

Antagen av KF 2008-10-30
Laga kraft 2008-11-29



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
del av ROSSÖ 1:69, 3:15 m fl

Strömstads kommun
Västra Götalands län

Antagandehandling
Upprättad 2008-04-17
Reviderad 2008-08-18



Detaljplanen har upprättats på uppdrag av:
AB Strömstadsbyggen
Kontaktperson: Sven-Erik Adolfsson

Medverkande tjänstemän från Strömstads kommun:
Elin Solvang Planeringsarkitekt
Emma Nilsson Planeringsarkitekt
Ulf Karlsson VA-ingenjör

Övriga medverkande:
Henrik Lanz Arkitekt, Kustlinje Arkitekter

Plankonsult:



WSP Samhällsbyggnad
Box 13033
402 51 Göteborg

Fax: 031 727 25 01

Uppdragsansvarig

Ida Lennartsson 031-727 25 98
ida.lennartsson@wspgroup.se

Innehåll	
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktliga planer.....	5
Förordnanden och detaljplaner	5
Program för planområdet	6
Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser.....	7
Miljökvalitetsnormer	7
Miljöbedömning.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Mark och vegetation.....	8
Geotekniska förhållanden	8
Radon.....	8
Fornlämningar.....	9
Bebyggelse – användning och utformning	9
Byggnadskultur och gestaltning	10
Service	10
Tillgänglighet.....	11
Lek och rekreation.....	11
Gator och Trafik.....	11
Parkering.....	11
Kollektivtrafik	11
Störningar	11
Trafik.....	11
Hästgårdar.....	11
Vatten och avlopp.....	12
Värme.....	13
El och tele	13
Dagvatten	13
Spillvatten	13
Administrativa frågor	14

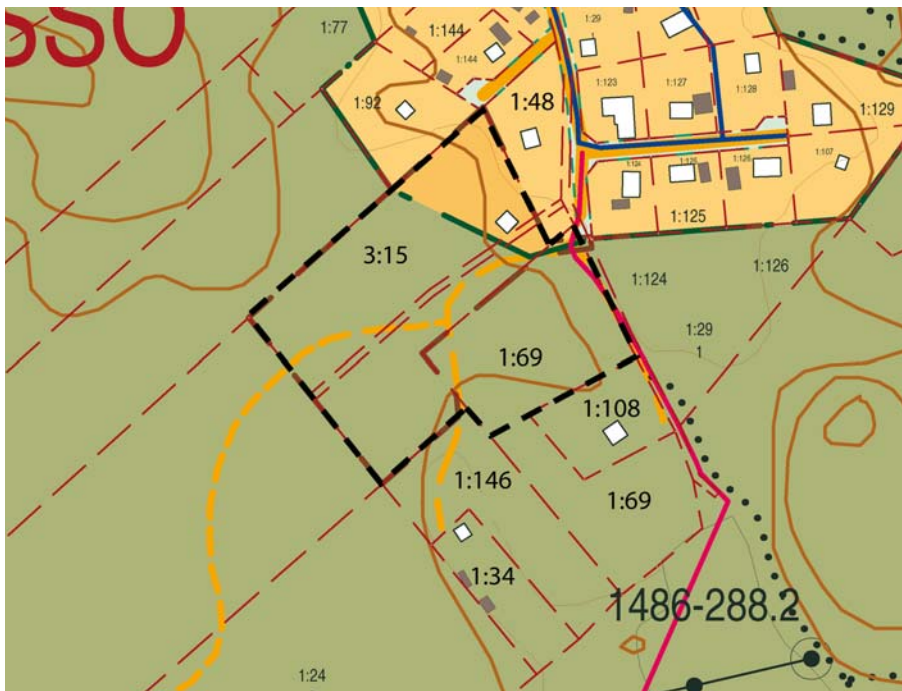
HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa helårsboende genom en utbyggnad av flerbostadshus inom den norra delen av Rossö 1:69 samt villatomter för Rossö 3:15. Den södra delen av 1:69 ingår inte i planområdet. För arrendetomten söder om 1:48 bekräftas planbestämmelserna enligt gällande plan.



Fastigheten Rossö 3:15 och del av 1:69 ingår i planområdet.

Gällande plan innebär att flerbostadshus tillåts i den norra delen av dagens planområde, Rossö 3:15. Detta vill man av ekonomiska skäl ändra så att fristående hus tillåts och flerbostadshus istället placeras i den södra delen av planområdet, Rossö 1:69.

Anledningen till att platsen ska bebyggas är att öka antalet enfamiljshushåll i helårsboende på Rossö i olika åldrar och livssituation. Avsikten är att upplåta flerbostadshusen med hyresrätt.

PLANDATA

Planområdet är 1,7 ha stort och beläget på centrala Rossö i anslutning till bostadsbebyggelsen i området Myren. Kommunen äger berörd del av fastigheten Rossö 3:15, AB Strömstadsbyggen äger fastigheten 1:69.

Planområdet ligger ca 15 kilometer söder om Strömstad tätort.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige 2002-05-16, anger att det är ett kommunalt mål att på Rossö ”stödja en ökad bosättning”.

Kommunen arbetar för närvarande med en fördjupad översiktsplan för södra kustområdet. Under sommaren 2006 hölls samråd kring en programhandling daterad april 2006. I denna angavs följande kommunala mål för Rossö.

- Stödja en ökad bosättning i anslutning till befintlig bebyggelse där utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är möjlig.
- Stödja utvecklingen av hållbar turism, camping och fritidsboende.
- Natur- och kulturmiljön ska värnas.
- Utredda möjligheter att utöka kapaciteten i småbåtshamnar/gästhamnar.

I den fördjupade översiktsplanen konstateras att de helårsboende på öarna ser att antalet fritidsboende ökar och oroas av att underlag för butiker och annan service minskar och det blir svårare att leva året runt på öarna. Nedläggning av kommunal service, som t ex skola, liksom försämring av kollektivtrafik, är orosfaktorer för invånarna, men bör kunna avväjas om antalet helårsboende ökar. Om inte fler arbetstillfällen tillkommer och lämpliga bostäder för alla åldersgrupper kan erbjudas riskerar lokalsamhället på sikt att dö ut och därmed förutsättningarna för en levande och hållbar skärgård.

Förordnanden och detaljplaner

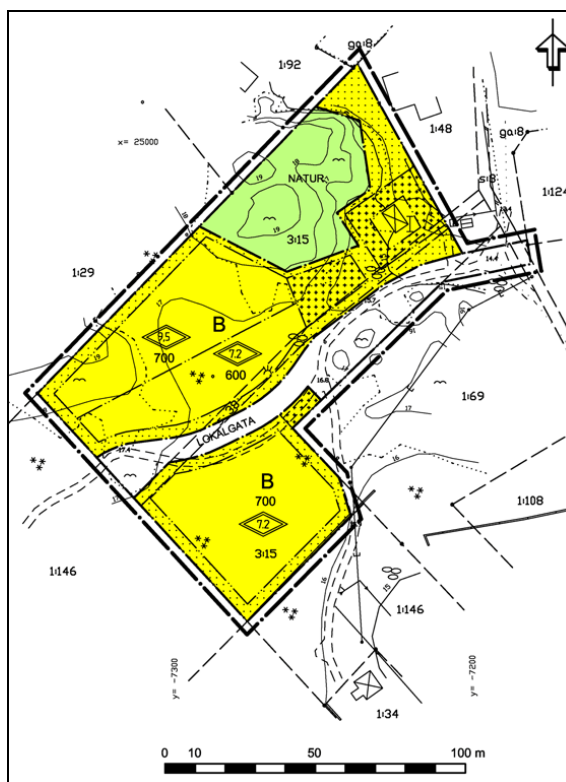
Programområdet omfattas inte av några förordnanden om strand- eller landskapsbildsskydd.

Berörd del av Rossö 3:15 omfattas av en detaljplan som vann laga kraft 2004-07-21. Genomförandetiden för denna plan löper ut år 2009. Detaljplanen medger bostäder, motsvarande 20-25 lägenheter, med följande förutsättningar:

- Sammanlagda högsta exploateringsgrad är 2 000 kvm byggnadsarea.
- Högsta totalhöjd i meter är 7,2 respektive 9,5.

Fastigheten Rossö 1:69 är inte detaljplanlagd sedan tidigare.

Bild till höger. Utsnitt ur detaljplan för del av Rossö 3:15 m fl, laga kraft 2004-07-21.

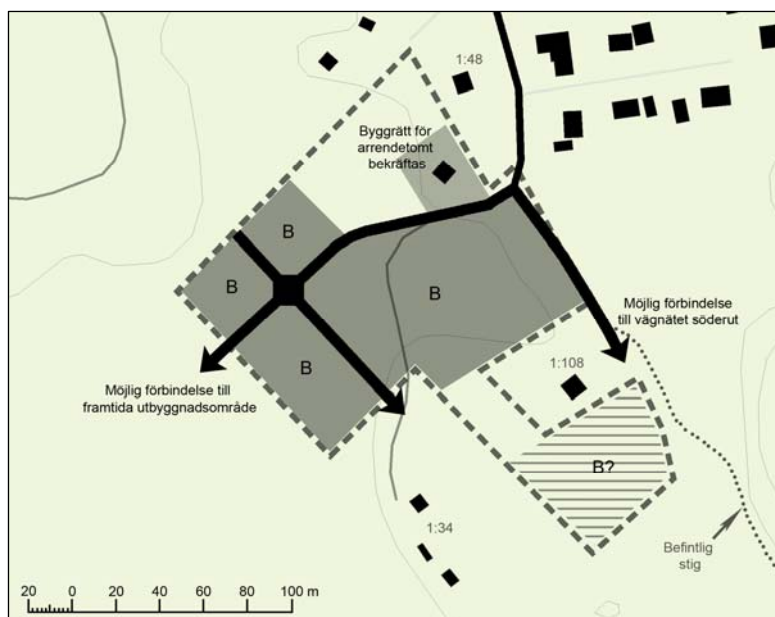


Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättat 2006-11-20 godkändes av MBN 2006-12-14. Programmet har varit utsänt för samråd till myndigheter och berörda enskilda under februari-mars år 2007. Programmet föreslog bostäder med följande omfattning:

- 10-15 hyreslägenheter fördelat på fyra eller fem bostadsenheter norr om 1:108.
- 4-6 villatomter i den västra delen av programområdet.
- För arrendetomten söder om 1:48 bekräftas planbestämmelserna enligt gällande plan.

I samband med programmet ville kommunen klargöra om mark söder om fastigheten 1:108 kan användas för villatomter. Detta är inte längre aktuellt.

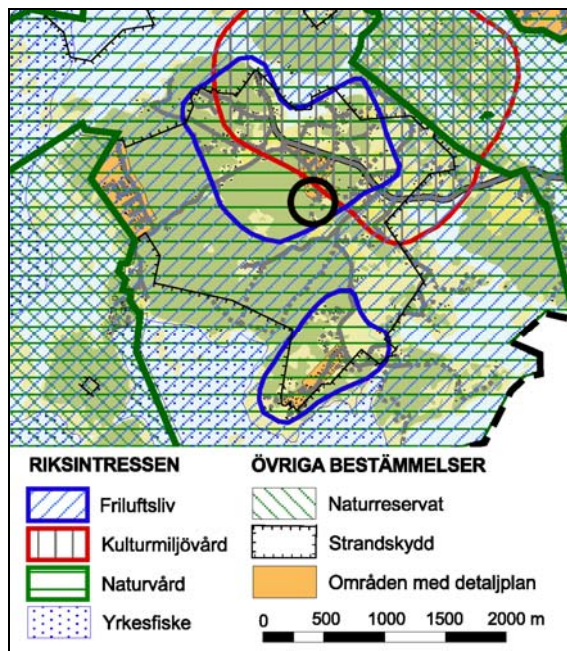


Disposition av området enligt programförslag 2006-11-20. Gråtonade ytor markerade med B visar var villor eller lägenheter kan byggas.

Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvården enligt 3 kap. Miljöbalken.

Kustområdet och skärgården i norra Bohuslän omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser och är, med hänsyn till de sammantagna natur- och kulturvärdena, i sin helhet av riksintresse. Enligt 4 kap. 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön. Sådana får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar riksintresset. Bestämmelsen utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.



Utdrag ur samrådshandling för program för fördjupad översiktsplan - Södra Kustområdet. Cirkeln visar läget för programområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon) samt för fisk- och musselvatten. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Inga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon av dessa normer överskrids på annat håll.

Miljöbedömning

Vid upprättande av en detaljplan ska kommunen bedöma om planen kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Om så är fallet ska bestämmelserna om miljöbedömningar av planer i 6 kap 11-18 och 22 § Miljöbalken tillämpas.

Kommunens tjänstemän har, med följande motivering, bedömt att den planerade bebyggelsen inte kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Detta till följd av att:

- området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse
- det finns möjligheter att ansluta till kommunalt vatten- och avloppsnät
- området inte omfattas om förordnande om skydd av landskapsbild och ligger inte heller inom strandskyddat område
- natur- och kulturvärden i området finns men bedöms inte påverkas negativt.
- det finns inga dokumenterade friluftsentressen i området

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-06-28 att planen inte kan antas medföra betydande miljö påverkan. Till följd av detta har ingen särskild miljöbedömning av planen gjorts.

Kommunala beslut i övrigt

2006-06-01, MBN §131, Miljö- och byggnämnden (MBN) beslutar att lämna plantillstånd.

2006-12-14, MBN § 287, MBN beslutar att godkänna program för samråd, att samråda behovsbedömningen med länsstyrelsen samt att planavtal ska upprättas.

2007-06-28, MBN beslutar att godkänna redogörelse för programsamråd daterad 2007-06-19

2007-06-28, MBN beslutar att genomförandet inte innebär betydande miljöpåverkan.

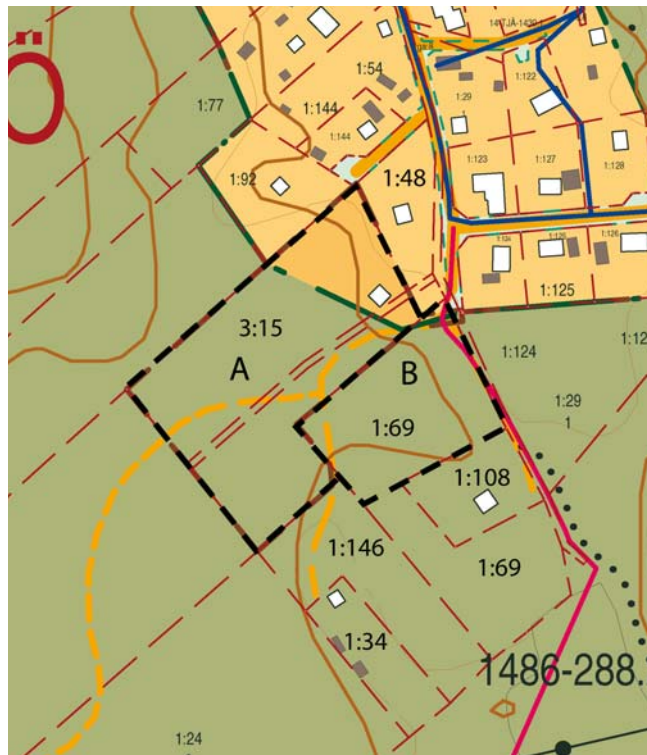
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av två delområden med olika karaktär. Område A består dels av berg i dagen och dels av mjukmark som tidvis står under vatten. Orsaken till att det står vatten är att det centrala området ligger mellan två bergspartier och därmed saknar avrinning. Avrinningen måste därmed studeras närmare.

I delarna med berg i dagen växer mestadels tallskog och buskvegetation. I mjukmarkområdet utgörs vegetationen av blandskog.

Område B utgörs av berg i dagen och är glest bevuxen med tallskog.



Geotekniska förhållanden

Planområdet bedöms ha mycket goda geotekniska förutsättningar för normal bebyggelse avseende bärighet och sättningar. Det bedöms att någon detaljerad geoteknisk undersökning för mindre objekt typ mindre enbostadshus ej är nödvändig. Vid större objekt krävs separat geoteknisk undersökning bland annat för att korrekt kunna dimensionera grundläggningen. Relativt höga vattennivåer i öppna borrhål i områdets lågpunkter har noterats. En separat utredning avseende avvattnings och dränering av området bör utföras.

Relativt omfattande mark- och sprängningsarbeten kommer att krävas vid en eventuell exploatering. Mängden sprängning beror på områdets plan- och höjdsättning. (Geoteknisk besiktning, WSP Samhällsbyggnad, Göteborg 2007-11-26)

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstad kommun ett högriskområde vad avser radon, detta gäller inte 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. Planbestämmelse om att byggnader inom planområdet skall uppföras radonsäkert införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation.

Mätningar (Radonundersökning, HOS Radon och miljöservice 2005-03-31) har konstaterat att det finns förutsättningar för att området behöver klassas som högradonmark. Nästan all uppmätt strålning kan bero på torium och då finns ingen risk för markradon och marken skall då klassas som normalradonmark eller eventuellt lågradonmark.

Utan fortsatt undersökning av vad strålningen beror på, bör man i detta fall företa åtgärder mot högradonmark. All bostadsbebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

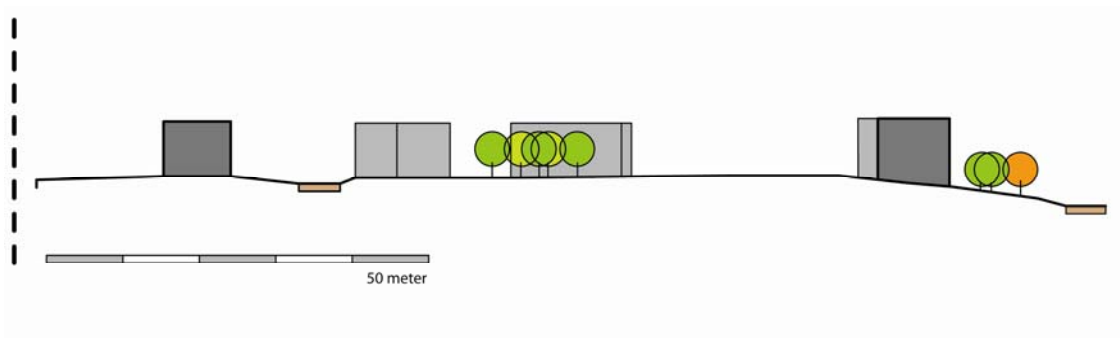
Bebyggelse – användning och utformning

Planen syftar till att bereda plats för bostäder i form av fyra stycken friliggande villor samt cirka 15 lägenheter i ett- och tvåvånings flerbostads- och parhus. De friliggande husen bör upplåtas till enfamiljshushåll för helårsboende.

Området för flerbostadshus delas upp i två delar. Den västra delen kommer att tillåta byggnader med nockhöjden 7,2 meter, och den östra delen med nockhöjden, 9 meter.

Planen tillåter en flexibel lösning vad gäller placering av byggnader med ett exploateringsstal på 0,16-0,27. För att säkerställa grönyta med plats för lek och rekreation placeras byggnaderna i gårdsformation med öppen yta i mitten. Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av området.



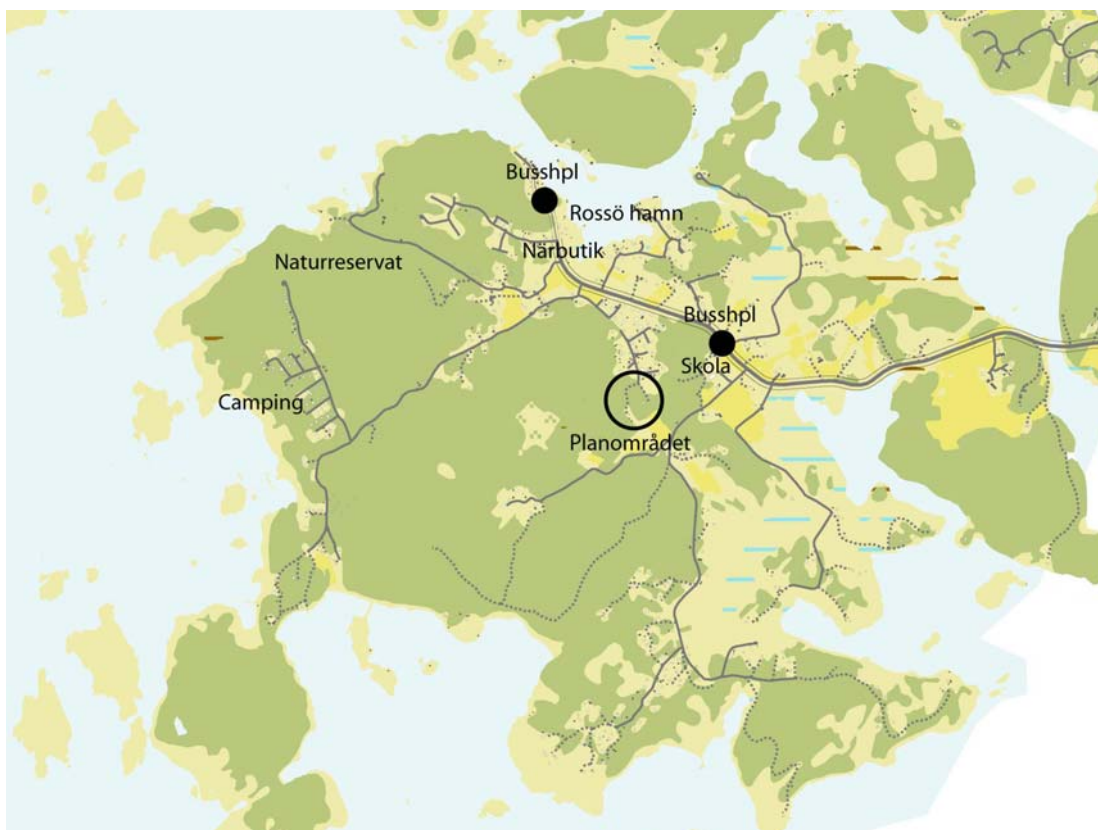


Sektion från väst till öst. Streckad linje markerar planområdets slut.

Byggnadskultur och gestaltning

Närmaste bostäder i området Myren har ett varierande formspråk vilket talar för en liknande utveckling av det nybyggda området.

Service



Kartan visar placering av service i närhet till planområdet

Vid Rossö hamn, belägen ca 1,2 km från planområdet, finns en närbutik som även är ombud för apotek och systembolaget. En skola finns i närheten till planområdet.

Inom ett avstånd på cirka 15 km finns Strömstad tätort där all service finns att tillgå.

Tillgänglighet

Marken i området är flack och lättillgänglig.

Lek och rekreation

Plats för lek finns inom planområdet på ytan mellan flerbostadshusen. Utrymme för lek finns även i närbelägna skogspartier och naturområden. I närheten till planområdet finns ett naturreservat.

Gator och Trafik

Trafiken till planområdet kommer att löpa genom det befintliga vägnätet i bostadsområdet Myren.

Planen föreslår ett 5,5 meter brett vägområde inom hela planområdet. Samtliga gator och vägar skall förses med beläggning. Eventuell gatubelysning skall förses med armaturer för natriumlampor.

En vidare utbyggnad av området säkerställs då vägnätet planeras för att kunna fortsätta även utanför planområdet. En vändplats för bland annat sopbilar placeras i söder av planområdet.

Genom planen förbättras vägstandard och tillgänglighet till fastigheten Rossö 1:34 söder om planområdet, som kommer ha sin tillfart genom planområdet.

Parkering

Inom planområdet planeras för 1,5 parkeringsplatser per lägenhet/hushåll. Detta tal inkluderar garage och carport. Parkering för friliggande villor skall anordnas på tomtmark.

Kollektivtrafik

En hållplats för buss finns vid Rossöskolan samt en vid Rossö hamn. Den närmsta placerade, vid skolan, ligger på ett avstånd av 700 meter från mitten av planområdet via vägnätet. En mindre, ej belagd, gångväg genom skogen kan även nyttjas och därmed kan busshållplats nås inom 450 meter.

Trafiken till och från Strömstad sker genom bokningsbar linjetrafik, linje 889, vilken tar ca 35 minuter från Rossö hamn in till Strömstad station.

Störningar

Trafik

Ett rimligt antagande är att planförslaget medför cirka 115 fordonsrörelser per dygn. Det motsvarar omkring sex resor per lägenhet vid en exploatering med 19 bostadsenheter.

Hästgårdar

Det finns inga etablerade hästanläggningar i det direkta närområdet. Det har dock observerats hästar som gått på bete intill planområdet. Betesmarken utgörs inte av några etablerade hagar utan är ängsmarker som nyttjas stund om annan.

Strömstad kommun följer en policy framtagen av länsstyrelsen i Skåne län vilken uppmanar till ett avstånd på 100 meter från stall eller gödselhantering till bostad, samt ett 50 meters avstånd från hage till bostad. Planen berörs således inte av detta skyddsavstånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Va-utredning har utförts av WSP 2008-04-07, reviderad 2008-06-23, och visar hur området är tänkt att anslutas till befintligt va-nät.

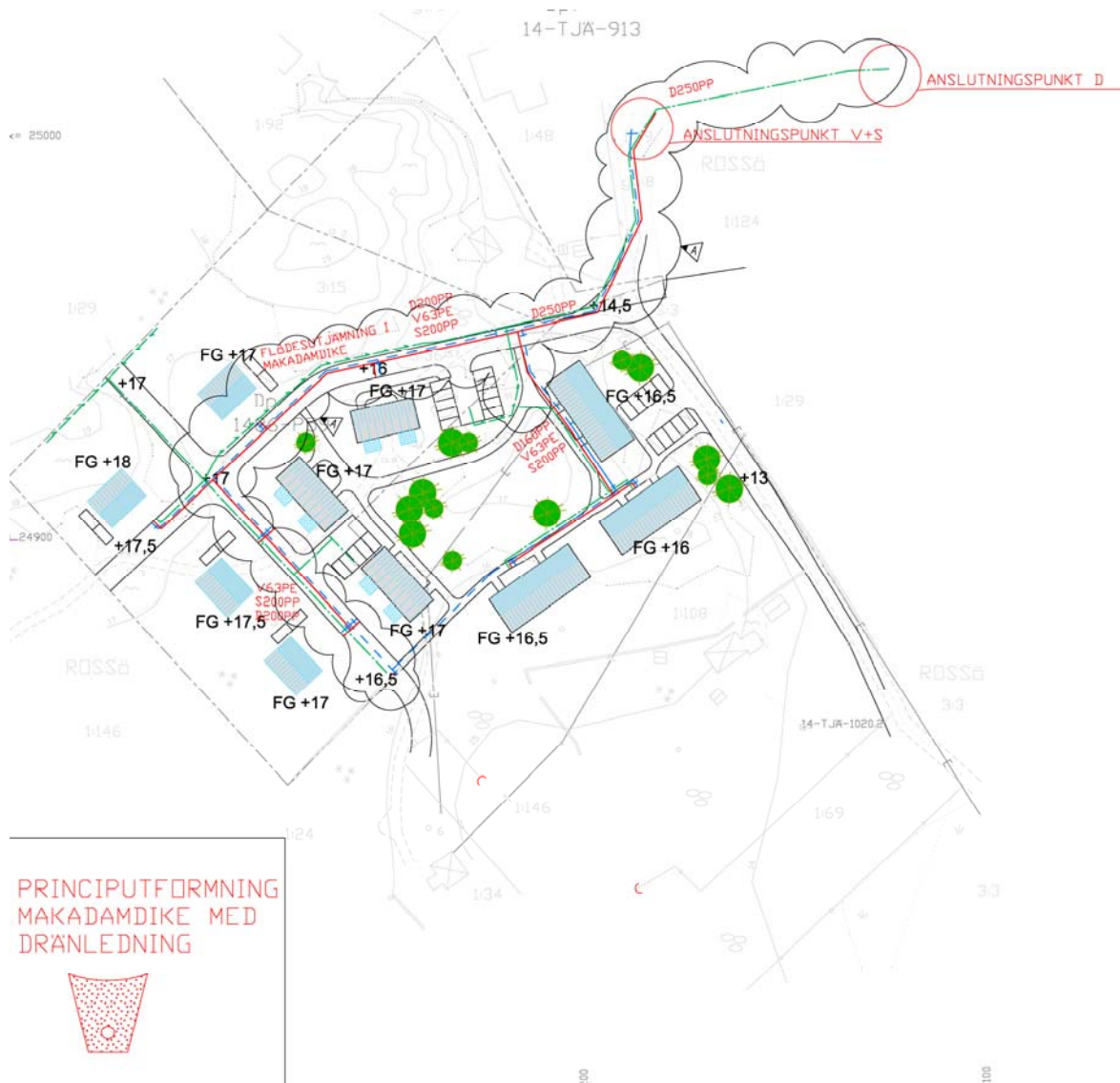
Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. I intilliggande bostadsområde finns va-nät med tillräcklig kapacitet.

Vattenledningen ansluts på befintlig $\varnothing 100$ ca 50 m norr om området, se karta nedan.

Vattenledningens dimension sätts till $\varnothing 63$. Ledningar förläggs i gata och är ritade fram till antagen servisanslutning.

Befintlig brandpost ca 180 m från områdets mitt, mot nordost, räcker för att tillgodose områdets släckvattenbehov.

Anslutning till befintligt ledningsnät bör göras så att det i framtiden är möjligt med en rundmatning av vattnet. Detta för att underlätta en eventuell utbyggnad med bostäder väster om aktuellt område.



Karta till va- och dagvattenutredning

Värme

Uppförs byggnaderna som passivhus finns ett mindre behov av värmeförsörjning. Enskilda lösningar för området genom bergvärme eller andra alternativa värmekällor kan komma att bli gällande. Eventuellt kan en central värmeanläggning till alla byggnaderna uppföras i området.

El och tele

Planområdet kommer att försörjas av el från en befintlig nätstation sydost om planområdet. Planområdet kopplas på telenätet i det närliggande bostadsområdet Myren.

Dagvatten

Dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, BBK 2003-11-10) kan efter granskning av WSP Samhällsbyggnad konstateras överensstämma även med de nya förutsättningar som tillkommer genom den nya detaljplanen. Detta eftersom den sammanlagda bebyggda ytan inte skiljer sig märkbart mellan de olika planerna. (PM Tillägg till befintlig dagvattenutredning, WSP 2007-11-21).

En va-utredning har efter dessa två dagvattenutredningar varit nödvändig vilken i sin tur lett till att dagvattenutredningen ytterligare omarbetats till följd av förändrade förutsättningar. (VA-utredning, rev. 2008-06-23). I den gällande versionen dras dagvattnet norrut mot det befintliga kommunala nätet, se karta ovan.

Ett avskärande täckt makadamdike föreslås i nordväst för att undvika ytvatten från ovanliggande naturmark från att nå husen, se karta ovan. Detta ansluts till ett makadamdike vid sidan av vägen. I detta dike läggs en dagvattenledning med sk. toppslits, dvs. dränerande hål i ledningens överkant. Denna lösning föreslås även vid infartsvägen och vid den norra parkeringsytan.

Dagvattenledningen från området har samförlagts med spill- och vattenledning. Vissa ändringar av makadamdikena har gjorts med hänsyn till den ändrade ledningssträckningen.

Husens grunddräneringar föreslås kopplas till dagvattensystemet.

Spillvatten

Vid anslutningspunkten i norr finns en befintlig spillvattenledning Ø225. Med utgångspunkt i de höjddata som finns över det planerade exploateringsområdet förutsätts spillvattnet kunna ledas med självfall. Ledningsdimension sätts till Ø200.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Kringliggande områden har en tradition av enskilt huvudmannaskap. I den gällande detaljplanen över Rossö 3:15 finns idag enskilt huvudmannaskap.

Planens genomförandetid är 5 år.

REVIDERINGAR

Utställningshandlingen har reviderats inför antagandet. En omarbetning av dagvattenutredningen har genomförts, 2008-06-23, vilket föranlett ändringar i planbeskrivningen under avsnittet om Teknisk försörjning(sida 12-13). Den nya dagvattenutredningen har även föranlett ändringar i genomförandebeskrivningen.

Strömstad
Upprättad 2008-04-17
Reviderad 2008-08-18

För WSP Samhällsbyggnad

Ida Lennartsson
Planeringsarkitekt