

Antagen av KF 2007-09-13  
Laga kraft 2007-10-13

# DETALJPLAN

för del av

## KEBAL 2:97

Strömstads Kommun, Västra Götalands län



## PLANBESKRIVNING

### PLANHANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Miljöbeskrivning
- Översiktlig väg- och va-utredning
- Geoteknisk utredning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Planområdet ingår i ett större markområde som genom fastighetsreglering tillförts Strömstad Golfklubb. Det primära syftet med regleringen har varit att skapa förutsättningar för en utbyggnad av golf-

banan. Det område som ingår i denna detaljplan är dock inte lämpligt att utnyttja som del av golfbanan. I pågående arbete med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Strömstad är planområdet redovisat som utvecklingsområde för bostäder. Ett planprogram har upprättats, där ett utnyttjande av delar av området för småhusbebyggelse föreslås. I planprogrammet redovisades också ett förslag till utbyggnad med ett nytt golfhål öster om föreslagen bostadsbebyggelse. Denna del har dock utgått ur detaljplanen. Planprogrammet har varit föremål för samråd enligt PBL 5 kap 20 §.

Norra Kecalområdet domineras idag av fritidsboende. Efterfrågan på helårsbostäder är dock stor. Genom en fortgående utbyggnad av det kommunala va- nätet har gamla fritidsplaner kunnat ges utökade byggrätter. Många fritidshus har härvid kunnat byggas till och omvandlats till helårsbostäder.

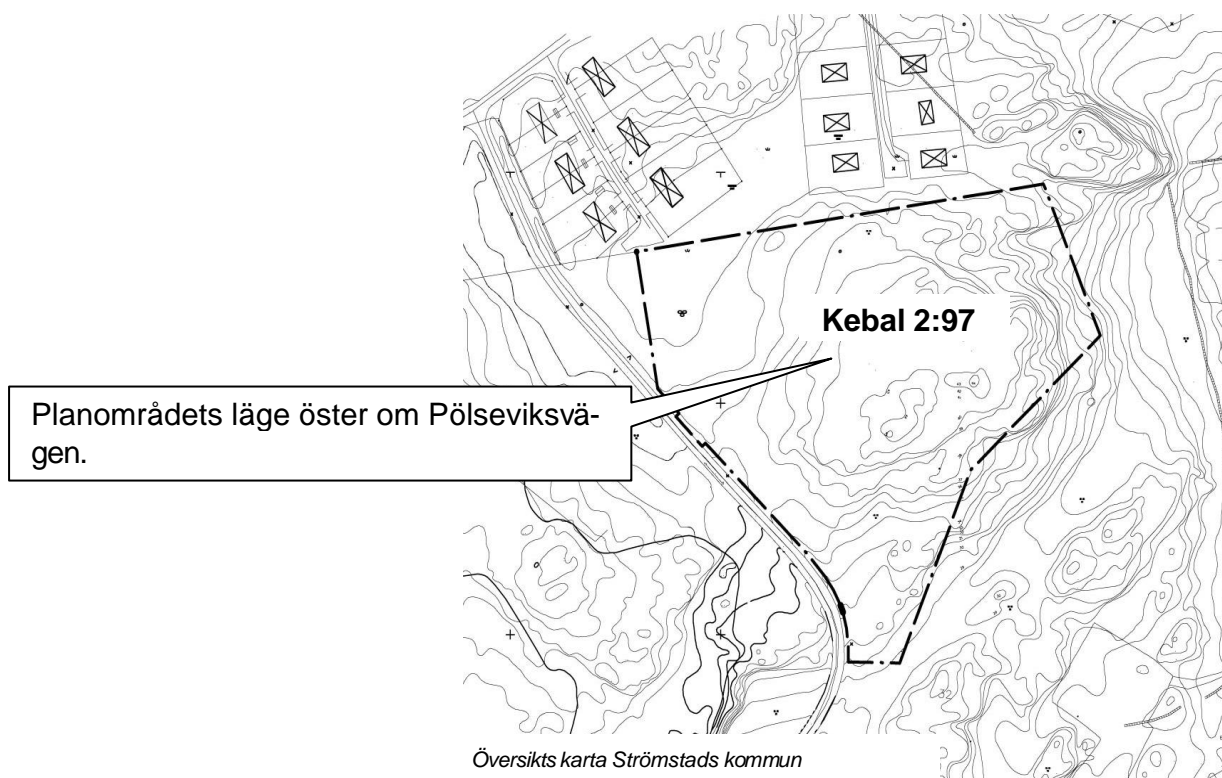
Den pågående förändringen av Norra Kecalområdet från huvudsakligen fritidsboende till en ökande andel hel- eller delårsboende samt utbyggnaden av Kecalviken skapar bättre infrastrukturella förutsättningar för den nu aktuella planläggningen.

Planens primära syfte är att möjliggöra en utbyggnad med 12 nya friliggande bostadshus med permanentstandard. Det tidigare föreslagna golfhålet har utgått ur detaljplanen. Naturområdet omedelbart öster om föreslagen bebyggelse och framförallt de fina utsiktspunkterna här säkerställs som grönområde.

## PLANDATA

### LÄGE

Området är beläget ca 2 km nordväst om Strömstads centrum. Planområdet ligger insprängt i ett område med övervägande andel fritidshusbebyggelse. Området ligger söder om Sellätervägen, och omedelbart öster om Pölseviksvägen. En bit söder och öster om planområdet ligger Strömstads Golfklubb. I norr gränsar området mot befintlig fritidsbebyggelse längs Sticksdvägen och Kuttervägen. Läget redovisas närmare på kartan nedan.



#### MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör en del av fastigheten Kebal 2:97 som ägs av Strömstad Golfklubb. Ingen annan fastighet ingår i planområdet. Golfklubben har tecknat avtal om försäljning av den mark som ingår i planområdet till blivande exploatör.

#### AREAL

Planområdet omfattar totalt c:a 2,3 ha.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

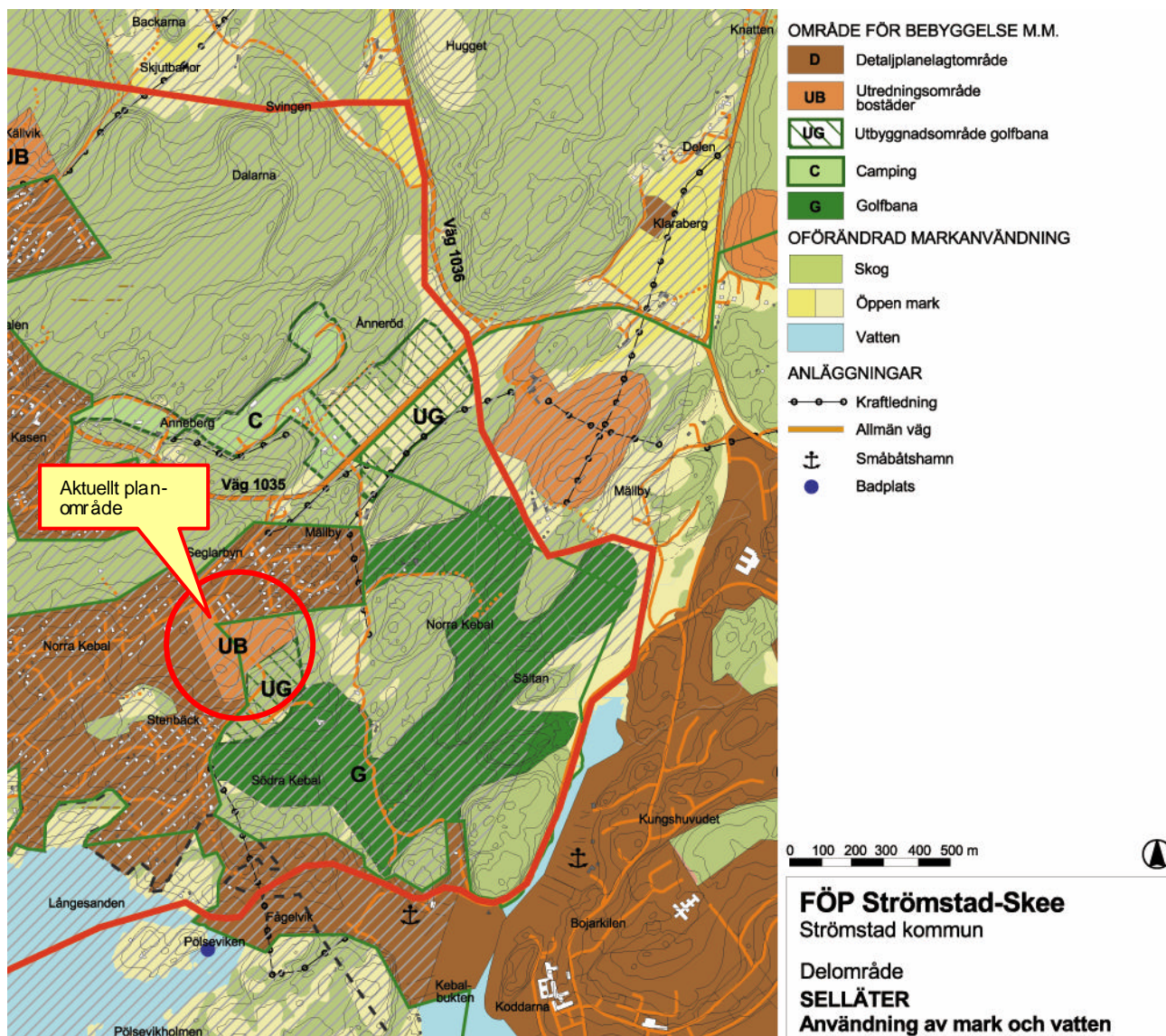
#### PLANPROGRAM

Detaljplanens intentioner har tidigare redovisats i ett planprogram. Detta har varit föremål för samråd med myndigheter och berörda sakägare. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-01-12 att planprogrammet med vissa kompletteringar kunde läggas till grund för upprättande av en detaljplan för området.

#### ÖVERSIKTSPLANER

Kommunen arbetar för närvarande med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Strömstad-Skee-

området. Denna är inte antagen ännu men kan ändå ses som ett uttryck kommunens övergripande intentioner för områdets utveckling.



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan Strömstad-Skee, samrådshandling.

Det aktuella planområdet redovisas här som "utredningsområde för bostäder".

I översiktsplanen framhålls också att "en god anpassning av ny bebyggelse till landskapet och till områdets befintliga bebyggelse bör utgöra en grundläggande förutsättning, liksom att tillgänglig-

heten till strövområden för boende och rörligt friluftsliv bibehålls”.

I översiktspanens markanvändningskarta över delområde Selläter redovisas närmare kommunens övergripande intentioner när det gäller att bevara grönstrukturen och de landskapliga värdena inom kustzonen i området omedelbart nordväst om Strömstads tätort. Den här aktuella detaljplanen bedöms inte strida mot dessa intentioner.

#### DETALJPLANER

Det aktuella området är idag ej planlagt. Norr om planområdet finns en äldre fritidsplan. Omedelbart väster om planområdet, på andra sidan Pölseviksvägen pågår ett detaljplanearbete.

#### MILJÖBEDÖMNING

Enligt bestämmelserna i PBL 5 kap 18 § skall miljöbalkens krav på miljökonsekvensbeskrivning tillämpas på detaljplaner vars genomförande kan antas medföra ”betydande miljöpåverkan”.

Den här aktuella utbyggnaden bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan. Som underlag för denna bedömning har framtagits en särskild miljöbeskrivning. Denna bifogas detaljplanen.

### AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

#### 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i större område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Det aktuella området bedöms för närvarande i första hand ha ett visst intresse som grönområde för angränsande bebyggelse. De i detta sammanhang mest värdefulla delarna av området, utsiktsplatserna centralt i området, bevaras orörda. Övriga delar av planområdet bedöms ha ett mycket begränsat värde ur rekreationssynpunkt. Det finns ett par stigar i området som leder upp mot utsiktsplatsen från Kuttervägen och från Pölseviksvägen. Dessa stigar bibehålls. Planerad bebyggelse bedöms inte påverka den övergripande grönstrukturen.

Genom att byggnadernas högsta tillåtna taknockshöjd regleras så att taknockarna kommer några meter under utsiktsplatsens nivå kommer bebyg-

gelsen inte heller att påverka den fina utsikten ut över Kosterfjorden och Strömstad.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

#### 4 KAP. MILJÖBALKEN

Hela norra Bohusläns kustområde är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till områdets stora natur- och kulturvärden. Planområdet ingår i denna kustzon.

Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och befintligt näringsliv. Denna detaljplan kan ses som en utveckling av Strömstads tätort.

Med hänsyn till kustområdets stora värden för naturvård och friluftsliv är det viktigt att ny bebyggelse inplaneras i landskapet på ett sådant sätt att landskapsbild och naturvärden inte skadas. För att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet inte skall negativt påverka landskapsbildens inom kustlandskapet har införts bestämmelse om högsta taknockshöjd i detaljplanen. Bebyggelsen kommer därför att hållas nedanför de högsta bergstopparna, vilket gör att siluetteffekter kommer att undvikas.

Även byggnadernas färgsättning är viktig med hänsyn till landskapsbildens. Det har dock inte bedömts nödvändigt att i detaljplanebestämmelserna låsa färgsättning. Byggnadsnämnden avser dock att i samband med bygglovprövningen, med stöd av 3 kap PBL, verka för att byggnaderna ges en mer "dämpad" färgsättning som får byggnaderna att smälta in i naturen på ett bra sätt.

Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.

#### MILJÖKVALITETS- NORMER

Enligt miljöbalkens 5 kapitel skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Luftkvaliteten i det aktuella området bedöms som god och de tillkommande 13 bostadsfastigheterna bör inte påverka luftmiljön negativt i någon större omfattning. Föreslagen ut-

byggnad bedöms därför uppfylla kraven i miljöbalkens 5 kapitel.

## ÖVRIGT

Planområdets nordvästra delar är relativt fuktigt. Viss dränering kan behöva göras i samband med planens genomförande. Detta kan kräva tillstånd enligt MB 11 kap. Frågan utreds f.n. i samråd med länsstyrelsen. Om tillstånd krävs kommer detta att sökas innan planen genomförs i berörda delar.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### LANDSKAP OCH NATUR

Norra Kebal utgörs mest av berg som delvis är bevuxet med skog. Området domineras av blandskog men i skogsremorna mot de öppna berghällarna växer även vindpinad tallskog. Större delen av planområdet utgörs av fastmark dvs berg i dagen eller jord med ringa tjocklek (mindre än 0,5 meter). Vegetationen domineras även och tall. I områdets nordvästra del finns ett område med något djupare jordlager.

Nivåskillnaderna inom norra Kebalområdet är stora. Från planområdets högsta punkter har man vackra utblickar mot Kosterkärgården och Strömstad. Närmast vägen och i norr finns några mindre områden med något fuktig mark.

Genom planområdet går naturstigar som ansluter till utsiktsplatser uppe på klippställarna mitt i på den aktuella fastigheten. Utbyggnaden enligt planen kommer inte att påverka gångstråken och tillgängligheten till utsiktsplatserna.

### GEOTEKNIK

Geoteknisk utredning har genomförts av Bohusgeo under hösten 2005. Resultatet av undersökningarna redovisas i rapport 2006-01-13. Släntstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande.

De flesta byggnaderna kan grundläggas direkt på berg. I övrigt bedöms grundläggning kunna ske med kantförstyvade plattor direkt på mark.

Mätning av berggrundsstrålningen har skett med gammamätare. Mätningen indikerar att berggrun-

den ger för trakten normala gammavärden, c:a 35  $\mu\text{R}/\text{h}$  och att marken därför bör klassas som högriskmark. I planen har därför införts bestämmelse om att byggnader skall utföras radonsäkert.

Någon risk för ras eller nedfallande stenar bedöms ej finnas i planområdet.

#### KULTURVÄRDEN

Planområdet är inte upptaget i något bevarandeprogram ur kulturlandskapshänseende eller byggnadsperspektiv.

Bohusläns museum har gjort bedömningen att det inte finns någon fast fornlämning i området och att därför inga ytterligare antikvariska åtgärder är nödvändiga.

#### LOKALKLIMAT

Närheten till havet gör att det blåser mycket, särskilt under vinterhalvåret. Den karga naturen på framförallt de högsta punkterna inom norra Kebalområdet ger inte mycket skydd mot vindarna. Planområdet ligger till stora delar skyddat av den uppvuxna blandskogen, vilket skapar goda boendeförhållanden.

#### BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Den angränsande bebyggelsen, som huvudsakligen består av småskaliga fritidshus, är uppförd från ca 1930-talet och framåt och har en ganska blandad byggnadsstil.

Norra Kebal har byggts ut områdesvis i form av stugbyar kring mindre lokalgator. Varje bebyggelseområde omfattar husgrupper om ca 10-20 hus. Under de senaste decennierna har en del åretruntbebyggelse tillkommit.

I dagsläget pågår en strukturförändring då allt fler förändrar sitt fritidsboende i norra Kebalområdet till hel- eller delårsboende.

Den varierande bebyggelsen hålls samman av den karga naturen. De flesta trädgårdar har inslag av naturmark. I anslutning till golfklubben finns andeklägenheter och stuguthyrning i mindre skala.



Den befintliga bebyggelsen har inte sådan enhetlig karaktär att den skulle föranleda särskilda utgångspunkter för det aktuella planområdet.

Utformningen av de nya byggnaderna föreslås istället utgå från de givna naturförutsättningarna inom planområdet. Bebyggelsen skall följa höjdvariationerna inom planområdet och ta hänsyn till naturmiljön samt allmänhetens och de boendes tillgänglighet.

Detaljplanen medger uppförande av 12 nya friliggande småhus på tomter som varierar i storlek från 800 till 1400 m<sup>2</sup>.

Byggrätterna är utformade med en bestämmelse om högsta taknockshöjd. Höjderna är satta så att siluetteffekter skall undvikas. Detta innebär att de högst belägna husen kan uppföras i endast ett våningsplan och med relativt låg takvinkel.

Bestämmelse om diskret färgsättning (lägst 30% svärta) har införts i bestämmelserna för att byggnaderna skall smälta in bra i landskapet och inte bli för dominerande. Falurödfärg eller järnvitriol är lämpliga alternativ för byggnader som utförs med träpanel.

Den föreslagna förtätningen av norra Kebabområdet syftar till att tillskapa fler åretrunthus i området. Detaljplanen skall därför också utrymme för bostadshus med en utrymmesstandard som är rimlig för helårsbebyggelse. Största tillåtna byggnadsyta per tomt, inklusive eventuella komplementbyggnader, har satts till 200 m<sup>2</sup> per fastighet.

#### VERKSAMHETER OCH SERVICE

Norra Kebab är ett utpräglat fritidsområde. Golfklubben är den verksamhet som pågår året runt. Strömstads golfklubb är välbesökt och det finns utbyggnadsplaner till 27-hålsbana. På golfklubben finns en restaurang. Det finns ingen dagligvaruaffär i området.

Allteftersom Kebabområdet byggs ut och omvandlas till att i högre utsträckning bli ett område med helårsboende förbättras också förutsättningarna för etablering av offentlig och kommersiell service i

området. Var sådan service skall lokaliseras kommer att studeras närmare i översiktsplanen.

Den pågående utbyggnaden av Kecalviken kan även ge ett ökat serviceutbud för norra Kecalområdet. Närheten till centrum ökar för gående och cyklister genom föreslagna gångväg genom golfbanan. Linfärjan vid Nötviken har inneburit en radikal förbättring av gång- och cykelförbindelsen med centrum.

Närmaste skola är Bojarskolan, belägen c:a 2 km öster om planområdet. Skolbussar trafikerar Sellärvägen c:a 500 m norr om planområdet.

## REKREATION/ FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för friluftslivet. Det aktuella planområdet har dock ur friluftslivets synpunkt ett mer begränsat lokalt intresse. Framförallt hällmarksområdet med utsiktspunkter som har stor betydelse. Genom området går ett par gångstigar. Dessa leder från Pölseviksvägen respektive Kuttervägen fram till utsiktsplatserna på berget. Både utsiktsplatserna och stigarna kommer att bevaras tillgängliga. Husens höjd har också begränsats så att utsikten ut över Strömstad och Kosterfjorden från utsiktsplatserna inom planområdet inte skall påverkas av nybebyggelsen. Planområdet i övrigt bedöms vara av mycket marginell betydelse när det gäller den övergripande friluftsstrukturen inom Sellätersområdet. Stigarna i området utnyttjas främst av närboende och har inte heller någon funktion i det övergripande gång- och cykelvägssystemet.

De nya bostadshusen kommer att få en god tillgång till natur- och strövområden. Dessutom finns havet tillgängligt inom gångavstånd.

Centralt i området anordnas en närlekplats för mindre barn.



Gång- och cykelvägar i området runt Kebab

## TRAFIK

Gång- och cykelväg finns till Strömstads centrum och till attraktiva strandområden med bad och båthamn. Avståndet in till centrum från planområdet är c:a två km. Vid Nötholmen finns linfärja mot centrum. Planerad gångväg söderut mot golfklubbens klubbhus kommer att ytterligare förbättra gångförbindelserna mot centrum och mot havet.

Med bil nås centrum via Pölseviksvägen och Sellätersvägen. Avståndet är härvid c:a fyra km. Sellätersvägen trafikeras med reguljär busstrafik och det är c:a 500 meter till närmaste busshållplats vid Båtviksvägen. Här stannar även skolbussarna.

Turen Strömstad – Selläter trafikeras med c:a 12 turer per dag i vardera riktningen. Resan in till centrum tar c:a 8 minuter.

Området bedöms generera en ökad trafikmängd i området om c:a 50 fordon per dygn. Befintligt trafiksystem bedöms ha god kapacitet att klara den relativt marginella trafikökning.

Gatunätet inom området skall utföras med den standard som redovisas i gatu- och VA-utredningen. Gällande krav på handikappanpassning skall uppfyllas.

#### BULLER

Planområdet påverkas något av trafiken på Pölseviksvägen. Trafiken på denna bedöms understiga 1000 fordon per årsmedeldygn. Vägen har en skyltad hastighet om 30 km/tim.

Någon bullerutredning har ej utförts men uppskattningsvis kommer den ekvivalenta ljudnivån (dygns-ekvivalent) vid husliv för de närmast Pölseviksvägen liggande fastigheterna att understiga 50dBA utan att några skyddsåtgärder vidtas. (rekommenderat gränsvärde är 55dBA). Någon risk för oacceptabla störningsnivåer när det gäller trafikbuller synes ej föreligga.

#### PARKERING

Parkeringsbehovet för nytillkommande bebyggelse kan tillgodoses inom tomtmark. Varje fastighet får möjlighet att uppföra garage eller carport.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga byggnader är idag anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningsnät finns i direkt anknytning till planområdet i väster och i norr.

Strömstads kommun verkar för att vattenburen värme anordnas vid nybyggnation.

Avfallshanteringen inom bostadsområdet skall följa gällande normer inom Strömstads kommun.

#### LANDSKAPSBILD

Den befintliga bebyggelsen i Norra Kebabområdet är mycket varierad. Gemensamt för bebyggelsen är

hur de olikartade byggnaderna smälter in i skogslandskapet. I planförslaget eftersträvas en liknande landskapsmiljö som den befintliga.

Väsentligt är att bebyggelsen inte sticker upp ovanför befintliga bergstoppar och vegetation så att siluetteffekter erhålles.

#### ANPASSNING TILL BEF BEBYGGELSE

För att undvika att de nya byggnaderna skall upplevas som alltför påträngande för den befintliga bebyggelsen har byggrätterna dragits in c:a 15 meter från den norra plangränsen. Härmed torde de nya husen knappast komma att medföra någon besvärande insynsproblematik för fastigheterna vid Sticksvägen och Kuttervägen.

### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Bo-Hus-Plan AB genom arkitekt Boo Widén. Medverkande från kommunen har varit avdelningschef Elin Solvang.

Göteborg 2007-03-08

BO-HUS-PLAN AB

Boo Widén

### REVIDERING

Efter utställningen har detaljplanen reviderats. Revideringen innebär att.:

- Den östligaste tomten i det utställda förslaget (tomt nr 5 enligt planprogrammet) har utgått.
- Tomten omedelbart väster om den ovan nämnda tomten (tomt 4 enligt planprogrammet) har beskurits något åt norr. Samtidigt har byggrätten förskjutits ytterligare fem meter åt söder. Byggrätten på denna tomt kommer då att ligga c:a 40 meter från befintlig byggnad på fastigheten Kebab 2:161.
- Eftersom marken stiger något åt söder har högsta tillåten taknockshöjd för tomt 4 höjts från

+44,0 meter till +44,5 meter (avser tillåten höjd över kartans 0-plan).

Utöver ovan redovisade ändringar har några mindre justeringar gjorts i genomförandebeskrivningen. Dessa justeringar innebär att gatubelysningen i området förutsättes drivas av fastighetsägarna inom planområdet genom en egen samfällighetsförening.

Berörda sakägare har godkänt revideringen.

Göteborg 2007-05-28

BO-HUS-PLAN AB

Boo Widén