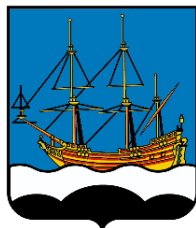


**STRÖMSTADS  
KOMMUN**



---

Detaljplan för

**Källvik 1:73 (bostäder i  
Källviksdalen etapp 2)**

Strömstads kommun

---

Dnr MBN-2019-1508

## Planbeskrivning

PBL 2010:900 – BFS 2014:5



Vy från planområdet ner mot närliggande villabebyggelse söderut.


**Antagandehandling**

**Upprättad 2022-10-03**

**Reviderad 2023-01-30**



# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning.....</b>	<b>6</b>
Detaljplanens syfte	6
Handlingar	6
<b>2. Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>7</b>
Detaljplanens huvuddrag	7
Läge och omfattning	7
Genomförandetid	8
Allmän plats och huvudmannaskap	8
Kvartersmark	9
Bygglövsbefriade åtgärder .....	10
Ärendeinformation	10
<b>3. Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>11</b>
Allmän plats	11
GATA <sub>1</sub> .....	11
GÅNG <sub>1</sub> .....	12
PARK <sub>1</sub> .....	13
schakt .....	13
NATUR <sub>1</sub> .....	13
Kvartersmark	14
B - Bostad .....	14
E <sub>1</sub> och E <sub>2</sub> - Tekniska anläggningar för transformatorstation och avfallsanläggning .....	17
f <sub>1</sub> och f <sub>2</sub> – friliggande bostadshus och rad-/kedjehus.....	17
d <sub>1</sub> - Minsta fastighetsstorlek.....	18
e <sub>1</sub> , e <sub>2</sub> och e <sub>3</sub> - Största exploatering per fastighet .....	18
v <sub>1</sub> - Lägenhetsstorlek .....	20
Takutformning.....	20
p <sub>1</sub> , p <sub>2</sub> , p <sub>3</sub> - Avstånd till fastighetsgräns och gräns mot gata.....	21
 Prickmark.....	21
Utförande mark.....	22
Administrativa bestämmelser	23
a <sub>1</sub> - ändrad lovplikt .....	23
<b>4. Genomförandefrågor .....</b>	<b>23</b>
Obligatoriska frågor	23
Exploateringsavtal .....	23
Tidplan.....	24
Mark- och utrymmesförvärv	24
Rätt till inlösen av rättighet, kommun .....	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Förändrad fastighetsindelning .....	24
Rättigheter .....	24
Tekniska frågor	25
Tekniska åtgärder.....	25
Utbyggnad allmän plats.....	26
Utbyggnad vatten och avlopp .....	26

Ekonomiska frågor	26
Planekonomisk bedömning.....	26
Planavgift.....	27
Ersättningsanspråk och inlösen.....	27
Gemensamhetsanläggningar.....	27
Drift allmän plats.....	27
Drift vatten och avlopp.....	27
Utbyggnad av väg inom planområdet.....	28
<b>5. Planeringsunderlag.....</b>	<b>28</b>
Kommunala planeringsunderlag	28
Gällande detaljplaner.....	28
Grundkarta.....	28
Översiktsplan.....	29
Fördjupad översiktsplan.....	29
Vision 2030.....	29
Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019–2030.....	30
Dagvattenpolicy.....	30
Parkeringsnorm.....	30
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).....	30
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	31
Regionala planeringsunderlag	31
Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt.....	31
Utredningar	31
Artskydd.....	31
Naturvärdesinventering.....	31
Dagvatten.....	33
Geoteknik.....	34
Bergteknisk utredning.....	34
Arkeologi.....	35
<b>6. Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>35</b>
Planbesked	35
Natur	35
Parkslide.....	35
Riksintressen	36
Friluftsliv.....	36
Turism och rörligt friluftsliv.....	36
Obruten kust.....	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	37
Skogsbruk.....	37
Oexploaterade områden.....	37
Miljö kvalitetsnormer	37
Luft.....	37
Vatten.....	37
Buller.....	37
Miljö	38
Dagvatten.....	38
Miljömål.....	38
Hälsa och säkerhet	39
Omgivningsbuller.....	39
Risk för översvämning.....	39

Risk för ras.....	39
Geoteknik	39
Kulturmiljö	40
Fornlämningar .....	40
Fysisk miljö	40
Social miljö	40
Teknik	40
Parkering .....	41
Service	41
Kollektivtrafik .....	41
Trafik	41
<b>7. Konsekvenser.....</b>	<b>42</b>
Fastigheter och rättigheter	42
Natur	42
Naturområde.....	42
Parkslide .....	43
Friluftsliv.....	43
Landskapsbild .....	43
Miljö	43
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) .....	43
Miljömål .....	43
Miljö kvalitetsnormer	44
Luft .....	44
Vatten.....	44
Hälsa och säkerhet	45
Översvämning och extremväder .....	45
Ras, skred och erosion.....	46
Sociala konsekvenser	46
Barnperspektivet.....	46
Riksintressen	46
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	47
Oexploaterade områden .....	47
Revideringar inför antagande	47

## Detaljplan för Källvik 1:73 (bostäder i Källviksdalen etapp 2)

### Planbeskrivning

---

## 1. Inledning

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde som passar en bred målgrupp.

Syftet med detaljplanen är att skapa en god boendemiljö med grönområden både inom och omkring bostadsområdet. Det föreslagna detaljplaneområdet omges av natur som idag används för promenader och rekreation av både besökare och boende i närheten. Detaljplanen syftar till att ta tillvara de värden naturen tillför. Ett viktigt naturparti att värna är den bergsbrant och slänt som ligger i den norra delen av planområdet, norr om det föreslagna bostadsområdet, som har höga ekologiska värden. Syftet är också att de gångstråk som idag går igenom området bevaras genom att detaljplanens stigar och gator ansluter till befintliga strukturer som idag används av gående.

Detaljplanens syfte möjliggörs genom reglering av områden för bostadsändamål och områden för natur, park och gata. Olika bostadstyper medges i skilda delar av planen. Områden som är tänkta för rad- eller kedjehus ska gå att bebygga både som enskilda bostadsfastigheter eller som en bostadsrättsförening. Längs planområdets södra gräns lämnas ett område fritt från bebyggelse för att skapa ett hänsynsavstånd till nedanförliggande bebyggelse på Permyrsvägen. I sydväst lämnas också ett område oexploaterat för att möjliggöra en passage till utsiktsplats. Området fördröjer idag vatten och denna funktion behöver bibehållas, detaljplanen syftar till att hantera dagvatten och höga flöden i området. För att minska risken för olägenheter för grannar genom anläggande av murar och slänter i fastighetsgräns så regleras detta på kvartersmark för bostäder i sydost där de befintliga höjdskillnaderna är som störst.

### Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget så att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir vid genomförandet.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning, 2023-01-30
- Plankarta med bestämmelser, 2023-01-30
- Illustrationskarta, 2023-01-30
- Fastighetsförteckning, daterad 2021-12-20, uppdaterad 2022-09-19
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-08-30

Övriga handlingar och utredningar:

- Dagvattenutredning, Sweco 2021-12-08
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo 2020-03-31 och 2020-04-24
- Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum Rapport 2020:28
- Artskyddsbedömning hasselsnok och sandödlå, Calluna AB 2019-10-28
- Bergteknisk utredning, Bergab 2022-04-13
- Naturvärdesinventering, OM's Naturtjänst augusti 2022
- Parkslidesanering rapport, Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2022-12-12

## 2. Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens huvuddrag

Förslaget till detaljplan ger förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 30 småhus. Det exakta antalet tomter beror på hur stora bostadsfastigheterna blir vid framtida avstyckning. Planområdet ansluter i väster till Detaljplan för del av Källvik 1:73, Norrkärr 1:50 (bostäder), i söder till Byggnadsplan för Östra delen av Norrkärr 1:50 samt till Detaljplan för Norrkärr 1:222 och i norr och öster till oexploaterad naturmark.

I detaljplanen som ansluter i väster, där en utbyggnad av friliggande enbostadshus idag pågår, etapp 1, har det i projekteringen lämnats förutsättningar i infrastrukturen för att koppla på ytterligare bebyggelse. Området för aktuell detaljplan avser därmed etapp 2 med likartad bebyggelse. Väginfrastrukturen i etapp 2 ansluter i väster till lokalgatan i etapp 1, i sydost till befintlig stig och i nordost till befintlig skogsbilväg. Befintliga passager bibehålls för att den omgivande naturen ska vara fortsatt tillgänglig via det nya bostadsområdet.

Detaljplanen ska möjliggöra för ett nytt bostadsområde med friliggande bostadshus respektive sammanbyggda rad- och kedjehus. För att möjliggöra detta planeras området för bostäder, där både mindre och större tomter och bostadshus medges, nya gator, parker och naturområden. Nuvarande fastighetsägare önskar åstadkomma ett bostadsområde som kan vända sig till en bredare målgrupp genom att det finns möjlighet till en variation av tomt- och husstorlekar. Parkeringsbehovet för de boende löses på de enskilda nya tomterna.

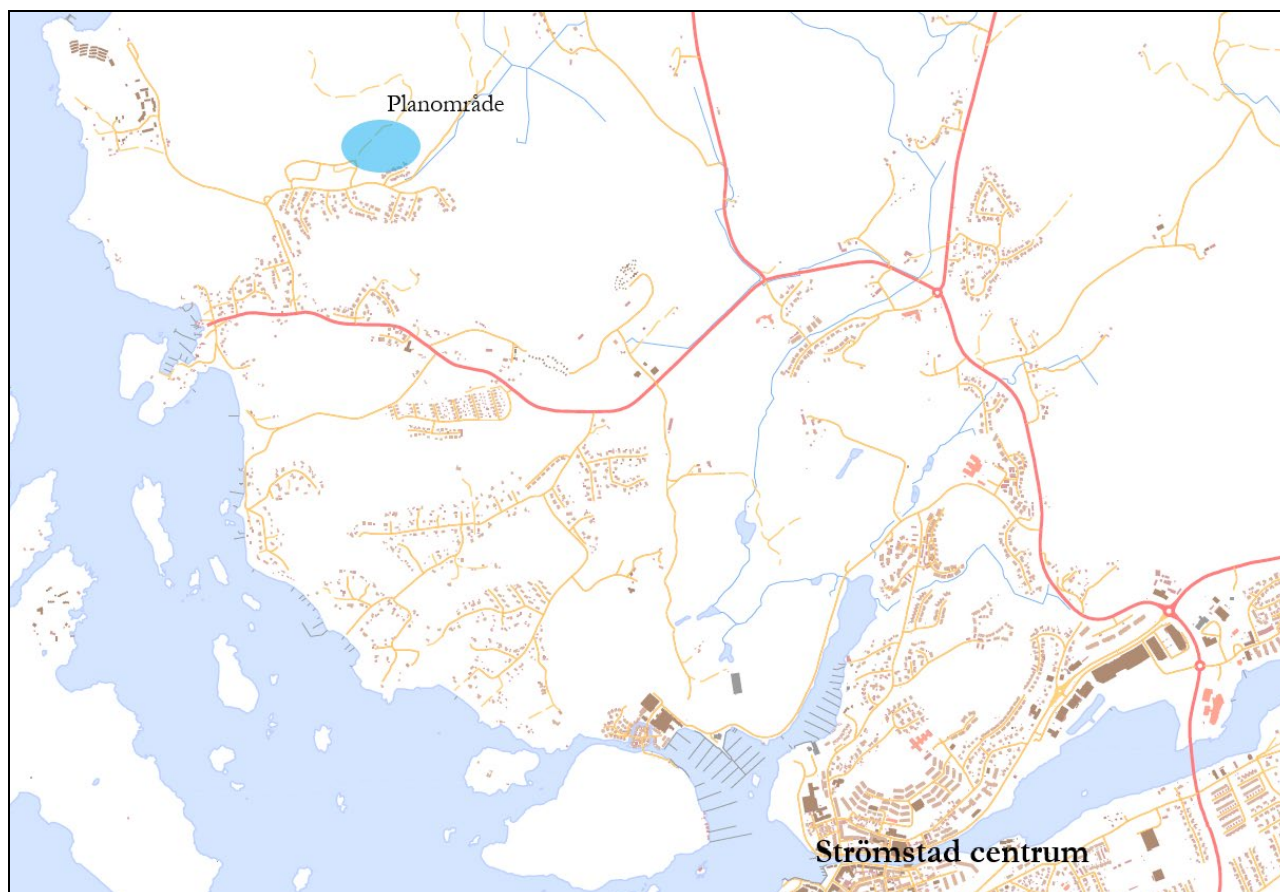
Inne i bostadsområdet förläggs grönområden som regleras med användningen park som kan användas för lek och samvaro men även för dagvattenfördröjning. Utkanterna av bostadsområdet regleras med användningen natur för att bevara områdets koppling till naturen och för att skydda denna från större mänsklig påverkan. Enskilt huvudmannskap gäller för detaljplanen och planens genomförandetid är fem år.

### Läge och omfattning

Planområdet ligger i Källviksdalen, sex kilometer nordväst om Strömstad centrum. Området som omfattar drygt tre hektar ligger på en plåtå på omkring 40 m ö h. Befintliga bostadshus på Permyrsvägen söder om planområdet ligger på cirka 33 m ö h. I planområdet ingår endast del av fastigheten Källvik 1:73 som ägs av Källviken i Strömstad AB, området är idag obebyggt. Fastigheten tillhörde tidigare försvaret som har haft kursgård och övningsområde vid Källviken.



Flygfoto över närområdet Källviksdalen – planområdet markerat med röd, streckad linje.



Blå markering visar planområdets läge i förhållande till Strömstad centrum.

## Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst fem och högst 15 år, inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock kommunen ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Det finns rimliga möjligheter att genomföra bebyggelse enligt detaljplanen inom fem år. Att ha en kortare genomförandetid underlättar om det visar sig att någon del av planen behöver ses över och ändras.

## Allmän plats och huvudmannaskap

För detaljplanens allmänna platser föreslås enskilt huvudmannaskap. Det enskilda huvudmannaskapet skiljer sig från ett kommunalt huvudmannaskap där kommunen förvaltar de allmänna platserna.

Motivet till att tillämpa ett enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger utanför Strömstad tätort och andra områden med kommunalt huvudmannaskap, och att området är litet sett till antal hus. Detta gör en kommunal förvaltning av marken ineffektiv och onödigt dyr. De angränsande planområdena väster och söderut har enskilt huvudmannaskap och det finns inte skäl att skapa en ö med kommunalt huvudmannaskap utanför dessa.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att en gemensamhetsanläggning är förvaltare av gemensamma ytor som park och väg. Området avses anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning, Norrkärr GA:2, som idag är huvudman för allmän plats i angränsande bostadsområden. Exploatören bygger ut gatan i området,



befintliga och framtida bostadsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen står sedan för skötsel och underhåll av de gemensamma ytorna.

I planförslaget skapas allmän platsmark för lokalgata, gångväg, park och natur. Marken är idag obebyggd och omfattas inte av detaljplan varför ett nytt gatusystem planläggs. För att ge ytor för gemensamma aktiviteter och lek för de boende i området planläggs två större områden för park. Det finns möjlighet att anlägga exempelvis en mindre lekplats här. Parkytorna kommer även behövas för att fördröja dagvatten i planområdet. Utformningen av fördröjningssystemet sker i projekteringskedet och kan antingen utföras med öppna, grunda dammar och diken eller med nedgrävda fördröjningsmagasin. Exploatören anlägger dagvattensystemet som sedan förvaltas av gemensamhetsanläggningen. Utanför de ytor som planeras för gator, bostäder och parkytor skapas allmän platsmark där marken bevaras som naturmark genom bestämmelsen natur.

Gränserna för bebyggelse, gator och park är anpassade efter naturens karaktär och topografin. Den yttre gränsen för planområdet är placerad så att den ansluter till de yttre gränserna för gällande detaljplaner i söder och väster.



Planområdets gränser i gult för att illustrera förhållandet till strukturen i befintlig natur. Markering av infart till området.

## Kvartersmark

Ytor för kvartersmark i planområdet utgörs av de planerade bostadstomterna. Hela planområdet tillhör idag fastigheten Källvik 1:73. I takt med försäljning av tomter kommer dessa styckas av efter behov. Inom kvartersmark för bostäder medges både friliggande bostadshus och sammanbyggda rad- eller kedjehus.

Kvartersmark för bostadshus med friliggande villor respektive för rad- eller kedjehus regleras med egenskapsbestämmelser kring minsta tillåtna fastighetsstorlek, högsta exploateringsgrad i kvadratmeter byggnadsarea, högsta nockhöjd i meter, minsta och högsta takvinkel och med regler för avstånd mellan byggnation och blivande fastighetsgränser och gator i området. Regleringarna skiljer sig något åt mellan den kvartersmark som planeras för friliggande villor och för den som planeras för rad- eller kedjehus för att

passa de olika typerna av bostadsfastigheter.

Kvartersmark finns även för tekniska anläggningar för att kunna uppfylla behovet av elförsörjning till området och för gemensam avfallshantering för de rad-/kedjehuslängor där angoringsgatorna är för smala för att en sopbil ska kunna vända.

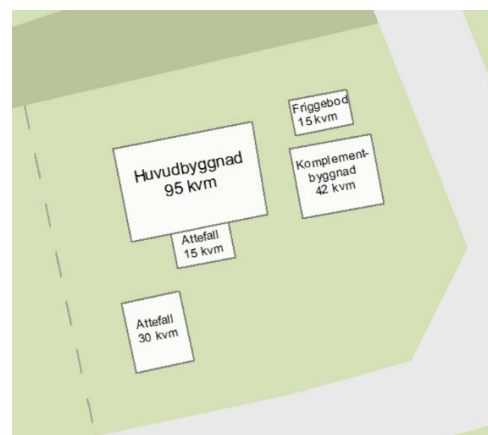


Utklipp från illustrationskartan som visar hur friliggande hus och sammanbyggda hus kan placeras i bostadsområdet.

### Bygglovsbefriade åtgärder

De särskilda reglerna i plan- och bygglagen för en- och tvåbostadshus medför att man har rätt att utföra bygglovsbefriade åtgärder utöver vad som anges i detaljplanen. Bygglovsbefriade åtgärder som ger avtryck på mark innefattar exempelvis en tillbyggnad på högst 15 m<sup>2</sup>, friggebod på högst 15 m<sup>2</sup> och attefallshus på högst 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Dessa är alltså möjliga att utföra utöver den största byggnadsarea per fastighet, e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub> eller e<sub>3</sub>, som regleras i detaljplanen.

De möjliga bygglovsbefriade åtgärderna är inte redovisade i den tillhörande illustrationskartan. En skiss av hur det skulle kunna se ut på en bostadsfastighet visas i bilden till höger.



### Ärendelinformation

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Kommunstyrelsen beslutade att ge ett positivt planbesked och att starta upp arbetet med planen den 25 september 2019, vilket ger detaljplanens påbörjandedatum.

Kommun:	Strömstads kommun
Detaljplanens namn:	Källvik 1:73 (bostäder i Källviksdalen etapp 2)
Detaljplanens diarienummer:	MBN-2019-1508
Beslutsprotokoll för antagande:	-
Påbörjandedatum:	2019-09-25
Laga kraft:	-

### 3. Motiv till detaljplanens regleringar

#### Allmän plats

Den allmänna platsen i detaljplanen är reglerad med användningarna Gata, Gång, Park och Natur med enskilt huvudmannaskap och innefattar de ytor som inte är planerade för bostadsbebyggelse.

Användningarna för allmän plats är indexerade med nedsänkt nummer 1 som indikerar att dessa ingår i enskilt huvudmannaskap.

#### GATA<sub>1</sub>

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användning passar bäst för gatan eftersom den är till för trafik som har sitt mål i närheten och då den inte är någon större genomfartsväg. Den enda motortrafik som kan förväntas passera planområdet är de få gånger skogsmaskiner behöver ta sig igenom och vidare till skogen i nordost. Området bedöms bli relativt lågt trafikerat av motorfordon då gatorna endast kommer nyttjas av de boende i området samt eventuella besökare.

Inga utformningsbestämmelser har använts för gata eftersom behovet av till exempel gång- och cykelbanor kan variera över tiden. Det nya gatusystemet i planområdet ska säkerställa att gående och cyklister fortsatt kan ta sig ut i naturområdet i nordost, därför ansluter gatusystemet till befintlig stig i sydost och till befintlig skogsväg i nordost.



Bild som visar mått för bredden i gatans olika delar.

Vägområdet för huvudgatan i detaljplanen är sju meter brett vilket ger att körbanan kommer bli cirka fem och en halv meter bred. Det är en fördel att vägen inte är bredare än så då det bidrar till att hastigheterna hålls nere i bostadsområdet och att gatan inte används som bilupställningsplats.

De mindre angöringsgatorna som går till rad- och kedjehustomterna är i huvudsak fem och en halv meter breda, den angöring som går väster ut smalnar dock av till fyra meter vid de två sista bostadsfastigheterna. Skälet till att dessa gator är smalare är att de enbart betjänar de boende längs gatan. För rad- och kedjehusen finns en gemensam sophantering vilket innebär att större renhållningsfordon inte behöver köra på angöringsgatorna. Den gemensamma sophanteringen placeras vid vändplanen i nordöstra hörnet av planområdet.

För att få rätt riktning på flöden vid nederbörd måste gatorna ha en lutning åt sydost för att få bort vattenmängder från ny och befintlig bebyggelse och vidare ut till befintliga diken i sydost. Gatan ges

höjdangivelser i tre punkter för att säkra detta, höjderna utgår från den dagvattenutredning som tagits fram och som ska säkerställa en lutning på gatan med minst fem promille.



Väganslutning till detaljplan, etapp 1, i väster som idag övergår i skogsbilvägen som går längs planområdets norra del.

### **GÅNG<sub>1</sub>**

Användningen gång bör användas för separata gångvägar där gångtrafik är huvudsyftet. Inom användningen är framkomligheten och säkerheten för gående prioriterad.

Den upptrampade och välanvända stig som kommer upp i området i sydost regleras med användningen gång. På så sätt befästs och säkerställs att gångvägen i detaljplanen iordningställs och kan fortsätta användas av boende i Källviksdalen och besökare. Naturen i närområdet blir tillgänglig med möjligheten till passage genom det nya bostadsområdet.



Till höger i bilden - befintlig stig i sydost vars funktion bibehålls genom att planläggas för gång.

## **PARK<sub>1</sub>**

Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. De parkområden som planeras kommer kunna nyttjas för lek och gemensamma utomhusaktiviteter för de boende. Det finns möjlighet för en kommande vägförening att anlägga till exempel en mindre lekplats för området inom användningen park. I förlängningen av gatan i västra delen av rad-/kedjehusområdet ligger en egenskapsbestämmelse för gång inom användningen för att boende ska ha möjlighet att röra sig från gatan ut till parken.

Parkområdena kommer också behöva nyttjas för dagvattenfördröjning och ges en tillräcklig storlek för att kunna ta hand om tillfälligt höga vattenflöden som rinner från omgivande naturmark ner mot planområdet. Fördröjning av dagvatten upp till totalt 190 kubikmeter ska vara möjlig inom parkområdena tillsammans. I norra kanten mellan naturmark och kvartersmark för bostäder kommer avskärande diken behöva anläggas för att hindra att naturvatten i för stor mängd rinner ner och samlas på de nya bostadsfastigheterna. En remsa planläggs därför som park för att ge utrymme för det. Dagvattendammar/diken kan användas som en kvalitetshöjare i en park och kan utformas på många olika sätt. Öppna lösningar illustreras i dagvattenutredningen och har där ett djup på 0,5 meter. Om det vid genomförandet anläggs en lösning med öppna dammar är det viktigt att denna görs säker eftersom parkerna också ska kunna användas av lekande barn.

## **schakt**

En skyddsbestämmelse om att lägsta schaktningsnivå är två meter gäller inom detaljplanens allmänna plats för GATA<sub>1</sub>, GÅNG<sub>1</sub> och PARK<sub>1</sub>.

Den geotekniska undersökning som har gjorts i området visar att vattentrycket i området är svagt artesiskt, vilket innebär att grundvattnet skulle kunna stiga över marknivån om motståndet är tillräckligt litet. För att inte påverka grundvattennivån och därmed förändra stabiliteten i marken så får marken inte schaktas mer än två meter djupt. Permanenta schakter på upp till cirka 1,5 meter utförs med släntlutning 1:1 eller flackare. Schaktslänterna ska erosionskydds.

Vid ett iordningställande av området behöver det saneras från parkslide. Om det vid denna sanering visar sig att djupare schakter behövs ska dessa utföras med vägledning av geotekniker och får ses som en tillfällig avvikelser från planbestämmelsen till dess marknivån återställts.

## **NATUR<sub>1</sub>**

Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som endast sköts genom begränsad underhåll. Användningen passar bäst för de områden som ligger i planområdets utkanter där det är viktigt att bevara naturen dels för dess ekologiska värden, dels för att bevara kopplingen till den rika natur som omger platsen.

I naturområdet norr om den planerade bebyggelsen finns en markerad bergbrant som löper parallellt med den befintliga skogsvägen. Uppe på krönet växer en opåverkad hållmarkstallskog och nedanför branten växer en lövskog med skogsalm, asp, lind, skogslind och björk. Området har bedömts vara mycket viktigt att bevara på grund av sina höga naturvärden.

Längs planområdets södra gräns planläggs en remsa på drygt tre meter som natur för att skapa ett naturligt hänsynsavstånd till grannarna på Permyrsvägen. Ett lite bredare område natur med egenskapsbestämmelsen gång ligger i västra delen av den södra plangränsen för att både allmänhet och boende ska kunna ta sig ut på bergsknallen i sydväst. Bergsknallen, som kan användas som utsiktsplats, ligger inom angränsande gällande detaljplan söder om aktuellt område och har där användningen natur.

I naturområdet i den östra delen av planområdet växer en barrblandskog. Området innehar inga höga naturvärden men utgör en naturlig avgränsning mot omgivande detaljplaner och natur.

Den befintliga skogsbilvägen i nordost regleras med användningen natur och en egenskapsbestämmelse att marken ska användas som just skogsbilväg.

## Kvartersmark

### B - Bostad

Planområdets kvartersmark är den mark som får användas för bostadsändamål. Användningen bostäder ska tillämpas i områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet.

Planområdet ligger i ett område som mestadels består av bebyggelse med enbostadshus med fristående villor i området Källviksdalen. Omkringliggande bostadshus används både för permanent boende och för fritidsboende men trenden visar på mer permanentboende och detta planområde förväntas kunna bidra till den trenden och ge fler möjligheten att bosätta sig på heltid i Strömstad.

Närheten till naturen med stora skogspartier och välbesökta badplatser bidrar till områdets kvaliteter för permanentboende. Bilväginfrastrukturen är välfungerande och skola och förskola finns inom rimligt avstånd, dock finns möjligheter att förbättra för gående och cyklister för att ytterligare öka tillgängligheten till samhällsservice.

Vissa ytor inom områden för friliggande villor lämpar sig för bostadshus i suterräng på grund av lutningen på befintlig mark i dessa områden. I sydost finns det på ett par platser stora skillnader mellan tomtens höjd vid gata och den andra änden av tomten. Det kan där vara möjligt att ta upp höjdskillnaderna genom att bygga i suterräng i stället för att behöva slänta ut eller terrassera marken. Långa slänter och murar kan ge stor negativ påverkan för omkringliggande bostadstomter eftersom dessa kan upplevas som väggar upp till byggnation på toppen. Möjligheten att bygga i suterräng kan minska risken för den typen av olägenhet för grannar.

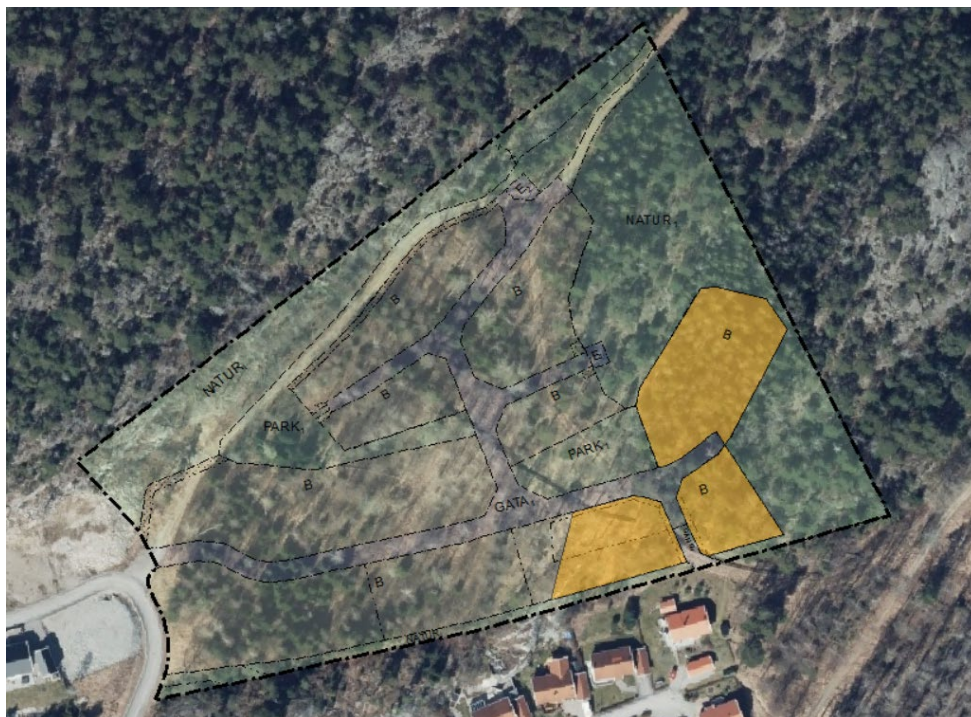


Bild som visar de ytor där byggnation i suterräng är möjligt på grund av de höjdskillnader som behöver hanteras.

Närområdet består av bostadsområden med friliggande villor med blandad utformning. Följande bilder visar karaktären hos omkringliggande bebyggelse.



Bostäder vid Stenklevsvägen, sydväst om planområdet.



Bostäder vid Permyrsvägen, direkt söder om planområdet.



Bostäder längs Hasshallingevägen i den östra delen av ”etapp 1”.



Bostäder i den västra delen av etapp 1, där bebyggelsen är modern med flacka tak.



## **E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub> - Tekniska anläggningar för transformatorstation och avfallsanläggning**

Inom planområdet finns två områden avsatta för tekniska anläggningar. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

I änden på den mindre angöringsgatan i mitten av planområdets östra del läggs ett område, E<sub>1</sub>, som är avsett för en ny transformatorstation som behövs för att säkerställa elförsörjningen i området.

I planområdets nordöstra del vid vändplanen läggs ett område, E<sub>2</sub>, som är avsett för en avfallsanläggning för gemensam hantering av avfall från rad-/kedjehustomterna dit renhållningsfordon inte har åtkomst. Avsikten med området är en mindre återvinningsstation för de hushåll som inte kan få sophämtning vid fastighetsgräns på grund av avsaknad av vändmöjligheter på de mindre gatorna. E-området är placerat på andra sidan gatan från planerade bostäder för att begränsa riskerna för olägenheter från avfallshanteringen och samtidigt ha god tillgänglighet både för boende och renhållningsarbetare.

Det finns i Boverkets byggregler (BBR 2011:6, avsnitt 3:422) ett allmänt råd om ett maximalt avstånd på 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen och avfallsanordningar i flerbostadshus för att få tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Även om det i detta fall inte kommer vara flerbostadshus så är det allmänna rådet relevant. De sammanbyggda bostadshus som har störst avstånd till gemensamt avfallsutrymme kommer dock ha cirka 100 meter från sin entré till detta. En avvägning har gjorts för att få till en så bra placering som möjligt och som tar hänsyn till arbetsmiljön för renhållningsarbetarna och säkerheten för de boende

## **f<sub>1</sub> och f<sub>2</sub> – friliggande bostadshus och rad-/kedjehus**

I detaljplanen är användningen bostäder tänkt att ha en flexibilitet för att kunna passa olika individers önskemål. Vilken typ av bostäder som efterfrågas kan variera med tidens strömningar men också efter olika individers livssituation. Flexibiliteten finns i möjligheten att bygga både friliggande villor och rad- eller kedjehus i området.

Områdena regleras i södra delen av planområdet med egenskapsbestämmelsen f<sub>1</sub>, endast friliggande bostadshus och i den norra delen med f<sub>2</sub>, endast rad- och kedjehus.

Ett friliggande bostadshus är ett småhus som inte är sammanbyggt med ett annat småhus. Ett friliggande bostadshus är varken sammanbyggt direkt med ett annat småhus eller sammanbyggt med ett annat småhus genom ett biutrymme, till exempel ett garage. Ett friliggande småhus kallas även villa.

Ett kedjehus är ett småhus som ingår i en husgrupp bestående av minst två småhus där husen är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme.

Ett radhus är ett småhus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad.

Möjligheten till mindre tomter med sammanbyggda bostadshus utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i denna del av Strömstads tätort som idag uteslutande består av friliggande villabebyggelse. Med mindre tomter bebyggda med rad- eller kedjehus kan kostnaderna som är förenade med bostadsbyggnation som mark- och materialpriser förhoppningsvis bli lägre och attrahera fler permanentboende.



Orangemarkerade områden där endast rad- och kedjehus medges. Friliggande bostadshus medges i övriga områden.

### **d<sub>1</sub> - Minsta fastighetsstorlek**

Detaljplanens områden för olika typer av bostadshus är behäftade med olika egenskapsbestämmelser, minsta tillåtna fastighetsstorlek och största exploateringsgrad skiljer sig mellan de olika delarna. Bestämmelserna är utformade så att bostadshusen till sin volym är anpassade till omkringliggande bostadsområden.

För att möjliggöra att området kan bebyggas med sammanbyggda kedjehus så har de nordöstra B-områdena (bostäder) bland annat en egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek, som är 250 m<sup>2</sup>. Detta bedöms vara en passande fastighetsstorlek för den typen av bebyggelse i området. Områdena för sammanbyggda enbostadshus ligger längst ifrån befintlig bebyggelse och det finns därför utrymme för tätare och högre bebyggelse där.

Närområdet präglas av friliggande enbostadshus på fastigheter vars storlek varierar mellan 650 och 1 000 m<sup>2</sup>. För B-områden för friliggande villor är avsikten att ha en glesare bebyggelse som följer utformningen hos befintliga bostadsfastigheter i närheten. För dessa områden gäller en minsta fastighetsstorlek på 800 m<sup>2</sup>, respektive 750 m<sup>2</sup> i området längs planområdets södra gräns.

### **e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub> och e<sub>3</sub> - Största exploatering per fastighet**

Bostadsområdena för friliggande bostadshus regleras med en egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea i m<sup>2</sup> per fastighet. Fastighetsstorleken tillåts vara olika stor beroende på om fastigheten är avsedd för en villa eller ett rad- eller kedjehus, detsamma gäller för exploateringsgraden.

På fastigheter för friliggande småhus gäller egenskapsbestämmelsen e<sub>1</sub> som ger en största tillåtna byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup>, vilket är 20% av en fastighetsarea på 800 m<sup>2</sup> och en något större andel för de fastigheter som tillåts vara 750 m<sup>2</sup> stora.

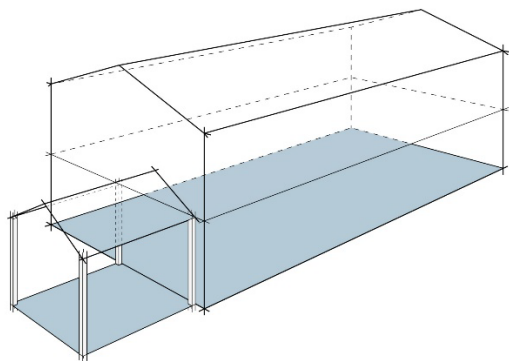


Illustration som visar principen för beräkning av en byggnads byggnadsarea.

Möjligheten finns att bilda en eller flera bostadsrättsföreningar i de områden som är tänkta för rad- eller kedjehus. Då kommer inte enskilda bostadsfastigheter avstyckas utan vid förrättning görs en fastighet av hela det område som ska ingå i bostadsrättsföreningen.

Exploateringsgraden behöver i dessa områden både vara relaterad till den minsta tillåtna fastighetsstorleken,  $d_1 = 250 \text{ m}^2$  ifall det ska bildas enskilda bostadsfastigheter och till den möjliga fastighetsstorleken i de fall det ska bildas en större fastighet för en bostadsrättsförening.

Tanken är att största byggnadsarea ska vara  $100 \text{ m}^2$  per fastighet eller tomt för sammanbyggda småhus (rad-/kedjehus), vilket motsvarar 40% av en fastighetsarea på  $250 \text{ m}^2$ . För att uppnå detta även om inte områdena avstyckas som enskilda bostadsfastigheter så behöver exploateringsgraden regleras utifrån de två scenarier som är möjliga.

Bestämmelsen,  $e_2$ , som gäller i de större rad-/kedjehusområdena formuleras, ”Största exploatering per fastighet är  $100 \text{ m}^2$  byggnadsarea för fastigheter med en area upp till  $1500 \text{ m}^2$ . Största exploatering per fastighet är  $700 \text{ m}^2$  byggnadsarea för fastigheter med en area större än  $1500 \text{ m}^2$ ”. Den totala arean för de större områdena ger att högst sju bostadsenheter får rum vilket ger största byggnadsarea  $700 \text{ m}^2$ .

I de mindre rad-/kedjehusområdena gäller bestämmelsen  $e_3$  som formuleras ” Största exploatering per fastighet är  $100 \text{ m}^2$  byggnadsarea för fastigheter med en area upp till  $700 \text{ m}^2$ . Största exploatering per fastighet är  $300 \text{ m}^2$  byggnadsarea för fastigheter med en area större än  $700 \text{ m}^2$ ”. Den totala arean för de mindre områdena ger att högst tre bostadsenheter får rum vilket ger största byggnadsarea  $300 \text{ m}^2$ .



I de områden det får plats högst sju sammanbyggda bostadshus är största exploatering  $700 \text{ m}^2$  och i de områden det får plats högst tre bostadshus är största exploatering  $300 \text{ m}^2$  vilket gäller i de fall enskilda bostadsfastigheter inte avstyckas.

## v<sub>1</sub> - Lägenhetsstorlek

För att möjliggöra ett ändamålsenligt bebyggande av områdena avsedda för rad- och kedjehus regleras dessa med en bestämmelse om lägenhetsstorlek. Lägenheter får vara mellan 90 och 180 m<sup>2</sup> bruttoarea, inkluderat biutrymmen och komplementbyggnader. Egenskapsbestämmelsen blir aktuell i de fall det givna området inte avstyckas i enskilda bostadsfastigheter utan i stället som en större fastighet som förvaltas av en bostadsrättsförening.

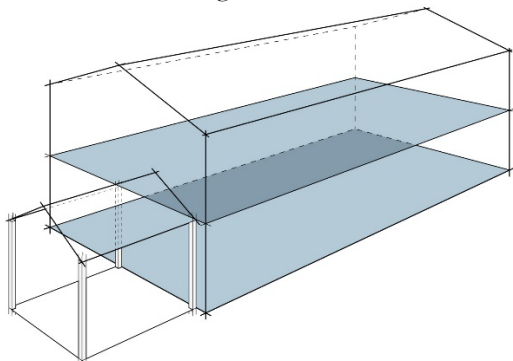


Illustration som visar principen för beräkning av en byggnads bruttoarea.

Områdena kommer bebyggas med sammanbyggda bostadshus där varje enskild bostadsenhet i det här fallet är att betrakta som en lägenhet. En lägenhet är varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad. Lägenheten inkluderar alla de biutrymmen och komplementbyggnader som hör till vardera bostadsenheten. Biutrymmen och komplementbyggnader kan vara exempelvis förråd, garage eller gästrum som antingen är fristående eller som ingår i huvudbyggnaden.

Bestämmelsen möjliggör att bostadsenheter blir jämnt fördelade i respektive rad-/kedjehusområde och att de varken blir för små eller stora. Syftet är inte många små lägenheter utan bostäder med en byggnadsarea på runt 100 m<sup>2</sup> per bostadsenhet

## Takutformning



och  $e_4$  - Högsta nockhöjd

Bestämmelse om högsta nockhöjd i meter har använts i stället för en högst nockhöjd i plushöjd över havet då största delen av området ligger på en platå utan stora höjdskillnader. Nockhöjdsbestämmelse i meter ger en förutsägbarhet och är enkel att förstå, exempelvis för den sakägare som ska ta ställning till vad en utbyggnad enligt detaljplanen innebär.

I detaljplanen gäller en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på högst sju och en halv meter i alla områden utom de områden som ligger närmast Permyrsvägen i sydost. Här hamnar bebyggelsen relativt nära och cirka fem meter högre än bebyggelsen nere på Permyrsvägen och därför är det viktigt att denna inte blir alltför dominerande. I detta område gäller en högsta byggnadshöjd på sju meter vilket innebär bebyggelse i en och en halv våning.

Komplementbyggnader regleras med  $e_4$ , de får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter.



- Takvinkel

Upplevelsen av bebyggelsens höjd påverkas också av byggnadernas takvinkel. I illustrationen nedan kan man se att en byggnad med 27 graders takvinkel i det närmaste upplevs som ett tvåvåningshus medan byggnaden med 38 graders lutning upplevs som ett en och ett halvvåningshus.

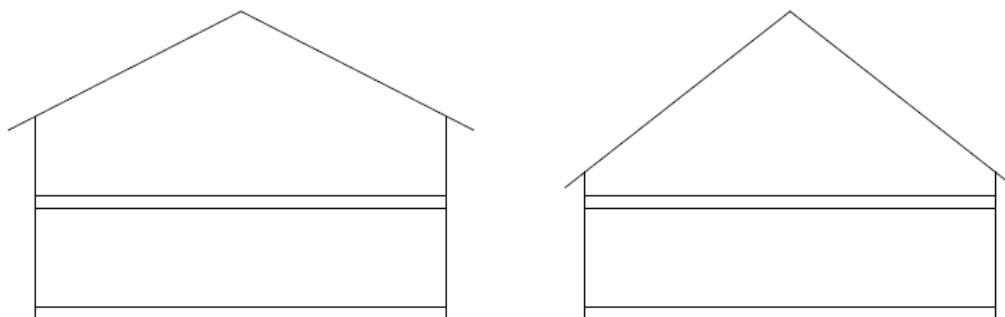


Illustration av byggnad med nockhöjd 7,5 meter med sadeltak med 27 respektive 38 graders taklutning. Rumshöjd på plan ett enligt illustrationen är 2,4 meter och golvbjälklag på 0,3 meter.

Den tillåtna takvinkeln för friliggande villor är minst 27 grader och högst 38 grader. Rad- och kedjehus får byggas med en takvinkel på minst 7 och högst 38 grader. Rad- och kedjehusen kan om de byggs med en lägre takvinkel få pulpettak och vara i två fulla våningar, med 2,4 meter i rumshöjd. Då dessa byggnader ligger i bakkant av området framför en högre bergvägg så är bedömningen att det finns utrymme för högre bebyggelse här då den inte förväntas påverka karaktären på bebyggelseområdet, Källviksdalen, som helhet.

### **p1, p2, p3 - Avstånd till fastighetsgräns och gräns mot gata**

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser om förhållandet mellan bebyggelse och fastighetsgränser. I alla områden gäller bestämmelsen p3 som säger att port till garage och öppning till carport ska placeras minst sex meter från gräns mot gata. Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att de boende inte måste använda gatan som biluppställningsplats. Genom att lämna ett utrymme på sex meter mellan port till garage/carport och gata så kan boende både få plats med fler bilar och kan ställa en bil framför garageporten vid de tillfällen de inte önskar använda garaget. Parkering ska lösas på de enskilda bostadsfastigheterna.

I de områden där endast friliggande villor medges så gäller även bestämmelserna p1 och p2 som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns respektive att komplementbyggnad ska placeras minst en och en halv meter från fastighetsgräns. På detta sätt skapas ett säkerhetsavstånd mellan byggnader i händelse av brand, avståndet bidrar också till en luftighet i bostadsområdet och till att de boende får möjlighet till mer avskildhet på den egna fastigheten.

För rad- och kedjehusbebyggelsen finns inga planbestämmelser om avstånd till fastighetsgränser eftersom de ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns. En lämplighetsbedömning görs i kommande bygglovsprövning av lämpligt avstånd mellan byggnation och fastighetsgräns utöver den gräns som byggnaderna sammanbyggs över. För att en bostadsfastighet ska vara lämplig behövs avstånd mellan byggnation och fastighetsgränser bland annat för att underhåll av byggnader ska kunna uträttas av fastighetsägaren från den egna fastigheten.



### **Prickmark**

I anslutning till de gångpassager som har placerats på allmän platsmark PARK och GÅNG och där gångvägen ligger mellan två områden med kvartersmark för bostäder är kvartersmarken reglerad med ett par meter prickmark närmast gångvägarna. Prickmark är mark som inte får förses med byggnad. Motivet till att ha ett par meter prickmark här är att försöka skapa en säkerhet kring att marken blir allmänt tillgänglig och att känslan av detta stärks för de gående genom att det inte finns någon bebyggelse närmast gångpassagen.

På den kvartersmark som i norr ansluter till den ur naturvärdessynpunkt värdefulla blandskogsbevuxna bergsbranten läggs ett område på ett par till tre meter bred yta med prickmark. Kvartersmark har placerats med avstånd till bergsbranten men prickmarken behövs för att ytterligare ge utrymme för de träd som växer där och för att inte skapa konflikt mellan dessa och framtida bebyggelse. Träd Kronor kommer fortfarande delvis sticka ut över framtida tomtmark och kan skapa konflikt hos fastighetsägare dels genom oönskade fallna löv på tomten, dels genom oro över trädets tillstånd och risken att det faller ner på tomten. Genom att skapa ett ordentligt säkerhetsavstånd mellan växtligheten och framtida bostadshus så minskar riskerna för den typen av konflikter.

På kvartersmark för bostäder närmast E-området för transformatorstation är ett par små ytor reglerade med prickmark. Runt en nätstation krävs det, förutom det närmaste arbetsområdet, ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationen. Inom femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas med anledning av brandrisk. Därför regleras detta område delvis med prickmark då det ändå bedöms kunna bli användbara bostadstomter utan byggnation på de ytorna.

### Utförande mark

*b<sub>1</sub> - Källare får inte finnas och  lägsta schaktningsnivå*

Egenskapsbestämmelserna om att källare inte får finnas och att lägsta schaktningsnivå är två meter gäller för all kvartersmark i planområdet.

Om någon av tomterna i sydost bebyggs med suterränghus är det sannolikt att delar av byggnaderna kan definieras som källare. Egenskapsbestämmelsen är därför formulerad ”källare får inte finnas om det inte är en del av en suterrängvåning” för att inte hindra byggnation i suterräng.

Den geotekniska undersökning som har gjorts i området visar att vattentrycket i området är svagt artesiskt, vilket innebär att grundvattnet skulle kunna stiga över marknivån om motståndet är tillräckligt litet. För att inte påverka grundvattennivån och därmed förändra stabiliteten i marken så får marken inte schaktas mer än två meter ner. Permanenta schakter på upp till cirka 1,5 meter utförs med släntlutning 1:1 eller flackare. Schaktslänterna ska erosionskyddas.

För att skapa en källare skulle schaktning behöva göras mer än två meter ner i marken. För ett suterränghus behövs dock inte stora schakter för att skapa utrymmen som kan definieras som källare.

Vid ett iordningställande av området behöver parkslide saneras. Om det vid denna sanering visar sig att djupare schakter behövs ska dessa utföras med vägledning av geotekniker och får ses som en tillfällig avvikelse från planbestämmelsen tills marknivån återställts.

### *b<sub>2</sub> och b<sub>3</sub> om markens nivå*

I områdets sydöstra del, väster om gångvägen som kommer upp i sydost är en del av kvartersmarken reglerad med särskilda bestämmelser om markens nivå.

För egenskapsområdet närmast vändplanen vid gångvägen och en och en halv meter in från gatan gäller att marknivån ska ligga minst 20 centimeter över gatan. För nästa område väster ut gäller att marknivån i egenskapsområdets södra gräns ska ligga minst 20 centimeter över gatan.

Egenskapsbestämmelserna krävs för att skapa nödvändig skyfallsavledning i området för att befintliga fastigheter på Permyrsvägen inte ska drabbas av ansamling av större vattenmängder. Idag sluttar marken mot Permyrsvägen och marken behöver höjas upp för att leda skyfall bort från nya fastigheter, ut på nytt gatusystem för att till sist avledas till befintligt dike i sydost. För bostadsområdet direkt väster om gångvägen kommer marken behöva släntas ut eller terrasseras ner mot fastigheterna på Permyrsvägen då höjdskillnaderna är för stora för att hela området ska kunna höjas upp. Mängden skyfallsvatten till befintliga fastigheter kommer minska jämfört med dagens nivåer eftersom det mesta avleds norrut mot den nya gatan.



Utklipp från dagvattenutredningen över de ytor där mark kommer behöva fyllas upp för att rätt flöde ska fås vid extremnederbörd/skyfall.

### *n<sub>1</sub> - Höjder på terrasserande murar*

För att undvika att det byggs höga murar för att skapa plana trädgårdar så sätts en bestämmelse om att högsta tillåtna höjd mellan mark och stödmurs övre kant är 1,5 meter. Terrasserande stödmurar ska placeras med minst två meter i horisontellt avstånd. Bestämmelsen gäller i de områden i sydost där befintlig mark är sluttande. Områden med denna egenskapsbestämmelse tangeras av de som är möjliga att bebygga med hus i suterräng.

Höga murar kan ge stor negativ påverkan för omkringliggande bostadsfastigheter eftersom dessa kan upplevas som väggar upp till byggnation på toppen. Markens anordnande regleras vad gäller höjder på terrasserande murar för att minska risken för den typen av olägenhet för grannar.

### *n<sub>2</sub> - ändring av markens höjd*

För att undvika att marken på bostadsfastigheter med större höjdskillnader inte utformas med långa/höga slänter för att få till plana trädgårdar så regleras möjligheten att förändra marknivåerna i de områden där de befintliga höjdskillnaderna är som störst. I dessa områden får markens höjd inte ändras mer än två meter från de befintliga höjder som gäller vid detaljplanens framtagande och som framgår av grundkartan daterad 2022-08-22. Områden med denna egenskapsbestämmelse tangeras av de som är möjliga att bebygga med hus i suterräng.

Långa slänter kan ge stor negativ påverkan för omkringliggande bostadsfastigheter eftersom dessa kan upplevas som väggar upp till byggnation på toppen. Markens anordnande regleras vad gäller ändring av markens höjd för att minska risken för den typen av olägenhet för grannar.

## **Administrativa bestämmelser**

Detaljplanen innehåller administrativa bestämmelser som anger att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap och att genomförandetiden är fem år.

Utöver dessa finns en administrativ bestämmelse, a<sub>1</sub>, om att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 10 centimeter vid trädets bredaste parti.

### **a<sub>1</sub> - ändrad lovplikt**

I en detaljplan kan lovplikten utökas till att gälla även trädfällning och skogsplantering. Det kan exempelvis bli aktuellt med marklov om det finns ett behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Det kan vara både enstaka träd och en grupp av träd.

I den naturvärdesinventering som utförts har branten i den norra delen av planområdet pekats ut som värdefull. För att skydda miljön regleras området med utökad marklovsplikt för trädfällning. Då det på platsen finns förutsättningar för en föryngring av den hotade skogsalmen så krävs marklov även för mindre träd för att säkerställa att områdets värden bevaras på lång sikt. Marklov krävs oavsett om trädet är levande, sjukt eller dött.

## **4. Genomförandefrågor**

### **Obligatoriska frågor**

#### **Exploateringsavtal**

I samband med ett antagande kommer även ett exploateringsavtal upprättas mellan Strömstads kommun och Källviken i Strömstad AB, där parternas ansvar regleras.

Arbetet med ett exploateringsavtal har pågått parallellt med planarbetet. Punkter som kan komma att regleras i exploateringsavtalet är:

- Att exploatören ansvarar för utförande och bekostande av VA- och dagvattenanläggningar enligt kommunens kravspecifikation och framtagen dagvattenutredning
- Att exploatören ansvarar för utbyggnad av allmänna platser (GATA, GÅNG, NATUR och PARK) enligt kommunens krav på standard
- Utformning av schaktslänter - allmän plats GATA och PARK
- Skötsel av VA- och dagvattenanläggningar enligt framtagen dagvattenutredning.
- Höjdsättning av tomtområde i sydöst, väster om gångvägen
- Byggtrafik och störningar
- Att exploatören ansvarar för och bekostar samtliga fastighetsbildningskostnader och inträdesersättning i befintlig gemensamhetsanläggning
- Deltagande i nödvändiga infrastrukturåtgärder utanför planområdet i form av anläggande av GC-väg vid södra delen av Caprivägen
- Hantering av parkslide

## Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

Samråd	december 2021	
Granskning	oktober 2022	
<b>Antagande</b>	<b>oktober 2023</b>	<b>Aktuellt skede</b>
Laga kraft	vintern 2023/2024	

Fastighetsbildning och utbyggnad av vägar och vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar kan påbörjas efter att detaljplanen fått laga kraft.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Rätt till inlösen av rättighet, kommun

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, gata, i planområdet behöver säkerställas genom ledningsrätt.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

För att genomföra planförslaget behöver fastighetsindelningen ändras. Hela området ligger idag på fastigheten Källvik 1:73 och den allmänna platsen enligt detaljplanen kommer fortsatt tillhöra Källvik 1:73.

I samband med att området byggs ut kommer fastighetsindelningen ändras genom att bilda nya enskilda bostadsfastigheter på den mark som i detaljplanen är reglerad som kvartersmark för bostäder.

Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet. Lantmäteriförrättningar för att tillskapa bostadsfastigheter söks av markägare/exploatör.

### Rättigheter

Planområdet innefattar idag inte några marksamfälligheter, gemensamhetsanläggningar eller rättigheter.

Förvaltningsfrågorna avseende allmän plats inom planområdet samt det enskilda vägnätet regleras av Lantmäteriet. Den angränsande Hasshallingevägen från planområdet i väster med tillhörande lokalgator ingår i en gemensamhetsanläggning (Norrkärr GA:2) som förvaltas av Källviksdalens vägförening. Till Norrkärr GA:2 hör också den allmänna platsen och gator i de två angränsande detaljplanerna i söder. Då lokalgatorna i detaljplanen och i de angränsande planerna har liknande standard bör lämpligen en gemensam vägförvaltning skapas för dessa planområden. Detta kan tillskapas genom omprövning av Norrkärr GA:2. Lantmäteriet beslutar om eventuell ersättning ska utgå.



För planområdets utfart används också Caprivägen som är en gemensamhetsanläggning (Källvik GA:2) som förvaltas av Källviken-Tångarnas samfällighetsförening. Lantmäteriet prövar frågan om planområdets inträde i Källvik GA:2.

Vid en framtida ombyggnad av gång- och cykelväg längs Caprivägen kan en omprövning av gemensamhetsanläggningen Källvik GA:2 behövas.

I vägnätet kommer ledningar för VA- och dagvattensystem placeras. VA- och dagvattensystemen för området kommer byggas ut av exploatören och överlåtas till kommunen efter godkänd slutbesiktning. Åtkomst av anläggningarna kommer säkerställas genom bildande av ledningsrätt vilken söks av kommunen och bekostas av exploatören.

Exploatören ansöker om att bilda gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar för hantering av naturvatten, såväl avskärande diken som fördröjningar och serviser från sådana anläggningar. Förvaltaren av gemensamhetsanläggningen ansvarar för övriga säkerhetsåtgärder som eventuellt kan komma att bli aktuella att genomföra i framtiden.



Gemensamhetsanläggningen Norrkärr GA:2, i grönt, som omfattar allmän plats i omgivande bostadsområden.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Det nya bostadsområdet kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutningspunkter för VA-ledningar finns förberedda i anslutning till planområdet. Förutsättningarna i den fördjupade översiktsplanen med cirka 20 bostadshus i området har varit det underlag som legat till grund för kapaciteten i ledningsnätet i området.

Avfall ska hanteras enligt Strömstads kommuns Renhållningsordning. Hushållsavfall hanteras av kommunen och sopkärl ska placeras vid bostadsfastigheterna på ett sådant sätt att god åtkomst enligt gällande

renhållningsordning åstadkoms. För grupphusbebyggelsen i den norra delen av området kommer ett gemensamt område för sophus att finnas i anslutning till dessa och med åtkomst för renhållningsfordon. Närmaste återvinningsstation finns vid Änneröds förskola.

Gatunätet ska uppfylla tekniska förvaltningens kravspecifikation och för att underlätta skyfallshanteringen och genomförandet behöver lutningen på gatorna i området vara minst 5 promille. Lägsta höjd på färdigt golv föreslås vara minst 0,5 meter över marknivån i förbindelsepunkten i gata för att anslutning med självfall ska kunna tillåtas.

För att hantera vattenflöden i området efter utbyggnad enligt planen behöver avskärande diken anläggas i området, i vissa fall behöver befintliga diken grävas fram och förstärkas. Dagvatten behöver fördröjas inom området och anläggningar för fördröjning behöver anläggas på parkmark i detaljplanen. Längs den södra gränsen finns lågpunkter som behöver fyllas upp för att inte förvärra situationen för lägre belägna fastigheter vid Permyrsvägen vid skyfall.

I planområdet finns ett antal lösa block som behöver omhändertas för att inte utgöra en risk för ny bebyggelse. Exploatören sörjer för att block rensas bort innan antagande av detaljplanen. En dokumentation av utförd blockrensning ska skickas in till kommunen.

El och tele finns genom Ellevios respektive Skanovas nät. Nätanslutning sker till fibernätet StrömstaNET. Det finns inte fjärrvärme.

Behovet av släckvatten inom ett konventionellt bostadsområde uppgår till 10 liter/sekund och kommer belasta dagvattensystemet både hydrauliskt och föroreningsmässigt. Hanteringen av släckvatten kan lösas genom avstängningsanordningar i ledningsnätet, lämpligen i anslutning till utlopp för dammar/diken inom området och/eller i utloppet från planområdet. Man kan då kvarhålla större delen av släckvattnet inom området för att sedan sanera. Slutlig placering bestäms i detaljprojekteringskedje och ska stämmas av med räddningstjänsten.

### **Utbyggnad allmän plats**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vägar och allmänna ytor inom planområdet. Området avses sedan införlivas i angränsande gemensamhetsanläggning, Norrkärr GA:2. Förvaltare av Norrkärr GA:2, Källviksdalens vägförening, blir då huvudman för allmän plats i planområdet. Infarten till det nya området sker via det område i väster där byggnation nu pågår. Gällande detaljplan i väster är förberedd för ytterligare en etapp bland annat genom infart mot området.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. De närmsta bostadsområdena söderut är anslutna till det kommunala verksamhetsområdet och denna detaljplan föreslås ingå i verksamhetsområdet i framtiden. Planområdet ansluts till kommunala VA-ledningar. Vid genomförandet av planområdet i väster förbereddes VA-systemet för eventuell ytterligare bebyggelse i aktuellt planområde.

Exploatören bygger ut vatten-, spillvatten- och erforderliga dagvattenanläggningar i planområdet. Anläggningarna överlämnas till kommunen efter färdigställandet. När det gäller dagvattenanläggning, gäller överlämnandet stamledningen i gatan. Kommunen svarar för den framtida förvaltningen. Åtkomsten till anläggningarna säkerställs genom ledningsrätt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Kostnader för upprättandet av planhandlingar bekostas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. I detta ingår bland annat kostnader för kommunens handläggning och för det underlag, exempelvis utredningar, som krävs för detaljplanens framtagande.

Exploatören ansvarar för kostnader förbundna med utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet, så som gata, vatten och avlopp samt anläggningar för dagvatten. Vatten-, avlopp och de dagvattenanläggningar som omfattas av VA-huvudmannens (kommunens) ansvar överlämnas till kommunen efter färdigställandet. Kostnader i samband med förvaltningsansvar och drift för dessa belastar därmed kommunen. Fördelning av kostnader för förvaltningen av allmän plats, vägar-, park- och naturområden i planen regleras genom bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Lantmåteriförrättningar för att tillskapa bostadsfastigheter söks och bekostas av exploatör/byggherre. För byggherren består kostnaderna också av de åtgärder som behövs för att möjliggöra byggnation. Detta kan till exempel vara kostnader för projektering och byggande. Avgift för mark- och bygglov bekostas av byggherren och tas ut enligt gällande taxa.

Planförslaget genererar intäkter till exploatören i form av försäljning av de nya bostadsfastigheterna som detaljplanen möjliggör. Planförslaget genererar intäkter till kommunen genom att de blivande fastighetsägarna betalar avgifter enligt taxan för mark- och bygglov och enligt taxan för vatten- och avlopp då nybildade fastigheter ska kopplas på nätet.

På lång sikt kan planförslaget innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom att möjliggöra för ett ökat invånarantal och fler arbetstillfällen. Ett ökat invånarantal i tätorten innebär långsiktiga kostnader för samhällsservice men även möjlighet till ökade skatteintäkter. Planområdet ligger inom tätorten vid redan utbyggd infrastruktur vilket bidrar till att kommunens ekonomi inte belastas för utbyggnad av denna.

### **Planavgift**

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska inte planavgift tas ut vid prövning av lovärenden inom detaljplanen.

### **Ersättningsanspråk och inlösen**

Eftersom markområdet inom detaljplanen bara berör en fastighetsägare finns inga ersättningsanspråk eller krav på inlösen av mark.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Området avses införlivas i angränsande gemensamhetsanläggning, Norrkärr GA:2. Förvaltare av Norrkärr GA:2, Källviksdalens vägförening, blir då huvudman för allmän plats i planområdet (vägar, park- och naturområden inklusive naturdagvattendammar/diken).

### **Drift allmän plats**

Dagvattendammar på parkmark sektioneras och rena naturvattendammar får överilningsanslutning till det kommunala dagvattensystemet. Drift, skötsel och förvaltning av naturvattendammar och eventuella avskärande diken utanför tomtmark i detaljplan säkerställs genom bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

### **Drift vatten och avlopp**

Exploatören ansvarar för anläggandet av VA-anläggningar i området. Anläggningarna överlämnas till kommunen efter färdigställandet, kommunen svarar för den framtida förvaltningen av anläggningarna som senare kommer ingå i kommunens verksamhetsområde. Förvaltningsansvaret innebär att åtkomsten till VA-anläggningarna i planområdet säkerställs genom ledningsrätt.

De anläggningar som hanterar avledning av dagvatten från bostadsfastigheter och från allmän platsmark, som planens huvudman ansvarar för, ska efter godkänd slutbesiktning överlämnas till kommunen. Anläggningarna kommer ingå i kommunens verksamhetsområde och säkerställs med ledningsrätt. Kommunen svarar för utbyggnad och drift av erforderliga dagvattenanläggningar utanför planområdet.

### Utbyggnad av väg inom planområdet

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gator enligt detaljplanen. Förvaltningen av gatorna föreslås säkerställas genom omprövning av angränsande gemensamhetsanläggning, Norrkärr GA:2.

### Kostnader utanför planområdet

Med en ökad byggnation i området ökar trafiken och människor i rörelse. Det blir därmed än större behov av en säkrare lösning för oskyddade trafikanter längs med Caprivägen mellan busshållplatsen och Selätervägen. Exploatören kommer att bli delaktig i att ta kostnader för utbyggnad av denna lösning.

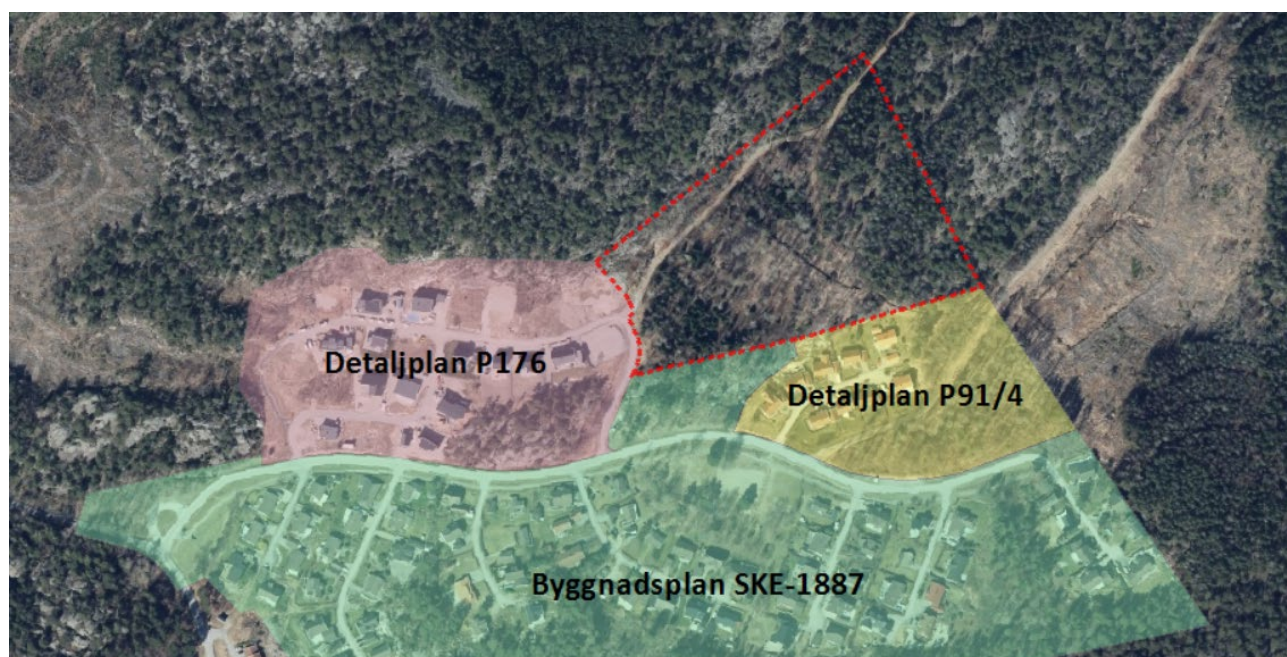
## 5. Planeringsunderlag

I detta kapitel redovisas det kunskapsunderlag som finns och det som har tagits fram under detaljplane-processens gång. Vilka förutsättningar dessa framtagna fakta ger och vilka konsekvenser en utbyggnad i enlighet med detaljplanen kan leda till presenteras vidare i efterföljande kapitel.

### Kommunala planeringsunderlag

#### Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanerat sedan tidigare men angränsar till gällande detaljplaner. I väster gränsar planområdet till detaljplan för del av Källvik 1:73, Norrkärr 1:50 (bostäder), P176, som fick laga kraft den 16 maj 2017. I söder gränsar området till byggnadsplan för Östra delen av Norrkärr 1:50, SKE-1887, som fick laga kraft den 10 februari 1977, i söder gränsar området också till detaljplan för Norrkärr 1:222 m fl, P91/4, som fick laga kraft den 29 juli 1991. Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner. Inga förändringar görs i gällande detaljplaner.



Bilden ovan visar angränsande detaljplaner som gäller i närområdet idag samt detta förslag till detaljplan, röd linje.

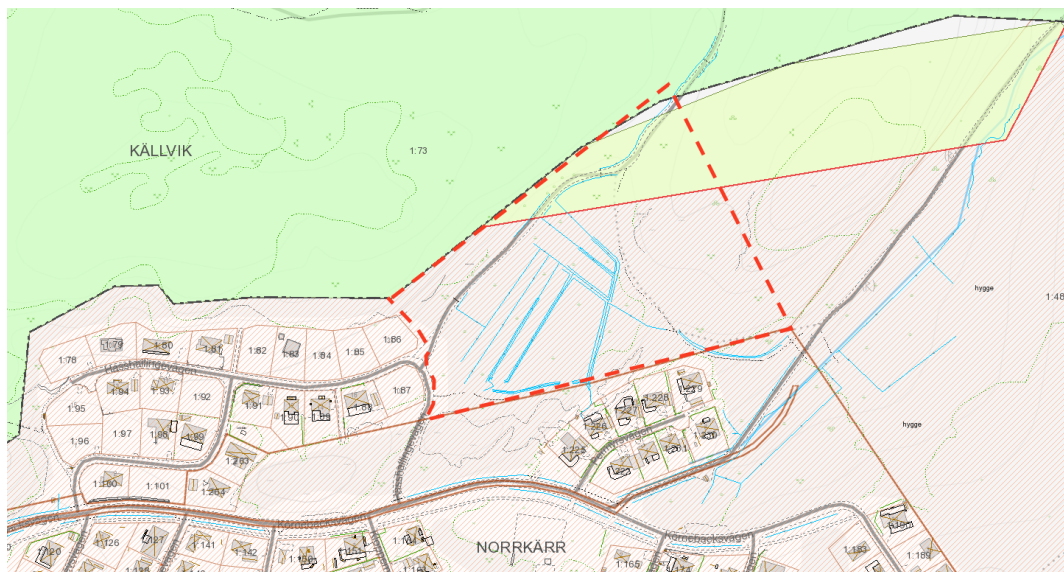
#### Grundkarta

En grundkarta har upprättats över området av kommunens kart- och mätenhet. Grundkartan upprättas genom utdrag ur kommunens primärkarta kombinerat med platsbesök för att undersöka om något nytt har tillkommit i området. Vid upprättandet av grundkartan granskas även de fastighetsrättsliga förutsättningarna och fastighetsgränsernas kvalitet. Grundkartan är ajourförd och daterad 2022-08-22.

## Översiktsplan

Översiktsplanen för Strömstads kommun antogs av Kommunfullmäktige den 24 oktober 2013 och vann laga kraft 10 december 2013. Beslut om att översiktsplanen och dess delar är aktuell togs av kommunfullmäktige den 19 juni 2018.

I kommunens översiktsplan anges södra delen av området som RC-område, vilket innebär område för utveckling av centralorten Strömstad. Markanvändningen anges till område för bostäder, verksamheter och service – blandstad. Nordöstra hörnet av området ligger inom N7-område vilket innebär tätortsnära friluftsoch grönområde där ny sammanhållen bebyggelse inte ska tillåtas. Översiktsplanen anger att detaljerade studier av områdena ska göras i samband med arbetet med fördjupningarna till översiktsplanen.



RC-område tunn röd skraffering och N7-område i ljusgult. Det grönmärkade området norr om planområdet ligger inom kommunens Fördjupade översiktsplan för Norra kustområdet.

## Fördjupad översiktsplan

Strömstads kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee. Rekommendationer och råd kan hämtas ur granskningshandlingen från förslaget som inte har antagits. Granskningshandlingen är daterad den 8 januari 2020.

I granskningsversionen pekas planområdet ut som ett utvecklingsområde för bostäder på cirka två hektar som bedöms kunna rymma 15-20 tomter för friliggande villor.

I förslaget till fördjupad översiktsplan finns riktlinjer för detaljplanen som säger att:

- Området bör i karaktär och skala ansluta till befintligt och planlagt, men inte utbyggt, bostadsområde och därmed planläggas för villabebyggelse i 1–2 våningar.
- Tillkommande villagator ska ha en förlängning i form av passager ut mot omgivande naturmark för att göra den allmänt tillgänglig för närrekreation. Passagens funktion som spridningslänkar för växter och djur ska säkerställas.
- Livsmiljöer och spridningssamband för sandödlor och hasselsnok ska beaktas.

## Vision 2030

Strömstads kommuns vision 2030 är att vara en attraktiv gränsregion och en mötesplats vid havet. En internationell småstad med livskvalitet, natur och friluftsliv i världsklass.

Till visionen har två långsiktiga mål kopplats. Ett tillväxtmål där kommunen siktar mot att bli 15 000 invånare till år 2030 och ett miljömål där Strömstad är en fossiloberoende kommun år 2030.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019–2030

I juni 2019 antog Kommunfullmäktige strategin, Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019–2030. I denna framhålls några områden som viktiga för framtida bostadsförsörjning:

- Den geografiska inriktningen – bygg där det finns infrastruktur och samhällsservice vilket i större utsträckning leder till helårsboende.
- Hushållning med marken – nyttja marken så effektivt som möjligt, t ex genom att bygga radhus eller kedjehus framför friliggande villor i anslutning till tätorten.
- God planberedskap – en viktig uppgift för kommunen är att ha färdiga detaljplaner som kan bebyggas när efterfrågan uppstår.
- Bostäder för alla människor – kommunen ska eftersträva en planberedskap med blandade upplåtelseformer och för samtliga målgrupper.
- Utveckla och höja boendemiljön – Boendemiljöer ska utvecklas med kvalitet och långsiktighet.

## Dagvattenpolicy

I september 2020 antogs Policy för dagvattenhantering av kommunfullmäktige. I denna anges att en detaljplan ska ge förutsättningarna att lösa dagvattenhanteringen på ett hållbart och säkert sätt. Vid planläggning ska ansvarsfrågan klargöras och en dagvattenutredning ska ge svar på behov av fördröjning och rening, lösningar för höga flöden samt visa på lämpliga placeringar av dagvattenanläggningarna.

En dagvattenanläggning som betjänar ett område med detaljplan är i regel anmälningspliktig, oavsett vem som är huvudman. Ett enskilt hanterande av dagvatten, för viss eller vissa fastigheter, inom en detaljplan är inte anmälningspliktigt.

## Parkeringsnorm

Strömstads kommun har en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som ska finnas för olika typer av bostäder och verksamheter. Parkeringsnormen bygger på ett system där det behövs färre parkeringsplatser för lägenheter som är små och/eller ligger centralt än för större bostäder som ligger längre från stadskärnan. Denna fördelning bygger på en kartläggning av bilinnehavet utifrån typen av boende, som har visat att innehavet successivt ökar sett till avståndet från staden och storleken på boendet. Parkeringsnormen behandlar även cykelparkering vilket också ska anordnas i anslutning till bostäder och verksamheter. Kommunens parkeringsnorm anger också att parkering för rörelsehindrade ska ordnas.

I parkeringsnormen har tätorten delats upp i tre zoner med olika krav på antalet parkeringar. Planområdet ligger i zon 3 som omfattar tätorter som pekas ut för tätortsutveckling i översiktsplanen. Dessa orter är mindre med begränsad service inom orten. Bilen är i många fall en förutsättning för att kunna ta del av samhällets utbud på ett enkelt sätt. Detta gör att bilinnehavet är högre och bilresorna står för en större del av färdmedelsfördelningen.

Information om vad parkeringsnormens riktlinjer innebär för parkeringsplatser i detaljplanen följer i kapitlet Planeringsförutsättningar i avsnittet Parkering.

## Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning av om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan har tagits fram som underlag till planförslaget. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Resultatet av undersökningen ska samrådas med länsstyrelsen i ett så kallat undersökningsråd. Efter undersökningsrådet, som sker samtidigt som samrådstiden för planförslaget, ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning av risken för betydande miljöpåverkan beskrivs under rubriken Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen i kapitel 7.

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Miljö- och byggnämnden har fattat beslut, daterat 2022-11-02, om att genomförandet av detaljplanen för Källvik 1:73 (bostäder i Källviksdalen etapp 2) inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Beslutet har publicerats på kommunens hemsida.

Bedömningen motiveras med att 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 strövområde omger planområdet. Hänsyn tas till befintlig omgivande bebyggelse vad gäller dagvatten och avstånd till närliggande bostäder för att undvika, exempelvis, insyn. Området kopplas på befintlig infrastruktur. De skyddade arterna sandödlan och hasselsnok bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. Fornlämningen som påträffats inom planområdet är undersökt och borttagen.

Efter samråd har en naturvärdesinventering tagits fram för planområdet. Inventeringen visar på två områden med naturvärdesklass 2. Ingen bebyggelse är planerad inom de utpekade områdena. Bedömningen i den framtagna undersökningen om betydande miljöpåverkan att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan kvarstår därför.

## Regionala planeringsunderlag

### Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt

Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i planbeskrivningen.

## Utredningar

### Artskydd

Biolog Oskar Kindvall, Calluna AB, har efter platsbesök bedömt att det föreslagna planområdet går att bebygga utan att riskera att utlösa förbud mot artskyddsförordningen i relation till sandödlan och hasselsnok. Skälet är att lämpliga miljöer för fortplantningen i dagsläget saknas helt inom området (Artskyddsbedömning vid Källviksdalen, Calluna AB, daterad 2019-10-28)

En fördjupad artinventering gällande fåglar genomfördes i samband med naturvärdesinventeringen av OM's naturtjänst AB. Under inventeringen sågs och hördes blåmes, bofink, gransångare, grönfink, gröngöling, gårdsmyg, koltrast, lövsångare, nötskrika, rödhake, rödstjärt, större hackspett, talgoxe, taltrast och trädpiplärka. Samtliga dessa arter uppvisade tecken på att hävda revir inom eller i anslutning till inventeringsområdet. I eller i anslutning till planområdet har flera fågelarter påträffats.

Grönfink föredrar ett habitat med ett småbrutet landskap med öppen mark, lövskog och trädgårdar. Husbyggen inom de angivna områdena bedöms inte komma att påverka livsmiljön för denna art på platsen. Gröngöling och större hackspett är för sin häckning beroende av grova lövträd, där de kan hacka ut sina bohålor. Sådana finns i ädellövskogen utmed klippbranten i norr (NO 01). För dessa arters fortlevnad på platsen behöver denna miljö lämnas orörd vid en exploatering av området. Övriga noterade fågelarter kan betecknas som vanliga – mycket vanliga i skogsmiljöer.

Inga tecken på groddjur påträffades i området.

### Naturvärdesinventering

På uppdrag av Strömstads kommun har en naturvärdesinventering (Naturinventering för del av Källvik 1:73, Strömstads kommun daterad augusti 2022) tagits fram av OM's Naturtjänst AB. Inom området har två naturvärdesobjekt identifierats, en lövskog i klippbrant och en silikatbrant. Båda har bedömts tillhöra naturvärdesklass 2 – högt naturvärde.

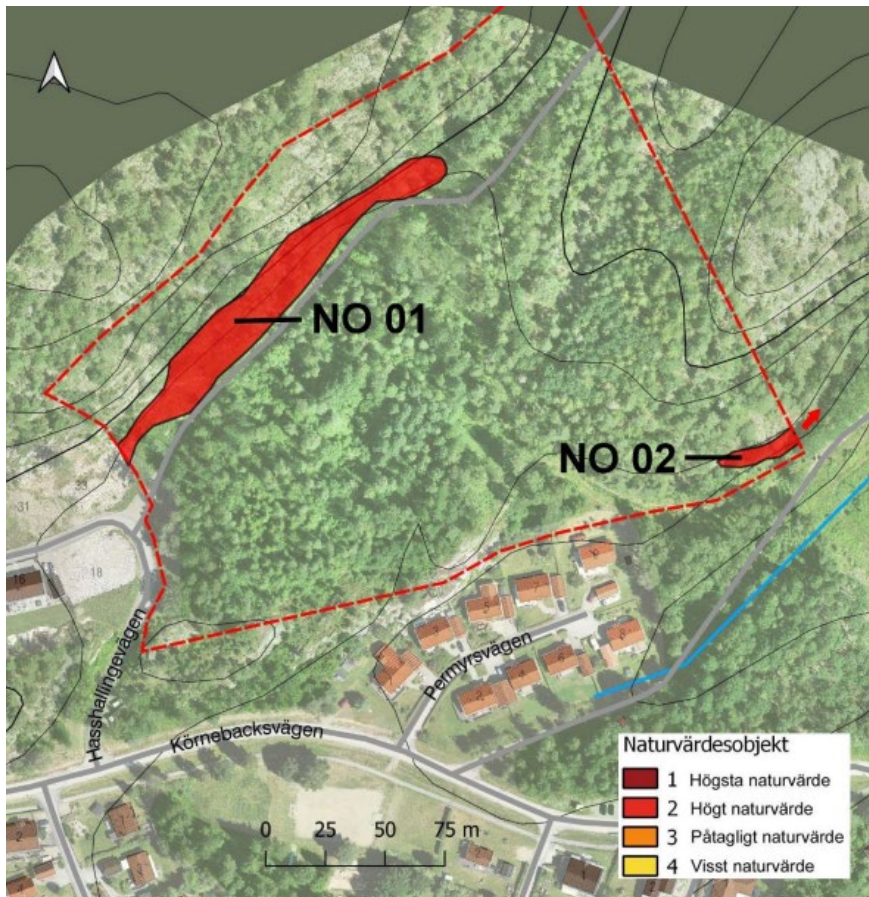


Bild från naturvärdesinventering av OM's Naturtjänst.

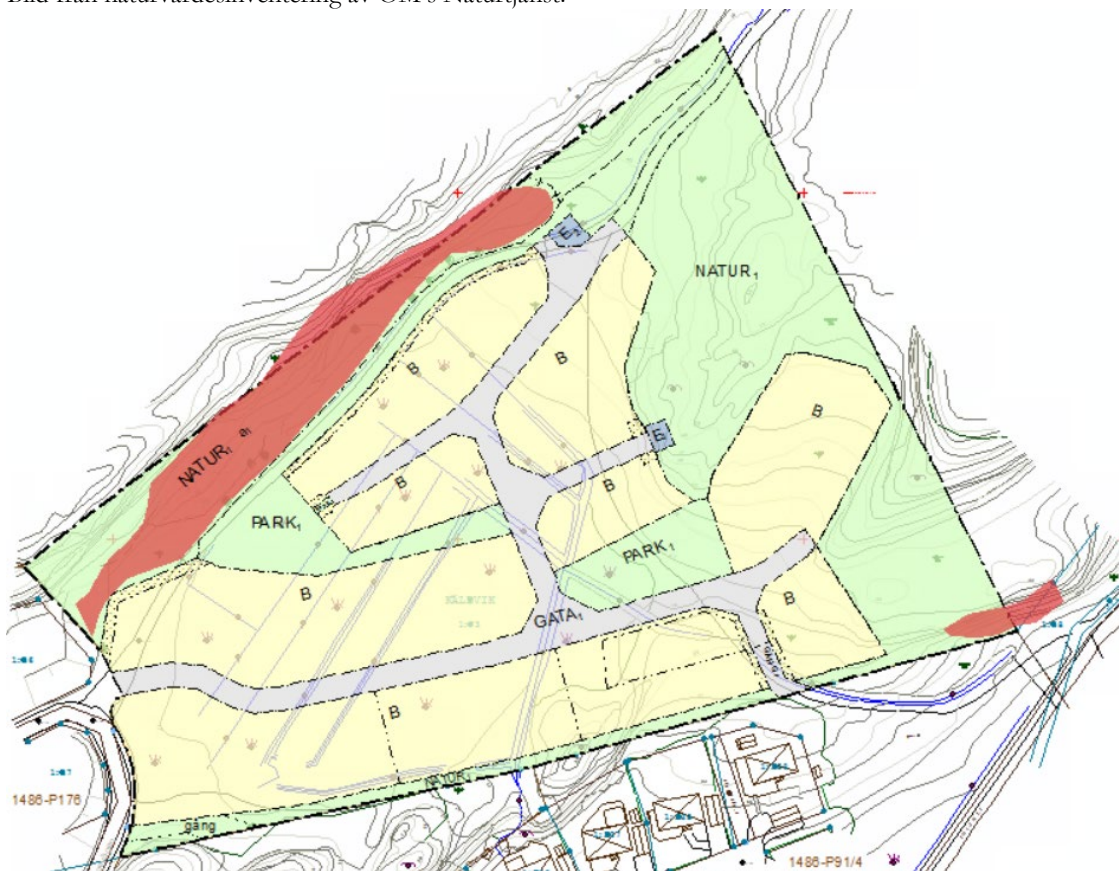


Illustration av hur naturvärdesobjekt, klass 2, förhåller sig till bestämmelserna i plankartan.



Övriga delar av planområdet bedöms ha lågt eller visst naturvärde, vissa värdeelement har dock identifierats inom området. Inom ramen för naturvärdesinventeringen har även en fördjupad artinventering gjorts.

Inom inventeringsområdet påträffades parkslide. Vid arbeten inom området uppmanas till försiktighet så att denna inte sprids vidare.

## Dagvatten

Sweco har på uppdrag av Strömstads kommun upprättat en dagvattenutredning inför exploatering av planområdet på Källvik 1:73. Det planerade planområdet ligger i fastighetens södra del i anslutning till Körnebacksvägen. Planområdet utgörs av en plåtå ovanför befintlig bebyggelse på Permyrsvägen. Området innehåller idag ett antal anlagda diken för delvis omhändertagande av nuvarande naturmarksavrinning. Recipient för avledningen är ett dikesföretag strax sydöst om Permyrsvägen, och i vidare förlängning Källviksbukten



Illustrationsplan med utbyggnadsförslag för VA-anläggningar i området

Utredningen har haft som syfte att skapa en hållbar dagvatten- och skyfallshantering för såväl ny bebyggelse på plåtå som för befintliga fastigheter nedströms. Därför tas ett helhetsgrepp om avrinningen såväl inom som uppströms planområdet vilket resulterat i åtgärder som omfattar hela avrinningsområdet. Den dimensionerande flödesbelastningen vid 10-årsregn beräknas öka från ca 54 till 137 l/s inom planområdet. Därutöver tillkommer intilliggande naturmarksområden som fortsatt kommer behöva avledas genom planområdet.

Det totala utjämningsbehovet uppgår till storleksordningen 190 m<sup>3</sup> varav den ökade hårdgöringsgraden inom planområdet svarar för ungefär 100 m<sup>3</sup>. Uppskattningsvis finns lågpunkter för utjämning motsvarande cirka 130 m<sup>3</sup> i området idag. Beräknad utjämning inom planområdet beaktar även delvis uppströms områden i syfte att minimera ledningsdimensioner, men ungefär fördröjs skillnaden mellan befintligt och framtida 10-årsflödet inom planområdet. Kringliggande naturmark bedöms inte hårdgöras ytterligare i och med detaljplanen så här beräknas en ungefärlig fördröjning mellan befintliga 2- och 10-årsflödet.

För att klara att ta hand om utjämning och fördröjning av dagvatten i området även efter att befintliga diken lagts igen och bebyggelse uppförts i området så behövs utjämningsanordningar i detaljplanens parkområden. Den befintliga fördröjningsfunktionen över plåtå måste fortsatt finnas även om delar av den förändras genom utförandet av detaljplanen. Dagvatten från uppströms naturområden behöver avledas genom avskärande diken i utkanterna av kvartersmark för bostäder.

Höjdsättningen av området är viktigt för att skapa skyfallsleder som inte skapar instängda områden eller på annat sätt berör huskroppar och andra skyddsvärda konstruktioner. Genom höjdsättningsförslaget görs ett

försök att bortvända så stora ytor som möjligt från befintliga bebyggelsen längs Permyrsvägen, för att till och med förbättra rådande omständigheter. Det har varit önskvärt att avleda så mycket ytvatten som möjligt mot utloppet i sydöstra delen av detaljplanen.

Grundvattnet i området är artesiskt i den undre akviferen, vilket innebär att vattennivån skulle stiga över marknivån om motståndet är tillräckligt litet. Det behöver inte vara ett problem men det är viktigt med ett kapillärbrytande skikt varpå ovanjordiska anläggningar konstrueras. Det betyder också att dagvattenutjämnande anläggningar bör anläggas grunt för att minimera risken för inläckage och eventuell lyftkraft hos grundvattnet.

### Geoteknik

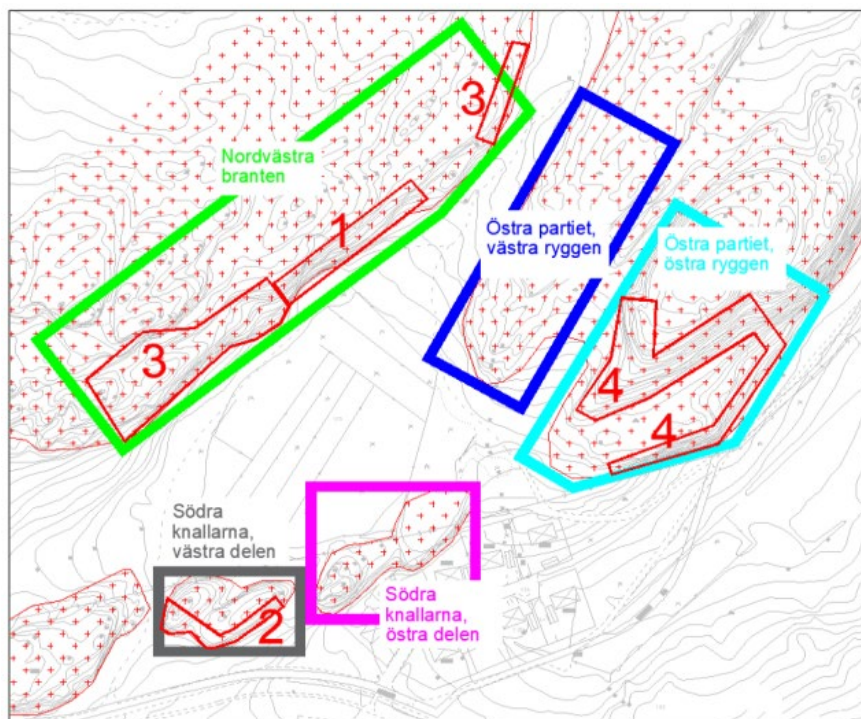
En geoteknisk undersökning har på uppdrag av Strömstads kommun utförts av Bohusgeo AB. Jordlagren har vid sondering bedömts innehålla överst mellan ca 0,3 och ca 0,6 meter tjockt vegetationslager, därefter i huvudsak fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Bergnivån har inte bestämts.

Permanenta schakter på upp till ca 1,5 m utförs med släntlutning 1:1 eller flackare. Schaktslänterna ska erosionskyddas.

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

### Bergteknisk utredning

En bergteknisk utredning har tagits fram av Bergab. I denna har bergsslänter i och i anslutning till planområdet undersökts. På nedanstående karta visas de områden som finns beskrivna i utredningen.



I det område som på kartan betecknas 1 finns risk för lösa block som behöver åtgärdas. Riskerna inom detta område kommer att åtgärdas innan antagande av detaljplanen och en ny besiktning kommer att utföras. Rensning kommer att utföras i samråd med naturvårdskunnig för att inte skada de naturvärden som finns i området.

## Arkeologi

Vid uppstarten av arbetet med detaljplanen kunde kommunen konstatera att det i planområdet fanns en känd fornlämning, en stenåldersboplats (beteckning L1968:7042). Länsstyrelsens kulturmiljöenhet uppdrog åt stiftelsen Bohusläns museum att utföra en arkeologisk utredning för att bestämma om fornlämningen berörs av den planerade exploateringen, att avgränsa utbredningen av denna och att avgränsa nyupptäckta fornlämningar inom planområdet.

I den arkeologiska utredningen påträffades en ny boplats inom den östra delen av det område som utreddes, denna gavs beteckningen L2020:3446. Inom boplatslämningen påträffades en mängd slagen flinta, troligen från äldre eller yngre stenåldern. Utredningen visade också att den sedan tidigare kända fornlämningen, L1968:7042, inte innehöll några tydliga spår och länsstyrelsen avförde därför lämningen ut Kulturmiljöregistret utan ytterligare arkeologiska insatser.

Exploatören ansökte efter resultatet av den arkeologiska utredningen om att få ta bort den nyfunna fornlämningen, L2020:3446. I oktober 2020 genomfördes därför en arkeologisk förundersökning av fornlämningen av Bohusläns museum efter beslut från länsstyrelsen. Bohusläns museum har skrivit en rapport för den arkeologiska förundersökningen, Rapport 2020:28 En fyndplats i Strömstad.

Förundersökningen hade som syfte att fastställa och dokumentera fornlämningens karaktär, datering, utbredning och komplexitet samt tillvarata fornyfynd. Fornlämningen bestod av en förhistorisk boplats inom ett äldre strandplan, cirka 45 meter över havet mellan högre bergsterräng och dalgång. Undersökningen genomfördes genom sökschakt och mindre provgropar.

Förundersökningen resulterade i fynd av ett mindre antal flintartefakter. Inga anläggningar eller fynd av annan karaktär påträffades. Fynden är bedömda som primärt deponerade, vilket säger att platsen endast utnyttjats kortvarigt och extensivt. Undersökaren, Bohusläns museum, har inga förslag på ytterligare arkeologiska insatser.

## 6. Planeringsförutsättningar

### Planbesked

Ansökan om planbesked kom in den 26 juni 2019. Kommunstyrelsen beslutade den 25 september 2019, KS § 133, att lämna positivt planbesked.

Kommunen är positiv till att ta fram en detaljplan för en andra etapp av bebyggelse i Källviksdalen. En utveckling av området är i linje med de intentioner som finns i granskningshandlingen av den fördjupade översiktsplanen för Strömstad centrum och Skee. Avgränsningen är noggrant studerat i den översiktliga planeringen. Med hänsyn till natur- och friluftsvärden i närområdet bör inte ett större planområde medges.

### Natur

#### Parkslide

Den invasiva arten Parkslide finns på ett flertal platser inom området där planen föreslår kvartersmark. Parkslide (*Reynoutria japonica*, tidigare Fallopia japonica) är en seglivad växt med mycket stor spridningskraft, som snabbt tar över stora områden och tränger ut andra arter. Den utgör stort problem i trädgårdar och i infrastruktur och är mycket svår att bekämpa. För att kunna genomföra detaljplanen och planlägga för kvartersmark där det nu finns parkslide så behöver växten tas bort.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning gällande bekämpning av invasiva främmande arter på land så finns idag ingen metod som garanterat helt tar bort parkslide från en plats. Naturvårdsverket föreslår dock fyra metoder, varav tre är bekämpningsmetoder som skall genomföras under ett flertal år medan uppgrävning är den enda metod som föreslås kan utrota växten.

Metoden enligt handledningen, går ut på att hela beståndet av parkslide grävs upp och att massorna deponeras. För att säkerställa att alla rotdelar (mindre än 1 gram rot räcker för att kunna få upp en ny planta) grävs bort kan man antingen gräva med ordentlig marginal både i sidled och på djupet i hela det drabbade området eller följa rötterna och gräva bort runt rötterna. Metoden är kostsam och spridningsrisken är ganska stor eftersom det är lätt att små mängder jord hamnar fel eller trillar av under transport.

En saneringsplan har tagits fram och kommer ligga till grund för exploateringsavtalets avsnitt kring sanering av parkslide inför planerad bebyggelse.



Utklipp från saneringsplanen som visar bestånden av parkslide med en buffertzoon runt dessa.

## Riksintressen

Planområdet i sin helhet omfattas av följande utpekade riksintressen.

### Friluftsliv

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 påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

### Turism och rörligt friluftsliv

För kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgården mot Norge till Lysekil ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Obruten kust

Inom kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden, i Småland och Östergötland från Simpevarp till Arkösund och i Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde får anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-11 miljöbalken inte komma till stånd. På Öland får anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-6 och 8-11 inte komma till stånd. *Lag (2009:652)*.

Inom kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgården 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.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Skogsbruk

Skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk.

### Oexploaterade områden

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas karaktär.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar för utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Normerna anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### Luft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljökvalitetsnormerna 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 att inga miljökvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

### Vatten

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

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

### Buller

Strömstads kommun omfattas inte av MKN för omgivningsbuller då förordningen om omgivningsbuller endast ger att en kommun med fler än 100 000 invånare ska kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet inom kommunen.

Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock sträva efter att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

## Miljö

### Dagvatten

I och med genomförandet av detaljplanen ökar hårdgöringsgraden för området vilket i sin tur ökar avrinningen under dimensionerande förutsättningar. För att inte öka den momentana belastningen nedströms planområdet uppstår därför ett utjämningsbehov på 100 m<sup>3</sup>, jämfört befintliga och framtida 10-årsflödet. Denna volym avser bara planområdet, men eftersom området idag också fungerar som utjämning för uppströms naturmark måste detta också beaktas. Det kan göras på två sätt, antingen att anlägga ett ledningssystem som är tillräckligt för att transportera 10-årsregnet från naturmarksområdena ofördröjt eller att även fördröja naturmarken och hålla nere på ledningsdimensionerna. Ett ledningssystem för avledning av 2-årsregnet från naturmarken har dimensionerats vilket lämnar differensen mot ett 10-årsregn att fördröja. Volymen däremellan uppgår till ytterligare 90 m<sup>3</sup>. Ett snabbt överslag på den volym som platån idag kan hålla uppgår till 130 m<sup>3</sup>, vilket då också inkluderar planområdet. Det framtida utjämningsbehovet uppgår till 190 m<sup>3</sup> inkluderat naturmarken, som fördelas inom de blivande parkområdena.

Grundvattennivån och markens genomsläpplighet är avgörande för val av utjämning. Eftersom portrycket visat sig vara högre än det hydrostatiska trycket med djupet kan grundvatten teoretiskt stiga till över marknivån, om motståndet blir tillräckligt litet till exempel upp ur ett stigarrör. Relativt grunda schakter rekommenderas samt att göra dammar och diken delvis vattenfyllda för att undvika problem med grundvattnets lyftkraft. Detta är en punkt som vidare får studeras i projekteringsfasen.

Höjdsättningen, främst i planområdets södra del, är relevant för att säkerställa en acceptabel skyfallshantering genom området, men även för att skona nedströms bebyggelse från oönskat vatten.

### Miljömål

Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Generationsmålet, de 16 miljömålen och etappmålen bildar tillsammans miljömålssystemet.

Generationsmålet anger den allmänna inriktningen på miljöarbetet. För att underlätta det arbetet och göra generationsmålet mer konkret finns miljömålen och etappmålen. De av riksdagen beslutade miljömålen är, förutom Generationsmålet:

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans och levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
14. Storslagen fjällmiljö (inte aktuell i Västra Götaland)
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt växt och djurliv

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Körnebacksvägen är en återvändsgata och har en låg trafiktäthet. Det finns ingen anledning att förmoda att området skulle bli utsatt för buller. Samtidigt kommer tillskottet av runt 30 bostäder att generera relativt lite trafik, så risken att den tillkommande bebyggelsen skulle skapa bullerproblem bedöms vara obetydlig.

Planområdet och de närmaste bostadsområdena har sina målpunkter inom respektive bostadsområde och är inga genomfartsgator, varför en lägre trafikmängd och hastighet kan förväntas. Sommartid ökar trafiken, främst på den närliggande Caprivägen som leder till den populära badstranden Capri. Caprivägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och förmodas inte generera några höga bullernivåer.

### Risk för översvämning

Skyfall måste hanteras på annat sätt än med konventionella dagvattensystem. Därför är höjdsättningen av området viktig så att en yttleds avledning av dagvatten från området möjliggörs om dagvattensystemens kapacitet överskrids.

En utbyggnad enligt dagvattenutredningen innebär att situationen för lägre belägna fastigheter vid Permyrsvägen inte ska förvärras utan snarare förbättras jämfört med dagens situation.

### Risk för ras

Utifrån den utredning som bergab tagit fram i området har exploitören sört för att block rensats bort innan antagande av detaljplanen för att inte utgöra en risk för ny bebyggelse. En dokumentation av utförd blockrensning har skickats in till kommunen.

Slänterna är rensade och besiktigade och åtgärderna har godkänts av Statens geotekniska institut (SGI) och Länsstyrelsen

## Geoteknik

Bohusgeo har i sin rapport redovisat att infiltration bör övervägas för att inte minska grundvattenbildning, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation mm.

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande eftersom det är fastmark eller tunna jordlager på berg inom de delar där större nivåskillnader förekommer och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Resultaten för bedömning av grundläggningsförutsättningarna spretar enligt rapporten något. Om förkonsolideringstrycket på åtta meters djup är felaktigt lågt kan det finnas förutsättningar för yttlig grundläggning av lättare byggnader. Detta måste undersökas i detalj med kompletterande undersökningar när placering och nivåställning av byggnader föreligger.

Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbeten utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälkyddas.

I samband med exploateringen bör markradonmätningar utföras, speciellt om friktionsjord finns i schaktbotten. När utformning, placering och nivåställning av byggnader och omgivande mark föreligger bör kompletterande undersökningar och utredning utföras för att kunna bestämma lämpliga grundläggningsmetoder. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Länsstyrelsens bedömning efter redovisning från Bohusläns museum är att den nyfunna fornlämningen, L2020:3446, är undersökt i den utsträckning som kan motiveras i förhållande till dess vetenskapliga potential. Länsstyrelsens beslut är därmed att fornlämningen är undersökt och borttagen och har meddelat att arbetsföretaget kan fortgå utan ytterligare hänsyn till lagskyddad fornlämning enligt Kulturmiljölagen, givet att planområdet fortsatt överensstämmer med området för utredningen. Länsstyrelsen har beslutat att fornlämningarna inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

### Fysisk miljö

Tomterna i de tre närliggande detaljplanerade bostadsområdena varierar mellan cirka 580 och 1100 kvadratmeter, med tyngdpunkt på 750 till 850 kvadratmeter. Minsta eller största fastighetsstorlek är inte reglerat i detaljplanerna i söder. I detaljplanen väster om området medges inte fastigheter som understiger 850 kvadratmeter.

Exploateringsgraden på omkringliggande tomter skiljer mycket, mellan runt 10 % och 30 %. Detaljplanen väster om området medger en exploateringsgrad med byggnadsarea på högst 20 % eller 25 % men högst 220 kvadratmeter och högst 300 kvadratmeter bruttoarea. I de båda detaljplanerna söder om området medges en byggnadsarea på högst 150 kvadratmeter.

Omkringliggande detaljplaner består av friliggande enbostadshus. Detaljplanerna i söder medger byggnader med högst en våning, en högsta byggnadshöjd runt 4,3 meter och en taklutning mellan 22 och 38 grader. I detaljplanen väster om området medges högsta nockhöjder som i vissa fall medför byggnader i två våningar och i vissa fall byggnader i suterräng. I denna detaljplan finns i den västra delen en bestämmelse om högsta taklutning på 14 grader, i den östra delen, närmast aktuellt planområde, finns ingen reglering av taklutning.

Den samlade bilden av karaktären på bebyggelsen i närområdet är att den spretar något, utöver att det rör sig om friliggande villor som är den enda bebyggelsestypen här. I princip alla byggnader är uppförda med sadeltak, förutom de nyuppförda byggnaderna i den västra delen i bostadsområdet väster om detta förslag till detaljplan.

### Social miljö

Genom att skapa förutsättningar för helårsboende skapas värden för området Källviksdalen som helhet. Fler människor i rörelse under hela året skapar trygghet. Det nya bostadsområdet med möjlighet till sammanbyggda bostadshus skapar nya värden i Källviksdalen med plats för grupper med andra behov gällande den egna bostaden.

Inom planområdet finns ytor, planlagda som PARK, som kan användas för gemensam utevistelse och samvaro för de boende, vilket skapar ett attraktivt bostadsområde. Gemensamma ytor ger förutsättningar för trivsel och trygghet genom att boende genom möten här lättare skapar relationer till varandra inom området och med de boende i den befintliga villabebyggelsen.

### Teknik

Hela planområdet ska anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och spillavlopp. Det finns möjlighet att ansluta det nya området till befintliga ledningar söder om planområdet vid bostäderna längs Permyrsvägen. Kommunens VA-avdelning svarar för avledning från fastigheter och från allmänna platsmarker medan huvudman/fastighetsägare ansvarar för anläggning inom sitt område/tomt och servis till avledande stamledning.



Bostäder för helårsbruk ska förses med vattenburna uppvärmningssystem. Området ansluts till elanläggningen utmed Körnebacksvägen. Det finns en befintlig transformatorstation i det angränsande bostadsområdet i väster. Skanova har markförlagda teleledningar utmed Körnebacksvägen.

Avfallshanteringen inom bostadsområdet ska följa gällande normer inom Strömstads kommun. Sophämtning kommer ske vid respektive fastighet. Eventuellt i samlad form för den sammanbyggda bebyggelsen i planområdets norra del. Återvinningscentral för sorterat avfall och grovsopor finns vid Österröd. Den närmsta mindre återvinningsstationen finns vid Ringvägen Mällby.

## Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom fastigheten. I planbestämmelserna regleras avståndet mellan garage och gatumark så att det ska vara möjligt att parkera ytterligare en bil på den egna uppfarten. Parkeringsnormen för zon 3 ger att varje bostadstomt ska ha plats för två bilar.

Villa/Radhus/Parhus	Antal parkeringsplatser för bil per bostadsenhet	Ytbehov m <sup>2</sup>
Parkering på tomten, Zon 3	2,0	50
Gemensam parkering, Zon 3	1,6	40

Parkeringstal för villor, radhus och parhus baserat på bostadsenhet – utklipp ur gällande parkeringsnorm.

## Service

Samhällsservice finns i Strömstads centrum, cirka sex kilometer från planområdet. Där finns också högstadie, gymnasium samt vårdcentraler och livsmedelsbutiker. De närmsta förskolorna är Mällby och Åneröds förskola cirka två kilometer från planområdet. För skolelever upp till sjätte klass är Bojarskolan närmast, cirka fem kilometer från planområdet.

## Kollektivtrafik

Hållplats Källviksdalen ligger inom cirka 600 meter från planområdets bortersta gräns. Hållplatsen trafikeras av en lokal linje (895 (Vinter)/894 (Sommar)) som möjliggör några tidtabellslagda resmöjligheter per dag för resor in till centrala Strömstad. Trafiken kompletteras därutöver med så kallad närtrafik som är en områdesbaserad beställningsbar trafik.

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett tillskott av befolkningsunderlag i området vilket är positivt för kollektivtrafiken. Sammantaget är underlaget ändå begränsat vilket innebär att det turutbud som kan erbjudas inte blir speciellt konkurrenskraftigt gentemot till exempel bil. Målsättningen är att Källviksdalen och Seläter på sikt består av mer permanentboende och att det därmed ger ytterligare underlag för högre turtäthet för kollektivtrafiken. Med detta kan också annan samhällsservice utvecklas i området och bidra till mindre bilberoende i framtiden.

## Trafik

För planområdet har valts en trafiklösning där anslutning sker i väster där en förberedd anslutningsväg är gjord utifrån den befintliga skogsbilvägen som idag löper längs planområdets norra del. Anslutningen går att nå via angränsande planområde genom anslutning från den större Körnebacksvägen i söder. Alternativa vägförslag inom planområdet med rundkörning har skisserats men det nu valda förslaget med två större återvändsgator anses bäst för ett så effektivt marknyttjande av området som möjligt och för att göra minsta åverkan på omgivande naturmark. Samling av sopkärl kan behövas främst i den norra delen med sammanbyggda bostadshus. Området är plant men lokalgatorna behöver ha en lutning om minst 5 promille med rätt riktning för att skapa förutsättningar för dagvatten att rinna åt rätt håll genom fördröjning och vidare ut i naturmark.

Kring planområdet finns ett nät av befintliga gångstigar. En av dessa går från planområdets sydöstra hörn upp åt norr för att ansluta till den befintliga skogsvägen i planområdets nordöstra hörn. Denna sträcka

används av många i närområdet och den fortsatta tillgängligheten för gående möjliggörs genom det nya gatunätet och ett släpp mellan tomterna i sydost.

För att ta sig med bil från Strömstads centrum till Källviksdalen används det större vägnätet via Seläter- och Caprivägen. Planområdet medger en relativt liten utvidgning av befintligt bostadsområde och påkallar inte behovet av utbyggnad av, eller ny, infrastruktur för fordonstrafik för tillgängligheten till området.

## 7. Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmänna platser och VA-ledningar inom planområdet. Exploatören ansvarar också för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen.

Planförslaget kommer innebära ett utökat förvaltningsansvar för Källviksdalens vägförening om planområdet införlivas i Norrkärr GA:2 genom omprövningsförrättning, vilket sannolikt är det lämpligaste alternativet.

I övrigt medför inte detaljplanen några ytterligare konsekvenser för rätt till annan mark, behov av gemensamhetsanläggningar, fastighetsbildning eller dylikt.

## Natur

### Naturområde

Genomförandet av detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Den mark som ianspråk tas för infrastruktur och bebyggelse består främst av tidigare öppen mark som har vuxit igen under en längre tid och har inte bedömts ha höga naturvärden i den framtagna naturvärdesinventeringen.

Inom bebyggelsen sparas gröna stråk som PARK, vars syfte i första hand är att fördröja dagvatten. Områdena kan också nyttjas för lek och med fördel kan en del befintliga uppvuxna lövträd sparas, vilket skulle kunna ge positiva inslag till bebyggelsemiljön i området. Uppvuxna träd ger också ekosystemtjänster som tex skugga och utgör livsmiljö för diverse insekter och fåglar. Parkområdena ansluter till omgivande naturmark och gränsen mellan dem blir flytande.

Bergsbranten i norr har undanhållits från exploatering på grund av dess höga naturvärden. De grövre lövträd som växer inom området utgör också livsmiljö för gröngölingen och större hackspett som har observerats inom området. För dessa arters fortlevnad på platsen behöver denna miljö lämnas orörd. Värdena säkras genom bestämmelserna NATUR och PARK. Inom parkområdet kan ett dagvattendike anordnas. För att säkra de skyddsvärda träd som växer i området har skyddsbestämmelsen marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 10 cm lagts inom NATUR-området. Kvartersmarken som ansluter mot NATUR och PARK-området i norr har också prickats med tre respektive två meter för att ytterligare skapa ett skyddsavstånd mellan naturområdet och bebyggelse.

Öster om den föreslagna bebyggelsen har skogsområdet säkrats som NATUR i planen. Syftet är att bibehålla den befintliga skogsmiljön för lek och rekreation. Skogsområdet är en del av ett större obebyggt naturområde. I söder sparas ett område för att möjliggöra allmänhetens tillgång till utsiktsplatser på berget söder om planområdet.

Som en kompensationsåtgärd är det lämpligt att de element i form av döda liggande eller stående grova träd och andra grova lövträd som behöver avverkas samlas i travar som s.k. faunadepåer på något lämpligt naturområde inom eller utanför detaljplaneområdet.

## Parkslide

För att undvika spridning av parkslide och framtida konsekvenser på byggnader, ledningar och så vidare så behöver parkslide inom planområdet utrotas. Hur detta ska genomföras beskrivs i en saneringsplan, som kopplas till planens exploateringsavtal.

## Friluftsliv

För att bevara möjligheten att ta sig ut i den vidsträckta natur som omger platsen så har en viktig del i utformningen av bostadsområdet varit att nya bilvägar ska ansluta till befintliga stråk. De nya vägarna ansluter i sydost till befintlig stig i nord-sydlig riktning och i väst och nordost till den befintliga skogsbilväg som idag genomkorsar den norra delen av planområdet. Områdets funktion som en del av ett stråk för friluftsliv och promenader bibehålls då ny väginfrastruktur ansluter till de befintliga promenadstråken. Gångvägen som är viktig för allmänheten och nyttjas idag säkras i detaljplanen som allmän plats, gång.

## Landskapsbild

Området ligger inte exponerat i landskapet, bebyggelsen i sydost kommer vara synlig från bostadsområdena i söder nedanför planområdet. I den sydöstra delen är höjdskillnaden inte lika stor och ett avstånd hålls till den närmaste bebyggelsen längs Permyrsvägen. I övriga området gör höjdskillnaden i söder och att en bergsknalle ligger framför den sydvästra delen av området att bebyggelsen inte blir påtaglig i landskapet, då planområdet ligger på en flack platå. Den nya bebyggelsen får samma användning och byggnadsvolymer som befintlig bebyggelse med enbostadshus. På sidorna 15–17 i denna planbeskrivning finns bilder på bebyggelsen i de kringliggande bostadsområdena. Här finns ingen enhetlig gestaltning och med hänsyn till detta finns inte heller behov att i den nu aktuella planen införa bestämmelser kring utformning av bebyggelsen.

## Miljö

### Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Undersökningen om betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen för del av Källvik 1:73 **inte** kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Bedömningen motiveras med att 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, vidsträckta strövområden omger planområdet. Hänsyn tas till befintlig omgivande bebyggelse vad gäller dagvatten och avstånd till närliggande bostäder för att undvika, exempelvis, insyn. Området kopplas på befintlig infrastruktur. De skyddade arterna sandödda och hasselsnok bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. Fornlämningen som påträffats inom planområdet är undersökt och borttagen.

Efter samråd har en naturvärdesinventering tagits fram för planområdet. Inventeringen visar på två områden med naturvärdesklass 2. Ingen bebyggelse är planerad inom de utpekade områdena. Bedömningen i den framtagna undersökningen om betydande miljöpåverkan att ett genomförande av detaljplanen **inte** bedöms medföra betydande miljöpåverkan kvarstår därför.

## Miljömål

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, tjugofyra etappmål och sexton miljö kvalitetsmål. De 16 miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Hur planförslaget förhåller sig till de miljömål som främst anses vara relevanta för planförslaget redovisas nedan.

### **God bebyggd miljö**

Planen innebär en komplettering av befintlig bebyggelsestruktur. Förslaget nyttjar befintlig infrastruktur och ger förutsättningar för en blandning av bostäder. I närområdet finns mycket goda chanser till avkoppling, rekreation och naturupplevelser.

### **Begränsad klimatpåverkan**

Gång- och cykelväg till Strömstad centrum finns på stora delar av sträckan. En busshållplats finns i anslutning till planområdet.

### **Ingen övergödning**

Fastigheten ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och kommer ingå i detta på sikt. Dagvatten avrinner mot Källviksbukten, vilket kan komma att påverka miljömålet negativt. Rening kan fås genom de dagvattenanläggningar som byggs ut i planområdet för att begränsa risken för föroreningar som bidrar till övergödning.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Luftmiljön i planområdet påverkas huvudsakligen av utsläpp från vägtrafiken. Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms inte leda till överskridna miljö kvalitetsnormer. De mätningar som hittills gjorts i kommunen visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

### **Vatten**

Miljö kvalitetsnormer beskriver det kvalitativa målet för varje vattenförekomst i Sverige och vilken status naturligt förekommande vatten ska ha i framtiden och när det ska vara uppnått. Recipient för Källviksdalen är Källviksbukten, drygt 1,2 km nordost om planområdet. Hit når vattnet via ett dikessystem som i princip rundar fastigheten Källvik 1:73 på östra sidan. Källviksbukten hör till vattenförekomsten Yttre Dynekilen där den ekologiska statusen och den kemiska ytvattenstatusen är god. Undantag med mindre stränga krav föreligger vad gäller bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Omfattningen av olika föroreningar kommer sannolikt förändras i och med utbyggnaden och en högre mänsklig närvaro ökar förekomsten av artificiella material i området. En dagvattendamm står, förutom en ren hydraulisk utjämning, också för en viss rening genom sedimentation, filtrering och sorption i växtdelar. Det finns därför goda möjligheter att inte påverka den ursprungliga vattenkvaliteten hos recipienten genom utbyggnad av så kallade gröna dagvattenlösningar. Utjämningsvolymerna kommer också bidra till att avledningsförloppen blir olika före och efter utbyggnad, men totalvolymen ungefär densamma. Momentana maxflöden kommer av samma anledning inte förändras med föreslagna åtgärder men möjligen förskjutas i tid.

Föroreningshalter för befintliga och framtida förhållanden beräknas med hjälp av dagvatten- och recipientmodellen Stormtac Web (v. 20.2.2). Beräkningsmodellen är baserad på empiriska mätdata som sammanställts proportionellt mot flöde för olika typer av markanvändning.

Tillämpad årsnederbörd för Stormtacberäkningar uppgår till 791 mm/år och baseras på normalvärden (Mätstation: Nordkoster A, stationsnummer 8154 under perioden 1961–1990) multiplicerat med korrektionsfaktor 1,26. Riktlinjer för olika föroreningshalter är i enlighet med Miljöförvaltningens (Göteborgs stad) dokument ”Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten” reviderad 2013.

Baserat på resultaten i Stormtac uppgår en majoritet av de framtida föroreningshalterna till godtagbara nivåer för extra känsliga recipienter (grönmarkerade). I vissa fall, vad det gäller fosfor, koppar, zink och suspenderat material, nås riktlinjer för mindre känsliga recipienter men inte helt när det gäller extra känsliga (orangemarkerade). Generellt kan en viss reningseffekt uppnås genom hydrauliska anordningar för utjämning, exempelvis dammar och biofilter. I Tabell 4 i dagvattenutredningen redovisas några exempel på

anläggningar som har en dokumenterat renande effekt på ovanstående ämnen. Värdena bygger på empiriska data som är insamlat globalt.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning och extremväder

Områdets känslighet för skyfall hanteras genom åtgärder för fördröjning och bortledning av dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

Vanligen ses nederbörd med återkomsttiden 100 år som skyfall, vilket måste hanteras på något annat sätt än med konventionella dagvattensystem. Därför blir höjdsättningen av området viktigt så att en ytledes avledning av dagvatten från området möjliggörs om dagvattensystemens kapacitet överskrids. Lokala lågpunkter inom fastigheter eller på gator bör undvikas för att inte stänga inne något vatten.

Ett höjdsättningsförslag som beaktar skyfallet har också tagits fram vilket presenteras vidare i dagvattenutredningen. Utgångspunkten har varit att tillskapa en lutning på åtminstone 5 promille över ytorna och inte skapa instängda områden. Det som är relevant är nödvändigtvis inte de absoluta nivåerna utan den relativa skillnaden mellan de olika punkterna. Skyfallsledningarna kommer också behöva fungera i de fall när dagvattenanläggningens dimensionerande återkomsttid överskrids. Det innebär att vatten över skyfallsledningarna inte berör huskroppar och andra skyddsvärda anläggningar och är erosionssskyddat.

Blivande hus inom detaljplanen föreslås höjdsättas med färdigt golv till en högre nivå än angränsande gata så att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas, exempelvis vid skyfall. Lägsta höjd på färdigt golv föreslås vara minst 0,5 m över marknivå i förbindelsepunkten för att anslutning med självfall ska kunna tillåtas. Extra marginal har tagits till för att beakta det artesiska grundvattnet för att både ett kapillärbrytande skikt och själva bottenplattan ska kunna inrymmas. Där fastigheter angränsar till högre belägna ytor, till exempel naturmark, är det även viktigt att avskärande diken anläggs för att förhindra att dagvatten från ytan uppströms fastigheten rinner in mot huskropparna. Marken allra närmast huskroppen ska dock alltid höjdsättas så att ytavrinning sker bort från denna.

Det är viktigt att höjdsätta den södra delen av planområdet på ett sätt som inte förvärrar situationen för lägre belägna fastigheter vid Permyrsvägen. De magentafärgade fälten enligt dagvattenutredningen redogör för vilka områden som kräver uppfyllnad för att säkerställa markavrinning ytledes längs vägen genom området.

Bakom befintliga hus på Permyrsvägen 7 och 9 finns idag ett lågområde till vilken ett område uppströms på cirka 1000 m<sup>2</sup> idag har sin tillrinning. Mellan husen finns idag utbyggt VA- och dagvattenledningar, sannolikt i syfte att avleda detta, se Figur 14. Figuren visar också hur marknivån kraftigt minskar från +39 m i slutningen vid planområdets södra gräns, till ca +36 m vid den befintliga dagvattenledningen, för att sedan öka igen till cirka +38 m vid föreslaget utlopp för planområdet. Utan att behöva justera marknivån orimligt mycket blir det här svårt att avleda skyfallsvatten åt öster. Det medför att de två sista tomterna söder om lokalgatan i största mån bör höjdsättas så att vatten rinner ut mot lokalgatan, vilket kommer lämna en del av befintliga avrinningsområdet oförändrat.

Exakt vart vattendelaren kan komma att hamna inne på de två sista tomterna är oklart men uppskattningsvis kommer ändå avrinningsområdet mot Permyrsvägen 7 och 9 kunna halveras, till cirka 500 m<sup>2</sup>. Suterränghus på de två sista tomterna är en framkomlig väg för att göra övergången till befintligheter mindre tydlig. Skyfallsflödet med 100 års återkomsttid för 500 m<sup>2</sup> uppgår till ca 30 l/s vilket också är vad som behöver kunna samlas upp och avledas i ledningen eller uppehållas i det lilla området bakom Permyrsvägen 7 och 9. Detta är inklusive 25% klimatfaktor och vid 100% hårdgöringsgrad så det är en uppskattning med marginal.



Förslag på skyfallsåtgärder och skyfallsleder inom planområdet enligt dagvattenutredning, Sweco.

Planområdet är inte känsligt för värmeböljor då det är omgärdat av skog och skuggande träd.

### Ras, skred och erosion

Längs den nordvästra plangränsen förekommer ett bergsparti med stor lutning. Inom denna del förekommer också block och stenar som behöver rensas bort eller säkras. Exploatören sörjer för att lösa block omhändertaras innan antagande av detaljplanen. Efter granskning är åtgärderna genomförda och godkända.

### Sociala konsekvenser

#### Barnperspektivet

Inom det nya bostadsområdet kommer stora friytor för lek finnas dels som parkområden i planområdet, dels genom den direkta närheten till skogen som uppmuntrar till lek och upptäcktsfärder. I närområdet bor flera barnfamiljer och det finns en större lekplats med bollplan i angränsande bostadsområde söderut som kan bli en samlingspunkt för områdets barn. Det finns gång- och cykelväg längs merparten av sträckan till de närmsta förskolorna och grundskolan, och till närbelägna badplatser. Dock behöver den viktiga delsträckan Caprivägen förstärkas med gång- och cykelväg. Eftersom gatorna i bostadsområdet inte är genomfartsvägar så finns det goda möjligheter för barn och unga att kunna röra sig på egen hand i närområdet.

#### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv samt för det rörliga friluftslivet och obruten kust. Riksintressena påverkas genom att promenadstråk och natur som idag finns i planområdet omvandlas till ett bostadsområde med byggnader och bilvägar.

Bebyggelsen i Källviksdalen är en naturlig utvidgning av Strömstad tätort som bidrar till attraktivt helårsboende med närhet till grönområden. Planområdet ansluter till befintlig bebyggelse både direkt i väster och i söder. Planområdet har studerats under den pågående processen för att ta fram en fördjupad översiktsplan för Strömstad och Skee tätorter och där bedömts lämplig för ytterligare bostäder.

Inom planområdet finns höga naturvärden, främst i den bergsbrant som går längs planområdets norra del, norr om planerad bebyggelse. Denna bevaras genom att den planläggs som naturmark och ny bebyggelse placeras med avstånd från bergsbranten för att växtligheten där i framtiden inte ska riskera att komma i konflikt med kommande bostadshus. Även i den östra delen av planområdet bevaras natur med hållmarker

och bebyggelsen placeras i svackorna där emellan. I planområdets centrala delar läggs parkmark för att få in grönområden även i bostadsområdet.

Större delen av planområdet ges en bestämmelse om taklutning på minst 27 grader och högst 38 grader. Området har en bestämmelse om taklutning eftersom befintlig bebyggelse i närområdet främst består av bostadsbyggnader med brutna tak. I nordöstra delen av planområdet ges dock en möjlighet till mer plana tak med en bestämmelse om taklutning på minst 7 grader och högst 38 grader. I denna del planeras för radhus och kedjehus som ligger fränkopplat befintlig bebyggelse och som ligger nära berg och skog vilket bedöms ge utrymme för en annan typ av takutformning. Den befintliga bebyggelsen söder om planområdet har i övrigt inga tydliga karaktärsdrag som den nya bebyggelsen bör anpassas till. I väster pågår en utbyggnad av ett bostadsområde som i stort består av mer modern bebyggelse med plana tak och stora fönsterpartier.

Den föreslagna utbyggnaden för bostadsbebyggelse är en del av tätortsutvecklingen och har delvis stöd i gällande översiktsplan. Den tar endast i anspråk en liten del av riksintresseområdena, vidsträckt strövområden omger planområdet.

De särskilda hushållningsbestämmelserna utgör inte hinder för en normal utveckling av tätorter eller lokalt näringsliv. För att tillgodose kraven i 4 kap. miljöbalken måste tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att nuvarande karaktär bevaras och att värdena inte skadas. Planområdet i sin helhet ligger inom riksintresset.

Genomförandet av planen får konsekvenser för riksintresse för friluftsliv och den obrutna kusten. I framtagandet av detaljplanen har hänsyn tagits till de befintliga strövområdena, naturen får vara nära bebyggelsen och integreras i bostadsområdet och höga naturvärden bevaras. Konsekvenserna för riksintresset bedöms genom denna hänsyn vara minimerade.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Oexploaterade områden

Vid en utbyggnad enligt detaljplanen tas ett oexploaterat område i anspråk. Utbyggnaden innebär en utveckling av tätorten med permanentbostäder. Dessa placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och avgränsas mot de bergsbranter som behöver bevaras på grund av sina höga naturvärden. Dessa planläggs som Natur vilket på lång sikt bidrar till att det inte blir några ingrepp i form av sprängning av berg utan bostadsområdet inpassas i terrängen.

### Revideringar inför antagande

De justeringar som gjorts efter granskningstiden består bland annat av att de två E-områdenas placering justerats efter inkomna synpunkter. E-områdenas användning har specificerats. Vändplaner har kontrollerats mot tekniska förvaltningens kravspecifikation för detaljplanering. En administrativ bestämmelse om att enskilt huvudmannaskap gäller i detaljplanen har adderats till plankartan och redovisas i planbeskrivningen. För att möjliggöra att rad- och kedjehus kan bli både avstyckade enheter och en bostadsrättsförening har bestämmelser om största exploatering förändrats. Ytterligare synpunkter som har arbetats in i förslaget till planbeskrivning består till stor del av reviderad text och framgår av granskningsutlåtandet.

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Ellen Andersson  
Planeringsarkitekt  
2023-01-30

Elin Solvang  
Plan- och byggchef