

ANTAGEN AV MBN 2008-06-19
LAGA KRAFT 2008-07-23

Detaljplan för

KEBAL 2:206-2:208 M FL

Strömstads Kommun



Detaljplan för **KEBAL 2:206-2:208 mfl**

PLANBESKRIVNING

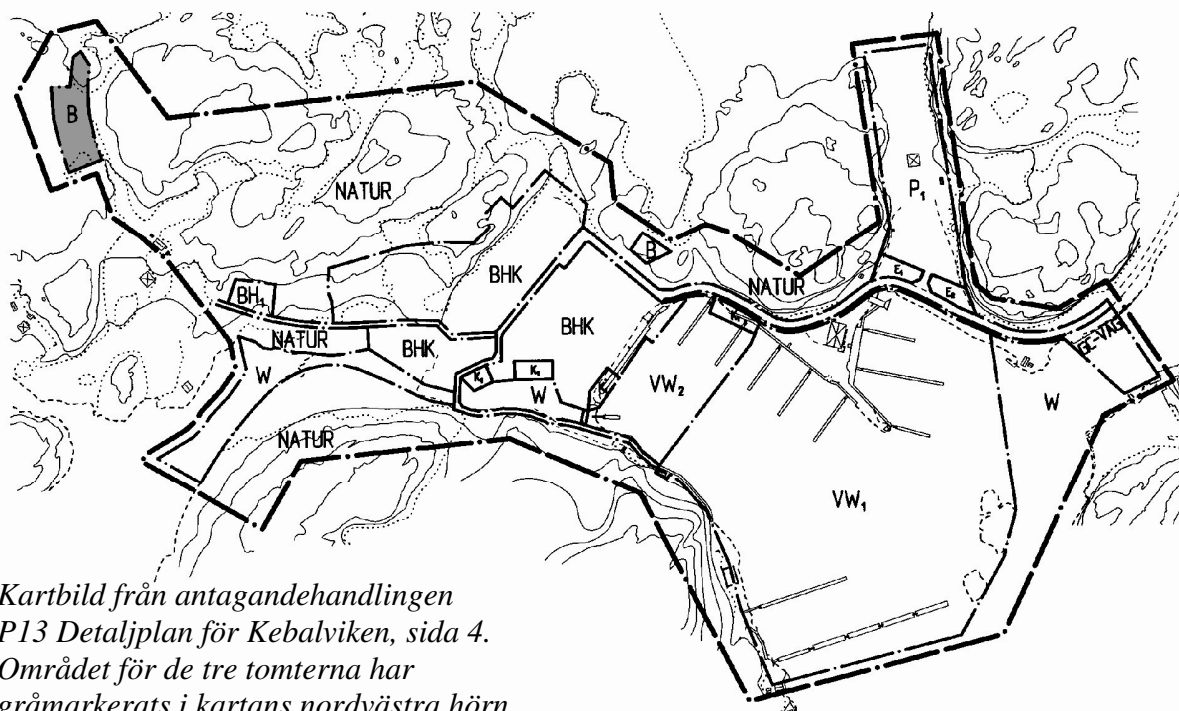
HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra planbestämmelserna i gällande detaljplan från 1999 (P13 Detaljplan för Kecalviken) som gäller för de tre byggrätter som medges i planens nordvästra hörn Kecal 2:206, Kecal 2:207 samt Kecal 2:208.



*Kartbild från antagandehandlingen
P13 Detaljplan för Kecalviken, sida 4.
Området för de tre tomterna har
gråmarkerats i kartans nordvästra hörn.*

Byggrätterna och deras egenskapsbestämmelser härstammar från en äldre plan från 1980, detaljplan för Kecal Södra 2:96 m.fl. Dessa byggrätter bekräftades i planläggningen från 1999 men planbestämmelserna omarbetades inte.

I takt med att Strömstad vuxit har området i Kecal kommit att bli ett område som allt mer fått inslag av permanentboende. Att bygga ett funktionellt boende som lämpar sig för åretruntboende är svårt att inrymma inom den gällande planen. I planförslaget föreslås att genom en ökning av byggnadsarean från 100 kvm till 200 kvm skapa möjligheter till funktionella helårsboenden på respektive fastighet. Övriga bestämmelser i gällande plan föreslås kvarstå.

PLANDATA

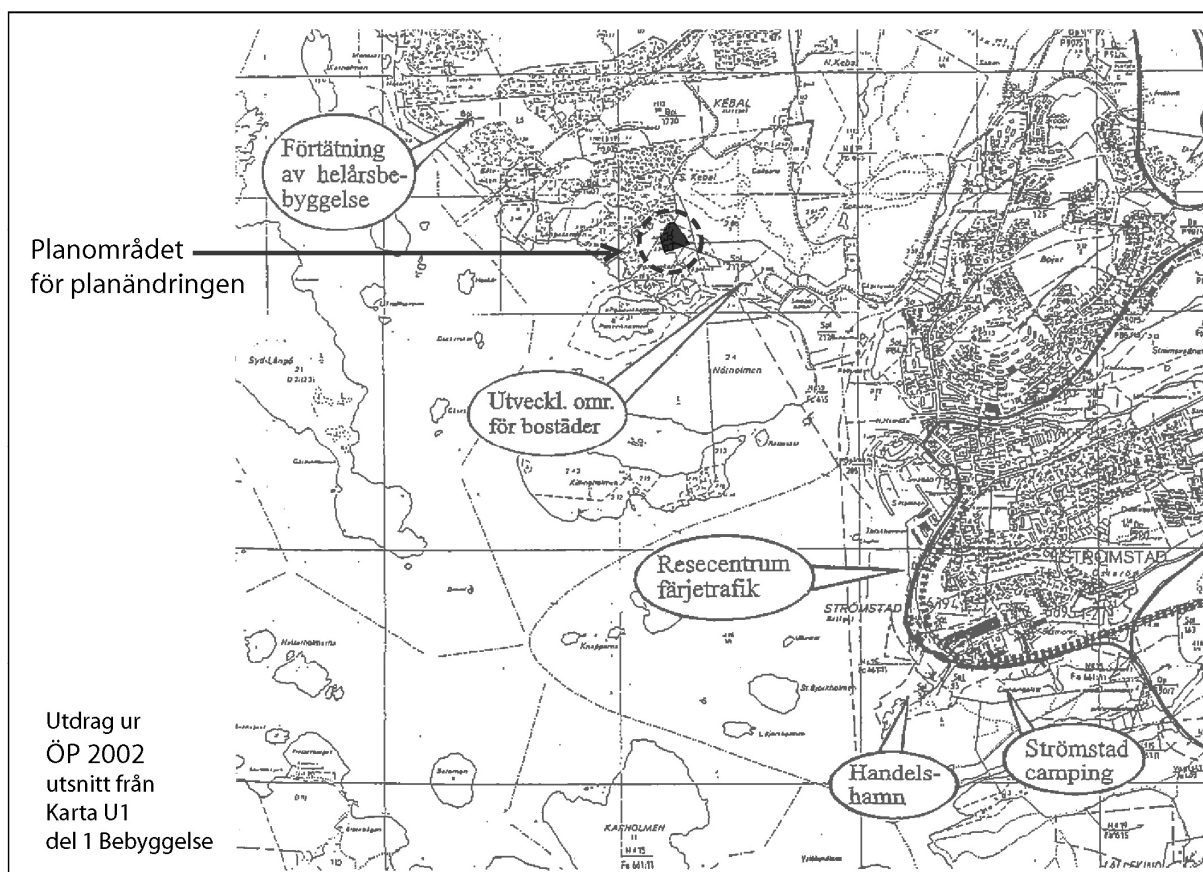
Planområdet för planändringen är beläget ca 1,5 km väster om Strömstad tätort nordväst om Kecalviken och strax öst om Södra Kecal. Tillfart till området sker genom Södra Kecal via Pölseviksvägen in på Fågelsviksvägen som utgör entrégata. Planändringen omfattar fastigheterna Kecal 2:206 - 2:208 och samfällighet S:2. Fastigheterna ägs av kommunen. Kringliggande naturmark (del av Kecal 2:96) omfattas även av planläggningen men föreslås inte få någon ändring mot vad gällande plan från 1999 medger, utan tas med av karttekniska skäl.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

I ÖP 2002 omnämns området Kecalviken som en stadsdel som skall integreras i Strömstad och kännetecknas av boende och verksamheter under hela året. Kecalområdet pekas i ÖP 2002 ut som möjligt förtätningsområde för helårsbostäder. Vidare i ÖP 2002 framhålls att kommunen skall verka för att den allmänna tillgängligheten skall öka i strandzonen från centrum till Seläter. Detta har mynnat ut i den så kallade Kuststigen som är tänkt att löpa längs kustlandskapet och göra detta tillgängligt för boende och besökare i Strömstad. Sträckningen för Kuststigen passerar planområdet för planändringen.



Riksintressen

Kustområdet i Strömstad ligger inom riksintresse för turism- och friluftsliv enligt MB 4 kap. Tätorternas naturliga utveckling är undantagna. Närliggande Nötholmen (se karta sida 4) är av riksintresse för friluftslivet och för naturvården enligt MB 3 kap. Arbeta pågår med att göra Nötholmen till kommunalt naturreservat för att säkerställa Nötholmen som tätortsnära naturområde, beslut väntas under 2008.

Förordnande

Strandskyddet upphävdes i beslut från Länsstyrelsen 1999-12-09 (Diarienummer 231-27346-99) inom kvartersmark inom planområdet för planändringen i samband med detaljplanearbetet 1999, P13 - Detaljplan för Kecalviken. Strandskyddet ligger däremot kvar för angränsande naturområde. Landskapsbildsskydd råder inte inom kvartersmark inom planområdet för planändringen men däremot inom angränsande naturområde.

Detaljplan

Planområdet för planändringen ingår i detaljplan P13 - Detaljplan för Kecalviken, antagen 1999. Den gällande detaljplanen medger på planområdet för planändringen tre byggrätter för bostadsändamål. Planändringen syftar till att ändra de egenskapsbestämmelser som är kopplade till byggrätterna.

Miljöbedömning

Kommunens bedömning är att ändringen av detaljplanen inte kommer att innebära risk för betydande miljöpåverkan då syftet med planändringen är att ändra de egenskapsbestämmelser som är kopplade till de tre byggrätter för bostadsändamål som ligger i nordväst.

Planändringen kommer inte att innebära någon förändring av byggrätternas i anspråkstagandet av kvartersmark utan befintlig markanvändning kvarstår. Några miljökonsekvenser bedöms inte uppkomma genom planändringens.

Kommunala beslut

Miljö och byggnämnden beslutade 2007-02-08 § 33 att uppdra åt förvaltningen att ta fram handlingar för att ändra gällande plan. Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet för planändringen utgörs idag av naturmark som är obebyggt. Berg i dagen med slyig vegetation dominerar hela området.

Planområdet för planändringen är idag obebyggt och utgörs av berg i dagen blandat med vegetation.

Utifrån gällande plan har de tre tomterna med tillhörande samfällighet markerats.



Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av berg i dagen med inslag av vegetation. De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda. Planbestämmelse som reglerar sprängning och schaktningsarbete införs i plankartan för att säkerställa att hållmarkskaraktären bibehålls. Tomterna skall eftersträvas ha en naturlig karaktär som följer terrängen.



Foto från planområdet vilket domineras av bergshällar omgivet av naturlig grönska.

Radon

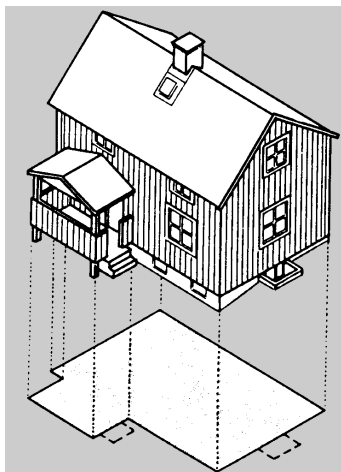
Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstad kommun ett högriskområde vad avser radon, detta gäller inte Kosteröarna då deras berggrund är en annan. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket; att grundläggning skall utföras radonskyddande. Kravet innebär att bostadsbyggnad skall utformas så att luft från marken förhindras tränga in i byggnaden. Planbestämmelse om att byggnader inom planområdet skall uppföras radonsäkert införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet för planändringen.

Byggnaders utformning och placering

I planförslaget föreslås att genom en ökning av byggnadsarean från 100 kvm till 200 kvm skapa möjligheter till ett funktionellt helårsboende på respektive fastighet. Inom dessa 200 kvm skall huvudbyggnad samt komplementbyggnad t.ex. garage, gäststuga etc. inrymmas. Detta innebär att gällande bestämmelser som reglerar mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, få en något minskad omfattning.



Byggnadsarea: är den yta som en byggnad upptar på marken. Den utgörs av horisontalprojektion av byggnadens fasadliv omedelbart ovan sockel. Om sockellivet ligger utanför byggnadens fasadliv gäller sockeln som begränsning. Vid överbyggnad (skärmtak, balkong etc.) tas måtten från konstruktionens utsida exkl. hängrännor, balkongräcken etc. Altaner, balkonger etc. högre än 5 m ovan mark inräknas inte.

I gällande plan (P13 Detaljplan för Kecalviken) är utformningsbestämmelser anpassade för bebyggelsen i Kecalviken dessa har ersatts med nya bestämmelser för den aktuella planeringen.

Detaljplan reglerar följande

- Våningsantal (1 våning -källare inräknas i angivet antal våningar)
- Byggnadshöjd (4 meter huvudbyggnad och 3,5 meter garage)
- Takvinklar (max 20 grader) Takmaterial (mörka matta takpannor, svart/grå papp eller svart/grå slätplåt)
- Fasadmateriel av trä eller naturmateriel och färgmässigt anpassas till omgivande natur, exempelvis genom järnvitrol behandling
- Trädäck utanför fasadliv får omfatta högst 12 kvm
- Hällmarkskaraktären skall bibehållas

Samfällighet

Marksamfällighet markerad S:2 tillhör idag de tre fastigheterna (Kecal 2:206, Kecal 2:207 och Kecal 2:208), 1/3 ägs av vardera fastighet. Marksamfällighet S:2 föreslås upphävas och genom planen få användningen naturmark. Den sydligaste delen av S:2 föreslås ingå i fastigheten Kecal 2:208 och få användningen bostadsändamål.

Gator och Trafik

Tillfart till de tre tomterna sker via Fågelviksvägen. Fågelviksvägen ingår i Kebals vägförening. Vändplats är iordningställd.



Fotot visar Fågelviksvägen förbi planområdet för de tre tomterna . Fotot är taget från söder mot norr, bebyggelsen i Södra Kecal skymtas bakom krönet.



Fotot visar den anlagda vändplatsen i slutet av Fågelviksvägen.

Teknisk försörjning

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutning sker via Fågelviksvägen där anslutningspunkter är framdragna. El och tele finns även det framdraget via Fågelviksvägen för anslutning.

Tillgänglighet

En gång- och cykelväg planerades i detaljplanen för Kecalviken från 1999 men har inte förverkligats. Denna gång- och cykelväg är av stor vikt för de tre planlagda tomterna samt hela Kecal- och Seläterområdets koppling med Strömstads centrum.

Gång- och cykelvägen är även en del av Kuststigen som löper längs kustlandskapet. Kuststigen är ett led i att gör kusten tillgänglig för boende och besökare i Strömstad. Arbetet pågår med att höja standarden på den naturstig som idag finns.



Fotot visar befintlig stig som löper söder om planområdet ner mot Kecalviken.

Service

Planområdet är beläget ca 1,5 km väster om Strömstad centrum där det finns tillgång till sjukvård, skola, affärer m.m.



Kartan ovan visar planområdets lokalisering i förhållande till Strömstads centrum samt närområdet.

Rekreation

Planområdet för planändringen ligger naturskönt med närhet till strövområden, golfbana, badplats etc. Arbetet med att göra Nötholmen till naturreservat pågår och beslut väntas under 2008.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförande tiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Medverkande Tjänstemän - Samverkan

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen, Tekniska förvaltningen samt Kommunledningskontorets enhet för hållbar utveckling.

Revideringar

Efter samrådet har planen reviderats gällande planbestämmelser som reglerar bebyggelsen utformning enligt Särskilt utlåtande daterat 2008-04-08. Även avsnittet, *Byggnaders utformning och placering* (sida 8) i planbeskrivningen har ändrats.

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2008-01-29, reviderad 2008-05-21

Emma Nilsson
Planeringsarkitekt