

Antagen av KF
Laga kraft

2006-02-16
2006-03-18

DETALJPLAN FÖR DEL AV NORD-KOSTER 1:9

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2005-08-26

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Nord-Koster 1:9, Strömstads kommun

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning med planillustration
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Hydrogeologisk konsekvensbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillskapa en ny tomt för en friliggande villa på Nordkoster.

Planområdet ligger i anslutning till den befintliga samlade bebyggelsen mellan Klockeberget och Basteviken. Området är utlagt som grönområde i gällande plan. Tomten ges i planförslaget en utformning och ett innehåll som är anpassad för helårshus. Stor vikt har lagts vid att anpassa ny byggnad till landskapet och kulturmiljön på Nordkoster. En särskild vattenutredning har genomförts som visar att planens genomförande inte påverkar befintliga näraliggande brunnar.

Planområdets areal är 1318 kvm.

FÖRHÅLLET TILL MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

"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" (PBL 2 kap 1 §). "Vid planläggning ... skall bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning."

Planområdet ligger inom ett område med samlad bebyggelse och i anslutning till befintlig väg. Vattenfrågan har utretts särskilt och planens genomförande påverkar inte befintliga näraliggande brunnar negativt.

Planförslaget har vidare stöd i fördjupad översiktsplan för Kosteröarna och har utformats i enlighet med FÖP:ens riktlinjer för nytillkommande bebyggelse.

Ur ett långsiktigt hushållningsperspektiv är det vidare rätt att lokalisera ny bebyggelse på Nordkoster till bergsmark. Mjukmark, som kan användas för odling, djurhållning och dylikt, och som därför är värdefullare ur ett lokalt kretsloppsperspektiv, är en bristvara på Nordkoster.

Miljö kvalitetsnormer som är tillämpliga på detta projekt 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 dessa normerna kommer att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att dessa normer överskrids på annat håll.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt fördjupad översiktsplan för Kosteröarna, antagen av kommunfullmäktige 1995-12-14, ligger planområdet inom utvecklingsområde för boende och verksamheter (U).

Detaljplaner, förordnanden

Den berörda delen av Nordkoster omfattas av följande **riksintressen enligt Miljöbalken**:

Riksintresse för turism- och friluftsliv enligt MB 4 kap.

Riksintresse för friluftsliv enligt MB 3 kap 6 §. Naturstudier (botanik, zoologi, ornitologi, geologi, kulturhistoriska studier), båtsport, bad, fritidsfiske anges som motiv till riksintresset.

Riksintresseområde för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §; Jordbruks- och fiskelägesmiljö med äldre kulturlandskap.

Riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §.

Området omfattas också av förordnande om **skydd för landskapsbilden**, inrättat med stöd av 19 § i dåvarande naturvårdslagen.

Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättat 2003-03-26 av Gränsland Arkitekter AB, godkändes av MBN 2003-06-19. Programmet angav följande huvudpunkter:

En detaljplan för området ska medge uppförande av en 1 1/2-plans friliggande bostadshus med förhöjt väggliiv samt en komplementbyggnad på ca 15 kvm. Byggnadernas placering och utformning ska anpassa sig till landskapet och kulturmiljön på Nordkoster och planen ska därför innehålla följande utformningsreglerande bestämmelser:

- Byggnadernas fasadbeklädnad är träpanel.
- Maximal byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter
- Traditionellt takfall 27° - 35°
- En i förslaget läge snävt avgränsad byggrätt för huvudbyggnaden som medger en maximal byggnadsarea på 90 kvm, se karta nedan.

MBN beslutade 2003-06-19 att

Notera propumpningsprotokoll 2003-05-02 från Tyréns AB.

Låta planprogram 2003-03-26 ligga till grund för upprättandet av samrådshandlingar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger på den obebyggda triangel som ligger mellan fastigheterna Nord-Koster 1:279, 1:235 och 1:107. I södra delen av detta område ligger en brandbod som lämnas utanför planområdet. Brandboden ägs av Strömstadsbyggen och disponeras av räddningstjänsten som uppställningsplats för brandbekämpningsutrustning. Vägen framför brandboden måste hållas fri så att inte en utryckning hindras eller försvåras men i övrigt innebär brandboden inga restriktioner på markanvändningen i närheten. Öster om planområdet ligger Klockeberget, i vars västra sluttning planområdet är beläget.

Mark och vegetation

Planområdet samt den omkringliggande naturmarken består till största delen av berg i dagen med en sparsam busk- och risvegetation i sprickor och sänkor. Ljung, och lågväxta enar och björkar är vanliga växter i och i anslutning till planområdet.



På bilden syns utsikten från planområdet mot sydväst. Till vänster syns halva brandboden och till höger bostadshuset på Nord-Koster 1:235.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till övervägande delar av berg i dagen. Jord förekommer i sprickor och sänkor i berget men uppnår aldrig större mäktighet än några decimeter. Planområdet är karterat av SGU. Bergarten inom planområdet är leptit. Ingen skredrisk föreligger. En planbestämmelse anger att vid byggande med platta på mark skall radonmätning utföras på sprängstensfyllning. I övrigt regleras utförande med hänsyn till radonrisker i nybyggnadsbestämmelserna.

Bebyggelse, användning

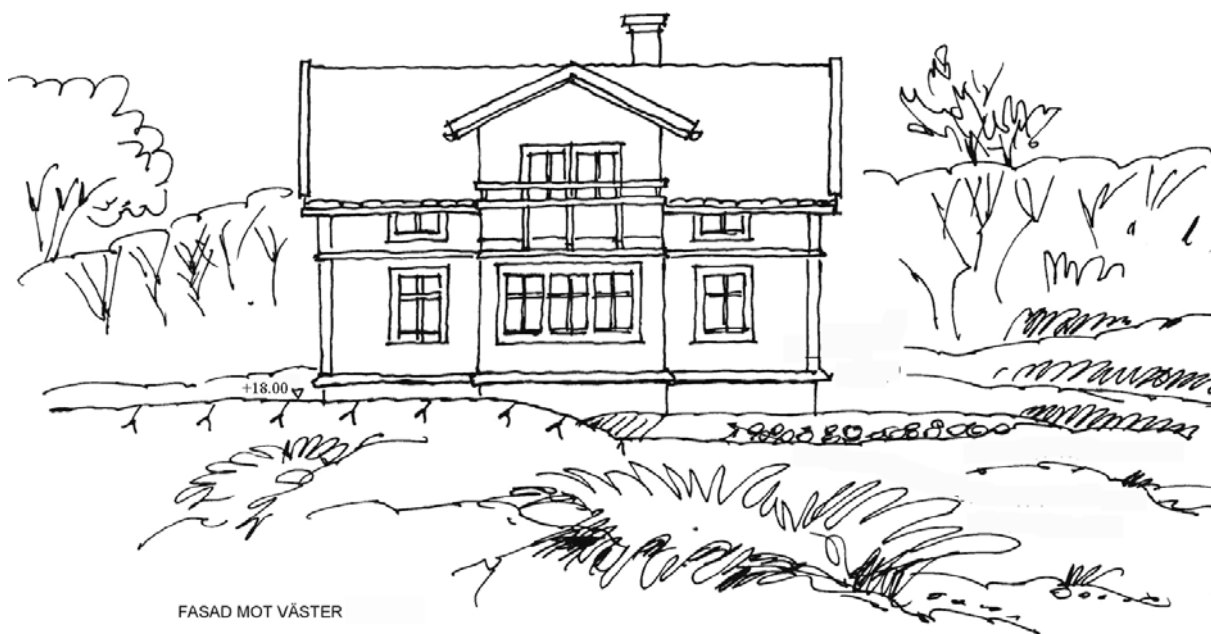
Området planläggs för ett friliggande bostadshus.

Bebyggelse, utformning

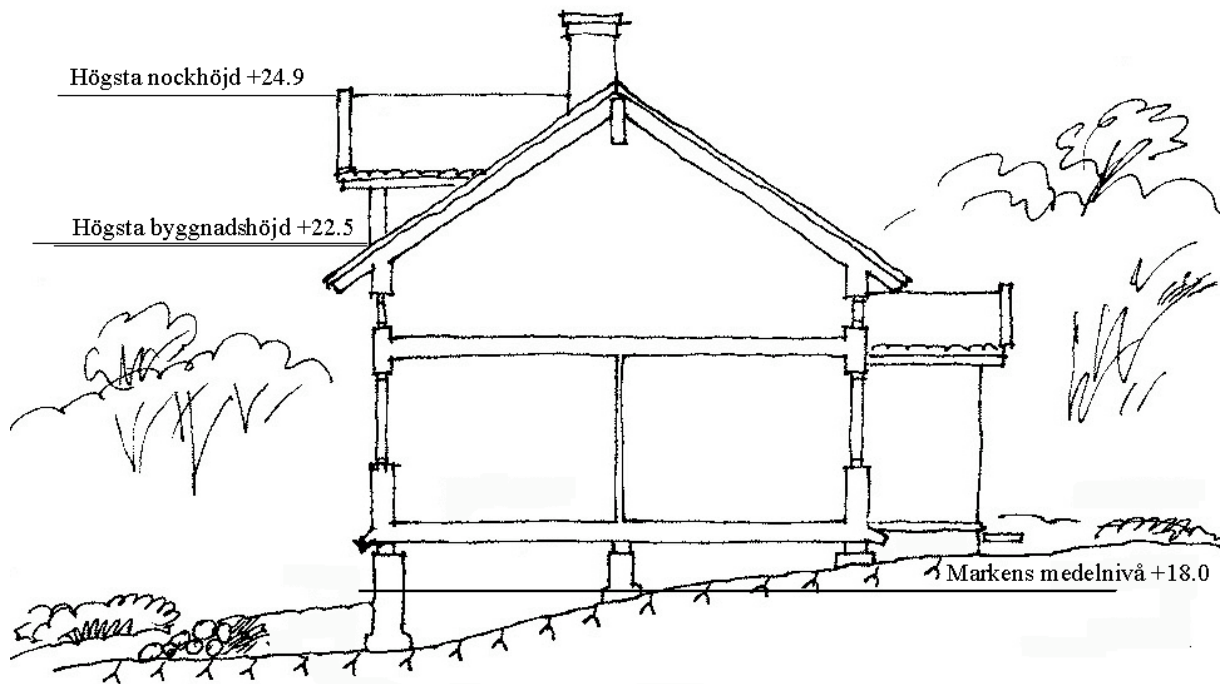
En detaljplan för området ska medge uppförande av en 1 1/2-plans friliggande bostadshus med förhöjt väggliv samt en komplementbyggnad om högst 20 kvm. Byggnadernas tillåtna placering och utformning har reglerats utförligt i planen för att säkerställa en anpassning till landskapet och kulturmiljön på Nordkoster. Ett typhus som har fungerat som förebild vid utformning av planbestämmelser finns illustrerad på skissen nedan. Följande planbestämmelser säkerställer tillsammans att planen endast medger uppförande av byggnader som ligger nära typhuset i utförande:

- Bygggrätten är snävt avgränsad
- Byggnadshöjden för huvudbyggnad är begränsad till 4,5 meter över markens medelnivå kring huset och för uthus ca 3.0 meter. Även nockhöjden för huvudbyggnaden regleras.
- Sutterängvåning eller källare får inte anordnas.
- Fasadbeklädnad, takvinkel och takkupor regleras i planen.

Husets läge är i huvudsak bestämt i planen. Denna omständighet har också gjort det möjligt att använda plushöjder för att begränsa byggnadens höjd. Markens medelnivå där huset ska placeras är +18.0 meter i grundkartans höjdsystem, se sektion nedan. Denna höjd utgör utgångspunkt för angiven byggnadshöjd för bostadshus och uthus, som då angivits som + 22.5 meter och + 21.6 meter.



Typhusets fasad mot väster.



Sektion från söder där plushöjder för markens medelnivå runt huset finns angiven. Vid beräkning av byggnadshöjd skall ej takkupan åt väster medräknas.

Service

Västra bryggan på Nordkoster, där Kosterbåtarna angör, ligger på ca 500 meters avstånd från planområdet. På Kosteröarna, som numera är sammanlänkade med en linfärja, finns skola, livsmedelsbutik och post.

Tillgänglighet

Planen medger full tillgänglighet för rörelsehindrade fram till bostadsentrén.

Vatten och avlopp

Den aktuella bostaden ska försörjas med vatten från befintlig brunn på fastigheten Nord-Koster 1:235. En vattenutredning (hydrogeologisk konsekvensbedömning) har genomförts av Tyréns 2003-05-02, som visar att "det kan anses som uteslutet att det planerade ökade uttaget skulle påverka närliggande brunnar negativt", se bilaga där utredningen återfinns i sin helhet.

Bostaden ska anslutas till det kommunala avloppsnetet. Allmän avloppsledning finns i vägen ca 10 meter väster om planområdet.

Enligt Fördjupad översiktsplan för Kosteröarna skall all ny bebyggelse förses med vattensnåla installationer.

Administrativa frågor

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

Perspektivstudier

Husets läge

Vid lokalisering av den planerade byggnaden har utgångspunkten varit att markanpassa byggnaden så att synlig sockel skall bli så låg som möjligt.

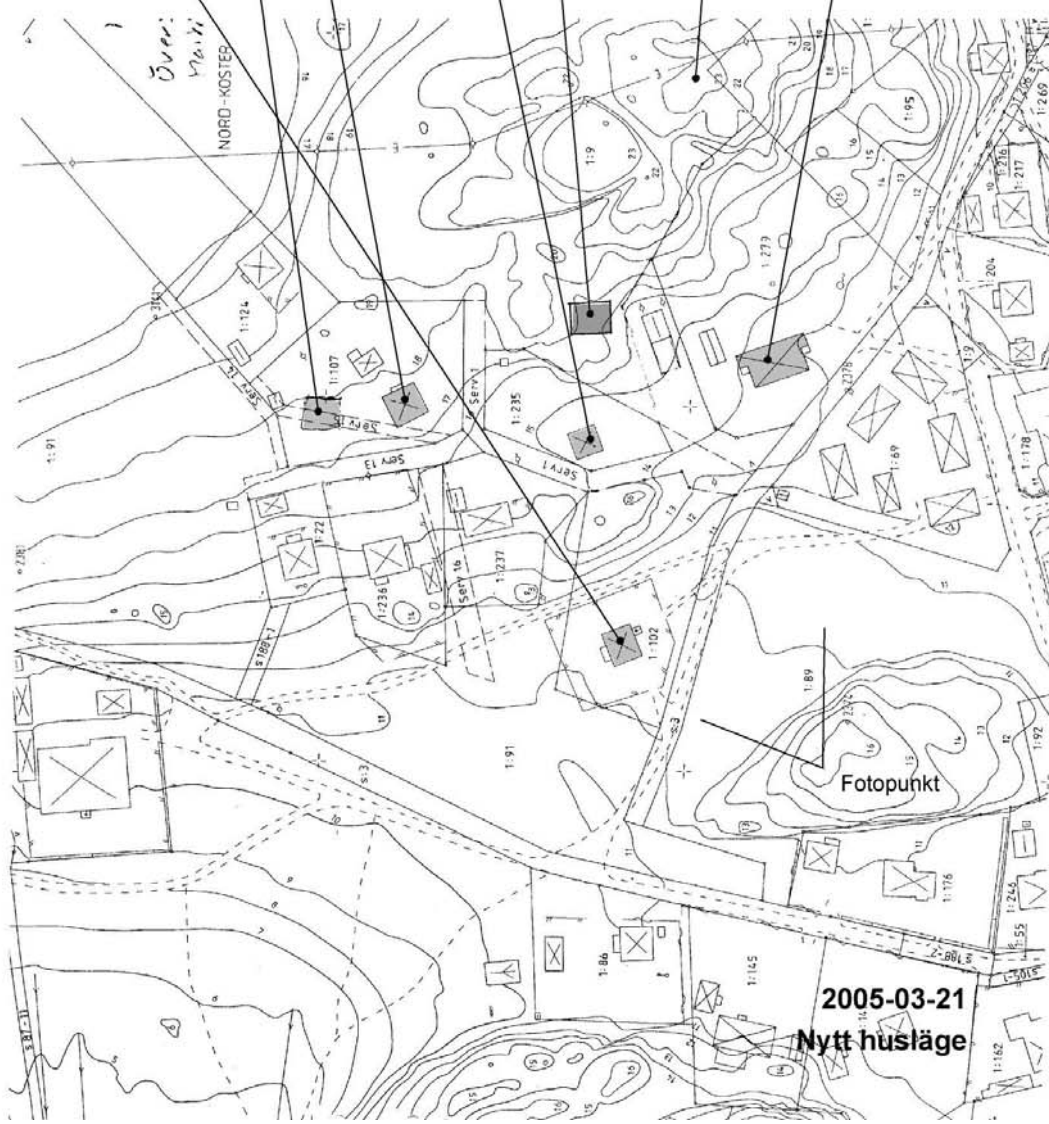
Området sluttar mot väster och har sparsam vegetation av vindtuktade enbuskar och lågt ris. Området avgränsas mot söder och norr av bebyggelse samt i öster av en lokal bergsänka med träd och buskar. Inom området finns också Räddningstjänstens brandbod.

Byggnadshöjder

Den planerade byggnaden har jämförbart höjdläge med intilliggande byggnader. Högsta byggnaden inom närområdet är belägen 80 meter norr om den planerade och har nockhöjd +25.5. Den närmast liggande byggnaden 1:235 har nockhöjd +23.5. Den planerade byggnaden har en föreslagen nockhöjd +24.9.

Högsta bergkontur i närmiljön ligger 50 m sydost om planerad byggnad och ligger på +24.2 meter - trädridån i bergsänkan i öster når dock +27.0 meter.

Föreslaget husläge med nockhöjd +24.9 innebär att byggnaden är väl anpassad till omgivande byggnaders form och höjdläge samt till lokal naturmiljö.



Perspektiv över föreslaget läge.

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av Gränsland Arkitekter på uppdrag av Bo Lannblad.

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2005-08-26



Björn Richardsson
Arkitekt