

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KILE 1:22 M FL, SYDKOSTER

STRÖMSTADS KOMMUN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-05-30  
Antagen av KF 2001-10-18  
Laga kraft 2001-11-19

## **PLANBESKRIVNING**

---

Detaljplan för del av Kile 1:22 m fl, Sydkoster, Strömstads kommun, Västra Götalands län

### **HANDLINGAR**

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att åstadkomma fyra nya tomter för helårsbebyggelse på fastigheten Kile 1:22. Två av byggrätterna är anpassade för parhus och två för enbostadshus.

### **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."

Tillgången på byggbar mark på Sydkoster är starkt begränsad. Planområdet ligger inte inom naturreservat eller strandskydd. Påverkan på landskapsbilden blir liten – området ligger väl avgränsat av vegetation och omgivande berg. Närheten till service i form av skola och affär gör lokaliseringen lämplig för helårsbebyggelse.

### **PLANDATA**

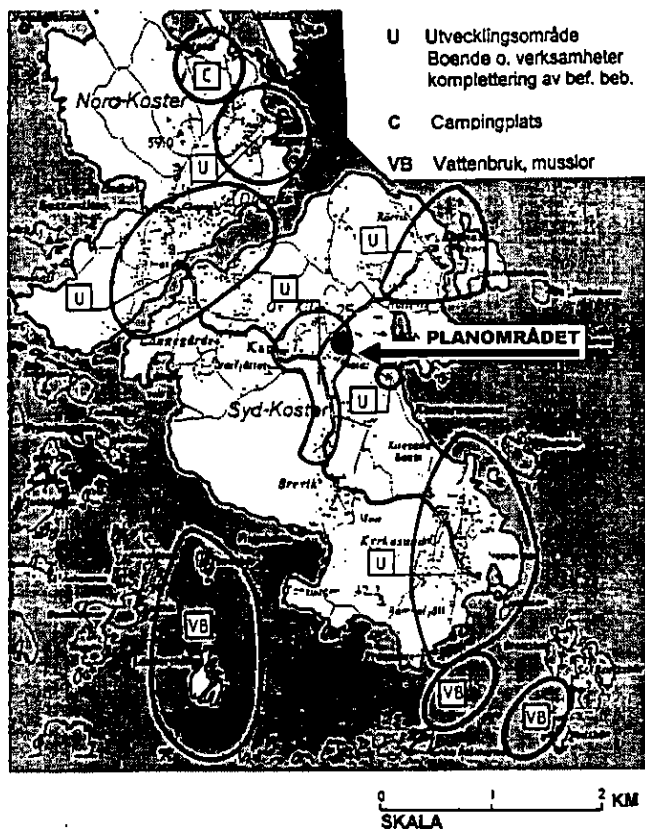
Planområdets areal är ca 0,8 HA. Planområdet omfattar de fyra tomterna samt ny väganslutning i norr och ny gångväg i söder.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktliga planer**

Sydkoster ligger inom riksintressen för turism- och friluftsliv, naturvård och kulturvård, enligt Miljöbalken. Stora delar av Nord- och Sydkoster är naturreservat. Planområdet ligger inte inom eller i omedelbar anslutning till reservatet. Planområdet omfattas av landskapsbilskydd.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kosteröarna antogs av KF 1995-12-14. Föreliggande planområde berörs av generella rekommendationer: "Lämpligheten av bostadsbebyggelse utom detaljplan prövas mot allmänna intressen". Planområdet ligger inom ett av de fyra utvecklingsområden som anges för Sydkoster, se nästa sida. Någon påtaglig skada på riksintressena för turism, friluftsliv, naturvård eller kulturvård bedöms inte uppkomma.

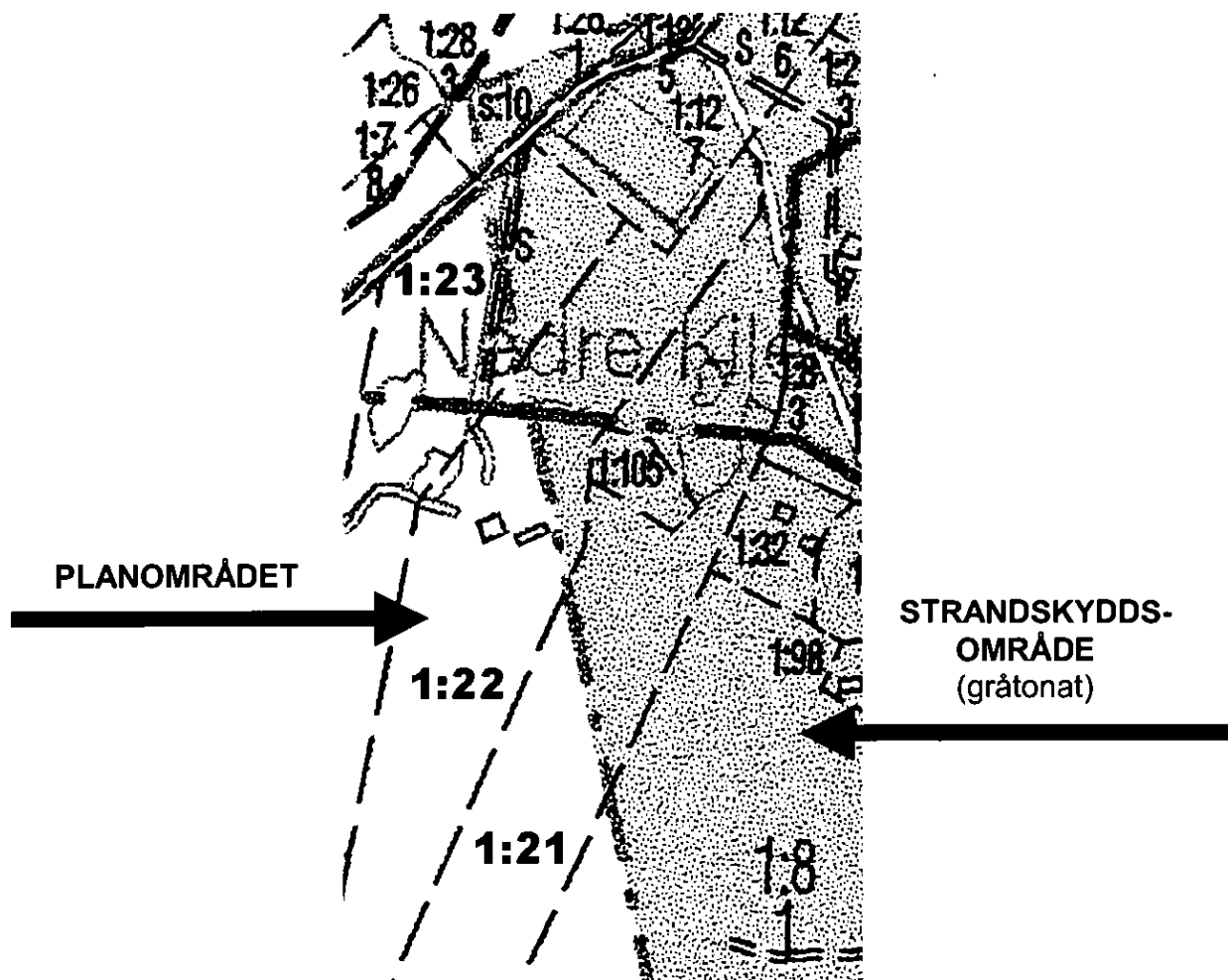


Utdrag ur fördjupad  
översiktsplan från 1995.

Det berörda utvecklingsområdet  
är gråtonat i bilden.

#### Detaljplaner, förordnanden

Detaljplan finns ej inom det berörda området. Gällande strandskyddsgräns (300 m) ligger öster om planområdet, se nedan.



### Program för planområdet

Ett planprogram, upprättat av Gränsland Arkitektkontor 2000-02-08 godkändes av Miljönämnden 2000-03-02. Huvudpunkterna i planprogrammet var:

- Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp
- 4 nya tomter medges
- Tillfartsväg anordnas norrifrån. Gångstig söderut ska anordnas som ansluter till nuvarande stigen mellan skolan och Bergdalen.
- För 2 tomter medges byggrätt för parhus om 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea (bya) för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för uthus.
- För två tomter medges byggrätt om 100 m<sup>2</sup> bya för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för uthus.

Föreliggande samrådshandling innebär inga avvikelser från programmet, utom på en punkt: Vid förnyade kontakter med miljö- och kretsloppsavdelningen har kommunen framfört att man i dagsläget inte kan garantera anslutning till kommunalt vatten. Planområdet får alltså lösa vattenförsörjningen med en enskild anläggning.

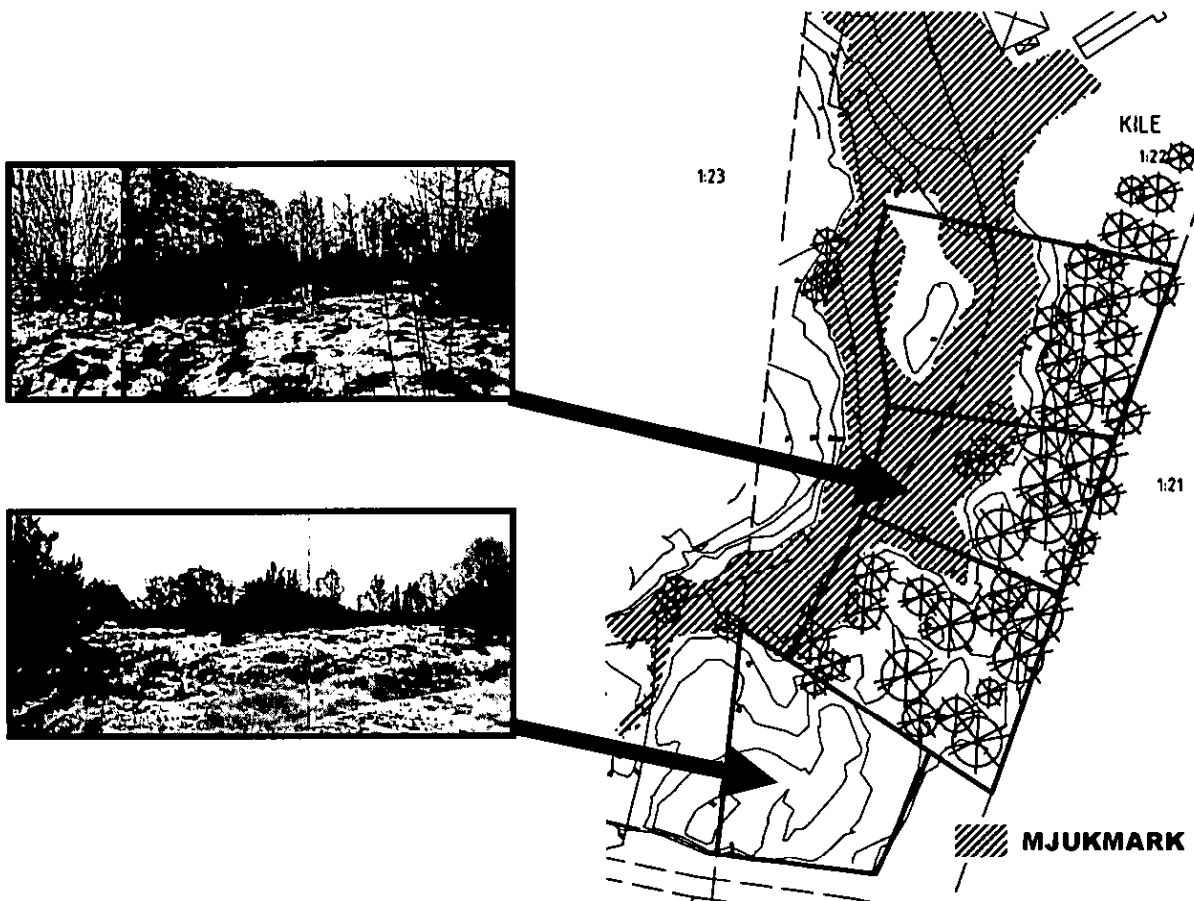
### Kommunala beslut i övrigt

MN 2000-03-02, § 45. Förelåg planprogram. MN beslutade att godkänna planprogrammet att ligga till grund för samråd; att detaljplaneavtal skall upprättas; att samrådshandlingar skall upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Delar av marken har tidigare varit odlad men nyttjas inte längre (mjukmark i bilden nedan). Centrala delarna är tidvis vattensjuka, p.g.a. en tröskel vid avrinningen norrut. I öster kantas mjukmarken av högre skog, delvis på berg och i söder ligger berget i dagen.



### **Geotekniska förhållanden**

Samtliga tomter har byggrätter som ligger på berg i dagen eller med högst 1 m till fast berg. Byggrätter för huvudbyggnader ligger på torr mark och kan grundläggas med kantmur till berg eller platta på mark. Om uthus placeras såsom på illustrationskartan kan även dessa grundläggas på samma sätt. Mjukmarksområdet är idag tidvis vattensjukt. I samband med anläggandet av VA-nät för området kommer tröskel att skjutas av så att området kan dräneras norrut. Om uthus placeras inom mjukmarksområdet krävs kompletterande utredning i bygglovsskedet av grundvattennivåer efter sänkning och markens bärighet / djup till fast botten.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Bohusläns museum har gjort en översiktlig bedömning på platsen under april 2001. Topografi och höjder antyder att området kan ha nyttjats som tillfällig hamn. Muséets bedömning är dock att något hinder för utbyggnad enligt planförslaget inte föreligger.

### **Bebyggelse, användning**

Samtliga tomter är anpassade för helårshus.

### **Bebyggelse, utformning**

Byggrätterna 160/200 är anpassade för parhus. Två lägenheter delar alltså på ett gemensamt uthus om 40 m<sup>2</sup>. Byggrätterna 100/140 är vanliga enbostadshus. Tillåten byggnadshöjd 5,2 m medger traditionellt byggande med förhöjt väggliv eller hög grundmur, utan att vara så högt att någon kan förledas att pressa in två våningar.

### **Service**

En ny gångväg anläggs från den vändplanen och söderut ner till gångstigen som går mellan Bergdalen och skolan. Avståndet från vändplan till skolans entre blir då 250 m och till affären 420 m.

### **Tillgänglighet**

Samtliga tomter kan anordnas med full tillgänglighet fram till bostadsentré.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Planbestämmelserna om fasadmateriell och takvinkel ger grundförutsättningar för en god anpassning till kulturmiljön på Koster. Det är i sig ingen garanti för att husen blir vackra eller anpassade till omgivningen. Den fördjupade översiktsplanen för Kosteröarna gäller även inom planområdet och ger god vägledning för hur bebyggelsen bör utformas.

### **Lek och rekreation**

Några anordningar inom planområdet behövs inte. Bollplan finns vid skolan, ca 200 m bort.

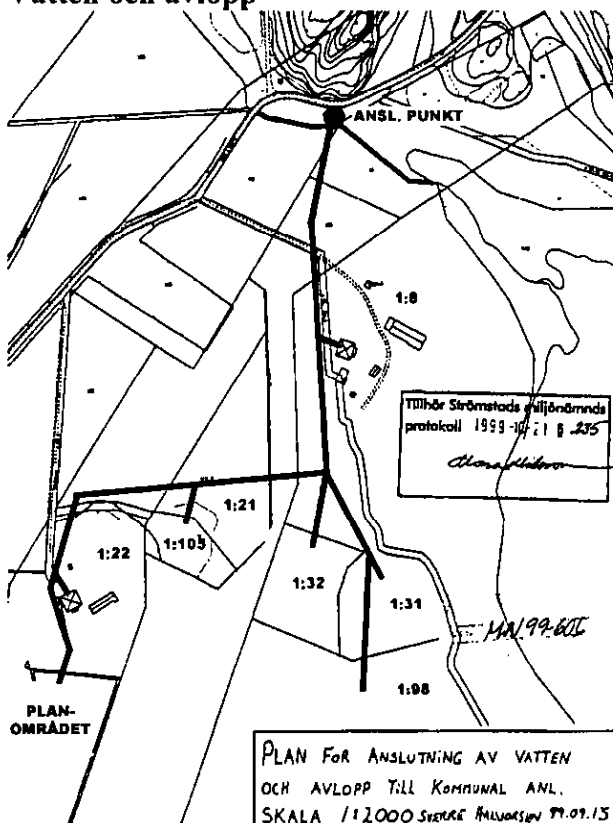
### **Gator och Trafik**

Väg till tomterna görs 4 m bred och grusad. Vändplan ges radie 7,5 m, vilket innebär att traktorn som hämtar sopor kan vända där. Befintlig infartsväg på samfällad mark från vägen mellan krysset och Ekenäs och fram till planområdet skall förbättras vad gäller bärighet och diken.

## Störningar

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



Området skall anslutas till kommunalt avlopp.

VA-ledningar utförs som enskild anläggning fram till kommunens anslutningspunkt.

Vattenledningar dras samtidigt, men anslutes inte, eftersom kommunen f.n. är osäker på om ytterligare kapacitet finns.

Vattenförsörjning löses primärt genom nyttjande av befintlig vattentäkt på fastigheten 1:21.

För berörda fastighetsägare mellan planområdet och kommunens anslutningspunkt är anslutning frivillig. Ett par av fastighetsägarna är intresserade, se även genomförandebeskrivningen.

## Värme

Helårshus skall förses med vattenburet värmesystem.

## El, tele

Ny transformator för planområdet placeras inom västra delen av E-området vid vändplanen.

## Avfall

Soprum löses gemensamt på E-området vid vändplanen.

## Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Planens genomförandetid är 10 år.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från Strömstads kommun har medverkat: Åke Sundemar, Stadsarkitekt och Ulf Karlsson, Projektingenjör.

Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor 2001-05-30

*Björn Richardsson*  
Björn Richardsson  
Arkitekt