

ANTAGANDEHANDLING
DETALJPLAN FÖR
DEL AV ÖDDÖ 2:27 M FL
STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1996-08-19
Reviderad 1996-12-11

ANTAGEN AV KF 1997-02-27
Laga Kraft 1997-03-29

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Plankarta

ANTAGEN AV KF 1997-02-27
Laga Kraft 1997-03-29

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande detaljplan omfattar samma område som gällande plan för "Del av Fastigheten Öddö Uppegården", fastställd 1987-04-23. I gällande plan undantogs en tomt från fastställelse. 1990 antog kommunfullmäktige en planändring som innebar trafiksanering samt att den undantagna tomten skulle medges. 1990 års plan upphävdes av länsstyrelsen då genomförandetiden för 1987 års plan ej gått ut.

Under tiden hade avstyckningar och bebyggelse skett med 1990 års plan som utgångspunkt. Inga nya omständigheter har framkommit som förändrar de grundläggande bedömningar som gjordes i arbetet med 1990 års plan.

Föreliggande plan är därför i sina huvuddrag lika som 1990 års plan. Förändringarna är i huvudsak följande: Användningsgränser har anpassats efter gällande fastighetsgränser, byggrätters storlek har getts en mer lättolkad utformning. Efter utställning har fastigheten Öddö 2:72 undantagits, se även utställningsutlåtandet.

PLANDATA

Planområdets avgränsning är utformad för att, med undantag av Öddö 2:72, ersätta gällande plan. Planområdets areal är ca 4,8 ha. Alla tomter i gällande plan är bebyggda, utom två längst i nordost. Restmarken, dvs Öddö 2:27, ägs av Roland Berndtsson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga Planer

I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1993-06-17 anges planområdet som utvecklingsområde.

Detaljplaner, förordnanden

Gällande detaljplan, laga kraft 1987-04-23, visas i figur 1.

Program för planområdet

1990 års plan utgör grund för föreliggande plan. Då denna plan varit föremål för samråd, utställning och antagande behövs ingen ytterligare hantering i programskedet.

Planens förenlighet med naturresurslagen

Lagens fullständiga namn är Lagen om hushållning med naturresurser m.m. (förkortas NRL). I lagens inledning står "Marken vattnet och den fysiska miljön skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning främjas. Enkelt uttryckt - marken skall användas till det som den är mest lämpad för.

Den förändring föreliggande plan medför i NRL-termer är förtätning med en bostadstomt inom ett område som redan ianspråktaget för bebyggelse. Planutformningen är god hushållning och innebär ingen skada för riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1996-05-15, §66. Förelåg förslag till samrådshandlingar. MN beslutade att samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets södra del består av plan mjukmark. De äldre tomterna såsom 2:28 och 2:45 har uppvuxna trädgårdar. På de nyare tomterna är det än så länge mycket sparsamt med buskar och träd. I norr övergår marken i berghällar. Sydväst om 2:108 finns ett berg som med sina 32 m över havet ger utsikt över Kosterfjorden.

Geotekniska förhållanden

På de tre obebyggda tomterna kan grundläggning ske direkt på berg eller på sprängstensfyllning. Grunden i övrigt är god och består av sand eller mo.

Inom planområdet finns förhöjd radonrisk. I tidigare plan har särskild radonbestämmelse därför angetts. Sedan 1990 regleras gränsvärden för bostäder i nybyggnadsreglerna, särskild planbestämmelse behövs ej. I samband med grundläggning av bostadshus skall radonstrålningens omfattning fastställas.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Användningsgränser för bostadskvarter följer nuvarande fastighetsindelning.

Bebyggelse, utformning

Flertalet byggrätter följer gällande plan från -87 både vad gäller avgränsning och storlek i m². I gällande plan anges byggrätt som 80 respektive 150 m² byggnadsarea för huvudbyggnad. Föreliggande plan anger högsta byggnadsarea för summan av huvudbyggnad och uthus. För de mindre tomterna har denna summa satts till 120 m². Egenskapsgränser för byggrätt har justerats där bygglov finns på prickmark i gällande plan.

Dessutom har gränserna för 2:228 och 2:229 justerats för att få bättre terränganpassning. På dessa tomter har utfyllnad med skrotsten skett, vilket ger möjlighet att lägga husen i nivå mellan kurvorna +16 och +17 utan att spränga berg.

För den obebyggda tomten i nordväst anges n_1 - naturmarken ska bevaras, mot tomtragrens i söder, väster och norr. Bestämmelsen innebär att berg inte får sprängas inom n_1 -området. Motivet är att säkerställa en god anslutning till omgivande naturmark. Samtidigt är det tillåtet att inom angiven byggnadshöjd bygga delvis under mark. Inredd källare är alltså tillåtet, men däremot inte att spränga bort berg söderut till tomtragrens för att bygga souterränghus med två fulla våningar mot söder.

Med ovan nämnda planbestämmelser behöver antal våningar ej anges. Omgivningspåverkan är tillräckligt säkerställd, samtidigt som en viss frihet ges. Förslag till utformning av obebyggda tomter redovisas nedan.

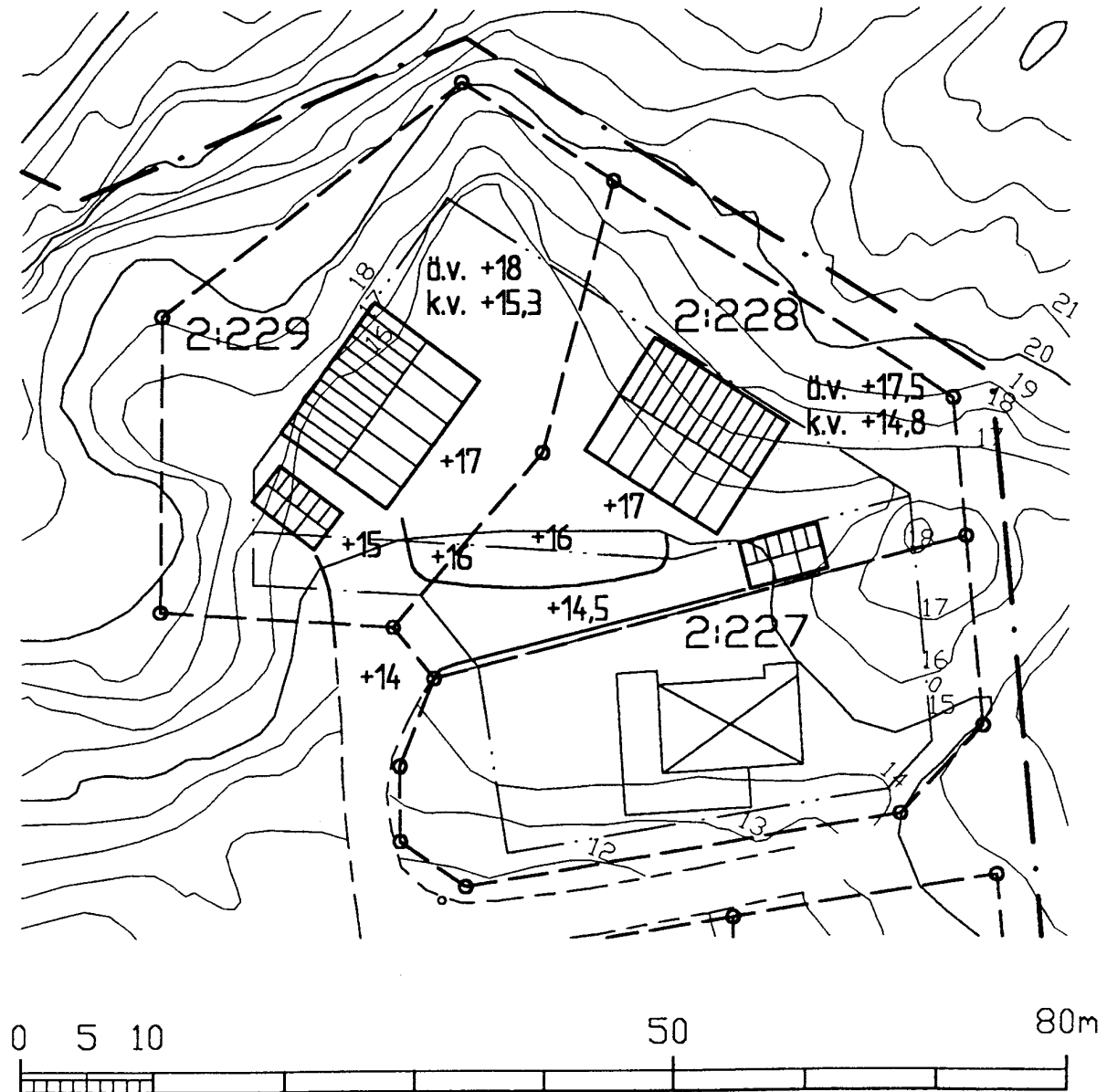


Fig. 2. Förslag till utformning för 2:228 och 2:229

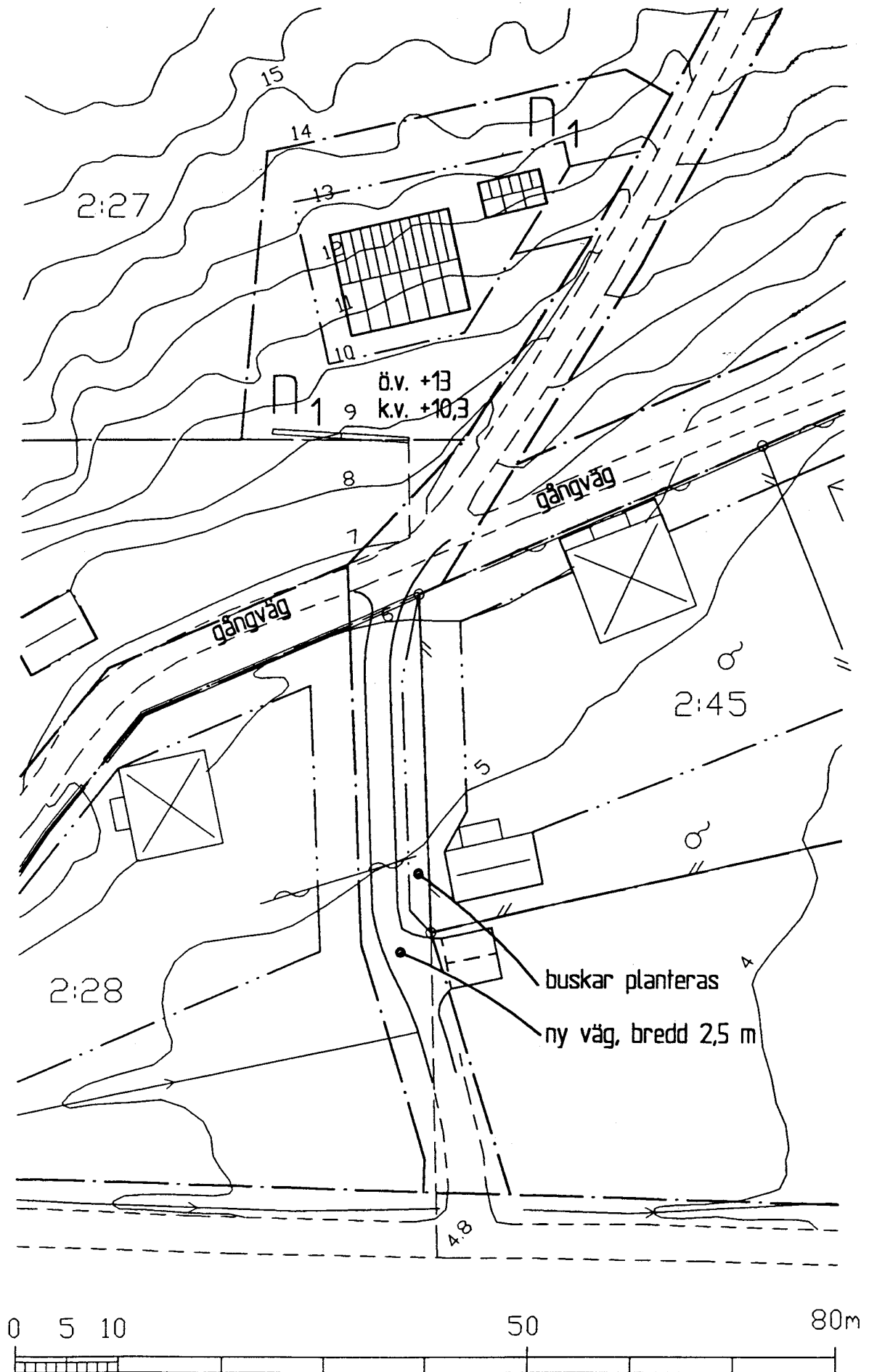


Fig. 3. Förslag till utformning av ny tomt, samt av ny väg mellan 2:28 och 2:45:.

Service

Knappt hälften av husen används idag för helårsboende. På Öddö finns ingen offentlig eller kommersiell service. Sommartid är Daftö Camping närmaste livsmedelsaffär. Avståndet dit är ca 4 km och till Strömstad ca 10 km. LM-skola och förskola finns på Tjärnö, avstånd ca 4 km.

Tillgänglighet

Samtliga tomter medger utformning med full tillgänglighet fram till bostadsentré.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bostadshusen på fastigheterna 2:28 och 2:45 utgör fina exempel på traditionell bebyggelse. Några särskilda skyddsbestämmelser behövs ej.

Friytor, Naturmiljö

Sydost om fastigheterna 2:45 och 2:54 finns gräsplan, på plankartan markerad BOLL, som förvaltas av samfällighet för området. Mark med användningen NATUR inom planen är mestadels berghällar med gles växtlighet. Utanför planområdet finns riklig tillgång till naturmark.

Gator och gångvägar

Planområdet består av två fristående vägsamfälligheter. Genom lantmäteriförrättning är lokalvägen avstängd för genomfart vid fastigheten 2:54. Föreliggande plan innebär utökning av det bilfria området fram till och med 2:45.

Infart till den västra samfälligheten flyttas till nytt läge mellan 2:28 och 2:45, se genomförande- beskrivningen. Vid behandlingen av 1990 års plan framfördes farhågor från ägarna till 2:45 att flyttning av väg skulle innebära störningar, främst vid lillstugan på tomtens sydvästra hörn. I planen föreskrivs att skyddsplantering ska utföras inom vägområdet mellan ny väg och nämnda lillstuga. Flyttningen av vägen innebär att väg förbi 2:28 kan stängas för biltrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Tjärnövägen, avstånd ca 1 km. Vintertid trafikeras sträckan med 7-10 turer vardag och lördag.

Störningar

Trafikmängderna i planområdet är små. Ingen genomfartstrafik medges. För att minska störningar mellan ny väg och lillstuga på fastigheten 2:45 föreskrivs att plantering skall utföras. Befintligt sovrumsfönster i lillstuga sitter på västfasad. En flyttning av fönstret till läge för igensatt dörr på sydsidan skulle ytterligare minska störningar.

Vatten och avlopp

Planområdet som helhet skall anslutas till kommunalt VA-nät.

Värme

För helårshus förutsättes all uppvärmning ske med vattenburna system. Alternativa uppvärmningssätt såsom bergvärme bör prövas. För sommarhus godtas direktverkande el, solpanel för varmvattenproduktion kan prövas där husen inte syns på långt håll.

Tele

Förläggs i gatumark.

EI

Förläggs i gatumark. Kapacitet i bef. trafo är tillräcklig. E-område anges för bef. trafo.

Avfall

Sopkärl anordnas på respektive fastighet. Vill föreningen anordna gemensam hantering eller ÅV-central är det förenligt med planens intentioner att anordna detta även inom LOKALVÄG eller NATUR på plankartan.

Administrativa frågor

Kommunen är ej huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

Lennart Persson

Bygglovsgranskare, Strömstads Kommun

Lars Palm

Lantmätare, Lantmäterimyndigheten N. Bohuslän

REVIDERING

Efter utställning har plangränsen flyttats så att fastigheten Öddö 2:72 samt intilliggande naturmark undantas, se bilaga till utställningsutlåtandet. Som en följd av denna revidering har även faktauppgifter på sidan 2 i planbeskrivningen justerats.

Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor 1996-08-19

Reviderad 1996-12-11



Björn Richardsson

Arkitekt

Redaktionell ändring, utförd 970307

Vid kommunfullmäktiges antagandebeslut, 970227 § 15, beslutades att sista meningen under rubriken "Värme" skulle ha följande ordalydelse: "För sommarhus godta direktverkande el, solfångare för vattenproduktion bör prövas".