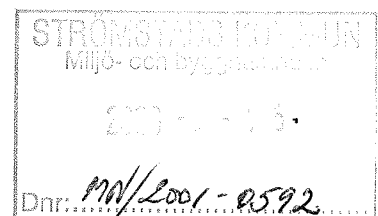


**Antagandehandling
DETALJPLAN FÖR DEL AV
NORD-KOSTER 1:110**

**STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
2004-03-31
Reviderad 2004-10-13
Antagen av KF 2004-11-18
Laga kraft 2005-12-15**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Nord-Koster 1:110, Strömstads Kommun, Västra Götalands län

HANDLINGAR

- Planbeskrivning, antagen av KF 2004-11-18, Laga kraft 2005-12-15
- Genomförandebeskrivning, antagen av KF 2004-11-18, Laga kraft 2005-12-15
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra avstyckning av en ny bostadstomt från fastigheten Nord-Koster 1:110.

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. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning."

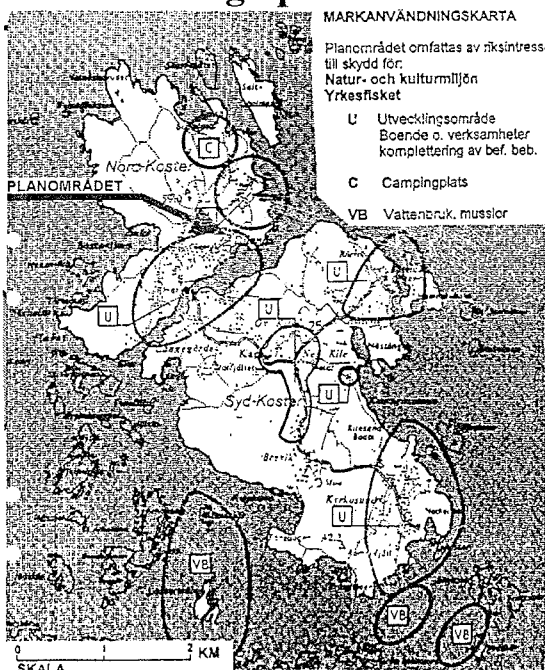
Bebyggelsen enligt planförslaget är en komplettering av öns tätbebyggelse och överensstämmer med översiktsplanen.

PLANDATA

Den föreslagna tomtens areal är ca 1000 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kosteröarna antogs av KF 1995-12-14.

Föreliggande planområde ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse, se bild t v.

För utvecklingsområde R7 – Kosterundet – anges krav på detaljplan vid förändrad markanvändning.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för turism och friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 4:1-3 §§, riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt MB 3:6 samt riksintresse för kulturminnesvården enligt MB 3:6. Planområdet ligger inte inom strandskydd, gränsen sammanfaller med gräns för gällande detaljplan, se omslaget.

Bebyggelsen enligt planen innebär en förtätning i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte innebära någon påtaglig skada för riksintressena för turism, friluftsliv eller naturvården.

Detaljplaner, förordnanden



Föreliggande planförslag är det gråmarkerade området.

Området ligger inom en gällande detaljplan, fastställd 1959-08-06. Sydvästra delen av planområdet ligger inom kvartsmark utan byggrätt (prickmark). Övriga delar av planområdet ligger inom naturmark i gällande detaljplan.

Norr om vägen finns en nygjord detaljplan, som vann laga kraft 2001-11-19. Denna plan är inklipt i vidstående bild.

Program för planområdet

Något program har inte upprättats, se MN:s beslut 2001-06-12 nedan.

Kommunala beslut i övrigt

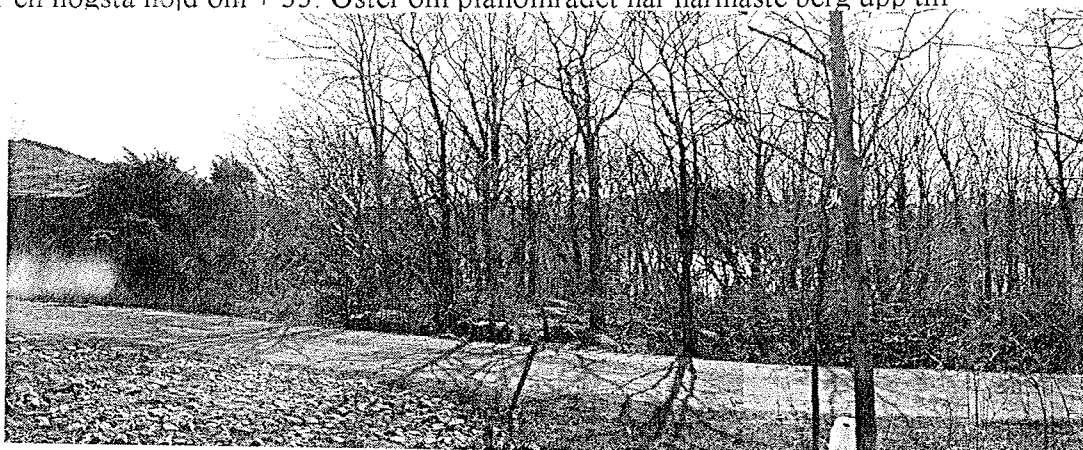
MN 2001-06-12, § 196. Förelåg ansökan om att få ändra detaljplanen för den aktuella tomten. MN beslutade att:

- Låta pröva frågan i detaljplanen
- Upprätta planavtal till en avgift av 5000 kr
- Hålla samråd när sökanden inkommit med fullständiga planhandlingar
MN 2003-03-27, § 81. Beslut om att godkänna byggnadsritningar inkomna till nämnden 2003-02-28, att ligga till grund för förslag till detaljplan och att upprätta planavtal med Jacob Ceder
- MN 2003-10-21, § 290. Beslut om samråd enligt 5:20 PBL.
- MBN 2004-02-26, § 29. Beslut om godkännande av samrådsredogörelse 2004-02-26 och om utställning enligt 5:23 PBL.
- MBN 2004-09-16, § 159. Beslut att totalhöjd skall vara 23,2 m för hela byggnaden, att godkänna utlåtande efter utställning daterat 2004-09-16, ändrat enligt Miljö- och byggnadsnämndens beslut, att med godkännande översända planförslaget till Kommunfullmäktige för antagande när reviderade handlingar inkommit

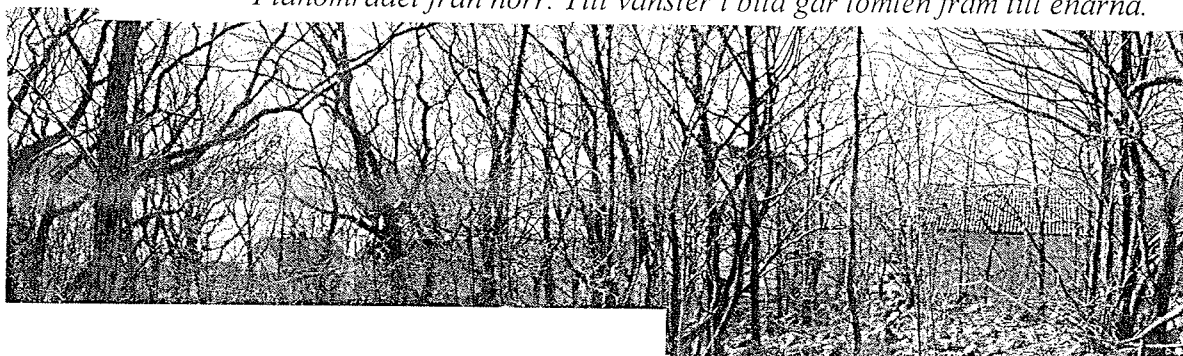
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation m m

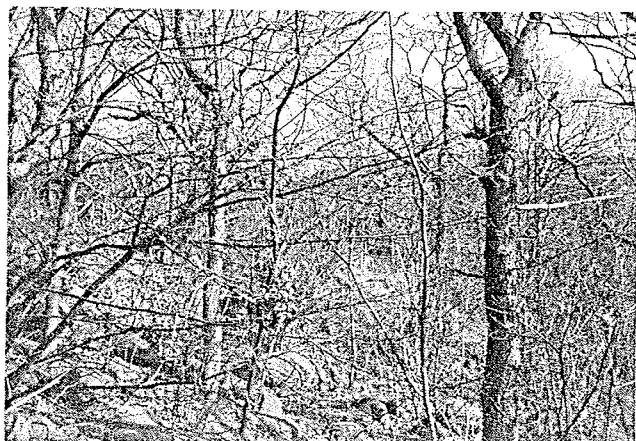
Tomten är mestadels bevuxen med medelhög lövskog. Marken består av mjukmark med inslag av block. Tomten ligger mellan höjdkurva 15 och 20. Berget norr om tomten (lotsutkiken) har en högsta höjd om + 33. Öster om planområdet når närmaste berg upp till nivån + 32 m.



Planområdet från norr. Till vänster i bild går tomten fram till enarna.



*Bilden är tagen mitt i tomten och i riktning västerut.
Till höger i bild syns befintliga byggnader inom fastigheten Nord-Koster 1:110*



Från tomten mot nordost

Skyddad vegetation ligger huvudsakligen utanför planerad tomt och har hittills skyddats av markägaren Nord-Koster 1:110. Viss avverkning på/kring byggplatsen är erforderlig för att bli a skapa skydd mot vindfallen. Byggnaden är ej avsedd att vara en kopia på ett traditionellt bostadshus. Byggnaderna skall emellertid utformas för ett modernt boende dock anpassat till såväl den traditionella kulturmiljön som till växt-och djurlivet inom området. Naturtomt skall eftersträvas. Byggnationen kommer således ej att innebära något väsentligt intrång vad avser det rörliga djur- eller friluftslivet eller övriga förekommande naturvärden inom området.

Geotekniska förhållanden

Marken består av mjukmark med ett ytlager av morän och block. I sydöstra delen av tomten faller marken i lutning 1:4 mot sydost. En berghäll ligger nedanför denna slänt på höjdkurvan 10, se plankartan. Detta innebär med stor sannolikhet att några skredrisker inte finns för planområdet.

För att säkerställa att totalstabiliteten inte kan påverkas skall en geoteknisk undersökning utföras. Med hänsyn till att det endast rör sig om en tomt, och att etableringskostnaden för undersökningar på Koster är stor, bör övervägas att ange geoteknisk undersökning med stabilitetsberäkning som krav för bygglov, i stället för i planskedet. Det får prövas under samrådet om detta är ett acceptabelt förfaringsätt.

Planområdet är karterat av SGU. Området ligger inte inom riskområde för förhöjda radonhalter. I övrigt regleras utförande med hänsyn till radonrisker i nybyggnadsbestämmelserna.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Service

Nordkoster har helårsöppen affär och post. Avståndet till affären är ca 500 m, till Västra bryggan ca 500 m.

Tillgänglighet

Byggnad kan anordnas med full tillgänglighet för rörelsehindrade, fram till bostadsentré.

Naturmiljö



Vy från Kustersundet. Planområdet ligger rakt under lotsutkiken i bilden ovan. Det stora vita huset till vänster är huvudbyggnaden på fastigheten Nord-Koster 1:110



Vy från Kotersundet. Planområdet ligger i skogspartiet mitt i bilden.

Nuvarande strandskyddsgräns följer gränsen för gällande detaljplan. Föreliggande planförslag innebär ingen ändring i detta avseende. I gällande detaljplan anges de 40 meter som ligger närmast strandskyddsgränsen som NATUR. Planförslaget innebär att naturområdet fram till strandskyddsgräns minskas till ca 20 meters bredd. Ungefär 2/3 av skogsdungen till höger om det stora vita huset kommer att hamna inom den föreslagna nya tomten.

Bebyggelse, användning

Tillåten användning är bostadsändamål. Tomtens storlek och byggrättens omfattning är anpassade för ett helårshus. Däremot finns ingen möjlighet i en detaljplan att reglera om huset ska användas för helårsbruk eller som sommarstuga.

Bebyggelse, utformning

På den här platsen är den viktigaste faktorn gällande byggnadsvolymer vilken totalhöjd (höjden upp till nock) som dessa har. Detta därför att totalhöjden påverkar utseendet på håll dvs både från vattnet och från gångvägen ner från lotsutkiken. Totalhöjden skall vara 23,2 meter för hela byggnaden.

Gator och Trafik

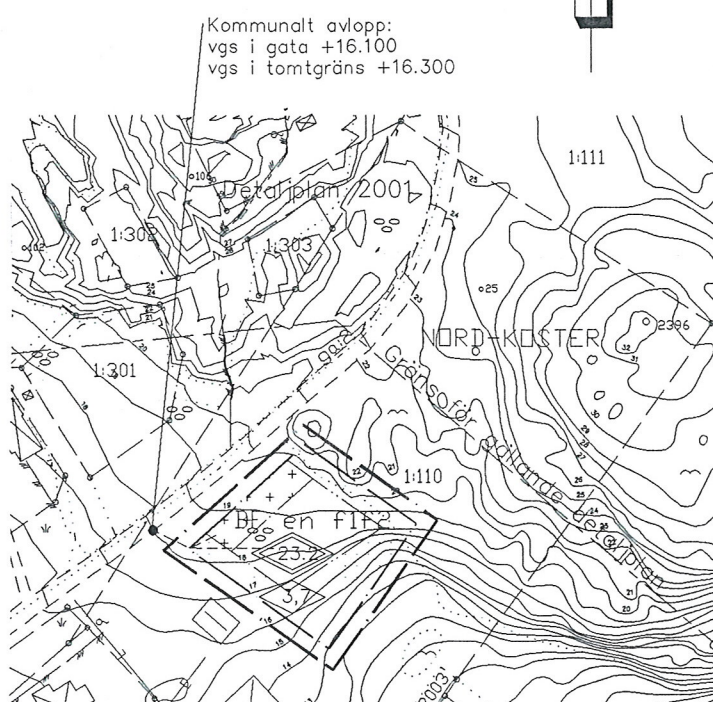
Infart kan anordnas direkt från allmänna vägen, norr om tomten. Sikten är tillräckligt god, eftersom biltrafik inte förekommer.

Störningar

Planen föranleder inga restriktioner angående 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. Bebyggelse enligt detaljplanen ger låga tillskottshalter.

Vatten och Avlopp

7



Avloppsanslutning till kommunalt nät anordnas med självfall enligt principskiss t v. Anslutningspunkt anvisas av kommunen.

Om ledningen passerar fastigheten, såsom visas på bilden, krävs servitut, se genomförandebeskrivningen.

Vattenförsörjningen löses genom egen vattentäkt.

Värme

Bostadshus för helårsbruk skall förses med vattenburna uppvärmningssystem. Ansökan/Anmälan om berg/jordvärme ingiven till Miljönämnden 2003-05-21.

El

Kapacitet finns i befintligt nät för den nya tomten.

Avfall

Sophämtning sker vid tomtgräns mot vägen.

Administrativa frågor

Planen har enskilt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från Strömstads kommun har medverkat

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads kommun

Ulf Karlsson

Projektingenjör, Strömstad kommun

2004-03-31

Jacob Ceder

Reviderad 2004-10-13

Revideringen omfattar; Byggnadsdel över högsta totalhöjd har utgått.