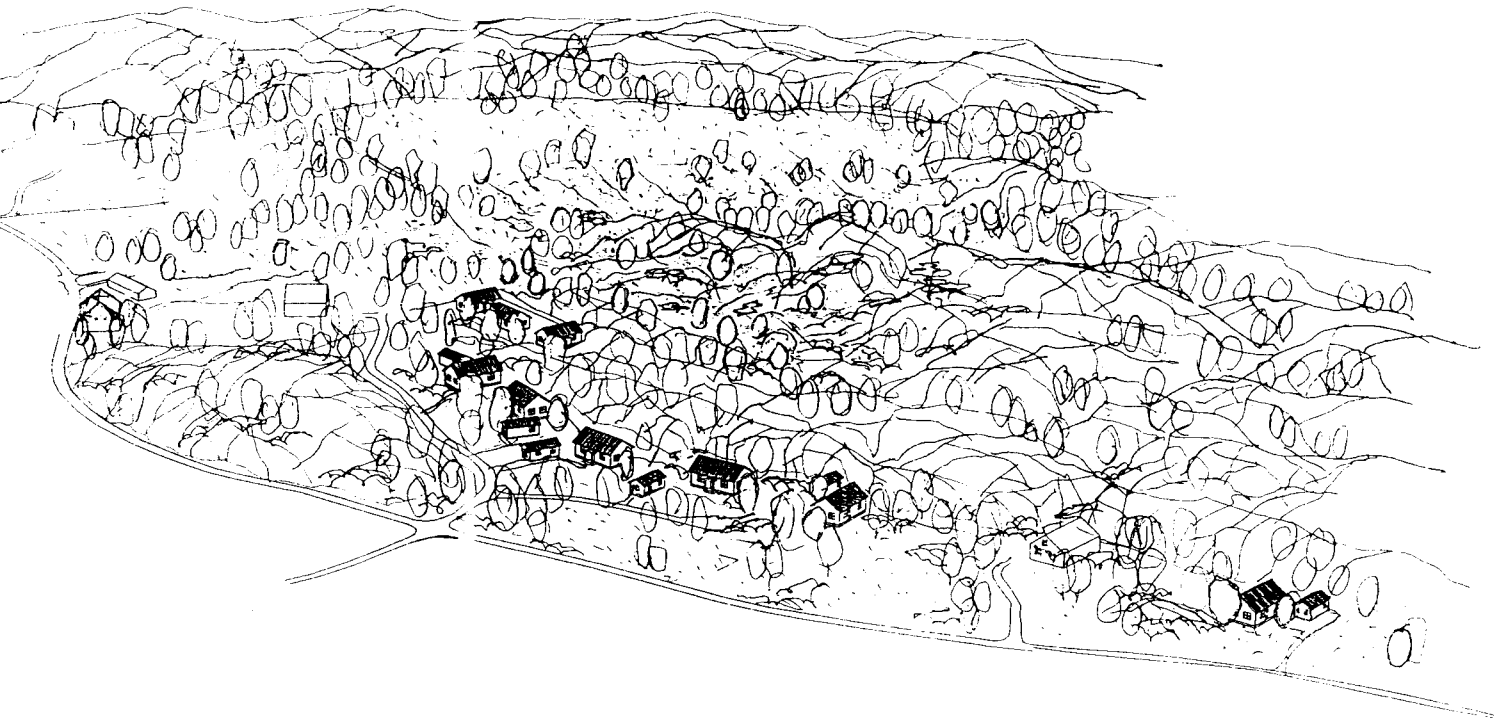


P96/7



**ANTAGANDEHANDLING**

## **DETALJPLAN FÖR KOSTERS-RÖD 1:7, 1:19 M FL**

**STRÖMSTADS KOMMUN  
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN**

UPPRÄTTAD AV VÄSTARKITEKTER AB  
1995-11-15

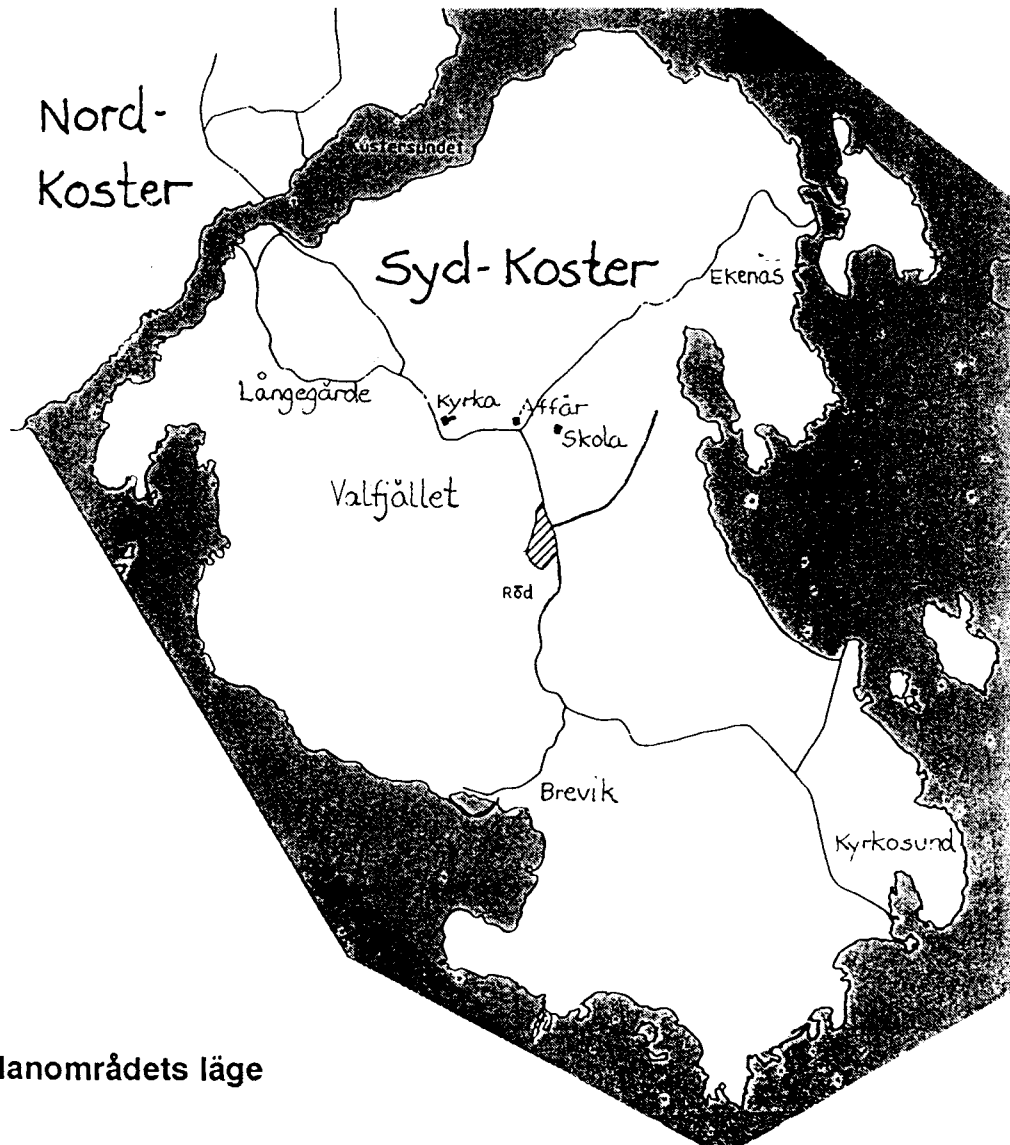
*P96/BN 05214*

Antagen av KF: 1996-05-23  
Laga kraft: 1996-06-26

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Fastighetsförteckning  
Illustrationskarta  
Plankarta



Figur 1. Planområdets läge

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att, i samband med framdragning av kommunalt vatten och avlopp, medge lämpliga tomter för bostadsändamål. Teknisk försörjning för hela planområdet kommer att anpassas för helårsboende. Där så är lämpligt bör även vissa, icke störande, verksamheter kunna medges i anslutning till bostaden. Möjligheten att helt eller delvis kunna försörja sig på sådana verksamheter kan vara avgörande för möjligheten att kunna bo på Koster.

Plan- och bygglagen medger inte att man i en plan skiljer på helårstomter och på fritidstomter. Avtrappningen av de statliga räntebidragen minskar de ekonomiska skillnader som tidigare funnits vad gäller helårsboende och fritidsboende. Mycket tyder på att efterfrågan på små helårshus i framtiden kommer att öka. De sommar-gäster som har möjlighet försöker tillbringa allt större del av året i sitt fritidshus. Man kan då tala om delårsboende, där man även kan sköta delar av sitt arbete boendes på Sydkoster. Föreliggande detaljplan bör därför utformas så att helårsboende blir möjligt inom hela planområdet.

Mark inom planområdet som är värdefull som uppehållsytor eller användbar för odling har undantagits från bebyggelse. Naturpartier bör skötas så att de inte slyar igen. Naturmark inom planområdet är allmän plats och ska förvaltas gemensamt av de boende inom området, se genomförandebeskrivningen.

Planförslaget ingår i en helhetslösning där man samtidigt får möjlighet att ansluta befintlig bebyggelse vid affären och skolan till kommunalt vatten och avlopp. Ordnade VA-förhållanden ger möjligheter att bygga till och att förtäta kring befintlig bebyggelse. Möjligheter ges att både utöka serviceunderlaget och att göra behövliga kompletteringar av servicen.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdets läge framgår av figur 1.

### Areal

Planområdets areal är ca 2,7 ha.

### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo. Huvuddelen ägs av Ingrid och Anders Nilsson, se fastighetsförteckningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Området är i Naturresurslagen (NRL) angivet som riksintresse för kulturminnesvården (NRL 2:6); naturvården (NRL 2:6); för friluftslivet (NRL 2:6) och för turism och friluftsliv (NRL 3 kap.).

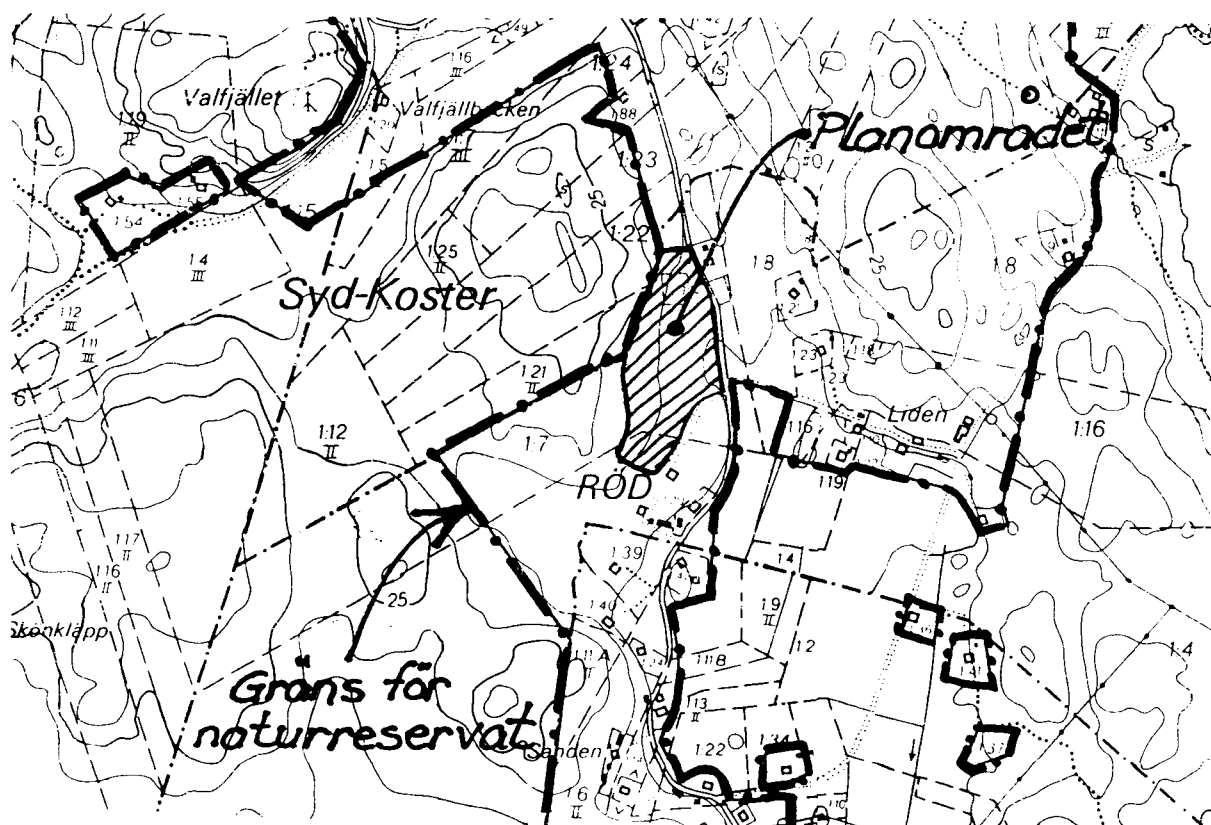
I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1993-06-17 anges delar av Syd- och Nordkoster som "utvecklingsområde med program till fördjupningsstudier". I detta program i översiktsplanen redovisas föreliggande planområde som utvecklingsområde för helårsboende närmast vägen och fritidsboende i övriga delar, se figur 3. En fördjupad översiktsplan har upprättats för Kosteröarna 1995-06-08, där området Koster-Röd anges för planerad bostadsbebyggelse med 9 st nya bostadsfastigheter, som skall regleras i detaljplan.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

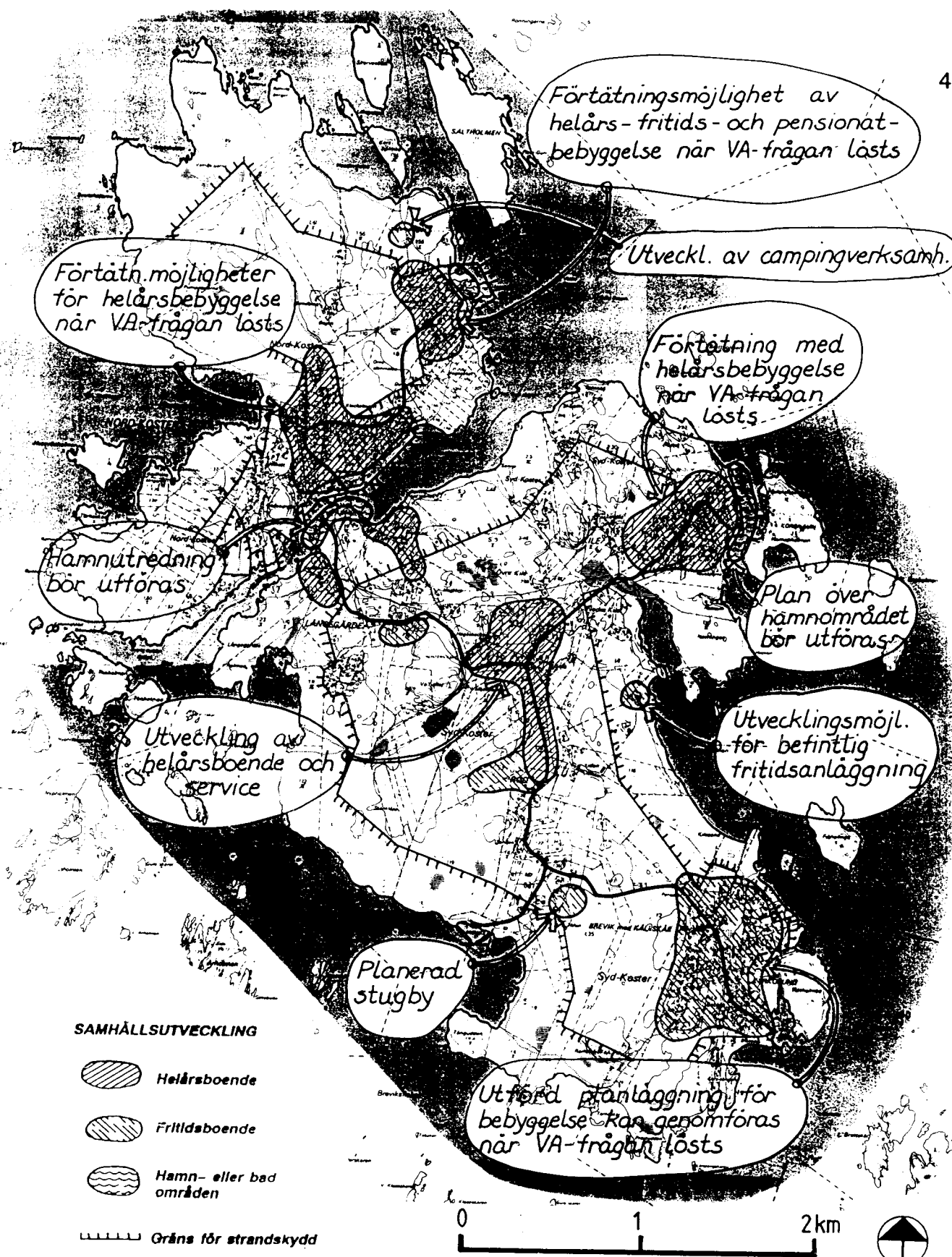
Planområdet ligger idag ej inom detaljplan.

I norr och väster om planområdet finns naturreservat enligt beslut 1984.

Planområdet ligger sedan 1969 inom förordnande om landskapsskydd enligt Naturvårdslagen (19§ NVL). Av beslutet om naturreservat framgår att förordnandet utfärdades för stora delar av Sydkoster i avvaktan på översiktlig planering med därtill följande åtgärdsförslag i form av reservat etc.



Figur 2. Gräns för naturreservat



Figur 3. Utdrag ur Översiktsplanen

Program för planområdet

I översiktsplanen anges i stort områdets användning för helårsbostäder respektive fritidshus, se figur 3. Byggnadsnämnden har i ett inledande skede av planarbetet lämnat kompletterande synpunkter, se under "Kommunala Beslut".

## Planens förenlighet med naturresurslagen

Lagens fullständiga namn är Lagen om hushållning med naturresurser mm, (förkortas NRL). I lagens inledning står "Marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning främjas." Enkelt uttryckt – marken skall användas till det som den är mest lämpad för.

Detaljplaneområdet berör riksintressen enligt NRL, se under "Översiktliga planer".

Den första frågan att klargöra är om bebyggelselokaliseringen är förenlig med de natur- och kulturvärden som finns på Sydkoster. De för naturvärden intressantaste områdena på Sydkoster är sedan 1984 skyddade som naturreservat.

Beslutsunderlaget för naturreservatet ger även viss vägledning om hur man ser på övriga områden på Sydkoster. I områdesplanen från 1975 föreslogs (i den del som berörs här) att endast området närmast vägen mot Kyrkosund skulle undantas från förordnande enligt NVL (naturreservat). I den fortsatta bearbetningen lämnade Strömstads kommun ett yttrande 1983 med bl a förslag till justering av gränserna för det före-slagna reservatet. Länsstyrelsen ansåg att detta gränsförslag skulle följas och skriver: "Härigenom blir ansenliga ytor på öarna disponibla för helårsbebyggelse och annan utveckling". Av beslutsunderlaget till reservatet framgår vidare:

- \* Det nu berörda planområdet genomkorsas inte av några viktigare strövstigar.
- \* Tidigare odlade områden som faller utanför reservatsområdet bör undantas från bebyggelse. De öppna markerna har betydelse för landskapsbilden och därmed också för friluftslivet. Reservatsgränserna får ej utgöra hinder för att kunna åstadkomma lämpliga områden för odling, vall eller bete.
- \* Av skötselplanen för den närmast liggande delen av reservatet framgår att återkommande röjning av inträngande buskar och träd på ängsmark bör ske.

Sammanfattningsvis kan sägas att både kommunen och länsstyrelsen har sett planområdet som ett lämpligt område för bebyggelseutveckling.

Nästa fråga att belysa är om planförslaget är förenligt med riksintresset för turism och för det rörliga friluftslivet.

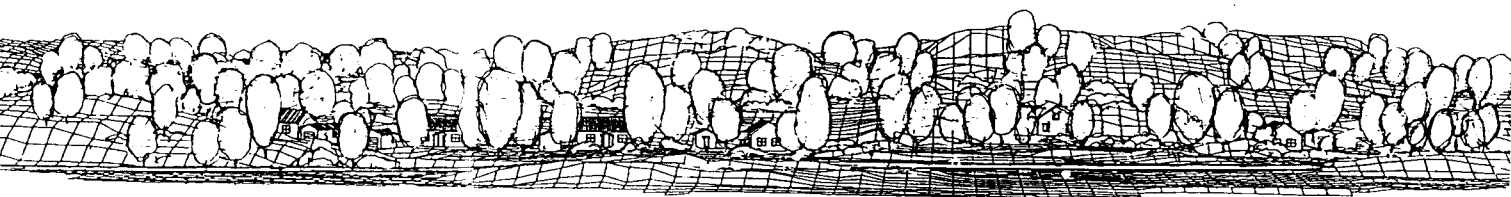
Området ligger mellan reservatet och vägen Långagärde-Kyrkosund. Det lär tidigare ha funnits en tydlig stig väster om planområdet och norrut till Valfjället. Stigen finns delvis kvar. Att röja fram den stigen (inom reservatet) kunde bli en tillgång för det rörliga friluftslivet. Bebyggelse och vägar inom planområdet bör därför anpassas så att goda gångsamband erhålles mellan vägen i öster och reservatsgränsen i väster.



Den mark som ligger närmast vägen utgör i planens sydöstra hörn en del av det öppna kulturlandskapet kring Röd. Fastigheten 1:19, se plankartan, ligger inom ett större område som är angett som särskilt värdefull kulturmiljö. Ingen ny bebyggelse planeras här närmast vägen.

Längs vägen redovisar planen nya helårstomter i traditionell placering mellan väg och bergsfot. Denna del ligger inte inom det område som Bohusläns Museum angett som särskilt värdefull kulturmiljö.

Eftersom husen kommer att vara helt eller delvis synliga från vägen har utformning av bebyggelsen ändå påverkan för helhetsintrycket även av närliggande områden, se nedan. Byggnaders utformning och placering bör därför särskilt anpassas till den lokala byggnadstraditionen, se vidare under "Bebyggelse".



De nya helårstomterna skapar bättre förutsättningar för att Sydkoster även i framtiden blir en levande kulturbygd.

Slutsatsen av ovanstående är att föreslagen bebyggelse kan ske utan att man skadar turismens eller det rörliga friluftslivets intressen. Återstår frågan om föreslagen markanvändning innebär att man tillgodoser något behov som finns för dessa intresser:

Boende för turister på Koster sker som bekant i ett antal olika former. Ett mål i planeringen är att säkerställa att även de som inte äger ett fritidshus på Koster har möjlighet att tillbringa en eller flera dagar på öarna.

Reservatet med sina stränder och klapperstensfält samt det vackra kulturlandskapet i Sydkosters inre delar är väl det som i första hand lockar turister.

Möjligheterna att röra sig på ön per cykel eller till fots är goda. Det innebär att för turismen är boende efterfrågat över hela Sydkoster.

Behovet av helårstomter på Sydkoster kan diskuteras utifrån NRL. Eftersom tillgången på nya helårstomter är begränsad måste denna resurs hushållas med. Ett känt problem är att sommargäster köper upp gamla hus till priser som de helårsboende inte har råd med. Man kunde tänka sig att efterfrågan på befintliga hus skulle minska om man byggde ett antal nya fritidshus. Det finns emellertid undersökningar som visar att efterfrågan på gamla hus endast minskar marginellt. Många sommargäster vill ha ett gammalt hus i första hand. Styrelsen i Kosters samhällsförening menar därför att det hela tiden på Koster bör finnas tillgängliga tomter för de som vill bygga nya helårshus. Kommunen har i sin översiktliga planering angivit ett antal områden, där nya helårstomter kan få avstyckas. De nya byggrätterna i planen medger möjligheter till gäststuga i uthus, som även kan hyras ut och bli en resurs för det rörliga friluftslivet.

Till sist en fråga som endast indirekt berör NRL:

Möjligheterna till nya helårstomter är i hög grad beroende av att man löser VA-frågorna inom respektive område. Föreliggande plan bidrar ekonomiskt till att ge förutsättningar till att man samtidigt anordnar kommunalt VA kring affären och skolan. Ett problem med utbyggnaden av kommunala nät är att hela kostnaden kommer på en gång samtidigt som tillkomsten av nya helårstomter bör spridas över ett stort antal år.

Samhällsföreningen har därför framfört önskemålet att andra avloppslösningar än anslutning till kommunalt reningsverk borde prövas. Att söka hitta andra lösningar för gemensam rening av avloppet löser inte problemet med kostnaderna. Den största delen av kostnaderna ligger i uppbyggnaden av ett gemensamt ledningsnät. Egna avloppslösningar, ex mulltoa, kräver engagemang och intresse från de som bor där. Att uppifrån påtvinga sådana lösningar, inte minst för helårsboende, har visat sig fungera dåligt i praktiken. Med den teknik som är beprövad idag är en gemensam VA-lösning det bästa sättet att åstadkomma nya helårstomter – både inom planområdet och längs ledningen fram till Ekenäs.

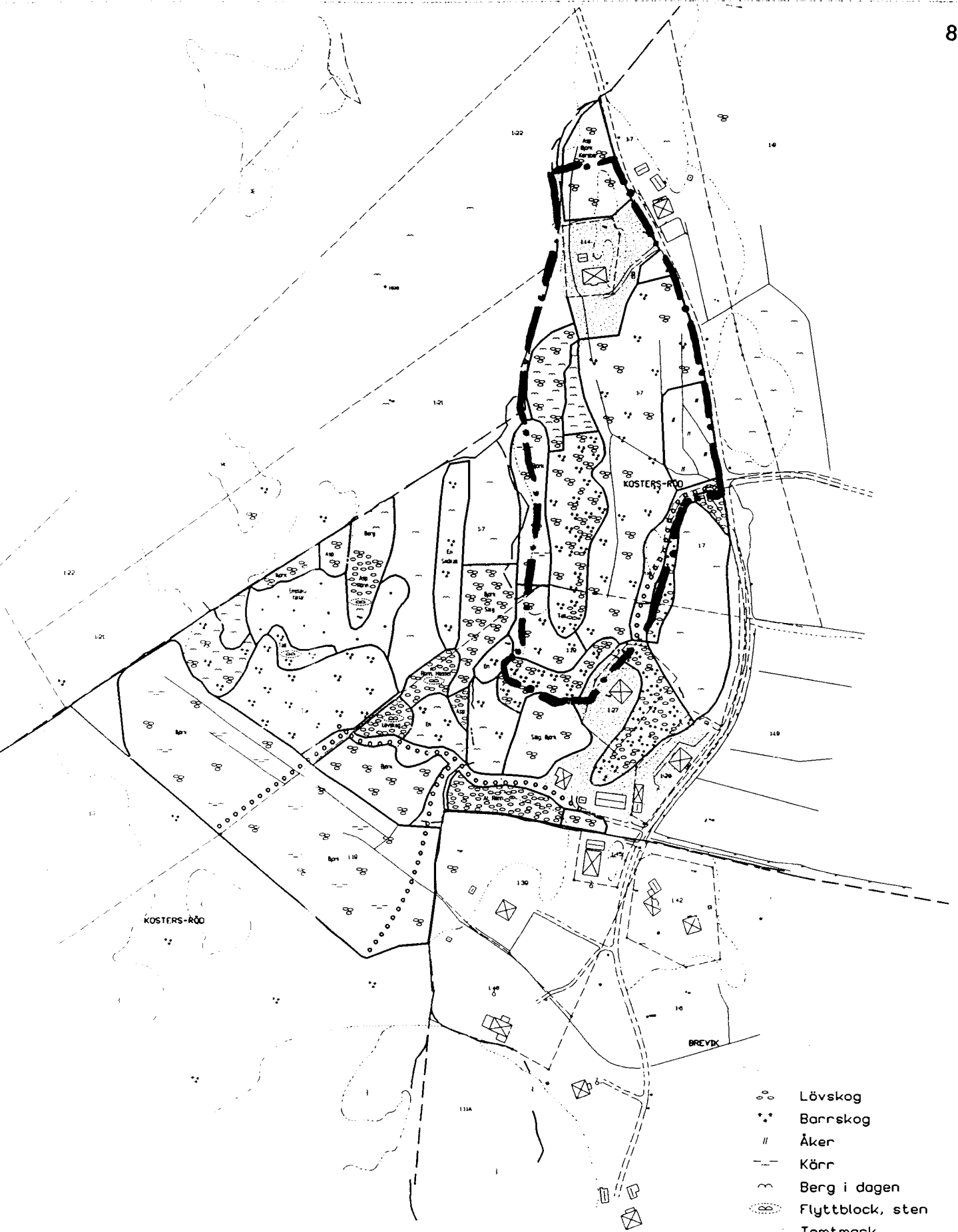
### **Kommunala beslut i övrigt**

BN 1993-05-19, §107. Redovisades PM ang. VA-försörjning samt skissförslag till detaljplan. BN beslutade att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar förslag till detaljplan samt att detaljplaneavtal ska upprättas.

BN 1993-06-23, § 130. Redovisades skrivelser från Kosters Samhällsförening samt från Västarkitekter. Landskapsinventering redovisades. Utförd provpumpning är godkänd av gatukontoret. Ärendet diskuterades. BN beslutade att uppdra åt stadsarkitekten att till nästa möte redovisa sammanfattande synpunkter.

BN 1993-08-25, § 174. Redovisades stadsarkitektens skrivelse. BN beslutade att antaga skrivelsen som sitt eget uttalande, samt att skrivelsen ska ligga till grund för det fortsatta planarbetet.





- ○ Lövskog
- \* \* Barrskog
- // Åker
- - Körr
- ⌒ Berg i dagen
- ⊖ Flyttblock, sten
- Tomtmark
- ○ ○ Gammal väg, stig
- — — Föreslagen gräns för detaljplan.

# KOSTERS-RÖD 1:7, 1:19 M.F.L. SYDKOSTER

Landskapsinventering

Skala 1:3000

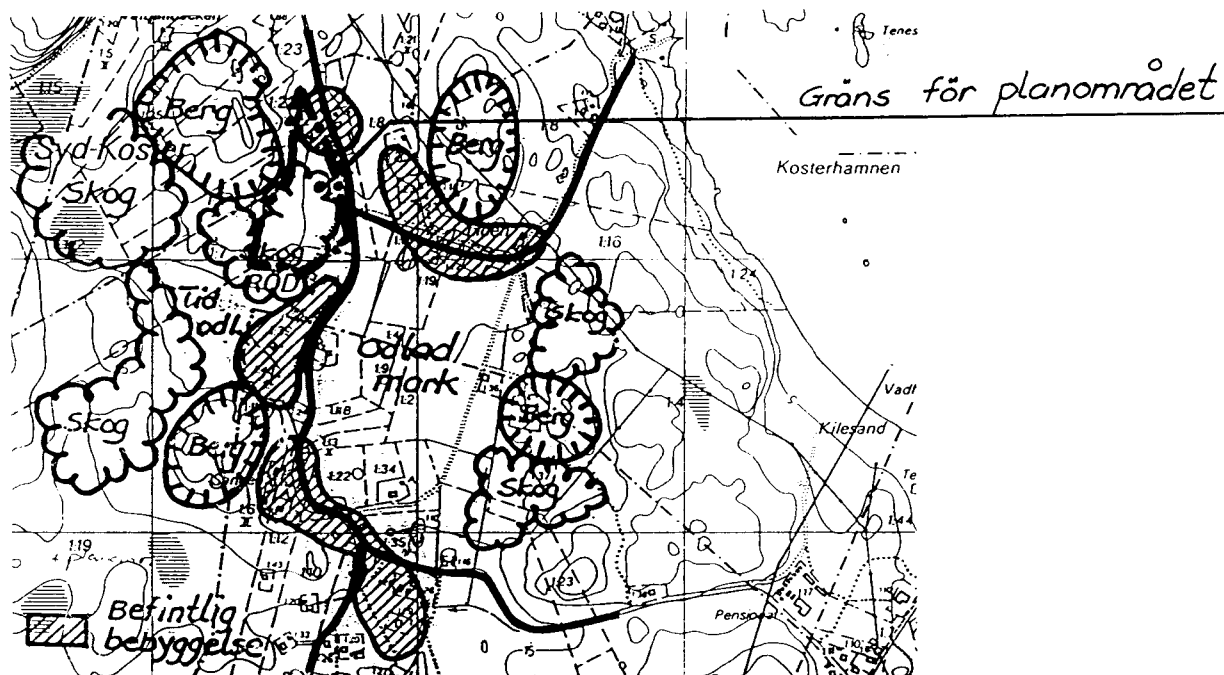
1993-06-15

VästArkitekter AB

Med anledning av beslutet 25/8 har samråd med byggnadsnämndens presidium skett på platsen 1993-09-10. Direktiv lämnades att samrådshandling bör utarbetas med utgångspunkt från tidigare redovisat förslag, samt att planbeskrivningen utförligt ska behandla avvägningen mellan behovet av tomtmark och friytor samt avvägningen mellan bebyggelse och riksintressen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation



En landskapsinventering för detaljplaneområdet har utförts av Västarkitekter 1993-06-15, se sidan 8. För de delar av Sydkoster som ligger inom naturreservat finns en karta redovisandes vegetation och skötselområden inom reservatet. Sammantaget ger dessa inventeringar en god bild av växtligheten inom all mark som berörs av planen.

Lokaliseringen av grönytor och bebyggelse inom planområdet har gjorts utifrån följande utgångspunkter:

- \* Tidigare odlad mark undantas från bebyggelse och läggs ej heller inom tomtmark. Marken kan i framtiden användas för odling av någon som odlar kringliggande marker eller delvis nyttjas för trädgårdsodling av de inom planområdet som saknar sådana möjligheter på sin egen tomt.
- \* Tomterna är lämpade för helårsbebyggelse och ligger i gränsen mellan odlad mark i skogsbrynen mot bergen i väster. Tomterna medger trädgårdsodling.
- \* Berghällarna norr om planområdet kan ha visst intresse för naturpromenader, även om de verkar nyttjas väldigt lite idag. Detta område är pga höjdskillnaderna svårt att nå direkt från stora vägen. För att öka tillgängligheten till denna mark har vägar inom planområdet lagts så att de slutar där man lättare kan promenera vidare upp mot berghällarna.

## Geotekniska förhållanden

En översiktlig bedömning visar att grundläggningsförhållandena är goda. Huvuddelen av tomtmarken ligger på berg eller morän. Inga indikatorer på skredrisker finns. Avvattningsmåste ske av vissa idag blöta partier.

Bebyggelse förutsättes bli grundlagd på torpargrund eller på plintar.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

En utredning har utförts i området av Bohuslän Museum på bekostnad av markägaren avseende eventuell förekomst av förhistorisk boplats respektive Gården Röds äldre gårdsläge. Inget av dessa lägen ligger inom planområdet.

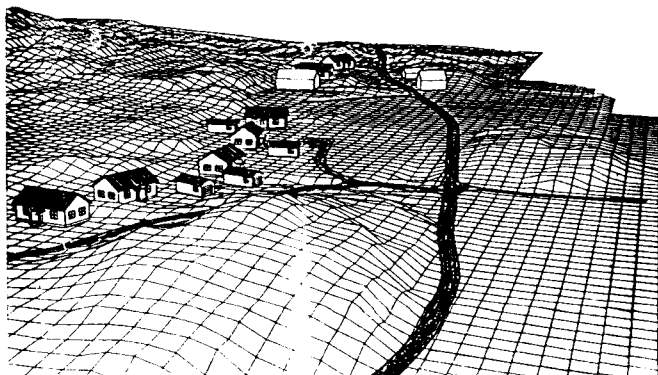
## Bebyggelse, allmänt

I planförslaget har ny bebyggelse lokaliserats utmed vägen. Avskiljande träridåer bevaras orörda och har i planen säkrats med bestämmelsen "NATUR".

För ny bebyggelse föreskriver planen träfasader; röda tak och taklutningar mellan 22 och 38 grader. Syftet med dessa bestämmelser är att ge förutsättningar för att nya byggnader får ett utseende som passar ihop med den äldre bebyggelsen.

Byggrätternas storlek har anpassats efter tomtstorlek. För de större tomterna medges generösare byggrätter både för huvudbyggnad och för uthus. Tanken är att möjliggöra att man på tomten kan bygga uthyrningsstuga eller ett större uthus. Helårsboende ska kunna ges möjlighet att även ha vissa former av verksamhet med lager eller kontor i anslutning till bostaden. Detta bör kunna medges så länge det inte stör grannarna – här bör naturvårdsverkets rekommendationer vara vägledande. Tillåtligheten för annat ändamål än bostäder får dock provas i varje enskilt fall genom bygglov. Tomindelning och husplacering skall ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan.

## Bebyggelse, östra delen



Längs vägen, på ömse sidor, ligger befintliga hus (vita på bilden) i den del som berörs av planen. De äldre husen ligger alla utanför slätten, dvs utanför den gamla odlingsmarken. Nya hus bör på samma sätt placeras där odlingsmarken övergår i berg eller trädbevuxna kullar. I den norra delen är vegetationen så tät att nya hus till stor del kommer att döljas, sett från vägen.

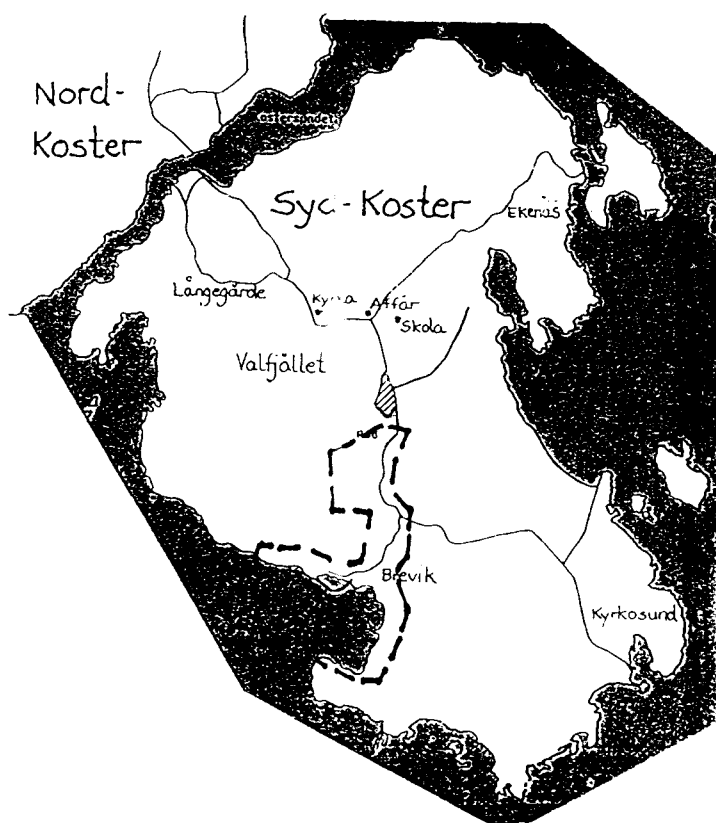
## Service

Kring krysset där vägarna möts på Sydkoster ligger skola, helårsöppen affär och post. Avståndet mellan föreslagna bostäder och till krysset är 350–900 m. Efter Kosterförhållanden är detta en god närhet till service. Högstadieskola och övriga affärer ligger inne i Strömstad. Bohustrafiken trafikerar vintertid med 6 turer på vardagar mellan Långgärde och Strömstad. Turerna medger arbetspendling mellan Koster och Strömstad. Kvällstid saknas i stort sett helt turer mellan Koster och fastlandet. Helårsboende har rabatt på resor med båtarna.

## Tillgänglighet

Vägar fram till respektive tomt kommer att ge god tillgänglighet. På de flesta tomter kommer husen att hamna ungefär i samma nivå som vägen. Utformning av bostadshus och entréer prövas i samband med bygglov.

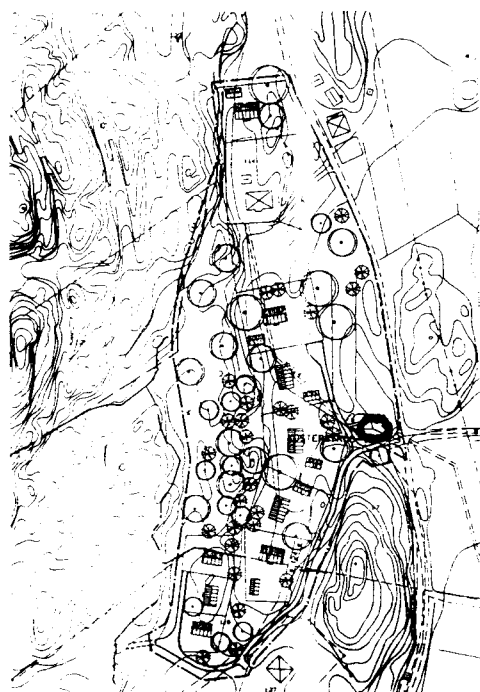
## Kulturhistoriskt värdefullt område



Som en precisering av riksintresset för kulturminnesvården har Bohusläns Museum utfört en inventering på Sydkoster. Området Brevik–Röd är en av de miljöer som utpekats, avgränsningen framgår av streckad linje på kartan. Det är främst kombinationen av fiske och jordbruk som är intressant. I den del som ligger inom planområdet finns rester av tidigare odling och en fägata. Åkermark och bebyggelse längs vägen omnämns också. Gränsen, såsom den är redovisad av Museet följer fastighetsgränsen för Koster- Röd 1:19. Rester av tidigare odling finns på båda sidor om denna gräns.

I planförslaget har all mark som visar rester av tidigare odling undantagits från bebyggelse – oavsett om det ligger inom det redovisade riksintresset eller ej. Ingen ny bebyggelse medges heller närmast vägen mellan Röd och Brevik.

## Lek och rekreation



Vissa av de områden inom planområdet som har angetts som "NATUR" är speciellt lämpade för att anordna gemensamma uppehållsytor. Vissa ytor fungerar redan som de ser ut idag. I ett par fall kan utdikning och viss avjämning av marken krävas. Dessa åtgärder bör samordnas med anläggning av vägar och VA inom planområdet, se genomförandebeskrivningen.

## Naturmiljö

Mark som anges som "NATUR" på plankartan hamnar under gemensam förvaltning. Inom området närmast vägen i öster redovisas möjligheter till odling. Befintliga trädriddåer skall dock sparas med hänsyn till landskapsbilden och anpassningen av den planerade bebyggelsen.

I övrigt se under "Planens förenlighet med NRL" och under "Mark och vegetation".

## Gatunät, gång och cykeitrafik

Biltrafik på Koster tillåts bara i undantagsfall. Alla vägar fram till husen görs möjliga att nå med bil dvs vägbredd om minst 3,0 m. Vägar utföres grusade och med diken där så krävs; vägbredderna kan gärna få variera och vara bredare där det finns naturliga förutsättningar.

## Kollektivtrafik

Se under "Service".

## Störningar

Planen föranleder inga restriktioner angående störningar utifrån. Observera att under "Bebyggelse" anges att vissa verksamheter bör kunna medges i anslutning till bostaden efter prövning i bygglov. En förutsättning är då bl a att sådana verksamheter inte är störande för omgivningen.

## Vatten och avlopp

Planförslaget förutsätter anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

I anslutning till området finns en vattentäkt som har långtidsprovpumpats och provpumpningen har godkänts av Gatukontoret. Pumpningen gav ca 53 kbm/dygn, vilket är betydligt mer än vad som behövs för planområdets behov.

En beräkning av vattenförbrukningen för den nya bebyggelsen enligt kommunens beräkningsgrunder skulle ge följande:

Dygnsförbrukning helårshus	600 l/dygn
9 helår	9 x 600 = 5,4 kbm/dygn

Föreliggande planförslag innebär att ovan nämnda vattentäkt ansluts till det kommunala nätet. Inkopplingen av vattentäkten inom planområdet innebär en jämnare och säkrare försörjning för hela det kommunala vattenledningsnätet. Anslutning till kommunalt vatten förutsätts för planområdet.

Hela området kommer att anslutas till kommunalt avloppsnät. Ledningar ska byggas via krysset och fram till Ekenäs, där rening sker. Inom planområdet kommer ett enskilt nät att svara för försörjningen fram till respektive hus. Detta internnät ansluts till kommunens nät i en anslutningspunkt vid vägen mot Kyrkosund, se nästa sida.

Avgiften kommunen kommer att ta ut för anslutning av internnätet till kommunens nät regleras i avtal, se genomförandebeskrivningen. Avloppsanslutning är obligatorisk.

## Värme

För helårshus förutsättes uppvärmning ske med vattenburna system. Alternativa uppvärmningssätt såsom bergvärme eller solvärme bör prövas.

## Tele

Nya ledningar kan förläggas i vägar inom området.



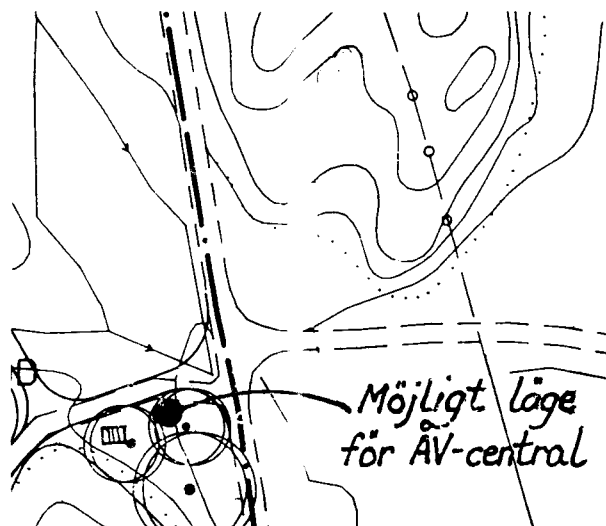
-  Internnät med självfall
-  Tryckledning
-  Pumpstation

## EI

En ny transformatorstation finns inom planområdet. Platsen för trafo medger att dessa, sett från närliggande väg kan döljas av växtlighet. Nya ledningar kan förläggas i vägar inom området.

## Avfall

Sophämtning på Koster sker med hjälp av traktor med vagn. Med tanke på det utrymme som krävs bör lösningar som kräver vändplaner undvikas.



Planområdet bör redan från början anpassas till den avfallshantering som kommer att praktiseras i framtiden. Inom hela planområdet förutsättes separering av hushållsavfall. Det som inte blir kompost slängs i en gemensam återvinningscentral i anslutning till allmänna vägen. Separering av hushållssopor ger redan idag lägre taxa, efterhand som systemet genomförs kommer taxan att sjunka ytterligare.

## Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Exploateringsavtal kommer att upprättas, se genomförandebeskrivningen.

## Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar	Stadsarkitekt (t o m 93-06)
Erik Fredriksson	Gatuchef
Rolf Johansson	Miljö- och hälsoskyddschef

Upprättad av Västarkitekter AB 1995-11-15

  
Jan Dahlhielm  
Arkitekt SAR