

Antagen av MN 2001-10-25
Laga kraft 2001-12-06

ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN KEBAL NORRA 1:3 M FL Akt SKE-1443

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad 2001-09-06
Reviderad 2001-10-15
av Gränsland Arkitektkontor

Tillägg till **PLANBESKRIVNING**

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Kecal Norra 1:3 m fl, akt nr SKE-1443.

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den aktuella planen är en byggnadsplan för fritidsändamål från 1964. 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.

Planändringar med detta syfte genomförs i ett sammanhang för följande byggnadsplaner inom Kecalområdet: SKE-1177, SKE-1188, SKE-1407 och SKE-1443. Samtliga dessa planer gränsar till varandra och har liknande ursprungsbestämmelser.

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 i Kecal-området, strax norr om Strömstad tätort. Gällande byggnadsplan omfattar ett sextiototal tomter för fritidsändamål och en för barnkoloni samt tillhörande grönområde. Det sistnämnda ligger kvar på fastigheten Kecal 2:96, tidigare Kecal Norra 1:3. Tomterna inom planområdet är i enskild ägo. Planen omges av andra byggnadsplaner för fritidsändamål. Planområdet omfattar ca 18 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och bestämmelser

I kommunens översiktsplan anges följande kommunala mål för det aktuella området:

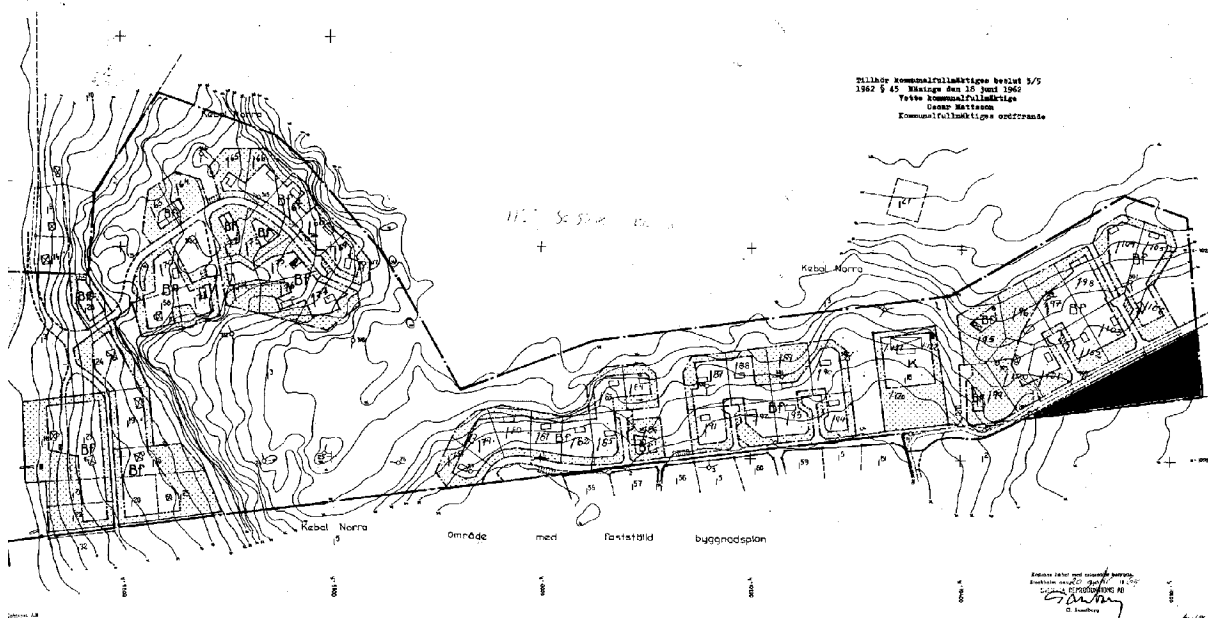
- Stödja ett permanent boende
- Utbyggnad av gång- och cykelväg till Strömstad
- Området skall anslutas till kommunens VA-nät
- Detaljplaner med fritidsbebyggelse kan ersättas med byggrätter för permanentboende på initiativ från de boende.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för turism och friluftsliv. Havet närmast stranden i den utsträckning den ligger inom djupintervallet 0-6 meter är av riksintresse för fisket.

Inom planområdet finns fornlämning nr 840; Jättegrytor med namn. Fornlämningen ligger inom parkmark och påverkas ej av planändringen.

Detaljplaner, förordnanden

Ett utdrag från gällande plankarta för byggnadsplan för del av fastigheten Kebal Norra 1:3 m fl, akt SKE-1443, återfinns nedan. Det svarta området är sedan tidigare undantaget från planen och omfattas ej av denna planändring.



Gällande byggnadsplanebestämmelser:

§ 1. Inledande bestämmelser

Inom planområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.

§ 2. Byggnadsplaneområdets användning, byggnadssätt och våningsantal.

Med **Bf** betecknat område får användas endast för bostadsändamål och får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående och i högst en våning.

Med **K** betecknat område får användas endast för barnkoloniändamål.

§ 3. Mark, som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4. Tomtplats storlek

Å med **Bf** betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 kvadratmeter.

§ 5. Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats

Inom tomtplats å med **Bf** betecknat område får endast uppföras en huvudbyggnad, innefattande bostadsdel om högst 60 kvadratmeters byggnadsyta och uthusdel om högst 15 kvadratmeters byggnadsyta. Byggnadsnämnden må dock medgiva, att uthusdelen utföres som friliggande byggnad om högst 15 kvadratmeters byggnadsyta,, därest detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av området.

§ 6. Antal lägenheter

Å med **Bf** betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en lägenhet. Friliggande uthus, som uppföres med stöd av undantagsbestämmelserna i § 5 får icke inredas för bostadsändamål.

§ 7. Byggnads höjd

Å med **Bf** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter och friliggande uthus icke till större höjd än 2,5 meter.

Å med **K** betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.

§ 8. Taklutning

Byggnads yttertak får 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 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringens omfattning

Ändringen utförs i form av ett tillägg som omfattar samtliga planbestämmelser som är kopplade till plankartans olika områden. Alla planbestämmelser ändras inte men för att underlätta framtida hanteringen upprättas nya bestämmelser som helt ersätter de ursprungliga. De nya bestämmelserna, som utgör ett tillägg till planen, finns på sidan 7.

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.

Den mark som i planens utlagts som PARK är fortsättningsvis att betrakta som allmän plats; NATUR

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. Vattenområdet utanför stranden i den del som ligger i djupintervallet 0-6 meter är av riksintresse för fisket (grunda bottnar). Dessa påverkas heller inte primärt av förslaget. En positiv effekt uppstår om förändringen skyndar på en förbättring av områdets avloppssituation. På sikt bör det leda till att bostadsområdets utsläpp av närsalter minskar.

Geoteknik

Områdets geotekniska förhållande kan karaktäriseras som stabila med mycket berg i dagen eller med relativt tunna jordlager av moränkaraktär. Några problem med släntstabilitet har så vitt känt inte förekommit i området. Utförande med hänsyn till radonrisker regleras genom en planbestämmelse och i nybyggnadsbestämmelserna.

Bebyggelse

De nya planbestämmelserna innebär sammanfattningsvis:

- att den tillåtna byggnadsarean ökas från 60+15 kvm till 180 kvm
- att den tillåtna byggnadshöjden ökas från 3,0 meter till 4,7 meter för huvudbyggnad och från 2,5 meter till 3,5 meter för uthus.
- att uthus får inredas för bostadsändamål
- att tillåten taklutning ökas från högst 30 grader till mellan 27 och 35 grader

- ingen förändring av byggrätternas läge. Avvikelser prövas av Miljönämnden i samband med bygglov.
- Att området för barnkoloniändamål utgår och anpassas till befintlig bebyggelse som är bostadshus.

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 utbredningen inte ändras.

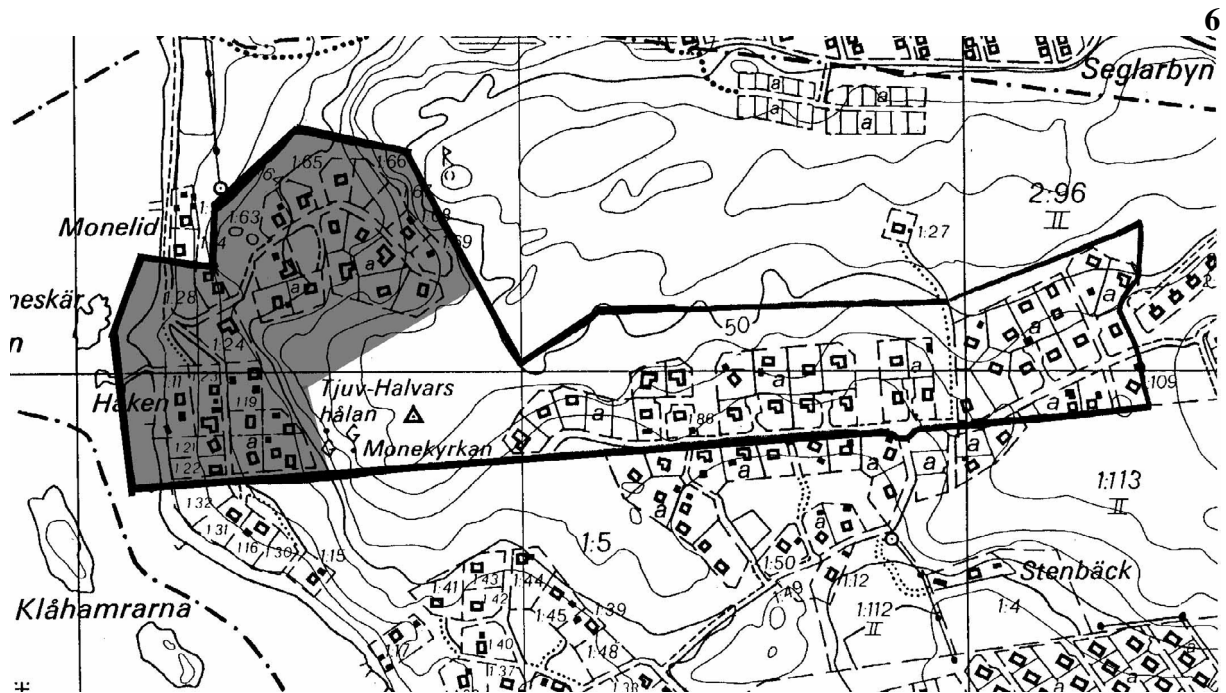
Störningar

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. Störningar av den nämnda typen får dock en tomtägare inom ett tätbebyggt område normalt sett tåla.

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

En förutsättning för att de ändrade planbestämmelserna skall kunna utnyttjas av fastighetsägarna är att fastigheten är ansluten till en kommunal VA-anläggning. Inom planområdet så saknar fastigheterna inom det skuggade området på nedanstående karta i dagsläget kommunal avloppsanläggning, övriga är anslutna. Dagvatten får inte anslutas till det kommunala avloppssystemet.



Administrativa frågor

Fastighetsägarna är, liksom tidigare, huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planen får en ny genomförandetid som är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Ulf Karlsson

Kretsloppsavdelningen, Strömstads Kommun

REVIDERING

Förslag till ändring av detaljplan 2001-09-06 har efter samråd kompletterats med följande planbestämmelse:

Radon

Byggnader skall utformas radonskyddade

Användning av vattenområde

Den mark som på plankartan utlagts som allmän plats; park och som ligger inom befintligt vattenområde ska vara öppet vattenområde.

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-09-06

Reviderad

2001-10-15

Martin Kvarnbäck

lantmätare

Tillägg till **PLANBESTÄMMELSER**

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Keбал Norra 1:3 m fl, akt nr SKE-1443.

Följande planbestämmelser utgör ett tillägg till planen som ersätter samtliga de ursprungliga bestämmelserna. Planändringen omfattar hela planen. Plankartan med beteckningar gäller vidare utan ändring.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Inom område betecknat med **Bf** eller **K** gäller följande för markens användning:

Marken får bebyggas med bostäder

Inom varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

Den totala byggnadsytan inom varje tomt får inte överskrida 180 kvm.

Huvudbyggnad får inte uppföras med en högre byggnadshöjd än 4,7 meter och en högre totalhöjd än 7,5 meter.

Suterrängvåning är inte tillåten.

Uthus får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter och en högsta totalhöjd av 5,0 meter.

Uthus får inredas som gäststuga

Byggnads yttertak skall ha en taklutning mot horisontalplanet mellan 27° och 35°.

Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare.

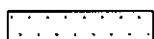
Byggnader skall utformas radonskyddade

Vid prövning av bygglov skall särskild hänsyn tas till områdets och bebyggelsens särdrag, vilken beskrivits på sidan 5 i planbeskrivningen, under Byggnadskultur och gestaltning.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

Den mark som på plankartan utlagts som allmän plats; park och som ligger inom befintligt vattenområde ska vara öppet vattenområde.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens nya genomförandetid är 5 år och gäller från det att planändringen vunnit laga kraft.

Bygglov får inte ges för om- eller tillbyggnad förrän fastigheten är ansluten till kommunal VA-anläggning.

Inom med **Bf** eller **K** betecknat område får fastigheter inte bildas med en areal som understiger 1000 kvm.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg till den aktuella byggnadsplanen upphävs samtliga planbestämmelser § 1- § 8. De upphävda bestämmelserna finns redovisade på sidan 3 i planbeskrivningen.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Kebab Norra 1:3 m fl, akt SKE-1443, Strömstads kommun

Antagen av MN 2001-10-25

Laga kraft 2001-12-06

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

| | |
|---------------------|----------------|
| MN beslut om samråd | 2001-04-19 |
| Plansamråd | Maj 2001 |
| Underrättelse | September 2001 |
| Antagande | Oktober 2001 |
| Laga kraft tidigast | November 2001 |

Handläggning

Planen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28. Planändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. En notering/stämpel med följande lydelse påförs plankartan: Denna detaljplan har ändrats genom beslut 2001-10-25. Se akt 1486-P36.

Motsvarande planändring genomförs parallellt för intilliggande planer SKE-1177, SKE-1188, och SKE-1407.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har gått ut. Hela planen inklusive tillägget får en ny genomförandetid på 5 år. Tiden börjar löpa när planändringen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen har liksom tidigare enskilt huvudmannaskap.

Genomförande

När planändringen vunnit laga kraft kan fastighetsägaren ansöka om bygglov för om- och tillbyggnader. Under förutsättning att de åtgärder för vilka bygglov söks inte strider mot den ändrade planen, och att fastigheten är ansluten till kommunal VA-anläggning, beviljas bygglovet och åtgärden kan påbörjas. Bygglov söks hos Miljönämnden, Strömstads kommun, telefon 0526-19000. Blankett för bygglov kan hämtas på kommunens hemsida; www.stromstad.se

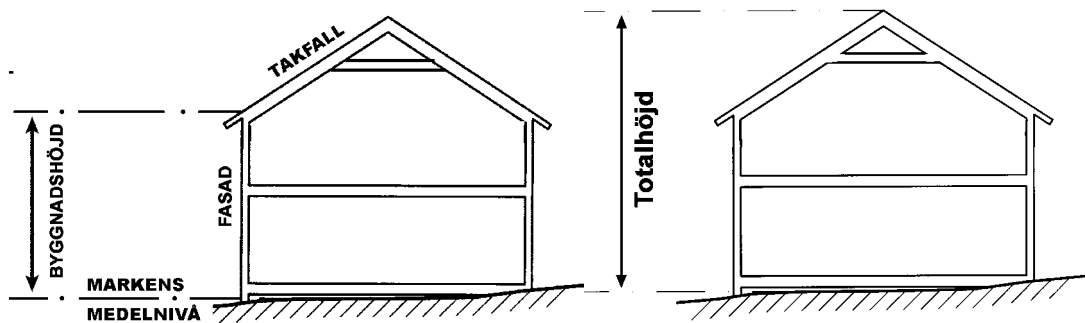
I samband med bygglovsprövningen uttas en planavgift enligt kommunens taxa.

Utförande med hänsyn till radonförekomst regleras i nybyggnadsreglerna 4:22 och provas vid bygganmälan

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tolkning av byggrätter på plankartan

| | |
|-----------------|--|
| Suterrängvåning | är en undervåning som är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor och detta till en höjd som överstiger vad som är tillåtet för källare. Källare räknas som våning om golvet ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå. |
| Byggnadsarea | är den yta som en byggnad upptar på marken |
| Byggnadshöjd | se förklarande bild nedan |
| Totalhöjd | se förklarande bild nedan |



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-09-06

Reviderad 2001-10-15

Martin Kvarnbäck
lantmätare