

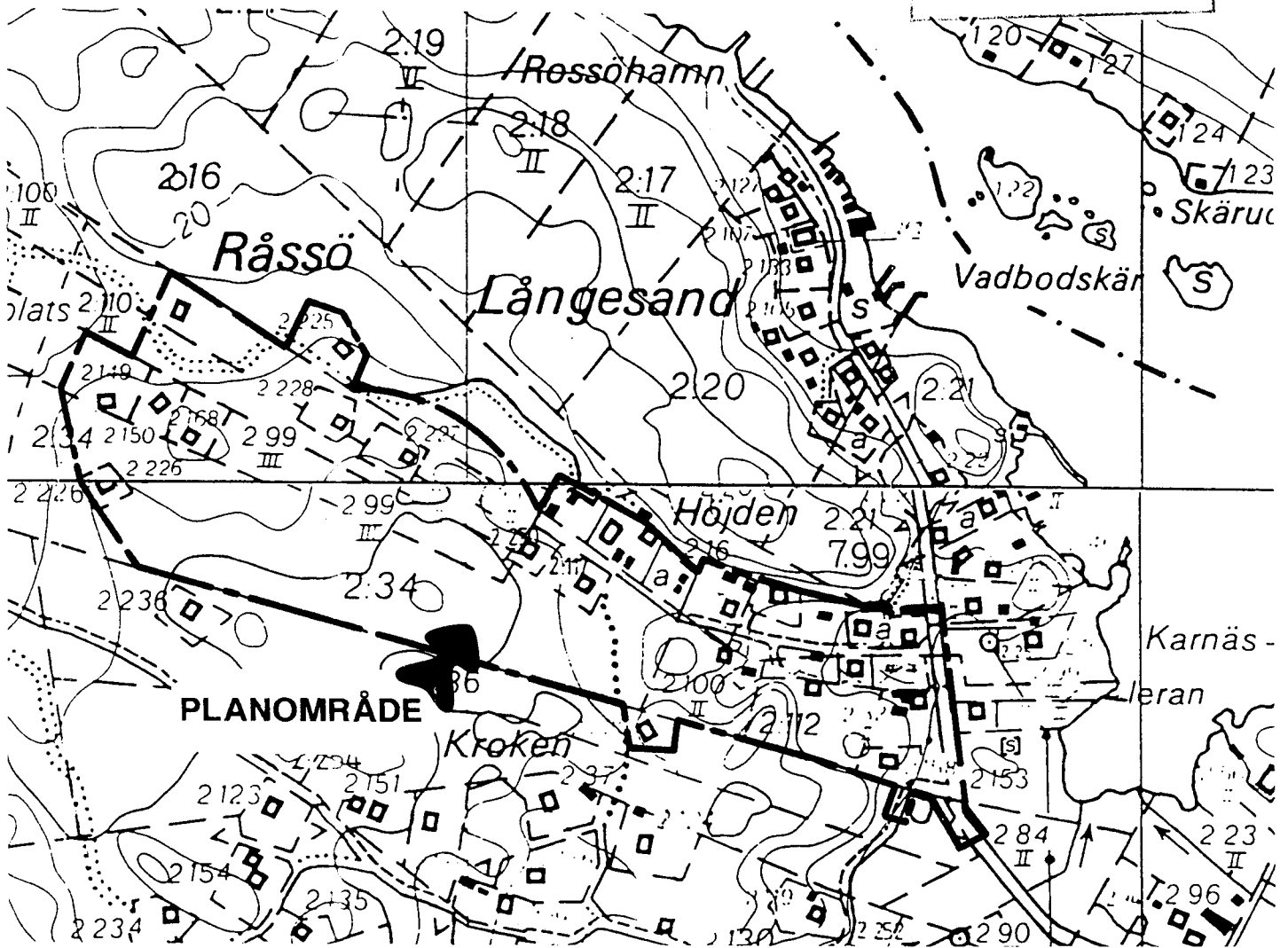
P 92/3



STRÖMSTAD KOMMUN

92-02-28

Diarienum: BN 88/92:313



ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1991-11-28
LAGA KRAFT 1991-12-30

DETALJPLAN FÖR RÅSSÖ 2:34 M FL STRÖMSTADS KOMMUN

UDDEVALLA 1991-04-22

REV 1991-07-31

BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

Antagen av KF
Laga kraft

1991-11-28
1991-12-30

Detaljplan för
RÅSSÖ 2:34 M.FL.
Strömstad kommun
Göteborgs och Bohus län

STRÖMSTAD Byggnads
92-02-28
Direktör

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- programförslag
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- VA - principförslag
- geoteknisk utredning
- karta med föreslagen fastighetsbildning
- åtgärdsförslag till avloppsreningsverket vid Råssö

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra byggandet av bostäder avsedda för helårs- och fritidsboende.

PLANDATA

Läge

Området är beläget på Råssö ca 10 km söder Strömstads centrum. Planen är belägen på Råssö's norra del c:a 300 m söder Råssöhamn. Planen avgränsas i väster av campingplats, i norr av bebyggt bergsområde, i öster avgränsas allmänna vägen nr. 1025 samt i söder äldre ströbebyggelse.

Areal

Ca 12.5 ha

Markägare

Ifrågavarande mark ägs av Råssö fastigheter KB samt privata markägare. Av fastigheterna utgörs c:a fem av större fastigheter, typ äldre jordbruksfastigheter. Övriga fastigheter inom planområdet utgörs av helårs- och fritidsbostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga-planer	<p>Området ingår i områdesplan för Råssöhamn, antagen av kommunfullmäktige, Strömstad, 1977-04-28. Planområdet har i områdesplanen till större delen ansetts lämpligt att planläggas för permanent- och fritidsbebyggelse (exploateringsområde för helårs- resp fritidsboende).</p> <p>Den nordvästra delen av planområdet är avsatt som skogs- och naturmark av bevarandeintresse i anslutning till utvecklingsområde. Enligt rekommendationerna bör ingen ytterligare bebyggelse tillåtas med hänvisning till såväl naturvårdens som friluftslivets intressen. Inom området markerat som skogs- och naturmark finns idag 8 bebyggda fastigheter. Exploateringen i föreliggande plan har till övervägande del stöd i områdesplanen.</p>
Detaljplaner	För området finns inga gällande eller angränsande fastställda detaljplaner.
Strandskydd	Viss del av planområdet i väster föreslås inom strandskyddsområde. Samråd med länsstyrelsen har skett angående ny strandskyddsgräns.
Program för planområdet	Programförslag har upprättats av Nils Eliasson AB, 1988-09.

PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN

Allmänna förutsättningar

Planområdet gränsar till riksintresseområde för naturvård (NO1.4) och friluftslivet (FO1). Inom nämnda områden har undantagits ett tätortsområde, vari föreliggande plan och Råssöhamn ingår. Mindre del i planområdets östra del ingår i riksintresseområde för kulturminnesvården (KO44). Riksintresseområdena, som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas naturvärde eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, skall enl. NRL 2 kap. 6 § skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av områden för friluftsliv i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Riksintresseområde för naturvård och friluftsliv (NO1.4 och FO1) som berörs är bl a delar av norra Bohusläns kust och Tjärnöarkipelagen.

Kulturminnesvårdsområde KO44 utgörs av Råssö - Rundö. Området utgör ett gott exempel på fiske och jordbruksmiljö. Större delen av öarnas strandpartier har utgjorts av betesmarker. Råssö har en särpräglad skärgårdsmiljö med bebyggelse och näringsliv som speglar en lång tidsperiod. I Råssöhamn har en klunga av bebyggelse vuxit fram under 1800-talets senare del. Såväl bodar, magasin som bostadshus är välbevarade.

Vattenområdet utanför Garvikarna och Råssöhamn berörs av riksintresse för yrkesfisket, gällande grundområden från 0 - 6 meters djup och skall enl. NRL 2 kap 5 § skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra yrkesfiskets bedrivande. Fritidsfiskets intressen täcks av friluftslivets och naturvårdens intressen.

Planområdet omfattas av Naturresurslagen 3 Kap. 1,2 och 3 §§ bl a innebärande att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ej får komma till stånd om områdets natur och kulturvärden skadas samt att turismens och friluftslivets intressen, främst det rörliga friluftslivets, in-

tressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag.

Anpassning till allmänna intressen

Stranden och vattnen närmast planområdet utgörs i nordväst av Garvikens camping och badplats. Nordost om planområdet ligger Råssöhamn. I exploateringsavtalet, som finns upprättat, förbinder sig exploatören att ordna båtplatser för planområdet. Ett möjligt läge som utreds är norr om Karnäsleran intill samf. plan och fastigheten Råssö 2:21. Samråd om båthamnens läge skall ske med Råssö Fiskehamnsförening och kommunen. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunen och exploatören senast i samband med planens antagande.

Med anledning av byggnation av nytt reningsverk har utredning gjorts för att belysa Karnäsleran som recipient för avloppsvatten. Utredningen visar på möjligheten att använda den marina miljön som recipient istället för utloppsledning till strömmande vatten.

Planen och anläggningar som krävs för dess genomförande kan ej anses påtagligt försvåra fiskets bedrivande och strider sålunda ej mot NRL 2 kap 5 §.

Endast en mindre del i planens östra del berörs i ringa grad av kulturminnesvårdens intressen. Planområdet avgränsas i norr av bergsparti, vilket ger en visuell naturlig gräns mellan planområdet och den äldre bebyggelsen i Råssö fiskeläge. Söder föreliggande plan finns nyproducerade villor från 70/80-talet. Förekommande jordbruks- och betesmark inom planområdet har av tidigare exploatering redan tagits i anspråk. Utformningen av planområdet har i dess östra delar i huvudsak skett genom förtätning. Placering, utformning och utförande av ny bebyggelse har reglerats i planbestämmelserna.

Planområdet kan ej anses påtagligt skada kulturmiljön.

Det föreliggande planområdet avslutas i väster med en rand av befintliga fritidshus i anslutning till gällande strandskydd. Allmänhetens möjlighet till sk strövområde får redan inom dessa områden anses vara utsläckta, genom den tidigare bebyggelsen i planområdets västra och östra delar. Utöver redan befintliga fritidshus (8 st) har två skogsbeväxta dalsänkor tagits i anspråk för fritidsbebyggelse. Den tillkommande fritidsbebyggelsen har skett som komplettering av tidigare befintlig. Ett större sammanhängande naturområde har sparats i planområdets mitt, som lätt kan nås från lokalväg. De obebyggda skogsklädda höjdpartierna kommer ej att exploateras.

I anslutning till föreliggande detaljplan finns en redan etablerad campingplats som genom det utvidgade gång-/lokalvägsystemet får en större möjlighet att nå Råssöhamn. Genom lokal- och gångvägar ges allmänheten möjlighet till promenad genom området och åtkomst till naturområden inom planen. Äldre gång-/skogsväg till bad har i möjligaste utsträckning behållit sin ursprungliga vägsträckning. Det utvidgade gång-/lokalvägsystemet kan i viss mån användas som motions-slingor, för boende på den närliggande campingen.

I anslutning till Råssö 2:251 upplåtes minst 4 fritidsfastigheter som andelshus, vilket ger en utökad möjlighet till boende för utomstående.

Småbåtshamnen som anläggs med anledning av föreliggande detaljplan ger utrymme för båtturen via ordnade gästhamnsplatser.

Projekterad bebyggelse inom föreliggande planområde kan ej anses påtagligt skada områdets natur-/kulturvärden och det rörliga friluftslivets och turismens intressen får anses beaktade.

Planområdet bedöms således enl. NRL 2 kap. 1§ vara väl lämpat för föreslaget ändamål med hänsyn till dess beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Områdets östra del utgörs av en sluttande dalsänka ner mot allmänna vägen 1025. Omgivande berg i planområdets östra delar är i huvudsak kala. Obebyggd tomtmark invid båda sidor tillfartsvägen utgörs av äldre igenväxt ängsmark. Områdets västra delar utgörs av tallskogsbeväxta (kusttall) bergsområden och två dalsänkor ner mot västra stranden av Råssö. Inom området finns ett antal avstyckade fritidstomter. Området ingår i den s.k. Tjärnöarkipelagen.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplaneläggning har utförts av VBB konsult AB, Göteborg,

Planområdet är beläget på norra delen av Råssö 200-300 m söder om strandlinjen. Området har en utsträckning på 700 m i öst-västlig riktning och 100-200 m i nord-sydlig och är inbäddat bland bergspartier. En stor del av planområdet kommer att förbli obebyggd naturmark och utgörs av berg. Även inom vissa byggrätter i den västra delen utgörs marken av berg i dagen eller tunt jordtäckte.

Geotekniska borrhningar har utförts mellan bergspartierna för bestämning av jordens fasthet och jordart.

Mellan bergspartierna består jorden överst av 0.1-0.3 m mulljord och därunder av friktionsjord, som i kornstorlek varierar mellan något siltig finsand och grusig sand. Sonderingar har utförts till stopp mot berg eller max 3.5-4 m djup. Djupet till fast botten har befunnits större än 3.5-4 m i den nord-västra delen. Grundvattenytan är ofta högt belägen beroende på dåliga avrinningsförhållanden.

Bortsett från det ytliga mulljordtäckte är jordens bärighet god och grundläggning kan utföras på plintar, plattor eller grundsulor. Vid schaktning under grundvattenytan är förekommande jord i allmänhet starkt flytbenägen.

Vid områdets utbyggnad måste delarna med högt grundvattenstånd dräneras ut. Detta kan till en del ske genom den utbyggnad av gator och ledningar som görs.

Radon

Förhöjd radonhalt gäller generellt för norra Bohuslän. Grundläggning av byggnader skall ske i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Grundkartan redovisar inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse

Inom föreliggande planområde finns idag 23 bebyggda fastigheter. De flesta av dessa hus nyttjas idag som fritidshus. Husen närmast allmänna vägen och ett stycke utefter lokalvägen genom området nyttjas av helårsboende. Föreliggande detaljplan redovisar 25 nya fastigheter avsedda för fritidsbebyggelse i planområdets västra delar samt en tomt för fritidsboende i östra planområdet. Minst 4 fritidsfastigheter i anslutning till Råssö 2:251 upplåtes som andelshus med minst 3 andelar per fastighet. Genom andelsupplåtelsen görs fastigheterna till-

gängliga för ett större antal boende. 18 nya fastigheter avsedda för helårsboende redovisas i planområdets östra delar. Inom ramen för helårsboende inryms två flerfamiljshus innehållande c:a 10 lägenheter. Vid infarten till planområdet, utefter lokalvägens södra sida ges möjlighet att uppföra 3 st parhusbyggnader. Parhusbyggnaderna avses att avstyckas, med enskilt ägande av varje lägenhet. Samtliga byggrätter, förutom flerfamiljshusen, parhusen och en äldre pensionsbyggnad föreskriver en våning. Bestämmelser om taklutning, utformning och utseende införs och ges en överensstämmelse med rekommendationerna i områdesplanen för Råssö.

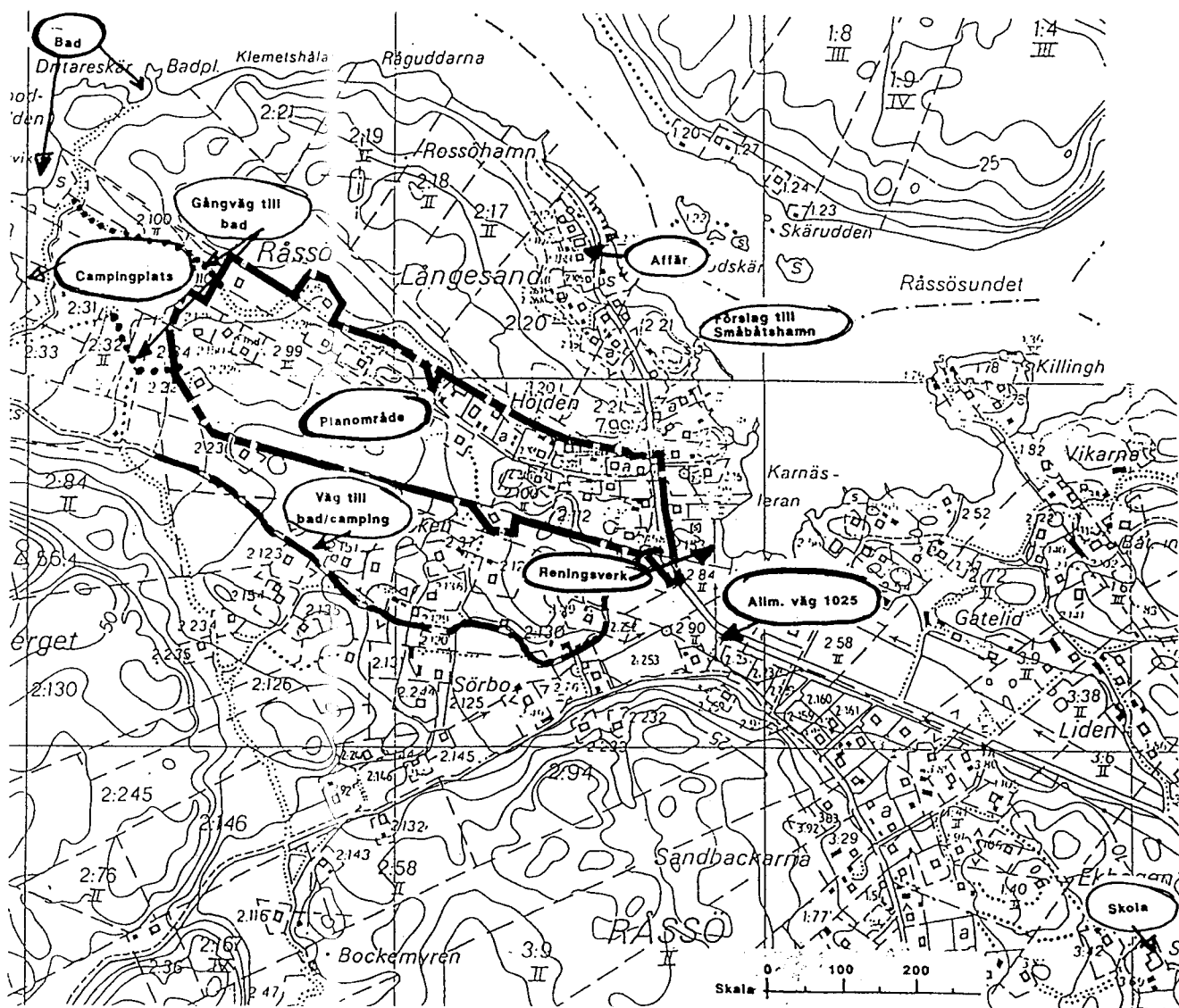
Offentlig service

Planområdets behov, tillgodoses i anläggningar utanför planområdet. Förskola, låg- och mellanstadieskola finns c:a 1.5 km söder planområdet. I anslutning till skolan drivs biblioteksfilial. Högstadeelever åker dagligen skolskjuts till Strömstads tätort. Avstånd till skola, service m.m.

Kommersiell service

Behovet tillgodoses i anläggningar utanför planområdet. I Råssöhamn, finns en lanthandel vid Långasand, som har öppet alla vardagar året runt. Sommartid finns en kiosk vid Långasand samt en kioskbutik vid campingplatsen se Bil. B. Reguljär lokaltrafik sker med kompletteringslinje mellan Råssöhamn och Vik.

Översiktskarta offentlig och kommersiell service



Friytor

- Lek
Områdets högst belägna områden har sparats som naturområden för rekreation. Ett stort sammanhängande naturområde finns i planområdets mitt. Tre lektytor är markerade inom föreliggande planområde. Två av lektytorna är främst avsedda för fritidsbebyggelsen. Bollplan får ej anläggas på naturmarken. För flerfamiljshusen har avsatts en småbarnslekplats på kvartersmark. Inom den äldre bebyggelsen i närheten av allm. vägen har behovet till lekplats ej ansetts nödvändigt.
- Naturmiljö
Viss del av planområdet i väster föreslås inom gällande strandskyddsområde. Ansökan om upphävande av strandskyddsområdet har sökts hos länsstyrelsen i samband med utställning av föreliggande plan.
- Bad
Råssö 2:34 äger del i samfällad mark vid yttre Garviken vilken genom lantmäteriförrättning överförs till exploateringsfastigheten. Genom bildandet av gemensamhetsanläggning ges bebyggelsen inom föreliggande plan dispositionsrätt och möjlighet till utnyttjande av badplats på samfällda marken. Tillsammans med badmöjligheterna vid Dritareskär, och Garvikarna finns enl. områdesplanen en kapacitet som täcker planområdets behov. Tillgängligheten och kvalitén är bäst vid Dritareskär.

Vattenområden

- Båthamn
Samtliga nya fastigheter inom planområdet får tillgång till båtplats i nyanlagd småbåtshamn. Planområdet har ett behov av ca 40 båtplatser. Läge för ny båthamn skall utredas tillsammans med Råssö Fiskehamnsförening och kommunen.

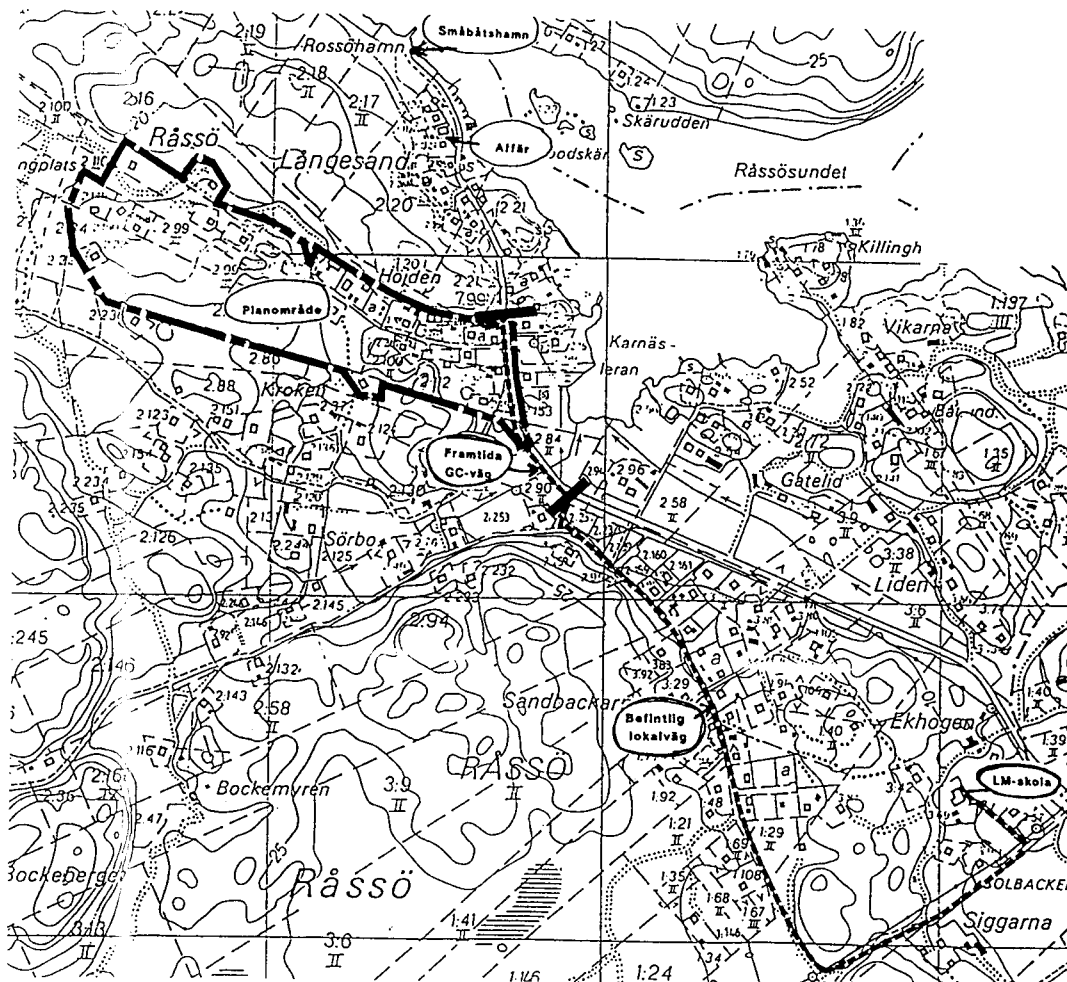
Gator och trafik

- Gatunät
I planområdets östra del går allmänna vägen nr 1025. Vägområdets bredd ger möjlighet till en mindre vägbreddning i öster.

Inom den del av planområdet som avses för helårsboende (östra delen) skall lokalvägarna hålla normal gatustandard inom kommunen. Vägområdesbredden har angetts till 7 meter för lokalvägen i öst-västlig riktning. Vägbanebredden bör vara ca 4.0 - 4.5 meter. För att undvika höga hastigheter bör eventuellt någon typ av trafikhinder utföras på första delen av infartsvägen från allmänna vägen, ex avsmalnande väg. Hastigheten på vägarna skall skyltas till 30 km/tim. Vägbreddningen sker på vägens södra sida. Norr fastigheten Råssö 2:261 har vägområdet minskats på denna sträcka p g a svår passage förbi bef. fastighet och berg, vägområdet kräver en kulvertering av befintliga diken. Vägarna inom detta område skall ha asfaltbeläggning och belysning. Anslutningsvägarna ges en mindre vägbanebredd beroende på trafikmängd.

Vägområdesbredden inom planområdet som avses för fritidsboende har för huvudvägarna angetts till 6 meter. Vägbanebredden bör vara 3.0. Vägbeläggningen för detta område skall vara grus. Möte sker här vid anslutande vägar och tomtinfarter.
- GC-väg
Utefter allmänna vägens västra sida har område undantagits till från vägtrafik separerad gång och cykelväg. Vägbredden på GC-vägen skall vara 3.0 meter och beläggas med asfalt. För att medge möte mellan cykel/moped krävs ett utrymme för cykelbanedelen på minst 2.25 meter. Separering av gång- och cykel/mopedtrafik skall ske genom linjemarkering. I norr mot Råssöhamn tvingas GC-vägen p g a terräng- och fastighetsförhållanden ansluta till lokalvägen där separering av gc-

trafiken ej längre är möjlig. Övergångsställe för gc-trafiken anordnas vid fastigheten Råssö 2:17. I söder finns utrymme för en framtida gc-väg utefter allmänna vägens västra sida. Anslutningen i söder sker till mindre lokalväg.



- Gångvägar Gångvägar inom planområdet skall beläggas med grus.
- Utfart Utfartsförbud har införts utefter allmänna vägen nr 1025 förutom vid äldre befintliga in-/utfarter.
- Parkering Parkering för fritids- och helårsfastigheterna förutsätts ske på resp fastighet. Flerfamiljshusen löser sin parkering på egen kvartersmark. Utrymme ges för carport/garage samt gemensam besöksparkering.
- Kollektivtrafik Reguljär linjetrafik sker med buss från Vik bensinstation med regelbundna turer till bl a Strömstad.

Reguljär lokaltrafik sker med kompletteringslinje mellan Råssöhamn och Vik.
- Störningar Trafikmängden har 1982 uppmäts. Med 95 % säkerhet inneslutes den sanna årsdygnstrafikens storlek av intervallet 306-630. P g a detaljplanens läge i slutet av allmänna vägen mot Råssöhamn har årsdygnstrafikens storlek bedömts till max 500. Trafiken vintertid torde uppgå till ca 1/3 av max. trafikmängd. Hastigheten förbi föreliggande detaljplan är skyltad till 50 km/tim.

Vid beräkningar enligt naturvårdsverkets normer uppstår endast mindre bullerstörningar (< 55 dBA) från trafiken på allmänna vägen nr 1025.

Vid projekteringen av bostadshusen närmast allmänna vägen bör dock garage/carport placeras mot allmänna vägen för att ge skyddade uteplatser, se illustrationskarta.

Teknisk försörjning

- Vatten
- Nya fastigheter och äldre avstyckade fritidsfastigheter skall förses med vatten från provpumpad vattentäkt på fastigheten Råssö 2:100.
- Befintliga fritidsfastigheter med egna vattentäkter skall anslutas till gemensam vattentäkt och egen vattentäkt utgår.
- Vattentäkten täcker behovet av vatten för föreslagna nya villor, lägenheter, fritidsfastigheter samt äldre fritidsfastigheter. För befintliga fastigheter för helårsboende räknas med att använda nuvarande vattenförsörjning, i huvudsak egna vattentäkter.
- Avlopp
- Befintligt avloppsreningsverk är byggt som provisorium, uttjänat och ej dimensionerat för föreslagen bebyggelse.
- Nytt avloppsreningsverk placeras på samma plats som nuvarande och skall täcka kommunens behov, föreslagen bebyggelse enligt föreliggande detaljplan samt medge utbyggnad vid en ytterligare exploatering på Råssö.
- Fastigheter inom planområdet anslutes till kommunens reningsverk.
- För helårsbebyggelse utefter Höjdenvägen finns en avloppsledning. Denna undersöks om den kan bibehållas, alternativt får renovering eller byte av ledning göras.
- Avloppsledningar för fritidsområdet i planområdets västra del avleds till en pumpstation varifrån avloppsvattnet pumpas vidare.
- Dagvatten
- Dagvattnet avleds via diken eller genom infiltration.
- Avfall, Källsortering
- Inom föreliggande planområde skall källsortering av sopor ske. Via bygglovgivningen bevakas bostadshusens möjlighet till sortering av sopor (papper, glas, hushållsavfall m m). Avfallshämtning för flerbostadshusen sker vid centralt placerade sophus i anslutning till garage/carport där angöring för sophämtningen kan ske.
- Värme
- Uppvärmningen inom området sker med oljeuppvärmning eller vattenburen el.
- El och tele
- Planområdet ansluts till befintliga ledningar för såväl el som tele. Lokalvägarna där helårsboende föreslås, skall ha vägbelysning.

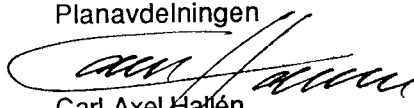
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen utgår vid årsskiftet närmast efter det att 15 (femton) år förflutit sedan planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

För byggherren: Råssö Fastighets KB, tel 031/562260
För kommunen: Stadsarkitekt Håkan Björkman, tel 0526/19000
Planförfattare: Carl-Axel Hallén, Sören Mannberg, tel 0522/81800
Uppritning: Yvonne Svensson, tel 0522/81800

Uddevalla 1991-04-22
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen



Carl-Axel Hallén

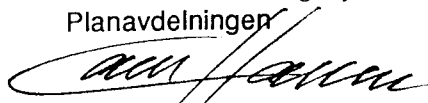


Sören Mannberg

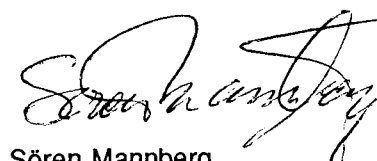
REVIDERING

Planbeskrivningen har efter utställningen justerats under rubriken båthamn, gatunät, gc-väg, vatten och avlopp. Justeringarna har skett enligt synpunkter från länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Strömstads polisdistrikt, Strömstads elverk och sakägare inom området.

Uddevalla 1991-07-31
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen



Carl-Axel Hallén



Sören Mannberg