

Detaljplan för del av Kungbäck 1:144 m fl

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Sjöln & Hansson Arkitekter 2007-07-05

Reviderad 2007-11-22

Antagen av KF 2008-01-31

Laga kraft 2008-03-01

Organisatoriska frågor

ALLMÄNT

Föreliggande detaljplan redovisar ett förslag till förtätning av Kungbäck/Stensvik-området. Planförslaget innehåller 15 tomter för friliggande villor.

TIDPLAN

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat.

- MBN beslut om plansamråd
- Plansamråd
- MBN beslut om utställning
- Utställning
- MBN godkännande för antagande
- KF beslut om antagande
- Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetiden är det möjligt för kommunen eller exploatören att ändra eller upphäva detaljplanen.

HUVUDMANNASKAP

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

Ansvarsfördelning mellan olika aktörer

Markägaren/exploatören

- iordningställer vägar, system för dagvattenhantering och allmän platsmark inom planområdet
- ansöker om och bekostar avstyckning av fastigheter
- bygger ut lokalt spillvatten- och renvattennät
- utbyggnad av avloppsreningsverk med tillhörande efterpolering i infiltrationsanläggning samt tillhörande ansökan till myndigheter

Kommunen

När kommunalt VA byggs ut till området:

- anlägger huvudledning för vatten och spillvatten fram till planområdesgräns

Tomtköparen

- söker bygglov för enbostadshus
- ansvarar för drift och underhåll av de vägar och andra gemensamma anläggningar som inrättats som gemensamhetsanläggning

AVTAL

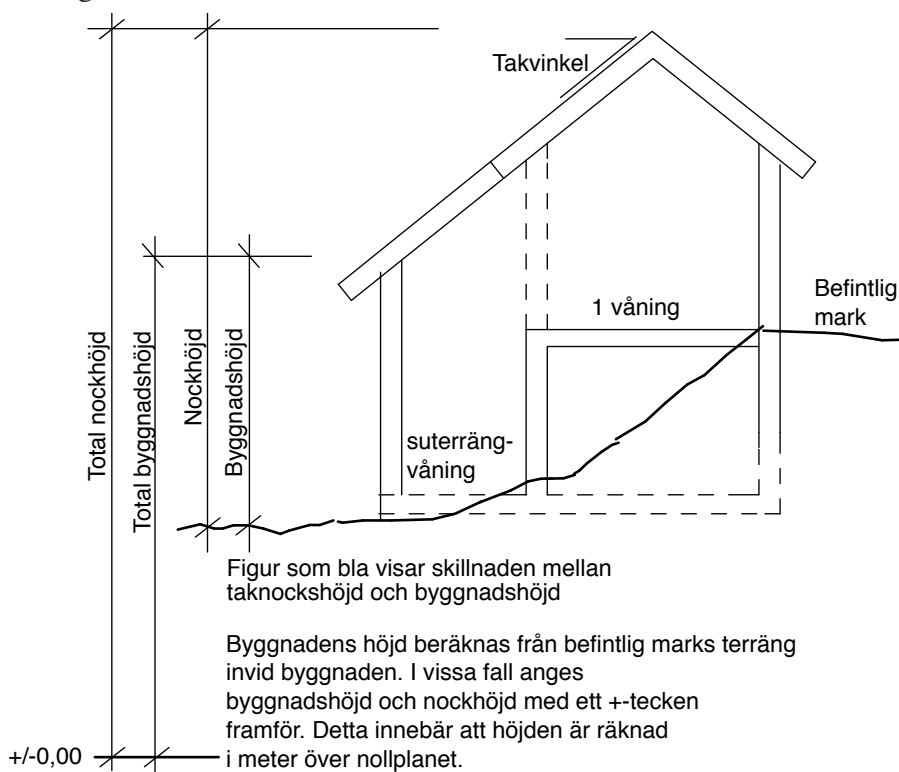
Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar:

- utformning av gatunät och gångbana inom området
- omhändertagande av dagvatten inom området
- anläggande av enskild VA-anläggning
- framtida drift och skötsel av avlopps- och vattenreningsverk
- säkerhet för exploatörens åtagande

TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Planen innehåller byggrätter som är begränsade med avseende på total nockhöjd.

Vissa av byggnaderna skall byggas med suterrängvåning. Innebörden av detta visas i figuren till höger.



Fastighetsrättsliga frågor

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

Samtliga nybildade tomter inom Kungbäck 1:144 kommer att anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Kungbäck ga:2 som förvaltar Stensviksvägen.

För vägar och grönområden inom planområdet bildas en ny gemensamhetsanläggning och fastighetsägarna skall förvalta dessa genom en samfällighetsförening.

Lantmäteriet bildar gemensamhetsanläggningar och även samfällighetsföreningar genom beslut i en förrättning.

Gemensamhetsanläggningar bildas med fördel i samband med att de enskilda tomterna avstyckas till egna fastigheter.

Ekonomiska frågor

Vid en framtida anslutning till det kommunala VA-nätet skall anslutningsavgifter samt förbrukningsavgifter erläggas enligt den för tidpunkten gällande kommunala VA-taxan.

Tekniska frågor

VA-FÖRSÖRJNING

Inom planområdet finns en lokal vattentäkt, varifrån renvatten till samtliga fastigheter kan hämtas. En brunn som betjänar 15 st enbostadshus skall tillståndsprövas enligt MB kap 11 § 9. Ansökan om tillstånd skall sökas hos länsstyrelsen.

Exploatören kommer att utföra renvatten- och spillvattenledningar och övriga anläggningar såsom pumpstation för renvatten, minireningsverk av typen Emendo samt infiltration-/markbädd inom planområdet.

Avloppsreningsanläggningen kommer att uppfylla kraven för en anmälningspliktig C-anläggning enligt Miljöbalken. Tillstånd för enskild avloppsreningsanläggning skall sökas hos kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning.

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

DAGVATTEN

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

TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR

En geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Bohusgeo AB under maj 2005. Enligt den geotekniska undersökning som utförts förekommer berg i dagen såväl i den sydöstra som i den mellersta och norra delen av området. Markytan lutar svagt mot söder. Lutningen är max ca 1:20. Jordlagren utgörs i huvudsak av relativt fast lagrad friktionsjord, troligen till stor del morän.

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

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

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

Upprättad av Sjölen & Hansson Arkitekter HB

Hunnebostrand 2007-07-05

Anna-Karin H Sjölen, arkitekt
Reviderad 2007-11-22