

Tillhör lönsstyrelsens  
beslut 19820729

11 | 082 | 1457 | 81

STRÖMSTADS KOMMUN  
Byggnadsnämnden

1980-12-19

Diarienummer 11/80/74  
Diarienummer 312  
Förelagd är

Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan  
för del av Seläter inom fastigheterna Källvik, Norrkärr,  
Kebal.

## B E S K R I V N I N G

### PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i anslutning till det gamla fiskesamhället Seläter ca 4 km nordväst om Strömstads centralort. Planen innefattar områdena norr och söder om allmänna vägen (1035) ner mot Seläter, hamnområdet och badplatsområdet söder om samhället samt planerad vägdragning från allmänna vägen (1035) omedelbart öster om befintlig detaljhandel förbi fritidsbebyggelsen Seglarbyn och genom dalgången till Monelid och friluftsbadet.

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### BEFINTLIGA PLANER

För området finns en av kommunen 1974-11-29 antagen generalplan. Vidare innefattas området av en kommunomfattande markdispositionsplan antagen 1977-04-28 och områdesplan för fastigheterna Källvik, Norrkärr, Kebal, m.fl. antagen 1977-06-16.

Det aktuella detaljplaneförslaget överensstämmer i princip med såväl generalplane- som områdesplaneförslaget.

1837 Inom planområdet finns en fastställd byggnadsplan omfattande permanentbebyggelse för del av Seläter på fastigheterna Norrkärr 1:50, 2:1, m.fl. (fastställd 1974-07-05). Denna plan har i tillämplig mån inarbetats i föreliggande plan.

En planutredning upprättad 1976 för del av bl.a. Norrkärr 1:20, 1:30 och 1:50 har också inarbetats i förslaget.

En småbåtshamn har föreslagits i nuvarande hamnviken och studerats i särskild utredning av Orrje & Co och Bohuskommunernas Byggnadskontor. Byggnadsnämnden har tillstyrkt en markanvändning enligt utredningsskissens riktlinjer 1976-01-21.

Planområdet begränsas i nordväst av byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom Norrkärr 1:50 (fastställd 1977-02-10), i öster av campingplatsen (Strömstads Fritidsanläggningar) och byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheterna 1:27 och Kebab Norra 1:3 (fastställd 1966-07-11) samt i söder av byggnadsplan för del av fastigheten Kebab Norra 1:3 m.fl. (fastställd 1964-01-16).  
 1573  
 1443

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN OCH PLANERINGS DIREKTIV

Strömstads kommun har 1977-06-16 antagit ett ändringsförslag till områdesplan för Seläterområdet. I områdesplanen anges omfattningen av erforderlig detaljplaneläggning.

Planen syftar till ett bättre tillgodoseende av fritidsintressenas krav på markanvändningen samtidigt som syftet är att kunna visa en lämplig och för kommunen angelägen förtätning av permanentbebyggelsen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Området präglas av relativt kraftiga bergsmassiv och däremellan av sprickdalar med tall- och björkskog samt ängsmark.

Allmänna vägen 1035 från Strömstads centralort till Seläter samhälle ligger inom planområdet i en dalgång med öst-västlig riktning och utmed denna finns spridd bebyggelse.

Samhället Seläter är ett gammalt fiske- och stenhuggarsamhälle men dessa näringsgrenar har gått starkt tillbaka. Seläter är dock hemmahamn för ett par trälare samt ett antal mindre fiskebåtar. Bebyggelsen här består av ett 30-tal bostadshus för i huvudsak permanentboende, men några har dock övergått till fritidshus. Bostadshusen är av varierande ålder och den nya bebyggelsen har ej anpassats till den äldre bebyggelsemiljön. Sjöbodarna i den norra delen av hamnbässängen är dock fortfarande relativt oförändrade och ger området karaktären av fiskesamhälle.

I den södra delen av hamnområdet har kajskoningar och småbåtsbryggor för ca 100 båtplatser byggts.

Utmed stranden söder om samhället ligger badplatsen i Seläter. Badstranden utgöres av sandbotten och är badvänlig. Uppehållsytorna består av gräs- och sandängar. Badbryggor med hopptorn finns. Under högsäsong är dock strandområdet överbelagt både vad gäller strand- som P-tytor.

En fornlämning i form av rös finns belägen på Seläterholmen.

Befintliga vägar inom området består dels av allmänna vägen 1035 med 5,3 m körbredd till samhället, dels av den enskilda vägen från 1035 till Capri och som inom området har en god standard med asfaltbeläggning. Övriga vägar är grusvägar för bil- och gångtrafik.

Kommunalt vatten- och avloppssystem finns inom området.

Markägoförhållanden visar dels kommunalt ägd mark för fastigheten Norrkärr 1:50, dels övrig mark i enskild ägo.

## PLANFÖRSLAGET

### ALLMÄNT

Planförslaget är utformat i huvudsak enligt områdesplanens intentioner.

Man har strävat efter att samla bebyggelsen inom klart avgränsade områden för permanent- respektive fritidsbebyggelse samt att sörja för tillfarter och parkeringsplatser.

Området för permanentbebyggelsen inom planens centrala del föreslås således utvidgas till att omfatta i princip all nuvarande bebyggelse i anslutning till hamnviken samt att utsträckas för att ge möjligheter till ytterligare någon bebyggelse i anslutning till Caprivägen.

En obebyggd dalgång norr om väg 1035 föreslås utnyttjas för permanentbebyggelse liksom det i Fastighetsbildningsmyndighetens planutredning studerade området vid handelsboden.

För tidigare utbyggda eller planerade områden med fritidsbebyggelse i Monelid, Seglarbyn och Källviksdalen föreslås i huvudsak ingen ändring vad gäller framtida markanvändning, men vissa områden berörs av förslag till nya vägdragningar.

Ett hamnområde föreslås omfatta hela strandområdet i nuvarande hamnviken. Inom detta område inrymmer den planerade småbåtshamnen. Omfattning och utformning av servicebyggnader och närparkering studeras vidare vid fortsatt detaljplanering, varvid stor vikt bör fästas vid att ingrepp i befintlig miljö begränsas.

Området kring Seläters badplats föreslås utvidgas till ett större sammanhängande bad- och rekreationsområde omfattande såväl själva badviken som stora delar av de obebyggda sluttningarna mot stranden längre söderut.

En begränsning av den allmänna biltrafiken till hamnområdet och badstranden synes önskvärd, dels av hänsyn till befintlig bebyggelse, dels p.g.a. det begränsade utrymmet för biluppställning.

Planen syftar till att skapa ett utökat och trafikfritt bad- och rekreationsområde längs hela stranden söder om hamnviken, vilket även innebär, att man måste finna en annan tillfartsväg till fritidsbebyggelsen vid Monelid.

Alternativa vägdragningar och parkeringslösningar har studerats under planarbetet.

Förslaget redovisar en lösning, där såväl bad- och rekreationsområdet som Monelid nås via en ny väg genom ravinen norr om Seglarbyn, som innebär relativt små ingrepp i naturen. Detta skulle även kunna tillgodose ett rimligt antal parkeringsplatser inom acceptabelt gångavstånd från stranden.

#### BEBYGGELSEOMRÅDEN

##### Bostäder

Inom den tidigare fastställda byggnadsplanen i Seläters samhälle har smärre justeringar beträffande kvartersgränser och kompletteringar avseende 5 st nya byggrätter gjorts. En illustration på tennis- och lekplats omedelbart norr härom har också redovisats.

I anslutning till fastigheten Källvik 1:14 har begärts avstyckning av tomt för permanentbebyggelse. Denna byggnadsrätt har i samråd med Fastighetsbildningsmyndigheten starkt begränsats med hänsyn till allmän tillgänglig gångstig genom ravinen.

Öster om vägen till Capri har föreslagits 5 st tomter för permanentbebyggelse.

Norr om allmänna vägen 1035 innan samhället har ett större sammanhängande bebyggelseområde redovisats med en infart från vägen 1035. Totalt innehåller denna del 16 st nya tomter för permanentboende.

I en tidigare av Fastighetsbildningsmyndigheten utförd planutredning för området omedelbart väster om den befintliga detaljhandeln och söder om vägen 1035 redovisas 5 st nya byggrätter.

På fastigheten Norrkärr 1:17 i anslutning till hamnen har kompletterats med 2 st byggrätter för helårshus. Bebyggelse på dessa förutsätter dock, att den befintliga byggnaden inom samma fastighet på förslaget område för friluftsbad antingen flyttas eller rives.

Detta förslag motiveras med att man därmed kan utöka badområdet. Planförfattaren föreslår, att dessa byggrätter undantas fastställelse tills ovannämnda åtgärd har utförts.

Planförslaget redovisar ytterligare några byggrätter för permanentboende på lucktomter inom befintlig bebyggelse.

Ett antal befintliga fritidsbostäder med arrende har inom planområdet föreslagits bli avstyckade fastigheter.

Kommunal service

Skolor, förskolor, daghem och övrig kommunal service finns i centralorten Strömstad.

Ett område för allmänt ändamål har i samråd med Länsstyrelsen reserverats i planen. Vid en snabb utbyggnad av permanentbebyggelsen kan den kommunala servicen behöva förstärkas (förskola, daghem).

Handel

För den befintliga detaljhandeln i anslutning till vägen 1035 planeras viss utökning och permanentbosättning. Området har därför föreslagits för handelsändamål och bostadsändamål.

I anslutning till hamn- och badplatsområdet har förlagts byggrätt för en kiosk- och servicebyggnad. Denna kan även innehålla försäljning och uthyrning av båtar och tillbehör.

Samlings- och föreningslokaler

Vid hamnområdet finns idag en byggnad för hembygds- museum, som också nyttjas som föreningslokal. Viss tillbyggnad av denna har medgivits i planförslaget.

Hamn

Hamnområdet har uppdelats i två delar. Den södra delen bör kunna innehålla båtbyggor för 280 båtar, sjösättningsramp, sjöbodas, angöring för bilar samt 10 st bilplatser för korttidsparkering. Hamnområdet inom fastigheten Norrkärr 1:17 bör inrymma möjligheter till 50 bilplatser. Den norra delen bör bevaras i nuvarande skick med hänsyn till den gamla befintliga brygg- och sjöbodsmiljön. Endast underhåll och begränsade kompletteringar för yrkesfiskets behov bör medges. Muddringsverksamhet bör i möjligaste mån undvikas. I vattenområde som inte utgöres av hamnområde bör inga båtförtöjningar tillåtas och nuvarande bryggor ej utvecklas.

Friluftsbad

Inom badområdet söder om samhället föreslås förbättringar beträffande toaletter, omklädningshytter, förrådsbyggnader och sopmajor. Själva strand- och uppehållszonen kan avsevärt utökas genom upprensning och genom att genomfartsvägen till Monelid upphör. Badbyggor och lekutrustningar för barn bör också kompletteras.

Inom området föreslås en parkeringsplats med ca 100 bilplatser och tillfart via ny väg genom ravinen öster om badplatsen.

#### VÄGAR OCH TRAFIK

En begränsning av den allmänna biltrafiken till hamnområdet och badstranden föreslås.

Från vändplanen vid samhället redovisas dels en tillfart till småbåtshamnen, kiosken och korttidsparkeringen dels en angoringsväg till fastigheterna Norrkärr 1:11, 1:12, 1:14, 1:16, 1:17, 1:23 och 1:24. Denna tillfart bör i anslutning till vändplatsen förses med vägbom eller stolpe i vägen för att under högsommar kunna avvisa obehörig biltrafik.

En ny väg, 3,5 m bred och med flera mötesplatser, föreslås till bad- och rekreationsområdet vid stranden samt till fritidsbebyggelsen vid Monelid. Vägens sträckning utgår från allmänna vägen 1035 öster om detaljhandeln i en ravin norr om fritidsbebyggelsen Seglarbyn och därifrån utmed den befintliga gångvägen ner mot Monelid. Parallellt med körvägen föreslås en gångväg.

På platån i den östra delen av området för friluftsbad föreslås en parkering för ca 100 bilar. Denna bilparkering bör med hjälp av nyplanterad vegetation kunna döljas från havet och strandzonen.

Inom den befintliga tidigare fastställda byggnadsplanen för samhället Seläter föreslås ingen förändring avseende körvägen eller parkering. Parkeringsplatsen avses i första hand utnyttjas för båtägare i småbåtshamnen. Under höst, vinter och vår bör denna yta dock med fördel kunna utnyttjas som bollplan och hockeyplan. Med hänsyn till den intilliggande bebyggelsen bör på frizonen mellan tomtmark och parkering en skyddande vegetation av buskar och träd nyplanteras.

Utmed allmänna vägen 1035 föreslås en ny gångväg från detaljhandeln till avtagsvägen mot Capri och därifrån genom en ravin till badplatsen.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp kan direkt anslutas till befintligt ledningssystem inom området, vilket i sin tur är anslutet till centralorten Strömstads VA-nät. En ny pumpstation för avloppsvatten planeras inom området för att klara det utökade behovet.

Ett antal platser för transformatorstationer har i samråd med elverket placerats inom planområdet.

SAMRÅD

Under planarbetet har information och informella samråd skett med kommunala organ och ortsbefolkningen. Ett stort antal direkta diskussioner med representanter för vägföreningarna och enskilda berörda markägare har förts för att ge boende möjligheter att påverka planeringen.

14 § samråd har ägt rum vid två tillfällen med Länsstyrelsen och dess utlåtande har inarbetats i planförslaget.

Strömstad i juni 1980  
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

*Göran Lottsfeldt*  
Göran Lottsfeldt

*Jan Dahlhielm*  
Jan Dahlhielm

Efter samråd med kommunen har förslaget reviderats enligt följande.

På plankartan:

- 1 Komplettering med utfartsförbud i anslutning till vändplanen vid hamnområdet i enlighet med Vägverkets yttrande.
- 2 Utökning av tomtplatsen för fastigheten Norrkärr 2:10 samt justering av intilliggande gångväg.
- 3 Justering av tomtplatserna vid fastigheten Norrkärr 1:45 i enlighet med fastighetsägaren och FBM:s yttrande.
- 4 Justering av en tomtplats i sydvästra delen av planförslaget i enlighet med FBM:s yttrande.
- 5 Komplettering med punktprickning av Rb-området resp punktprickning och korsprickning av Th-området.

I beskrivningen:

Texten under "Hamn" har kompletterats med meningen: "Hamnområdet inom fastigheten Norrkärr 1:17 bör inrymma möjligheter till 50 bilplatser."

Reviderad 1980-12-15  
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

*Göran Lottsfeldt*  
Göran Lottsfeldt

*Jan Dahlhielm*  
Jan Dahlhielm

19 81 34

*[Signature]*

Arkitektkontoret