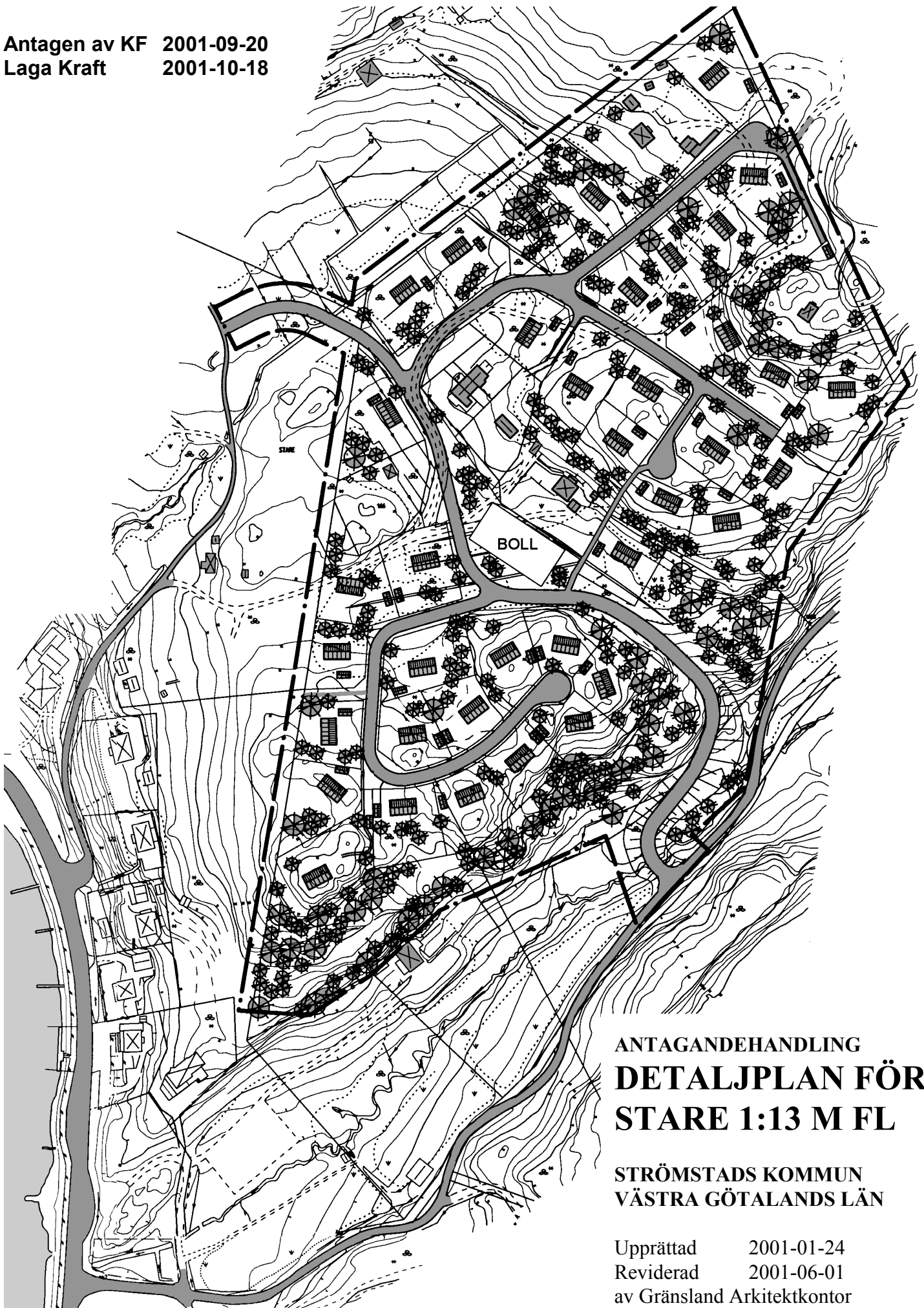


Antagen av KF 2001-09-20
Laga Kraft 2001-10-18



ANTAGANDEHANDLING
**DETALJPLAN FÖR
STARE 1:13 M FL**

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad 2001-01-24
Reviderad 2001-06-01
av Gränsland Arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stare 1:13 m fl

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att åstadkomma nya tomter för enbostadshus. Samtliga tomter ges utformning och storlek anpassad för helårshus. Tillfartsväg till planområdet anordnas söderifrån via Tjärndalsvägen. Befintlig väganslutning mot väg 176 inom planområdet omvandlas till gång- och cykelväg. Hela planområdet ska anslutas till kommunalt avloppsnät. Vägar inom planområdet utformas så att viss framtida expansion norr om planområdet medges.

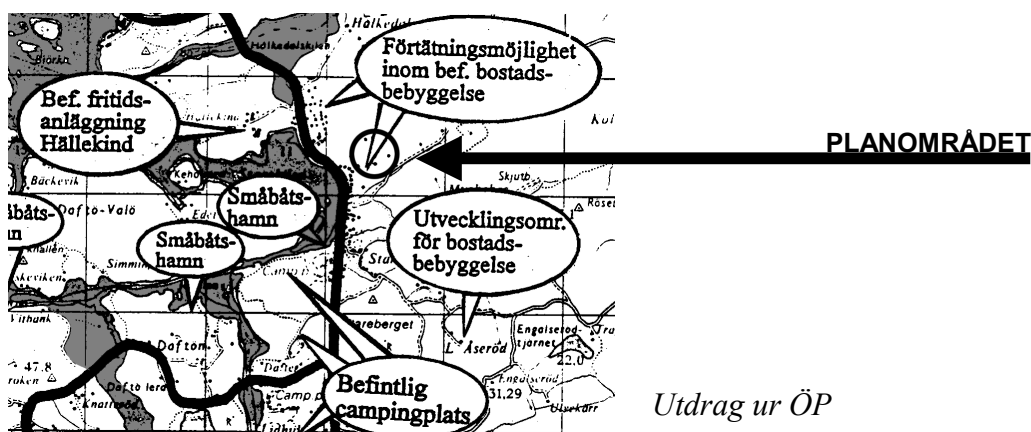
Området skall byggas ut etappvis. Utbyggnaden kräver att delar av fornlämningsområdena slututgrävs, dvs. fynden avlägsnas och dokumenteras. Etappindelning är anpassad till de avgränsningar som gjorts av fornlämningsområdena.

PLANDATA

Planen omfattar fastigheten Stare 1:13 samt mark fram till befintlig väg mot Tjärndalen. Planområdets areal är ca 7,7 HA.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I gällande översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1998-06-25, finns Stareområdet med under "Förslag till fördjupningsstudier", karta U8, södra kustområdet. Som kommunalt mål anges: att utreda möjligheten till komplettering av bostadsbebyggelsen.



Utdrag ur ÖP

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 4 kap.

Detaljplaner, förordnanden

Detaljplan saknas inom området. Planområdet ligger inte inom strandskydd..

Program för planområdet

Planprogram upprättat 1997-12-15 av Kustlinje Arkitekter har godkänts av Miljönämnden.

Programmet angav följande punkter:

- Hela planområdet ska anslutas till kommunalt avloppsnät.
- Högst 20 bostadstomter med direktutfart får anordnas på samma lokalgata.
- Planområdet ska innehålla minst en grönyta som är möjlig för bollspel, ca 20 x40 m.
- Allmän plats, dvs vägar och grönytor, ska förvaltas av nybildad samfällighetsförening för området.
- Samtliga nya tomter bör ges storlek och byggrätt anpassade för helårshus. Nya tomter bör vara minst 1000 m². Exploateringsgrad och utformning ska prövas närmare i planarbetets inledning.
- Befintlig väg i planområdet omvandlas till gång- och cykelväg i den västra delen. Ny infart till området anordnas söderifrån. Nya vägar utformas så att passage medges norrut och österut för bilar (och i förekommande fall skogsmaskiner).

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.”

Planområdet ligger inom område som är anges som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Den mark som berörs i föreliggande plan är idag mestadels skogsmark med ringa avkastning. Värdet för friluftslivet är begränsat. Marken kan tas i anspråk för en utveckling av tätortens bostadsbebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1997-04-23, § 55. Förelåg ansökan om plantillstånd och förslag till planprogram. MN beslutade att godkänna planprogrammet och att översända programmet till KS, Vägverket och Länsstyrelsen för samråd.

MN 1997-06-11, § 89. Förelåg två alternativ för väganslutning till planområdet. MN beslutade att ställa sig bakom förslaget till utfart mot Tjärndalsvägen enligt alt 2, att utfartsmöjlighet mot Tjärndalsvägen även skall beredas för fastigheterna norr om planområdet.

MN 1998-02-04, § 7. Förelåg reviderat planprogram. MN beslutade att sökanden på egen bekostnad ges möjlighet att upprätta förslag till detaljplan; att MN beslutar om samråd när handlingar föreligger; att detaljplaneavtal skall tecknas.

MN 1998-06-24, § 112. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras.

MN 2000-06-15, § 180. Förelåg samrådsyttranden; beslut om arkeologisk förundersökning 99-09-03; skrivelse ang. avslutandet av arkeologisk förundersökning 99-11-03; förslag till ändrade planhandlingar daterade 00-05-13; följebrev från planförfattaren ang. inlämnat planförslag. MN beslutade att fortsatt samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras med ändrade planhandlingar; att planavtal skall tecknas med Roland Berndtsson AB; att fastighetsförteckningen skall ajourföras.

MN 2000-12-19, § 331. MN beslutade att godkänna samrådsredogörelse daterad 2000-12-19, att frågan om busshållplats för skolbarn skall beskrivas i exploateringsavtal, att exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och Tjärndalens samfällighetsförening, mellan kommunen och exploatören samt mellan kommunen och Vägverket, att exploateringsavtalen skall vara underskrivna innan kommunfullmäktige antar planförslaget samt slutligen att utställning enligt 5 kap 23 § PBL skall genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger bakom väg 176 från vattnet sett. Närmast vägen reser sig berget brant. Där marken flackar ut ligger planområdet, som går från höjdkurvorna +22 till +38. Fyra högre partier med berg i dagen, delar upp området. Mellanliggande mjukmark är trädbevuxen eller består av tidigare odlad mark som fortfarande är öppen.

Geotekniska förhållanden

De brantare partierna är berg i dagen. Mot söder, med dess branta ravin mot bäcken invallas mjukmarken av berg. Skredrisker finns ej i området. Ingen bebyggelse läggs i partier där lokala stabilitetsproblem kan uppkomma. Vägen upp till området går från en bäckfåra och upp i en ravin med mjukmark mellan berg. Vid projektering och byggande av denna väg ska eventuell risk för sättningar på uppfyllda partier beaktas.

Byggnader på berg grundläggs med torpargrund eller platta på mark. Inom planområdet kan finnas områden med förhöjd radonrisk. Sedan 1990 regleras gränsvärden för bostäder i nybyggnadsreglerna, särskild planbestämmelse behövs ej. I samband med grundläggning av bostadshus skall radonstrålningens omfattning fastställas. Vid byggande med platta på mark bör radonmätning utföras efter att uppfyllnad med sprängsten skett.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning för hela planområdet har utförts av Bohusläns Museum under hösten 1999. Slutrapporten är inte färdig ännu, men ett preliminärt skriftligt utlåtande finns.

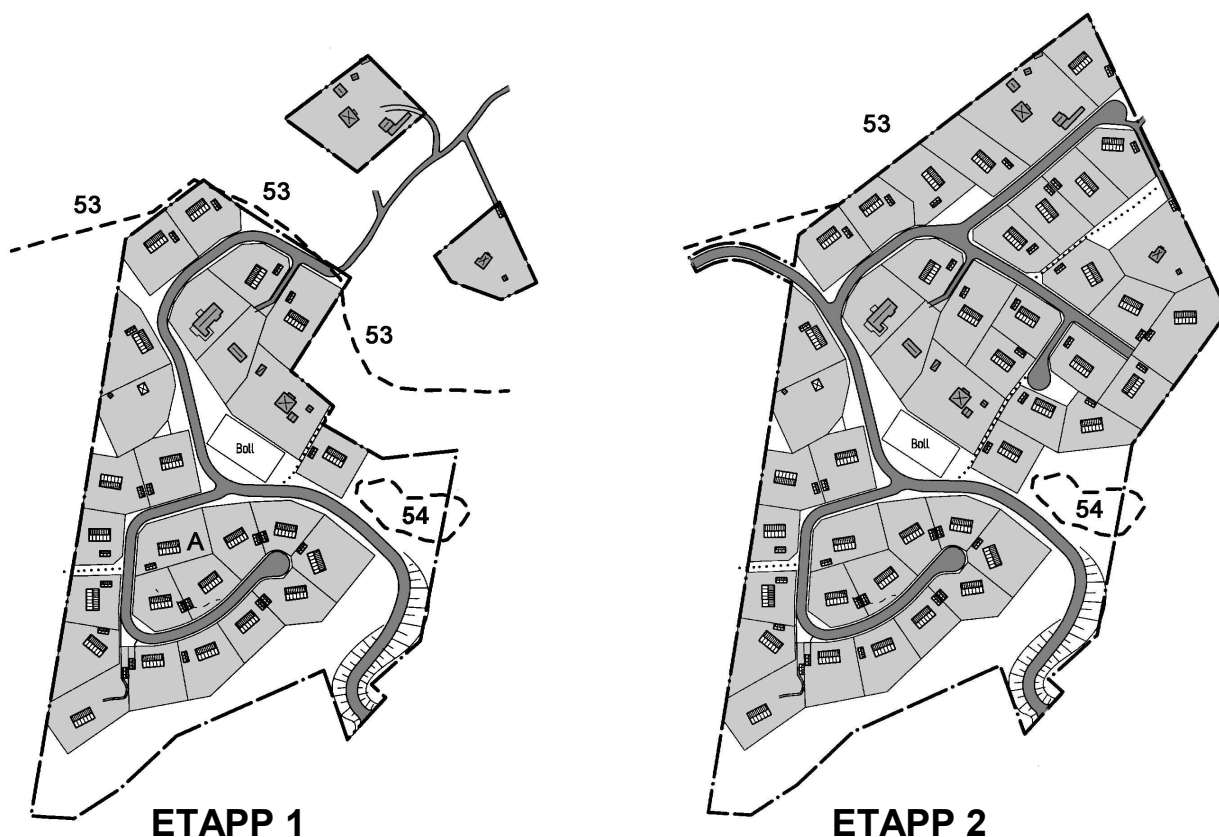
Två stenåldersboplatser har funnits registrerade sedan tidigare i anslutning till planområdet. Boplat 53 nordväst om planområdet och nr 54 inom planområdet. Den arkeologiska förundersökningen har syftat till att närmare bestämma områdenas avgränsning och innehåll.

Det visade sig att boplat 53 hade en omfattning som sträckte sig långt in i aktuellt planområde. Boplat 54 däremot hade en mer begränsad omfattning och kan indelas i två delområden.

Fynden härrör från yngre stenålder och möjligen även bronsålder. På nr. 54 framkom två områden skilda åt med ungefär 75 m. Det mellanliggande området utgörs av sankmark vilken utdikats och använts som åker under slutet av artonhundratalet. De två kvarstående områdena inom nr 54 har bättre jordmån och ligger i anslutning till bergskanter. Inom båda dessa områden fanns lämningar efter fasta eller tillfälliga boplatser.

Fornlämning 53 sträcker sig in över hela norra delen av planområdet. Fynden är även här koncentrerade till sandjorden i dalsänkorna mellan bergen.

Bohusläns museum har redovisat kartor med preliminär ny avgränsning av fornlämningsområdena. I samråd med museet har hela detaljplanen omarbetats och en etapputbyggnad har villkorats till arkeologiska slututgrävningar för planområdet.

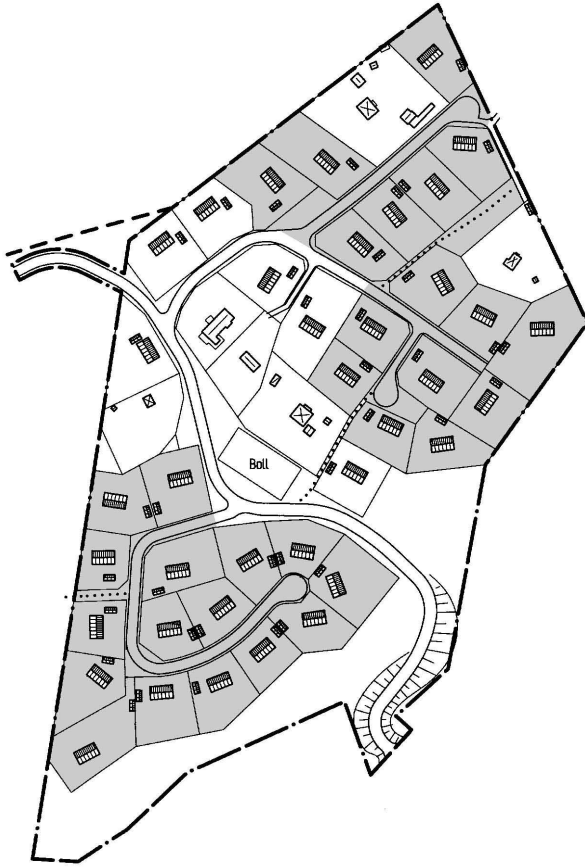


I en första etapp slututgrävs västra delen av fornlämningsområde 54 (vid A i den vänstra bilden). Fornlämningsområde 53 lämnas orört – de befintliga fastigheter som ligger inom detta område nyttjar befintlig väg.

I etapp 2 slututgrävs även fornlämningsområde 53 i den del som ligger inom planområdet.

Den del av område 54 som ligger i anslutning till infartsvägen skall inte röras.

Bebyggelse, krav på arkeologisk utgrävning



De nuvarande fornlämningsområdena har fått en ny preliminär avgränsning av Bohusläns museum. Detaljplanekravet om arkeologisk utgrävning omfattar för säkerhets skull ett större område än den preliminära avgränsningen (gråtonade ytor på bilden till vänster).

Bebyggelse, användning

Tillåten användning är bostadsändamål för alla tomter. Samtliga tomter är till storlek och placering utformade för att medge helårsbostäder. Beroende på terrängen varierar tomtstorlekarna mellan ca 750 m² och 1650 m².

Bebyggelse, utformning

Planbestämmelser angående fasadmaterial och taklutning följer gängse standard för nya villaområden i kommunen. Tillåten husplacering begränsas i huvudsak av de krav som ställs ang. sikt och utfart mot gata och av brandavstånd. Exempelvis medges i flera fall att huvudbyggnad placeras 2 meter från gatan – på så sätt kan tomten utnyttjas bättre utan att det blir negativt för omgivningen, särskilt om gatan ligger mot norr.

Hushöjden är begränsad till en våning. Såsom plansystemet är utformat innebär detta även att vindsinredning och källare på vissa villkor kan medges, se genomförandebeskrivningen.

På 7 tomter medges dessutom en souterrängvåning. Denna souterrängvåning får vara högst 100 m². Avsikten med är att ge frihet att antingen bygga i ett plan om högst 120 m² eller med souterräng och 100 m² per plan.

Uthus får placeras närmare gräns, efter grannes medgivande. Den som först bygger uthus närmare gränsen än 4,0 m måste bygga i brandklassat utförande, se genomförandebeskrivningen.

Service och kommunikationer

På sommaren finns livsmedelsbutik vid Lagunens Camping ca 1 km söder om planområdet. Avståndet till skolor och övriga affärer i Strömstad är ca 3 km. Gång- och cykelbana finns utbyggd längs västsidan av väg 176, från planområdet och in till Strömstad. Busshållplats där också skolbussen stannar finns i direkt anslutning till utfarten mot väg 176. Vintertid trafikerar sträckan med 12-14 bussturer per dag. Avståndet till busshållplatsen från planområdets mitt är ca 600 meter.

Tillgänglighet

Vissa av tomterna ligger i kuperad terräng. Höjdskillnad från gata och fram till bostadsentré uppgår till 3 meter på de mest kuperade tomterna. Tillgänglighet på dessa tomter är beroende av var man placerar garage på tomten. På samtliga tomter kan full tillgänglighet uppnås med normala lutningar för körväg.

Lek och rekreation, Naturmiljö

Centralt i området finns ett större plant område som kan nyttjas för en bollplan (PARK på plankartan). Idag lutar marken ca 2 meter mot norr där bollplanen är inritad. Ytan ligger i sin helhet på mjukmark som ska arkeologiskt slututgrävas. Återställande efter slututgrävning bör utföras genom en sänkning av marken mot söder, så att en naturlig slänt om ca 2 m bildas i den södra delen. Övriga områden som anges som NATUR i planen är mark som bör undantas från bebyggelse av hänsyn till landskapsbilden.

Området närmast vattnet är ianspråktaget av väg 176 och av bostadstomter längs slutningen öster om vägen. Planområdet ligger avskilt från strandområdet och övervägande delen saknar visuell kontakt med strandområdet och sjön. Inga särskilt värdefulla biotoper finns inom planområdet. Barriäreffekt för växt- eller djurliv uppstår inte.

Gator och Trafik

Utanför planområdet

Tjärndalsvägen, som ska användas som utfart mot väg 176 ska breddas till 5,5 meter inkl stödremsa. Utfarten mot väg 176 måste höjas 2-3 dm. Siktförhållandena för utfarten är tillfredställande. Åtgärder utanför planområdet ska säkerställas genom exploateringsavtal, se genomförandebeskrivningen.

Inom planområdet

Infartsväg till planområdet från Tjärndalsvägen och fram till första tomten ska maximalt ha lutning 1:10. Bredden ska vara 6,5 m inkl stödremsa, samt belagd med asfalt eller motsvarande. Övriga lokalgator ska göras 5,5 m breda, inkl. stödremsa, samt kan vara grusade. Vägbredder anges som en bestämmelse på plankartan.

Område betecknat "GC-VÄG" på plankartan är befintlig väg som stängs av för biltrafik och i framtiden nyttjas enbart för gång- och cykeltrafik. Fastigheter utanför planområdet, närmare väg 176, berörs inte av denna ändring. De kommer precis som idag att kunna nyttja vägen som körväg fram till sin fastighet. I planen har även plats för en väg reserverats norrut från planområdet. Syftet är att skapa förutsättningar för nya bostäder även norr om den aktuella planen.

Anslutning mot norr

Det område i nordväst där beteckningen "LOKALVÄG" står på plankartan är inte avsett att byggas ut i samband med genomförandet av denna plan. Avsikten är att planmässigt reservera möjlighet för fastigheter norr om planområdet att nyttja väganslutningen mot Tjärndalsvägen. Från kommunens sida skulle ett sådant krav uppkomma om man vill stycka av nya fastigheter norr om föreliggande plan.

Vatten och avlopp

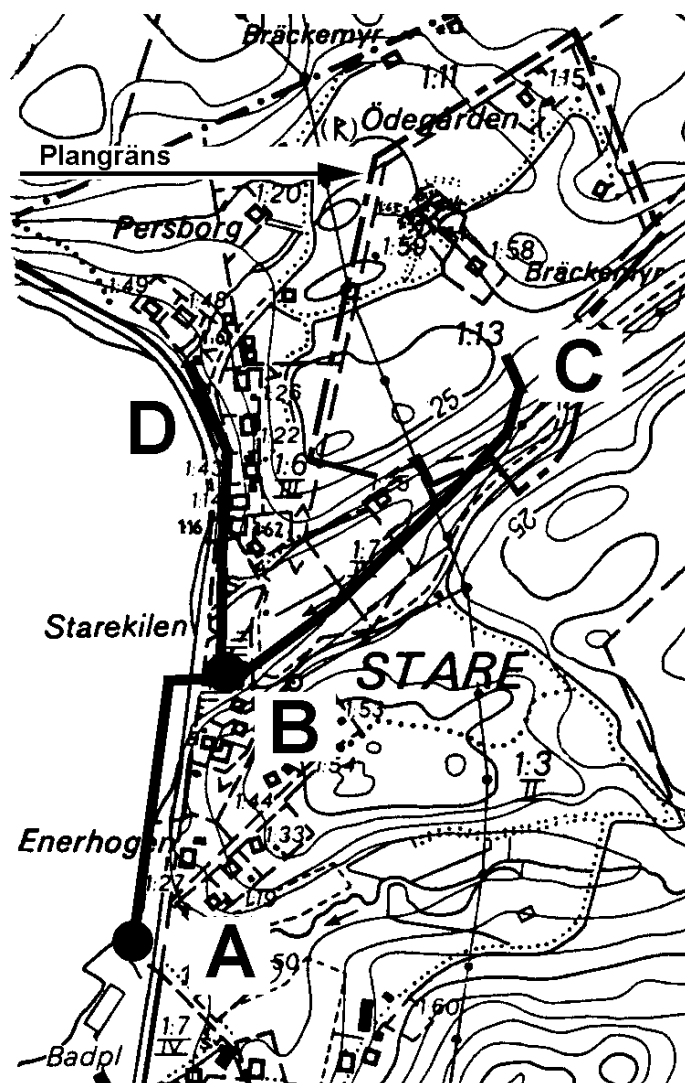
Hela planområdet ska anslutas till kommunalt VA-nät. Anslutning kan ske vid pumpstation norr om Lagunens Camping, se nedan. Dimensionering av huvudledningen upp till området sker med hänsyn till framtida bebyggelseutveckling ovanför planområdet.

Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet kommer även att innebära att fastighetsägarna längs med 176:an norr om utfarten från Tjärndalsvägen kan anslutas till kommunalt VA. En sådan anslutning kan ske enligt två olika principer:

1. Fastighetsägarna anlägger själva VA-ledning fram till kommunal anslutningspunkt.
2. Kommunen anlägger VA-ledning fram till tomtgräns.

Dagvatten

Området byggs med separat dagvattennät. Dagvattnet ska så långt det är möjligt återföras till kringliggande mark.



Figur 1.
Princip för VA-anslutning.

Anslutning till kommunens nät sker vid punkt A.

Planområdet ansluts via infartsväg vid C.

Om intresse finns kan även fastigheter längs väg 176 vid D anslutas via gemensam anslutningspunkt vid B.

VA-anslutning vid D är ingen nödvändig konsekvens av planen. Däremot ges här en möjlighet att ansluta till kommunalt VA-nät.

Värme

Bebyggelse för helårsbruk ska förses med vattenburet uppvärmningssystem.

El

Plats för ny transformator reserveras genom E-område centralt i planområdet. Befintlig högspänningsledning genom västra delen av planområdet måste kablas, se genomförande-beskrivningen.

Tele

Det aktuella området genomkorsas av tre stycken kablar varav två är långdistanskablar. Planförslaget har bearbetats så att långdistanskablar inte ligger på tomtmark. Befintlig stolplinje genom planområdet kablas, se även genomförande-beskrivningen.

Avfall

Sophantering löses på respektive fastighet. För närvarande är inte någon miljöstation inom planområdet aktuellt, en sådan bör placeras där den betjänar fler fastigheter.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen.
Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Samrådshandlingarna är gjorda av Björn Richardsson, Gränsland Arkitektkontor, på uppdrag av markägaren Roland Berndtsson.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar	Stadsarkitekt, Strömstads Kommun
Håkan Hagström	Räddningschef, Strömstads Kommun
Erik Fredriksson	Gatuchef, Strömstads Kommun

REVIDERING

Efter utställning har planen reviderats på följande punkter:

- Genomförande-beskrivningen har kompletterats med uppgifter om ansvar för markavvattning samt att kommunen kommer att överta driftansvaret för VA-nätet inom planområdet
- Möjlig väganslutning vid Stare 1:68 flyttas norrut mot gränsen till 1:67.
- E-område för transformator flyttas längre från fastigheten 1:66

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-01-24

Reviderad 2001-06-01



Björn Richardsson
Arkitekt