

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR STARE 1:13 M FL Strömstads Kommun



Antagen av MBN
Laga kraft

2008-09-11
2008-10-15

Ändring av detaljplan för **STARE 1:13 M FL**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Tillägg till planbestämmelser
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra planbestämmelserna i gällande detaljplan från 2001 (P 26 - Detaljplan för Stare 1:13 m fl) vad gäller byggrätternas storlek.

Den gällande detaljplanen från 2001 hade till syfte att åstadkomma nya tomter för enbostadshus. Samtliga tomter skulle ges en utformning och storlek anpassad för helårshus. Beroende på terrängen i området varierar tomtestorlekarna mellan ca 750 m² och 1650 m². Byggrätterna på de olika tomterna varierar med hänsyn till om det är möjligt att bygga souterrängvåning eller inte. Byggrätter finns på 120 eller 150 m².

Detta har vid bygglovgivning visat sig vara en för liten byggrätt utifrån de boendes behov. Många har byggt ett bostadshus på hela byggrätten och det finns då ingen byggrätt kvar för att bygga uthus/garage. Inom området har många bosatt sig permanent och vissa har med avvikelse från planen fått bygglov för garage utöver den byggrätt som finns i planen. För att stärka området som ett område för åretruntboende är nu syftet med planändringen att göra ett tillägg till bestämmelserna för att öka byggrätten. På de tomter där byggrätten i den gällande planen redan nyttjats för att bygga både bostadshus och garage ger planändringen möjlighet att t ex kunna bygga till bostadshuset.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 7,7 ha och ligger ett par kilometer söder om Strömstad i nära anslutning till väg 176 vid Starekilen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

I översiktsplanen anges området som ett område där det är lämpligt att utreda möjligheten till komplettering av bostadsbebyggelsen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap. Då området redan är utbyggt bedöms inte den nu aktuella planändringen skada riksintresset.

Detaljplan

Detaljplan finns för området, antagen av KF 2001-09-20. Denna syftar till att skapa tomter för helårsboende i området.

Miljöbedömning

Kommunens bedömning är att ändringen av detaljplanen inte kommer att innebära en risk för betydande miljöpåverkan. Området är redan i gällande plan avsatt för bostadsbebyggelse och syftet med den nu aktuella ändringen är endast att tillåta något högre exploatering per tomt. Ändringen får ses ha en begränsad betydelse och risk för betydande miljöpåverkan anses inte föreligga.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2006-10-26 § 234 att lämna ett plantillstånd för ändring av detaljplanen.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-05-08 § 139 att planen skall handläggas med enkelt planförfarande och att planavgift skall tas ut i samband med bygglov/byggnmälan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger öster om väg 176. Närmast vägen reser sig berget brant. Där marken flackar ut ligger planområdet. Ett par partier med berg i dagen delar upp området. Mellanliggande mjukmark är den som idag är bebyggd.

Geotekniska förhållanden

Vid arbetet med den gällande detaljplanen konstaterades att inga stabilitetsproblem förekommer i området och att inte heller skredrisker bedöms finnas. I det nu aktuella planarbetet görs inga andra bedömningar.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstad kommun ett högriskområde vad avser radon, detta gäller ej Kosteröarna då deras berggrund är en annan. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket; att grundläggning skall utföras radonskyddande. Kravet innebär att bostadsbyggnad skall utformas så att luft från marken förhindras tränga in i byggnaden. En planbestämmelse finns som säger ”Vid byggande med platta på mark ska radonmätning utföras på sprängstensfyllning”.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning för hela planområdet har utförts av Bohusläns Museum under hösten 1999. Flera fornlämningar påträffades och den gällande planen utformades med hänsyn till dessa. Eftersom den nu aktuella planändringen inte ändrar förhållanden vad avser kvartermark och allmänplatsmark görs inga ytterligare bedömningar vad gäller fornlämningar i denna plan.

Byggnaders utformning och placering

I det nu aktuella planarbetet föreslås en utökad bygggrätt för samtliga tomter med 45 m². Den utökade bygggrätten ger möjlighet att bygga mer på varje tomt under förutsättning att resterande bestämmelser i gällande detaljplan följs.

Bestämmelser finns i den gällande planen att uthus får placeras närmare gräns än 4,5 meter, efter grannens medgivande. Den som först bygger uthus närmare gränsen än 4,0 meter måste bygga i brandklassat utförande. Garage ska placeras minst 6 meter från gatan. Dessa befintliga bestämmelser justeras inte.

Bestämmelser finns också i den gällande planen om fasad- och takmaterial och inte heller här görs någon justering.

Gator och trafik

Inga förändringar görs i gatustrukturen i och med den nu aktuella planändringen. Trafiken inom området bedöms inte heller påverkas.

Teknisk försörjning

Hela planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Tillgänglighet

På samtliga tomter kan full tillgänglighet uppnås med normala lutningar för körväg.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens 5 kap skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljö kvalitetsnormen ska ange

de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. I dagsläget får halterna i utomhusluft av kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer. Miljökvalitetsnormer har även utfärdats för fisk- och musselvatten. Aktuellt planområde berör inga utpekade fisk- och musselvatten.

Ingen av de beslutade miljökvalitetsnormerna överskrids idag inom området eller är i närheten av ett överskridande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller innebära att miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2008-05-15

Elin Solvang
Planeringsarkitekt