

Antagen av MBN
Laga kraft

2007-03-01
2007-03-31

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

NORD-KOSTER 1:305

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Enkelt planförfarande

Antagandehandling 2006-10-06
Red. ändring 2007-01-22



WSP Samhällsbyggnad
Södra Hamngatan 25
452 30 Strömstad

Fax: 0526-155 71

Uppdragsansvarig:

Björn Richardsson

Handläggare:

Ingrid Lindbom
070-620 31 67
ingrid.lindbom@wspgroup.se

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Nord-Koster 1:305, Strömstads kommun, Västra Götalands län
Enkelt planförfarande

Antagen av MBN **2007-03-01**
Laga kraft **2007-03-31**

HANDLINGAR

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

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen medger att ett nytt bostadshus uppförs på fastigheten Nord-Koster 1:305. Husets läge är i huvudsak bestämt på plankartan, byggnadshöjden har angetts som +15,2 meter och högsta nockhöjd som +18,0 meter. De delar av tomten som omfattas av strandskydd och landskapsbildsskydd ges ingen byggrätt.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

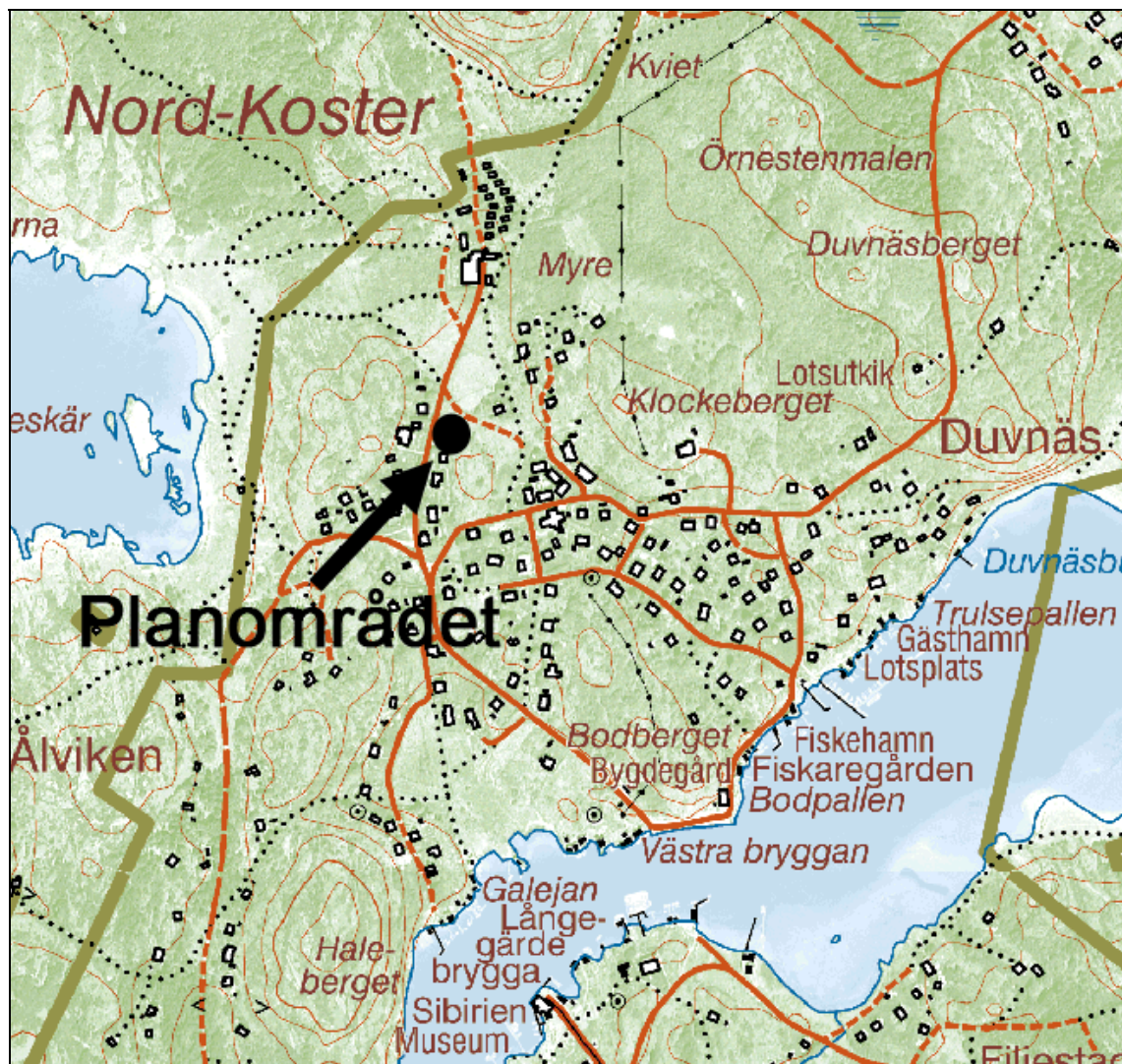
Enligt Plan- och bygglagens 2 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Vid planläggning ska bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel tillämpas.

Planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser och ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården - jordbruks- och fiskelägesmiljö med äldre kulturlandskap, samt inom riksintresse för naturvården. Men då fastigheten ligger i ett område med samlad bebyggelse och i anslutning till befintlig väg bedöms planförslaget inte orsaka någon väsentlig påverkan på riksintressena. Planförslaget har för övrigt stöd i fördjupad översiktsplan för Kosteröarna och har utformats i enlighet med FÖP:ens riktlinjer för nytillkommande bebyggelse. Vattenfrågan har ägnats särskild uppmärksamhet.

Inga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon norm överskrids på annat håll.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Nord-Koster 1:305 och är ca 800 kvm. Fastighetsgränsen runt fastigheten 1:305 är också plangräns. Fastigheten är i privat ägo.



Översiktskarta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och översiktliga planer

Planområdet omfattas av nedanstående riksintressen enligt Miljöbalken.

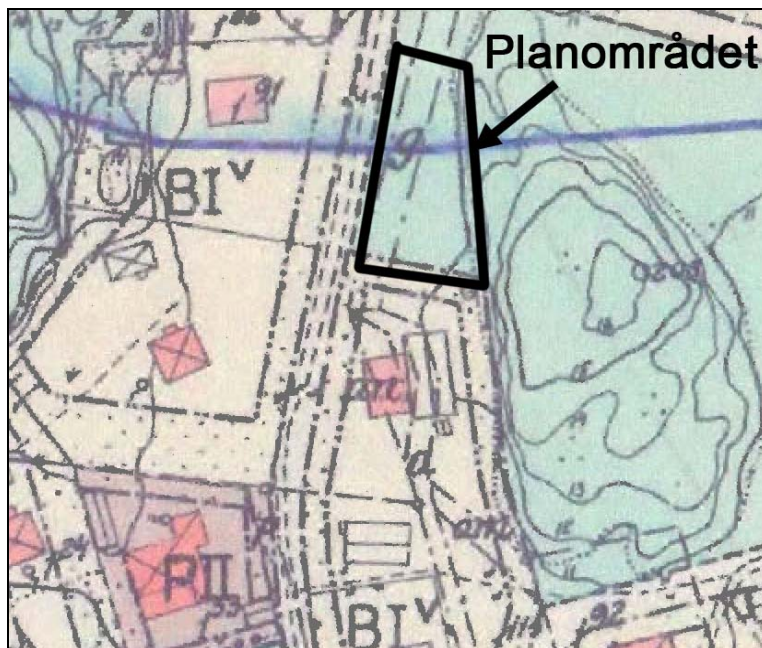
- Riksintresseområde för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §; Jordbruks- och fiskelägesmiljö med äldre kulturlandskap.
- Riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §.
- Särskilda hushållningsbestämmelser (turism- och friluftsliv) enligt MB 4 kap.

För Kosteröarna finns en fördjupad översiktsplan (FÖP), antagen av kommunfullmäktige 1995. Enligt denna ligger planområdet inom utvecklingsområde för boende och verksamheter (U).

Detaljplaner och förordnanden

Delar av planområdet omfattas av detaljplan (byggnadsplan 14-TJÄ-768). I planen är den södra delen av den aktuella fastigheten utlagd som allmän plats; grönområde.

Grönområdet omfattas också av förordnande enligt 113 § byggnadslagen vilket innebär att marken utan ersättning ska upplåtas till vägföreningen. Någon upplåtelse till vägföreningen har dock inte genomförts.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Den norra delen av planområdet omfattas av förordnande om strandskydd. Detta område omfattas även av skydd för landskapsbilden, det senare inrättat med stöd av 19 § i dåvarande naturvårdslagen. Detaljplanen ska ge stöd för att upphäva dessa förordnanden inom planområdet.

Program för planområdet

Ett program upprättat 2005-12-20 av WSP Samhällsbyggnad har varit utsänt för samråd till myndigheter och berörda enskilda under tiden 2006-01-24 – 2006-02-27.

Programmet redovisade följande:

- Hela fastigheten får användningen bostadsändamål.
- Ett bostadshus i 1½ plan tillåts uppföras liksom ett mindre garage.
- De delar av tomten som omfattas av strandskydd och landskapsbildsskydd ges ingen byggrätt.

Efter programsamråd har planförslaget ändrats i det avseende att plankartan inte redovisar någon särskild byggrätt för garage eftersom en friggebod kan tillgodose behovet av såväl förvaring som garage för en golfbil.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförfattaren gör bedömningen att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. I det fortsatta planarbetet kommer kommunen att ta ställning i denna fråga.

Kommunala beslut i övrigt

2002-11-05, O003480, Lantmäterimyndigheten beslutar om fastighetsbildning av Nord-Koster 1:305. Miljönämnden har genom beslut 2000-08-31, MN §228 tillstyrkt avstyckningen. Länsstyrelsen har i yttrande 2002-09-23, 1st dnr 407-59632-2002, ifrågasatt avstyckningen med hänvisning till planförhållandena men dock inte motsatt sig densamma.

2005-05-19, §74, Miljö- och byggnämnden (MBN) behandlar en ansökan om plantillstånd. MBN beslutar att upprätta planavtal, att utformningen av huset ska studeras vidare och att innan programsamråd hålls ska vattenresursen utredas.

2006-06-01, §130, MBN beslutar att samrådshandlingar kan upprättas utifrån kommentarer som getts i redogörelsen för programsamrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten Nord-Koster 1:305 bildades av Lantmäteriet år 2002 som en tomt för bostadsändamål efter samråd med Miljönämnden och Länsstyrelsen. Den nya fastighetens huvudbyggnad var det tidigare uthuset på stamfastigheten Nord-Koster 1:176.



Planområdet från sydost.



Planområdet från norr.

Mark och vegetation

Planområdet har huvudsakligen trädgårdskaraktär. Den omkringliggande naturmarken består till största delen av berg i dagen med en sparsam busk- och risvegetation i sprickor och sänkor.

Geotekniska förhållanden

Tomten utgörs av ett tämligen plant mjukmarksområde med ett berg i den sydöstra delen. Bergarten inom planområdet är leptit. Ingen skredrisk föreligger.

En planbestämmelse anger att vid byggande med platta på mark ska radonmätning utföras på sprängstensfyllning. I övrigt regleras utförande med hänsyn till radonrisker i nybyggnadsbestämmelserna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse – användning

Detaljplanen medger uppförande av ett 1 1/2-plans bostadshus för åretruntboende. De delar av tomten som omfattas av strandskydd och landskapsbildsskydd ges ingen byggrätt.

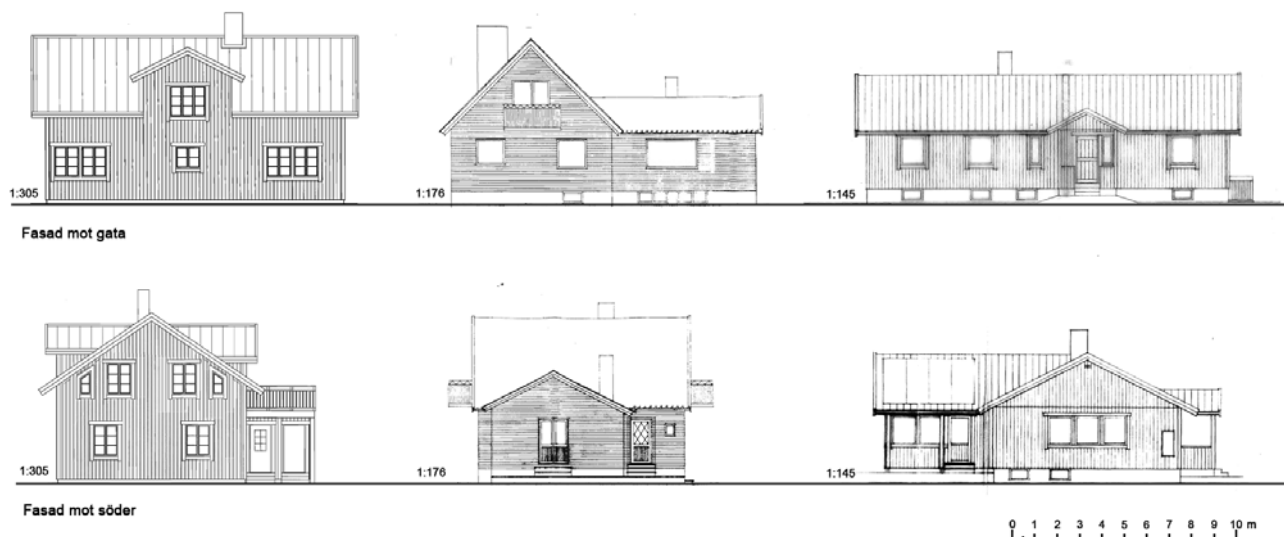
En friggebod kan tillgodose behovet av uthus och garage för en golfbil.

Bebyggelse – utformning

Detaljplanen medger uppförande av ett friliggande bostadshus med förhöjt väggliv. Byggnadens tillåtna placering och utformning regleras utförligt i planen för att säkerställa en anpassning till landskapet och den lokala byggnadstraditionen på Nordkoster.

Ritningar av Komforthus har legat till grund för planbestämmelserna som redovisas på plankartan. Nockhöjd och byggnadsarea har jämförts med grannfastigheterna 1:145 och 1:176, se tabellen nedan samt bilden nedan.

	1:305	1:176	1:145
Nockhöjd (m)	7,5	7,4	5,7
Byggnadsarea (kvm)	ca 155	ca 100	ca 180



Följande planbestämmelser säkerställer tillsammans att planen endast medger uppförande av byggnader som ligger nära typhuset i utförande:

- Byggrätten är snävt avgränsad.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 4,5 meter över markens medelnivå kring huset.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är begränsad till 7,3 meter över markens medelnivå kring huset.
- Sutterängvåning eller källare får inte anordnas.
- Tak- och fasadbeklädnad samt takvinkel regleras i planen.

Husets läge är i huvudsak bestämt i planen. Detta gör det möjligt att använda plushöjder för att begränsa byggnadens höjd. Byggnadshöjden har angetts som +15,2 meter och högsta nockhöjd som +18,0 meter. Markens medelnivå där huset ska placeras är omkring +10,6 meter.

Service

Västra bryggan på Nordkoster, där Kosterbåtarna angör, ligger på ca 550 meters avstånd från planområdet. På Kosteröarna, som numera är sammanlänkade med en linfärja, finns skola, livsmedelsbutik och post.

Gator

Fastigheten ligger utmed Västra Bovägen. Infart till tomten ska ske i den södra delen av fastigheten.

Vatten och avlopp

Den aktuella bostaden ska försörjas med vatten från befintlig brunn på fastigheten. Enligt Miljö- och byggnämndens beslut 2005-05-19, §74 skulle vattentillgången utredas innan programsamråd, detta eftersom tillgången på grundvatten av god kvalitet är begränsad på Kosteröarna. En provpumpning genomfördes därför under tre timmar per dag under perioden 2005-06-22 – 05-08-22. Den bergborrade brunnen gav då 520 liter/timme. Enligt kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning bör uttaget under provpumpningen motsvara en faktor 1,2-1,5 av förväntat vattenbehov för att ha marginaler – ett krav som den aktuella brunnen uppfyller.

Kommunala avloppsledningar finns i vägen väster om tomten. Bostaden ska anslutas till det kommunala avloppsnätet.

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

Dagvatten

Tak- och dräneringsvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. Beroende på markens genomsläpplighet kan det vara nödvändigt att anlägga ett utjämningsmagasin på fastigheten. Marken utgörs dock sannolikt av skalsand med god genomsläpplighet.

Värme

Bostadsbyggnaden ska förses med vattenburet värmesystem.

Avfall

Allt hushållsavfall ska omhändertas i kommunens försorg. En återvinningsstation finns på Nordkoster och en återvinningscentral på Sydkoster.

UTREDNINGSBEHOV

Under samråd ska höjden på marken för byggrätten verifieras och förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten klargöras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år.

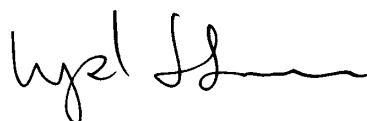
REDAKTIONELL ÄNDRING

Efter samråd har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen under rubrikerna Bebyggelse-utformning samt Dagvatten.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2006-10-06
2007-01-22 (red. ändring)



Björn Richardsson
Arkitekt



Ingrid Lindbom
Miljöutredare