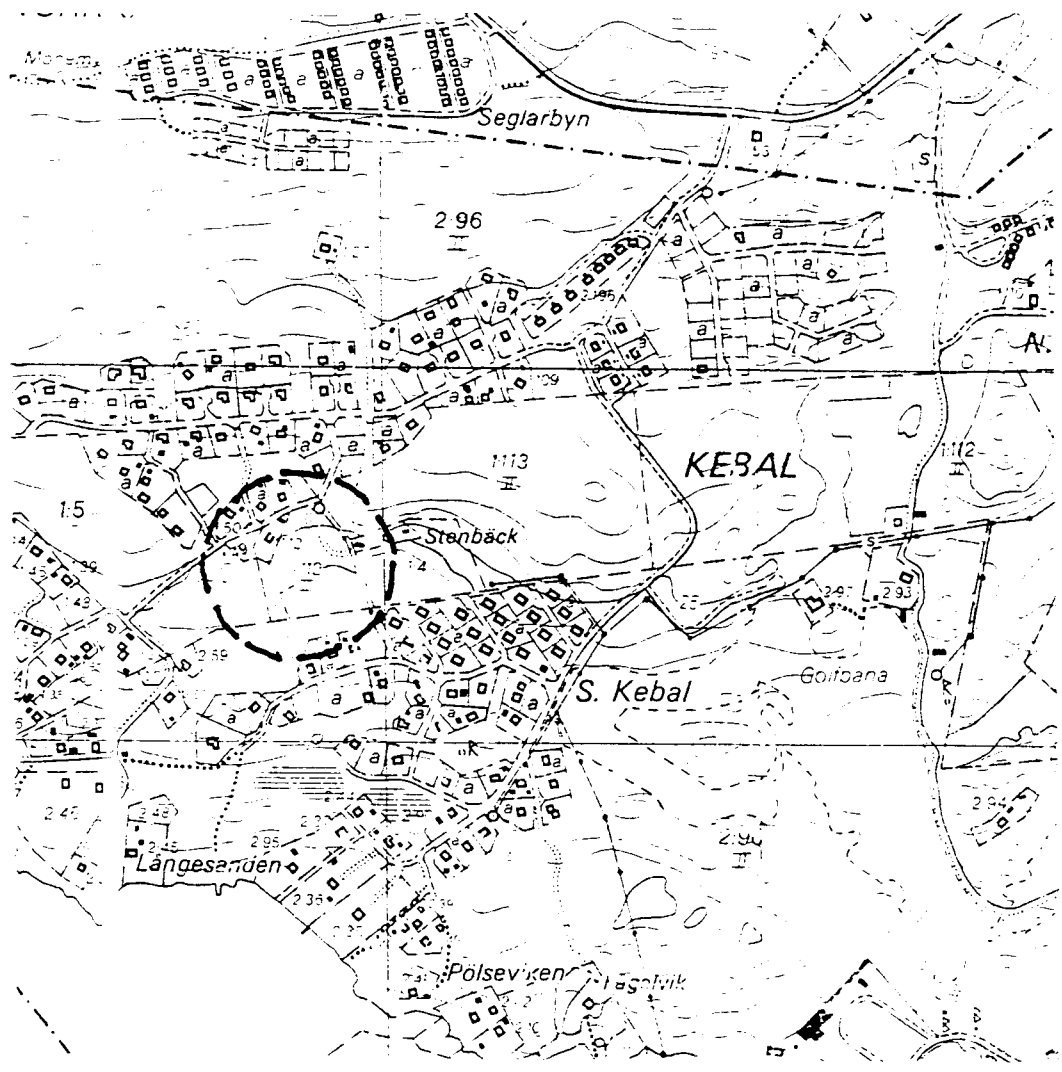


197/3



Antagandehandling

Antagen av KF 1997-04-17

Laga kraft 1997-05-21

Detaljplan för Kebab 1:12, 1:112 m. fl.

Strömstads kommun, Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Metria i Arvika

197/3

Detaljplan för Kebal 1:12, 1:112
i Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

95/MV006 27

Antagen av KF 1997-04-17
Laga kraft 1997-05-21

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

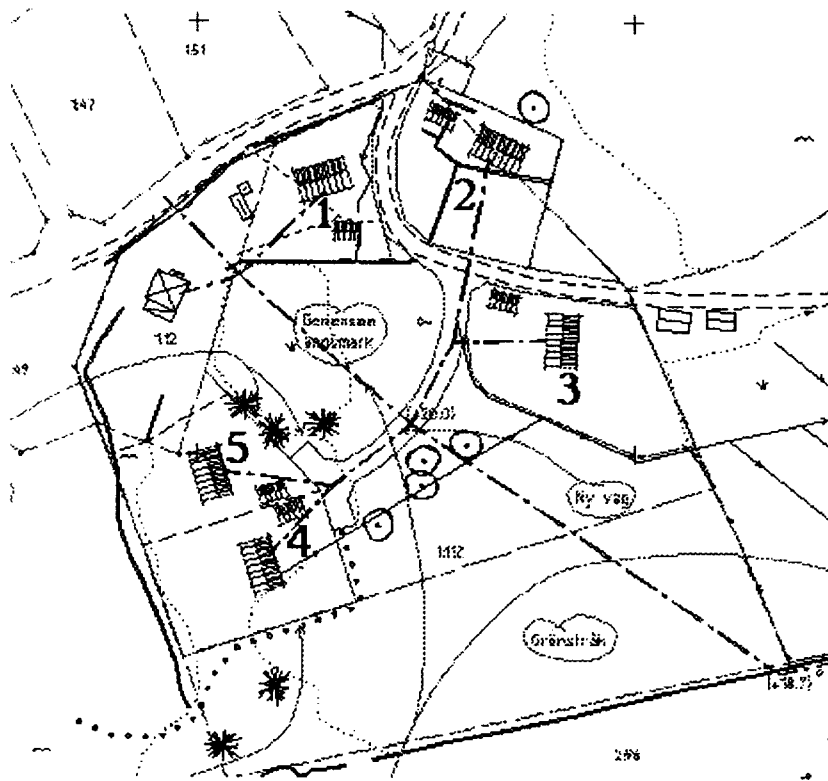
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- geoteknisk utredning

INLEDNING

En planbeskrivning har till uppgift att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redogöra för planens förutsättningar och syften. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är en klyvning av en fastighet, Kebal 1:112, Strömstads kommun, som möjliggör nylokalisering av fem bostadshus, enligt kartskiss nedan.



PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Kebals fritidsområde, ca 2 km nordväst om Strömstads tätort.

Area

Planområdets area är ca 1.3 hektar.

Markägare

Fastigheten Kebal 1:112 ägs till hälften av Agneta Carlsson och med en fjärdedel var av Anne-Marie Arnell och Åke Arnell. Roger Carlsson och Åke Arnell är beställare av detaljplanen.

Mark från fastigheten Kebal 1:113, som ägs av Strömstads kommun, ingår också i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området är av riksintresse för turism och friluftsliv. Förslaget innebär förtätning av tätortsnära bostadsbebyggelse och anses därför förenlig med markhushållningsreglerna 2 och 3 kap naturresurslagen.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Strömstad kommun anger området som fritidsbebyggelseområde. På grund av närheten till Strömstads tätort, golfbana och Seläters hamn har kommunen haft för avsikt att genomföra fördjupningsstudier för att undersöka möjligheterna till förtätning och utveckling av helårsboendet inom området förutsatt att VA-frågan får en tillfredställande lösning.

Den tilltänkta bebyggelsen tangerar en sammanhängande grönstruktur som löper i öst-västlig riktning. Grönområdet får inte byggas igen.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt, men angränsar till äldre byggplanområden för fritidsbebyggelse. Delar av planområdet (fastighet nr 2 på illustrationen) berör mark som idag omfattas av en detaljplan (BPL SKE-1770).

Program för planområdet

På uppdrag av Roger Carlsson och Åke Arnell har ett planprogram upprättats av lantmäteriet i Strömstad (1995-06-12). Till stöd för programmet gäller kommunens uttalande i ÖP om möjligheterna till förtätning och utveckling av helårsboendet inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

På fastigheten, söder om det äldre bostadshuset (1:12) finns utdikad före detta betesmark bevuxen med enstaka buskar; enar, rosenbuskar och fruktträd. Området sluttar svagt åt sydöst. I väster gränsar ängsmarken till ett tallbryn, som bortom plangränsen övergår i hållmark. Nordöstra delen av området utgörs av blandskog och stiger upp mot en bergplatå. Söder om ängen är området i dag tämligen sankt och bevuxet med sly- och blandskog.

Landskapsvård

Fastighetsägarna avser att genomföra landskapsvårdande åtgärder inom Kebal 1:112, såsom rensning av diken, borttagning av sly samt gallring av träd och buskar. Syftet är att behålla och på sikt utöka den befintliga ängsmarken fram till den planerade vägen. Grönområdet är sammanbundet med det gröna stråk som påtalats av kommunen. Sly- och blandskogen söder om vägen bör inte glesas ut för mycket till nackdel för vilt och häckande fåglar.

Inom området finns vackra, uppvuxna träd, särskilt tallar. De skall i möjligaste mån sparas. Tallbrynet som bildar en naturlig avslutning av ängsmarken i väster bibehålls.

Strövområden, rekreation

Vid den nya vändplatsen inrättas en gångstig förbi tomtplatserna upp till ett hållmarksområde med stora naturvärden och utsikt över havet.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar av området har genomförts. (Bohusläns Geoteknik AB 96-08-30). Med stöd av utredningen anser kommunen att bebyggelsen är genomförbar ur geoteknisk synpunkt. Endast inom tomtplats nr 3 kan svårigheter uppstå vid grundläggningen och inom tomten får inte göras uppfyllnader.

Vid större uppfyllningar (>1 m) bör kompletterande geoteknisk utredning utföras. Alla arbeten som innebär att markens läge höjs eller sänks kräver ett marklov enligt PBL 8:9

Området har bedömts utgöras av lågradonmark och inga särskilda byggnadsåtgärder behöver vidtagas.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom det aktuella området finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse

Tomterna förläggs så att det av kommunen påtalade grönstråket blir minst 70 meter brett och hamnar utanför plangränsen.

Planområdet är i dag obebyggt med undantag av ett äldre bostadshus (1:12). I övrigt är fritidsområdet tämligen tätbebyggt. Det är angeläget att tillkommande bebyggelsegrupper i skala och storlek ansluts till befintlig bebyggelse i området. För att skapa möjligheter till helårsboende och

samtidigt anpassa ny bebyggelse i storlek till den befintliga föreslås största byggnadsarea 125 kvm per tomt, lämpligen fördelad på en huvudbyggnad och uthusbyggnad. Dessutom tillåts förhöjt väggliv och inredd vind. Bebyggelsen skall i övrigt lokaliseras med hänsyn till tomtmarkens vegetation, terräng och ljusförhållanden för att på så sätt ta vara på områdets naturliga kvalitéer.

Plan- och bygglagen från 1987 ger möjlighet till bygglovbefrielse i vissa fall. I planen föreslås att bygglov inte krävs för uthusbyggnad på högst 25 kvm om medgivande erhålles från berörda grannar.

Utformning

Alltför breda hus med flack takvinkel bör undvikas då det ger ett klumpigt och ospänstigt intryck. Naturliga och beprövade byggnadsmaterial skall användas och lokala material prioriteras. Vad gäller utformningen i övrigt skall fastighetsägaren ges tämligen stor frihet. Med tanke på att bebyggelsen bildar grupper bör enhetlighet i volym och proportioner eftersträvas. Detaljer och övrig utformning kan dock med fördel varieras.

Utförande- och utformningsbestämmelser redovisas i planbestämmelserna.

Service

Planområdets service tillgodoses genom Strömstads tätort.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Saknas inom området.

Trafik och vägar

Den befintliga vägen genom planområdet bibehålls vad gäller sträckning, bredd och ytbeläggning. För tomtplatserna 3, 4 och 5 krävs en mindre vägutbyggnad med vändplats. Den nya vägens bredd blir ca 3.5 meter och belägges med grus. Vändplatsen skall kunna nyttjas av lastbil. Marken är i dag sank och viss utdikning krävs för att vägen skall få erforderlig bärlighet. Utbyggnad och skötsel av den nya vägen ombesörjs av fastighetsägarna, se vidare i genomförandebeskrivningen. Utfarter för nytillkommande bebyggelse mot Båtviksvägen undviks för att underlätta trafikföringen och öka säkerheten. Tomterna 1 och 2 har sina utfarter mot den befintliga vägen genom planområdet. Tomterna 3, 4 och 5 har utfarter mot den nya vägen. Parkering sker på tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen utreder för närvarande vatten- och avloppsfrågan i ett större område som även omfattar kringliggande bebyggelseområden. Från pumpstationen vid Gulfstream Club dras ett ledningsstråk med självfall till det aktuella planområdet och vidare

norrut för att ansluta ytterligare bebyggelseområden, se illustrationskartan. Ledningar dras fram en halv meter från tomtgräns varefter tomtägarna själva ombesörjer dragningen fram till huset.

Värme

Husen bör utrustas med vattenburet uppvärmningssystem och byggnadernas läge skall studeras med hänsyn till utnyttjandet av solenergi.

El

Elförsörjning till tomterna sker genom anslutning till befintligt elnät och bekostas av tomtägarna.

Avfall

De nya tomternas lokalisering gör att det finns anledning för fastighetsägarna att ordna gemensam plats för avlämning av hushållsavfall. I planen reserveras plats för detta invid Båtviksvägen. Även 1:4 och 1:49 kan delta om intresse finns.

Kommunen verkar för ökad sortering och återvinning av avfall. Enskild kompostering och avfallssortering reducerar den kommunala taxan med hälften. Lämpligen ordnas fraktioner för glas, papper och icke komposterbart avfall. Komposterbart material komposteras på den egna tomten.

Administrativa frågor

Kommunen förespråkar den korta genomföranden på 5 år. För sökandena är det däremot värdefullt att kunna utnyttja plan- och bygglagens möjlighet till 15-årig genomförandetid. Föreliggande förslag anger genomförandetiden 10 år.

Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar, stadsarkitekt
Erik Fredriksson, gatuchef

Arvika 1996-10-30

Lars Fernqvist

Lars Fernqvist
arkitekt SAR

Mia Hägg
arkitektstuderande CTH

REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats. Där revidering av text har gjorts är det markerat med en kantlinje.

Arvika 1997-04-17

Lars Fernqvist

Lars Fernqvist
arkitekt SAR