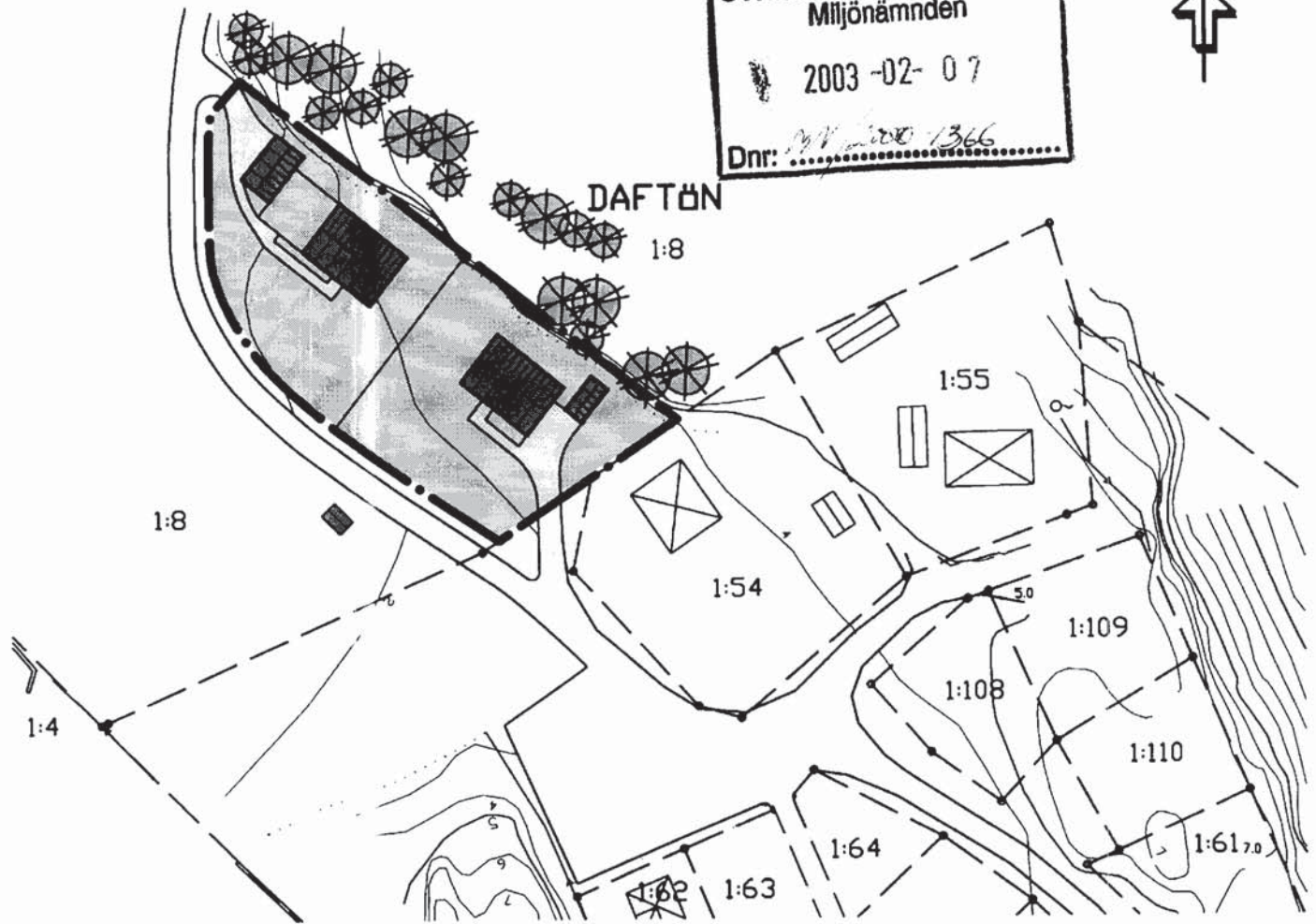


STRÖMSTADS KOMMUN  
Miljönämnden  
2003-02-07  
Dnr: *MV 2002 1366*



0 5 10 50 100m  
SKALA 1:1000

Antagen av MN 2002-11-19  
Laga kraft 2002-12-19

ANTAGANDEHANDLING  
ENKELT PLANFÖRFARANDE

## DETALJPLAN FÖR DEL AV DAFTÖN 1:8

STRÖMSTADS KOMMUN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2002-08-29

Redaktionell ändring utförd enligt MN:s beslut  
2002-11-19, § 311

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Daftön 1:8, Strömstads kommun.

Antagen av MN 2002-11-19  
Laga kraft 2002-12-19



TIDIGARE SAMRÅD

Under hösten 2000 behandlades en ansökan om förhandsbesked för två tomter (innehållet i ansökan var samma som i föreliggande planförslag). Berörda grannar samt Björnängens samfällighetsförening fick tillfälle att yttra sig. Slutsatsen av detta samråd blev att uppmana sökanden att låta pröva frågan i detaljplan.

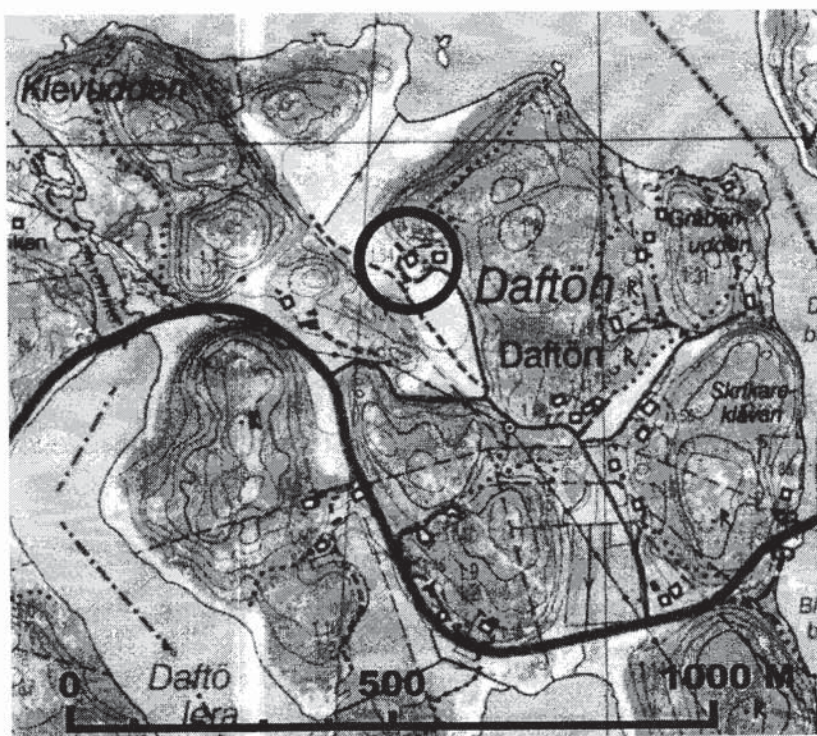
Miljönämnden behandlade 2000-12-19 en ansökan om plantillstånd. MN beslutade §342 att medge att sökanden upprättade förslag till detaljplan. Av beslutsunderlaget framgår att enkelt planförfarande bör kunna tillämpas. Björnängens samfällighetsförening lämnade ny skrivelse med synpunkter daterad 2001-02-03. Svar till föreningen (att planarbete påbörjats och att samråd skulle hållas) skickades 2001-02-15.

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillskapa två nya bostadstomter. Planområdet är beläget på Daftön söder om Strömstad, se översiktbild nedan.



Översiktbild.



## **AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER**

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt 5 kap. 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. I detta fall har bedömningen varit att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Motiven för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter.

Planområdet är litet och omfattas ej av områdesskydd utöver att en del av området omfattas av strandskydd. Då planområdet är ianspråktaget för enskild verksamhet sedan tidigare och en väg löper ned mot vattnet på områdets västra sida bedöms förslaget inte innebära några negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet.

Planen omfattar endast bostadsbebyggelse i anslutning till ett befintligt bostadsområde. Ingen störande verksamhet förekommer i närheten som skulle kunna föranleda att detaljplanen strider mot gällande riktvärden.

## **PLANDATA**

Planområdets areal är ca 1970 m<sup>2</sup>.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Planområdet ligger inom område av riksintresse för natur och friluftsliv.

Det största skyddsvärdet både för natur och friluftsliv ligger i att sammanhängande naturområden så långt möjligt skall lämnas orörda. Detta planområde berör endast mark som sedan tidigare är ianspråktagen för bebyggelse samt som utfyllnadsområde.

I kommunens översiktsplan anges området som ett där samlad bostadsbebyggelse kan utvecklas. Planområdet berörs delvis av strandskyddet. Gränsen för strandskyddet skär igenom ladan.

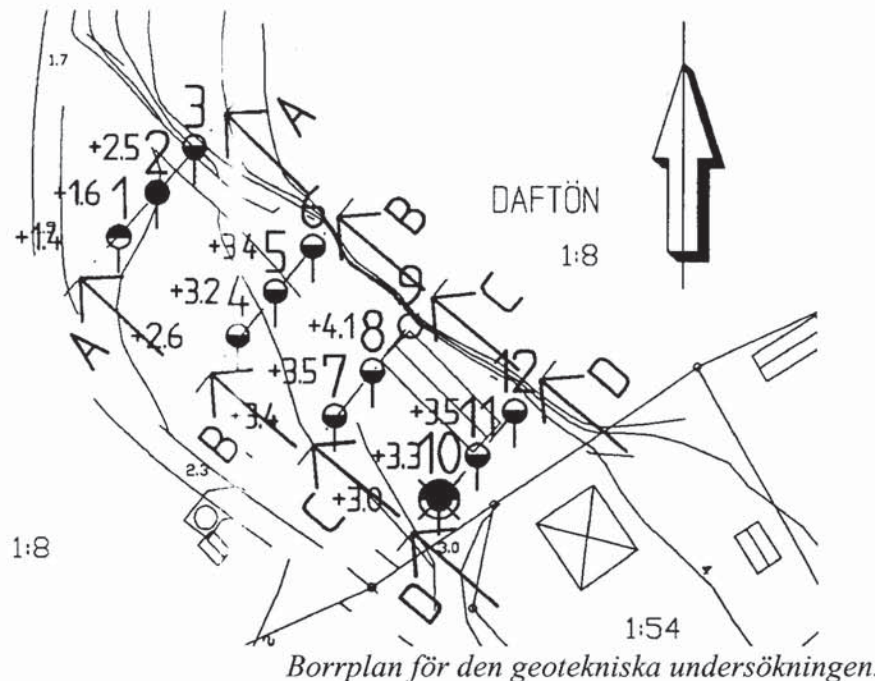
### **Detaljplaner, förordnanden**

Området omfattas ej av detaljplan men gränsar till gällande detaljplan för koloniområdet på Daftön, akt nr 1486 P94/6.





På störda prover utfördes i laboratorium jordartsklassificering och bestämning av vattenkvot och kornflytsgräns.



Marknivåerna inom området varierar mellan +1,4 och +4,1 och markytan sluttar neråt mot väster. Jorden består överst av ett ytjordlager med mulljord eller fyllning och därunder lera, som vilar på friktionsjord till berg. Djupen till borrhåll varierar mellan 6,5 och 16,5 m.

Leran har påträffats ned till c:a 2-9 m djup och lerdjupen avtar mot höjdryggen i nordost. Lerlagret består överst av torrskorpa eller fast lera (torrskorpekaraktär) till 1 á 1,5 m djup. Den underliggande lerans skjuvhållfasthet (okorrigerad) har bestämts i en punkt i områdets södra del och varierar huvudsakligen mellan 15 och 24 kPa. Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare.

Grundvattenytan observerades i en provtagningspunkt och låg där c:a 1,15 m under markytan.

Om nya belastningar påförs markytan måste man räkna med sättningar i leran. Hittills utförda undersökningar ger inte underlag för beräkning av sättningarnas storlek. På basis av skjuvhållfastheten bedöms dock leran vara lätt överkonsoliderad ned till 5-6 m djup och därmed tåla viss ytterligare belastning.

#### Förslag till grundläggning

Vid den sydöstra byggnaden är marken tämligen jämn och horisontell. Byggnaden skall grundläggas med platta på mark efter begränsad urgrävning av befintlig jord och återfyllning med cellplast, dvs. kompensationsgrundläggning. Detta förutsätter och ger förutsättningar för att uppfyllnader kring byggnaden begränsas till det som behövs för avrinning från byggnad. Alternativt kan byggnaden grundläggas på slanka stålplålar på samma sätt som byggnaden nedan.

Vid den nordvästra byggnaden varierar markytans nivå mellan +1,5 och +3,2 vilket innebär att antingen uppfyllning eller schaktning behöver utföras. Om uppfyllning väljs skall byggnaden grundläggas på plålar, ex. slanka stålrörspålar, till fast botten eller berg. Golvet utförs då som fribärande golv. Denna lösning ger möjlighet till viss uppfyllnad av marken kring huset. De sättningar som uppkommer av uppfyllnaden orsakar påhängslaster på plåarna, som måste beaktas vid dimensioneringen av dessa. Risk för skador på anslutande ledningar måste också beaktas.

Om schaktning väljs för den nordvästra byggnaden kan kompensationsgrundläggning utföras enligt samma princip som för den sydvästra byggnaden.

Lättare byggnader som garage och förråd kan grundläggas direkt med platta på mark.

Det är viktigt att byggnaderna förses med dränering. Med hänsyn till risken för ytvattentillrinning från intilliggande höjdparti kan det också vara lämpligt att anordna ett avskärande dike uppsamlingsdike närmast berget i norr.

#### Plankartans bestämmelse

Plankartan har försetts med följande bestämmelse:

”Område med dålig geoteknik. Grundläggning skall ske med kompensationsgrundläggning eller stödpålar till fast botten. I övrigt skall utredningens rekommendationer om uppfyllnad och anslutningar beaktas”

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse, användning**

Inom planområdet ligger idag en lada som används som magasin till Roland Berndtsson AB:s entreprenadverksamhet. Diverse oljor och andra tillbehör till verksamheten förvaras i ladan. Grusplan väster om ladan fungerar som uppställningsplats för entreprenadmaskinerna.

### **Lek och rekreation**

Området är ianspråktaget för enskild verksamhet sedan tidigare. Visserligen ligger delar av planområdets mark inom strandskyddsgränsen men den saknar ändå betydelse för det rörliga friluftslivet. Längs med plangränsen i väster löper en väg som för ned mot vattnet.

### **Gator och Trafik**

Väg till de föreslagna tomterna finns sedan tidigare. Tomterna erhåller separata in/utfarter.

### **Naturmiljö**

Planområdet omfattas delvis av strandskydd, se bild sidan 4. Planområdet är ianspråktaget för enskild verksamhet sedan tidigare. Den naturliga vägen ned mot vattnet berörs inte. Bebyggelsen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet. Några särskilda naturvärden inom planområdet finns inte. Se även sidan 3 under Miljkonsekvensbeskrivning och sidan 4 under Mark och Vegetation. Med anledning av ovanstående bedöms att särskilda skäl finns för upphävande av strandskyddet inom planområdet.

### **Störningar**

Planförslaget ger inte upphov till någon verksamhet som kan komma i konflikt med gällande miljö kvalitetsnormer.

Att förändra markanvändningen från företagsverksamhet (entreprenadmaskiner) till bostadsbebyggelse är positivt för omgivningen som till övervägande delen består av just bostäder.



## Vatten och avlopp

Planområdet har tillgång till kommunalt vatten och avlopp

## Värme

Planbestämmelse finns som anger: "Byggnader för boende skall förses med vattenburna värmesystem med ackumulatortank".

## Administrativa frågor

Planen har enskilt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är 5 år.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Håkan Hagström

Räddningschef, Strömstads Kommun

Erik Fredriksson

Gatuchef, Strömstads Kommun

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2002-08-29



Björn Richardsson

Arkitekt

## Redaktionella ändringar

Efter samråd har planbeskrivningen kompletterats med text enligt vad som framfördes i Länsstyrelsens yttrande. Sakskalet för upphävande av strandskyddet och landskapsbildsskyddet redovisas och riksdirektörens värden inom området belyses.

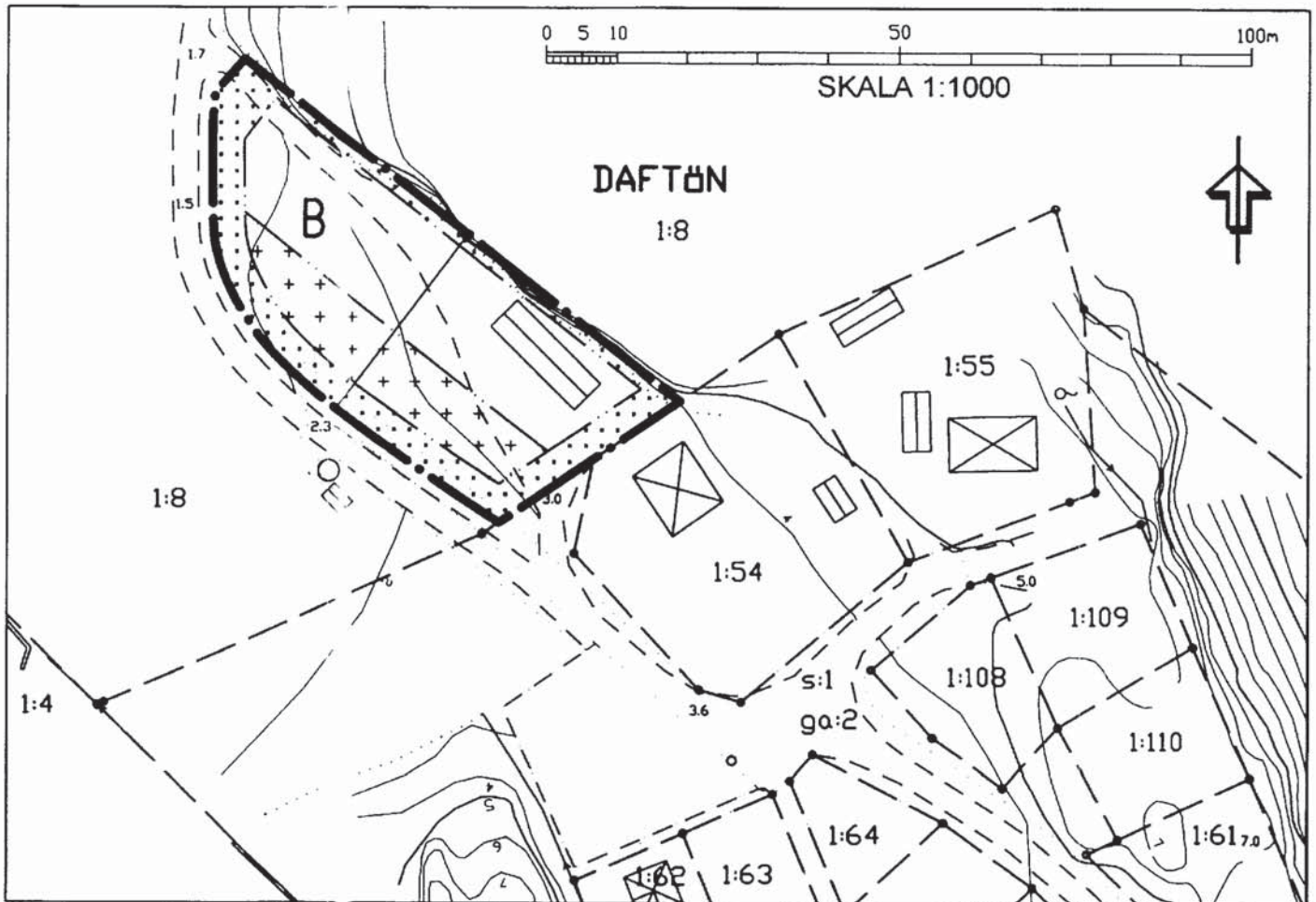
Vid MN:s beslut om antagande fattades följande tilläggsbeslut:

"att planbestämmelserna skall kompletteras med följande redaktionella ändring: Byggnader för boende skall förses med vattenburna värmesystem med ackumulatortank."

Plankartan har kompletterats med dessa bestämmelser. Texten under "Värme" har justerats med hänsyn till ovanstående. Markägaren, som är den enda som påverkas av denna planbestämmelse och har godkänt ändringen.

Antagen av MN 2002-11-19  
Laga kraft 2002-12-19

**PLANKARTA**



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande bestämmelser gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

-  Planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

-  Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD**

Högsta byggnadsarea per fastighet är 120 m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage





## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot annan bostadstomt. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare än 4,5 meter. Garage skall placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata

Fasadmaterial skall vara trä. Tak skall vara röda takpannor, takvinkel 27°-35°. Högsta byggnadshöjd 4,2 m. Vid byggande med platta på mark skall radonmätning utföras på sprängstensfyllning

Område med dålig geoteknik. Grundläggning skall ske med kompensationsgrundläggning eller stödpålar till fast botten. I övrigt skall utredningens rekommendationer om uppfyllnad och anslutningar beaktas

Byggnader för boende skall förses med vattenburna värmesystem med ackumulatortank.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Upprättad av Gräns and Arkitektkontor 2002-08-29



Björn Richardsson  
Arkitekt

## Redaktionella ändringar

Efter samråd har planbeskrivningen kompletterats med text enligt vad som framfördes i Länsstyrelsens yttrande. Sakskalet för upphävande av strandskyddet och landskapsbildsskyddet redovisas och riksintressenas värden inom området belyses.

Vid MN:s beslut om antagande fattades följande tilläggsbeslut:

”att planbestämmelserna skall kompletteras med följande redaktionella ändring: Byggnader för boende skall förses med vattenburna värmesystem med ackumulatortank.”

Plankartan har kompletterats med dessa bestämmelser. Texten under ”Värme” har justerats med hänsyn till ovanstående. Markägaren, som är den enda som påverkas av denna planbestämmelse och har godkänt ändringen.