



DETALJPLAN FÖR NORD-KOSTER 1:59 M FL

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor 2001-05-31
Antagen av KF 2001-10-18
Laga kraft 2001-11-19

Antagen av KF 2001-10-18

Laga kraft 2001-11-19

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Nord-Koster 1:59 m fl, Strömstads Kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att åstadkomma nya tomter sydväst om lotsutkiken på Nordkoster.

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.”

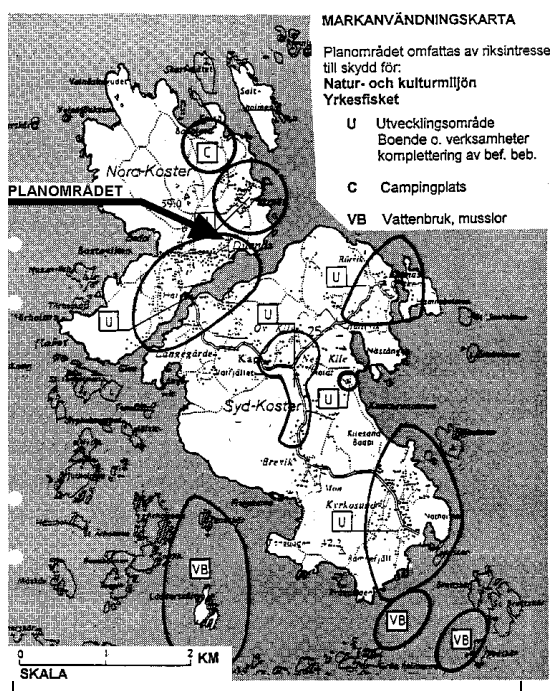
Bebyggelsen enligt planförslaget är en komplettering av öns tätbebyggelse och överensstämmer med översiktsplanen.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 1,6 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kosteröarna antogs av KF 1995-12-14.

Föreliggande planområde ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse, se bild t.v.

För utvecklingsområde R7 - Kostersundet - anges krav på detaljplan vid förändrad markanvändning. Område R11 är Lotsutkiken. För R11 anges som rekommendation att utkiken skall bevaras alternativt återställas i ursprungligt utförande.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för turism och friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 4:1-3 §§, riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt MB 3:6 samt riksintresse för kulturminnesvården enligt MB 3:6. De delar av planområdet som ligger utanför gällande detaljplan omfattas av förordnande för landskapsskydd enligt MB 7 kap. Delar av planområdet ligger inom strandskydd, se sidan 8.

Bebyggelsen enligt planen innebär en förtätning i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte innebära någon påtaglig skada för riksintressena för turism, friluftsliv eller naturvården.

De två tomterna på berget innehar en särställning. Berget väster om lotsutkiken är en värdefull utsiktspunkt som är tillgänglig för allmänheten. Denna möjlighet får inte förhindras. Tomtplacering och totalhöjd för dessa två tomter har därför studerats ingående, med bl.a. provutsättning och inmätning av höjder och tomthörn. Se även under "Byggnadskultur och gestaltning".

Detaljplaner, förordnanden



Sydvästra delen av planområdet ligger inom en gällande detaljplan från 1959.

Området norr om den feta svarta linjen undantogs från fastställelse.

Program för planområdet

Ett planprogram, upprättat av Gränsland Arkitektkontor 1999-10-26, har varit utsänt för samråd under januari-februari 2000.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1999-12-16, § 280. Förelåg planprogram. MN beslutade att programsamråd skulle hållas med kommunstyrelsen och länsstyrelsen.

MN 2000-04-06, § 107. Förelåg samrådsyttranden. MN beslutade att länsstyrelsens yttrande skall beaktas; att de tre tomterna norr om lotsutkiken skall utgå; att lotsutkiken skall skyddas som kulturbyggnad (Q); att lotsutkikens utbredning på marken skall utgöra dess tomt, att övrig mark inom Nord-koster 1:208 (Lotsutkikens nuvarande fastighet) skall utgöra allmän platsmark; att samrådshandlingar skall upprättas.

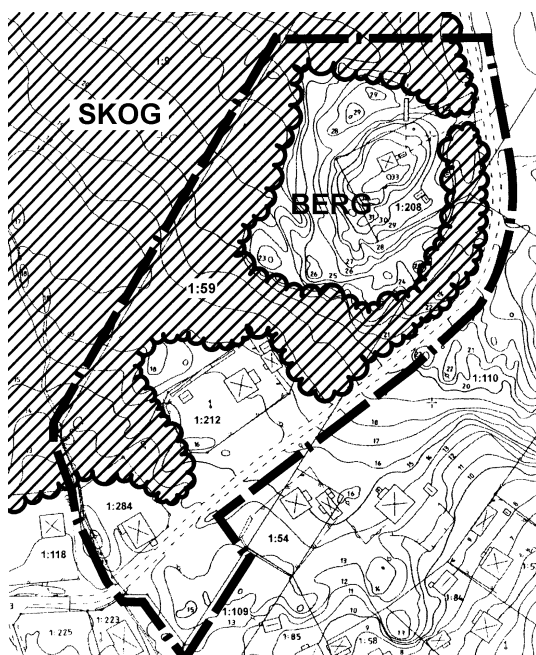
MN 2000-06-15, § 179. Förelåg skrivelse från Göran Lyth med utredningskiss, dat. 00-04-25, och fotomontage (tomterna på berget). MN beslutade att låta upprätta samrådshandlingar med utredningskissen som underlag; att allmän plats inom planområdet skall utgöra samfällid mark.

MN 2000-11-09, § 296. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att samråd enligt PBL 5:20 skulle genomföras efter att förslaget ändrats enligt arbetsutskottets önskemål.

MN 2000-05-17, § 153. Förelåg samrådsredogörelse. MN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen och att utställning enligt PBL 5:23 skulle genomföras.

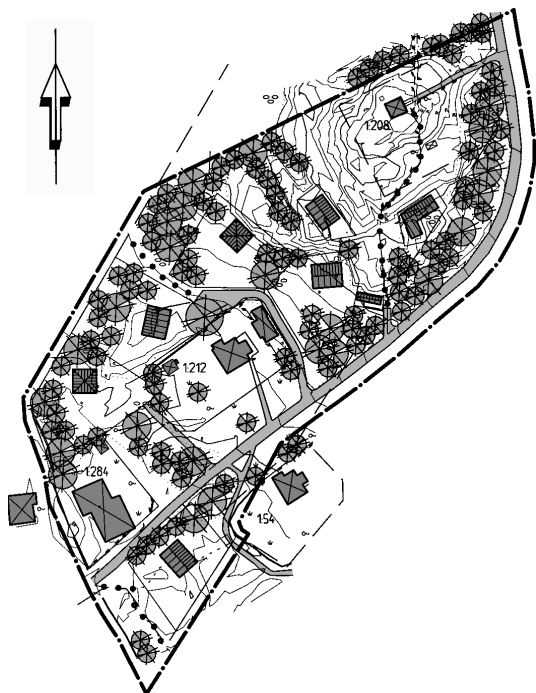
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation



Den här kartan från planprogrammet visar fördelningen mellan skog, berg och annan öppen mark inom planområdet.

(plangränsen i norr har flyttats söderut i föreliggande samrådsförslag)



I bearbetningen efter programskedet har följande ändringar utförts:

Större andel av skogen sparad. Ingen ny bebyggelse eller tomtmark tillåts gå fram till stora vägen.

Mot nordväst avslutas både körväg och tomtmark c:a 20 m väster om fastighetsgräns för att säkerställa att naturmark och träd sparas i det avsnitt som, p.g.a. flackare berg, är synligt för den som står väster om lotsutkiken.

Planillustrationen visar skogspartier inom plan som ligger på allmän plats (NATUR) samt enstaka träd som kan förväntas bli sparade inom tomtmark

Geotekniska förhållanden

Marken består av berg i dagen på de brantare partierna. I de flackare låglänta delarna består marken av morän och block. Inga skredrisker förekommer. Planområdet är karterat av SGU. Området ligger inte inom riskområde för förhöjda radonhalter. I övrigt regleras utförande med hänsyn till radonrisker i nybyggnadsbestämmelserna.

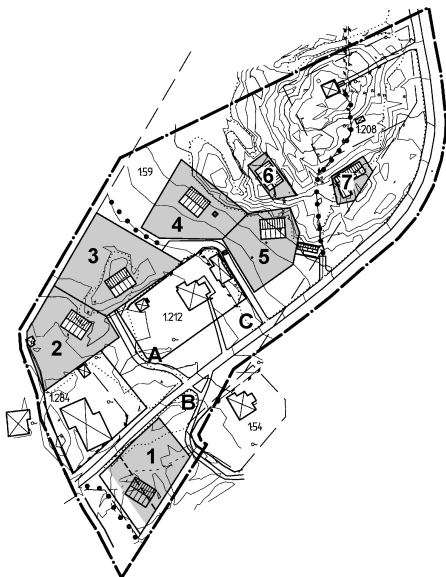
Fornlämningar

En arkeologisk utredning inom planområdet har utförts av Bohusläns Museum under april 2001. Inom området grävdes 12 provgropar och 9 maskinschakt. I två av provgroparna fanns enstaka svallade flintor. Övriga gropar var tomma. I tre av schakten, i planområdets nordvästra del, påträffades ett flertal fynd av flinta, samt en kokgrop (tomt 2). Fynden är f.n. inte daterade, men bör ligga inom tidsavsnittet yngre delen neolitikum / äldre bronsålder – järnålder. Vid tomt 4 påträffades en grop. Bristen på klarläggande indikationer om denna lämningens funktion är skäl till att inte ge den fornlämningsstatus.

Några utgrävningar på fastigheten 1:284 har inte utförts. Då fastigheten gränsar till det område där de flesta fynden påträffades finns anledning att föreskriva kontakt med museet innan bygglovs- eller marklovspliktiga åtgärder påbörjas inom denna fastighet. På plankartan anges därför en särskild administrativ bestämmelse a₁ om detta.

Resultatet av den arkeologiska utredningen har framgått i en slutanmälan daterad 01-04-23, och kommer att redovisas i Bohusläns museums rapportserie. Några hinder för bebyggelse enligt planförslaget kvarstår inte, enligt muntlig uppgift från Bohusläns museum.

Då lämningarna inom planområdet uppvisat en begränsad omfattning och utsträckning finns inte tillräckliga skäl att registrera fornlämning inom denna del av området. Det bör dock noteras att utanför plangränsen nordväst om tomt 2 och 3 finns stor sannolikhet att påträffa fornlämningar.



Tomtnummering

Bebyggelse, användning

För alla tomter utom lotsutkiken medges endast bostadsändamål. Planlagstiftningen medger inte att man särskiljer fritidsändamål och helårsändamål. Samtliga tomter, utom de på berget, är anpassade för helårsbebyggelse.

För lotsutkiken anges användningen Q vilket innebär att alla former av användning som tillgodoser kravet på ett bevarande av byggnaden är tillåtna.

Bebyggelse, utformning

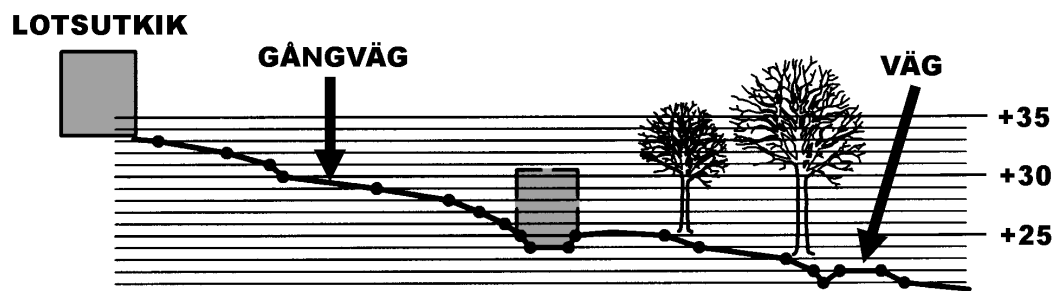
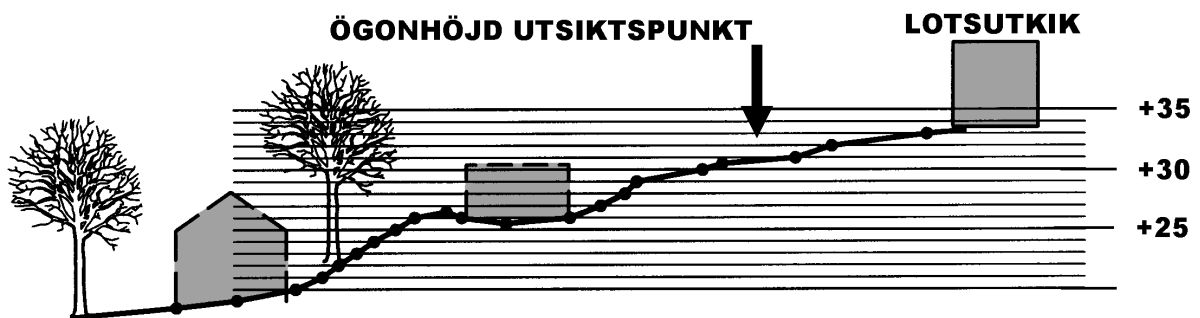
För de större villatomterna medger planen byggrätter anpassade för traditionell helårsbebyggelse. Detta gäller för befintliga tomter, samt de nya tomterna 1, 3 och 5.

För tomterna 2 och 4 anges en planbestämmelse som föreskriver byggande med flackare tak (14-22°). För dessa tomter önskar markägaren bygga upp föra byggnader inspirerade av Joseph Franks 30-talsvillor. Samråd har skett med Bohusläns Museum och kommunen angående om detta kan vara en lämplig utformning med hänsyn till den omgivande bebyggelsen. Slutsatsen blev att eftersom kringliggande bebyggelse också är från olika tidsepoker kan detta vara möjligt. Dock bör detta bara medges för två tomter och inte för tomter närmast vägen. För tomterna 2 och 4 anges totalhöjd (nock) vilket innebär att även traditionella hus i en våning medges.



Förebilden

De två tomterna på berget (6 och 7) har starkt begränsade byggrätter. Utsiktsförhållanden och att byggnaderna inte ska avteckna sig mot horisonten har varit styrande faktorer. För de två byggrätterna på berget anges högsta totalhöjd (nock) eftersom detta är den viktigaste höjden att reglera.



De nya byggrätterna anges med gråtonade ytor avgränsade med streckade linjer.



Fotomontage med tomt nr 7.



Fotomontage med tomt nr 6.

Service

Nordkoster har helårsöppen affär och post. Avståndet till affären är ca 500 m, till Västra bryggan ca 500 m.

Tillgänglighet

Samtliga tomter, utom lotsutkiken och de två nya på berget, kan anordnas med full tillgänglighet för rörelsehindrade fram till bostadsentré.

Byggnadskultur och gestaltning

Nya byggnader, se under utformning.

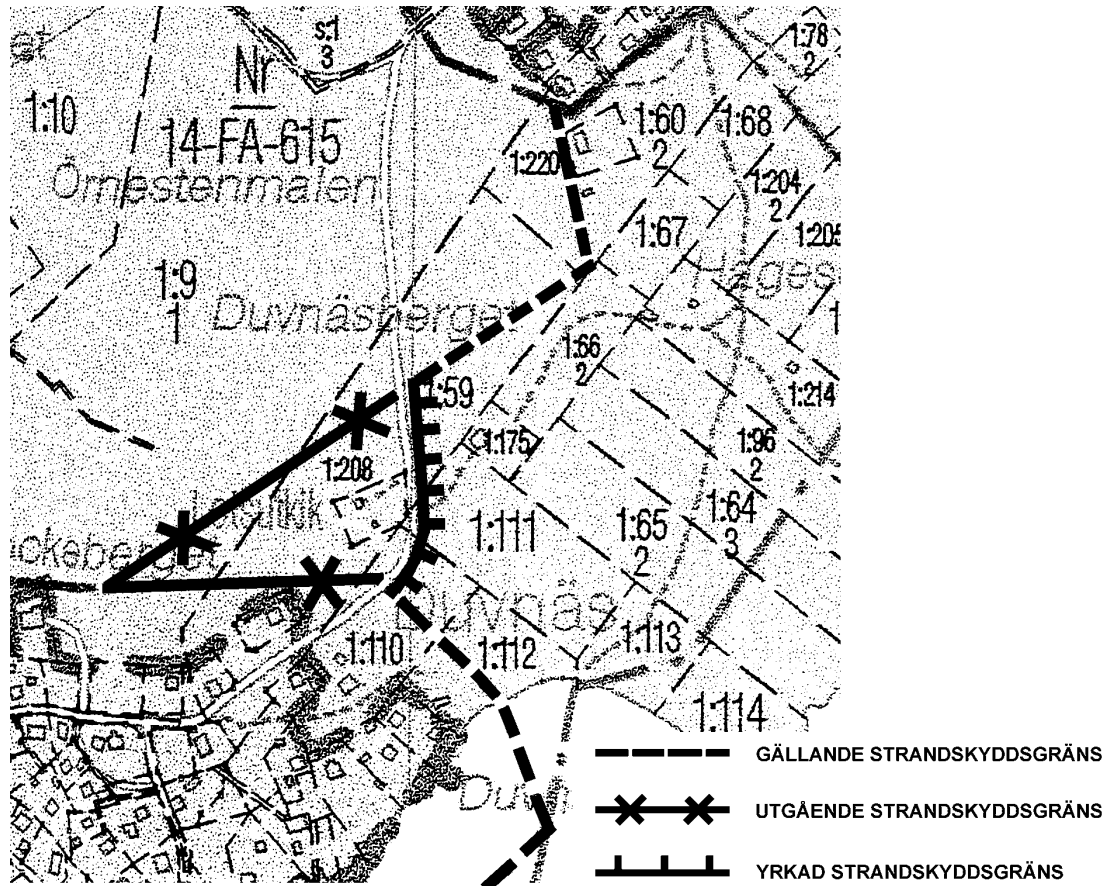
För lotsutkiken innebär planen ett krav om exteriört bevarande samt rivningsförbud. Byggnaden är påbyggd en våning under första halvan av 1900-talet. På senare tid har byggnaden tilläggsisolerats utvändigt samt försetts med ny träfasad. Det karaktäristiska för byggnaden är dess form, färg och den oregelbundna fönstersättningen. Det är dessa karaktärsdrag som ska bevaras. Något krav på bevarande i antikvarisk mening och knutet till en viss tidsepok föreligger alltså inte.

Lek och rekreation

Inga särskilda lektytor på allmän plats behövs inom planområdet.

Naturmiljö

Nuvarande strandskyddsgräns har ingen förankring till topografi eller naturförhållanden. Förklaringen till den märkliga formen är att det berörda området ligger i gränsen mellan det generella strandskyddet på 300 meter från stranden och gällande detaljplan i söder. Strandskyddet föreslås bli upphävt inom planområdet, dvs. vägen till Vättnet skall utgöra ny strandskyddsgräns. Kommunen kommer under utställningsskedet att ansöka om upphävande av strandskydd enligt bilden nedan.



Gator och Trafik

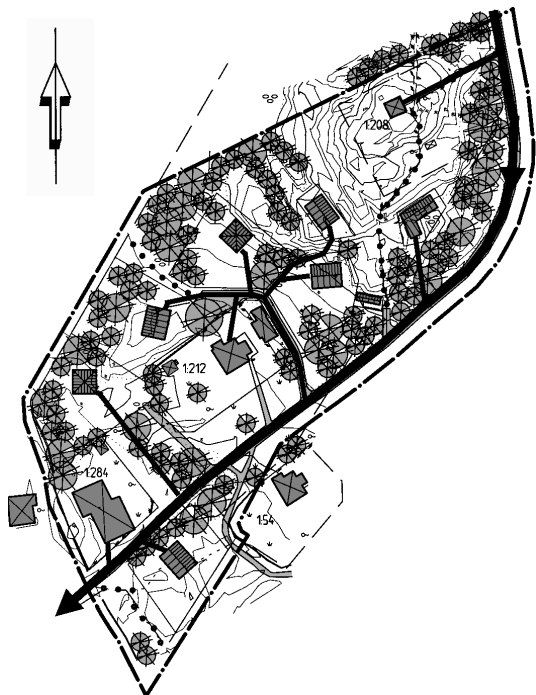
Nya lokalvägar görs grusade och minst 2,5 m breda.

Störningar

Planen föranleder inga restriktioner angående störningar. Gällande miljökvalitetsnormer enligt MB för SO₂ och Pb kommer inte att överskridas. Gränsvärden för NO₂ som gäller fr.o.m. 2005-12-31, kommer inte att överskridas. Grundbelastningen i området är låg. Bebyggelse enligt detaljplanen ger låga tillskottshalter.

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. För att minimera ingreppen i naturen dras ledningarna i ett par fall över tomtmark. Rätten att lägga dessa ledningar säkerställs genom u-områden på plankartan. Ansvarsfördelning för byggande och drift av VA-ledningar redovisas i genomförandebeskrivningen.



VA-principritning

Värme

Bostadshus skall förses med vattenburna uppvärmningssystem.

EI

E-område för ny transformatorstation finns centralt i planområdet.

Avfall

Sophämtning sker vid respektive tomt. De tre tomterna på berget (inklusive lotsutkiken) har uthus, för bl.a. sopkärl, placerade på tomtlotter i anslutning till vägen, se genomförande-beskrivningen.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Gränsländ Arkitektkontor på uppdrag av markägaren, Göran Lyth. Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Ulf Karlsson

Projektingenjör, Strömstads Kommun

Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor 2001-05-31

Redaktionell ändring av texten i avsnittet Fornlämningar har utförts 2001-08-30.

Björn Richardsson

Björn Richardsson
Arkitekt