avsätta lämpliga ytor för båda syftena.

## **BILD ÖVERSVÄMNINGSNIVÅER**

Vid höga vattenstånd riskerar den södra delen av Stensviksvägen att stå under vatten. Detta innebär att man inte kan ta sig till samhället från detta håll utan måste komma norrifrån. Skillnaden mellan de två vägarna i totalt avstånd är cirka 400 meter. Från den norra vägen når man alla befintliga och planerade utfarter förutom den till Kungbäck 1:53. Detaljplanen medger att Kungbäck 1:53 har utfart mot norr, där det inte finns risk för översvämning. Även om Kungbäck 1:53 inte väljer att ändra sin utfart så angränsar fastigheten mot allmän gata på översvämningssäkrade nivåer, vilket gör det möjligt att ta sig till tomten.

## Värme

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

## El och tele

Ellevio svarar för elnätet i området. Högspänning matas i kabel från sydost i Kungsviksvägen och vidare norrut i Stensviksvägen till transformatorstation, som är belägen nordost om fastigheten Kungbäck 1:80. Stationen kan försörja tillkommande bebyggelse. Den ges byggrätt i planen. Skanova har markförlagda teleledningar inom området.

### Avfall och återvinning

Avfallshanteringen inom bostadsområdet skall följa gällande normer inom Strömstads kommun. Söphämtning kommer att ske vid respektive fastighet eller anvisad plats. Återvinningscentral för sorterat avfall och grovsopor finns vid Österöd i närheten av Strömstad tätort. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen av väg 1040 och 1037, vid avfarten till Lökhölen.

### Risker och störningar

De befintliga vägarna har en låg trafiktäthet. För närvarande finns inte anledning att förmoda att området skulle bli utsatt för buller. Tillskottet av 15 bostäder bedöms generera en begränsad trafikmängd. En trafikmätning som gjordes under sommaren 2014 bekräftar detta.

## 5. KONSEKVENSBESKRIVNING

### Riksintressen

#### *Riksintresse naturvård, 3 kap. MB*

Kärnvärdena hos riksintresset för naturvård ligger främst i det storslagna fjord- och kustlandskapet, den marina miljön, barrskogen som når ända fram till havet samt holmarna och skären i Dynekilens mynning, som utgör ett viktigt häckningsområde för fåglar. Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka något av dessa värden. Inom planområdet ligger naturvärdena främst hos den artskyddade hasselsnoken och randskogen i väster och dessa värden bevaras. Den marina miljön påverkas inte. Det bedöms därmed inte finnas någon risk för att ett genomförande av planen medför någon påtaglig skada på riksintresset för naturvård.

#### *Riksintresse för friluftsliv, 3 kap. MB*

De värden som riksintresset för friluftsliv grundar sig på är främst att området har goda förutsättningar för upplevelser i natur- och kulturmiljöer för olika friluftaktiviteter, bland annat vattenanknutna. Andra värden är bland annat tilltalande landskapsbild, artrikedom, bra vattenkvalitet och att det är relativt så inskränkningar i allemansrätten. Inom planområdet återfinns dessa värden främst inom vatten- och strandområdet, som nyttjas för bad och där det även finns en mindre brygga. Stranden och bryggan bekräftas i detaljplanen och några ytterligare anläggningar planeras inte i strand- eller vattenmiljön.

Indirekt kan besökare till badet beröras av förändrade parkeringsmöjligheter. Dagens parkeringsfunktion bygger på att en privat markägare, på eget initiativ, upplåter mark för parkering. Den är vare sig anlagd eller planlagd. Det finns inget som säkerställer att parkeringen finns kvar i nollalternativet. Inom angränsande detaljplan för del av Kungbäck 1:59 m.fl. har ett område pekats ut där det medges anläggande av en större sommarparkering och båtuppställningsplats. Från den platsen är det endast några minuters gångväg till stranden.

Allmänna passager genom området säkerställs i detaljplanen, vilket garanterar allmänhetens möjlighet att röra sig genom området och ta sig ner till vattnet. Planområdet är inte artrikt och de arter som finns bevaras. Upplevelsen av landskapet från vattensidan påverkas genom att området blir förtätat, men samtidigt finns planbestämmelser om traditionell utformning av husen.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan bli begränsad på de värden som ligger till grund för riksintresseområdet för friluftsliv. De främsta värdena i området bevaras och det sker ingen utvidgning av området över intilliggande naturområden. Den planerade exploateringen innebär att ytterligare ytor privatiseras, men inte i sådan grad att det på något betydande sätt bedöms påverka riksintresset och medför därmed ingen påtaglig skada.

## **Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. MB**

Genomförandet av detaljplanen innebär att ett befintligt bebyggelseområde förtätas, men det utvidgas inte och därmed påverkas inte de intilliggande stora, öppna naturområdena eller de stigar som finns där. Byggnaderna inom planområdet ska enligt planbestämmelserna ha en traditionell utformning och gångstråk ska säkerställa att allmänheten kan passera genom området.

Sammantaget bedöms landskapsbilden endast påverkas i liten grad och det är främst från havet som man upplever en skillnad i landskapet då det ligger fler hus inom den aktuella ytan. Genom att området inte utvidgas och passerar genom det säkerställs, bedöms inte turismen eller friluftslivet påverkas på något sätt som skadar riksintresset. Det sker inte heller någon utbyggnad av sådana anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-11 miljöbalken. Därmed bedöms ett genomförande av planen inte skada de värden som riksintresset enligt 4 kap 1-3 §§ MB värnar.

## **Grön infrastruktur**

Grön infrastruktur är det nätverk av naturmiljöer som skapar förutsättningar för fungerade ekologiska funktioner. De ekologiska funktionerna ger möjlighet för arter att spridas istället för att isoleras med risk för inavel. Samtidigt tas relativt triviala gräsmarker i anspråk för ny tomtmark i planförslaget<sup>2</sup>. Generellt sett kan sådan exploatering ge både positiva och negativa effekter för djurlivet.

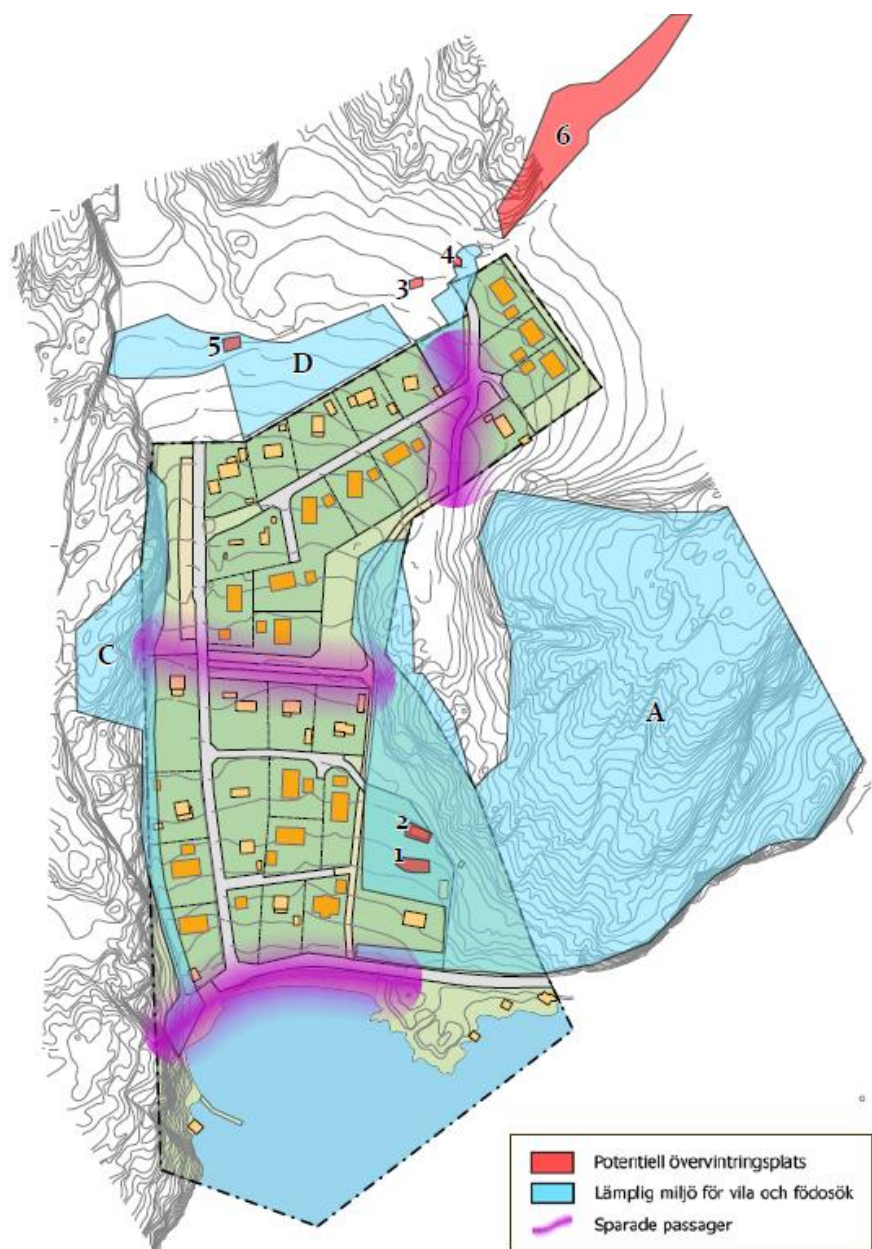
I de fall där trädgårdarna får en variation med buskar, träd, häckar och rabatter skapas ett myller av småmiljöer som kan vara gynnsamma för hasselsnok såväl som insekter och andra djur, bland annat fågellivet. En ökad mångfald av blommande växter kan ha en starkt positiv effekt på främst den pollinerande insektsfaunan och dess möjlighet att sprida sig. Om de nya trädgårdarna enbart består av klippta gräsmattor och hårdgjorda ytor blir miljön ganska steril och medför inte någon positiv effekt för djurlivet, även om djur ändå tillfälligt uppehåller sig där.

## **Hasselsnok**

Genom de anpassningar som har gjorts i planförslaget begränsas risken för negativ påverkan på hasselsnok. Eftersom planförslaget innebär att ytterligare stora delar av dalgången tas i anspråk går det inte att utesluta att ett genomförande av detaljplanen kan innebära effekter för populationen av hasselsnok på Hogdalsnäset. Detta trots att marken som föreslås som tomtmark inte är utpekad som en viktig miljö. Det har därför arbetats fram skyddsåtgärder som till stor del kan motverka de negativa effekter som planförslaget riskerar att medföra.

Eftersom det inte går att reglera i detaljplanen hur trädgårdar ska utformas i detalj går det inte att förutse vilka tomter som blir gynnsamma respektive ogynnsamma för hasselsnok. Gynnsamma tomtmiljöer kan erbjuda fler bytesdjur och viloplatsar än motsvarande plats har idag. Tomter med enbart gräsmatta och/eller hårdgjorda ytor kan däremot ses som en direkt olämplig miljö för hasselsnok. Även om tillgången på bytesdjur och viloplatsar är begränsad inom dessa ytor idag finns risk att den ändå minskar. Genom att anlägga stenmurar utmed två av passagerna genom området samt flera stenrösen och faunadepåer runt om i området skapas ledlinjer, viloplatsar/gömställen och förutsättningar för bytesdjur. Detta förväntas påtagligt minska de negativa effekter som annars kan bli om gräsmark omvandlas till tomtmark.

Genom att planerade skyddsåtgärder genomförs inom planområdet motverkas så pass mycket av de negativa effekterna att en kontinuerlig ekologisk funktion kan bestå och de negativa konsekvenserna för populationen av hasselsnok på sydvästra Hogdalsnäset bedöms inte bli mer än små eller utebli. Om någon eller alla de nya tomterna utformas på ett för ormen gynnsamt sätt kan de negativa konsekvenserna helt utebli eller till och med kunna bli något positiva. Oavsett trädgårdarnas utformning bedöms den gynnsamma bevarandestatusen för hasselsnok bestå liksom den kontinuerliga ekologiska funktionen.



*Viktiga stråk och sparade passager i förslaget*

## Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att visa den nytta människan får från naturens arbete. En analys av ekosystemtjänster visar att detaljplanen inte medför några avgörande effekter när det gäller ekosystemtjänster, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder för hasselsnok genomförs. Därmed väntas endast små negativa konsekvenser. Föreslagna skyddsåtgärder är anläggande av rösen, faunadepåer, stenmurar och informationsskyltar. Skyddsåtgärderna ökar mängden småmiljöer, vilket bidrar till att stärka den biologiska mångfalden. Beroende på hur privata trädgårdar utformas kan även dessa bidra till en ökad biologisk mångfald.

## Natura 2000

Väster om Hogdalsnäset finns Natura 2000-området Kosterfjorden-Väderöfjorden som i huvudsak omfattar vattenområdet. Natura 2000-områdets prioriterade bevarandevärden är det varierade havs- och kustlandskapet med bland annat sandbankar, ler- och sandbottnar som blottas vid lågvatten, rev samt stora vikar och sund. För området finns en bevarandeplan.

Natura 2000-området bedöms inte bli påverkat av planförslaget. Det skyddade områdets utpekade värden är i huvudsak marina, medan detaljplanen avser åtgärder på land och inte bedöms påverka vattenmiljön. Nya bostäder ansluts till kommunalt vatten och avlopp medan dagvatten fördröjs och renas inom området innan det når en marina miljön. Natura 2000-området bedöms inte påverkas negativt av förslaget.

## Miljö kvalitetsnormer, MKN

Föroreningshalter och mängder har modellerats i dagvattenutredningen med hjälp av förorenings- och recipientmodellen StormTac. Samtliga modellerade utgående halter (kväve, fosfor, bly, koppar, zink, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans eller olja) från planområdet har modellerats minska, eller vara oförändrade, efter exploateringen, jämfört med befintliga halter. Detta under förutsättning att rening av väg- och parkeringsdagvatten sker i svackdike eller motsvarande.

Framtida transporterade mängder är i nivå med befintliga mängder, för samtliga undersökta föroreningar, med undantag för nickel och kadmium. Mängden nickel som transporteras till recipienten via dagvattnet har modellerats öka med ca 10 % på årsbasis, medan mängden kadmium kan öka med 25 %. Utgående halter ligger dock under gränsvärdena för god kemisk status enligt HVMFS 2019:25. Därtill utgör planområdets års medelflöde till recipienten endast ca 0,4 % av det totala flödet i recipienten. De ökade mängderna kadmium och nickel från planområdet bedöms därför ha en mycket, mycket liten påverkan på recipienten.

Utifrån ovan bedöms exploateringen enskilt inte negativt påverka halterna kväve, fosfor, bly, koppar, zink, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans eller olja i Yttre Dynekilen. Således bedöms detaljplanen inte heller enskilt påverka möjligheten att följa MKN för vattenförekomsten.

## Nollalternativet

Nollalternativet innebär att det inte sker någon omfattande utbyggnad inom det föreslagna planområdet, men kommunen bedömer att det kan vara möjligt att meddela ett antal förhandsbesked om dessa ansöks om.

Av de markytor som bevaras obebyggda i nollalternativet kommer stora delar sannolikt att användas för parkering även fortsättningsvis. På de ytorna kan då förutsättningarna för hasselsnok till stor del finnas kvar. Det finns dock inget som garanterar att ytorna fortsatt används för parkering eller att de sköts på ett sådant sätt som passar hasselsnok. Delar av gräsmarken kan växa igen, alternativt kan större ytor klippas kortare. Den biltrafik som generas av bland andra besökare till stranden kommer även fortsättningsvis att belasta området och utgör en potentiell risk för hasselsnok.

Värdet i områdets gröna infrastruktur är främst kopplad till det nätverk som hasselsnoken använder sig av och den strukturen kommer sannolikt att bestå. Övriga naturvärden finns i huvudsak i en randskog vars värden kan utvecklas med tid om den tillåts vara kvar.

Områdets ekosystemtjänster kommer inte ändras på något påtagligt sätt. I de delar som eventuellt bebyggs genom förhandsbesked kan ändringarna till viss del jämföras med en utbyggnad enligt föreslagen plan, men inte helt då sådana tomter kommer att sakna prickmark och kravet på skyddsåtgärder sannolikt uteblir.

Framtida klimatförändringar kan påverka förutsättningarna för både hasselsnok och ekosystemtjänster oavsett utbyggnad.

## Havsutsikt

Planförslaget innebär att utsikten mot havet från befintliga bostadshus påverkas. Kommunen har tagit hänsyn till denna påverkan genom att styra hur vissa byggnader får placeras. Placeringen av byggnaderna har styrts genom prickmark och nackens riktning för att vända kortsidan mot bakomliggande byggnader.

Kommunens bedömning är att förväntan på bibehållen havsutsikt bör avta allt eftersom avståndet till havet och antalet tomter mellan huset och strandlinjen ökar.

### Norra delen av Stensvik

I den övre delen av Stensvik är avståndet till havet cirka 300-400 meter. Bostäderna i området ligger bakom fyra rader av befintliga tomter och en till två rader av föreslagna tomter. I denna del av detaljplanen har hänsyn till havsutsikten tagits genom att merparten av de hus som föreslås (sex av nio) ska placeras med kortsidan mot bakomliggande bebyggelse.

På grund av det stora avståndet, det stora antalet tomter mellan havet och bostadshusen och det flertal bygglovsbefriade åtgärder som får strida mot detaljplanen går det inte att säga säkert hur havsutsikten kommer att påverkas. Kommunen bedömer att detaljplanens hänsyn, som innebär en minskning av risken för negativ påverkan, är en rimlig avvägning sett till de stora avstånden.



### Södra delen av Stensvik

I den södra delen av Stensvik sker två möjliga avstyckningar (tomt A1+A2 och Kungbäck 1:44) på mark som ägs gemensamt med det hus som påverkas bakom (Kungbäck 1:43). En större påverkan medges här eftersom ägarna har önskat utformningen i planförslaget.

Två fastigheter i söder ligger bakom befintliga bostadshus som redan påverkar utsikten avsevärt (Kungbäck 1:70 och 1:73). En fastighet, Kungbäck 1:80, har inga befintliga hus mellan fastigheten och havet. Avståndet mellan Kungbäck 1:80 och havet är cirka 140 meter. Inom detta avstånd ligger, på intilliggande mark, två rader med bostadshus.

Kommunen bedömer att det är rimligt att kunna förtäta området framför Kungbäck 1:80 med två rader av bostadshus. Detta innebär en liknande påverkan på fastigheten som för annan befintlig bebyggelse i Stensvik på samma avstånd från havet. Anpassningen innebär att en tomt mindre föreslås framför bostadshuset jämfört med intilliggande mark framför Kungbäck 1:73.

För att ytterligare begränsa påverkan har ytterligare tre planbestämmelser införts. De består av prickmark inom nybyggnadsområdet och Kungbäck 1:37, en bestämmelse att byggnaden på den närmaste tomten ska vara vänd med kortsidan mot Kungbäck 1:80 och en begränsning av nockhöjden på komplementbyggnader på Kungbäck 1:53 och 1:75. Bestämmelserna innebär att två siktstråk säkerställs som bevarar en betydande del av havsutsikten. En bestämmelse om att huvudbyggnaden på Kungbäck 1:75 också ska vara vänd med kortsidan mot havet har inte visat sig vara nödvändig eftersom byggnaden skymms helt och hållet bakom det första huset framför Kungbäck 1:80.



*Fotomontage som visar påverkan på havsutsikt från Kungbäck 1:80.*

För att redovisa påverkan har en siktstudie och ett fotomontage tagits fram. Siktstudien visar vilken utsikt som säkerställs i detaljplanen med gröna fält och vilken utsikt som inte säkerställs med röda fält. Fälten visar den sammantagna utsikten från utblickarna på Kungbäck 1:80: altanen framför huvudbyggnaden, från fönster i huvudbyggnaden och från en friliggande uteplats i fastighetens sydöstra hörn.



*Siktstudie som visar påverkan på havsutsikt från Kungbäck 1:80.*

## 6. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen har föregåtts av en tidigare detaljplan med liknande utformning och avgränsning som upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen 2018-06-07. Tidplanen för denna tidigare detaljplan redovisas inte här.

Arbetet med den aktuella detaljplanen inleddes år 2019. Tidplanen för planarbetet är följande:

Samråd	Maj 2020	Genomfört
Granskning	December 2021	Genomfört
Antagande	Kv. 2 2022	Aktuellt skede

Planen avses att antas av Kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den har antagits i kommunfullmäktige om beslutet inte överklagas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti att utnyttja planens byggrätter. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång dock ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas.

#### Huvudmannaskap

Strömstads kommun är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Motivet till detta är att Stensvik och närliggande bebyggelseområden ligger avlägset från Strömstad tätort med en hög andel delårsboende. Enskilt huvudmannaskap har i och med det varit tradition i området och är även det som gäller inom alla intilliggande detaljplaner.

#### Förvaltning

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att det är de boende som svarar för de allmänna platsernas förvaltning, främst genom deltagande i olika gemensamsanläggningar i form av vägförening och liknande.

Den äldre huvudväg (Kungbäck ga:2) som går genom planområdet förvaltas av Stensvik-Kungbäcks vägsamfällighet. I denna vägsamfällighet deltar alla befintliga bostadsfastigheter i området. De 15 nya fastigheterna ska inträda i Kungbäck ga:2 genom beslut av lantmäterimyndigheten. Eventuell ersättning till vägsamfälligheten för inträdet regleras i lantmäteriförrättningen.

Övrig allmän plats ska förvaltas lämpligen av en nybildad samfällighetsförening. Det gäller övriga lokalator, gc-vägar, park och natur. Även det öppna vattenområdet kan ingå i förvaltningen.

## Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av erforderliga vägar och allmänna ytor inom planområdet till dess att gemensamhetsanläggningar för ändamålet har bildats. Avsikten är att exploatören ska utföra de allmänna platserna och lämna över dem till den nybildade samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen ansvarar därefter för driften och skötseln av dessa.

Enligt plan- och bygglagen får mark som ska användas för allmänna platser, för vilka kommunen inte ska vara huvudman, upplåtas till huvudmannen som är den nybildade samfällighetsföreningen. Markupplåtelsen säkerställs av lantmäterimyndigheten genom nybildning av gemensamhetsanläggning. I upprättat exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen anges exploatörens skyldighet att söka förrättning.

Ansökan om gemensamhetsanläggning kan kompletteras att avse nybildning av marksamfällighet, varvid den allmänna platsmarken tas i anspråk med äganderätt. En marksamfällighet skapar enklare förvaltning för samfällighetsföreningen samt medverkar till förbättring av fastighetsindelningen. Nybildning av marksamfällighet kan ske med stöd av markägares medgivande, alternativt i vissa fall även utan markägares medgivande, om tillräckligt stöd för detta finns i FBL. Det finns dock inget stöd i PBL att bilda marksamfällighet utan markägares medgivande.

Kommunen har delvis byggt ut och ansvarar för VA inom planområdet. Kommunen är huvudman för VA och dagvatten och ansvarar för kompletterande utbyggnad. Det är även lämpligt att VA-huvudmannen bygger ut det föreslagna vägdkiket utmed Stensviksvägen, eftersom detta ska transportera dagvatten till recipienten.

Inom kvartersmark ansvarar vardera fastighetsägare för byggnation enligt planen. Detaljplanen ger en rättighet att utnyttja de angivna byggrätterna och innebär därmed inget tvång att uppföra den föreslagna byggnationen. Detta gäller även den i planen redovisade parkeringen på kvartersmark, som inte tjänar planområdets fastigheter.

## Avtalsrättsliga frågor

Ett exploateringsavtal avses att tecknas mellan exploatören och Strömstads kommun i syfte att reglera parternas ansvar för åtgärder och kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak de frågor som anges i underrubrikerna nedan.

### Utbyggnad och iordningställande av allmän plats

Exploatören ska ansöka om omprövning/nybildning av gemensamhetsanläggningar enligt den omfattning som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Åtgärder rörande hasselnokspopulationen i området beskrivs i rapport av Naturcentrum samt i detaljplanens Miljökonsekvensbeskrivning. Av dessa handlingar framgår att ett antal skyddsåtgärder i området för hasselnoken är nödvändiga. Dessa skyddsåtgärder består bland annat av anläggande av stenmurar, faunadepåer och stenrösen i planområdet. Detta ska ske i enlighet med anvisningar från Naturcentrum i karteringen av hasselnok daterad 2019-04-08 som hör till planhandlingarna och som kommer att biläggas till avtalet. Dessa kvalitetshöjande åtgärder för hasselnoken ska helt bekostas av exploatören.

## Utbyggnad av allmänna VA-ledningar och anläggningsavgifter

Tillkommande byggnader i planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen har bekostat och byggt ut vatten, spillavlopp och dagvatten i planområdet. Kommunen är huvudman för detta VA-nät och kommer därför även att ansvara för skötsel, underhåll och förändring av dessa ledningar. Komplettering av ledningsnätet som behövs för detaljplanens genomförande ska redovisas på bilaga till exploateringsavtalet och bekostas av kommunen.

1 år efter det datum då detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen att fakturera exploitören/markägare för anläggningsavgifter för dessa nya byggrätter som har tillskapats. Avgifternas belopp utgår från den kommunala VA-taxan som gäller vid betalningstillfället. Det åligger exploitören att informera respektive fastighetsägare/köpare om att servisanmälan för VA ska skickas till kommunen innan inkoppling till VA-nätet görs.

## Ledningsrätt

Exploatören upplåter rätt för kommunen att utan ersättning anlägga, behålla och förnya allmänna underjordiska ledningar för vatten, avlopp och dagvatten med tillhörande anläggningar. Kommunen ansöker om och bekostar att justera befintlig ledningsrätt. Exploatören medger kommunen rätt till tillträde på fastigheten för projekterings- och anläggningsarbeten inklusive plats för upplag, arbetsbodar m.m. på av exploatören anvisad plats under byggtiden.

## El- och teleförsörjning

Utrymme för transformatorstation redovisas på plankartan. Exploatören ombesörjer erforderliga avtal med ledningsnätsägaren (Ellevio) avseende upplåtelse av mark för transformatorstationen. Exploatören ombesörjer också erforderliga avtal avseende data, el- och teleförsörjning.

## Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet. Lantmäteriförrättningar för bostadsbebyggelse söks av markägare/exploator. Förrättningar för genomförande av planen i övrigt söks av markägare/exploator eller kommunen. Av planen berörda fastigheter framgår av fastighetsförteckningen som ingår i planhandlingarna. Planens genomförande medför ingrepp och förändringar av flera fastighetsgränser, vilket framgår i tabellform nedan.

## Konsekvenser för befintliga gemensamhetsanläggningar

Den befintliga vägsamfälligheten Kungbäck ga:2 kan ombildas med stöd av detaljplanen genom lantmäteriförrättning.

Ombildningen avser inträde i vägsamfälligheten för alla nyttillkommande bostadsfastigheter i planområdet. Fastigheter som inträder i gemensamhetsanläggningen ska betala skälig ersättning till vägsamfälligheten. Ombildningen prövas i ny lantmäteriförrättning.

Nya gemensamhetsanläggningar som föreslås bildas för planens genomförande  
Nya gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för planområdets allmänna platser, dock med undantag för huvudvägen som förvaltas av Stensvik-Kungbäck vägsamfällighet.

Separata gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för:

- Planområdets lokalgator och belysning
- Planområdets naturmark/park

För varje berörd fastighet anges andelstal för utförande och för drift.

Utförande av lokalgatorna och natur/parkmark betalas främst av de fastigheter som erhåller nya byggrätter för bostadshus (15 byggrätter). Andelstalen för drift bestäms främst utifrån användningen och beslutas i lantmäteriförrättningen..

Utförande av åtgärder för hasselnokens livsmiljö ska bekostas av exploatören. Dessa kostnader regleras i exploateringsavtal.

Utförande av lokalgator och naturmark innebär bland annat att deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning kan bli skyldiga att stå för den intrångsersättning som kan uppkomma till följd av att mark behöver tas i anspråk när gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas. Eventuell intrångsersättning fördelas enligt lantmäteribeslut.

En ny samfällighetsförening bildas som förvaltar de nya gemensamhetsanläggningarna. Slutlig utformning av ny/nya gemensamhetsanläggningar samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning beslutas av Lantmäteriet i lantmäteriförrättningen. Fördelning av förrättningskostnader som uppstår i samband med omprövning och nybildning av gemensamhetsanläggningar för allmän plats sker enligt beslut av Lantmäteriet.

### Konsekvenser för befintliga fastigheter och marksamfälligheter

Ett genomförande av detaljplanen innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, nya byggrätter. I tabellen nedan beskrivs konsekvenserna av detaljplanens genomförande för befintliga fastigheter och marksamfälligheter. Illustrationer som redovisar påverkan finns efter tabelltexten.

I detaljplanen finns ett antal egenskapsbestämmelser för bebyggande inom kvartersmark som gäller gemensamt för hela planområdet. För att inte tabellen ska bli onödigt lång anges dessa separat här. De gemensamma egenskapsbestämmelserna för kvartersmarken i detaljplanen är:

- Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter (**e<sub>3</sub>**).
- Högst en huvudbyggnad per fastighet (**e<sub>4</sub>**).
- Endast friliggande bostadshus (**f<sub>1</sub>**).
- Tak ska utföras med sadeltak och ha beläggning av tegel eller betong i röd eller svart färg. Endast matta takpannor är tillåtna. Komplementbyggnader får även ha taktäckning av plåt eller papp i fri kulört. Befintliga byggnader med tak av eternit får fortsatt ha tak i detta material. Taken får förses med solpaneler (**f<sub>4</sub>**).

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p<sub>1</sub>**).
- Komplementbyggnad som inte placeras inom plusmark ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns (**p<sub>2</sub>**).
- Komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata om garageportar är riktade mot gatan (**p<sub>3</sub>**). Bestämmelsen har dock undantagits från de byggnader med garageportar som ligger närmare gatan än 6,0 meter idag.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter (högre höjder tillåts för Kungbäck 1:40, 1:43 och 1:53).

Följande bestämmelser gäller för de flesta av tomterna i området:

- Högsta tillåtna nockhöjd är 7,5 meter. För Kungbäck 1:40, 1:43 och 1:53 tillåts en högre nockhöjd för att medge befintliga hus. För sjöbodan och samlingslokal inom Kungbäck S:15 och 1:45 tillåts en lägre nockhöjd.
- Takvinkeln för huvudbyggnader ska vara 23-58 grader. Tillbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på upp till 30 kvadratmeter får ha en lägre takvinkel om tillbyggnadens tak ansluter i nivå med eller under sadeltakets takfot. Takvinkeln för komplementbyggnader ska vara 16-38 grader (**e<sub>2</sub>**). Gäller ej för Kungbäck 1:53, vars huvudbyggnad har en mycket avvikande takform.
- Fasad ska utformas i trä. Befintliga byggnader med fasad av eternit får fortsatt ha detta material (**f<sub>2</sub>**). För Kungbäck 1:70, 1:73, 1:80, 1:87 och 1:118 gäller den identiska bestämmelsen **f<sub>3</sub>**, men som även tillåter materialen puts och tegel.
- Tak ska utformas som sadeltak. Tak för komplementbyggnader ska utformas som sadeltak eller pulpettak (**f<sub>5</sub>**). För Kungbäck 1:58 tillåts även valmat tak (**f<sub>6</sub>**) och för Kungbäck 1:53 tillåts endast mansardtak (**f<sub>7</sub>**).

Inom flera av detaljplanens byggrätter finns också ytterligare egenskapsbestämmelser som framgår av tabellen nedan.

Fastighet och marksamfällighet	Fastighetsbildning och upplåtelse av mark	Reglering i detaljplan	Gemensamhets-anläggningar och servitut
Kungbäck 1:19	De cirka 1700 m <sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, natur och park, (1) avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.  De cirka 165 m <sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, gata (2) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.	Cirka 1700 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur och park. Inom naturmarken krävs marklov för fällning av de träd som är markerade på grundkartan.  Cirka 120 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata.  Cirka 450 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som kvartersmark, parkering i enlighet med pågående markanvändning. Marken inom användningsområdet får inte hårdgöras.	Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: - Planområdets natur- och parkmark

Kungbäck 1:37	<p>De cirka 7810 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, natur och park (3), avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 220 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, gata (4) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 80 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, gång- och cykelväg (5) avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Cirka 70 m<sup>2</sup> av Kungbäck S:27 (6) som regleras som bostad avses att överföras till fastigheten.</p> <p>Cirka 25 m<sup>2</sup> av Kungbäck S:15 (7) som regleras som bostad avses att överföras till fastigheten.</p>	<p>Cirka 7810 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur.</p> <p>Cirka 220 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata.</p> <p>Cirka 80 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gång- och cykelväg.</p> <p>Cirka 4900 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minsta tillåtna fastighetsstorlek inom användningsområdet är 5000 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>).</li> <li>- Bestämmelse om att byggnader ska placeras så att egenskapsområden n3 och b1 inte skuggas (p<sub>5</sub>), vilket är en åtgärd för skyddet av hasselsnok.</li> <li>- Prickmark inom västra och södra delen av fastigheten.</li> </ul> <p>Cirka 40 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som komplementbyggnad med i huvudsak de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggnadens befintliga husgrund ska bevaras.</li> </ul> <p>Cirka 160 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som bostad med begränsningen att marken inte får bebyggas, samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Block ska bevaras (n3).</li> </ul>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul>
Kungbäck 1:38	<p>De cirka 880 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, natur och park (8), avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 90 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, gc-väg och gata (9), avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för</p>	<p>Cirka 1310 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur.</p> <p>Cirka 110 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gång- och cykelväg.</p> <p>Cirka 10 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som kvartersmark, teknisk anläggning. Inom användningsområdet finns en transformatorstation som avses ersättas med en större variant för</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul>



	<p>lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 10 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som kvartersmark, teknisk anläggning (10) kan regleras till ny marksamfällighet eller till annan fastighetsbildning kopplad till transformatorstationen.</p>	att genomföra detaljplanen.	
Kungbäck 1:39	<p>De cirka 1400 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, natur och park, (11) avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 210 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, gata (12) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p>	<p>Cirka 1400 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur och park. Inom naturmarken krävs marklov för fällning av de träd som är markerade på grundkartan.</p> <p>Cirka 175 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata.</p> <p>Cirka 980 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som kvartersmark, parkering i enlighet med pågående markanvändning. Marken inom användningsområdet får inte hårdgöras.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul>
Kungbäck 1:40	De cirka 35 m <sup>2</sup> av fastigheten (13) som regleras som allmän platsmark, gata, avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.	<p>Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minsta tillåtna fastighetsstorlek inom användningsområdet är 1400 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>).</li> <li>- Bestämmelse om att trädvegetationen närmast berget ska bibehållas (n<sub>2</sub>), vilket är en åtgärd för skyddet av hasselsnok.</li> <li>- Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattendike längs berget (g<sub>1</sub>).</li> </ul> <p>Cirka 35 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän plats, gata.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul>
Kungbäck 1:42	De cirka 250 m <sup>2</sup> av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, gata, (14) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny	<p>Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minsta tillåtna</li> </ul>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p>

	<p>marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Cirka 30 m<sup>2</sup> av Kungbäck 1:147 (15) som regleras som bostad avses att överföras till fastigheten.</p>	<p>fastighetsstorlek inom användningsområdet är 2250 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>).</p> <p>- Markreservat för befintlig allmännyttig VA-ledning (u<sub>1</sub>)</p>	<p>- Planområdets lokalgator</p> <p>- Planområdets natur- och parkmark</p> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1) påverkas inte och är säkerställd med markreservat.</p>
Kungbäck 1:43	<p>Avstyckning av en ny bostadstomt möjliggörs (A). För att bilda styckningslott A krävs att område A2 (tillhörande Kungbäck 1:44) och område A1, ingår i avstyckningen.</p> <p>De cirka 50 m<sup>2</sup> som planläggs som allmän platsmark, gata, (16) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p>	<p>Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minsta tillåtna fastighetsstorlek inom användningsområdet är 1400 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>).</li> <li>- Bestämmelse om att trädvegetationen närmast berget ska bibehållas (n<sub>2</sub>), vilket är en åtgärd för skyddet av hasselsnok.</li> <li>- Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattendike längs berget (g<sub>1</sub>).</li> </ul> <p>Cirka 50 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän plats, gata.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul> <p>Ny tomt kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> <li>- Erhålla andel i Kungbäck ga:2</li> </ul>
Kungbäck 1:44	<p>Avstyckning av två nya bostadstomter möjliggörs (A och resterande del av 1:44). För att bilda styckningslott A krävs att område A1 (tillhörande Kungbäck 1:43) och område A2 ingår i avstyckningen.</p> <p>De cirka 80 m<sup>2</sup> som planläggs som allmän platsmark, gata, (17) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 800 m<sup>2</sup> av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, natur, (3) avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p>	<p>Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minsta tillåtna fastighetsstorlek inom användningsområdet är 1400 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>).</li> <li>- Bestämmelse om att trädvegetationen närmast berget ska bibehållas (n<sub>2</sub>), vilket är en åtgärd för skyddet av hasselsnok.</li> <li>- Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattendike längs berget (g<sub>1</sub>).</li> <li>- Markreservat för befintlig allmännyttig VA-ledning (u<sub>1</sub>)</li> </ul> <p>Cirka 80 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän plats, gata.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul> <p>Nya tomter kan komma att delta i nybildade gemensamhetsanläggningar för:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> <li>- Erhålla andel i Kungbäck ga:2</li> </ul> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1)</p>

		Cirka 800 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur.	påverkas inte och är säkerställd med markreservat.
Kungbäck 1:45	<p>De cirka 160 m<sup>2</sup> av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, natur och park, (19) avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 210 m<sup>2</sup> av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, gata (20), avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p>	<p>Cirka 440 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som samlingslokal med följande egenskapsbestämmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna nockhöjd är 5,0 meter</li> <li>- Taktäckning ska vara av enkupigt tegel (k<sub>1</sub>). Befintlig takform och takvinkel ska bibehållas.</li> <li>- Fasader ska vara i trä och underhållas med antikvariska metoder. Inga åtgärder får utföras som innebär att exteriören förändras (k<sub>2</sub>).</li> </ul> <p>Cirka 210 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata.</p> <p>Cirka 160 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul>
Kungbäck 1:53 Kungbäck 1:58 Kungbäck 1:37 Kungbäck 1:77 Kungbäck 1:78 Kungbäck 1:80 Kungbäck 1:83	Oförändrade	Fastigheterna planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan.	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul>
Kungbäck 1:70	De cirka 105 m <sup>2</sup> av fastigheten (21) som regleras som allmän platsmark, gata, avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.	<p>Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan.</p> <p>Cirka 105 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1) har inte säkerställts på plankartan. Servitutet är onödigt och anslutningspunkten kan flyttas.</p>

Kungbäck 1:73	Oförändrad	Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan.	Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1) har inte säkerställts på plankartan. Servitutet är onödigt och anslutningspunkten kan flyttas.</p>
Kungbäck 1:75	De cirka 60 m <sup>2</sup> av fastigheten som regleras som allmän platsmark, gc-väg (24), avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas. Cirka 7 m <sup>2</sup> av Kungbäck S:27 (36) som regleras som bostad avses att överföras till fastigheten.  Cirka 60 m <sup>2</sup> av Kungbäck S:28 (22) som regleras som bostad avses att överföras till fastigheten.  Cirka 30 m <sup>2</sup> av Kungbäck 1:147 (23) som regleras som bostad avses att överföras till fastigheten.	Merparten av fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Markreservat för befintlig allmännyttig VA-ledning (u<sub>1</sub>)</li> </ul> <p>Cirka 60 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gång- och cykelväg.</p>	Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1) påverkas inte och är säkerställd med markreservat.</p>
Kungbäck 1:85	Oförändrad	Fastigheten planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan samt följande: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Markreservat för befintlig allmännyttig VA-ledning (u<sub>1</sub>)</li> </ul>	Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdets lokalgator</li> <li>- Planområdets natur- och parkmark</li> </ul> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1) påverkas inte och är säkerställd med markreservat.</p>

Kungbäck 1:87 Kungbäck 1:118	Oförändrade	Fastigheterna planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan.	Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: - Planområdets natur- och parkmark
Kungbäck 1:147	<p>Avstyckning av 12 nya bostadstomter möjliggörs (B-M).</p> <p>Cirka 2300 m<sup>2</sup> mark planläggs som allmän platsmark, gata, (29) och avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Cirka 50 m<sup>2</sup> mark planläggs som och allmän platsmark, gata, (30) avses att upplåtas till Kungbäck ga:2 och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Cirka 700 m<sup>2</sup> mark planläggs som allmän platsmark, gc-väg, (31) och avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 5400 m<sup>2</sup> som planläggs som allmän platsmark, natur, (gröna fält) avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Cirka 30 m<sup>2</sup> av den mark som planläggs som bostad avses att regleras till Kungbäck 1:42 (15).</p> <p>Cirka 30 m<sup>2</sup> av den mark som planläggs som bostad avses att regleras till Kungbäck 1:75 (23).</p> <p>Cirka 30 m<sup>2</sup> av den mark som planläggs som bostad avses att regleras till Kungbäck 1:118 (28).</p>	<p>Cirka 13 500 m<sup>2</sup> av fastigheten (tomt B-M samt 23 och 28) planläggs som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan. För tomt F, G, J och M gäller även att huvudbyggnad ska ligga med nocken i nord-sydlig riktning (p4).</p> <p>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar berör tomt B, C, H, I och J.</p> <p>Cirka 2960 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata och GC-väg. GC-väg får inte hårdgöras.</p> <p>Cirka 5500 m<sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark, natur och park. Inom del av parkområdet finns en egenskapsbestämmelse för lekplats.</p>	<p>Kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: - Planområdets natur- och parkmark</p> <p>Eventuella nya tomter som styckas från fastigheten Kungbäck 1:147 kan komma att delta i gemensamhetsanläggningar för förvaltning av: - Planområdets lokalgator - Planområdets natur- och parkmark - Erhålla andel i Kungbäck ga:2</p> <p>Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1) påverkas till största delen inte och är säkerställd med markreservat. Ett ledningsstråk ska läggas om och har inte säkerställts med markreservat.</p>
Kungbäck S:1	De cirka 100 m <sup>2</sup> som planläggs som bostad (34) avses att regleras till fastigheten Kungbäck 1:147	Samfälligheten består av en cirka 1 meter bred väg som planläggs som bostad (100 m <sup>2</sup> ) och allmän	Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1486-942.1)

	<p>och att efter avstyckning ingå i de nya tomterna G, H och J.</p> <p>De cirka 40 m<sup>2</sup> som planläggs som allmän platsmark, park, (33) avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p>	<p>platsmark, park (40 m<sup>2</sup>). En liten del av samfälligheten (cirka 25 m<sup>2</sup>) berörs också av markreservat för allmännyttiga VA-ledningar.</p>	<p>påverkas inte och är säkerställd med markreservat.</p>
Kungbäck S:15	<p>De cirka 7 100 m<sup>2</sup> som planläggs som allmän platsmark, gata och natur, kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 5 800 m<sup>2</sup> som planläggs som allmän platsmark, park, avses att upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Om en ny marksamfällighet inte bildas kan S:15 och S:17 anpassas till att avse hävdad väg till bryggan (streckad linje).</p> <p>De cirka 30 m<sup>2</sup> av fastigheten som regleras som bostad (7) avses att regleras till Kungbäck 1:37.</p>	<p>Cirka 1000 m<sup>2</sup> av samfälligheten planläggs som allmän platsmark, gata som omfattar befintlig väg.</p> <p>Cirka 6000 m<sup>2</sup> av samfälligheten planläggs som allmän platsmark, natur med egenskapsbestämmelsen bad. Befintligt vattenområde och brygga planläggs också.</p> <p>Cirka 90 m<sup>2</sup> av samfälligheten planläggs som kvartersmark, sjöbod och förråd och avser tre befintliga sjöbodar. För sjöbodarna gäller följande egenskapsbestämmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna nockhöjd är 5,0 meter</li> <li>- Taktäckning ska vara av enkupigt tegel (k<sub>1</sub>). Befintlig takform och takvinkel ska bibehållas.</li> <li>- Fasader ska vara i trä och underhållas med antikvariska metoder. Inga åtgärder får utföras som innebär att exteriören förändras (k<sub>2</sub>).</li> </ul> <p>Cirka 45 m<sup>2</sup> av samfälligheten är planlagd som kvartersmark, brygga.</p> <p>Cirka 30 m<sup>2</sup> av samfälligheten är planlagd som kvartersmark, bostad.</p>	
Kungbäck S:17	<p>Om en ny marksamfällighet bildas för förvaltning av områdets allmänna platsmark kan de delar av Kungbäck S:17 som ligger inom planområdet regleras till denna nya samfällighet. De delar av Kungbäck S:17 som är belägna</p>	<p>Samfälligheten omfattar i huvudsak vägen genom Stensvik samhälle och är till största delen planlagd som allmän platsmark, gata.</p> <p>Cirka 445 m<sup>2</sup> av samfälligheten är</p>	

	<p>utanför planområdet påverkas inte av denna eventuella reglering.</p> <p>Om en ny marksamfällighet inte bildas kan S:15 och S:17 anpassas till att avse hävdad väg till bryggan (streckad linje).</p>	<p>planlagd som allmän platsmark, natur, park och vatten.</p> <p>Cirka 35 m<sup>2</sup> av samfälligheten är planlagd som kvarterersmark, bryggan.</p>	
Kungbäck S:25	<p>De cirka 15 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, gata och GC-väg, avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för områdets lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>De cirka 20 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, park, avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för naturmark och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p>	<p>Cirka 15 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, gata och GC-väg.</p> <p>Cirka 20 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, park.</p>	
Kungbäck S:26	<p>De cirka 50 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som bostad avses regleras till fastigheten Kungbäck 1:147 och att efter avstyckning ingå i nya tomten L (La).</p> <p>De cirka 10 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, gata, (35) avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för områdets lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas eller till Kungbäck S:28.</p>	<p>Cirka 50 m<sup>2</sup> av samfälligheten är planlagd som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan.</p> <p>Cirka 10 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, gata.</p>	
Kungbäck S:27	<p>De cirka 80 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som bostad avses att regleras till Kungbäck 1:37 (6).</p> <p>De cirka 45 m<sup>2</sup> av Kungbäck 1:37 som planläggs som allmän platsmark, GC-väg, (5) avses regleras till Kungbäck S:27 eller till ny marksamfällighet om sådan bildas.</p> <p>All övrig mark inom samfälligheten avses att upplåtas till nya gemensamhetsanläggningar för</p>	<p>Cirka 80 m<sup>2</sup> av samfälligheten är planlagd som bostad med de egenskapsbestämmelser som finns under rubriken ovan samt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minsta tillåtna fastighetsstorlek inom användningsområdet är 5000 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>).</li> </ul> <p>Cirka 800 m<sup>2</sup> av samfälligheten planläggs som allmän platsmark, gata och GC-väg. GC-väg får inte hårdgöras. En mindre del av denna yta är planlagd som allmän</p>	

	förvaltning av områdets naturmark och lokalgator.	platsmark, park.	
Kungbäck S:28	<p>De cirka 60 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som bostad avses att regleras till Kungbäck 1:75 (22).</p> <p>Den del av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, gata och gc-väg, (dvs samfälligheten exkl. område nr. 22) avses upplåtas till ny gemensamhetsanläggning för områdets lokalgator och kan regleras till ny marksamfällighet om en sådan bildas.</p> <p>Cirka 130 m<sup>2</sup> av Kungbäck 1:247 (29) och cirka 10 m<sup>2</sup> av Kungbäck S:26 (35) som planläggs som allmän platsmark, gata, kan regleras till samfälligheten om en ny marksamfällighet för områdets allmänna platser inte bildas.</p>	<p>Cirka 70 m<sup>2</sup> av samfälligheten är planlagd som bostad med de egenskapsbestämmelser som anges ovan.</p> <p>Cirka 10 m<sup>2</sup> av samfälligheten som planläggs som allmän platsmark, gata och GC-väg.</p>	

För karta över fastighetskonsekvenserna, se separat bilaga till planbeskrivningen.

## Tekniska frågor

### Gator och gc-vägar

Stensviksvägen och anslutningsvägar till Kungbäck 1:37, 1:70, 1:73, 1:80 samt 1:38 och 1:58 ska behålla sin nuvarande utformning. Nya anslutningsvägar ska utföras enligt tekniska förvaltningens kravspecifikation inom ett vägområde på 6,0 meter.

Ett dagvattendike ska anläggas utmed Stensviksvägens östra sida i nord-sydlig sträckning. Ett dike finns redan längs delar av vägen men är inte fullständigt sammanlänkat.

Nya gång- och cykelvägar ska anläggas enligt planförslaget. Gång- och cykelvägarna får inte hårdgöras. Den nord-sydliga gång- och cykelvägen, som i stort följer den befintliga traktorvägen som går i läget för Kungbäck S:27, ska försänkas något så att den transporterar dagvatten till havet vid större skyfall.

### Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya serviser ska utföras enligt detaljplanens VA-utredning. VA-utredningen bygger på principer som innebär att utförda ledningar i stort får ligga kvar även i de fall där de är belägna inom kvartersmark. I dessa fall har ledningsstråken säkerställts med markreservat som ger möjlighet att bilda ledningsrätter.

### Dagvatten



Dagvattensystemet i området ska byggas ut enligt detaljplanens dagvattenutredning. Det dagvatten som genereras av upp till ett 20-årsregn ska transporteras i ledningsnät och ytavrinning/diken av VA-huvudmannen, Strömstads kommun.

Större vattenmängder, såsom hundraårsregn, ska kunna rinna över området till havet utan att skador på bebyggelse uppstår. För att uppnå detta ska tre skyfallsstråk upprättas. Skyfallsstråken är belägna längs den västra bergsfoten på kvartersmark, utmed Stensviksvägen i mitten av området och på gc-vägen i öster.

### Grundläggning

Grundläggning av ny byggnad, utformning med hänsyn till radonrisk samt utformning av dagvattenhantering redovisas i samband med bygglovsansökan. Vid grundläggning av ny byggnad ska föreskrifter i geoteknisk utredning beaktas. I ansökan om bygglov för nybyggnad ska nybyggnadskarta bifogas, där husplacering, gatunivå, befintliga marknivåer och höjd på färdigt golv m.m. anges. Besiktning av angränsande bebyggelse ska ske före och efter eventuella sprängningsarbeten.

### Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för de kostnader som är överenskomna enligt exploateringsavtalet (kvalitetshöjande åtgärder för hasselnok och förrättningskostnader för bildandet av gemensamhetsanläggningar).

Övriga anläggningar som ska utföras (byggnation av lokalgator, gatubelysning och gc-vägar) och eventuella intrångsättningar för att genomföra de allmänna platserna fördelas av Lantmäteriet. Dessa kostnader ska fördelas utifrån nyttan de medför, vilket innebär att de nybildade bostadstomterna i området troligen kommer att få bära den stora delen av kostnaden. Fastighetsbildningskostnader som rör åtgärder på kvartersmark står respektive fastighetsägare för om annat inte avtalats.

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

### Handläggning och medverkande tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen. Närmast har medverkat plan- och byggchef Elin Solvang, lantmätariingenjör Magnus Carlstedt, miljöplanerare Anna Wallblom och planeringsarkitekt Jimmy Magnusson. Konsult för genomförandedelen har varit lantmätare Stellan Hermanson. Konsult för planen i övrigt har varit Aspekt Arkitektur genom Olof Ohlsson.

## Revideringar inför antagande

Inför antagandet har detaljplanen reviderats. Ändringarna i förslaget finns sammanfattade i listan nedanför.

- Prickmark har lagts till inom Kungbäck 1:37 för den del av marken som är lägre än +3,3 meter över nollplanet som skydd mot höga vattennivåer.
- Ett villkor om att marken ska höjas till minst +3,3 meter över nollplanet har lagts till inom byggrätten för Kungbäck 1:75.
- Placeringen av en bestämmelse om hur grundläggningen av komplementbyggnad inom Kungbäck 1:37 ska utföras har justerats. Denna bestämmelse var felplacerad i granskningsförslaget.
- Ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) har tagits bort eftersom kommunen har för avsikt att lägga om de berörda ledningarna till allmän platsmark istället. Ett litet u-område har lagts till inom kvartersmark för att möjliggöra den nya sträckningen.
- Ett avsnitt om hur tillgängligheten till området fungerar vid höga vattenstånd har lagts till i planbeskrivningen.
- Kommunens överväganden kring valet av utformningsbestämmelser för bebyggelsen har utökats.
- Kommunens överväganden kring valet av vägsträckning i förslaget har beskrivits tydligare.
- Kommunens överväganden kring planområdets avgränsning i norr, och valet att inte pröva vissa områden för bebyggelse, har beskrivits tydligare.
- Kommunens överväganden kring behovet av parkering har beskrivits tydligare.
- Kommunens överväganden kring planförslagets påverkan på havsutsikt har förtydligats.
- Detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning och tillhörande hasselnokskartering har förtydligats för att bemöta de synpunkter som har kommit in angående påverkan på hasselnok.
- Förtydligandena i miljökonsekvensbeskrivningen och hasselnokskarteringen om påverkan på hasselnoken har också införts i planbeskrivningen.
- Planområdets gräns mot Kungbäck 1:38 har justerats för att inte ta befintlig tomtmark i anspråk.
- Illustrationen av typhus i planområdet i planbeskrivningen har bytts ut mot en illustration som visar ett fullt utnyttjande enligt föreslagen exploateringsgrad.
- Prickmark har lagts till inom Kungbäck 1:37 och nya tomter för att säkerställa havsutsikt från Kungbäck 1:80.
- Nockhöjden för komplementbyggnader inom Kungbäck 1:53 och 1:75 har begränsats till +8,0 meter.
- Utfarten från Kungbäck S:28 till Stensviksvägen har justerats med skurna tomthörn för att säkerställa att servicefordon och bilar med släp kan svänga in på vägen.

Miljö- och byggförvaltningen

Aspekt Arkitektur

Jimmy Magnusson  
Planeringsarkitekt

Olof Ohlsson  
Planarkitekt