

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Rossö 3:15 m fl, Strömstads kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Dagvattenutredning, BBK 2003-11-10
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge byggande av nya bostäder på Rossö. Exploatör är AB Strömstadsbyggen, som ska bygga hyresrätter för helårsboende. Totalt omfattar planförslaget 20-25 lägenheter. Lägenhetsfördelning är inte bestämd ännu, utan kommer att anpassas till efterfrågan. Sannolikt kommer lägenhetsstorlekarna att variera från 1 r.o.k. till 4 r.o.k.

Planområdet ligger centralt på Rossö, med närhet till skola och affär. Kommunen äger marken.

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 med särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap 1-3 §§ och ligger även inom område av riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6 §.

Det aktuella området ligger i direkt anslutning till bostadsområdet Myren på Rossö, viket är öns enda bostadsområde på ön som domineras av helårsboende. Inget nytt område tas i anspråk utan planläggningen innebär en utveckling av Myrens bebyggelseområde. Det skogsområde som tas i anspråk är en del av mycket stort sammanhängande skogsområde som sträcker hela vägen ner till vattnet åt sydväst. Det berörda skogsområdet kan karaktäriseras som barr- och blandskog, gles hällmarkstallskog i anslutning till bebyggelse. Planområdet innehåller inga värdefulla biotoper eller andra objekt av särskilt värde för naturvården. Eftersom det gångsamband som finns mellan det befintliga bostadsområdet och skogsområdet bevaras i planen bedöms planens genomförande inte heller medföra någon väsentlig skada på det rörliga friluftslivets intressen på Rossö.

De geotekniska förutsättningarna är goda. Planens tydliga inriktning på helårsboende, som kommer till uttryck både i lokaliseringen och bebyggelsen inriktning, gör att genomförandet är av stor betydelse för att bevara och utveckla Rossö som ett levande kustsamhälle .

Vid en samlad bedömning i förhållande till Miljöbalken hushållningsbestämmelser innebär planförslaget därför en från allmän synpunkt god hushållning med resurser.

PLANDATA

Planområdet är beläget i anslutning till Myrens villaområde.
Planområdet omfattar c:a 1,2 HA.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

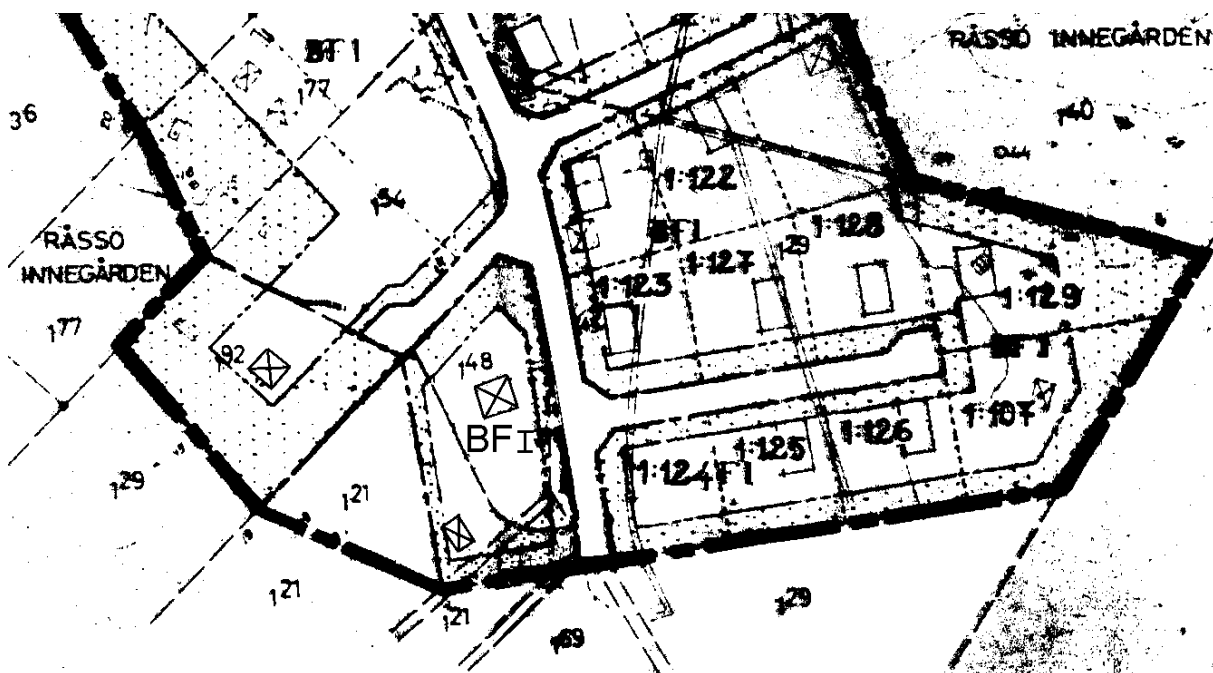
Planområdet ligger inom område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB (miljöbalken) 4 kap 1-2 §. Planområdet omfattas också av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §.

I kommunens översiktsplan, antagen av KF (kommunfullmäktige) 2002-05-16, anges att det är ett kommunalt mål för Rossö att "stödja en ökad bosättning". Rossö skall ingå i en fördjupad översiktsplan som kommunen avser upprätta för södra kustområdet.

Detaljplaner, förordnanden

En mindre del av planområdet omfattas av detaljplan för del av Rossöhamn (delar av Råssö Uppegården 2:58, 2:72 m. fl. fastigheter, laga kraft 1974-07-16, Dnr Tjä-931.

Byggrätten BF1 i kartan nedan betyder: *fristående hus; högsta byggnadsarea 180 m²; högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,0 m, för uthus 2,6 m.*



Utdrag ur detaljplan från 1974.

Fastigheten Rossö 1:48 berörs av föreliggande plan. Gällande fastighetsgränser för 1:48 följer detaljplanen ovan. Den mark som är utnyttjad som tomtmark för 1:48 och för den arrendetomt som ligger sydväst om 1:48 ligger delvis utanför fastigheten. Föreliggande detaljplan medger därför en utvidgning av tomtmarken för bägge dessa fastigheter fram till bergsfot, se plankartan för den nya planen.

Program för planområdet

Ett planprogram daterat 2003-02-27 låg till grund för Miljönämndens beslut (2003-03-27) om plantillstånd m.m., se nedan under Kommunala beslut i övrigt. Programmet angav bl. a. att, bostäderna ska vara inriktade på permanentboende och innehålla flerbostadshus med olika lägenhetsstorlekar samt att området ska anslutas till kommunalt VA.

Kommunala beslut i övrigt

MN 2003-03-27, § 83. Förelåg planprogram, daterat 2003-02-27. MN beslutade att planprogrammet kunde ligga till grund för upprättande av samrådshandlingar, samt att planavtal skulle upprättas.

MN 2003-08-28, §236. Förelåg samrådshandlingar, daterade 2003-08-18. MN beslutade att godkänna samrådshandlingarna och att samråd enligt PBL 5:20 skulle genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Det aktuella området består delvis av berg i dagen och delvis av mjukmark som tidvis står under vatten. Orsaken till att det står vatten är att det centrala området ligger mellan två bergspartier och därmed saknar avrinning, se även under Vatten och avlopp. Fördelningen mellan berg i dagen och mjukmark framgår av färgerna på omslagets illustration.

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förhållande kan karaktäriseras som stabila med mycket berg i dagen eller med tunna jordlager. Området har sonderats och avståndet till fast berg var som mest 2,1 meter. Alla grundläggning förutsätts ske med avschaktning eller plintar ner till berg. Inga skredrisker förekommer. Utförande med hänsyn till radonrisker regleras i nybyggnadsbestämmelserna. För att säkerställa att dessa regler beaktas i byggskedet föreskriver planen att radonmätning skall utföras

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Användningen är bostäder.

Bebyggelse, utformning

Utformningsbestämmelserna anger att fasad ska vara trä och vilken totalhöjd (nockhöjd) som medges. Den lägre totalhöjden 7,2 m är anpassad till vad som krävs för byggande i en våning med grundmur. Den högre höjden 9,5 m medger byggande i två våningar. För att ge anpassning till omgivning medges bara envåningshus i de delar som vetter mot kringliggande bebyggelse.

För fastigheten Rossö 1:48 medges en utvidgning av tomten, men ingen utökad byggrätt. Byggrätten ligger som tidigare inom gällande plan och påverkas inte.

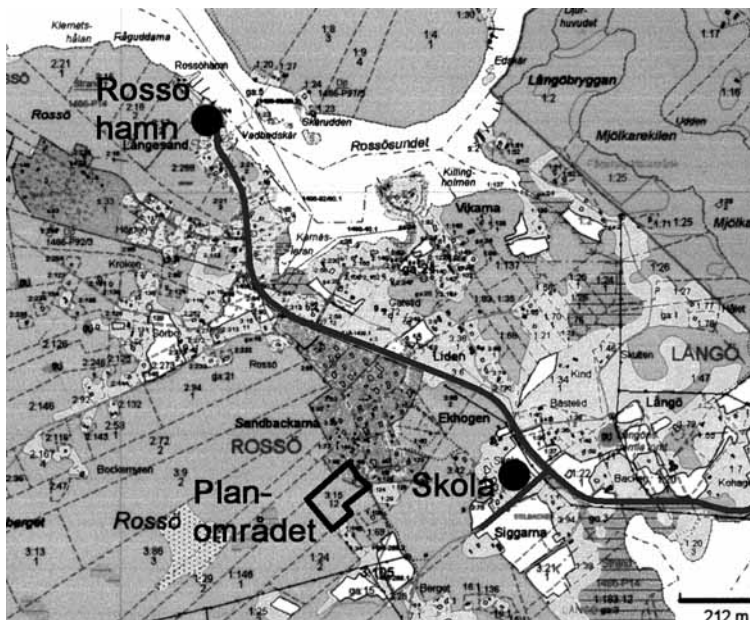
För arrendetomten söder om 1:48 anges en byggrätt i en våning. Detta följer bestämmelserna i gällande plan. Däremot har området med byggrätt utökats för att möjliggöra tillbyggnader av det hus som ligger på platsen.

Definitioner och förklaringar av byggnadsarea och totalhöjd återfinns i genomförande-beskrivningen.

Service

Området ligger centralt i Rossö. Affären ligger vid Rossöhamn och är även ombud för systembolaget och apoteket. Skolan har låg- och mellanstadium samt förskola och bibliotek.

Båtplatser finns i första hand vid Rossöhamn och vid Skräppebryggan strax söder om Rossöhamn. Det är ont om båtplatser på Rossö. I kommunens översiktplan anges att en hamnutredning bör utföras i anslutning till den översiktliga planeringen.



Översiktspå

Tillgänglighet

Samtliga tomter skall anordnas med full tillgänglighet för rörelsehindrade fram till entré.

Lek och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till sammanhängande grön- och rekreationsområden. Bollplan finns vid skolan. Småbarnslekplatser kan anordnas inom respektive fastighet.

Naturmiljö

Kringliggande naturmiljö övergår i nordväst i glest bevuxen hållmark och i sydväst av tätare gran- och tallskog.

Gator och Trafik

Tillfartsväg till området anordnas via befintligt vägnät inom bostadsområdet Myren, se även genomförandebeskrivningen. Vägnätet inom planområdet har getts sådan utformning att framtida utbyggnad via detta vägnät är möjligt.

Gång- och cykelförbindelse till skolan är c:a 400 m. Cykelvägen är bilfri på ungefär halva sträckan och går sedan via Södra Rossövägen, som är glest trafikerad under den tid som skolan är öppen.

Inom planområdet skall vägar utföras minst 4,0 m breda inkl. stödremsa 2 x 0,25 m och med dagvattenbrunnar i gatan. Som parkeringsnorm skall 1,2 platser / lägenhet tillämpas.

Rossö trafikeras vardagar med 3 bussturer per dag och 3 turer med närtrafik. Avstånd från planområdet till närmaste hållplats är 500 m.

Störningar

Miljö kvalitetsnormer finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. En norm kan till exempel gälla högsta eller lägsta tillåtna halt av ett visst ämne i luft/vatten/mark eller av en indikatororganism i vatten. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum.

Ingen av de fyra gällande normerna kommer att överskridas inom planområdet. Ingen av de föreslagna tomterna är utsatta för bullerstörningar från biltrafik eller andra störningskällor.

Vatten, avlopp och dagvatten

Hela planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät, se även genomförandebeskrivningen. Det får utredas under samrådet om befintliga ledningar vid Myren har tillräckliga dimensioner.

Området skall förses med separat nät för dagvatten. Detta behövs både för gatan och för husdränering. Sannolikt löses detta genom anslutning till befintligt ledningsnät österut, se genomförandebeskrivningen. Under samrådet skall avrinningen västerut undersökas noggrannare. Eftersom en tröskel mot Myrenområdet kommer att sänkas måste det klarläggas att hur avrinningen från markerna väster om planområdet inte kommer att avvattnas åt detta hållet.

Värme

Uppvärmning av huvudbyggnad skall ske med vattenburna system. Uppvärmning med bibränslen som ved eller pellets, skall ske i miljögodkänd anläggning.

EI

Kapacitet på befintligt ledningsnät utreds under samrådet.

Avfall

Löses enskilt på varje tomt. Återvinningscentral för sorterat avfall och grovsopor finns på Österöd. Återvinningscentral för glas, papper och kläder finns på Vik.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år. Att kommunen inte är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen innebär att fastighetsägarna själva förvaltar vägar och grönområden.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt

Upprättad av Gränsländ Arkitekter AB 2004-01-13

Reviderad

2004-03-30



Björn Richardsson
Arkitekt



Martin Kvarnbäck
Lantmätare