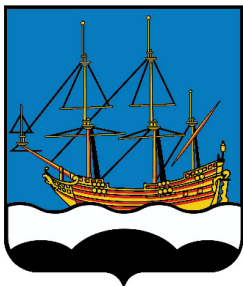


STRÖMSTADS KOMMUN



PLANPROGRAM

Del av Rossö 2:130 m fl
(Norra Rossö)

STRÖMSTADS KOMMUN

Dnr MBN/2012-1706

Datum 2014-01-13

Reviderad 2014-11-17

Redaktionella ändringar 2015-03-04

PBL 2010:900

SAMMANFATTNING

Strömstads kommun har en önskan om att södra kustområdet ska kunna fortsätta utvecklas med ny bebyggelse.

För att få en hållbar bebyggelseutveckling ska detaljplaneläggning inom planområdet på Norra Rossö föregås av detta planprogram. Planprogrammet upprättas av kommunen i egen regi och ska övergripande visa vilka förutsättningar och möjligheter som finns för vidare utveckling av området.

Planprogrammet redovisar de områden som är prioriterade för planläggning enligt dagens förutsättningar och behov för utveckling av helårsbebyggelse. Planprogrammet bygger på de kommunala mål som redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Södra kustområdet, att planeringen ska bidra till att skapa ett levande lokalsamhälle, främja helårsboende och skapa förutsättningar för olika typer av bebyggelse.

INNEHÅLL

1. Inledning

- 1.1 Programmets syfte
- 1.2 Bakgrund
- 1.3 Utgångspunkter för planprogrammet
- 1.4 Arbetsprocess

2. Planförhållanden

- 2.1 Planområdet
- 2.2 Strategisk plan för Strömstads kommun
- 2.3 Översiktliga planer
- 2.4 Gällande detaljplaner
- 2.5 Riksintressen
- 2.6 Miljömål
- 2.7 Miljöbedömning
- 2.8 Kommunala beslut i övrigt

3. Områdesbeskrivning

- 3.1 Historia
- 3.2 Beskrivning av utredningsområdet

4. Områdes- och planeringsförutsättningar

- 4.1 Markanvändning
- 4.2 Byggnadskultur och gestaltning
- 4.3 Service
- 4.4 Barnperspektivet
- 4.5 Gator och trafik
- 4.6 Kommunikationer
- 4.7 Parkering
- 4.8 Mark och vegetation
- 4.9 Geoteknik
- 4.10 Fornlämningar
- 4.11 Naturmiljö och friluftsliv

5. Planförslag

- 5.1 Områdesutveckling
- 5.2 Bebyggelse
- 5.3 Det gröna
- 5.4 Gator och trafik
- 5.5 Parkering
- 5.6 Vatten och avlopp

6. Genomförande

- 6.1 Prioritering
- 6.2 Administrativa frågor
- 6.3 Huvudmannaskap
- 6.4 Justeringar
- 6.5 Fortsatt arbete
- 6.6 Medverkande

1. Inledning

1.1 Programmets syfte

Planprogrammet syftar till att fungera som underlag inför kommande detaljplanearbete på den norra delen av Rossö i Strömstads kommun. I fördjupad översiktsplan (FÖP) Södra Kustområdet är området utpekade som R1 område vilket innebär, område där utbyggnad av bostäder i samlad form får prövas. Prövningen ska ske i detaljplan. Planprogrammet redogör för vilka områden som är prioriterade för detaljplanering utifrån dagens förutsättningar och behov.

Ny bebyggelse kan tillkomma genom försiktig förtätning som samspelar med befintlig bebyggelse med fokus på att skapa förutsättningar för helårsboenden. Planprogrammet ska utgå ifrån de för området formulerade kommunala mål som finns i FÖP Södra kustområdet att planeringen ska bidra till att skapa ett levande lokalsamhälle, främja helårsboende och skapa förutsättningar för olika typer av bebyggelse.

1.2 Bakgrund

Strömstads kommun har en önskan om att södra kustområdet ska kunna fortsätta utvecklas med ny bebyggelse. I det aktuella området råder det högt bebyggelsestryck och enligt FÖP Södra kustområdet ska utbyggnad av bostäder inom utpekade utredningsområden prövas i detaljplan.

För att få en hållbar bebyggelseutveckling har kommunen beslutat att eventuell planläggning ska föregås av ett planprogram. Planprogrammet upprättas av kommunen i egen regi och utreder hur området kan utvecklas i enlighet med de kommunala mål som är formulerade i FÖP Södra kustområdet. Planprogrammet ska övergripande visa vilka förutsättningar och möjligheter till utveckling som finns samt redogöra för värdefulla miljöer att bevara och utveckla.

Planprogrammet innehåller riktlinjer för strukturer och utformning för att skapa en miljö som samspelar med befintlig bebyggelse samt skapar gynnsamma förhållanden för helårsbostäder.

Detta planprogram avsåg från början också att hantera utredningsområden för verksamheter på Rossö. I dialog med utvecklingsenheten och med politiker har man dock beslutat att eventuella verksamhetsområden får hanteras i en egen process och att detta planprogram endast utreder bostadsbebyggelse.

1.3 Utgångspunkter för planprogrammet

Planprogrammet ska:

- undersöka planområdets förutsättningar
- undersöka planområdets utvecklingsmöjligheter
- undersöka behovet av ny bebyggelse i området
- skapa förutsättningar för helårsboende på Rossö
- redovisa en planering för utbyggnadstakt och ordning

1.4 Arbetsprocess

Löpande under 2012 och 2013 har inventerings- och analysarbete pågått. Under planarbetets gång har två informationsmöten ägt rum på Rossö. Enskilda möten och samtal har även förts med fastighetsägare i området. Vid ett flertal tillfällen har arbetsmaterial presenterats för Miljö- och byggnämndens arbetsutskott och arbetsutskottet har även varit med ute i området på ett platsbesök. Inför samrådet har planprogrammet presenterats för Miljö- och byggnämnden som har godkänt planprogrammet för samråd.

Planprogrammet har tagits fram av Plan- och byggavdelningen i samråd med Miljöavdelningen, Utvecklingsenheten och Tekniska förvaltningen.

2. Planförhållanden

2.1 Planområdet

Området som hanteras i planprogrammet är beläget på ön Rossö som ligger i det södra kustområdet i Strömstads kommun. Området omfattar cirka 18 hektar. Även den kringliggande omgivningen har beaktats i analyser av området.

Bild 1 visar var planområdet är beläget i förhållande till Strömstad tätort. På bild 2 redovisas planavgränsningen för området så som den såg ut vid programarbetets början och som överensstämmer med det utpekade utredningsområdet för bostäder i FÖP Södra kustområdet.

2.2 Strategisk plan för Strömstads kommun

Kommunens Strategiska plan antogs av Kommunfullmäktige 2009-10-29 § 82. I denna redovisas visionen för Strömstads kommun som lyder:

Strömstad har en balanserad och långsiktigt hållbar utveckling där livskvalité, miljö- och kulturvärden stärks.

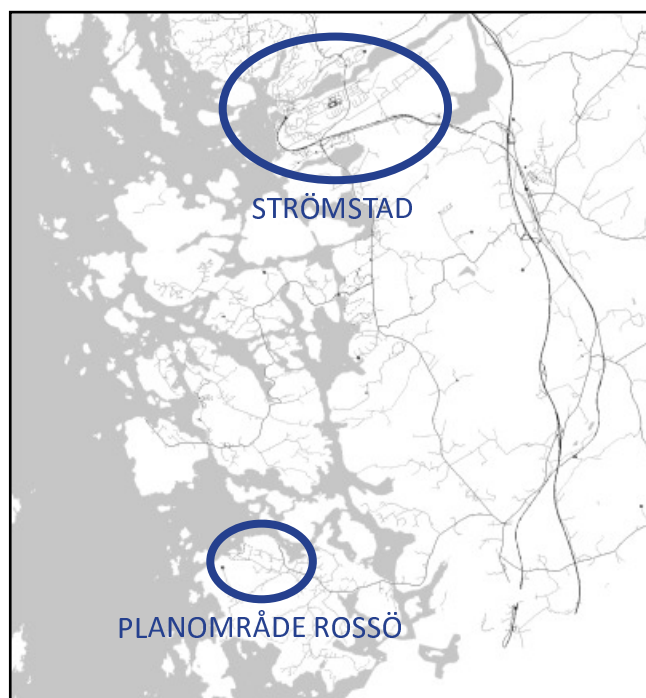


Bild 1. Var planområdet ligger i förhållande till Strömstads tätort.

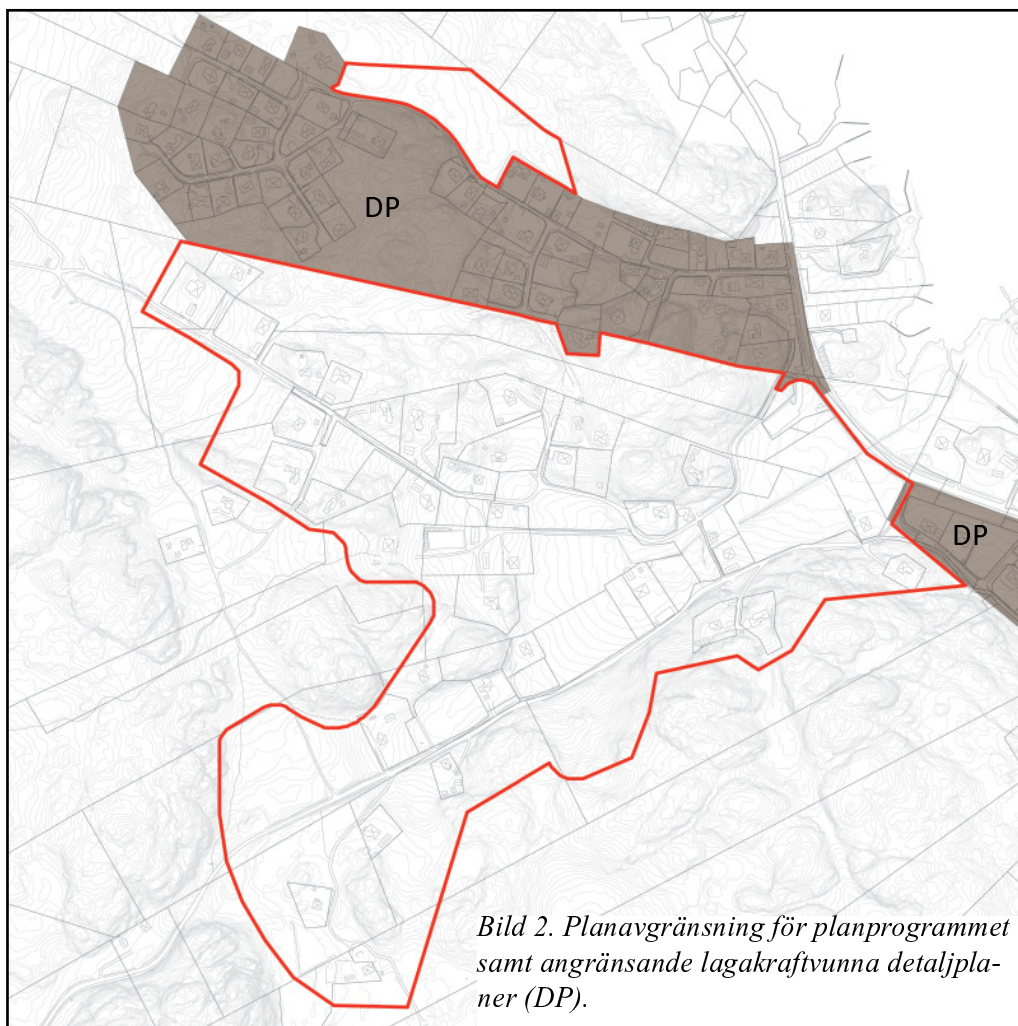


Bild 2. Planavgränsning för planprogrammet samt angränsande lagakraftvunna detaljplaner (DP).

En av målsättningarna för Strömstads boendeutveckling är att det ska finnas ett varierat utbud av bostadsmöjligheter när det gäller upplåtelseform, standard, kostnad, storlek och stil. Vid nyproduktion av bostäder ska detta göras med fokus på att skapa helårsboende.

I kommunens Strategiska boendeplan anges att kommunen skall verka för "att genom en långsiktigt hållbar planering med fokus på tillgänglighet i olika boendeformer utveckla och bevara Strömstads kommuns attraktiva boendemiljöer" med ett mål att årligen tillskapa 50 bostadsrätter, 50 hyresrätter samt 50 äganderätter.

En planering på Rossö som tillåter en försiktig förtätning med fokus på att skapa förutsättningar för helårsboenden och som samtidigt redovisar värdefulla miljöer som behöver bevaras eller utvecklas bidrar till att uppnå målen i kommunens strategiska plan.

2.3 Översiktliga planer

Kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Södra kustområdet, antagen 2013-10-24, innefattar hela Rossö. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att ge möjlighet till ökat åretruntboende i södra kustområdet. Den fördjupade översiktsplanen redovisar även särskilda värden i området och i planeringen görs avvägningar mellan olika intressen så att dessa värden inte ska komma till skada.

De kommunala målen för Södra kustområdet som redovisas i den fördjupade översiktsplanen är att planeringen ska bidra till att skapa ett levande lokalsamhälle, ska främja helårsboende och skapa förutsättningar för olika typer av bebyggelse. Dessa kommunala mål är grundstenarna i den fortsatta planeringen på Rossö.

I FÖP Södra kustområdet är utredningsområden för bostäder utpekade, R1 områden. Detta är områden som kan lämpa sig för ny bebyggelse och där utbyggnad av bostäder ska prövas i detaljplan. På Rossö finns fem stycken utpekade R1 områden (se Bild 3). I FÖP-arbetet har man gjort en uppskattning att det inom R1 områdena kan rymmas cirka 100-170 bostäder. Detta planprogram utreder de två nordligaste R1 områdena på Rossö.

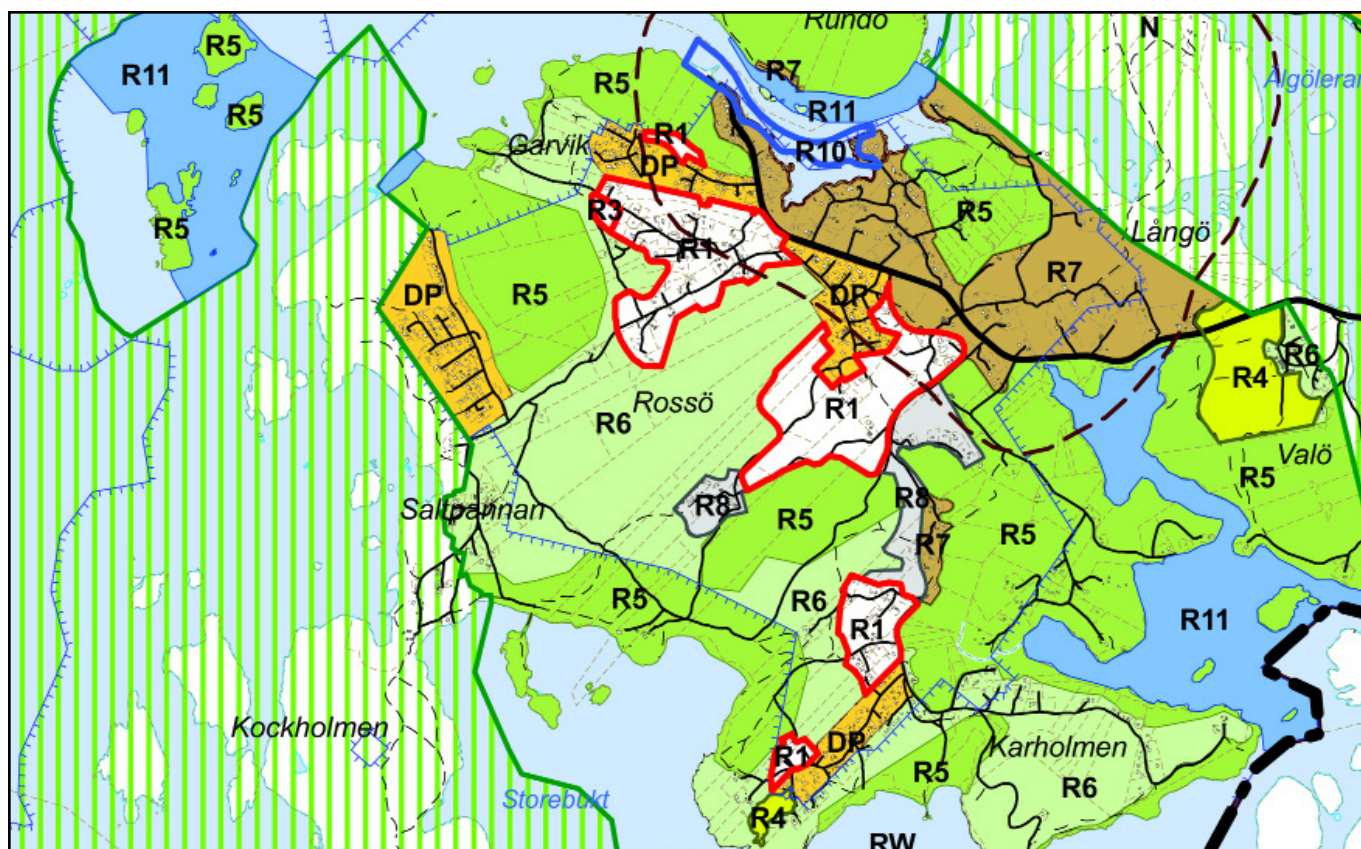


Bild 3. Rekommendationskarta ur FÖP Södra kustområdet för hela Rossö. De två områdena i norr, markerade med R1 är de områden som utreds i detta planprogram.

2.4 Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns inga gällande detaljplaner. Mellan de markerade utredningsområdena för bostäder finns en detaljplan, Råssö 2:34 m fl, antagen 1991-11-28. Denna detaljplan syftade till att möjliggöra byggandet av bostäder avsedda för helårs- och fritidsboende. I sydost gränsar utredningsområdet till byggnadsplan för del av Rossöhamn, fastställd 1971-07-16, (Delar av Råssö Uppegården 2:58, 2:72 m fl fastigheter) Denna byggnadsplan syftade till att möjliggöra en utökning av bebyggelsen.

2.5 Riksintressen

Planområdet ligger helt inom riksintresse för naturvård och delvis inom riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård enligt miljöbalken (MB) 3 kap. Planområdet ligger helt inom riksintresse för obruten kust samt turism och rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. Det pågår en översyn av riksintresset för friluftsliv vilket innebär att riksintresset kan komma att utökas till att omfatta hela Rossö.

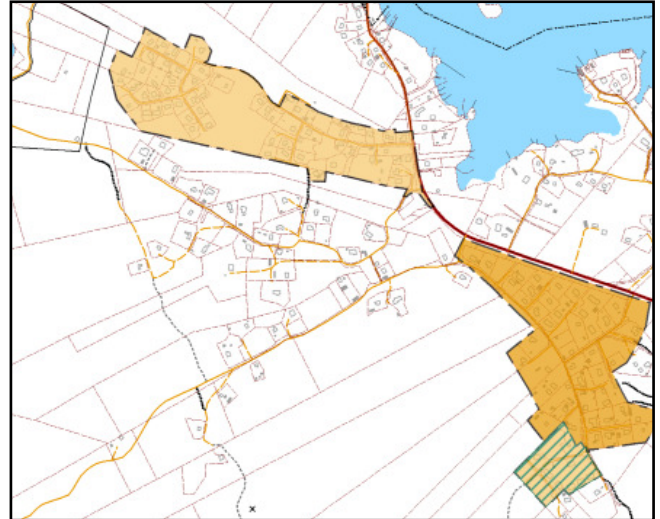


Bild 4. Planområdet angränsar till två detaljplaner för bostäder på Rossö.

2.6 Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. Utöver dessa finns även fyra övergripande miljömålsfrågor: naturmiljön, fysisk planering och hushållning med mark och vatten samt byggnader, kulturmiljön samt hälsofrågor.

I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

Den nu föreslagna exploateringen bedöms inte strida mot något av de uppsatta målen.

2.7 Behovsbedömning

För detta planprogram har plan- och kartavdelningen gjort bedömningen att ingen behovsbedömning behövs i detta skede. I FÖP Södra kustområdet har en miljöbedömning gjorts och man har då bedömt de utpekade utredningsområdena som lämpliga för bostadsbebyggelse i förhållande till de värden som finns i området.

I det fortsatta detaljplanearbetet ska en behovsbedömning göras för varje detaljplan.

2.8 Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden (MBN) beslutade 2012-11-08 § 247, att ge Plan- och kartavdelningen i uppdrag att ta fram ett planprogram som studerar möjligheten för utveckling av bostäder och verksamheter på del av Rossö 2:130 m fl.

3. Områdesbeskrivning

3.1 Historia

Under 1800-talet var jordbruket den centrala sysselsättningen på Rossö. Fisket förekom främst för husbehov. Befolkningen på Rossö bodde i väl sammanhållna byar invid de odlade fälten. Hällmarker och strandängar användes troligen till bete för boskapen. Varje by hade en egen strandplats där all kommunikation med båt utgick ifrån. Under 1800-talets senare hälft och in på 1900-talet började allt fler ägna sig åt fiske. Den tydliga bystrukturen sprack upp och fler bostäder uppfördes närmre sunden tillsammans med sjöbodar och salterier. År 1900 fick Rossö broförbindelse och tillsammans med att järnvägen kom till Uddevalla skapades förutsättningar för etablering av fiskehandel. Rossö betecknades som centrum för hummerhandel i Norra Bohuslän och det handlades även med sill, makrill, lax och ostron. Vid stränderna byggdes magasin och flera stora köpmanshus uppfördes, vilka omgärdades av stora trädgårdar och höga träd. Under det tidiga 1900-talet utvecklades också pensionatsrörelsen på ön.

Under 1900-talets senare hälft ersattes hummerhandeln och makrillfisket av räktråkning och båtbyggeri. Många av jordbruken lades ner och helårsboendet minskade. Dock ökade antalet fritidsbostäder och nya bostäder uppfördes i utkanten av den äldre bebyggelsen. Antalet fritidsbåtar ökade och flera bryggor för dessa uppfördes i sunden. Turismen ökade också då människor lockades av camping och bad.

Från 1980-talet och fram till idag har befolkningsminskningen på Rossö hejdats något med möjligheten till arbetspendling. Rossö är fortfarande mycket attraktivt för sommargäster. Fritidsboende och delårsboende är den dominerande bostadsformen på Rossö. (Kustbebyggelseprojektet - Rossö, Länsstyrelsen 2011)

3.2 Beskrivning av utredningsområdet

Planområdet är lokaliserat på Norra Rossö i ett område med befintlig bostadsbebyggelse för både helårs- och delårsboende. Den äldre bebyggelsen och bebyggelsestrukturen vittnar om att detta område var en del i den karaktärsskapande samhällsutvecklingen på Rossö med fiskeverksamhet kombinerat med jordbruk.

Planområdet kan delas in i tre olika karaktärsområden, Höjden (1), Garviksvägen (2) och Kockholmsvägen (3). Områdena är av olika karaktär och bebyggelsemönster vilket också innebär att de har olika förutsättningar för utveckling. Alla tre områdena ligger i anslutning till varandra. Garviksvägen och Kockholmsvägen kopplas samman genom den öppna ängsmarken centralt i området. Genom skogsområdet i väster går också en väl använd gångstig som förbinder vägarna. Från Höjden finns det en gångväg som ansluter till bebyggelsen vid Garviksvägen. Här finns också ett tillgängligt grönområde med ett nät av stigar som fungerar som närrekreation för boende.

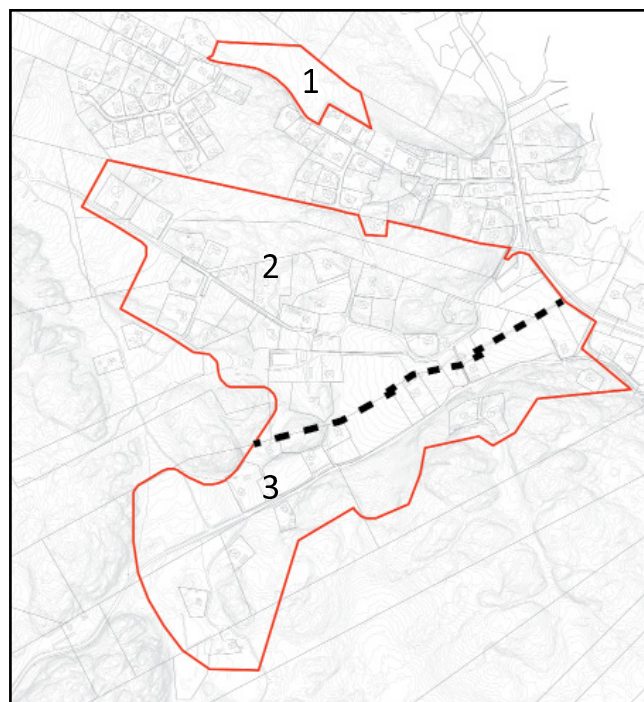


Bild 5. Område 1 Höjdenområdet, Område 2 Garviksvägen, Område 3 Kockholmsvägen.

Inom planområdet råder högt bebyggelsetryck. Under de senaste 10 åren har det ansökts om 22 förhandsbesked inom områdena 2 och 3 vilket motsvarar 30 procent av alla sökta förhandsbesked på Rossö. Av dessa har 10 ansökningar meddelats positivt förhandsbesked varav 8 stycken låg inom karaktärsområdet 2, Garviksvägen.

Höjden är ett obebyggt tallskogsområde som gränsar till ett detaljplanlagt område med äldre bostadshus som förtätades under 1990- och 2000-talet. Likt namnet antyder ligger området på en höjd sydväst om Rossöhamn. Den angränsande bebyggelsen består idag av relativt tät sammanhållen bebyggelse av fritidshus och ett mindre antal helårsbostäder. Den östra delen av det redan planlagda området utgörs av en dalsänka som sluttar ner mot Långesandsvägen. Lokalgatan kantas här av bostadshus och den öppna dalsänkan ger goda utblickar ner mot Rossösundet. Bostadsområdet i väster ligger i ett tallskogsbevuxet bergsområde. Området som är aktuellt för ny bebyggelse enligt detta planprogram ligger i direkt anslutning till den befintliga detaljplanen och bebyggelsen samt lokalgatan.

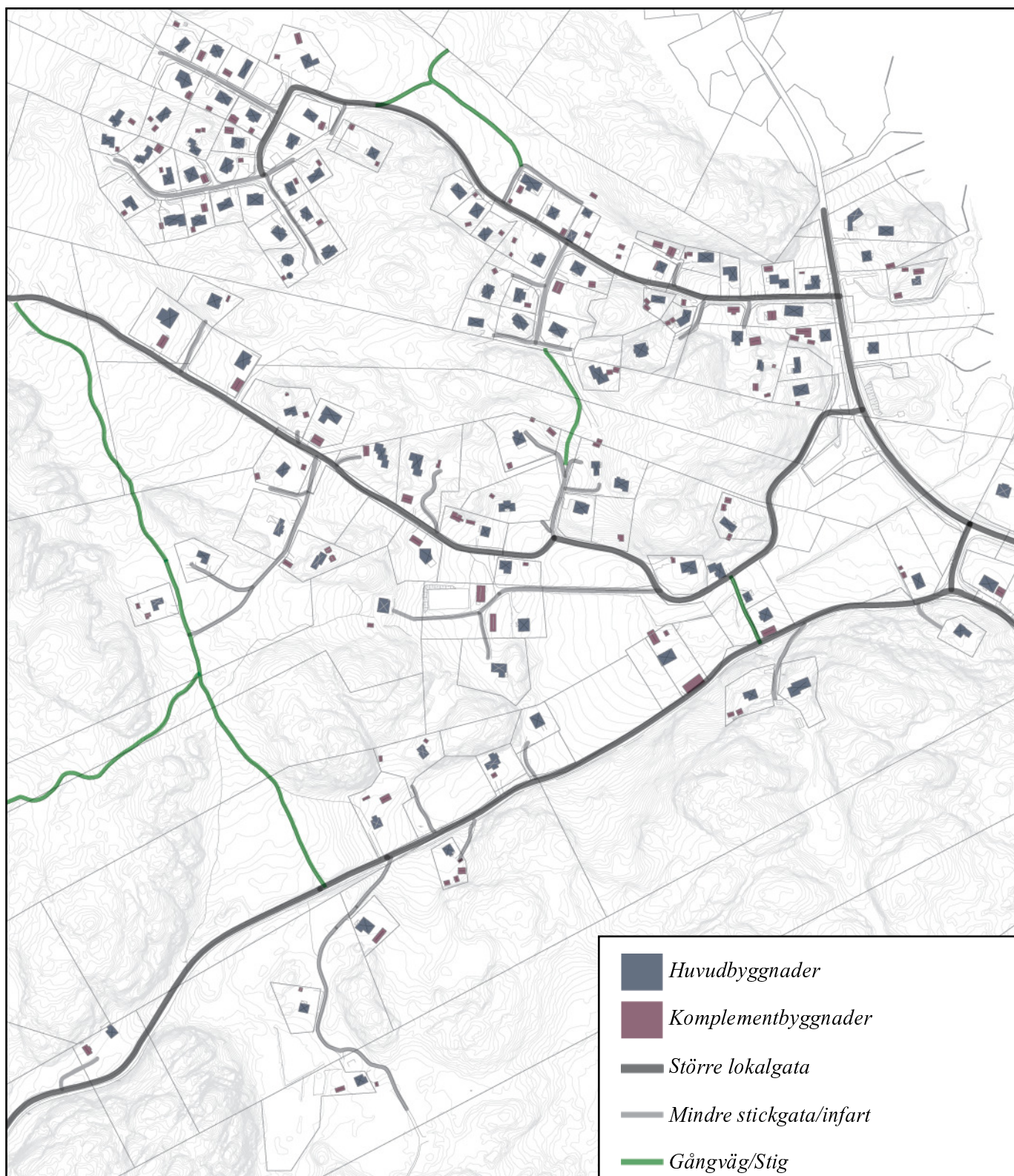


Bild 6. Befintlig bebyggelsestruktur och vägstruktur inom planområdet. Längs Garviksvägen finns flera mindre stickvägar som ger bebyggelsen en uppsprucken karaktär. Kartan visar också att den befintliga bebyggelsen ligger relativt glest intill Garviksvägen och Kockholmsvägen. Mindre skogsstigar finns inte utmarkerade på kartan.

Området längs med Garviksvägen präglas av bostadsbebyggelse av mer uppsprucken karaktär i en dalsänka som svagt sluttar mot Rossösundet och Karnäsleran. Både äldre och modern bebyggelse kantar här vägen och den igenvuxna ängsmarken centralt i sänkan. Ett fåtal bostadshus ligger även uppe på de kringliggande höjderna. Längs Garviksvägen har det tillskapats stickgator vilket innebär att bebyggelsen ligger som i lager utefter vägen. Bebyggelsen ligger relativt öppet och det är glest mellan husen. Vissa tomter är tydligt avgränsade med exempelvis staket medens andra är öppna mot den kringliggande terrängen. På en fastighet i området ligger en tennisbana som nyttjas av de boende på fastigheten som ägs av en privat fritidsförening. Garviksvägen är högt belastad sommardag då det är den enda bilväg som går till Garviks camping.

På båda sidor längs Kockholmsvägen ligger bostadsbebyggelse, större delen i direkt anslutning till vägen. På den norra sidan gränsar bostadshusen mot den igenväxta ängsmarken och söder om vägen ligger bebyggelsen upp mot skogs- och bergspartierna. Delar av ängsmarken har under senare år tagits i anspråk för bostadsbebyggelse och skapat som en randbebyggelse längs med vägen. Kockholmsvägen går ner till naturreservatet vid Saltpannan och till fritidshusområdet Uppegården.



Bild 7. Vy över Kockholmsvägen och gårdet mot Garviksvägen. Foto från FÖP Södra kustområdet.



Bild 8, 9, 10. Bilder över olika typer av bebyggelse i området. Här finns äldre bebyggelse blandat med bebyggelse med ett mer modernt arkitektoniskt uttryck. Ovan till höger syns den fina gårdsmiljön som ligger centralt i området mellan Kockholmsvägen och Garviksvägen.



4. Områdes- och planeringsförutsättningar

4.1 Markanvändning

Större delen av planområdet består av mark ianspråktagen för bostadshus med tillhörande uthus och komplementbyggnader. Inom planområdet finns endast ett fåtal fastboende och andelen fritids- och delårsbostäder är hög. Delar av planområdet utgörs av obebyggda grönområden.

4.2 Byggnadskultur och gestaltning

Området som behandlas i planprogrammet utgörs av ett större område med befintlig bostadsbebyggelse för både helårs- och delårsboende. Delårsboendet är dock den dominerade användningsformen.

Vid Garviksvägen och Kockholmsvägen ligger den befintliga bebyggelsen huvudsakligen längs vägar och i utkanten av jordbruksmarker. En del hus ligger även på kringliggande höjder. Bebyggelsen är blandad och omfattar äldre bebyggelse, ny bebyggelse i traditionell stil samt bebyggelse med mer moderna inslag. I huvudsak består bebyggelsen av trähus både när det gäller huvudbyggnader och komplementbyggnader. Bebyggelsen har företrädesvis en ljus färgsättning och tak av rött eller mörkt tegel. Bebyggelse som ligger intill skogsranden har fördelaktigt försetts med mörkare färger med toner från kringliggande vegetation. Centralt i området, mellan Garviksvägen och Kockholmsvägen, ligger också en bevarandsvärd gårdsmiljö med en väg som slingrar sig fram mellan byggnaderna.

Bebyggelsen längs vägen upp till Höjdenområdet kantas av trähus i en blandning mellan modern och traditionell bebyggelse och likt området beskrivet ovan är det i huvudsak en ljus färgsättning på bebyggelsen. Bostadsområdet som byggdes ut under 1990-talet består av modernare trähus av traditionell stil. Här råder en större variation i färgsättningen av husen.

4.3 Service

Vid det närliggande Rossöhamn har det sedan lång tid tillbaka legat en mindre livsmedelsbutik som har haft öppet året runt. Efter sommaren 2013 stängdes dock butiken och det är oklart hurvida den kommer att öppnas igen. Ett nyåteruppfört magasin som inhyser en av Kosterhavets nationalparksentréer ligger också i hamnen. I magasinet finns en utställning om Kosterhavets nationalpark och kaféverksamhet som har öppet delar av året.

Rossö skola och förskola ligger centralt på ön, cirka 1,5-2 km från planområdet. Här finns klasser i årskurs F-6.

4.4 Barnperspektivet

En förtätning av bostadsbebyggelsen på Norra Rossö syftar till att skapa goda boendemiljöer för barn och unga. I närområdet finns stora rekreativa ytor för friluftsliv och det är nära till bad och båtliv. Rossö skola ligger cirka 1,5-2 kilometer från planområdet. Det är möjligt att ta sig till och från skolan med cykel eller till fots. Det finns dock ingen gång- och cykelväg mellan skolan och planområdet så man behöver ta sig fram längs Långesandsvägen. Det är möjligt att ta sig till skolan med buss 961 från hållplats Kockholmsvägen, vilket tar cirka 3 minuter. Linje 961 går även mellan Kockholmsvägen och Strömstad gymnasium, vilket tar cirka 30 minuter.

I området finns inga anlagda lekplatser idag. Vid detaljplanläggning ska behovet av lekytor utredas och vid behov ska ytor placeras inom eller intill planområdet på strategiska platser.

4.5 Gator och trafik

Till planområdet kommer man genom att följa statlig väg nummer 1025, mot Rossöhamn från väg 176.

Vägarna inom planområdet håller till viss del låg standard. Vägen som går upp till Höjdenområdet är en smal, rak väg med flera in- och utfarter. Garviksvägen, som är högt belastad sommardag av trafiken till och från Garviks camping, är smal och krokig med flera stickgator kopplade till sig. På vissa delar av dessa vägar kan det vara problematiskt med mötande trafik.

Kockholmsvägen håller en högre standard och är bredare än de andra vägarna inom planområdet. Det finns inget utbyggt cykelvägnät på Rossö och det finns heller inte några planer på det i dagsläget.

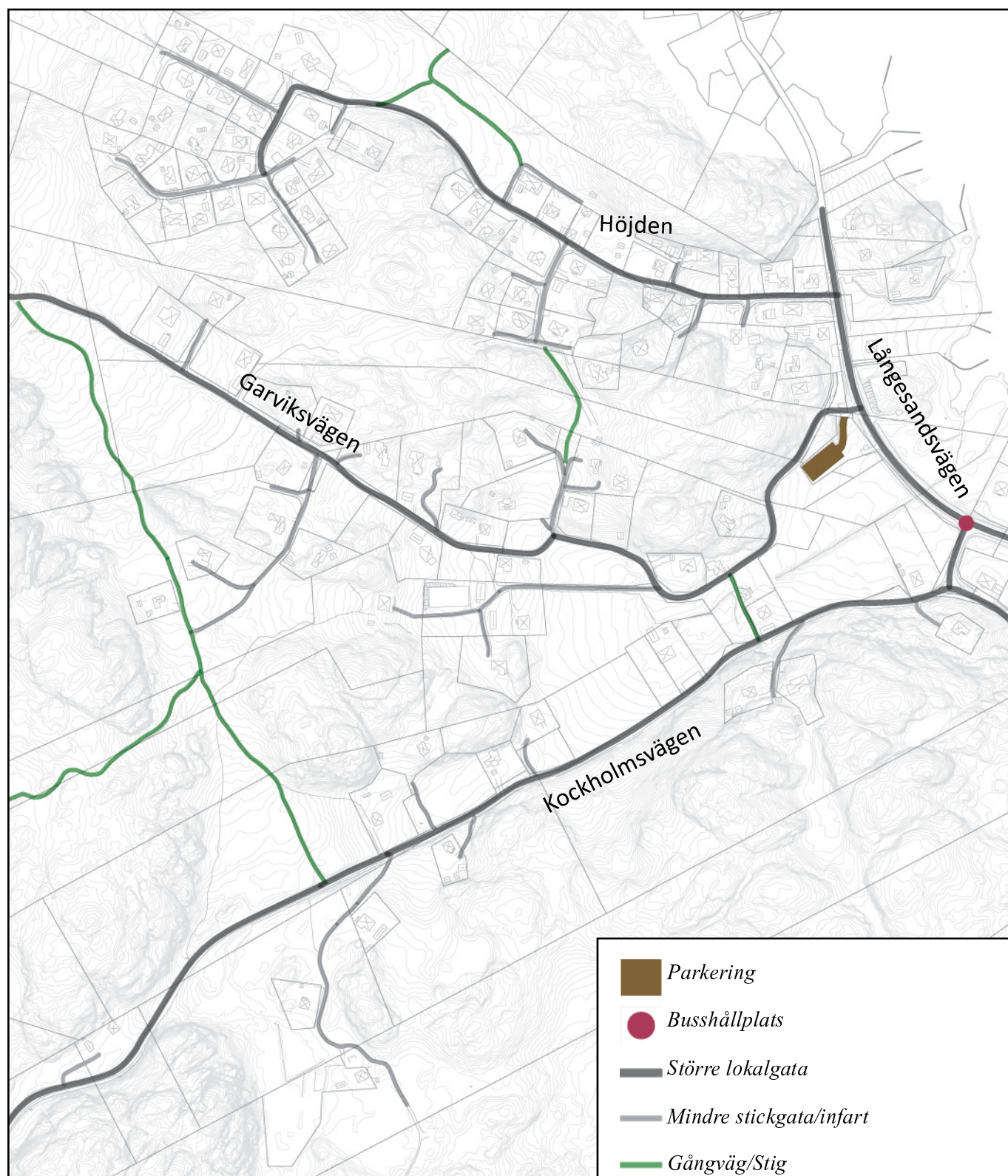


Bild 11. Vägstruktur i och intill planområdet samt lokalisering för parkering och busshållplats.

4.6 Kommunikationer

Intill planområdet finns busshållplats Kockholmsvägen. Denna trafikeras av linjerna 888, 889 och 961 som går mellan Rossö-Älgö-Nöddö-Överby-Strömstad. Från hösten 2013 blev möjligheten att resa kollektivt begränsad då fler turer ställdes in på grund av dålig resandestatistik.

4.7 Parkering

Inom planområdet finns idag en allmän parkering som hör till Kosterhavets nationalpark.

4.8 Mark och vegetation

Området vid Höjden utgörs av flack tallskogsbevuxen mark (kusttall). Garviksvägen och Kockholmsvägen ligger i en dalgång med ingenvuxen ängsmark som kantas av skogsbevuxna berg.

4.9 Geoteknik

Viss geoteknisk information finns från tidigare påbörjat planarbete i området. Vid planläggning ska geotekniska undersökningar göras för att utreda stabiliteten i området.

4.10 Fornlämningar

Intill planområdet finns tre fasta fornlämningar konstaterade vilka skyddas genom kulturmiljölagen, Tjärnö 130:1, Tjärnö 131:1 och Tjärnö 132:1. Dessa är markerade med var sin ring på kartan. Alla dessa definieras som boplatser vilket innebär plats där man under förhistorisk tid vistats och där föremål, råämnen för bearbetning, byggnadslämningar, byggmaterial och/eller avfall lämnats kvar på marken. De tre boplatserna är de enda konstaterade boplatserna på Rossö. Utöver de fasta fornlämningarna finns det i närheten ett antal fornlämningar med bedömning ”övrig kulturhistorisk lämning”.

En ny kulturmiljölagen inträdde 2014-01-01. Detta innebär att vissa av de lämningar som enligt kartan till höger klassas som ”övrig kulturhistorisk lämning” kan nu klassas som fast fornlämning.

Vid detaljplanläggning kan det komma att krävas att arkeologiska undersökningar ska göras. Detta kan påverka möjligheten att ianspråkta mark för ny bebyggelse. Informationen är hämtad från Riksantikvarieämbetets webbsida.

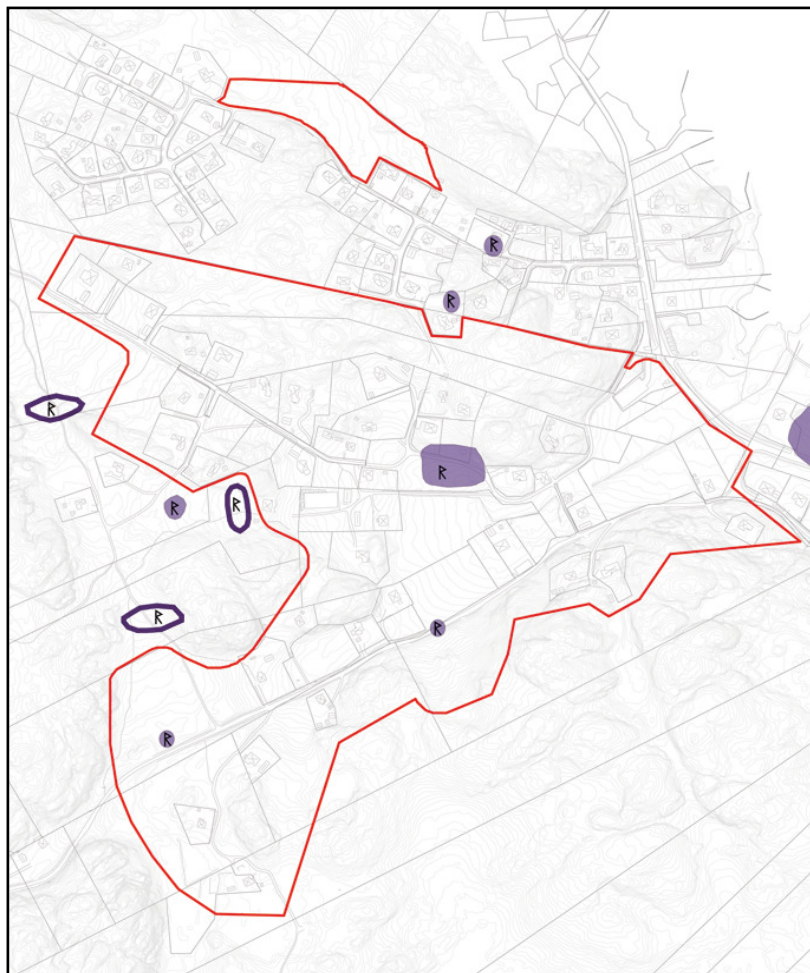


Bild 12. Fornlämningar inom och intill planområdet. De markerade med ring är boplatser som är fasta fornlämningar.

4.11 Naturmiljö och friluftsliv

För FÖP Södra kustområdet gjordes en naturinventering över hela området. Inom det nu aktuella planområdet finns inga kända naturvärden. Det utpekade utredningsområdet vid Höjdenområdet gränsar i norr mot ett orört hällmarksområde som angränsar till nationalparken Kosterhavet med inslag av äldre hällmarksskog. I väster gränsar planområdet till ännu ett utpekade orört hällmarksområde med inslag av äldre hällmarksskog och med rik lavflora. (Hultengren, S. 2012: Naturinventering – södra kustområdet i Strömstads kommun 2011-2012)

Den yttre kanten av planområdet i väster ligger inom riksintresse för friluftsliv. Det pågår en översyn av riksintresset för friluftsliv vilket innebär att riksintresset kan komma att utökas till att omfatta hela planområdet. Hela planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Inom planområdet finns det sammanhängande grönområden som är av vikt för närrecreationen.

5. Planförslag

Planavdelningen på Strömstads kommun har sedan november 2012 arbetat med att ta fram ett planförslag för planprogram för del av Rossö 2:130 m fl (Norra Rossö) som ska ligga till grund för kommande detaljplaner i området. Under arbetets gång har olika scenarier prövats inom planområdet. En analys av olika exploateringsgrader har undersökts tillsammans med olika riktningar för utveckling.

Förslaget syftar till att tillskapa en försiktig förtätning av området i enlighet med de kommunala målen att bidra till att skapa ett levande lokalsamhälle, främja helårsboende och skapa förutsättningar för olika typer av bebyggelse.

5.1 Områdesutveckling

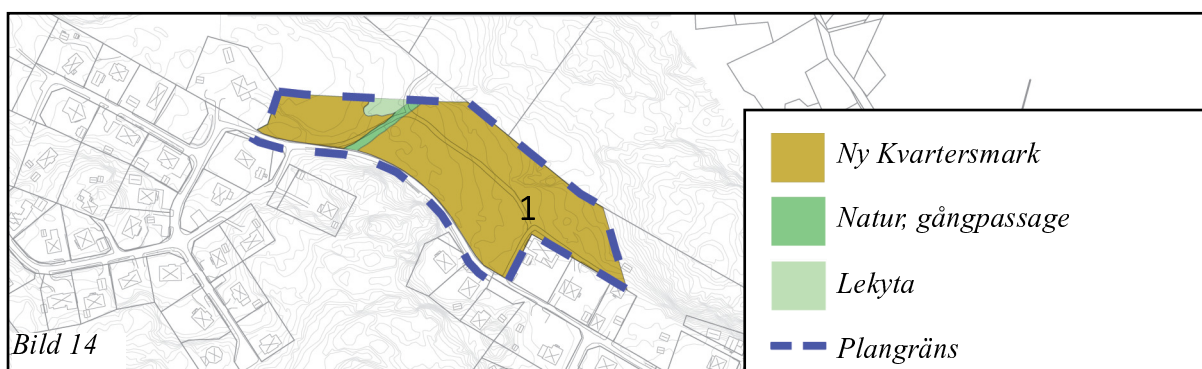
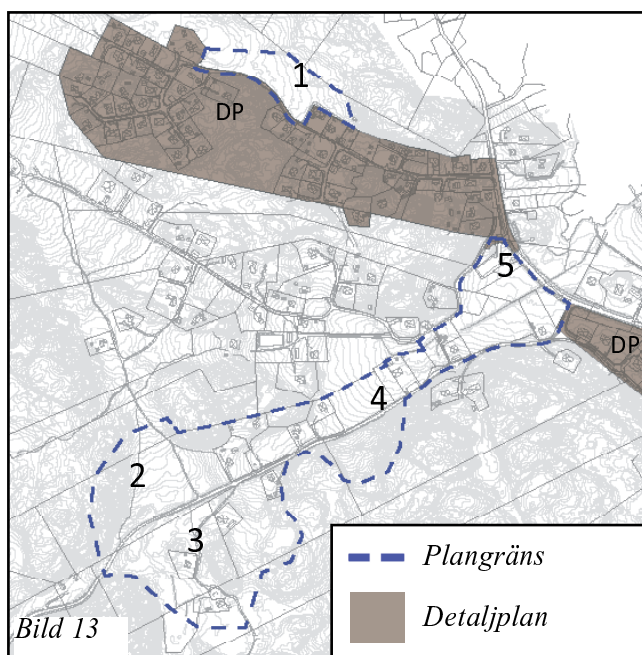
De tre karaktärsområden som är identifierade inom planområdet, Höjden, Garviksvägen och Kockholmsvägen har olika förutsättningar för utveckling. Planprogrammet föreslår en prioriterad utveckling av bostadsbebyggelse genom ett nytt detaljplaneområde vid Höjden samt ett eller flera planområden vid Kockholmsvägen som medger förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse. Planprogrammet föreslår förtätning av området genom detaljpaneläggning i etapper. Även parkeringsytan och grönytan längst i öster finns utpekade i planförslaget. Utvecklingsområdena på kartan är numrerade och en beskrivning av dem följer nedan.

I de i planförslaget utpekade områdena bedöms det finnas yta för att tillskapa bostäder som motsvarar behovet för nybyggnation fram till cirka år 2040 vilket är lika lång tid som livslängden för FÖP Södra kustområdet. Planförslaget rymmer cirka 30-35 nya bostäder och totalt på Rossö är bedömningen att det kan rymmas cirka 100-170 nya bostäder i alla utpekade R1 områden.

De delar av planområdet som inte är utpekade som utvecklingsområden i planprogrammet anses inte vara prioriterade för planläggning i dagsläget. Detaljplanekravet inom området ligger dock kvar och det kan bli aktuellt att ta fram fler detaljplaner på längre sikt. Det är viktigt att området planeras och utvecklas i en lagom takt och i enlighet med det behov av helårsbostäder som finns.

Höjden (1)

Vid Höjden föreslås ett detaljplaneområde för bostäder, utvecklingsområde nummer 1. Planavgränsningen för detaljplanen på Höjden följer i norr strandskyddslinjen och i söder vägområdet. Planförslaget medger en relativt tät bebyggelsestruktur för radhus- eller parhusbebyggelse alternativt tomter för friliggande villor. Tomter för friliggande villor ska inte understiga 900 kvm vilket anses rimligt för att rymma en helårsbostad. Området bedöms kunna tillskapa cirka 10-14 nya lägenheter beroende på typ av boendeform. Inom Höjdenområdet finns ingen lekyta. Detta ska utredas vid planläggning. En lekyta kan möjligtvis placeras utanför det nu avgränsade planområdet om det anses lämpligt. Det är viktigt att man säkerställer tillgänglighet och åtkomst till grönområdet i norr genom en gångpassage genom området.



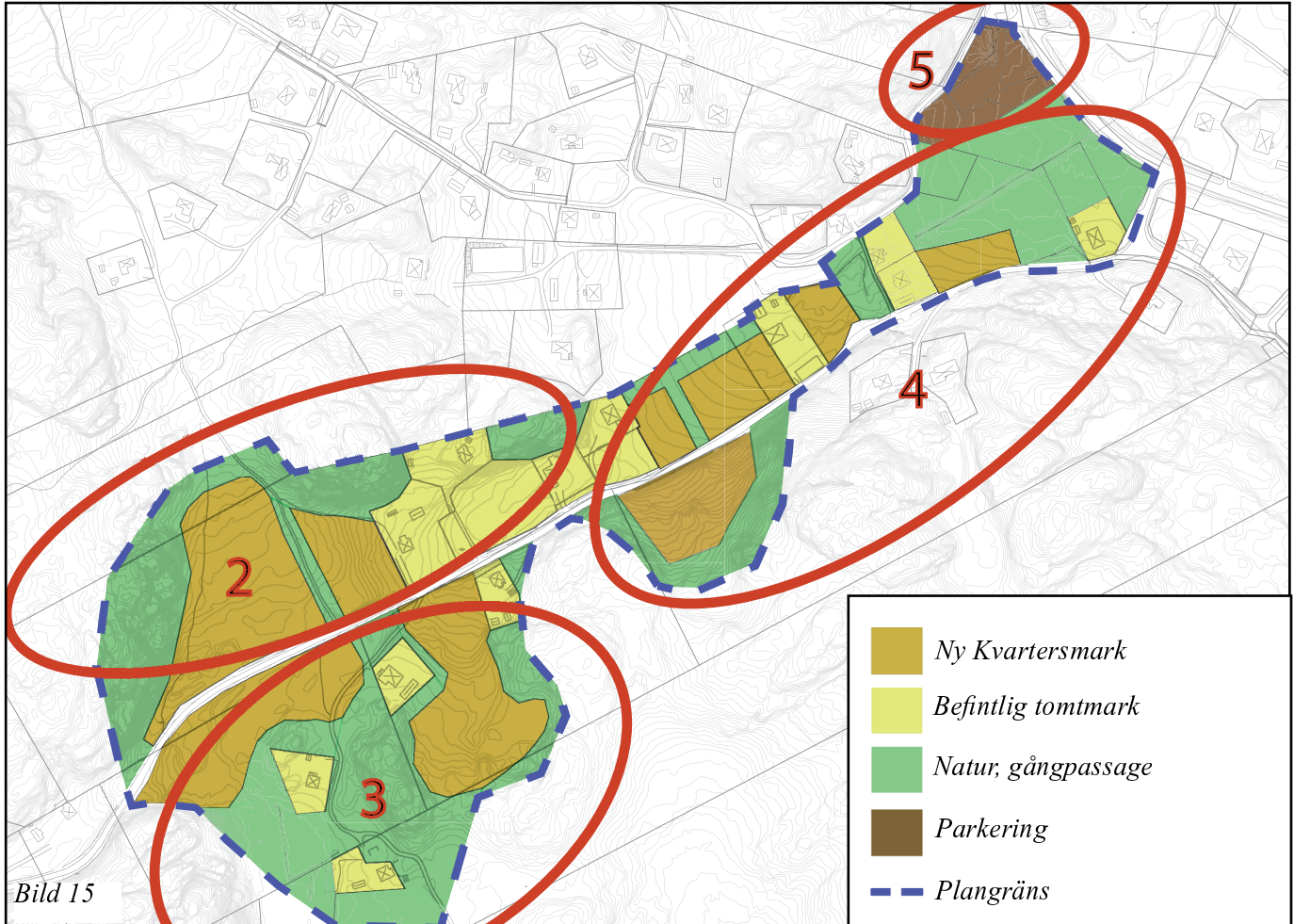
Kockholmsvägen (2-4)

Längs Kockholmsvägen finns möjlighet till komplettering och förtätning av bostadsbebyggelse. Området anses kunna lämpa sig väl för helårsboende. I det angränsande detaljplanområdet i sydväst utgörs mer än 50 procent, av de boende, av helårshushåll.

Utvecklingsområde nummer 2 som ligger i väst är ett markområde som är väl avgränsat av en brant bergvägg i väst, skog i norr och Kockholmsvägen i söder. Öster om området ligger befintligt bebyggelse. Genom området går idag en gångväg/stig mellan vägen och skogsområdet i norr. Denna gångväg ska bekräftas och tillgängliggöras i detaljplanen. Markområdet kan lämpa sig för friliggande villor, radhus eller parhus. Om området planeras för friliggande villor ska tomter vara minst 1200 kvm stora. Vid radhus- eller parhusbebyggelse kan en tätare struktur förekomma. Området kan inrymma ca 5-10 nya lägenheter beroende på val av boendeform. Mitt i området finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en fyndplats för skafthålsyx. Intill plangränsen i norr finns en fast fornlämning i form av en boplats. Det kan krävas en arkeologisk utredning vid detaljplaneläggning och en fastställelse av fornlämningsområde. Resultaten av en arkeologisk utredning kan komma att påverka hur området kan tas i anspråk för ny bebyggelse.

På den södra sidan av Kockholmsvägen, mitt emot området beskrivet ovan, finns utvecklingsområde nummer 3. Här ligger idag 4 bostadsfastigheter. Av dessa ligger 2 stycken insynsskyddade, en bit från vägen. I detta område kan det tillskapas cirka 5-7 nya tomter om minst 1200 kvm för friliggande villor. Vid detaljplaneläggning ska stor vikt läggas vid att anpassa placeringen av ny bebyggelse för att minimera påverkan på befintlig bebyggelse. Närmast de befintliga tomterna finns naturmark som ska fungera som buffertzoner mellan befintlig och ny bebyggelse. Vid detaljplanering ska det även utredas hur tillfartsvägar till ny bebyggelse kan sammankopplas med befintliga tillfartsvägar för att begränsa antalet utfarter på Kockholmsvägen.

I den centrala delen av planområdet ligger utvecklingsområde nr 4. Den norra sidan av Kockholmsvägen kantas av bostadsbebyggelse där det finns möjlighet till en naturlig förtätning med totalt cirka 6 nya tomter om minst 1200 kvm för friliggande villor. Längs södra sidan av Kockholmsvägen finns möjlighet till 2-3 tomter om minst 1200 kvm för friliggande villor.



Det är viktigt att det i en detaljplan skapas stråk mellan Kockholmsvägen och Garviksvägen.

Parkering (5)

Vid korsningen Garviksvägen - Långesandsvägen finns idag en parkeringsyta som kan nyttjas av allmänheten som tillhör Kosterhavets nationalpark, utvecklingsområde nr 5. Det är möjligt att utveckla parkeringsytan samt att intill denna anlägga en bussvändplats som kan nyttjas av både besöks trafik och kollektivtrafik. Man behöver även se till utformningen av parkeringsytan då området ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Grönytan som omgärdar parkeringen har möjlighet att utvecklas till en mer användbar plats i området.

5.2 Bebyggelse

Den befintliga bostadsbebyggelsen utgörs av både helårs- och delårsboende. Inom planområdet och i de angränsande bostadsområdena finns både äldre och modernare bebyggelse. Planområdet omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljö.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse när det gäller skala, höjd, placering och utformning.

Ny bebyggelse ska inte dominera i landskapet. Ingen ny bebyggelse ska placeras på höjder i landskapet. Det är även viktigt att ny bebyggelse och nya bostadstomter inte privatiserar höjdområden eller skogsområden som är viktiga för allmänhetens tillgänglighet.

Materialval och färgsättning ska överensstämma med befintlig bebyggelses utformning. Läs mer om befintlig bebyggelses utformning under *Byggnadskultur och gestaltning* i kapitel 4.2. I detaljplaner bör utformningen regleras i planbestämmelser.

Planprogrammet reglerar tomtstorlekar för de olika områdena. På Höjden ska tomtstorlekar för friliggande villor vara om minst 900 kvm. För radhus och parhus kan tomtstorlekarna vara något mindre. Längs Kockholmsvägen ska tomter för friliggande villor vara minst 1200 kvm. För radhus och parhus kan tomtstorlekarna vara något mindre. Tomtstorlekar ska studeras djupare vid fortsatt planläggning. Viktigt att följa upp är att tomter ska vara anpassade för helårsbebyggelse och rymma byggrätter för bostäder med helårsstandard samt garage och komplementbyggnader. Tomtstorleken ska även anpassas till områdets karaktär och befintlig bebyggelse. Den glesa strukturer, med relativt stora tomter, som finns längs Kockholmsvägen och Garviksvägen ska bevaras.

5.3 Det gröna

På Rossö finns det stora sammanhängande grönytor och ett nät av gångstråk och stigar. Det är viktigt att rekreativa områden finns i närheten av bostäder.

Vetteberget är ett populärt rekreationsområde med närhet till planområdet. Här finns också höga naturvärden enligt Naturinventeringen för FÖP Södra kustområdet, daterad 2012-12-05, liksom skogsområdet norr om Höjdenområdet. I Naturinventeringen beskrivs dessa som orörda hällmarksområden som angränsar till nationalparken Kosterhavet med inslag av äldre hällmarksskog och med rik lavflora. Vid Garviks camping finns värdefulla stränder med gles tallskog och artrik flora. Stränderna är allmänt tillgängliga och ett mervärde för de boende i området.



Bild 16. Det finns gott om stigar och strövområden i närområdet.

Mellan Höjden och bebyggelsen längs Garviksvägen finns ett grönområde som fungerar som en buffertzonen mellan bostadsområdena. Detta område är viktigt för närrecreationen och det är lättillgängligt med ett nät av stigar.

Mellan Garviksvägen och Kockholmsvägen finns en äng som tidigare har brukats. Denna grönyta är av vikt att bevara för den öppna karaktären i området. Ängen är dock i behov av skötsel och det skulle vara bra om den antingen togs i bruk som betesmark eller att man arrangerar den som en allmän samlingsyta för de boende i området. Även grönytan intill parkeringen är viktigt att sköta och hålla öppen för karaktären i området och för utblickar över sundet.

5.4 Gator och trafik

Som beskrivet ovan håller vägarna inom planområdet till viss del låg standard. Vid en eventuell planläggning kan krav ställas på att trafiksäkerheten ska höjas genom att standardhöja vägarna.

Vid en eventuell planläggning kan även krav ställas på att trafiksäkerheten ska höjas genom att anlägga gång- och cykelvägar.

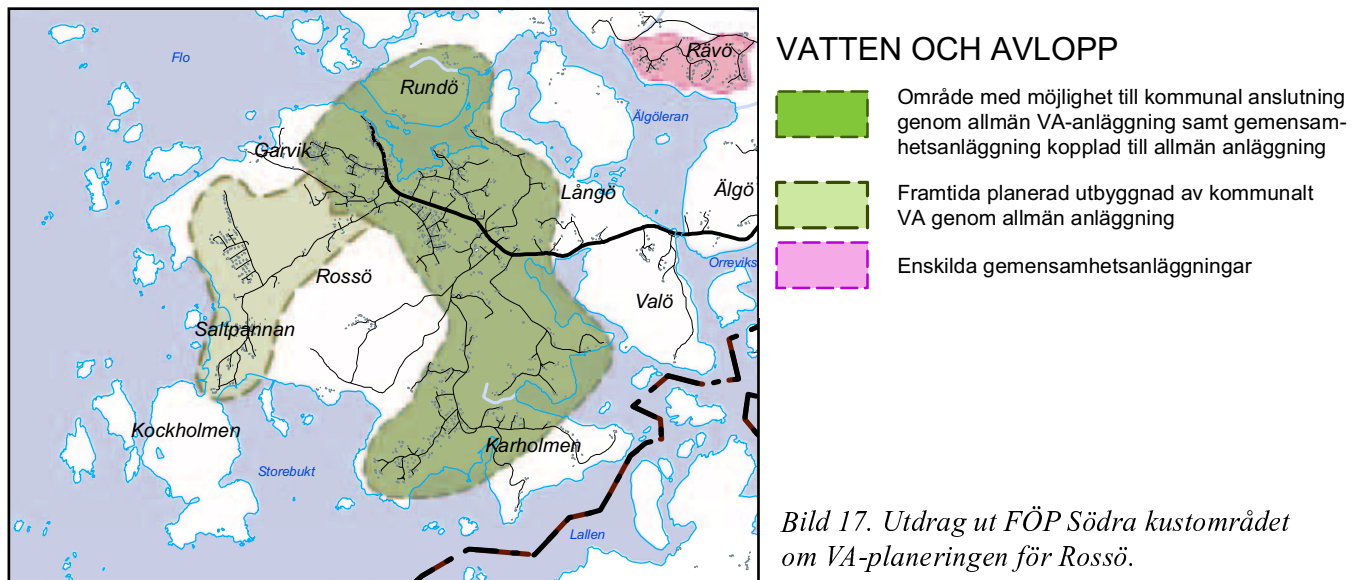
Det är viktigt att man vid planläggning bekräftar de stigar och gångvägar som finns i området och att man tillgängliggör ytor genom att anlägga nya gång- och cykelvägar.

5.5 Parkering

Planförslaget ger möjligheten att utveckla den allmänna parkering som hör till nationalparken och att anlägga en trafiksäker bussvändplats i anslutning till denna som kan användas både för kollektivtrafik och för besöks trafik (se utvecklingsområde *Parkering* under kapitel 5.1)

5.6 Vatten och avlopp

Inom delar av planområdet finns det möjlighet till kommunal anslutning till vatten och avlopp genom gemensamhetsanläggningar kopplade till allmänna anläggningar. Det finns också planer på att bygga ut kommunalt vatten och avlopp längs Kockholmsvägen, västerut mot Saltpannan.



6 Genomförande

6.1 Prioritering

De utpekade utvecklingsområdena kan delas in i olika detaljplaneområden. Dessa detaljplaner bör inte påbörjas alla på en gång utan en prioritering ska göras baserat på vilket behov som finns samt vilket område som främst bidrar till att uppfylla de kommunala målen för södra kustområdet, att bidra till att skapa ett levande lokalsamhälle, att främja helårsboende och att skapa förutsättningar för olika typer av bebyggelse.

6.2 Administrativa frågor

Programmet har en lika lång livslängd som FÖP Södra kustområdet och anses utgöra underlag för behov av utbyggnad fram till cirka år 2040.

6.3 Huvudmannaskap

Hela planområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap.

6.4 Justeringar

Efter samråd har följande justeringar gjorts i planprogrammet:

- Planområdet i väst har justerats för att undvika att beröra fornlämningen Tjärnö 132 (bild 12)
- Fyndplatsen Tjärnö 57 har lagts till på bild 12 i planprogrammet
- Plangränsen har justerats till att innefatta ett markområde söder om Kockholmsvägen inom utvecklingsområde 4 (bild 13 och 15).

6.5 Fortsatt arbete

Efter genomfört programsamråd ska Miljö- och byggnämnden besluta om fortsatt inriktning inför planläggning. I det fortsatta arbetet är det viktigt att få med sig rekommendationerna för planförslaget ur detta program in i detaljplanarbetet. En prioritering och en återhållsamhet är av största vikt då området ska ses som en långsiktig resurs.

För fortsatt planläggning av de utpekade utvecklingsområdena i planförslaget ska exploatörer ansöka om planbesked hos Miljö- och byggnämnden.

6.6 Medverkande

Planprogrammet har tagits fram av Plan- och byggavdelningen i samråd med Miljöavdelningen, Utvecklingsenheten och Tekniska förvaltningen.

Miljö- och byggförvaltningen

Plan- och byggavdelningen 2014-01-13

Reviderat 2014-11-17

Malin Fransson

Planeringsarkitekt

DETALJPLANEPROCESSEN



1 - En ansökan om planbesked kommer in till kommunen. Ansökan behandlas och får antingen ett positivt eller negativt besked. Vid positivt besked fortsätter planprocessen (steg 2-6).

2 - Programhandlingar upprättas. Ett programsamråd genomförs. Efter programsamråd sammanställs yttranden i en redogörelse. En miljöbedömning görs om planen kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

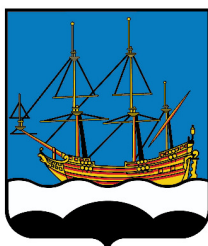
3 - Programhandlingarna revideras och blir till samrådshandlingar. Samråd genomförs. Efter samråd sammanställs yttranden i en redogörelse.

4 - Samrådshandlingarna revideras och blir granskningshandlingar. Granskning genomförs. Efter granskningen sammanställs yttranden i ett utlåtande.

5 - Detaljplanen antas.

6 - Tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft om inte någon eventuellt överklagar detaljplanen.

**STRÖMSTADS
KOMMUN**



MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Besöksadress: Norra Bergsgatan 23
Telefon vxl: 0526-190 00
Webbsida: www.stromstad.se