

ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR
BOSTÄDER PÅ SYDKOSTER,
KILE 1:99 M. FL.**

**STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN**

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1997-06-15

**ANTAGEN AV KF 1997-12-18
Laga Kraft 1998-01-13**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- X Planbeskrivning
- X Genomförandebeskrivning
- X Samrådsredogörelse
- X Utställningsutlåtande
- X Fastighetsförteckning
- X Illustrationskarta
- X Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge nybyggnad av bostäder i närhet av skola och affär på Sydkoster. I planarbetets inledning utarbetades ett planprogram där två alternativa lägen för bostäder studerades. Slutsatserna av programarbetet är att marken väster om skolan är mest lämpad för bostäder och att marken vid affären utgör en resurs för framtida samhällsutveckling.

Föreliggande detaljplan omfattar tomten för bostäder, skolan samt ett mindre område väster om Kilesandsvägen som reserveras för återvinningscentral.

På bostadsfastigheten medges maximalt ca 10 lägenheter i 1-2 våningar. Med hänsyn till omgivande bebyggelse anges begränsningar för hur stor en enskild byggnad får vara. För att bostadstomten ska inrymma 10 lägenheter måste dessa delas upp i minst 3 st fristående hus.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 1,4 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

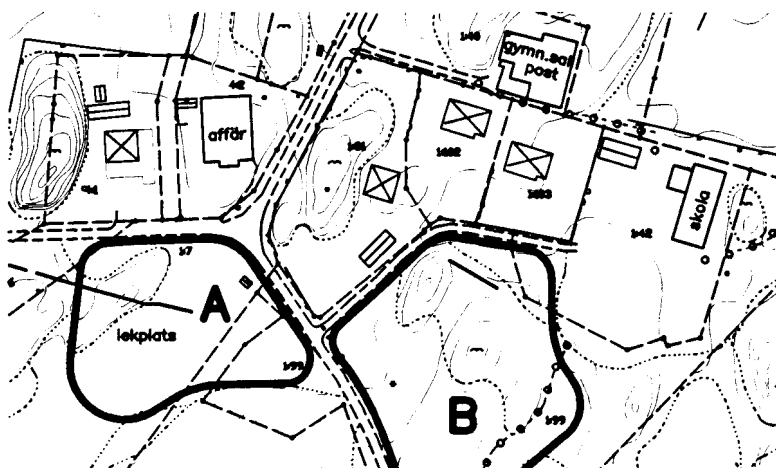
I Fördjupad Översiktsplan för Koster anges för det berörda området AUredningsområde för bostadsbebyggelse och samhällsservice. All tillkommande bebyggelse ska prövas i detalj-plan.

Detaljplaner, förordnanden

Detaljplan saknas både inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Program för planområdet

Planprogram upprättat 1996-11-18 har legat till grund för ansökan om plantillstånd. Miljönämnden beslutade 1996-12-11 att medge att sökanden upprättar detaljplan..



Planprogrammet innehåller först en analys av vilket område kring korset som är mest lämpat för flerbostadshus. Två områden har studerats. Slutsatsen är att område B är mest lämpat för bostadsändamål. Område A utgör en resurs för framtida utbyggnad av service eller av ytterligare bostäder.

I planprogrammet anges att planen inte bör låsa fast en viss husutförning. Någon enhetlig stil för närmast kringliggande bebyggelse finns inte. Samtidigt bör vissa grunddrag garanteras i planen. Följande punkter anges:

- X Byggrätt för bostäder ska medge maximalt ca 12 lägenheter. Ingen byggnad bör överstiga 180 m² byggnadsarea, (byggnadsarea = den yta byggnaden upptar på marken). Tillåten byggnadshöjd bör ej överstiga 12 plan med förhöjt väggliv. Eventuellt kan planen utformas så att en variation mellan 1, 12 och 2 våningar medges.
- X Byggrätt för bostadshus placeras 10-15 m indragen från Breviksvägen. Uthus bör medges på större delen av tomten. Fasader skall vara av trä.

Föreliggande planförslag följer programmet, utom på en punkt. Tillåten byggrätt per byggnad har utökats till 200 m². Avsikten är att kunna medge trapphus eller veranda som utstickande del från långfasad. Tillåtet husdjup har samtidigt begränsats till 11 m, för att undvika att de 200 m² nyttjas till en byggnad om 14 x 14 m, vilket vore ett främmande inslag.

Planens förenlighet med naturresurslagen

Lagens fullständiga namn är Lagen om hushållning med naturresurser m.m. (förkortas NRL). I lagens inledning står AMarken, vattnet och den fysiska miljön 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.

De sammanhängande oexploaterade markerna på Sydkoster är en värdefull naturresurs. Det är därför god markhushållning att bygga nytt i anslutning till befintlig bebyggelse. Bostadstomtens placering utgör heller inget hinder för framtida utveckling av offentlig och kommersiell service i anslutning till affär, post och skola. Detaljplanen är därför förenlig med NRL.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1996-12-11, 208. Förelåg ansökan om plantillstånd samt planprogram. MN beslutade att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar detaljplan.

Mn 1997-03-12, 29. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att efter vissa kompletteringar ang. energiförsörjning skulle förslaget bli föremål för samråd enligt PBL 5:20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

På bostadstomten består marken av morän, samt delvis berg i dagen. Grundläggningsförhållandena är således goda och inga skredrisker finns. På området markerat EU på plankartan kan det tidvis bli vattensjukt. Med hänsyn till kringliggande vegetation är större dräneringsarbeten ej att rekommendera. I stället bör uppfyllnad ske till strax under Breviksvägens nivå.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns i området.

Tillåten användning enligt plankartan

Användningen B innebär att huvudanvändningen ska vara bostäder. Kompletterande verksamheter i del av bostad eller lokal som tjänar närområdet är förenlig med planens syfte.

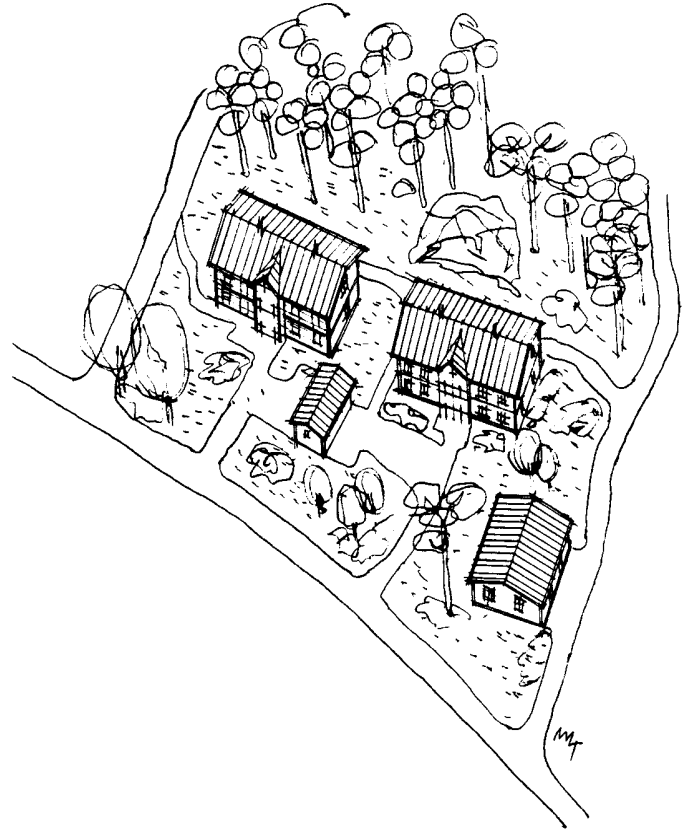
Inom S-området medges alla former av undervisningslokaler.

På EU-området medges tekniska anläggningar, ÅV-central samt en möjlighet att flytta brandförsvarets förråd bort från skolgården.

Skola och Bostäder, tillåten utformning enligt plankartan

Både skoltomten och bostadstomten har en lägre tillåten byggnadshöjd mot väster. Motivet är att garantera rimliga hushöjder mot närliggande bostadshus respektive väg.

På bostadstomten medges maximalt 600 m² byggnadsarea (ytan på marken) för huvudbyggnader. Samtidigt får ingen byggnad vara större än 200 m². Detta innebär att för att utnyttja planen fullt ut krävs att bostäderna delas upp i minst 3 st fristående byggnader. På den inre delen medges byggande i två våningar. Högsta bruttoarea (summan av alla våningar) En utformning enligt plankartan visar ca 550 m² i bottenplan (byggnadsarea) och ca 400 m² i övervåning.



Figur 2.

Volymstudie av husen som visas på illustrationskartan. Utöver vad som visas här medges att trapphus eller veranda skjuter ut 1-2 m från långfasad. Envåningshus bör inte göras 11 m djupa på gavel mot vägen, det illustrerade envåningshuset är ca 9,5 m brett.

Lek och Naturmiljö

Naturområdet öster om bostadstomten är tänkt som en buffertzonen mellan bostäder och skola. Vegetationen, mestadels tall och enar bör lämnas orörd, se figur 3. Närlekplats för de allra minsta barnen kan lämpligen anordnas i tomtens nordvästra del. Så länge lekplatsen söder om affären finns kvar kanske det inte behövs någon särskilt lekplats med gungor och sandlåda på bostadstomten.

Körvägar och gångstigar

Befintliga vägar och gångstigar inom planområdet har säkerställts som allmän plats, Lokalväg eller Gångstig. Nordost om skoltomten anges Agångstig mellan posten och stigen mot Bergdalen, se figur 4. Även om man idag kan gå över skoltomten är det önskvärt att säkerställa en allmänt tillgänglig passage här. Vid EU-området anges att en passage ska finnas (mellan ÅV-centralen och brandskjulet) i en förlängning av vägen från skolan.

Värme

Husen skall värmas med vattenburna system med ackumulatortank. Husen utformas så att det blir möjligt att nyttja solenergi till en del av uppvärmning och varmvatten. Möjligheter till samordnat värmesystem, baserat på lokalt producerad biomassa skall utredas.

Avfall

Plats för återvinningscentral finns inom EU-området, se illustrationskartan.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år.



Figur 3. Till höger - gångstigen mellan Breviksvägen och skolan. Mitten - enar och tallar som sparas i naturområde mellan nya bostäderna och skolan. Till vänster - gläntan är ungefärligt läge för de illustrerade bostadshusen



Figur 5. Gångvägen mellan skolan och post / gymnastiksal fortsätter förbi skolan och mot Bergdalen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar
Erik Fredriksson
Anders Tysklind

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun
Gatuchef
Kretsloppschef

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1997-06-15

Björn Richardsson
Arkitekt