

DETALJPLAN för KYRKOSUND 1:52 m fl, SYDKOSTER Strömstads kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- o plankarta med bestämmelser
- o illustrationskarta
- o planbeskrivning
- o genomförandebeskrivning
- o samrådsredogörelse
- o fastighetsförteckning
- o vattenutredning

SYFTE MED PLANÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra en fastighetsdelning så att fastigheten Kyrkosund 1:52 kan styckas i två delar med byggrätt. Enligt gällande plan är den södra delen av 1:52 prickmarkerad, dvs får ej bebyggas.

Fastigheterna Kyrkosund 1:52, 1:60 och 1:160 är bebyggda. Södra delen av 1:52 är bebyggd på dispens enl. BL §110 med en gäststuga på prickmarkerad mark.

Planändringen skall även fastlägga ett vägservitut längs den västra sidan av fastigheten Kyrkosund 1:60, som möjliggör en nordlig utfart för fastigheten Kyrkosund 1:52. Planförslaget skall ses som en förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse inom redan exploaterad mark (kvartersmark) och berör inte orörd naturmark eller kulturmiljö.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar dels de ursprungliga fastigheterna Kyrkosund 1:52, 1:59 och 1:60, dels Kyrkosund 1:160, vilka bildar sammanhängande kvartersmark enligt Förslag till Byggnadsplan upprättad 1952-53.

Areal

Fastigheten Kyrkosund 1:52 avstyckades från Kyrkosund 1:4 i december 1949 och markarealen omfattade 2 321 m². En fastighetsreglering genomfördes i juli 1979, då ytterligare 344 m² mark lades till Kyrkosund 1:52 från Kyrkosund 1:4. Totalt omfattar alltså fastigheten 2 665 m² mark.

Fastigheten Kyrkosund 1:59 avstyckades ungefär samtidigt med 1:52 och markarealen omfattade 1 799 m² före avstyckningen. Kyrkosund 1:59 har nyligen delats och den nya avstyckningen Kyrkosund 1:160 omfattar ca 900 m². Även fastigheten Kyrkosund 1:60 avstyckades i början av 1950-talet och markarealen är 1 156 m². Hela planområdet omfattar totalt 5 622 m².

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsplan

Gällande Byggnadsplan för delar av Kyrkosund nr 1 och Röd nr 1 är upprättad 1952-53 och fastställdes av Länsstyrelsen 13 juli 1960.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom planområdet.

Natur- och kulturmiljöer - dagssituation

Kosteröarna berörs av riksintressen för naturvård och kulturmiljövård enligt 3 kap. MB, dessutom för turism och friluftsliv enligt 4 kap. MB.

Sydoster har valts ut bl. a. på grund av sina välutbildade geologiska avlagringar samt bevarade drag av äldre odlingslandskap. Vegetationen är artrik med många sällsynta arter. Fågellivet är art- och individrikt.

Landskapets struktur med jordbruksbebyggelse och strandnära, fiskeanknuten bebyggelse har motiverat riksintresset för kulturmiljövård.

Kustområdets turistiska värden konstitutioneras främst av landskapets ursprunglighet, tillgänglighet och kombinationen av de samlade natur- och kulturvärdena.

Natur- och kulturmiljöer - planförslag

Planförslaget innebär att en ny fastighetsbildning avseende Kyrkosund 1:52 kan genomföras, men med samma planbestämmelser som i gällande plan.

Kommunen har 1985 givit dispens för en gäststuga på punktprickad kvartersmark. Det nya planförslaget tar ingen naturmark i anspråk. Markanvändningen *bostadsändamål* är redan tidigare klarlagd i detaljplan.

Planområdet utgörs av sedan länge hävdad trädgårdsmark och ingår inte i något skyddsvärt natur- eller kulturmiljöområde eller -objekt, som är kopplat till riksintressena enligt 3 kap. MB. Ingen skada uppstår alltså på dessa.

Samlade natur- och kulturmiljöer förekommer endast sporadiskt i och i anslutning till planområdet. Inte heller riksintresset enligt 4 kap. MB bedöms därför skadas.

Bebyggelse - dagssituation

Planområdet är centralt beläget inom ett bebyggelseområde, som till största delen är bebyggt med fritidshus från 1950-60-talen. De omgivande, befintliga husen är enkla enplanshus med eller utan inredd vind, typiska för sin tid.

Gällande plan avser friliggande helårs- eller fritidshus med tillåten inredd vind. Största tillåtna byggnadsarea är 75 m² + uthus. Fastigheterna Kyrkosund 1:52 och 1:60 är bebyggda. Kyrkosund 1:52 bebyggdes 1986 på dispens med en komplementbyggnad på 30 m² på fastighetens södra del, inom markområde som ej får bebyggas.

Bygglövsbeslut är daterat 1985-11-21 (dispens enl. BL §110).

Bebyggelse - planförslag

En ny fastighetsbildning avseende Kyrkosund 1:52 innebär att befintlig komplementbyggnad på fastighetens södra del, kommer att utgöra en egen fastighet, som får samma planbestämmelser som övrig bebyggelse inom planområdet.

Kyrkosund 1:59 har under år 2001 delats i två ungefär likstora fastigheter a' ca 900 m², där Kyrkosund 1:160 också omfattas av samma planbestämmelser som 1:59 m. fl.

Vägar och trafik - dagssituation

Fastigheten Kyrkosund 1:52 trafikmatas idag norrifrån av en privat lokalväg, som ansluter till matarvägen (Ramnefjällsvägen) i väster. Denna lokalväg löper även väster om den föreslagna nya avstyckningen, men övergår här till en stig över berg-i-dagen-terräng. Vägservitut finns för Kyrkosund 1:52 med rätt till väganslutning norrifrån över 1:59. (Vägservitut daterat 2001-07-15).

Vägar och trafik - planförslag

En alternativ väganslutning ut till matarvägen, för den föreslagna nytillkomna södra avstyckningen från Kyrkosund 1:52, är att utnyttja en befintlig lokalväg i söder, som servar Kyrkosund 1:53 och 1:94.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp - dagssituation och planförslag

Hela Sydoster har generellt sett begränsade färskvattentillgångar, men med stora lokala variationer. För att bedöma vattentillgången måste därför varje ny vattentäkt bedömas inom sitt lokala tillrinningsområde.

Fastigheterna Kyrkosund 1:52, 1:59 resp. 1:60 har egna vattentäkter.

Geo Logic i Gbg AB har svarat för att en vattentäktanalys inom det berörda avrinningsområdet utförts under år 2004. De nytillkomna fastigheterna har provpumpats under 10 dagar och den lokala vattentillgången motsvarar ca 2 000 lit/dygn (mätperiod slutet av maj; nederbörd 1 mm). Påverkan på vattentillgången för grannfastigheter har mätts även under sommarperioden med acceptabelt resultat. Slutsatsen är att vattentillgången under torråret 2004 varit tillfyllest inom planområdet.

De befintliga fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning för avlopp enligt Anläggningslagen (Anläggningsförättning 1990-11-02). Förättningen innebär del i en gemensam infiltrationsanläggning, *Grindbackens avloppsanläggning*, inom fastigheten Kyrkosund 1:28. Gäststugan på Kyrkosund 1:52 har varit ansluten via huvudbyggnaden till denna infiltrationsanläggning, sedan byggnadens tillkomst. *Grindbackens Samfällighetsförening* har vid ett styrelsemöte 2002-07-17 uttalat en positiv inställning till att de nytillkomna fastigheterna, genom en ny förättning, fortsättningsvis kan vara anslutna till den befintliga anläggningen.

Värme

Uppvärmning bör ske med kretsloppsanpassat värmesystem.

El

Området försörjs med el via nätbolaget Fortum AB.

Avfall

Avfallshämtning sker enligt kommunens rutiner genom kommunal entreprenör.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken 5 kap. skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Den samlade bedömningen är att angivna gränsvärden inte kommer att överskridas vid detaljplanens genomförande.

Administrativa frågor

- Planens genomförandetid är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.
- Allmän platsmark finns inte inom planområdet.
- Bygglov och bygganmälan krävs för att uppföra eller ändra byggnad inom planområdet.

Medverkande personer

Planen har upprättats av Jerer Arkitektur & Trädgård, Hamburgsund, genom arkitekt Conny Jerer.

Svenneby 2004-12-01. Rev. 2005-05-20

JERER ARKITEKTUR & TRÄDGÅRD

Conny Jerer

Conny Jerer, planarkitekt