

# Tillägg till PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av Daftön 1:8 m fl, Strömstads kommun, Västra Götalands län  
Enkelt planförfarande

## HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

## PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För det berörda området gäller en detaljplan för bostäder och kolonilotter från 1994. Planen är genomförd och genomförandetiden är utgången. En del av planen (L<sub>1</sub> på plankartan) omfattar ett område med små tomter och små byggrätter som var tänkt att efterlikna ett koloniområde. Vid utformningen av planen utnyttjades möjligheten att bygglovsbefria uppförandet av byggnader inom detta område. Fastighetsägarna har därefter uppfört huvudbyggnader på koloniotomterna som nästan genomgående överskrider den tillåtna byggnadsarean. I efterhand gör Miljö- och byggnämnden därför bedömningen att bygglovsbefrielsen var ett misstag då ett så stort antal fastighetsägare ignorerat den begränsning av byggytan som anges i planen.

I syfte att återupprätta respekten för Plan- och bygglagstiftningen och tydliggöra vad som gäller inom planområdet har Miljö- och byggnämnden tagit initiativ till en ändring av planbestämmelserna. I korthet innebär det att:

- Bygglovsplikt återinförs
- Största byggnadsarea för bostadshus är 45 kvm istället för som tidigare 30 kvm.
- Högsta byggnadshöjd ökas från 3,0 meter till 3,3 meter.
- En takkupa per långfasad med en största bredd av 2 meter ska ej medräknas i byggnadshöjden.

Ändringen görs som ett tillägg till gällande plan. Ändringen berör endast planbestämmelserna kopplade till koloniotomterna (betecknade v<sub>1</sub> på plankartan). Övriga delar av planen inklusive hela plankartan gäller som tidigare.

Genom avtal med kommunen säkerställs att brandposter för de boendes egen brandbekämpning samt för Räddningstjänstens insats uppförs.

Varje fastighetsägare är dessutom skyldig att beakta Räddningstjänstens krav på brandskyddsåtgärder för de enskilda fastigheterna.

## PLANDATA

Planområdet ligger på Daftö ca 5 km från Strömstads centrum och ca 200 meter från Tjärnövägen (allmän väg 1029).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan för del av Daftön 1:8 m fl vann laga kraft 1994-08-18. Planen innehåller byggrätter för bostäder (B) och ett koloniområde (L<sub>1</sub>). Koloniområdet, som är det som berörs av planändringen, omfattar 32 tomter, se bilden på framsidan.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2004-03-25:

- att med stöd av 10 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) ska samtliga fastighetsägare inom kolonistugeområdet solidariskt upprätta en ny detaljplan där bygglovplikten införs
- att byggyta för bostadshuset är 45 kvm

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Planändringens omfattning

Ändringen utförs i form av ett tillägg till gällande plan som omfattar två av de planbestämmelser som är kopplade till L<sub>1</sub>-området och de mindre områden som betecknats v<sub>1</sub> på plankartan, se bilden på framsidan. Plankartan ändras inte.

### Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av BG Lindh AB 1994. Jorden inom den berörda delen av planområdet består av lös silt och lera med upp till 15 meters mäktighet och har begränsad bärlighet. För området som berörs av planändringen (områden med planbestämmelsen v<sub>1</sub>) gäller följande:

*"Byggnader föreslås bli grundlagda på sulor (grundbalkar) minst 40 cm breda eller separata plattor 0,7 x 0,7 m som ligger på högst 2 m avstånd från varandra. Frostisolering utföres med 40 mm cellplast under plattor och sulor samt 0,75 m utanför sulor och 1 m utanför platta. Uppfyllnader bör med hänsyn till sättningar undvikas. Eftersom området bygglovsbefrias kommer information från detaljplanen för säkerhets skull även att förmedlas i samband med försäljning av tomter, se genomförandebeskrivningen."*

Att byggnadsarean ökas från 30 till 45 kvm bedöms inte föranleda någon annan bedömning. De hus som har uppförts har i genomsnitt 42 kvm byggnadsarea. Inga problem med sättningar eller glidningar är kända till dags dato.

### Bebyggelse

Kommunen har kontrollmätt byggnaderna inom koloniområdet. De flesta fastigheter har huvudbyggnader vars byggnadsarea ligger mellan 30 kvm och 45 kvm. När den tillåtna byggnadsarean utökas till 45 kvm hamnar alla huvudbyggnader utom fyra inom den i planen tillåtna byggnadsarean. Definition och förklaring av begreppet byggnadsarea återfinns i genomförandebeskrivningen.

Ökningen av högsta byggnadshöjd från 3,0 meter till 3,3 meter är också en anpassning till befintliga förhållanden.

En ny bestämmelse om takkupor införs. Det blir tillåtet att uppföra en takkupa per långfasad med en största bredd av 2 meter. Takkupor ska ej medräknas i byggnadshöjden.

## Brand

Räddningstjänsten i Strömstad har i samband med översynen av detaljplanen ställt krav på brandskyddsåtgärder såväl inom området som för de enskilda fastigheterna.

Inom området ska brandposter uppföras och minsta acceptabla gatubredd säkerställas, se genomförandebeskrivningen under Avtal.

Räddningstjänstens krav om en brandpost som medger ett minsta flöde om 800 l/minut går inte att tillgodose eftersom dimensionen på befintligt ledningsnät inte möjliggör detta. Brandposten ska dock utföras så att maximalt uttag medges.

Inte heller går det att tillgodose Räddningstjänstens krav om 3,5 meter som minsta acceptabla gatubredd. Fastigheterna är indelade så att genomfartsgatorna bredd är 3,0 meter mellan tomtgränserna. För att säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon får inhägnad, dvs staket/plank/häck eller andra konstruktioner över en höjd av 1 meter, som begränsar Räddningstjänstens framkomlighet inte uppföras närmare gräns mot gata än 0,5 meter. Detta regleras även med planbestämmelse.

Brandskydds krav för enskilda fastigheter hanteras normalt vid bygganmälan. Varje fastighetsägare har därför att beakta nedanstående punkter:

- Samtliga stugor ska förses med utrymningslarm enligt Boverkets byggregler (BFS 1998:38, 5:3741), omfattande minst en brandvarnare per våningsplan.
- Utrymningsväg från sovrum från vindsvåningar bör anordnas (BFS 1998:38, 5:312). Vägghast steg förordas på utsidan.
- Samtliga stugor bör utrustas med en styck handbrandsläckare med effektivitetsklass 34A 183BC, som väggmonteras vid entré. Om detta alternativ inte accepteras ska släckutrustning placeras utomhus och väl skyltat. Maximalt avstånd mellan släckare är 50 meter.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

## REDAKTIONELL ÄNDRING

Efter samråd har redaktionella ändringar gjorts i tillägget till planbeskrivningen under rubrikerna Planändringens syfte och huvuddrag och Brand.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad

2006-10-06

2007-01-23 (red. ändring)

Björn Richardsson  
Arkitekt