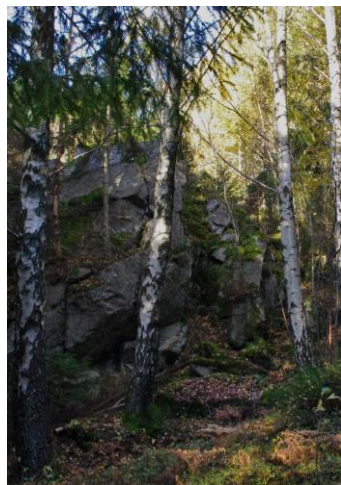


**STRÖMSTADS
KOMMUN**



Akt nr P176

Antagen av KF 2016-02-25
Laga kraft 2017-05-16

Detaljplan för del av Källvik 1:73, Norrkärr 1:50 (bostäder)

Dnr MBN/2012-1357
Datum 2015-04-23
Reviderad 2015-09-03

PBL 2010:900

Sammanfattning

Planen syftar till att skapa tomter för helårsboende i norra delen av Strömstads tätort. Området ligger vid Seläter. Marken är obebyggd och har tidigare tillhört försvaret som haft kursgård och övningsområde vid Källviken. Området nås från Körnebacksvägen och omfattar 26 villatomter. Det ligger i en södersluttning och avgränsas i norr och väster av bergsbranter. I söder ligger Källviksdalens villaområde. Planen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



Konsult för planarbetet är Aspekt Arkitektur genom planarkitekt Olof Ohlsson

Innehållsförteckning

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Handlingar	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Behovsbedömning	5
Riksintressen 3-4 kap Miljöbalken (MB)	6
Landskapsbildskydd och strandskydd	6
Miljömål	7
Miljökvalitetsnormer MKN.....	7
Strategisk plan för Strömstads kommun	8
Översiktsplan 2013.....	8
Gällande detaljplaner.....	9
Planprogram	9
Kommunala beslut i övrigt.....	9
Planeringsförutsättningar	9
Natur och kultur	9
Befintlig bebyggelse m m	12
Befintlig infrastruktur.....	14
Planförslaget	15
Bebyggelse	15
Infrastruktur.....	18
Sociala värden	20
Hälsa och säkerhet/störningsskydd	20
Alternativa förslag.....	20
Konsekvenser	21
Genomförandefrågor	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	25
Administrativa frågor.....	25

Detaljplan för del av Källvik 1:73, Norrkärr 1:50 (bostäder)

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

- Planen syftar till att skapa tomter för helårsboende i Strömstads tätorts norra del. Marken är obebyggd och har tidigare tillhört försvaret som haft kursgård och övningsområde vid Källviken. Området nås från Körnebacksvägen. Planen omfattar 26 villatomter. Flertalet ligger i sluttning och ska bebyggas med suterränghus. I planen ingår naturmark och en centralt placerad yta för lek och utevistelse.

Handlingar

- Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen bifogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samrådet tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter, och efter granskning tillkommer granskningsutlåtande. 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

Plankarta

Illustrationskarta

Förslag på utformning och höjdsättning av tomt 24-26

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

InventeringsPM Geoteknik, COWI, 2012-11-19

Bergteknisk utredning, Bergab, 2013-03-07, Rev karta med klappersten, 2013-11-27

Bergtekniskt bemötande, Bergab 2015-02-11

Geoteknisk utredning, Bohusgeo, 2013-04-24

Dagvattenstrategi för Seläter, Sweco, 2015-03-23

VA- och dagvattenutredning, Grimsrud, 2015-03-10

Arkeologisk utredning Källvik 1:73 m fl, Kulturlandskapet rapporter 2014:3

Länsstyrelsens meddelande 2014-10-27, ang fornlämning 1403:1

PM gata, Aspekt Arkitektur 2015-03-30

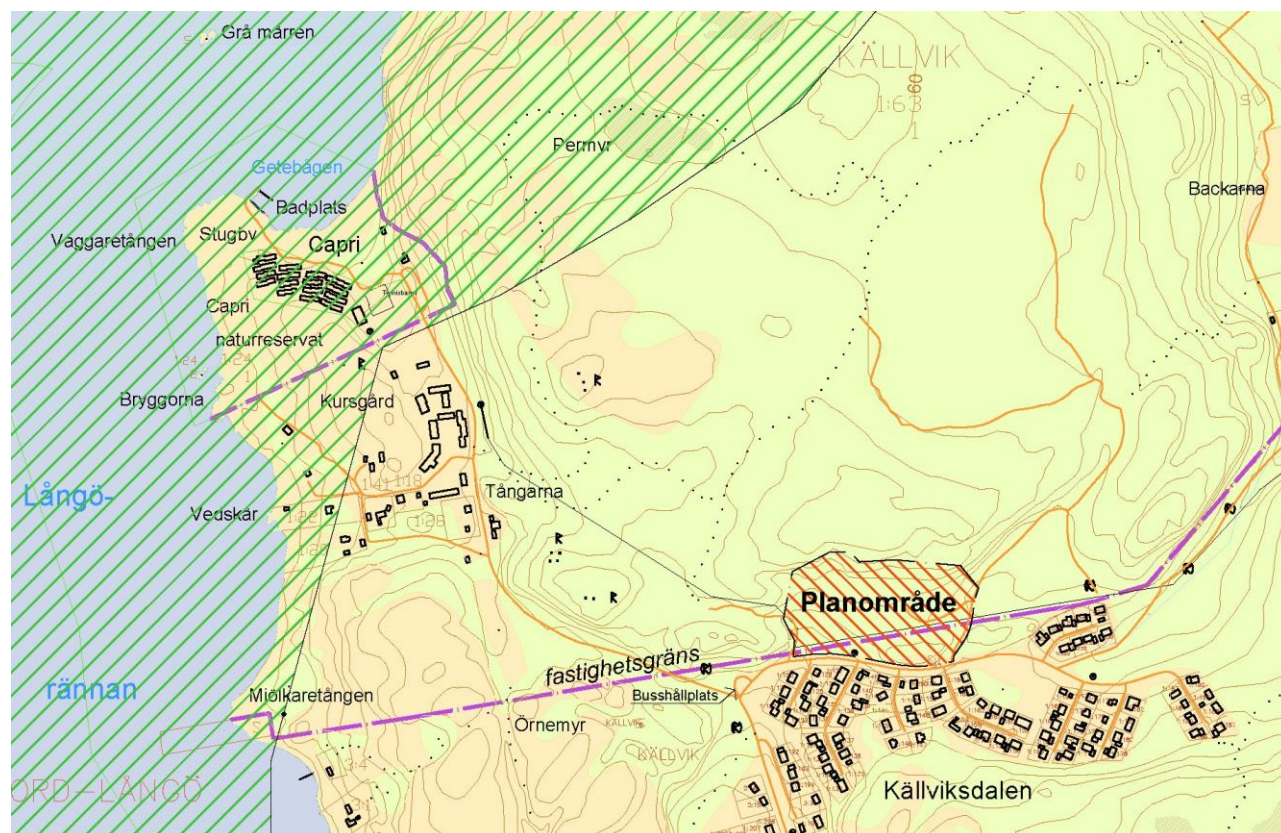
Plandata

Läge och areal

Området ligger i Strömstads tätorts norra del, vid Seläter. Området nås från Caprivägen och Körnebacksvägen och omfattar 26 villatomter. Det ligger i en södersluttning och avgränsas i norr och väster av bergsbranter. Smärre förändringar sker i den gällande detaljplanen för Norrkärr 1:50, SKE-1887. Området har en areal av ca 4 hektar.

Markägare

Marken ägs i huvudsak av Källviken i Strömstad AB. Deras markinnehav omfattar fastigheten Källvik 1:73. Marken i södra delen av området, Norrkärr 1:50, ägs av Strömstads kommun.



Planområdets läge i förhållande till närområdet. Norr om lila fastighetsgräns är Källviken i Strömstad AB markägare. Söder om gränsen äger Strömstads kommun mark inom planområdet. Grön skraffering är riksintresse för naturvård. Riksintresse för friluftsliv gäller för hela kartbilden. Riksintresse "Den obrutna kusten" gäller för hela kartbilden.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

Strömstads kommun har utfört en behovsbedömning daterad 2013-06-03. Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Denna

bedömning delas av länsstyrelsen. Beslut om att detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan togs i MBN 2014-03-20 § 75.

Motivering

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett nytt bostadsområde för åretruntboende i ett oexploaterat naturområde. Det föreslagna området ligger i utkanten av ett stort välfrekventerat natur- och friluftsområde och ansluter i söder till ett befintligt bostadsområde utmed Körnebacksvägen. Området avgränsas i norr och väster av relativt höga branta bergsväggar och i öster finns en övergiven grus- och bergtäkt. Inom planområdets sydöstra del finns en större bergsknalle med fina utsiktsvyer över havet. En preliminär naturvärdesbedömning har gjorts på platsen och naturvärdesmässigt är det främst skogen längs bergfoten i den norra delen och den mindre bergsknallen i den nordvästra delen av området som innehar natur- och friluftsvärden på grund av sin relativt höga ålder och sin strövvänlighet. De föreslagna bostäderna kommer delvis att placeras i en sydvästslutning som är exponerad mot havet. Planen bedöms inte påverka några höga dokumenterade natur- och friluftsvärden. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Riksintressen 3-4 kap Miljöbalken (MB)

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap gäller för hela området och det omfattas också av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3 kap. Riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap gäller för den nordvästra delen av området. Se ovanstående karta.

Riksintresse "Den obrutna kusten" Miljöbalken 4 kap 1-2§§

Inom kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det inte möter något hinder enligt 2-8§§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. De särskilda hushållningsbestämmelserna utgör inte hinder för en normal utveckling av tätorter eller lokalt näringsliv. För att tillgodose kraven i miljöbalkens 4 kap, måste tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att nuvarande karaktär bevaras och att värdena inte skadas. Planområdet i sin helhet ligger inom riksintresset.

Riksintresse för friluftsliv och naturvård Miljöbalken 3 kap 6§

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- och kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Detsamma gäller områden som är av riksintresse för naturvården.

Den föreslagna utbyggnaden för bostadsbebyggelse är en del av tätortsutvecklingen och har stöd i översiktsplan. Den tar endast i anspråk en liten del av riksintresseområdena, vidsträckt strövområden kvarligger runt planområdet. Marken, som till stor del har bestått av produktionsskog samt stenhögar och jordvallar, har inga större värden för riksintressena. Området är väl anpassat till landskapsbilden, då det underordnar sig det omgivande landskapet. Tillgången till omgivande naturområden säkerställs genom öppningar och gångstigar mot naturen.

Landskapsbildskydd och strandskydd

Förordnande om landskapsbildsskydd har tidigare gällt men har upphört under 2012. Området berörs inte av strandskydd.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

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

Enligt behovsbedömningen berörs följande miljömål: Frisk luft, grundvatten av god kvalitet, hav i balans och levande kust och skärgård, ingen övergödning, bara naturlig försurning, levande skogar, god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan samt ett rikt växt- och djurliv. Planen motverkar inte att miljömålen uppfylls.

Miljö kvalitetsnormer MKN

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

MKN för Utomhusluft

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

MKN för buller

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

MKN - Fisk- och musselvatten, samt MKN för vatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten.

MKN för vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten utsedda, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar. Dagvatten leds ut i vattenförekomsten Strömstadsfjorden och Yttre Dynekilen med måttlig ekologisk status. Genomförandet av planen är beroende av en utbyggnad av dagvattensystemet i Seläterområdet. Sammantaget bör utbyggnaden av systemet innebära en förbättring av kvaliteten på vattnet som släpps ut i vattenförekomsten.

Strategisk plan för Strömstads kommun

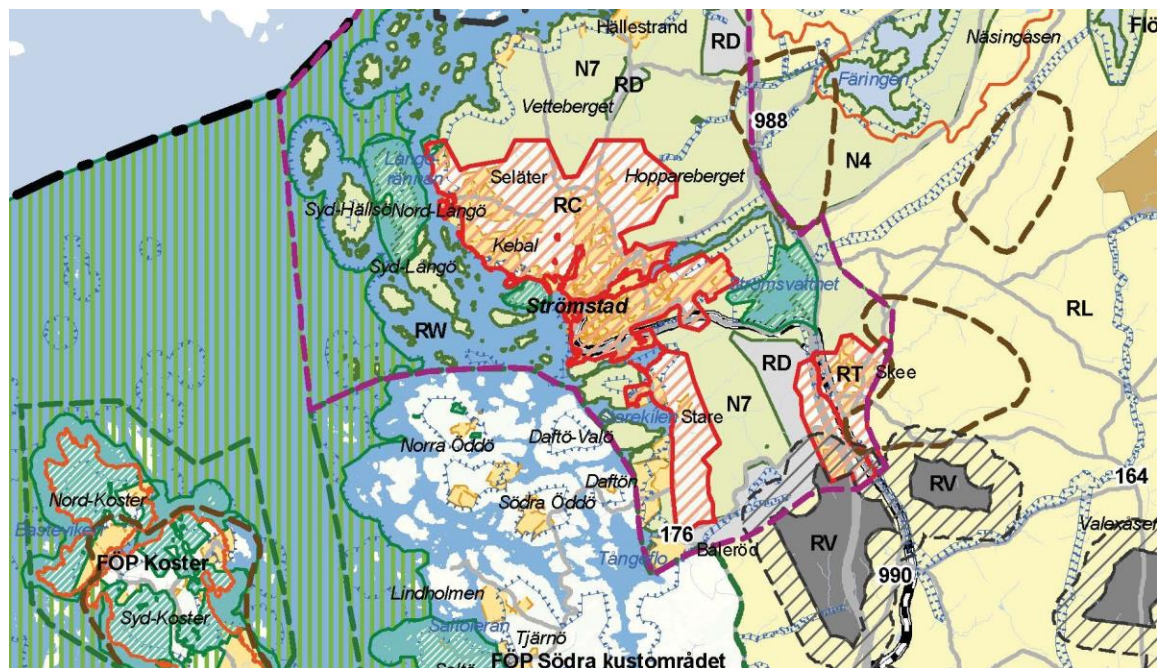
I Strömstad är målsättningen att det ska finnas ett varierat utbud av bostadsmöjligheter, både när det gäller upplåtelseform, standard, kostnad, storlek och stil. Vid nyproduktion av bostäder ska detta göras med fokus på att skapa helårsboende. Boendet ska utvecklas i hela kommunen men framför allt genom förtätning och stadsförnyelseprojekt i centrum av Strömstad stad samt genom att utveckla nya bostadsområden i kransen kring centrum och i Skee. Planen uppfyller målen i den strategiska planen. Utredningsområdet omfattar nu aktuell plan och mark öster om planområdet.

Översiktsplan 2013

Planområdet har utpekats för exploatering i tidigare översiktlig planering. En ny översiktsplan har antagits under hösten 2013. I planen anges följande rekommendationer för bostadsbyggande:

- Nya bostäder ska styras mot utformning och upplåtelseform enligt de principer som anges i den gällande strategiska boendeplanen med ett varierat bostadsutbud som även tillgodoser grupper med särskilda behov.
- För ny sammanhållen bostadsbebyggelse ska helårsboende prioriteras. Lokalisering och planbestämmelser ska väljas med helårsboende som utgångspunkt.

Planområdet ingår i RC- område, vilket innebär område för utveckling av centralorten Strömstad. Markanvändningen anges till område för bostäder, verksamheter och service – blandstad.



Utsnitt av Översiktsplan 2013. Området ligger i den norra delen av område RC.

Gällande detaljplaner

Planeringen innebär förändringar i detaljplan för del av Norrkärr 1:50, SKE-1887. En mindre del av naturmark norr om Körnebacksvägen övergår till tomtmark. Sydost om planområdet ligger detaljplan P91/4. Det sker inga förändringar i den planen.

Planprogram

Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta planprogram då området har stöd i översiktlig planering.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om positivt planbesked har lämnats av Miljö- och byggnämnden 2012-09-13. Ansökan om planbesked har avsett villatomter.

Då det gäller motivet för att välja friliggande villatomter så kan nämnas följande:

- Det finns en god efterfrågan av villatomter i det aktuella läget
- Området ligger ganska perifert och långt ifrån service vilket talar för relativt låg exploateringsgrad.
- Den varierande terrängen med stora nivåkillnader kan vara lämplig för ett småskaligt byggande.

Miljö- och byggnämnden har 2013-08-22 godkänt planförslaget för samråd.

Efter samråd har Miljö- och byggnämnden 2014-03-20 beslutat godkänna samrådsredogörelsen och uppdragit åt Plan- och byggavdelningen att fortsätta planarbetet. Planförslaget har varit på granskning under tiden 2015-05-09 – 2015-06-02.

Planeringsförutsättningar

Natur och kultur

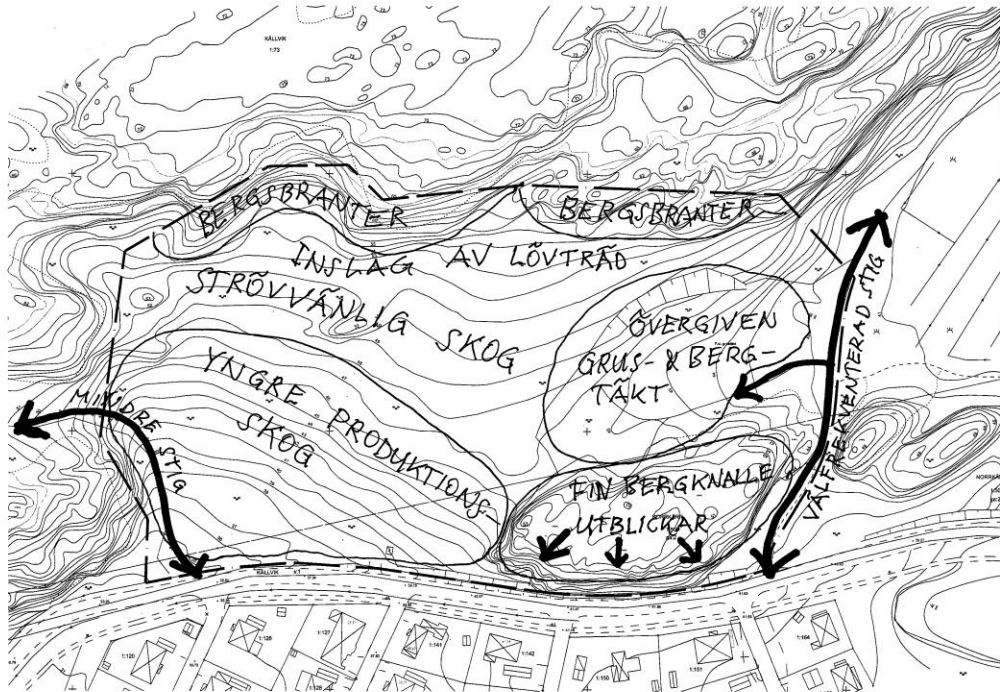
Mark och vegetation

Planområdet ligger i en söderslutning och omges av bergsbranter i väster och norr.

Nivåkillnaderna inom området är stora. Höjdnivån varierar mellan +36 m ö h i söder och ca +60 m ö h i norr. Öster om området är marken relativt plan, i söder finns en bergsknalle och i sydväst ligger Körnebacksvägen.

Den större delen av planområdet har utgjorts av skogsmark. Vid avverkning på initiativ från markägaren inför planläggningen har den mesta vegetationen tagits bort. Skog kvarstår inom naturområdena. Den dominerande skogstypen var högräst och tätvuxen granskog men vid foten av bergsbranterna övergick vegetationen till lövskog. Den västra halvan var en yngre produktionsskog med låga biologiska värden. Den östra halvan är en övergiven grus- och bergstäkt med starkt påverkad geologi med block, stenhögar och jordvallar. Vegetationen där bestod mest av lövträd och busksnår. Inga högre biologiska värden har konstaterats men denna typ av områden används mycket av det lokala djurlivet för födosök och som gömsle. I nuläget finns längs bergsfoten endast rester av en strövvänlig äldre skog. Öster, norr och väster om planområdet finns stora arealer strövvänlig skog som har kvaliteter för friluftslivet i form av t ex svamp- och bärplockning och liknande. Bergsknallen i söder som är naturmark i planen är bevuxen med kryptallar, ljung och liknande växter.

I pågående naturinventering inför ny fördjupad översiktsplan har bergsbranterna norr om planområdet noterats i naturvärdesklass III på grund av ädellövskog samt moss- och lavflora.



Tidigare marktyper, skogen inom kvartersmark är nu borttagen

Geoteknik

En geoteknisk bedömning har utförts av COWI, InventeringsPM Geoteknik, 2012-11-19. Resultatet av PM är i stort sett att inga direkta problem föreligger men att det rekommenderas komplettering med geotekniska undersökningar och bergteknisk besiktning i det fortsatta planarbetet.

En geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo, och den sammanfattas i Projekterings-PM/Geoteknik, daterad 2013-04-24. Där framgår bland annat att jordlagren utgörs huvudsakligen av blockrik friktionsjord (morän) på berg eller berg i dagen. I väster dominerar jordlagerföljden av morän på berg. Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 0.5 och ca 12 m. De största jordlagermaktigheterna påträffas i den nordöstra delen av detaljplaneområdet och detta är också det enda stället lera påträffas. Inom den största delen av planområdet bedöms jordlagren under det ca 0.3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager och friktionsjord vilande på berg.

Eftersom markytans lutning inom de delar, där enbart friktionsjord förekommer är mindre än 1:3 bedöms släntstabiliteten här vara tillfredsställande. Inom den del av området, där lera förekommer är nivåskillnaderna hos markytan små, varför släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande även

här. Den planerade bebyggelsen ligger i huvudsak inom fastmarksområdet och det är sannolikt endast inom någon enstaka tomt i den östra delen som lera förekommer. I projekteringskedet är det viktigt att gränsen mellan fastmark och lera karteras och att leran undersöks ytterligare så att lämplig grundläggningsmetod kan bestämmas för byggnaderna inom den nordöstliga delen.

Byggnaderna inom fastmarksområdet bedöms kunna grundläggas direkt i mark efter det att eventuell organisk jord bortschaktats och ersatts med kvalificerade massor som packas. Grundläggningen bör utredas vidare för de planerade byggnaderna då utformning och exakt placering har bestämts.

Berg

Bergab har utfört en bergteknisk undersökning daterad 2013-03-07. En karta är reviderad 2013-11-27, och ett bemötande av SGI:s synpunkter har gjorts 2015-02-11. Följande rekommendationer ges:

Bergsryggen i den sydöstra delen av Källviksdalen

Bergspartiet utgörs huvudsakligen av rundade hällar som idag är stabila. Skärningen mot Körnebacksvägen utgörs av en stabil naturlig slänt. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga. Efter eventuell bergschakt utförs bergrensning av kvarstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning såsom bultning.

Den nordliga slänten i Källviksdalen

Slänten är i huvudsak belägen på naturmark, men tomten i nordvästra hörnet ingår i slänten. Bergslänten är uppsprucken men bedöms vara stabil idag. Markarbeten i planerade tomter bedöms ej påverka stabiliteten i bergslänten. Uppmätta sprickriktningar bedöms inte vara ogynnsamma för stabiliteten vid bergschaktning- eller annan schaktning inom planerade tomter. Inga bergtekniska hinder för byggharhet bedöms föreligga. Utfallna block ligger i släntfot. Sett under en 100-årsperiod finns risk för att något block kan falla ut. Det är dock omöjligt att i dagsläget avgöra vilka block som ev. kommer att falla ut och att redan nu försöka säkra dem. Vid eventuell bergschakt tillkallas bergsakkunnig för att bedöma behov av förförstärkning av släntväggar. Efter eventuell bergschakt utförs bergrensning av kvarstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning såsom bultning.

Klapperstensfältet i Källviksdalen

Marken mellan det södra och det norra bergspartiet i Källviksdalen utgörs helt av rundade block. Det är delvis urgrävt i den östligaste delen av delområdet Källviksdalen. I den framgrävda slänten rullar blocken ut. Vid schakt i klapperstensfältet bör nya slänter stabiliseras med någon form av jordförankring eller stödmurar.

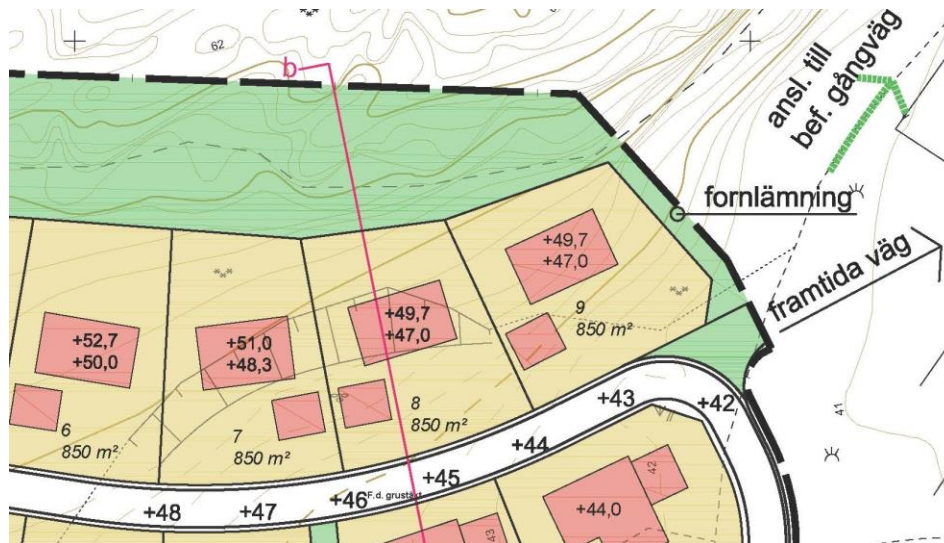
Radon

Bohusgeo har uppmätt markradonhalten och kommit fram till att de byggnader som ska grundläggas på mark (ej rent berg) bedöms ligga inom lågradonmark. Bergab har undersökt bergets radonhalt och kommit fram till att de byggnader som ska grundläggas på avsprängt berg bedöms ligga inom normal- eller högradonmark.

Byggnader inom högradonmark ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Fornlämningar/kulturminnen

Källviken innehåller en rik kulturmiljö och var bebott redan under forntiden. Runt planområdet finns viktiga lämningar som är klassade som fasta fornlämningar. Vid samrådet om detaljplanen framkom krav på att en arkeologisk utredning skulle genomföras. Efter samrådet har en arkeologisk utredning utförts av Kulturlandskapet. Rapport 2014:3. Vid utredningen framkom en boplatsgrop i klapper vilken bedömts som fornlämning, benämnd RAÄ Kulturlandskapet 1403:1. Dessutom framkom två gränsmärken i aktuell gräns som inte bedöms som fornlämningar. Efter undersökning har länsstyrelsen 2014-10-27 meddelat att fornlämningen inte längre omfattas av kulturminneslagens bestämmelser. Den är nu borttagen.



Fornlämning, nu borttagen, i östra delen av planområdet

Befintlig bebyggelse m.m.

Bostäder

Planområdet är obebyggt. Söder om planområdet ligger Källviksdalens villaområde. Det består av ett 80-tal villor som är utbyggda från 70-talet och framåt. Den senaste delen i nordväst omfattande 9 villor är utbyggda under 90-talet.

De angränsande planerna medger uppförande av 1-planshus med inredd vind och med 150 kvm bebyggd yta per tomt. I planen SKEE-1887 medges max 30° taklutning och i P91/4 föreskrivs 22-38 ° taklutning. Det finns ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek.

Tomternas storlek varierar från ca 580 kvm upp till ca 1000 kvm, men tyngdpunkten ligger på 750-850 kvm.



Källviksdalens villaområde med planområdet i bakgrunden

Offentlig service

Samhällsservice finns i Strömstads tätort, ca 6 km från planområdet. Där finns högstadium och gymnasium samt vårdcentraler och sjukvård. Området tillhör Mällby förskolas upptagningsområde för förskola och Bojarskolans upptagningsområde för skolelever upp till 6:e klass. Mällby förskola ligger ca 3 km från planområdet och Bojarskolan ligger ca 5 km från planområdet.

Kommersiell service

Butiker och annan kommersiell service finns i Strömstads tätort.

Lek och rekreation

I den gamla byggnadsplanen för Källviksdalen finns ett stort område avsatt för lek.

Grönområden och naturmiljö

Planområdet utgörs idag av naturmark och har en viss funktion som närreklamationsområde. Det används av närboende och andra som strövområde. Framförallt har fastigheten Källvik 1:73 stora ytor i öster, väster och norr om planområdet som är intressant för närreklamation. Den viktiga stigen i öster som leder in mot friytorna kommer inte att påverkas av planen. Anslutningsmöjligheter till stigar från planområdets vägar ska skapas.



Körnebacksvägen med körbana och gc-väg. Angörning till planområdet sker till höger i bild.

Befintlig infrastruktur

Gator och trafik

Området nås från Körnebacksvägen. Den har god standard med separat gång- och cykelbana. Den befintliga bebyggelsen i Källviksdalen angörs från tvärgator till Körnebacksvägen. Gång- och cykelbana saknas utmed Caprivägen.

Kollektivtrafik

Det finns busstrafik på linjerna 895 och 968 till Källviksdalen. Linjerna har låg turtäthet.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i Körnebacksvägen.

Dagvatten

Det finns problem med dagvattenhanteringen i Seläter, som har genomgått en stor exploatering de senaste decennierna. En stor andel mark i Seläter har exploaterats och ytor har hårdgjorts, vilket har gett en ökad ytavrinning av nederbörd gentemot oexploaterad mark. I synnerhet en bostadsfastighet har drabbats av problem med vatteninträngning i källarplan pga. hög belastning på dagvattennätet. Strömstads kommun har anlitat SWECO för att göra en utredning över det lokala dagvattennätet för att undersöka om systemet är underdimensionerat enligt gällande branschpraxis. Utredningen inkluderar en inventering av det lokala dagvattennätet och upprättandet av en hydraulisk modell med förslag till lösningar.

El och tele

El till området matas från Caprivägen och Körnebacksvägen i markförlagda 12 kV-kablar. Det finns en transformatorstation i södra delen av planområdet. Skanova har markförlagda teleledningar utmed Körnebacksvägen.

Planförslaget

Planen syftar till att skapa nya attraktivt belägna byggrätter för helårsbostäder. Planområdet ska utformas så att det blir en naturlig utveckling av bebyggelsen i Källviksdalen. Kopplingarna med friluftsområdet i norr ska behållas och utvecklas.

Detaljplanen ska reglera och säkerställa att den nya bebyggelsen utformas på ett sätt, som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt till natur- och kulturvärden inom området. Planeringen skall även reglera bebyggelsen, så att en god helhetsverkan nås.



Planområdet sett från Bäckevägen

Bebyggelse

Hustyper och placering

Planförslaget innehåller 26 tomter som avses bebyggas med småhus av helårsstandard. På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Tomterna föreslås bli något större än befintliga tomter i Källviksdalen. Det kan behövas något större tomter för att ta upp de nivåskillnader som finns inom området. Planen föreskriver att största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean för suterränghus, och 25 % av fastighetsarean för övriga hus. Byggnadsarean får inte överskrida 220 m² för någon tomt. Motivet för att suterränghus ska ha en lägre byggnadsarea är att boarean är uppdelad på två plan.

Enplanshus med eller utan suterrängvåning föreslås. Se vidare under avsnitt Gestaltning. För att på bästa sätt ta tillvara de utsiktsförhållanden som finns föreslås en bestämmelse med högsta

nockhöjd. Det skapar ett skydd för bakomliggande bebyggelse. På illustrationskartan framgår föreslagna höjdsättningar av byggnader. Där har redovisats två sektioner genom området. De visar hur husen kan läggas i förhållande till varandra och till omgivande terräng. Där framgår hur husen underordnar sig landskapet.

Landskapsbild

Bostadshusens läge i förhållande till de omgivande höjdområdena har studerats för att undvika silhuettverkan i landskapet. De högst belägna byggrätterna i norr har ennockhöjd på omkring + 59 m ö h. De omgivande höjdpartierna ligger på 65-70 m ö h och har därutöver en trädvegetation, vilket medför att bebyggelsen hela tiden har stöd i landskapet. Mot söder ligger husen lägre i terrängen i sluttning ner mot Körnebacksvägen. I öster ansluter husen mot en bergsknalle som avgränsar befintlig bebyggelse i Källviksdalen. Bergsknallen har ett rekreativt värde och är angiven som naturmark i gällande plan. Den får samma funktion i nu aktuell plan.



Området från Örnemyrsvägen. Det ligger i skogen bakom bebyggelsen.

Gestaltning

Den speciella naturen bör så långt som möjligt bevaras vid bebyggelse. Naturligtvis innebär ett ianspråktagande att stora massförflyttningar måste göras. Nivåförändringarna på tomterna ska begränsas så mycket som möjligt och anslutningen till omgivande naturmark ska ske på ett hänsynsfullt sätt. Befintliga bergsknallar inom tomtmark tillför kvaliteter. Man bör undvika att spränga eller fylla ut området så att stora plana ytor skapas på de tomter som ligger i sluttning. Sådana ingrepp kommer att påverka landskapsbilden negativt och förändra den karaktär som området har idag och som är en viktig del för attraktiviteten i planområdet. För att säkerställa en god anslutning till omgivande naturmark föreskrivs för sluttande tomter att bostadsbyggnad ska uppföras med suterrängvåning.

Nivåskillnader mellan tomter tas lämpligen upp med hjälp av slänter, se exempel på tomt 11 i sektion a-a på illustrationskartan. Höga stödmurar bör undvikas då de kan verka främmande i stadsbilden. För att säkerställa en god utformning har en bestämmelse intagits om att stödmurar inte får uppföras till en högre höjd än 1,5 meter. Om högre nivåskillnad behöver överbryggas ska det ske med flera murar i trappstegsform med vardera en höjd på max 1,5 meter, och med ett inbördes avstånd av minst 2 meter. Uppförande av murar och plank kräver bygglov.

Området är en väl avgränsad helhet som har stöd i terrängen. För att skapa variation avses den västra delen få en annan karaktär än den östra. I väster har planen en bestämmelse som föreskriver max 14 grader taklutning. Här finns de bästa utsiktsförhållandena och det är angeläget att husen tar hänsyn till bakomvarande bebyggelse. Planen ger möjlighet till hus med modern arkitektur med låglutande tak, stål, glas och betong.

I den östra delen kan avsaknad av takvinkelbestämmelse ge möjlighet för att uppföra traditionella hus. Här är marken något planare. Några tomter i öster behöver fyllas ut för att inte hamna under gatunivån.



Exempel på suterränghus

Exempel på 1,5-planshus

Grönområden

En lekplats för småbarn anordnas i områdets centrala del på relativt plan mark. Det får anslutning till lokalgatan. Bergsknallen i söder är också ett viktigt friområde, men den är mera lämplig för äldre barn och vuxna. Den har branta sidor som kan utgöra en säkerhetsrisk för små barn.

Tillgänglighet

I PBL (Plan- och bygglagen, 2010:900) ställs övergripande krav på bebyggelsemiljön. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Det finns undantag på kravet på tillgänglighet för en- och tvåbostadshus i kuperad terräng. Det gäller tomten medan bostadshuset ska uppfylla kraven. I bostäder med flera plan ska entréplanet vara tillgänglighetsanpassat. Det ska minst rymma ett tillräckligt stort hygienrum, avskiljbar sängplats (sovalkov), möjlighet till matlagning, utrymme för måltider, utrymme för sittgrupp, entréutrymme, utrymme för förvaring, och utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas.

Infrastruktur

Gator och trafik

För planområdet har valts en trafiklösning där en första anslutning sker i väster för att avlasta trafiken utmed den befintliga Körnebacksvägen så tidigt som möjligt. Lokalgatan dras genom området och ansluter österut till Körnebacksvägen. På detta sätt får man en rundkörning som är önskvärd bland annat med hänsyn till avfallstransporter. Endast ett fåtal tomter angörs från en återvändsgata. Lokalgatan i öster kan i en senare bebyggelseetapp komma att byggas ut österut. Flera alternativa vägförslag med rundkörning respektive återvändsgator har skisserats tidigare i planprocessen. Det nu valda förslaget anses bäst med hänsyn till bland annat framkomlighet och väglutningar.

Området ansluts som ovan nämnts till Körnebacksvägen med två lokalgator. Den västra vrider av mot öster och vidare upp i området. Den östra gatan leder mot norr och avviker sedan mot väster och möter den östra gatan. Huvuddelen av tomterna matas från dessa gator. Från korsningspunkten går en återvändsgata mot väster som matar 6-7 tomter. Lokalgatorna har en stigning av maximalt 9 %. Utfartsförbud har lagts ut mot Körnebacksvägen och in ett stycke på den anslutande lokalgatan i väster.

Gång- och cykeltrafik

I västra delen av planområdet läggs en gångväg som förbinder den övre återvändsgatan med den nedre lokalgatan. Gångvägen får en lutning av i genomsnitt 12 %, och den kommer därför att utföras med lutning av 9 % och 1 eller 2 trappor som tar upp resterande lutning. Cykel- och gångtrafik i övrigt sker på lokalgatorna. Vid väganslutningarna med Körnebacksvägen skapas anslutningar till den befintliga gc-vägen. Den befintliga gångstigen som tangerar planområdet i öster ansluts till lokalgatan.

Kring planområdet finns ett nät av befintliga gångstigar. Genom öppningar mellan tomterna ges möjlighet att behålla tillgängligheten till naturen. Vid genomförande av planen ska tillses att dessa passager mellan tomterna hålls öppna. I väster anläggs en gångstig som förbinder den övre och den nedre lokalgatan.

Gator och gångvägar beskrivs närmare i PM Gata, Aspekt Arkitektur, 2015-03-30.

Parkering

Parkering skall anordnas inom tomtmark. I planbestämmelserna regleras avståndet mellan garage/uthus och gatumark så att det skall vara möjligt att parkera ytterligare en bil på den egna uppfarten. Parkeringsnormens krav på två bilplatser per tomt ska gälla.

Vatten och spillavlopp

Hela planområdet ska anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och spillvattenavlopp. Det finns möjlighet att ansluta det nya området till befintliga ledningar längs Körnebacksvägen. En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Grimsrud Entreprenad AB, daterad 2015-03-10. Det krävs en tryckstegringsstation för vatten, och en lokalisering för detta har skapats i planens sydvästra hörn. Där har lagts in en E-tomt som kan användas för pumpstation och transformatorstation. En brandpost redovisas på en plats som är godkänd av Räddningstjänsten.

Dagvatten

Dagvattensystemet i Seläter har analyserats med avseende på kapacitet i befintligt system samt när det befintliga systemet belastas med dagvatten från planerad exploatering norr om Körnebacksvägen. Ett åtgärdsförslag har tagits fram för att möjliggöra exploateringen, men även för att komma till rätta med befintliga problem beträffande dagvattenavledningen i området. Det bör också noteras att en del av de befintliga problemen orsakas av ytavrinning och att åtgärder kan behöva vidtas även för att förbättra avledning/anslutning till befintliga och föreslagna system. Kontrollberäkningar har utförts med hjälp av datormodeller över befintligt och föreslaget dagvattensystem, som belastats med nederbörd med återkomsttiderna 20 år och 100 år.

Den framtida exploateringen av planområdet del av Källvik 1:73 och Norrkärr 1:50 medför en ökad belastning på det befintliga dagvattensystemet. Det innebär att det finns ett behov av att utföra åtgärder för att öka kapaciteten i systemet och samtidigt hantera de brister som redan finns beträffande den befintliga belastningen.

Dagvattnet från den västra delen av planområdet föreslås avledas till ett nytt dagvattensystem som anläggs norr om Körnebacksvägen. Utmed Körnebacksvägen och vidare under/utmed Caprivägen föreslås en ny ledning med kulvert som ansluts vidare till befintligt dike genom naturmarken väster om fastigheten Norrkärr 2:15. I dikets sträckning föreslås också en damm för rening och utjämning av dagvattnet. Från dammen fortsätter diket åt sydväst och tas sedan in i ett föreslaget nytt dagvattensystem vid Krabbstigen. Från Krabbstigen avleds dagvattnet vidare till huvudledningen i Hummerstigen och fortsätter därefter mellan fastigheterna 1:61 och 1:62 samt 1:29 och 1:51 till utloppet i havet.

För den östra delen av planområdet föreslås att ett nytt dagvattensystem anläggs österut längs med Körnebacksvägen, samt vidare utmed den södra fastighetsgränsen för fastigheterna på den södra sidan av Permyrsvägen. Till detta system kan då även fastigheterna längs t.ex. Kloppemyrsvägen anslutas och befintlig ledning österut från Permyrsvägen ersätts. Den föreslagna ledningen har utlopp i dike som avleds vidare mot utlopp i Källviksbukten. Observera att diket bör ses över avseende eventuellt behov av utjämning, dikesrensning och eventuella trummor till följd av den ökade dagvattenavrinningen.

Värme, el och tele

Bostäder för helårsbruk skall förses med vattenburna uppvärmningssystem. Området ansluts till elanläggningen utmed Körnebacksvägen. Det finns en befintlig transformatorstation i södra delen av planområdet, i ett läge nära planerade tomter. Strömstads kommun har beslutat att transformatorstationen ska flyttas till E-tomten i sydvästra hörnet av planen. Skanova har markförlagda teleledningar utmed Körnebacksvägen.

Avfall

Avfallshanteringen inom bostadsområdet skall följa gällande normer inom Strömstads kommun. Sophämtning kommer att ske vid respektive fastighet. Återvinningscentral för sorterat avfall och grovsopor finns vid Österöd. Det finns flera mindre återvinningsstationer, den närmaste vid Ringvägen Mällby.

Sociala värden

Identitet och integrering

Genom att området har en klar avgränsning och begränsad utbredning kan en egen identitet skapas. Området utgör ett lämpligt komplement till Källviksdalens bebyggelse och kan medverka till att infrastrukturen används bättre, vilket är till nytta för alla boende i närområdet. Den nya bebyggelsen stör inte den befintliga bebyggelsen. Med nya hus tillförs området nya boende och nya ålderstrukturer som kan vitalisera området i stort.

Trygghet/säkerhet

Källviksdalen är redan i dag ett tryggt område att bo i. Genom en småskalig utbyggnad blir det lättare att skapa relationer inom området och med boende i befintlig villabebyggelse. Det påverkar trygghetskänslan positivt. Väl upplysta väg- och gångstråk förstärker trygghetskänslan nattetid.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Buller och vibrationer

Körnebacksvägen är återvändsgata och har en låg trafiktäthet. Det finns ingen anledning att förmoda att området skulle bli utsatt för buller. Samtidigt kommer tillskottet av 26 bostäder att generera mycket lite trafik, så det finns ingen anledning att förmoda att den tillkommande bebyggelsen skulle skapa bullerproblem för nuvarande bebyggelse.

Klimatförändring

Den ökade mängden dagvatten som genereras av exploateringen och högre andel hårdgjorda ytor, föreslås fördröjas motsvarande befintliga förhållanden. Detta medför att det maximala flödet från området inte kommer att öka till följd av exploateringen.

Alternativa förslag

Under planarbete har skisserats några olika vägdragningar. Ett första förslag med återvändsgator och tre vändplatser, ett med delvis rundkörning och en vändplats, samt ett med två vändplatser. Det valda förslaget med rundkörning och en vändplats anses bäst med hänsyn till god bebyggd miljö och till god anläggnings- och driftsekonomi.

Konsekvenser

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling omfattar sociala, ekonomiska och ekologiska lösningar. Målet är att förbättra livsvillkoren för människor, djur och växter och att se till inte försämra förutsättningarna för kommande generationer. Planen bidrar till social hållbarhet genom att tillföra goda boendekvaliteter för de boende med närhet till natur, lek och rekreation. Den bidrar till ekonomisk hållbarhet genom att tillföra bostäder och därmed fler invånare och arbetstillfällen till kommunen. Den bidrar till ekologisk hållbarhet genom lokaliseringen nära befintliga bostäder vilket ger ett bättre utnyttjande av infrastrukturen och sparar naturmark.

Hushållning med naturresurser

Genomförande av planen innebär att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Den ianspråktagna marken har inte höga naturvärden. Den består till stor del av avverkat skogsområde och grus- och bergstakt med block, stenhögar och jordvallar. Inverkan på naturresurser är ringa.

Natur och friluftsliv

Bergskanterna har undanhållits från exploatering för att spara karaktär och naturvärden i området. Friluftslivets intressen beaktas med släpp mellan tomterna ut i det omgivande naturområdet.

Genomförandefrågor

Allmänna och enskilda intressen, proportionalitetsavvägningar

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen vid detaljplanering. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Därför betalas det inte ut någon ersättning om en fastighetsägare inte kan exploatera sin mark på grund av att kommunen inte antar en detaljplan för ett visst område. Omvänt har en fastighetsägare en principiell rätt till den pågående markanvändningen. Om fastighetsägare förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår det en ersättningssituation.

Två begrepp att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i PBL men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdehöjning till följd av detaljplan. Utgångspunkten i PBL är att en viss planskada får tålas och en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Det finns undantag från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas. Undantagen är angivna i PBL 14 §.

I föreliggande plan sker en proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen vad avser området inom Norrkärr ga:2 (norr om Körnebacksvägen), som övergår från parkmark till kvartersmark för bostäder. Lantmäteriet kommer att ompröva Norrkärr ga:2 att inte innefatta detta område. Kommunen bedömer att prövningen av proportionalitetsprincipen innebär att ingen ersättning kommer att utgå vid denna omprövning. Mer information om detta finns under fastighetsrättsliga frågor.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet har påbörjats under oktober 2012. Plansamråd har skett under 4 kv 2013 och granskning har skett under 2 kv 2015. Planen beräknas bli antagen under 3 kv 2015. Utbyggnad av vägar, vatten och avlopp påbörjas därefter och uppförande av bostadshus påbörjas tidigast under 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Tiden börjar löpa när 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 utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Strömstads kommun är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Motivet till detta är att det i tätortens ytterområden är tradition med enskilt huvudmannaskap. Så är det också i närliggande områden till planområdet.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av vägar och allmänna ytor inom planområdet. Området avses anslutas till befintlig vägförening, som blir huvudman för vägar och naturområden inom planområdet. För utbyggnaden inom kvartersmark svarar ägarna till de avstyckade bostadsfastigheterna.

Exploatören bygger ut Va-anläggningarna inom planområdet. Anläggningarna överlämnas till kommunen efter färdigställandet, som svarar för den framtida förvaltningen. Förvaltningsansvaret innebär att åtkomsten till va-anläggningarna inom allmän platsmark i planområdet säkerställs genom ledningsrätt.

Exploatören svarar för utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet. Anläggningarna överlämnas till kommunen efter färdigställandet, som svarar för den framtida förvaltningen. Förvaltningsansvaret innebär att åtkomsten till dagvattenledningarna inom allmän platsmark i planområdet säkerställs genom ledningsrätt. Kommunen svarar för utbyggnad och drift av erforderliga dagvattenanläggningar utanför planområdet.

Ansvarsfördelning

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Källviken i Strömstad AB och Strömstads kommun, där parternas ansvar regleras. För områdets elförsörjning svarar Fortum distribution.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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/exploatör. Förrättningar för genomförande av planen i övrigt söks av markägare/exploatör eller kommunen. Av planen berörda fastigheter framgår av fastighetsförteckningen som ingår i planhandlingarna. Planens genomförande förutsätter bland annat reglering av mark mellan fastigheten Källvik 1:73 och Norrkärr 1:50. Förrättning erfordras för att ansluta området till befintlig vägförening.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för befintliga registerenheter vid avsett genomförande.

Källvik 1:73	exploateringsfastighet
Norrkärr 1:50	exploateringsfastighet
Källvik s:1, vägmark delägarförvaltning	Samfälld vägmark <ul style="list-style-type: none">- belägen söder om planområdet- rådigheten till vägmarken har Norrkärr ga:2, gemensamhetsanläggning som förvaltas av Källviksdalens vägförening- inga konsekvenser för delägarna till Källvik s:1
Norrkärr ga:2, väg Förvaltare Källviksdalens vägförening	Gemensamhetsanläggning, se Källvik s:1 <ul style="list-style-type: none">- fastighetsrättsliga konsekvenser, se planhandlingarna, sid. 22-23
Källvik ga:2, väg Förvaltare Källviken-Tångarna samfällighetsförening	Gemensamhetsanläggning <ul style="list-style-type: none">- fastighetsrättsliga konsekvenser, se planhandlingarna, sid 22-23

Källvik s:1 är en samfälld väg 6 alnar (3,60 m) bred, tillkommen vid laga skifte, fastställt år 1848. Vägens sträckning enligt skifteskartan visar god överensstämmelse med hävdad vägsträckning. Det innebär att samfälld vägsträckning sannolikt är identisk med befintlig vägsträckning enligt grundkartan. En bestämning av samfälda vägens sträckning inom planområdet erfordras inte. Då Källviksdalens vägförening idag har rådigheten över vägmarken får detaljplanen inga fastighetsrättsliga konsekvenser för Källvik s:1.

Fastighetsförvaltning genom gemensamhetsanläggningar

Under kapitlet huvudmannaskap anges ansvar för utbyggnad och förvaltning av gemensamma anläggningar. Förvaltningsfrågorna vad avser allmän plats inom planområdet samt enskilda vägnätet utanför planområdet regleras av lantmäteriet. Den angränsande Körnebacksvägen med tillhörande lokalgator är en gemensamhetsanläggning (Norrkärr ga:2) som förvaltas av Källviksdalens vägförening. Då lokalgatorna i detaljplanen och i den angränsande planen har liknande standard och kvalitet bör lämpligen en gemensam vägförvaltning skapas för de två planområdena. Fastighetsrättsligt genomförs en utvidgning av Norrkärr ga:2. Denna utvidgning sker genom en omprövningsförrättning av lantmäteriet. Eventuell ersättning till Källviksdalens vägförening för rätten att använda Körnebacksvägen prövas i lantmäteriförrättningen. För planområdets utfart används även Caprivägen, som är en gemensamhetsanläggning (Källvik ga:2) som förvaltas av Källviken-Tångarna samfällighetsförening. Lantmäteriet prövar frågan om planområdets inträde i Källvik ga:2.

Detaljplanen innefattar tomtmark och naturmark inom Norrkärr 1:50. Denna mark är idag allmän plats för den intelligande detaljplanen. Förvaltningen åvilar Källviksdalens vägförening. Detaljplanen medför att gemensamhetsanläggningen Norrkärr ga:2 avstår de upplåtta områden inom Norrkärr 1:50 som utgör bostadskvarter.

Exploatören har ansökt om tidig lantmäteriförrättning i enlighet med lantmäteriets rekommendationer. Inledande sammanträde kommer att hållas i anslutning till planens granskningsutställning. Vid mötet redovisas planens fastighetsrättsliga konsekvenser för enskilda fastighetsägare och för de föreningar som förvaltar berörda gemensamhetsanläggningar.

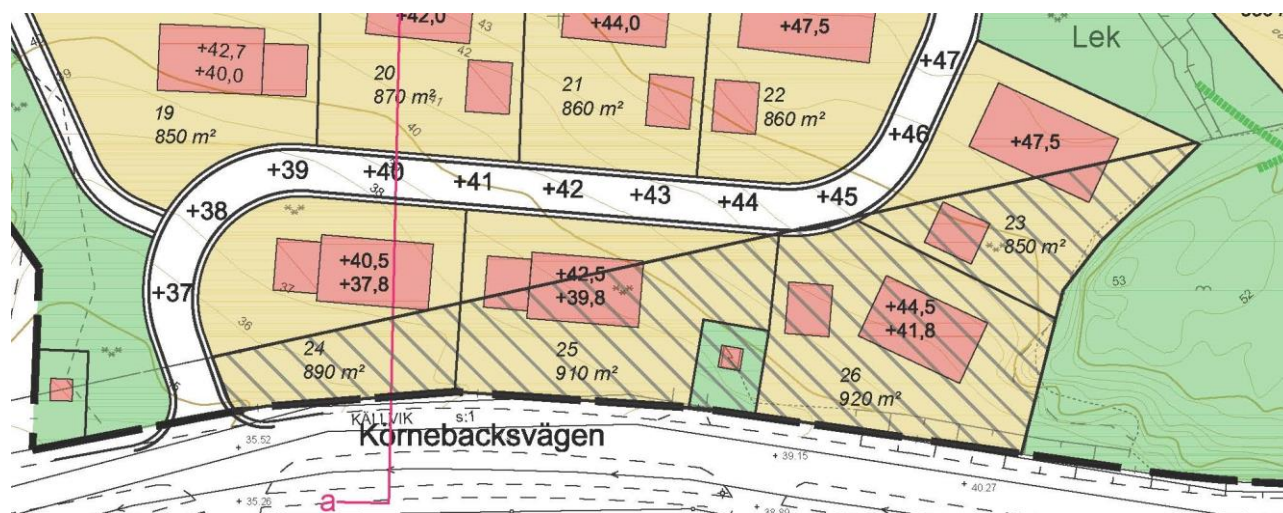
Några frågeställningar som kommer att belysas är:

- Den angränsande Körnebacksvägen med tillhörande lokalgator är en gemensamhetsanläggning (Norrkärr ga:2) som förvaltas av Källviksdalens vägförening. Då lokalgatorna i detaljplanen och den angränsande planen har liknande standard och kvalitet bör övervägas planområdets inträde i Norrkärr ga:2. Reglerna för eventuell ersättning till Källviksdalens vägförening för att använda Körnebacksvägen tas upp.
- För planområdets utfart används Caprivägen, (Källvik ga:2) som förvaltas av Källviken Tångarna samfällighetsförening. Frågor om planområdets inträde i Källvik ga:2 tas upp.
- Detaljplanen innefattar tomt- och naturmark som tillhör kommunens fastighet Norrkärr 1:50. Denna mark förvaltas idag av Källviksdalens vägförening. Eventuell ersättning till Källviksdalens vägförening behandlas.

Proportionalitetsavvägning, Norrkärr ga:2

Vid proportionalitetsavvägning beträffande Norrkärr ga:2 har hänsyn tagits till olägenheterna för Norrkärr ga:2, som består av en delförlust av den totala rådigheten över allmän platsmark och det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder enligt kommunens översiktsplanering.

Parkmarken söder om Körnebacksvägen har fastighetsägarna inom gamla planområdet ett gemensamt väsentligt behov av. Parkmarken norr om vägen bedöms ha buffrande effekter för närliggande fastigheter. Vid en samlad bedömning överväger dock det allmänna intresset av att bebygga vid jämförelse med olägenheterna för de enskilda intressena. Vid bedömningen har bland annat befintlig vägs barriäreffekt vägts in, att tillgängligheten till naturen inte minskar, markens relativt låga andel av den totala gällande allmänna platsmarken samt att det väsentliga behovet av gemensam mark och anläggningar för befintliga fastigheter ändå bedöms säkerställt.



Skraffering visar mark som övergår från allmän-platsmark till bostadskvarter

Ekonomiska frågor

Exploatören ska betala alla med detaljplanearbetet förenade kostnader. Det innefattar även lantmäteriförrättningar. Kostnaderna för genomförande regleras i exploateringsavtal. Då exploatören betalar plankostnader ska planavgift inte utgå vid bygglovsbeviljande.

Tekniska frågor

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 en 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.

Administrativa frågor

Handläggning

Planen kommer att antas av Kommunfullmäktige.

Planavgift

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

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen. Närmast har medverkat planeringsarkitekter Marie Fagerberg, Emma Larsson och Jimmy Magnusson samt miljöplanerare Anna Wallblom. I arbetet med genomförandefrågorna har lantmätare Stellan Hermanson medverkat. Planen har upprättats av Aspekt Arkitektur genom planarkitekt Olof Ohlsson

Revideringslista

- Ändring av utnyttjandegrad så att största tillåtna bruttoarea är 300 m² per fastighet.
- Höjdsättning av hus med reviderade nockhöjder generellt samt borttagande av suterrängkravet på tomterna 2-6 och 12-13.
- Borttagande av mark som endast får bebyggas med uthus på tomt 22.
- Ändringar om stödmurar högsta höjd och placering.
- Förtydligande av ansvarsfördelningen för utbyggnad och framtida skötsel av allmänna platser och kvartersmark samt ansvarsfördelningen för utbyggnad av det kommunala VA- och dagvattensystemet.
- Beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser med förtydligande angående vägsamfälligheten Källvik S:1.

Upprättad 2015-04-23

Reviderad 2015-09-03

Olof Ohlsson
Arkitekt, Aspekt Arkitektur

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt, Miljö- och byggförvaltningen