

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten
Öddö 2:13, Tjärnö socken
Strömstads kommun, Göteborgs och
Bohus län

Upprättad 25 september 1987

Senaste revidering 15 augusti 1991.

92-03-08

1992-02-12

PLANBESKRIVNING

=====

HANDLINGAR

Till planförslaget hör utöver denna planbeskrivning med bilagor även genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning, plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta.

Illustrationskartan ingår även som bilaga 1 i planbeskrivningen och en landskapsvy från väster över den blivande bebyggelsen längs Öddövägen redovisas i bilaga 3.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en måttfull och landskapsanpassad komplettering av områdets befintliga bebyggelse. Planen innebär att nya tomter tillkommer för bebyggelse, tre för helårsbostäder och sex för fritidshus.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget på södra Öddö och har anslutning till allmänna vägen 1029 via den enskilda vägen till Norra Öddö. Planområdet omfattar ca 4,5 ha, varav ca 3,5 ha ligger inom den av exploatören ägda fastigheten Öddö 2:13 (se bilaga 2).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller byggnadsförbud jml 56 paragrafen Byggnadsstadgan (tätbebyggelse) 19 paragrafen Naturvårdslagen (naturvårdsområde) samt till någon del 15 paragrafen Naturvårdslagen (strandskydd).

Området har ej angivits som utvecklingsområde i markdispositionsplanen för kustzonen. Dock har angivits att kompletteringar skall kunna vara möjliga att göra i områden "som redan präglats av fritidsbebyggelse och som bedöms vara lämpliga för utbyggnad eller förtätning". (Norra Bohusläns Kustutredning, NKB, sid 59).

En sådan positiv bedömning av lämplighet för utbyggnad eller förtätning gjorde kommunen hösten 1984 för ett angränsande område. Då antogs en byggnadsplan omfattande 14 fritidsfastigheter och 1 helårsfastighet på fastigheten Öddö Uppegården 2:27 omedelbart norr om den nu föreslagna planen. Man ansåg vid detta tillfälle att det redovisade området uppfyllde de i NKB angivna och citerade förutsättningarna.

Motiven var bl a:

- . Den befintliga helårsbebyggelsen skulle kunna kompletteras med några nya helårshus. Detta skulle vara önskvärt för att kunna styra glesbebyggelsen i denna del av kommunen.
- . Bebyggelse kan ske i anslutning till redan bebyggda områden och tar ej i anspråk naturområden som inte tidigare är berörda av den befintliga bebyggelsens influens.
- . Ytterligare fritidsbebyggelse skulle utan märkbar förändring i landskapsbilden kunna inplaceras i anslutning till den befintliga.
- . Landskapet bedömdes ej ha samma naturkvaliteter som t ex norra Öddö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Topografi, vegetation och befintlig bebyggelse

Planområdet karaktäriseras av den stora öppna ängen som i väster leder ned till Rammekroksviken. I norr och söder begränsas ängen av en randbebyggelse av fritidshus och helårshus som tar stöd i de bakomliggande skogsbevuxna höjddpartierna. I öster avslutas planområdet av den enskilda vägen till Norra Öddö och av den befintliga bebyggelsen på fastigheten Öddö Nedergården 2:13 som omfattar fyra byggnader från en tidigare jordbruksepok. Bakom den gamla bebyggelsen reser sig ett sparsamt bevuxet höjddparti. Norr om den föreslagna plangränsen medger den tidigare nämnda byggnadsplanen ett femtontal fritidshus och ca fem helårshus.

Geotekniska förhållanden

Grunden vid de föreslagna bebyggelseområdena bedöms okulärt att vara god och bestå av sand och mo vid lös mark och i övrigt av berg. Berggrunden utgörs liksom i större delen av norra Bohuslän av uranrika graniter som avger radon. Tillkommande bostadsbebyggelse skall därför utföras med radonsäker grundläggning.

Markägoförhållanden

Exploatören äger stora markområden på Öddö, totalt 45 ha. Tre fjärdedelar av den mark som föreslås ingå i denna plan, d v s 3,5 ha, ägs av exploatören. All mark som föreslås för ny bebyggelse är i exploatörens ägo, med undantag av fastigheten 2:211.

Bebyggelse

I förslaget redovisas två nya bebyggelsegrupper. Bebyggelsen har på traditionellt bohusländskt vis grupperats i randzonen mellan åker/ängsmark och berg. Kring den befintliga bebyggelsen på fastigheten 2:13 föreslås tre stycken helårshus och två fritidshus och i anslutning till inägan längs ängens norra tre fritidshus. Ytterligare ett fritidshus föreslås tillkomma genom delning och viss utökning av fastigheten 2:211.

Helårsbostäder

Planförslaget har föregåtts av noggranna studier av en lämplig hustyp som kan ansluta till den bohusländska byggnadstraditionen, så att kulturlandskapets karaktär bevaras. Av detta skäl har byggnadsrätten för de nybildade helårstomterna givits en mycket sträng avgränsning för att säkerställa att den föreslagna hus-typen, som är en förutsättning för områdets disposition och exploatering, kommer till utförande.

Fritidshusen

Tomterna för fritidshuset är placerade i mindre exponerade lägen än helårshusen. För tre av de sex tomterna har fritidshusens planlösning och placering på tomten studerats i detalj för att åstadkomma en så god terräng- och landskapsanpassning som möjligt. Detta gäller speciellt den tomt som ligger på berget öster om det befintliga bostadshuset på fastigheten 2:13.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger fyra bebyggda tomter på annan mark än exploitörens. Dessa fastigheter har givits en byggnadsrätt som överensstämmer med bebyggelsens nuvarande användning och omfattning.

Den bostadsbebyggelse som idag finns på exploatörens fastighet 2:13 avstyckas till egna tomter. Den stora ladugården norr om bostadshuset ingår i planområdet med en byggnadsrätt och användning som överensstämmer med den nuvarande.

Service

En sommarbutik har funnits på ca 500 m avstånd från planområdet. Möjligheten till att en ny etablering sker ökas om en exploatering sker som ökar kundunderlaget. LM-skola och förskola finns i Tjärnö samhälle, ca 4 km från planområdet.

Rekreation

Stora markområden finns i exploatörens ägo som strövområde för de boende. I planområdets centrum ligger det stora ängsområdet obebyggt till de boendes disposition.

Trafik och parkering

Planområdet passerar av den enskilda vägen till Norra Öddö, varifrån den tillkommande bebyggelsen nås.

Helårshusens tomter utformas med parkering på tomtmark. Till fritidshusens tomter leder endast gångstigar, parkering för det östra området sker på ladugårdens baksida, för det västra längs inägan mot berget. (Se illustrationsplanen Bilaga 1.)

Teknisk försörjning

En god tillgång på vatten av godtagbar kvalitet har konstaterats genom utförda provpumpningar och vattenanalyser (se bilaga 4). På begäran av miljö- och hälsoskyddsnämnden har ytterligare kontroll av vattentillgång och vattenkvalitet genomförts genom långtidsprovpumpning under maj månad 1988. Denna undersökning visar att vattentillgången och kvaliteten är säkerställd (se bil. 5).

Skriftligt avgörande denna fråga har tagits genom utslag i vattendomstolen 1990-06-15.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utanför exploatörens markområde har enskilda VA-anläggningar som ej påfordrar anslutning till gemensamhetsanläggning.

Administrativa frågor

Gällande strandskydd föreslås upphävt till den del som berör planområdet. Som ny gräns föreslås kvartersgränsen.

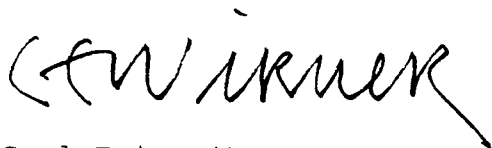
För de nio nybildade fastigheterna får bygglov inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän anläggningar för vatten och avlopp är färdigställda.

För att förhindra att ej önskad bebyggelse kommer i den befintliga f.d. ladugårdens ställe får denna del ej avstyckas som självständig fastighet.

Övriga administrativa frågor, se genomförandebeskrivningen.

Göteborg 25 september 1987.

ARKITEKTLAGET AB genom

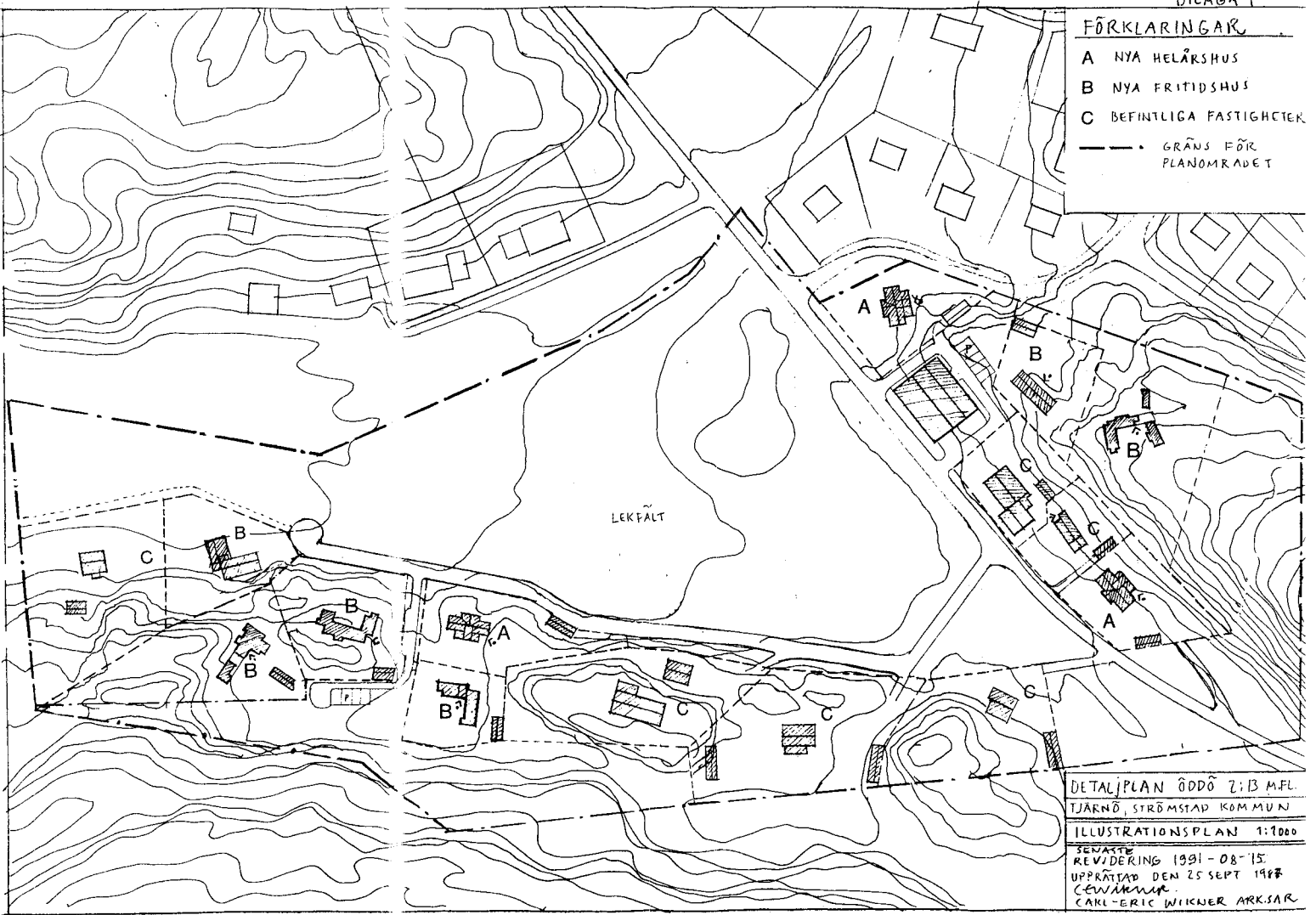


Carl-Eric Wikner

Arkitekt SAR

FÖRKLARINGAR

- A NYA HELÅRSKUS
- B NYA FRITIDSHUS
- C BEFINTLIGA FASTIGHETER
- GRÄNS FÖR PLANOMRÅDET



DETALJPLAN ÖDDÖ 7:13 M.F.L.
TJÄRNÖ, STRÖMSTAD KOMMUN

ILLUSTRATIONSPLAN 1:1000

SENASTE
REVIDERING 1991-08-15
UPPRÄTTAD DEN 25 SEPT 1988
CENAMUR
CARL-ERIC WIKNER ARK.SAR

Koskärsflaket

Molestrand

Hällan

Edholmarna

Bågen

Eskilbågen

N.Strand

ÖDDÖ

2:27 A

FÖRESLAGEN OMFATTNING NY DETALJ-PLAN

BEF. BYGGNADSPAN

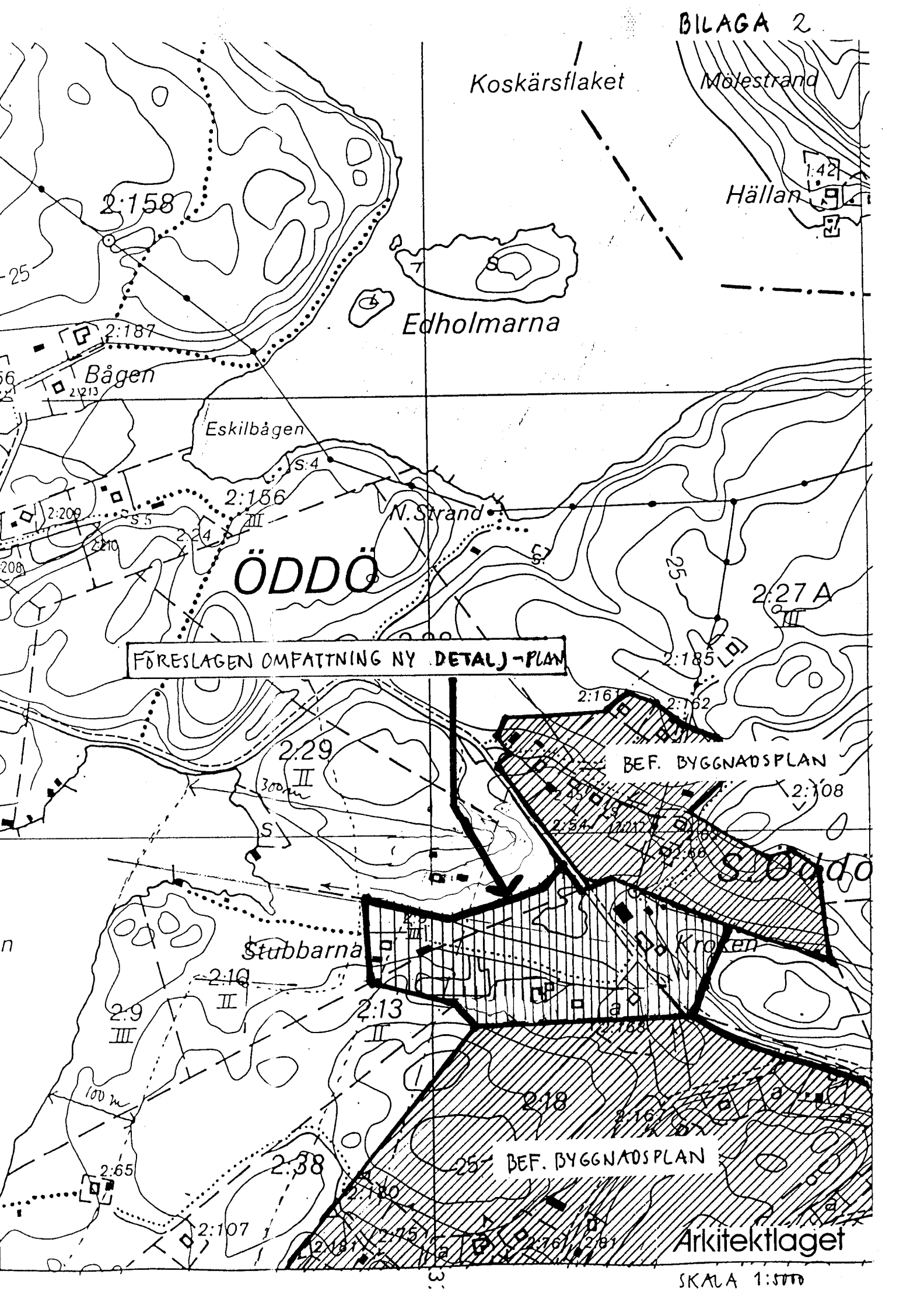
Stubbarna

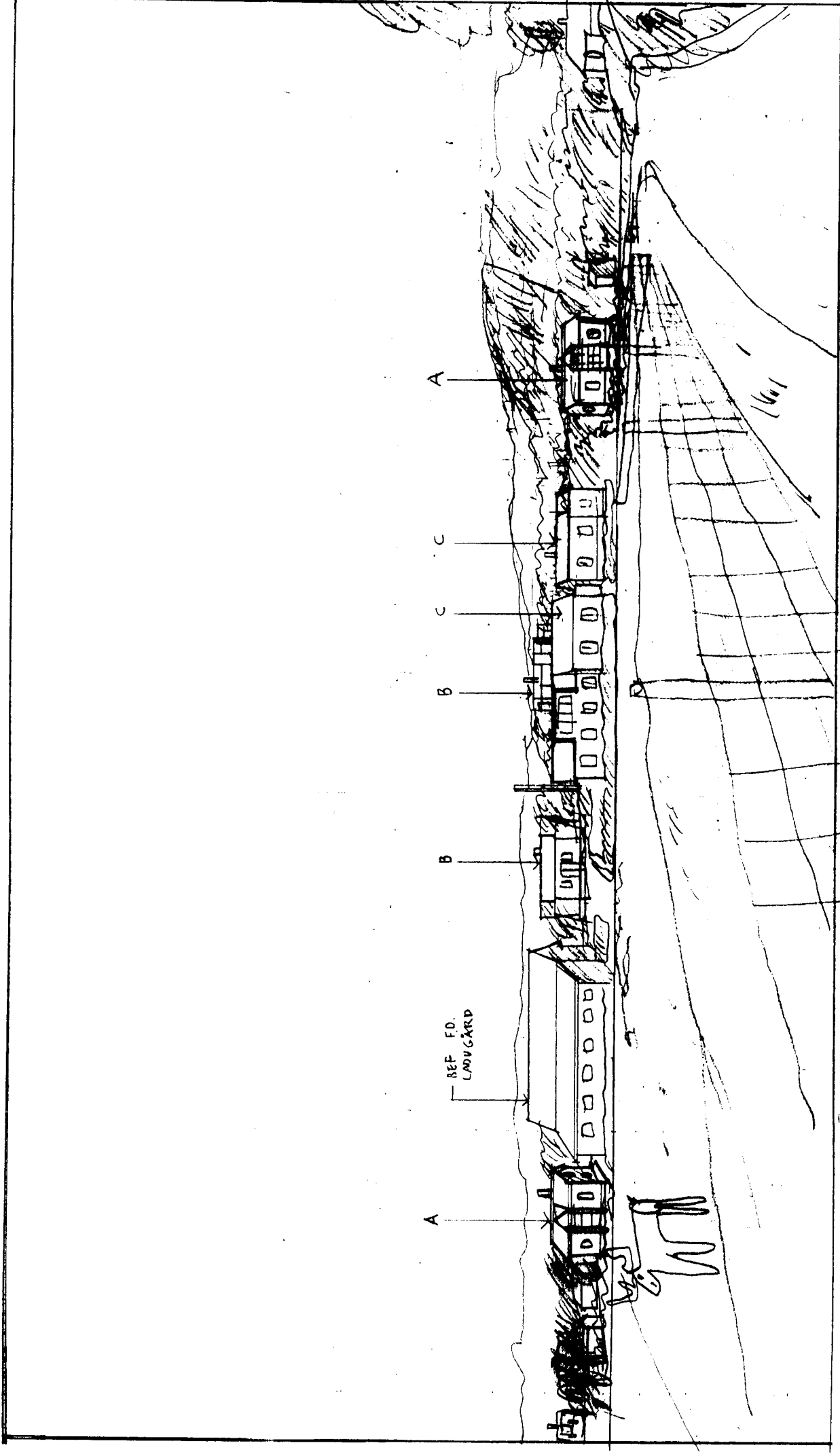
Kroken

BEF. BYGGNADSPAN

Arkitektlaget

SKALA 1:500





• VY FRÅN ÅNGSVÄGEN MOT VÄSTER

C&W/Arkitektlaget
nr 1789/01/23