

Antagen av MN 2001-10-25
Laga kraft 2001-12-06

ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN KEBAL NORRA 1:5 M FL Akt SKE-1177

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad 2001-09-06
Reviderad 2001-10-15
av Gränsland Arkitektkontor

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Kecal Norra 1:5 m fl, akt nr SKE-1177.

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den aktuella planen är en byggnadsplan för fritidsändamål från 1954. Planen är genomförd och bebyggd med fritidshus. Sedan planen upprättades och genomfördes har förhållandena förändrats och i dagsläget finns ett behov av att kunna anpassa bostäderna till hel- eller delårsboende. Byggnadsplanens bestämmelser om bl.a. byggnadsarea och byggnadshöjd är ett hinder för en sådan anpassning. Dispensansökningar har inkommit under senare år där miljönämnden beslutat om anstånd med avgörandet om lov till dess att ändring av planen genomförts. I syfte att skapa förutsättningar för helårsboende ändras därför planbestämmelserna på det sätt som beskrivs nedan. Ingen ändring föreslås av själva plankartan utan endast av de bestämmelser som är kopplade till kartan.

Planändringar med detta syfte genomförs i ett sammanhang för följande byggnadsplaner inom Kecalområdet: SKE-1177, SKE-1188, SKE-1407 och SKE-1443. Samtliga dessa planer gränsar till varandra och har liknande ursprungsbestämmelser.

Eftersom planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan (se nedan) och länsstyrelsens granskningsyttrande, och är av begränsad betydelse samt saknar intresse för allmänheten, bedöms planändringen kunna handläggas med enkelt planförfarande och att programskede kan undvaras. Planändringen är inte heller av den karaktären att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. De miljökonsekvenser som kan uppkomma beskrivs nedan under ”störningar”.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Kecal-området, strax norr om Strömstad tätort. Gällande byggnadsplan omfattar ett fyrtiotal tomter med tillhörande grönområde. Det sistnämnda ligger kvar på fastigheten Kecal 1:5. Tomterna inom planområdet är i enskild ägo. Planen omges av andra byggnadsplaner för fritidsändamål. Planområdet omfattar ca 20 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan anges följande kommunala mål för det aktuella området:

- Stödja ett permanent boende
- Utbyggnad av gång- och cykelväg till Strömstad
- Området skall anslutas till kommunens VA-nät
- Detaljplaner med fritidsbebyggelse kan ersättas med byggrätter för permanentboende på initiativ från de boende.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för turism och friluftsliv. Havet närmast stranden, i den utsträckning den ligger inom djupintervallet 0-6 meter, är av riksintresse för fisket.

Detaljplaner, förordnanden

Utdrag från plankarta för byggnadsplan för fastigheten Kecal Norra 1:5 m fl, akt SKE-1177, återfinns nedan. Kartan redovisar all kvartersmark som berörs av planändringen.



Gällande byggnadsplanebestämmelser:

§ 1. Inledande bestämmelser

Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.

§ 2. Byggnadsplaneområdets användning. Byggnadssätt.

Med **F** betecknat område får användas endast för bostadsändamål och får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående.

§ 3. Mark, som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4. Tomtplats storlek

Å med **F** betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 kvadratmeter. I undantagsfall må dock byggnadsnämnden medgiva, att tomtplats givas mindre areal, dock ej under 1000 kvadratmeter.

§ 5. Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats

Inom tomtplats å med **Fa** betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus uppföras med en sammanlagd byggnadsyta av högst 100 kvadratmeter.

Inom tomtplats å med **Fb** betecknat område får endast huvudbyggnad uppföras med en byggnadsyta av högst 75 kvadratmeter. Byggnadsnämnd må dock i undantagsfall medgiva, att därutöver uppföres ett uthus om högst 15 kvadratmeters byggnadsyta, dock under förutsättning, att det samma utföres i sådant material och med sådan placering, att det väl sammansmälter med terrängen.

§ 6. Våningsantal och antal lägenheter

Å med **F** betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning och icke innehålla mer än en lägenhet. Uthus får icke inredas för bostadsändamål.

§ 7. Byggnads höjd

Å med **Fa** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,6 meter.

Å med **Fb** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,2 meter.

§ 8. Taklutning

Byggnads yttertak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående planbestämmelser upphävs och ersätts av de bestämmelser som finns redovisade under tillägg till planbestämmelser, sidan 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringens omfattning

Ändringen utförs i form av ett tillägg som omfattar samtliga planbestämmelser som är kopplade till plankartans olika områden. Alla planbestämmelser ändras inte men för att underlätta framtida hanteringen upprättas nya bestämmelser som helt ersätter de ursprungliga. De nya bestämmelserna, som utgör ett tillägg till planen, finns på sidan 7.

Planen har också kompletterats med en varsamhetsbestämmelse som hänvisar till text och bild under rubriken Byggnadskultur och gestaltning nedan. De utökade byggrätterna får inte utnyttjas på ett sådant sätt som förändrar områdets karaktär så som den beskrivits i det avsnittet.

Den mark som i planens utlagts som PARK är fortsättningsvis att betrakta som allmän plats; NATUR

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för turism och friluftsliv. Då de förslagna förändringarna inte påverkar mark som är allmänt tillgänglig påverkar de heller inte förutsättningar för turism eller rörligt friluftsliv. Vattenområdet utanför stranden i den del som ligger i djupintervallet 0-6 meter är av riksintresse för fisket (grunda bottnar). Dessa påverkas heller inte primärt av förslaget. En positiv effekt uppstår om förändringen skyndar på en förbättring av områdets avloppssituation. På sikt bör det leda till att bostadsområdets utsläpp av närsalter minskar.

Geoteknik

Områdets geotekniska förhållande kan karaktäriseras som stabila med mycket berg i dagen eller med relativt tunna jordlager av moränkaraktär. Några problem med släntstabilitet har så vitt känt inte förekommit i området och några nya områden med byggrätter föreslås inte. Utförande med hänsyn till radonrisker regleras genom en planbestämmelse och i nybyggnadsbestämmelserna.

Bebyggelse

De nya planbestämmelserna innebär sammanfattningsvis:

- att den tillåtna byggnadsarean ökas från 100 kvm (Fa-område) resp. 75+15 kvm (Fb-område) till 180 kvm
- att den tillåtna byggnadshöjden ökas från 3,6 m (Fa) resp. 3,2 m (Fb) till 4,7 meter för huvudbyggnad
- att uthus får inredas för bostadsändamål

- att tillåten taklutning ökas från högst 30 grader till mellan 27 och 35 grader

- ingen förändring av byggrätternas läge. Avvikelser prövas av Miljönämnden i samband med bygglov.

Definitioner och förklaringar av byggnadsarea och byggnadshöjd återfinns i genomförandebeskrivningen.

Den ökade byggnadshöjden möjliggör enplanshus med förhöjda väggliv. Tillåten taklutning ligger inom ramarna för traditionella takfall. För att undvika fasader av flervåningskaraktär i suterränglägen finns en bestämmelse medtagen som förbjuder suterrängvåningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Från sjösidan domineras området av det storskaliga landskapet och växtligheten. Bebyggelsen underordnar sig i storlek och inte minst i sin placering naturlandskapet, se bild nedan. Bebyggelsens form- och färgspråk är varierat. Trähus med sadeltak i rött eller svart är karaktäristiskt för området, i exponerade lägen sällan i mer än en våning och utan dominerande fönsterpartier. Husen är genomgående varsamt placerade på sina tomter och med stor hänsyn tagen till närbelägna grannar.



Naturmiljö

Planändringen bedöms inte påverka naturmiljön då byggrätternas utbredningen inte ändras.

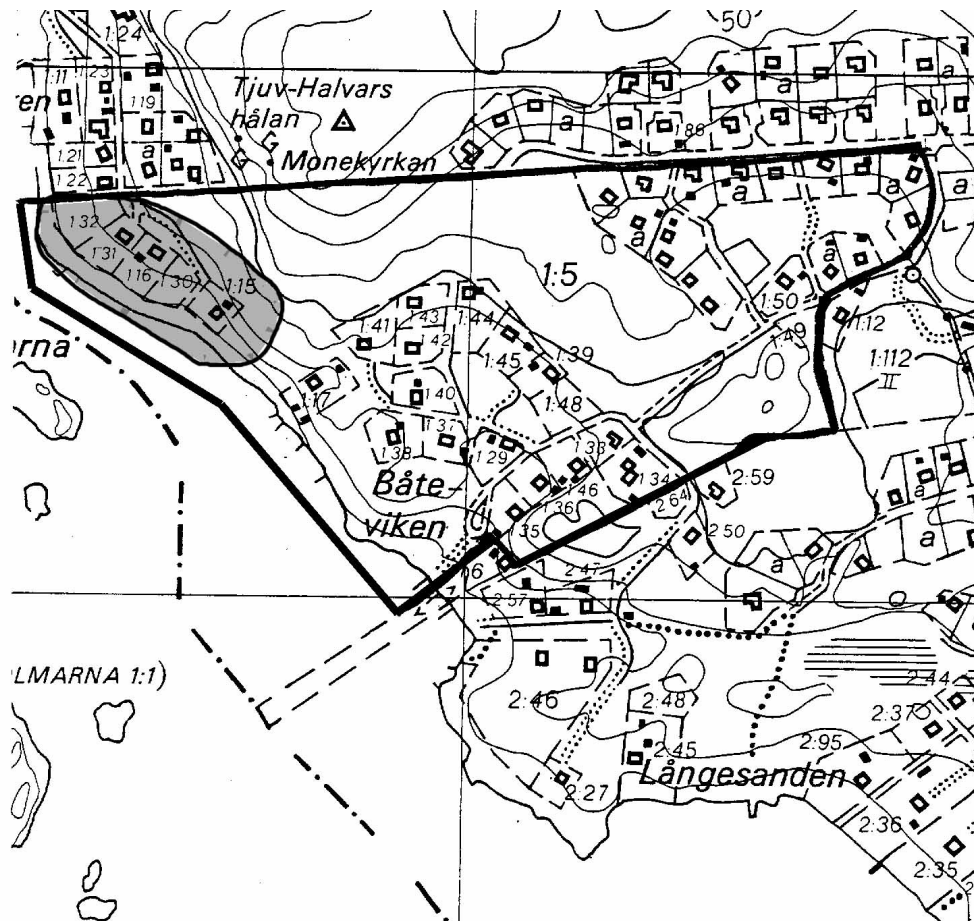
Störningar

Eventuella störningar föranledda av planändringen begränsas till sådana som har med utsikt och perspektiv mellan närbelägna tomter att göra. Att den tillåtna byggnadshöjden ökas kan skapa ändrade utsiktsförhållanden inom området.

1999 antog Regeringen miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet som föreskriver de föroreningsnivåer som människor eller miljö kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna anger gränsvärden för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Inget av dessa värden kommer att överskridas inom planområdet.

Vatten och avlopp

En förutsättning för att de ändrade planbestämmelserna skall kunna utnyttjas av fastighetsägarna är att fastigheten är ansluten till en kommunal VA-anläggning. Samtliga fastigheter inom planområdet med undantag av Keбал 1:15-16 och 1:30-32 (inringade på nedanstående karta) är anslutna till kommunal VA-anläggning. Dagvatten får inte anslutas till det kommunala avloppssystemet.



Administrativa frågor

Fastighetsägarna är, liksom tidigare, huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planen får en ny genomförandetid som är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Ulf Karlsson

Kretsloppsavdelningen, Strömstads Kommun

REVIDERING

Förslag till ändring av detaljplan 2001-09-06 har efter samråd kompletterats med följande planbestämmelse:

Radon

Byggnader skall utformas radonskyddade

Användning av vattenområde

Den mark som på plankartan utlagts som allmän plats; park och som ligger inom befintligt vattenområde ska vara öppet vattenområde.

Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor 2001-09-06

Reviderad

2001-10-15

Martin Kvarnbäck

Lantmätare

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheten Kebal Norra 1:5 m fl, akt nr SKE-1177.

Följande planbestämmelser utgör ett tillägg till planen som ersätter samtliga de ursprungliga bestämmelserna § 1-8. Planändringen omfattar hela planen. Plankartan med beteckningar gäller vidare utan ändring.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Inom område betecknat med **Fa** och **Fb** gäller följande för markens användning:

Marken får bebyggas med bostäder

Inom varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

Den totala byggnadsytan inom varje tomt får inte överskrida 180 kvm.

Huvudbyggnad får inte uppföras med en högre byggnadshöjd än 4,7 meter och en högre totalhöjd än 7,5 meter.

Suterrängvåning är inte tillåten.

Uthus får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter och en högsta totalhöjd av 5,0 meter.

Uthus får inredas som gäststuga

Byggnads yttertak skall ha en taklutning mot horisontalplanet mellan 27° och 35°.

Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare.

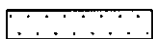
Byggnader skall utformas radonskyddade

Vid prövning av bygglov skall särskild hänsyn tas till områdets och bebyggelsens särdrag, vilken beskrivits på sidan 5 i planbeskrivningen, under Byggnadskultur och gestaltning.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

Den mark som på plankartan utlagts som allmän plats; park och som ligger inom befintligt vattenområde ska vara öppet vattenområde.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens nya genomförandetid är 5 år och gäller från det att planändringen vunnit laga kraft.

Bygglov får inte ges för om- eller tillbyggnad förrän fastigheten är ansluten till kommunal VA-anläggning.

Inom med **Fa** eller **Fb** betecknat område får fastigheter inte bildas med en areal som understiger 1000 kvm.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg till den aktuella byggnadsplanen upphävs samtliga planbestämmelser § 1- § 8. De upphävda bestämmelserna finns redovisa de på sidan 3 i planbeskrivningen.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Kebab Norra 1:5 m fl, akt SKE-1177, Strömstads kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

MN beslut om samråd	2001-04-19
Plansamråd	Maj 2001
Underrättelse	September 2001
Antagande	Oktober 2001
Laga kraft tidigast	November 2001

Handläggning

Planändringen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28. Planändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. En notering/stämpel med följande lydelse påförs plankartan: Denna detaljplan har ändrats genom beslut 2001-XX-XX. Se akt 1486-PXX/X.

Motsvarande planändring genomförs parallellt för intilliggande planer SKE-1188, SKE-1407 och SKE-1443.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har gått ut. Hela planen inklusive tillägget får en ny genomförandetid på 5 år. Tiden börjar löpa när planändringen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen har liksom tidigare enskilt huvudmannaskap.

Genomförande

När planändringen vunnit laga kraft kan fastighetsägaren ansöka om bygglov för om- och tillbyggnader. Under förutsättning att de åtgärder för vilka bygglov söks inte strider mot den ändrade planen, och att fastigheten är ansluten till kommunal VA-anläggning, beviljas bygglovet och åtgärden kan påbörjas. Bygglov söks hos Miljönämnden, Strömstads kommun, telefon 0526-19000. Blankett för bygglov kan hämtas på kommunens hemsida; www.stromstad.se

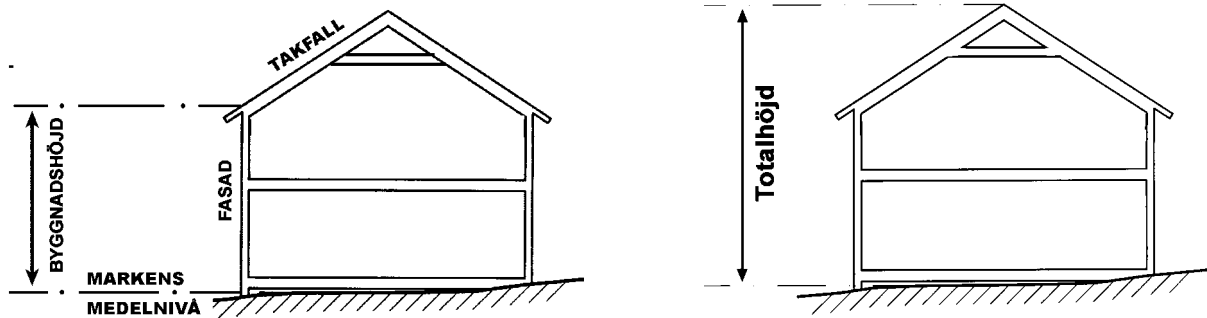
I samband med bygglovsprövningen uttas en planavgift enligt kommunens taxa.

Utförande med hänsyn till radonförekomst regleras i nybyggnadsreglerna 4:22 och prövas vid bygganmälan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tolkning av byggrätter på plankartan

Suterrängvåning	är en undervåning som är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor och detta till en höjd som överstiger vad som är tillåtet för källare. Källare räknas som våning om golvet ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå.
Byggnadsarea	är den yta som en byggnad upptar på marken
Byggnadshöjd	se förklarande bild nedan
Totalhöjd	se förklarande bild nedan



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Upprättad av Gränsland Arkitektontor 2001-09-06

Reviderad 2001-10-15

Martin Kvarnbäck

Lantmätare