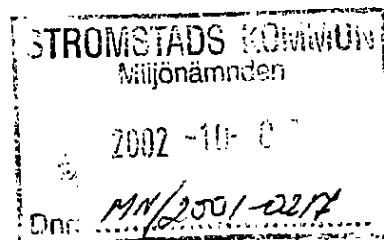


Tillägg till**PLANBESKRIVNING**

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hålkedalen 1:7 och samf. väg samt fastigheterna Hålkedalen 1:12-1:14 och 1:16-1:20, akt nr SKE-1175.

Antagen av MN 2002-04-25
Laga kraft 2002-05-29

**HANDLINGAR**

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den aktuella planen är en byggnadsplan för fritidsändamål från 1955. Planen är genomförd och bebyggd med fritidshus. Sedan planen upprättades och genomfördes har förhållandena förändrats och i dagsläget finns ett behov av att kunna anpassa bostäderna till hel- eller delårsboende. Byggnadsplanens bestämmelser om bl.a. byggnadsarea och byggnadshöjd är ett hinder för en sådan anpassning. Dispensansökningar har inkommit under senare år där miljönämnden beslutat om anstånd med avgörandet om lov till dess att ändring av planen genomförs. I syfte att skapa förutsättningar för helårsboende ändras därför planbestämmelserna på det sätt som beskrivs nedan. Ingen ändring föreslås av själva plankartan utan endast av de bestämmelser som är kopplade till kartan. Planändringen omfattar den del av planen som ligger öster om allmän väg 176 och söder om infartsvägen till Hålkedalen, se nästa sida. De delar av planen som undantagits i ändringen har särskilda förutsättningar som gör dem mindre lämpade för den aktuella utökningen av byggrätten. Den ena bostadstomten väster om allmänna vägen är mycket trång och bedöms inte rymma den aktuella utökningen, den andra tomten är formellt sett en industritomt. I den undantagna norra delen av planen är en utökning av byggrätterna inte lämplig med hänsyn till landskapsbilden.

Eftersom planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan (se nedan) och länsstyrelsens granskningsyttrande, och är av begränsad betydelse samt saknar intresse för allmänheten, bedöms planändringen kunna handläggas med enkelt planförfarande och att programskede kan undvaras. Planändringen är inte heller av den karaktären att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. De miljökonsekvenser som kan uppkomma beskrivs nedan under "störningar".

PLANDATA

Planområdet är beläget ovanför Starekilen, strax söder om Strömstad tätort. Gällande byggnadsplan omfattar ett fyrtiotal tomter med tillhörande grönområde. Det sistnämnda ligger kvar på fastigheten Hålkedalen 1:7. Alla tomter utom två ligger öster om allmän väg 176. Tomterna inom planområdet är i enskild ägo. Planområdet omfattar ca 17 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

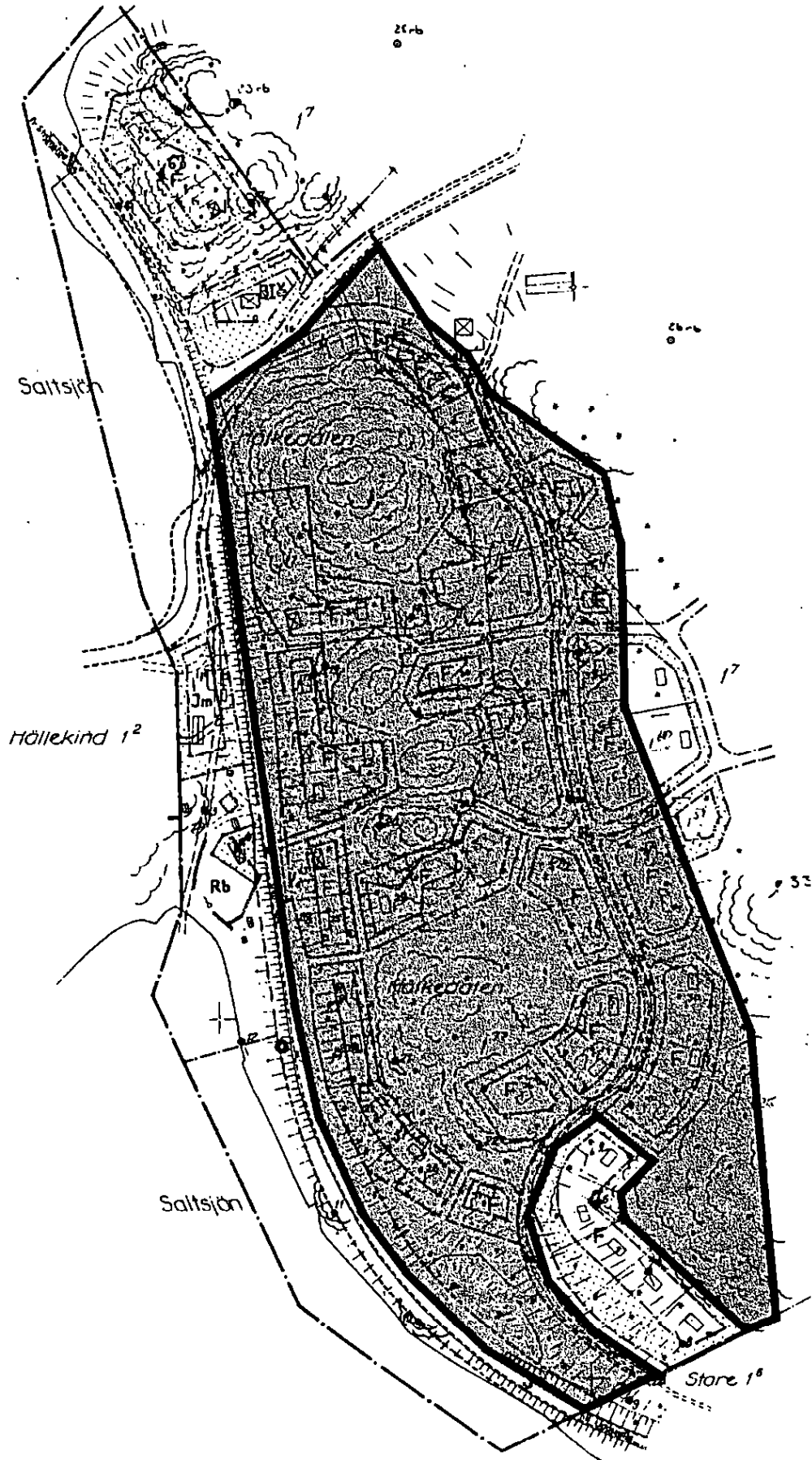
I kommunens översiktsplan anges följande för det aktuella området:

- Förtättningsmöjligheter inom bef. bostadsbebyggelse
- Befintlig och tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät

Planområdet ligger inom område av riksintresse för turism och friluftsliv.

Detaljplaner, förordnanden

Utdrag från plankarta för byggnadsplan för del av fastigheten Hålkedalen 1:7 och samf. väg samt fastigheterna Hålkedalen 1:12 - 1:14 och 1:16 - 1:20, akt SKE-1175, återfinns nedan. Den del av planen som omfattas av ändringen är gråtonad på kartan nedan.



Gällande byggnadsplanebestämmelser:

§ 1. Inledande bestämmelser

Inom med **F** betecknat område får icke uppföras byggnad, vars användande påkalat anläggandet av avloppsledning.

För planområdet äga bestämmelserna i 97§ byggnadsstadgan tillämpning i den mån ej annat nedan föreskrivas.

§ 2. Byggnadsplaneområdets användning

Med **B** eller **F** betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Med **Jm** betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Med **Rb** betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

§ 3. Mark, som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4. Byggnadssätt

Å med **B** eller **F** betecknat område skola huvudbyggnad uppföras fristående.

§ 5. Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats, som omfattar med **F** betecknat område, får endast en huvudbyggnad uppföras med en byggnadsyta av högst 60 kvm. Byggnadsnämnden må dock medgiva, att därutöver ett uthus uppföres med högst 15 kvadratmeters byggnadsyta, därest detsamma utföres på sådant sätt och med sådan placering, att det väl sammansmälter med terrängen.

§ 6. Våningsantal och antal lägenheter

Å med **Iv** betecknat område får huvudbyggnad uppföras med högst en våning jämte inredd vind och inrymma högst två bostadslägenheter.

Å med **F** betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning och icke inrymma mer än en lägenhet. Uthus får icke inredas för bostadsändamål.

§ 7. Byggnads höjd

Å med **F** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus icke till större höjd än 2,5 meter.

Å med **Iv** eller **Jm** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 5,6 respektive 4,0 meter.

§ 8. Taklutning

Inom med **F** betecknat område får byggnads yttertak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående planbestämmelser upphävs och ersätts av de bestämmelser som finns redovisade under tillägg till planbestämmelser, sidan 9-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringens omfattning

Ändringen utförs i form av ett tillägg som omfattar samtliga planbestämmelser som är kopplade till den berörda delen av planen. Alla planbestämmelser ändras inte men för att underlätta framtida hanteringen upprättas nya bestämmelser som helt ersätter de ursprungliga för den berörda delen av planen. De nya bestämmelserna, som utgör ett tillägg till planen, finns på sidan 9-10.

Planen har också kompletterats med en varsamhetsbestämmelse som hänvisar till text och bild under rubriken Byggnadskultur och gestaltning nedan. De utökade byggrätterna får inte utnyttjas på ett sådant sätt som förändrar områdets karaktär så som den beskrivits i det avsnittet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för turism och friluftsliv. Då de förslagna förändringarna inte påverkar mark som är allmänt tillgänglig påverkar de heller inte förutsättningar för turism eller rörligt friluftsliv.

Geoteknik

Områdets geotekniska förhållande kan karaktäriseras som stabila med mycket berg i dagen eller med tunna jordlager av morän. I västra delen av planområdet ligger den yttersta raden av hus på mark med en relativt kraftig lutning mot väster. Några problem med släntstabilitet har inte registrerats för den befintliga bebyggelsen där men med hänsyn till topografin bör stabilitetsanalyser ändå utföras vid nybyggnation.

Utförande med hänsyn till radonrisker regleras i nybyggnadsbestämmelserna och säkerställs dessutom genom en planbestämmelse med lydelsen:

Byggnader skall utföras radonsäkert.

Bebyggelse

De nya planbestämmelserna innebär för den berörda delen av planen, sammanfattningsvis:

- att den tillåtna byggnadsarean ökas från 60+15 kvm till 120+30 kvm
- att den tillåtna byggnadshöjden ökas från 3,5 m till 4,0 meter för huvudbyggnad
- att uthus får inredas för bostadsändamål
- att tillåten taklutning ändras från högst 30 grader till mellan 27 och 35 grader
- ingen förändring av byggrätternas läge. Avvikelser prövas av Miljönämnden i samband med bygglov.

Definitioner och förklaringar av byggnadsarea och byggnadshöjd återfinns i genomförandebeskrivningen. Den ökade byggnadshöjden möjliggör enplanshus med förhöjda väggliv.

Tillåten taklutning ligger inom ramarna för traditionella takfall. För att undvika fasader av flervåningskaraktär i suterränglägen finns en bestämmelse medtagen som förbjuder suterrängvåningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Från sjösidan domineras området av det storskaliga landskapet och växtligheten. Bebyggelsen underordnar sig i storlek och inte minst i sin placering naturlandskapet, se bild nedan. Bebyggelsens form- och färgspråk är varierat. Trähus med sadeltak i rött eller svart är karaktäristiskt för området, i exponerade lägen sällan i mer än en våning och utan dominerande fönsterpartier. Husen är genomgående varsamt placerade på sina tomter och med stor hänsyn tagen till närbelägna grannar.



Naturmiljö

Planändringen bedöms inte påverka naturmiljön då byggrätternas utbredning inte ändras. En positiv effekt uppstår om förändringen skyndar på en förbättring av områdets avloppssituation. På sikt bör det leda till att bostadsområdets utsläpp av närsalter till Hålkedalskilen och Starekilen minskar.

Störningar

Eventuella störningar föranledda av planändringen begränsas till sådana som har med utsikt och perspektiv mellan närbelägna tomter att göra. Att den tillåtna byggnadshöjden ökas kan skapa försämrade utsiktsförhållanden på några tomter.

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.

Närheten till allmän väg 176 innebär att en del fastigheter är utsatta för buller från vägtrafiken. I princip är detta ett problem bara för den yttersta, västligaste, raden fastigheter utmed allmänna vägen. Vid ombyggnad av bostadshuset till helårsboende bör buller från vägtrafiken understiga 55 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats och 30 dB(A) inomhus. Planen kompletteras därför med en bestämmelse med detta syfte. Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren, vid mera omfattande ombyggnation eller vid nybyggnation, måste använda fastigheten på ett sådant sätt att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller inte överskrids. För vissa fastigheter kan det handla om att sätta upp ett bullerdämpande plank eller att flytta uteplatsen till den sida som ligger från vägen. Enligt Vägverkets beräkningar är följande fastigheter i dagsläget utsatta för vägtrafikbuller som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer: Hålkedalen 1:12-1:14, 1:19-1:21 och 1:25. Beräkningen är baserad på en årsdygnstrafik på 4150 fordon. Prognosen framåt i tiden är att trafiken på väg 176 kommer att minska avsevärt när Strömstads nya infarter från väg E6 är klara.

Vägar och kommunikationer

Planområdets vägar är enskilda och inrättade som gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna. Vägarna förvaltas av Hålkedalens vägsamfällighet. En ändrad användning av fastigheter från fritids- till permanentbostäder kommer att leda till ett ökat vägslitage och en ökad trafik i korsningen med allmänna vägen. En fritidsfastighet med normal användning har beräknats ge upphov till ca 600 ton trafik per år och en permanentbostad ca 1800 ton, alltså tre gånger så mycket. Av de fastigheter som omfattas av planändringen är idag endast någon enstaka utnyttjad för helårsboende. Om möjligheterna att bosätta sig året runt utnyttjades fullt ut skulle trafiken från och till området alltså öka trefaldigt, från ca 24.000 ton per år till ca 70.000 ton per år. Detta scenario är emellertid realistiskt annat än på mycket lång sikt.

Planändringen har vidare aktualiserat en förbättring av anslutningen till allmänna vägen. Kommunen ska säkerställa att åtgärderna genomförs i samband med att nya planområden ansluts till utfarten. Anslutningen mot väg 176 ska höjas för att minska lutningen från allmänna vägen och in mot Hålkedalen. Siktförhållandena för utfarten är tillfredställande. Sikten är viktig inte minst med tanke på att GC-vägen mot Strömstad går på andra sidan allmänna vägen, och att övergångsställe saknas.

Busshållplats mot Strömstad finns i direkt anslutning till Hålkedalsvägens anslutning till allmänna vägen. Reguljära bussar går ca en gång i timmen under morgon och eftermiddag på vardagar, tillkommer s.k. flextrafik med ytterligare turer efter beställning.

Vatten och avlopp

En förutsättning för att de ändrade planbestämmelserna skall kunna utnyttjas av fastighetsägarna är att fastigheten är ansluten till en kommunal VA-anläggning. De fastigheter inom den berörda delen av planen som i dagsläget inte är anslutna är de som gråtonats på nedanstående karta. Dessa fastigheter behöver alltså ansluta sig till det kommunala VA-systemet innan den utökade byggrätten kan utnyttjas. Dagvatten får inte anslutas till det kommunala avloppssystemet.

