



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR KILE 1:7, 1:9, 1:12 M FL

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1999-11-18

Antagen av KF 2000-05-18

Laga kraft 2000-06-20

Antagen av KF 2000-05-18

Laga kraft 2000-06-20

PLANBESKRIVNING

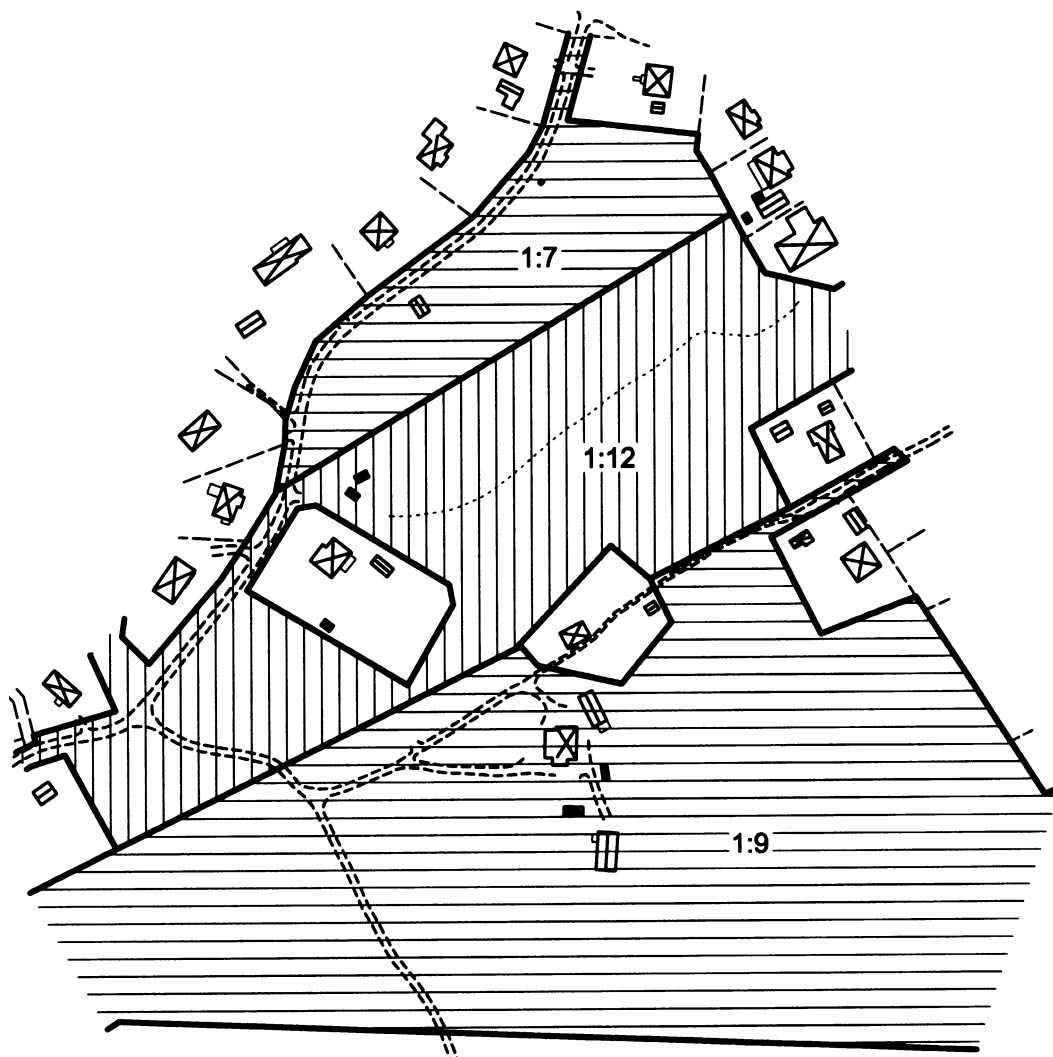
Detaljplan för Kile 1:7, 1:9, 1:12 m fl, Sydkoster, Strömstads Kommun, Västra Götalands Län

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta

BAKGRUND

Sydvästra delen av Ekenäs ligger inte inom detaljplan. Vid fastställandet av gällande plan undantogs denna del eftersom avloppsfrågan inte var löst. Under åren har förekommit en del ansökningar om enstaka bygglov och avstyckningar i den sydvästra delen. Detaljplanen omfattar tre exploateringsfastigheter, med olika ägare.



De tre exploateringsfastigheterna

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är idag mestadels naturmark. Marken längs vägarna på 1:9 används som upplag för de verksamheter som bedrivs av fastighetsägaren (Torgilsman). Planens syfte är att åstadkomma nya bostadstomter genom förtätning. Samtidigt ska en avgränsad plats anvisas för upplag tillhörande Torgilsmans verksamhet. Möjlighet till passage på gångvägar och bevarandet av värdefulla naturpartier har varit styrande för tomternas placering.

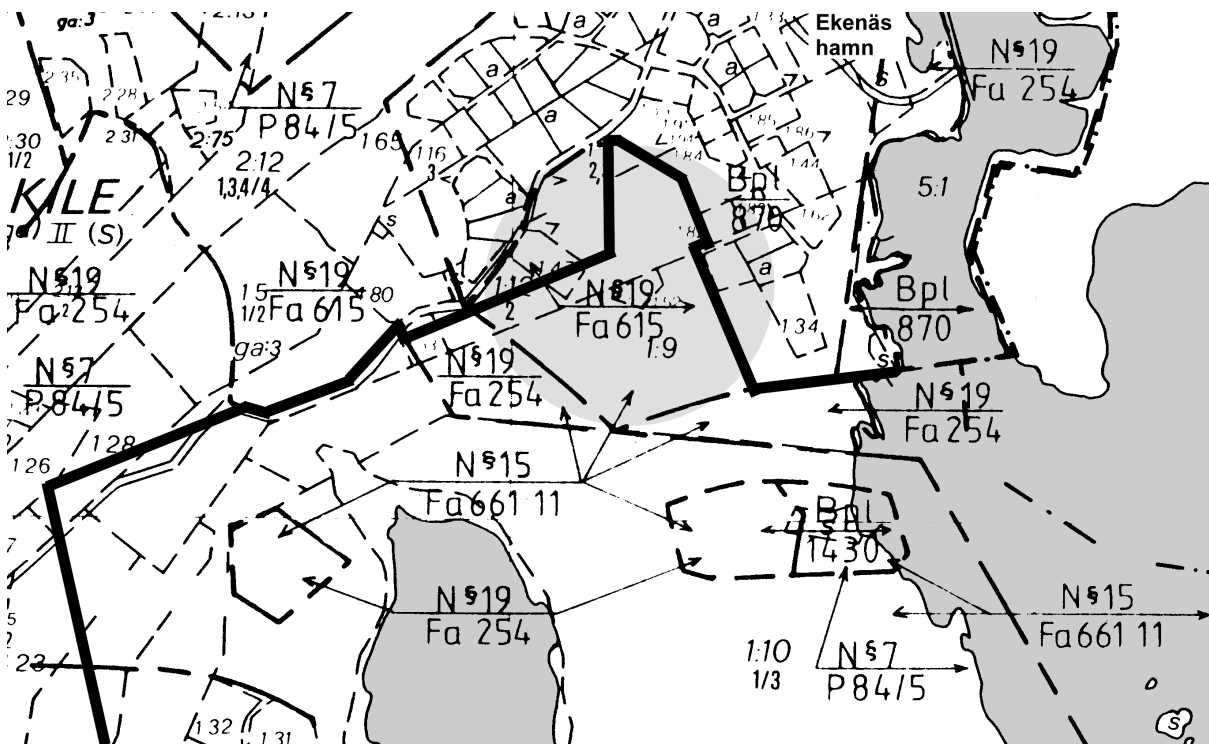


Värdefulla hällmarkspartier lämnas orörda från bebyggelse.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Planområdet ligger i direkt anslutning till Ekenäs samhällsområde. Att förtäta inom samhällsområdet är god hushållning med naturresurser. Det är samtidigt angeläget att nya tomter hålls samlat så att så stora ytor som möjligt hålls orörda. Av hänsyn till värdefulla naturpartier inom planområdet har dock bebyggelsen delats upp i ett par grupper



Planområdet ligger inom den tonade cirkeln. Strandskyddsgränsen är den feta linjen.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 4,9 ha, varav ca 2,8 ha är tomtmark.

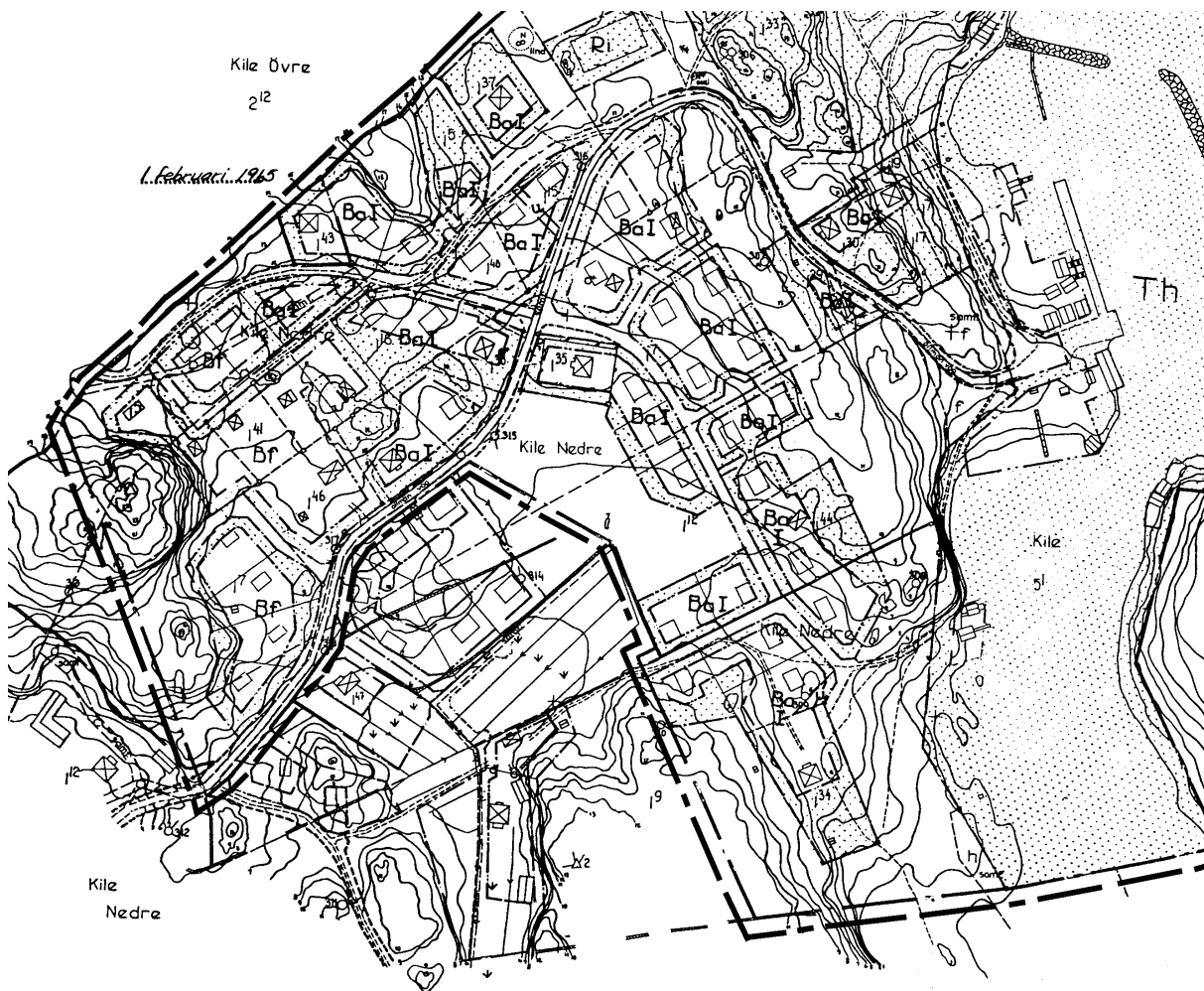
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Fördjupad Översiktsplan för Sydkoster är planområdet utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse. Kustområdet i Strömstad ligger inom riksintresse för turism- och friluftsliv enligt MB 4 kap. Tätorternas naturliga utveckling är undantagna. Planområdet ligger även inom riksintresse för naturvård och friluftsliv samt för kulturminnesvården enligt MB 3 kap.

Detaljplaner, förordnanden

Planområdet ligger delvis inom strandskydd, se föregående sida. Hela planområdet ligger inom förordnande enligt miljöbalken 7 kap (tidigare §19 NVL - kartan på föregående sida har kvar de gamla beteckningarna).



Gällande detaljplan från 1965. På kartan syns även de byggrätter i sydväst som senare undantogs från planförslaget.

Program för planområdet

Planprogram, upprättat 1997-10-31 har behandlats av Miljönämnden. Efter bearbetning av programhandlingarna har sydvästra delen av planområdet undantagits från bebyggelse. Motivet är att denna del ligger närmast orörda naturområden.

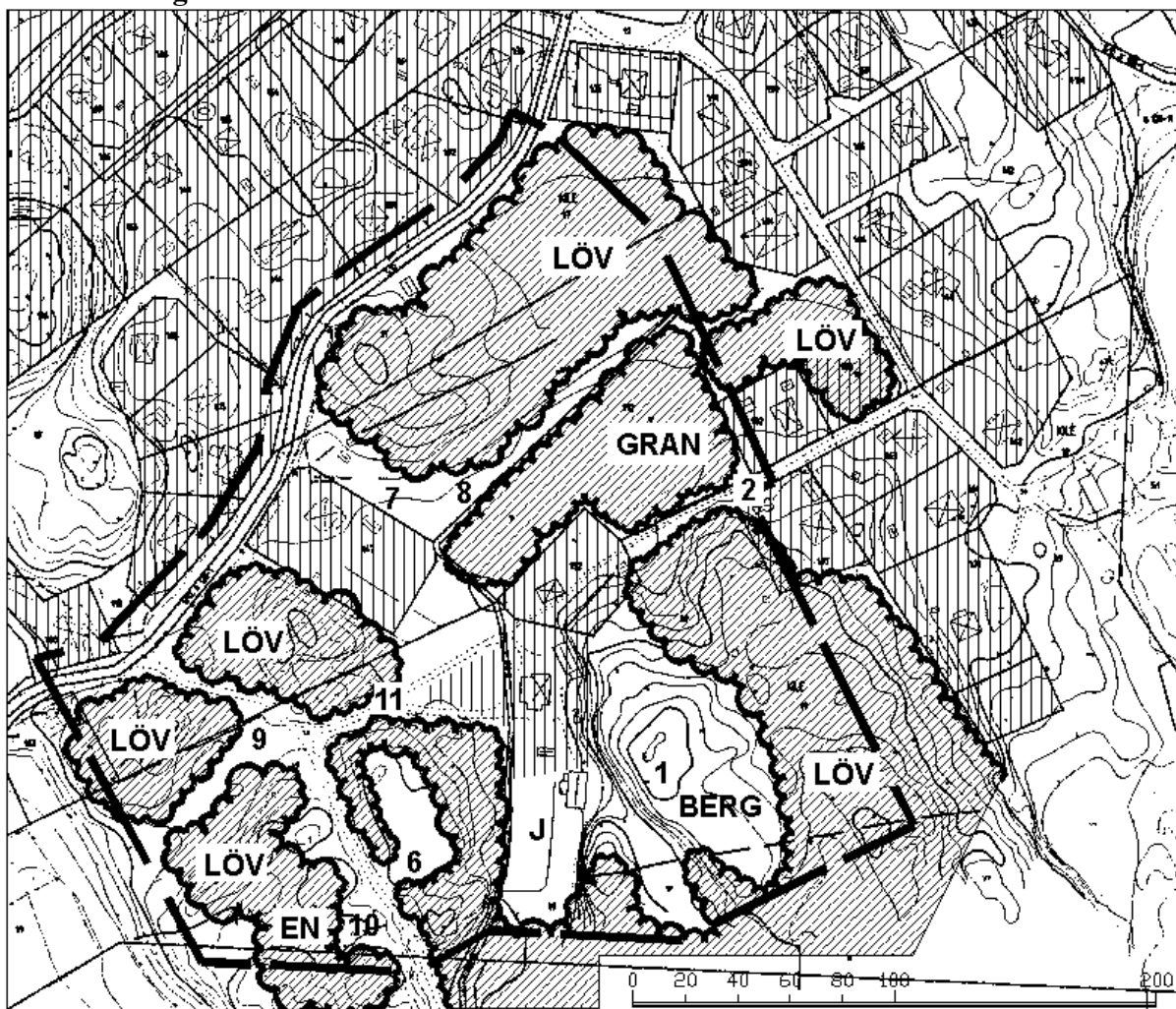
Kommunala beslut i övrigt

MN 1997-12-10, §221. Förelåg planprogram med 2 alternativ. MN beslutade att karbilaga 2, utan tomt som markerats B, kan ligga till grund för utarbetande av samrådshandlingar.

MN 1998-04-29, §69. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation



Lövskogspartier med högvuxna träd undantas så långt möjligt från bebyggelse i planförslaget. Granskogen i mitten av bilden är planterad och av ringa naturvärde, dessutom har stora delar blåst omkull i senaste stormen. Stigen vid siffran 8 och österut går genom vacker lövskog på norrsidan, bevarandet av detta naturparti har varit styrande för placeringen av tomterna. Sammanhängande lövskog inom NATUR på plankartan ska lämnas till fri utveckling, dvs. röjning ska ej ske.



*Stigen vid punkten 8 och österut.
Lövslogen är värdefull både som
miljö för promenader och för
djurlivet.*



*Denna mark (punkt 6 på föregående bild) lämnas orörd. Till höger i bild syns den högvuxna
träddridå som kommer att avgränsa verksamhetsområdet.*



Uppvuxen blandskog kantar vägarna

Geotekniska förhållanden

Huvuddelen av tomterna kan grundläggas på berg eller morän och utan problem med dränering. De tre tomterna vid nuvarande granskogen (se föregående sida) ligger på mark som tidvis är vattensjuk. Diket som går söderut förbi J-området måste förbättras så att dagvatten inom planområdet avleds på ett tillfredsställande sätt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. De delar som föreslås för bebyggelse ligger 6-10 meter över nuvarande havsnivå.

Bebyggelse, användning

Alla tomter utom J-området anges för bostadsändamål. Byggrätter och tomtstorlekar är anpassade så att samtliga tomter kan nyttjas för helårsbostäder.



Den nuvarande verksamheten på fastigheten 1:12 nyttjar vägarna i området för uppställning av containers, maskindelar etc. I detaljplanen avsätts ett avgränsat område där all sådan uppställning skall ske.

J-området inom planen är avsett för att få en ordnad uppställning av sådant som idag står längs vägarna inom fastigheten 1:12. Om nya tomter ska tillskapas i området är en sådan uppsnyggning en förutsättning.

Bebyggelse, utformning

För bostadstomterna anges normala husstorlekar och höjder för området. Ett par tomter är mindre än de andra och har därför getts byggrätten 100/120, se plankartan. Tomten längst i sydost ligger högt och för att underordna sig landskapet för byggnadshöjd för denna tomt begränsats till 3,5 meter. På plankartan anges bestämmelser om fasadmateriell, takmaterial och fönsterproportioner. Utformningsbestämmelserna syftar till att ge de nya husen en utformning som är anpassad till omgivningen - på Ekenäs och på Sydkoster som helhet.

J-fastigheten har getts en byggrätt som är dubbelt mot nuvarande lada. Denna omfattning kan behövas om nuvarande upplag ska komma under tak. Området ligger avgränsat i tre väderstreck och nya byggnader har liten påverkan på omgivningen.

Service

Avståndet till skola, post och affär är drygt 1 km.

Tillgänglighet

Samtliga tomter medger att full tillgänglighet kan anordnas.

Byggnadskultur och gestaltning

Ekenäs uppvisar prov på de flesta bebyggelsestilar som funnits under 1900-talet. Planbestämmelser, se under ”Bebyggelse, utformning”.

Lek, rekreation och naturmiljö

Någon särskild lekplats behövs inte. Naturområden i planområdet kan förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i området. Uppkommer behov av att röja fram en gemensam yta för lek är detta förenligt med planens syfte.

Stora delar av planområdet ligger inom strandskydd, se sidan 3. Gränsen följer fastighetsgränser och plangränser snarare än natur och vegetation. De delar av exploateringsfastigheterna som har mest värde för friluftslivet (söder och väster) ligger utanför plangränsen. För dessa delar kommer alltså strandskyddet att ligga kvar. Områden som är värdefulla för växt- och djurliv inom planområdet anges som NATUR i detaljplanen. All lövskog bör lämnas till fri utveckling, dvs. det är värdefullt för djurlivet att även undervegetation lämnas kvar. Området är ett naturligt utvecklingsområde för Ekenäs, samhället ligger idag i en L-form runt planområdet. Av nämnda skäl bör därför strandskyddet inom detaljplanen kunna upphävas.

Gator och Trafik

Till varje tomt ska finnas väg som har tillräcklig bärighet och bredd för personbil eller lätt lastbil. Förslag till utformning av vägnät framgår av bilden på omslaget.

Vatten och avlopp



Befintliga fastigheter är idag anslutna till kommunalt avloppsnät via en enskild pumpstation. Nya tomter i nordost längs vägen ska anslutas direkt till det kommunala VA-nätet. Övriga tomter ansluts till det kommunala nätet via en utvidgning av den enskilda anläggningen. Befintlig avloppspump måste dimensioneras upp. Anslutningsledningen från pumpen och till det kommunala nätet har tillräcklig kapacitet.

Störningar

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB för SO₂ och Pb kommer inte att överskridas. Gränsvärden för NO₂ som gäller fr.o.m. 2005-12-31, kommer inte att överskridas. Grundbelastningen i området är låg.

Värme

Bebyggelse för helårsbruk ska förses med vattenburet uppvärmningssystem.

El

Befintlig transformatorstation finns strax utanför planområdets nordöstra hörn. Kapaciteten är transformatorn är tillräcklig. Schakter för el-ledningar samordnas med det interna VA-nätet, se figur på föregående sida.

Avfall

Sophantering löses på respektive fastighet. Planområdet gränsar till kommunal mark som medger plats för Miljöstation.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 15 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planprogrammet har upprättats av Gränsland Arkitektkontor på uppdrag av markägarna. Samordning mellan markägarna har skett genom Glenn Rutgersson.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar	Stadsarkitekt
Erik Fredriksson	Gatuchef

Redaktionella ändringar

Efter utställning har planbeskrivningen kompletterats med redovisning av riksintressen under rubriken "Översiktliga planer" samt redovisning av hur miljö kvalitetsnormer berörs under rubriken "Störningar".

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1999-11-18



Björn Richardsson
Arkitekt