



Planbeskrivning

PBL 2010:900 – BFS 2020:6



Planområdet med samfällad väg i mittpartiet.

Upprättad 2024-06-14
Senast ändrad 2024-08-15

Antagen av MBN
Laga kraft

2024-09-29
2024-09-26

Sammanfattning

Kebal 1:120 och dess tre grannfastigheter var i den byggnadsplan som gällde fram till 2001 planlagda för barnkoloni. År 2001 gjordes en planändring där användningen ändrades till bostäder men plankartan ändrades inte vilket fått konsekvensen att två av de fyra tomterna inom användningsområdet nästan enbart består av mark som inte får bebyggas. Detta försvårar avsevärt för fastighetsägarna och innebär en stor osäkerhet kring hur fastigheterna skulle kunna användas om det till exempel sker en olycka med de hus som står där idag.

Syftet med detaljplanen är att se till att varje fastighet har en byggrätt som är enhetlig med byggrätten för omgivande bostadsfastigheter. Syftet är också att bekräfta nuvarande användning och syftet med planändringen från 2001, vilket är att det ska finnas en fungerande byggrätt för bostadsändamål på respektive fastighet.

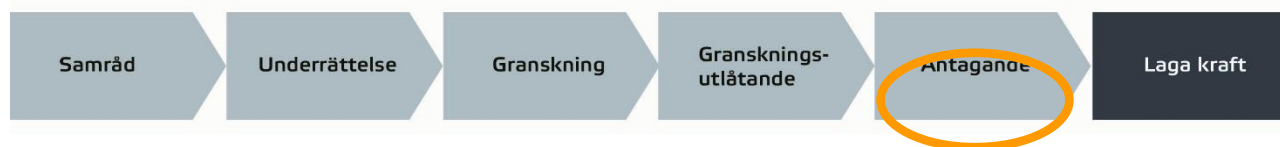
Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Planprocessen

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande i densamma och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Aktuellt skede i planprocessen markeras i nedanstående figur.

Standardförfarande



I samrådsskedet samlas synpunkter in från myndigheter och andra berörda med syftet att få ett så bra underlag som möjligt för det fortsatta arbetet i planprocessen

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och bearbetats utifrån den information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning innan det kan antas. Här ges möjligheten att komma med ytterligare information och synpunkter för att påverka planförslaget. Inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla informera om förslaget till detaljplan.

Efter granskningen sammanställs de synpunkter som har kommit in under planprocessens gång i ett granskningsutlåtande och små justeringar av förslaget kan göras innan Kommunfullmäktige tar beslut om ett antagande av detaljplanen.

Beslutet om att anta detaljplanen får laga kraft tre veckor efter det att antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det gäller förutsatt att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder. De som senast under granskningsskedet har lämnat synpunkter på förslaget och inte fått dem tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet om att anta detaljplanen.

Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
2. Beskrivning av detaljplanen	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Läge och omfattning	6
Genomförandetid	7
Allmän plats och huvudmannaskap	8
Kvartersmark	8
Bygglövsbefriade åtgärder	8
Befintliga förhållanden	9
Ärendeinformation	10
3. Motiv till detaljplanens regleringar	11
Kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsade via egenskapsgränser:	13
Begränsning av markens nyttjande	13
Fastighetsstorlek	13
Höjd på byggnadsverk	14
Markens anordnande och vegetation	15
Markreservat för gemensamhetsanläggningar	16
Placering	16
Takvinkel	17
Utformning	17
Utnyttjandegrad	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsade via sekundära egenskapsgränser:	18
Markreservat för allmännyttiga ändamål	18
4. Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Förändrad fastighetsindelning	19
Rättigheter	19
Tekniska frågor	19
Gator och trafik	19
Vatten- och avloppsledningar	20
Dagvatten	20
Avfallshantering	20
Övrig teknisk försörjning	20
Grundläggning av byggnader	21
Ekonomiska frågor	21
Planekonomisk bedömning	21
Planavgift	22
Gemensamhetsanläggningar	22
Organisatoriska frågor	22
Exploateringsavtal	22
Tidplan	22
5. Planeringsunderlag	23

Kommunala planeringsunderlag	23
Grundkarta	23
Översiktsplan	23
Fördjupad översiktsplan	23
Vision 2030	23
Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019–2030	23
Dagvattenpolicy	23
Parkeringsnorm.....	23
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	23
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	24
Utredningar	24
Artskydd	24
Geoteknik	24
Regionala planeringsunderlag	24
Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt	24

6. Planeringsförutsättningar 24

Kommunala	24
Planbesked	24
Gällande detaljplan	25
Översiktsplan	26
Fördjupad översiktsplan	27
Övriga kommunala strategiska dokument.....	27
Riksintressen	28
Friluftsliv.....	28
Turism och rörligt friluftsliv	28
Obruten kust.....	28
Miljökvalitetsnormer	28
Luft	28
Vatten.....	28
Fisk- och musselvatten	28
Buller	28
Miljö	29
Dagvatten	29
Artskydd	29
Sveriges miljömål	30
Hälsa och säkerhet	31
Omgivningsbuller	31
Risk för översvämning	31
Risk för ras.....	31
Geotekniska förhållanden	31
Sociala förutsättningar	32
Teknik	32
Service	32
Kollektivtrafik.....	32
Trafik	32
Parkering	33

7. Konsekvenser 33

Fastigheter och rättigheter	33
Natur	33
Artskydd	33

Friluftsliv	33
Landskapsbild	33
Miljö	34
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	34
Dagvatten	34
Miljömål	35
Miljökvalitetsnormer	35
Vatten.....	35
Fysisk miljö	35
Social miljö	37
Barnperspektivet.....	37
Riksintressen	39

Detaljplan för Kecal 1:120 och 1:18 m fl

Planbeskrivning

1. Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med förslaget till detaljplan är att se till att varje fastighet har en byggrätt som är enhetlig med nu gällande detaljplan och med den befintliga användningen bostäder. Syftet är att det ska finnas en fungerande byggrätt för bostadsändamål på respektive fastighet i planområdet. Bebyggelsen och exploateringsgraden i planområdet ska harmoniera med karaktären på bostadsfastigheterna i omgivningen. Syftet med en utökad byggrätt är att ge bättre förutsättningar att omvandla bostäderna från fritidshus till permanentbostadshus.

2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nyttjandet av den större byggrätt som medgavs genom en planändring under 2001 men som inte gått att förverkliga här, främst för de två södra fastigheterna, eftersom dessa till stora delar varit planlagda som mark som inte får bebyggas. Fastigheterna har varit bebyggda sedan 1970-talet.

Detaljplanen föreslås regleras med kvartersmark för bostäder. Bostadsfastigheterna ska vara minst 1 000 m² stora. Egenskapsbestämmelser om största tillåtna byggnadsarea, högsta nockhöjd i meter över nollplanet, bestämmelser om avstånd mellan byggnation och gränser samt bestämmelser om takutformning reglerar omfattningen av bebyggelsen.

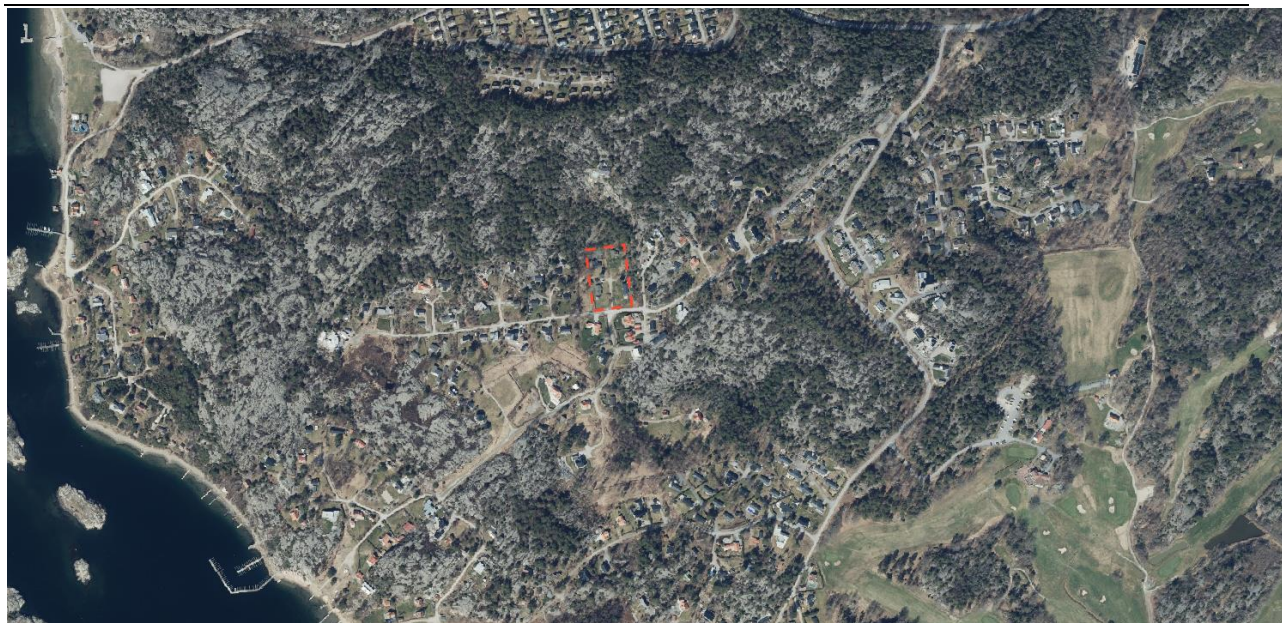
De större ytor som enligt nu gällande detaljplan inte får bebyggas, prickmark, tas till stor del bort från kvartersmarken för bostäder. En liten yta mot den östra fastighetsgränsen till Kecal 1:122 regleras med prickmark och en remsa med prickmark sparas mot Båtviksvägen. Befintlig in- och utfartsväg ligger på kvartersmark och regleras som markreservat för gemensamhetsanläggning för att vägen även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för de fyra fastigheterna.

Ingen ny naturmark tas i anspråk, omgivande mark är fortsatt reglerad som Natur enligt nu gällande detaljplan.

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Kecal, längs Båtviksvägen, cirka två kilometer nordväst om Strömstad centrum och knappt en kilometer öster om kustbandet.

De fyra bostadsfastigheterna inom planområdet är privatägda. Planområdet omfattar totalt cirka 5 700 m².



Flygfoto över närområdet – planområdet markerat med röd, streckad linje.



Blå cirkel visar planområdets läge i förhållande till Strömstad centrum.

Genomförandetid

Genomförandetid anger den tidsrymd, minst fem och högst 15 år, inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock kommunen ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Detaljplanen innebär ingen nyetablering av bostadsfastigheter, området är redan bebyggt och infrastrukturen utbyggd. Då omfattningen av planförslaget är begränsad både till yta och behov av åtgärder för genomförandet bedöms en genomförandetid på fem år vara tillräcklig.

Allmän plats och huvudmannaskap

Planförslaget innefattar ingen allmän plats där huvudmannaskapet behöver bestämmas.

Kvartersmark

Hela planområdet består av kvartersmark för bostäder och utgörs av de befintliga bostadstomterna inklusive den gemensamma, samfälliga vägen som ligger centralt i planområdet.

Utgångspunkten för hur bebyggelsen i planområdet ska regleras har varit den byggrätt, i yta och volym, som skulle getts genom planändringen från 2001. Förutsättningarna i planområdet ska vara likvärdiga med omgivande bostadsområden.



Utklipp ur illustrationskarta som visar hur fastigheterna skulle kunna bebyggas med en största tillåtna byggnadsarea på 180 m², fördelat på huvudbyggnad och eventuell komplementbyggnad, samt de olika bygglövsbefriade åtgärder som ger avtryck på marken. I illustrationen är således 240 m² per fastighet bebyggd.

Bygglövsbefriade åtgärder

De särskilda reglerna i plan- och bygglagen för en- och tvåbostadshus medför att man har rätt att utföra bygglövsbefriade åtgärder utöver vad som anges i detaljplanen. Bygglövsbefriade åtgärder som ger avtryck på mark innefattar exempelvis tillbyggnad på högst 15 m², friggebod på högst 15 m² och attefallshus på högst 30 m² byggnadsarea.

Dessa är möjliga att utföra utöver den största byggnadsarea per fastighet, e₁, som regleras i detaljplanen. Generellt gäller att bygglövsbefriade åtgärder ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot allmän plats, i detta fall omgivande naturmark enligt nu gällande detaljplan. Placeras byggnationen vid gräns mot granne finns det möjlighet att placera den närmare gränsen om aktuell granne har lämnat ett godkännande till detta. Ägare till mark planlagd som allmän plats, i detta fall kommunen, kan inte lämna medgivande till placering närmre gräns än 4,5 meter.

Illustrationskartan som hör till denna detaljplan inkluderar både möjlig byggnation enligt detaljplan och de bygglövsbefriade åtgärderna. I illustrationskartan är befintliga byggnader på respektive fastighet ersatta.

Befintliga förhållanden

Området omfattas av en ändring av detaljplan, aktnummer 1486-P36 tillsammans med den ursprungliga plankartan från äldre byggnadsplan, aktnummer 14-SKE-1443. Planändringen gjordes 2001 och gav möjlighet till användningen bostäder för de fyra aktuella fastigheterna som i den tidigare byggnadsplanen var reglerade med användningen barnkoloni. Fastigheterna har dock varit avstyckade och bebyggda med fritidshus sedan 70- och 80-talen. Ingen ändring gjordes av själva plankartan utan bara av bestämmelserna som var kopplade till kartan, den utökade byggrätt som planändringen skulle tillåta har inte kunnat nyttjas då en stor del av ytan för två av de berörda fastigheterna fortfarande är reglerad med prickmark, mark som inte får bebyggas. Nuvarande lagstiftning och rättspraxis gör att tillbyggnader och liknande inte kan byggas utifrån nu gällande plankarta trots att syftet med planändringen var att möjliggöra en utökad byggrätt som skulle kunna leda till helårsboende. En ny detaljplan behöver tas fram för att möjliggöra en ändamålsenlig användning av fastigheterna.

Planområdet utgörs av fyra bebyggda bostadsfastigheter samt en marksamfällighet med ändamålet väg och parkeringsplats. Planområdet består av exploaterad mark i form av byggnation och anlagda trädgårdar. Fastigheterna är tydligt avgränsade från övrig omgivande bebyggelse genom naturmark. Marken norr, öster och väster om planområdet är i gällande detaljplan reglerad som Natur. Marken norr och öster om planområdet består av sydlant hållmark samt ett klapperstensfält bakom Kecal 1:121. Marken väster om planområdet består av relativt plan mjukmark. Söder om planområdet går Båtviksvägen med bostadsbebyggelse på andra sidan gatan.

Befintliga huvudbyggnader på fastigheterna har beviljade bygglov. Senare har diverse komplementbyggnader tillkommit varav två är otillåtet uppförda på kommunens mark som omger planområdet. Senast uppfört är ett attefallshus på Kecal 1:18. Inom planområdet finns befintliga kabelskåp tillhörande Ellevios elnät.



Befintlig huvudbyggnad Kecal 1:18



Befintlig huvudbyggnad Kecal 1:120



Befintlig huvudbyggnad Kecal 1:121



Befintlig huvudbyggnad Kecal 1:122



Klapperstensfältet bakom Kebal 1:121, klapperstensfältet ligger utanför planområdet.

Ärendeinformation

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslaget så att alla som berörs av detaljplanen förstår vilka konsekvenserna blir vid genomförandet av planen. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av detaljplanens bestämmelser.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och genomförandet inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutade den 14 april 2021 att lämna ett positivt planbesked. Ett avtal för detaljplanen har tecknats mellan kommunen och exploatören. Avtalet är daterat den 3 maj 2023, vilket ger detaljplanens påbörjandedatum. Detaljplanen och planbeskrivningen ska enligt 2 kap. 5 a § i plan- och byggförordningen (PBF) utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt.

Enligt 5 kap. 27 § PBL ska en detaljplan antas av kommunfullmäktige men de får uppdra åt kommunstyrelse eller byggnämnd att anta en plan som inte är av stor vikt eller principiell beskaffenhet. I reglementet till Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun ges exempel på typer av detaljplaner där beslutet kan delegeras och det är detaljplaner som inte strider mot antagen översiktsplan, är av rutinkaraktär, har ett ringa intresse för allmänheten och inte går emot länsstyrelsens yttranden. Aktuell detaljplan uppfyller kriterierna för delegation och kommer beslutas i miljö- och byggnämnden.

Kommun:	Strömstads kommun
Detaljplanens namn:	Kebal 1:120 och 1:18 m fl
Detaljplanens diarienummer:	MBN-2021-990
Beslutsprotokoll för antagande:	20xx-xx-xx
Påbörjandedatum:	2023-05-03
Laga kraft:	20xx-xx-xx

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Bostäder

Hela planområdet är kvartersmark reglerat för bostadsändamål. Användningen bostäder ska tillämpas i områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga eller gäststuga.

Planområdet är redan bebyggt med fritidshus och ligger i området Kecal där bebyggelsen främst utgörs av fristående villor. Omkringliggande bostadshus används i synnerhet för fritidsboende.

Närheten till naturen med stora skogspartier och välbesökta badplatser bidrar till områdets kvaliteter för permanentboende, vilket kommunen vill ge bättre förutsättningar för. Bilväginfrastrukturen är välfungerande och skola och förskola finns inom rimligt avstånd, dock finns möjligheter att förbättra för gående och cyklister för att ytterligare öka tillgängligheten till samhällsservice och minska bilberoendet.

Respektive fastighet inom planområdet är ett eget egenskapsområde. Bostadsfastigheterna är befästa med samma uppsättning egenskapsbestämmelser. För bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet skiljer sig höjdvärdena åt. För resterande egenskapsbestämmelser är värdena samma för samtliga egenskapsområden. Separata egenskapsområden finns för ett område med prickmark på Kecal 1:122, prickmark längs Båtviksvägen och marksamfälligheten Kecal S:1, inom Kecal S:1 finns en befintlig ledningsrätt.

Följande bilder visar platsens karaktär i och omkring planområdet.



Bild över planområdet och byggnation på Kecal 1:120, Kecal 1:121 och Kecal 1:18



Del av Båtviksvägen strax innan planområdet som ligger till höger nedanför vägens krön och sväng.



Vy från Toppstigen nordost om planområdet, det mörka taket till byggnation på Kecal 1:120 syns i mitten av bilden



Byggnation i planområdets direkta närhet, huvudbyggnaden på Kecal 1:18 längst till vänster i bilden

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsade via egenskapsgränser:

Begränsning av markens nyttjande



Marken får inte föras med byggnad

Regleringar om att marken inte får bebyggas, så kallad prickmark, finns inom två områden längs de södra fastighetsgränserna till Kecal 1:18 och Kecal 1:120 mot Båtviksvägen.

Byggnation i planområdet regleras med flera placeringsbestämmelser om avstånd mellan byggnation och gränser men i planområdets södra gräns mot Båtviksvägen regleras avståndet också med ett sex meter brett område med prickmark. Syftet med begränsningen är att få ett byggnadsfritt avstånd mot Båtviksvägen och ge bättre förutsättningar för god sikt vid utfarten. Regleringen går också i linje med detaljplaner i omgivningen som generellt reglerar ett större byggnadsfritt avstånd mot huvudgatan. Eftersom fastighetsgränser kan ändras och vägkantens läge kan vara svårtolkad så bedöms en reglering med prickmark på bästa sätt avgränsa det område mot vägen som ska lämnas fritt från byggnation.

Prickmark finns även inom ett område mot den östra fastighetsgränsen till Kecal 1:122. I naturmarken utanför planområdets östra gräns sträcker sig en spridningskorridor där lämpliga livsmiljöer för hasselsnok och sandödlor har inventerats. I anslutning till de livsmiljöerna finns en yta med flera stenblock på mjukmark inne på fastigheten Kecal 1:122. Eftersom området med stenblock kan vara en del av de lämpliga livsmiljöerna och fungera som övervintringsplatser för arterna bedöms byggnation på platsen vara olämpligt, varför det regleras med prickmark. Prickmark är bra att använda när den begränsning av markens nyttjande som önskas är svår att sätta i förhållande till fasta gränser eller objekt. Begränsningens form kan anpassas utifrån de specifika förutsättningarna, i det här fallet stenblocksområdets exakta utbredning.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek

Storleken på bostadsfastigheterna i planområdet och majoriteten av fastigheterna i dess närhet varierar mellan 1 000 och 2 000 m². Största delen av Kecalområdet omfattas av detaljplaner med bestämmelser om att minsta fastighetsstorlek ska vara 1 000 m². De fyra befintliga bostadsfastigheterna som omfattas av aktuell detaljplan är drygt 1 200 m² stora i dagsläget.

Mot denna bakgrund regleras bostadsfastigheterna i planområdet med bestämmelsen d₁ om att minsta fastighetsstorlek är 1 000 m² vilket i princip medför att fastighetsindelningen förblir som i dagsläget. Någon ytterligare bostadsfastighet går inte att få till med hänsyn till den totala storleken på området och hur strukturen ser ut idag med vägen centralt som når fram till samtliga bostadsfastigheter.

Områdets befintliga karaktär med luftighet mellan bebyggelse ska bevaras, detta möjliggörs delvis genom att ha bostadsfastigheter som inte är mindre än 1 000 m².

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad och h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad

Genom en planbestämmelse om nockhöjd regleras höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Höjden regleras med avseende på utformningen och den inverkan som byggnadens höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön. I detta fall är ambitionen att möjlighet ska ges till likadan utveckling för byggnationen i planområdet som getts för övriga Kecalområdet.

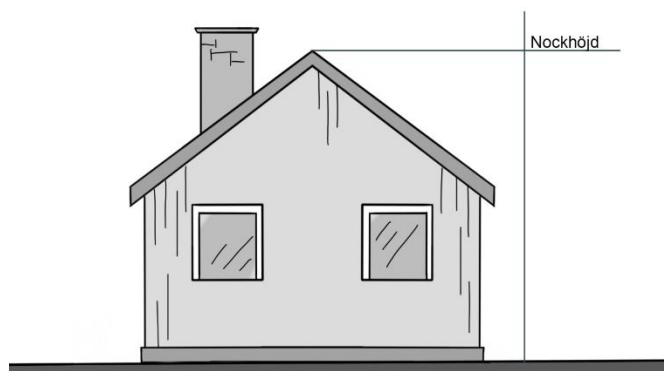


Illustration som visar principen för beräkning av nockhöjd.

Förslaget till detaljplan reglerar högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan, detaljplanen är upprättad enligt höjdsystemet RH 2000. I detaljplanen regleras högsta nockhöjd på huvudbyggnad, h_1 , respektive högsta nockhöjd på komplementbyggnad, h_2 .

Den högsta tillåtna nockhöjden för byggnation skiljer sig åt mellan de fyra fastigheterna eftersom det är olika höjd på marken inom planområdet. Höjden regleras utifrån ett angivet nollplan för att byggnadernas höjder ska vara likvärdiga men med utgångspunkt från marken på respektive tomt då området sluttar svagt mot Båtviksvägen. Att använda en plushöjd bedöms lämpligt i det här området då det är viktigt att inte ge utrymme för stora markuppfyllnader under byggnation. Risken för detta minskar med en fast plushöjd i stället för en höjd som relateras till marknivån invid byggnation vilken kan ändras genom markuppfyllnader.

Nu gällande detaljplan säger att huvudbyggnad inte får uppföras med en högre byggnadshöjd än 4,7 meter och en högre totalhöjd än 7,5 meter samt att komplementbyggnad inte får uppföras med en högre byggnadshöjd än 3,5 meter och en högre totalhöjd än 5 meter.

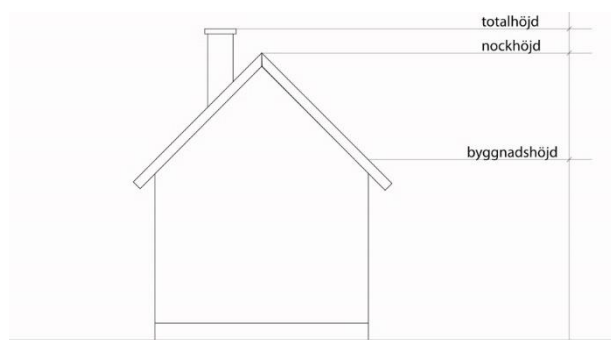


Illustration som visar principen för beräkning av totalhöjd, nockhöjd, respektive byggnadshöjd

Begreppet byggnadshöjd som planbestämmelse kan leda till svårförutsedda resultat och kan försvåra lovprövningen på grund av omfattande rättspraxis om hur beräkningen ska utföras som komplicerat prövningen. Totalhöjd bedöms inte vara relevant i det här området eftersom det finns utrymme för uppstickande byggnadsdelar som exempelvis skorsten, dessa bedöms inte påverka uppfattningen av

byggnadens volym. En bestämmelse om en högsta nockhöjd anses i princip ge samma resultat som en högsta tillåten totalhöjd varför detta använts i detaljplanen för både huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Markhöjderna i det lägsta området på respektive bostadsfastighet har använts för att få fram en högsta tillåten nockhöjd över nollplanet som förhåller sig till principen om en högsta nockhöjd på 7,5 meter för huvudbyggnader. En medelmarknivå har beräknats baserat på laserhöjddata i höjdsystemet RH 2000, till medelmarknivån har 7,5 meter adderats och summan avrundats till högsta tillåten nockhöjd över nollplanet på respektive fastighet. Samma princip har använts för beräkning av tillåten höjd på komplementbyggnad men med 5 meter i stället.

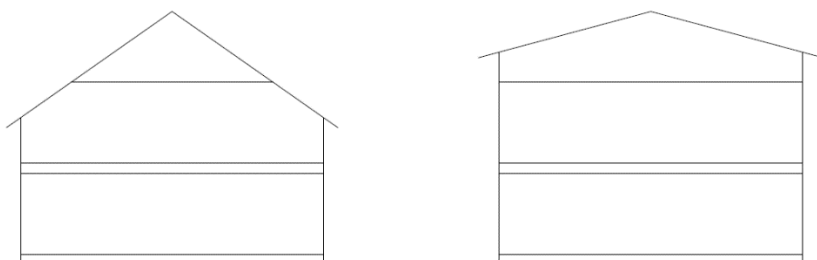


Illustration av byggnad med sadeltak och nockhöjd på 7,5 meter med 35 respektive 15 graders taklutning. Rumshöjden på våningarna är enligt illustrationen 2,4 meter och golvbjälklaget är 0,3 meter tjockt.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Området med stenblock får inte ändras

I naturmarken längs planområdets östra gräns sträcker sig en spridningskorridor där lämpliga livsmiljöer för hasselsnok och sandödlor har inventerats. I anslutning till de livsmiljöerna finns en yta med flera stenblock på mjukmark inne på fastigheten Kecal 1:122. Eftersom området med stenblock kan vara en del av de lämpliga livsmiljöerna och fungera som övervintringsplats för arterna bedöms byggnation på platsen vara olämpligt, varför ytan regleras med en bestämmelse om markens anordnande, n₁ som säger att området med stenblock inte får ändras.

Marken är skyddad under artskyddsförordningen eftersom det är en livsmiljö, detta tydliggörs genom en bestämmelse där det framgår att marken ska bevaras. Bestämmelsen har kombinerats med prickmark som säger att marken inte får bebyggas.

Den dubbla regleringen har använts för att minska risken att förstöra förutsättningarna för de, av artskyddsförordningen, skyddade arterna då bestämmelserna värnar markområdet från två olika perspektiv.



Område med stenblock på Kecal 1:122 som är lämplig som övervintringsplats för framför allt hasselsnok

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för väg och parkeringsplats

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är till för att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning säkerställer detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt.

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning behövs för den befintliga ytan för väg och parkeringsplats som tillhör marksamfälligheten Kebal S:1, ytan regleras därför med g₁. Marksamfälligheten nyttjas gemensamt av de fyra bostadsfastigheterna i planområdet för anslutning till Båtviksvägen. Bostadsfastigheterna inom planområdet är samtliga delägare till en fjärdedel var i Kebal S:1. Markreservatet ges ordalydelsen gemensamhetsanläggning för väg och parkeringsplats eftersom det är ändamålet med samfälligheten. Vägen på Kebal S:1 ingår också i gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 som förvaltas av samfällighetsföreningen Kebals vägförening.

Det finns behov av att säkerställa att ytan fortsatt kan användas som anslutning till Båtviksvägen och att den gemensamma infarten läggs som kvartersmark bedöms vara den mest rimliga lösningen utifrån ett helhetsperspektiv. Syftet med ytan är endast att betjäna bostadsfastigheterna inom planområdet och ytan är för liten för att vara lämplig för allmän trafik, varför det inte är skäligt att planlägga ytan som exempelvis allmän platsmark, GATA.

Placering

p₁ Placering av huvudbyggnad

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser om förhållandet mellan bebyggelse och gränser. Bestämmelsen p₁ reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst tre och en halv meter från planområdesgräns och minst fyra meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Bestämmelsen p₂ reglerar att komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Avståndet bidrar till den gleshet som är en del av karaktären i bostadsområdet.

Planområdet omges av naturmark och flera fastighetsgränser ligger således mot mark som ska bevaras obebyggd. Det finns utrymme för ett mindre avstånd mot dessa gränser då det inte finns byggnation på grannfastigheter här som byggnationen inom planområdet riskerar att hamna för nära. Mot de andra bostadsfastigheterna inom detaljplanen gäller dock att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Åtta meter mellan huvudbyggnader är ett tillräckligt säkerhetsavstånd för att eld, vid händelse av brand, inte ska spridas för snabbt mellan bebyggelse. Fyra meter längs gräns mot annan bostadsfastighet ska därför hållas fri från huvudbyggnader.

p₂ Placering av komplementbyggnad

Komplementbyggnader får placeras minst en meter från fastighetsgräns, oberoende av om det är gräns mot omgivande naturmark eller gräns mot annan bostadsfastighet. Det finns en lång tradition av att placera komplementbyggnader närmare fastighetsgräns, de är ofta av enklare konstruktion och har traditionellt inte använts som varaktig bostad varför avstånden har varit mindre. Brandskydd mellan byggnader gäller dock för komplementbyggnader också och det kan ställas krav på brandteknisk konstruktion i en eller flera av väggarna hos byggnader som hamnar närmre än åtta meter ifrån varandra. Kravet på brandskydd mellan byggnader gäller även mellan byggnader inom samma fastighet.

För att en byggnad ska vara lämplig bör det även vara möjligt att underhåll ska kunna ske den från den egna fastigheten, vilket kräver ett större avstånd allt eftersom byggnadens höjd ökar.

Det finns i dagsläget två mindre komplementbyggnader vid den östra gränsen till Kebal 1:18 respektive Kebal 1:122 som är och förblir planstridiga eftersom de ligger utanför respektive fastighetsgräns och på kommunalägd mark som är reglerad som natur i gällande detaljplan. Generellt gäller att naturmark inte får bebyggas vilket också ger att kommunen inte kan ge sin tillåtelse till att byggnaderna är placerade på

kommunens mark. Skulle dessa byggnader skadas och behöva ersättas så kommer de inte kunna återuppbyggas på samma plats utan behöver då följa detaljplanens bestämmelser. Kommunen som markägare kan också kräva att fastighetsägarna flyttar eller river byggnaderna och placerar dem på de egna fastigheterna. Detta ger inte några nya konsekvenser för fastighetsägarna då de är planstridiga redan i dagsläget.

Eftersom komplementbyggnaderna är små och relativt enkla konstruktioner ser kommunen inget skäl att åtgärda planstridigheten i denna detaljplaneprocess genom att planlägga marken som kvartersmark för bostäder i stället. Det finns också utrymme för de komplementbyggnader som fastighetsägarna önskar inom de egna fastighetsgränserna och inom den medgivna byggrätten. Marken öster om byggnaderna stiger relativt brant uppåt och bedöms vara lämplig som naturmark men inte som kvartersmark för bostäder. Kommunens bedömning är att det inte är en oproportionerlig påföljd för fastighetsägarna att flytta byggnaderna från den kommunägda marken in på den egna fastigheten.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel för huvudbyggnad och o_2 Största takvinkel för huvudbyggnad

Byggnationen i planområdet regleras med en minsta tillåtna takvinkel, o_1 , och en största tillåtna takvinkel, o_2 , i grader för huvudbyggnad. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.

Nu gällande detaljplan reglerar att byggnads yttertak ska ha en lutning mot horisontalplanet mellan 27 och 35 grader. Förslaget till detaljplan följer gällande detaljplan vad gäller största takvinkel på 35 grader men föreslår en minsta taklutning på 15 grader eftersom befintliga huvudbyggnader inom planområdet samtliga har en taklutning som är lägre än 27 grader, cirka 15–19 grader. Regleringen i förslaget riktar sig också bara till huvudbyggnader då det bedöms finnas utrymme för att komplementbyggnader har en annan utformning, exempelvis pulpettak med en ännu mindre taklutning, utan att områdets karaktär skadas.

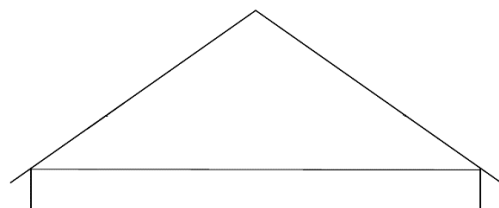


Illustration över hustak med 35 graders lutning

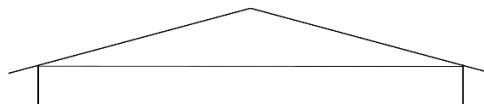


Illustration över hustak med 15 graders lutning

Takvinkeln har betydelse för byggnadernas utformning och uppfattningen av dess höjd. Den påverkar även hur byggnaden upplevs i den omkringliggande miljön. Det finns ingen enhetlighet vad gäller takvinklar i närområdet utan de varierar. Regleringen ger en relativt stor flexibilitet och tillåter variationer av takutformningen i planområdet, samtidigt undviks för branta eller för flacka tak då detta inte bedöms vara anpassat till omgivningen.

Eftersom byggnadernas höjd endast regleras med nockhöjd finns utrymme för helt platta tak som kan upplevas som mycket höga men en minsta takvinkel begränsar byggnadens upplevda höjd även om det i det här fallet är en låg minsta takvinkel som tillåts.

Utformning

f_1 Tak till huvudbyggnad ska vara sadeltak

I princip alla huvudbyggnader i omgivningen har sadeltak med undantag för ett fåtal, som inte ligger i anslutning till planområdet. Planområdet regleras därför med en utformningsbestämmelse, f_1 , som säger att tak till huvudbyggnad ska vara sadeltak då detta bedöms vara viktigt för områdets anpassning till omgivande bebyggelse. Komplementbyggnader får ha en annan takutformning då dessa inte ger en lika stor effekt på upplevelsen av områdets karaktär.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea

Bostadsfastigheterna i planområdet regleras med en egenskapsbestämmelse, e₁, om att största tillåtna byggnadsarea är 180 m² per fastighet.

Den planändring och ursprungliga plankarta som gäller för stora delar av Kecalområdet medger en högsta tillåtna byggnadsarea på 180 m² och då denna detaljplan är tänkt att vara en del av den helheten föreslås samma största exploateringsgrad i aktuell detaljplan.

Byggandets största omfattning regleras för att inte få en för hög exploateringsgrad. För att uppnå den gleshet i bebyggelsen som önskas får inte en för stor andel av fastighetsarean förses med byggnation. Det är också viktigt för förutsägbarheten och jämlikheten fastighetsägarna sinsemellan att förutsättningarna är samma i området som helhet. Alla fastigheter får samma byggrätt oavsett storleken på fastigheterna. 180 m² är 18 % av den minsta tillåtna fastighetsarean på 1 000 m². I detta fall innebär det att 13 till 15 % av de befintliga fastigheterna, som är drygt 1 200 m², får bebyggas. Med bygglovsbefriade åtgärder blir exploateringsgraden per fastighet som mest 19 %. En mindre andel av fastighetsarean för fastigheterna blir bebyggda till vilket är viktigt för att bevara områdets karaktär.

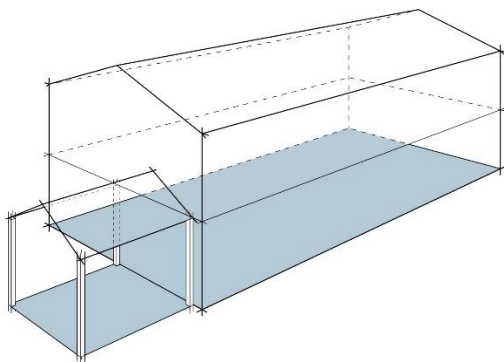


Illustration som visar principen för beräkning av byggnadsarea för en byggnad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsade via sekundära egenskapsgränser:

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u₁, har lagts ut inom egenskapsområdet för marksamfälligheten Kecal S:1 och omfattar det område som har en gällande ledningsrätt för vatten och avlopp. En ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar bildades här genom förrättning i slutet av 1990-talet.

Ledningsrätten ger ledningshavaren, Strömstads kommun, rätt att anlägga och bibehålla underjordiska vatten- och avloppsledningar med tillbehör. För ledningarna upplåts ett ledningsområde med fyra meters bredd. Fastighetsägarna får inte inom de upplåtna områdena uppföra byggnad eller anläggning eller plantera växtlighet som kan medföra skada på ledningen.

Markreservatet som skapas genom planläggningen förändrar inte förutsättningarna som ges i den beslutade ledningsrätten men tydliggör att rättigheten finns där.

4. Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår ingen förändrad fastighetsindelning. Avstyckningen som gjordes 1974 där de fyra bostadsfastigheterna och marksamfälligheten Kecal S:1 bildades kvarstår.

Rättigheter

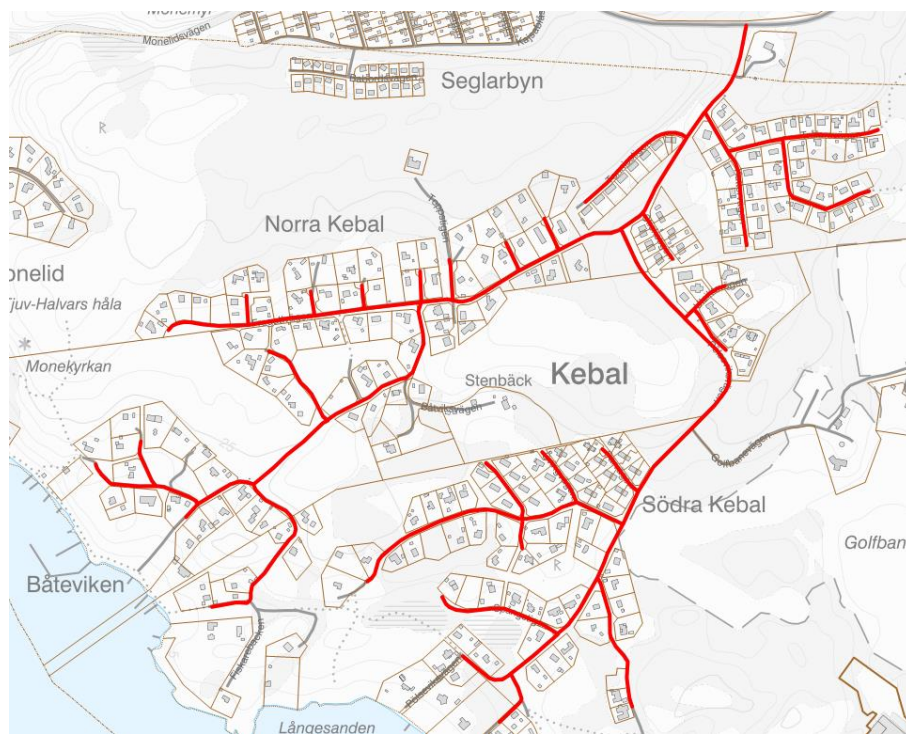
Marksamfälligheten Kecal S:1 med ändamålet väg och parkeringsplats är belastad av en befintlig ledningsrätt, 1486-96/53.1, för vatten och avlopp. Ledningshavaren, Strömstads kommun, har rätt att anlägga och bibehålla underjordiska vatten- och avloppsledningar med tillbehör. För ledningarna upplåts ett ledningsområde med fyra meters bredd. Fastighetsägarna får inte inom de upplåtna områdena uppföra byggnad eller anläggning eller plantera växtlighet som kan medföra skada på ledningen. Rättigheten belastar även en liten del av den omgivande marken utanför planområdet, Kecal 2:96 som tillhör Strömstads kommun.

Inga förändringar görs avseende rättigheten. Rättigheten säkras i plankartan genom en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Egenskapsområdet för bestämmelsen har samma utbredning som den gällande rättigheten.

Tekniska frågor

Utbyggnad av infrastruktur i form av vägar och kommunalt dricks och spillvatten är sedan lång tid genomfört i området.

Gator och trafik



Röd markering visar ungefärlig utbredning av vägnätet som delvis förvaltas av Kebals vägförening.

Fastigheterna i planområdet tillhör samfällighetsföreningen, Kebals vägförening som förvaltar och sköter anläggningen Kecal ga:2. Samtliga fastigheter i området är medlemmar och betalar en avgift till samfällighetsföreningen.

Skulle någon eller några av de fyra bostadsfastigheterna som är delägare i marksamfälligheten, Kebal S:1 önska en upprustning, med exempelvis asfaltering, av vägen behöver de fatta en inbördes överenskommelse om att detta ska ske och hur kostnaderna ska fördelas. Upprustning av vägen ingår inte i vägföreningens ansvar.

Vatten- och avloppsledningar

De befintliga fritidshusen i planområdet är anslutna till det kommunala ledningsnätet för dricks- och spillvatten och ligger inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Anslutningspunkter för VA-ledningar finns i den samfälliga vägen vid respektive fastighet. Strömstads kommun ansvarar för drift och underhåll av ledningarna och en ledningsrätt säkrar åtkomsten till dessa.

Dagvatten

Det finns inte något utbyggt ledningssystem för dagvatten, varken kommunalt eller privat, för fastigheterna inom planområdet. Eftersom planförslaget inte innebär att någon ny mark tas i anspråk utan enbart förändrar byggrätter för befintliga småhus föreslås ingen utbyggnad av dagvattensystemet. Fastighetsägarna till Kebal 1:120 och Kebal 1:18 har utfört dränering runt sina huvudbyggnader.

Dagvatten avleds idag delvis via ett system av avskärande vägdiken. Fastighetsägarna är ansvariga för ordnande av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den egna fastigheten. Det innebär att de ansvarar för dagvatten från den egna fastigheten och att detta inte leds ut direkt, utan fördröjning, och belastar vägföreningens diken som primärt är för vägarnas behov. Ett ökat dagvattenflöde i vägdikena vid planområdet påverkar diken och ledningar på fastigheter nedströms där det tidvis är problem med höga flöden. Det finns stora ytor med mjukmark som fördröjer och filtrerar dagvatten inom fastigheterna och direkt väster om planområdet idag och detaljplanen föranleder inte ett ökat behov av hårdgjorda ytor.

Kommunen har sedan tidigare bildat verksamhetsområde för dricks- och spillvatten i området men bedömt att det inte finns behov av en gemensam dagvattenhantering.

Avfallshantering

Hushållsavfall hanteras av kommunen enligt Strömstads kommuns Renhållningsordning. Fastighetsägarnas sopkärl står idag permanent placerade i korsningen vid den allmänna delen av Båtviksvägen vilket de också ska göra fortsättningsvis på ett sådant sätt att god åtkomst enligt gällande renhållningsordning åstadkoms. Detaljplanen reglerar befintliga förhållanden och den samfälliga vägen, Kebal S:1 är inte reglerad som allmän plats.

Närmsta återvinningsstation för källsortering finns vid Ånneröds förskola. Farligt avfall, trädgårdsavfall, elektronikavfall med mera lämnas till återvinningscentralen vid Österröd.

Övrig teknisk försörjning

Området är anslutet till el-, tele- och fibernät. I Strömstads kommun ansvarar Ellevio, Skanova och StrömstaNET för dessa tjänster.

Ellevio har ett kabelskåp vid vändplanen till den gemensamma vägen, inom planområdet. Ytterligare ett kabelskåp ligger på fastigheten Kebal 2:96, precis utanför planområdet vid det sydöstra hörnet till fastigheten Kebal 1:18. Kabelskåpen behöver hållas fria från hinder för att säkerställa utrymme för tillsyn, reparation och underhåll. Inom planområdet finns även markförlagda lågspänningsledningar. Byggnad eller annan anläggning som hindrar tillträdet till Ellevios ledningar får inte placeras inom två meter från ledningen för att kunna säkerställa att tillsyn, reparation och underhåll kan utföras. Ellevio har även lågspänningsledningar längs Båtviksvägen utanför planområdet.

Om fastighetsägarna önskar uppföra bebyggelse där ledningarna ligger idag behöver byggherren bekosta en eventuell flytt av ledning. För att säkerställa tillgång för underhåll och reparation är det inte tillåtet att placera byggnad eller plank inom två meter från lågspänningsledningar.

Grundläggning av byggnader

Jordlagren har liten mäktighet och utgörs i huvudsak av friktionsjord. Ställvis har humushaltiga jordar som torv påträffats. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda men kompletterande bedömningar, och möjligtvis undersökningar, gällande grundläggning ska alltid göras då placering av byggnad, byggnadsutformning och nivåsättning föreligger.

Följande ska beaktas vid projektering och utförande av grundläggningen:

- Avschaktning utförs till planerad schaktbotten. Schaktbottenbesiktning utförs av sakkunnig.
- All organisk jord ska schaktas bort och ersättas med friktionsjord.
- Befintlig schaktbotten ska packas enligt AMA Anläggning 20.
- Tillkommande fyllning ska utföras med friktionsjord som packas enligt AMA Anläggning.
- Grunden ska konstrueras att klara sättningsskillnader på två till tre centimeter inom byggnadernas placering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för upprättandet av detaljplanen bärs av fastighetsägarna som initierat planarbetet i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. I detta ingår bland annat kostnader för kommunens handläggning och för det underlag, exempelvis utredningar, som krävs för detaljplanens framtagande.

Då planförslaget enbart berör befintliga fastigheter och redan utbyggd infrastruktur medför detaljplanen inte några kostnader för genomförande av infrastrukturutbyggnad som vägar och VA-ledningar.

Fastigheternas andelstal i samfällighetsföreningen Kebals vägförening vilken förvaltar anläggningen Kebal ga:2 kan omräknas om bostadsfastighet stadigvarande skiftar användning mellan fritidsbostad och helårsbostad.

Kostnader i samband med förvaltningsansvar och drift för verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten belastar kommunen. Fastigheterna är anslutna och betalar avgift idag. Avgiften som tas ut enligt tekniska förvaltningens taxa för dricks- och spillvatten (VA-taxa) kan ändras exempelvis om nybyggnation innebär att fastigheten bebyggs med fler bostadsenheter.

Enskilda anläggningar för omhändertagande av dagvatten från bostadsfastigheter bekostas och underhålls av respektive fastighetsägare.

Avgift för mark- och bygglov i enlighet med de utbyggnadsmöjligheter som detaljplanen medger bekostas av fastighetsägare och tas ut enligt miljö- och byggförvaltningens gällande taxa.

Planförslaget är till nytta för fastighetsägarna i planområdet då detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt som tidigare inte kunnat nyttjas till följd av begränsningar i gällande plankarta. Värdet på fastigheterna torde öka till följd av planförslaget, främst för fastigheterna som idag är belastade av mark som inte får bebyggas.

Planförslaget genererar intäkter till kommunen genom de avgifter som tas ut för arbetet med detaljplanen. Även på lång sikt kan planförslaget innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom att detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt som ger bättre förutsättningar för permanentboende och således för ett ökat invånarantal. Ett ökat invånarantal i tätorten innebär långsiktiga kostnader för samhällsservice men även möjlighet till ökade skatteintäkter. Planområdet ligger inom tätorten vid redan utbyggd infrastruktur vilket innebär att kommunens ekonomi inte belastas för utbyggnad av denna vid ett genomförande av planen.

Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska inte planavgift tas ut vid prövning av lovärenden inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna inom planområdet ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning, Kebal ga:2, som omfattar vägar och grönområden i Kebal. Det behövs ingen ansökan om omprövning av anläggningen för detaljplanens genomförande. Anläggningen är föreningsförvaltd genom samfällighetsföreningen Kebals vägförening.

Gemensamhetsanläggningen är genomförd. I en anläggningsförrättning 2002 gjordes en omprövning av anläggningen och andelstalen för de ingående fastigheterna bestämdes. Samfällighetsföreningen kan uppdatera andelstalen exempelvis om användningen av en fastighet förändras eller om en obebyggd fastighet bebyggs.

När gemensamhetsanläggningen omprövades delades vägarna in i delsträckor där aktuell stickväg, som berörs av aktuell detaljplan, är sträcka 34–39. Sträckan ingår i kategorin ”övriga vägar”, anläggningsförrättningen anger att i princip samtliga stickvägar som betjänar fler än en fastighet kommer ingå i föreningens ansvarsområde med den standarden vägarna hade vid tiden för förrättningen.

Generellt är vägarna grusbelagda med undantag av några vägar som är asfalterade. Huvudvägarna ska hållas farbara med motorfordon året om. Standardhöjning av huvudvägarna får utföras genom beslut av stämman. Övriga vägar avser huvudsakligen infartsvägar och gemensamma tomtutfarter och standardförbättringar utöver befintlig nivå ingår inte i gemensamhetsanläggningen utan får bekostas av de som önskar åstadkomma förbättringen.

Till vägarna som ingår i gemensamhetsanläggningen hör, förutom vägbanan, angränsande vägområden till den bredd som anges i gällande detaljplaner samt nödvändiga diken, slänter och trummor och dagvattenrummor med tillhörande ledningar. Tomtinfarterna ingår ej i gemensamhetsanläggningen. Kulvertering av diken vid tomtinfarter kräver godkännande av föreningens styrelse. Vägföreningen ansvarar endast för den del av dagvattenhanteringen som berör vägarna inom gemensamhetsanläggningen.

I gemensamhetsanläggningen ingår också skötsel av grönområden. Den största delen av naturområdena ligger på mark som ägs av Strömstads kommun. Skötselansvaret syftar till att säkerställa att de boende i området har tillgång till ett område för närrekreation. Gemensamhetsanläggningen har för detta ändamål rätt att utföra röjningar för att hålla stigar öppna, ta bort enskilda träd, ta bort sly samt slå ängsliknande mark. Grönområdena som omgärdar förslaget till detaljplan ingår i samfällighetsföreningens skötsel. Samfällighetsföreningen har upprättat en skötselplan för grönområdena inom gemensamhetsanläggningen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal. Planområdet omfattar ingen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och ingen kommunalägd mark.

Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

Samråd	oktober 2023
Granskning	juni 2024
Antagande	augusti 2024
Laga kraft	september 2024

5. Planeringsunderlag

I detta kapitel görs en kortfattad redogörelse av tillgängliga planeringsunderlag. En mer utförlig beskrivning följer sedan för vissa av delarna i efterföljande kapitel.

Kommunala planeringsunderlag

Grundkarta

I arbetet med att ta fram en detaljplan ska det, om det inte är uppenbart onödigt, finnas en grundkarta. Grundkartan ska innehålla den information om topografi och fastighetsförhållanden som har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs. Inför kommunens beslut om antagande av detaljplanen ska alla uppgifter om exempelvis fastighetsförhållanden i grundkartområdet vara aktuella.

En grundkarta har upprättats över området av kommunens kart- och mätenhet. Grundkartan upprättas genom utdrag ur kommunens primärkarta kombinerat med platsbesök för att undersöka om något nytt har tillkommit i området. Vid upprättandet av grundkartan granskas även de fastighetsrättsliga förutsättningarna och fastighetsgränsernas kvalitet. Grundkartan är daterad 2024-05-22.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Strömstads kommun antogs av Kommunfullmäktige den 24 oktober 2013 och vann laga kraft 10 december 2013. Beslut om att översiktsplanen och dess delar är aktuell togs av Kommunfullmäktige den 19 juni 2018. Arbetet pågår för att ta fram en planeringsstrategi med en helhetsbedömning över översiktsplanens, inklusive de fördjupade översiktsplanernas, aktualitet. Kommunens planeringsstrategi ska ha antagits av Kommunfullmäktige senast den 11 september 2024.

Fördjupad översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan ska fördjupningar tas fram över kommundelarna väster om E6. Arbetet pågår med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Strömstad tätort och Skee, i vilken Kecalområdet ingår.

Vision 2030

Strömstads kommuns vision 2030 är att vara en attraktiv gränsregion och en mötesplats vid havet. En internationell småstad med livskvalitet, natur och friluftsliv i världsklass.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019–2030

I juni 2019 antog Kommunfullmäktige en bostadsförsörjningsplan med riktlinjer för bostadsförsörjning 2019–2030. I denna framhålls områden som är viktiga för kommunens framtida bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska uppdateras och arbetet pågår med detta.

Dagvattenpolicy

Den 24 september 2020 antogs Policy för dagvattenhantering av Kommunfullmäktige.

Parkeringsnorm

Strömstads kommun har en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som ska finnas för olika typer av bostäder och verksamheter. Parkeringsnormen antogs i Kommunfullmäktige den 18 juni 2019.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning av om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har tagits fram av miljö- och byggförvaltningen som underlag till planförslaget. Undersökningen är daterad den 4 september 2023. Undersökningen finns med som en bilaga till detaljplanen.

Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Resultatet av undersökningen ska samrådats med länsstyrelsen i ett så kallat

undersökningssamråd. Kommunens bedömning av risken för betydande miljöpåverkan beskrivs under rubriken Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen under kapitel 7 Konsekvenser.

I samrådsyttrande från länsstyrelsen framför de att de delar kommunens bedömning i undersökningen, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Efter undersökningssamrådet, som skett samtidigt med samrådet för planförslaget, har kommunen tagit ett beslut om att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslutet är daterat den 24 november 2023 och har publicerats tillsammans med övriga planhandlingar under processen på kommunens webbsida.

Utredningar

Artskydd

Under våren 2022 gjorde kommunen riktade inventeringar gällande hasselsnok och sandödlor som visar att det finns lämpliga livsmiljöer för framför allt hasselsnok i anslutning till planområdet. Det finns även en observation av hasselsnok i närheten av planområdet.

I 4a § i artskyddsförordningen framgår det till exempel att det är förbjudet att skada eller förstöra fridlysta arters fortplantningsområden eller viloplatser.

Geoteknik

Under våren 2024 har en geoteknisk undersökning utförts inom planområdet för att undersöka de geotekniska förhållandena och att utreda förutsättningarna för detaljplanen med avseende på släntstabilitet och översiktliga grundläggningsförhållanden. Utredningen har även studerat risken för ras och blocknedfall i planområdet.

Resultaten redovisas i ett projekterings-PM Geoteknik samt i en Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik, daterade 2024-05-15.

Regionala planeringsunderlag

Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt

Det aktuella planförslaget är av mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i planbeskrivningen.

6. Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planbesked

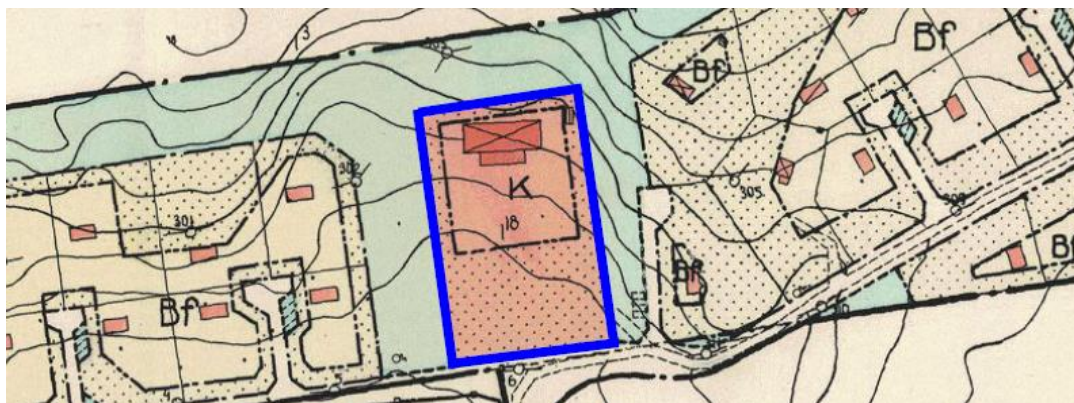
Ansökan om planbesked gällde fastigheterna Kebal 1:120 och Kebal 1:18 som i gällande detaljplan till stor del är reglerade med prickmark, mark som inte får bebyggas. Fastighetsägarna önskar ta fram en ny detaljplan som är anpassad efter verkligheten och att de, i likhet med andra fastighetsägare i området, kan nyttja den utökade byggrätt som gavs genom planändringen från 2001. Ansökan innebär ingen förändring av områdets användning eller karaktär.

I Start-PM från miljö- och byggförvaltningen, daterat den 11 mars 2021, framförs från kommunen att det finns ett ansvar att fullfölja intentionerna i planändringen från 2001. Det gäller de delar där ändringen inte genomfördes på ett sådant sätt att samtliga fastigheter kunde nyttja de utökade byggrätter som var syftet. I

det aktuella fallet finns två tomter som i princip inte kan bebyggas alls, beaktat den prickmark som finns och kravet på avstånd mellan tomtgräns och bebyggelse.

Förvaltningen föreslog ett positivt planbesked för den aktuella ansökan med tillägget att planområdet bör omfatta samtliga fyra fastigheter som ligger inom användningsområdet K i gällande plankarta och som delar samma infart. Utgångspunkten ska vara att detaljplanen som princip ska medge den omfattning och utformning som planändringen från 2001 var tänkt att godkänna.

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked utifrån de förutsättningar som förvaltningen presenterat i Start-PM inklusive att alla fyra fastigheter på platsen ska ingå i planområdet.

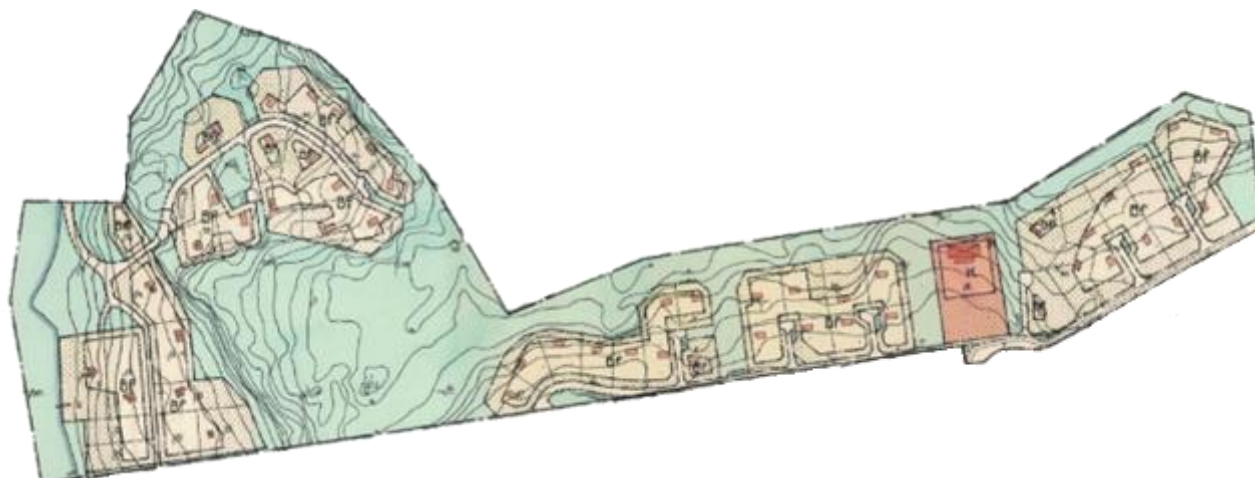


Området markerat med blått ersätts i sin helhet av detta förslag till detaljplan

Gällande detaljplan

Området är detaljplanerat sedan tidigare. Den ursprungliga planen, aktbeteckning 14-SKE-1443, är en byggnadsplan för fritidsändamål från 1964 som omfattade ett sextiotal fritidshusfastigheter. Byggnadsplanen genomfördes och bebyggdes med fritidshus sedan den fick laga kraft. Aktuellt område reglerades i byggnadsplanen som område för barnkoloniändamål, användningsbestämmelsen "K". Området användes även för detta ändamål vid den tiden.

Under sent 1990-tal såg kommunen att det fanns ett behov av att kunna anpassa bostäderna till hel- eller delårsboende, varför en planändring, aktbeteckning 1486-P36, med syfte att skapa förutsättningar för helårsboende togs fram. Planändringen innebar ändringar av planbestämmelserna och tillät både högre och större byggnation. Ingen ändring gjordes av själva plankartan. I planändringen angavs att området för barnkoloniändamål skulle utgå och anpassas till befintlig bebyggelse som är bostadshus, prickmark som inte får bebyggas låg dock kvar i plankartan.



Bilden ovan visar gällande byggnadsplan vars plankarta gäller tillsammans med ändring av detaljplan från 2001. Planområdet utgörs av det mindre rödbrunfärgade området med beteckningen "K".

Genom planändringen, 1486-P36, som idag gäller för området ersattes samtliga ursprungliga bestämmelser från byggnadsplanen. För område betecknade med Bf eller K gäller idag följande för markens användning:

- Marken får bebyggas med bostäder.
- Inom varje tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- Den totala byggnadsarean inom varje tomt får inte överskrida 180 m².
- Huvudbyggnad får inte uppföras med större byggnadshöjd än 4,5 meter och en högre totalhöjd än 7,5 meter.
- Suterrängvåning är inte tillåten.
- Uthus får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter och en högsta totalhöjd av 5,0 meter.
- Uthus får inredas som gäststuga.
- Byggnads yttertak ska ha en taklutning mot horisontalplanet mellan 27 och 35 grader.
- Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare.
- Byggnader ska utformas radonskyddade
- Inom med Bf eller K betecknat område får fastigheter inte bildas med en areal som understiger 1 000 m².

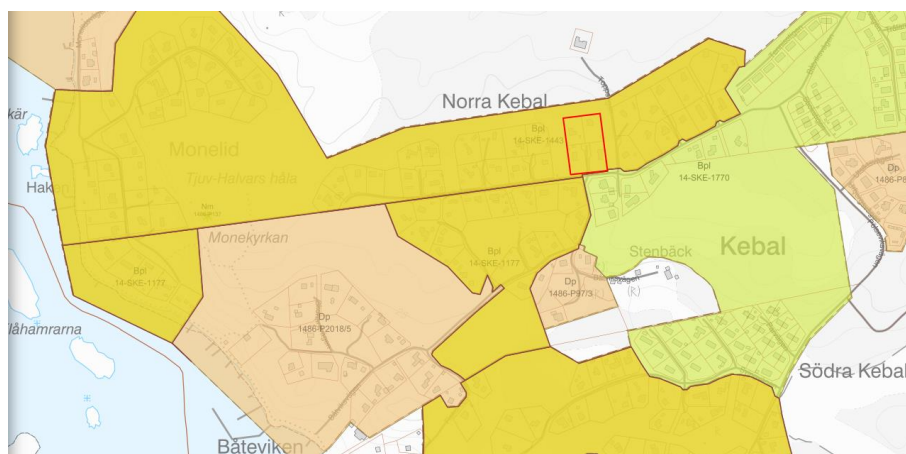
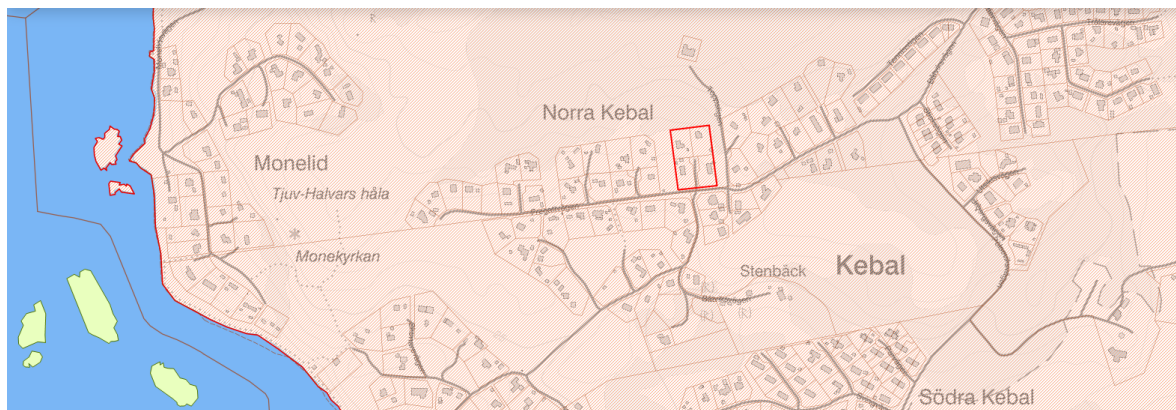


Bild över gällande byggnads- och detaljplaner i området. Aktuellt planområde markerat med röd linje. Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner.

Översiktsplan

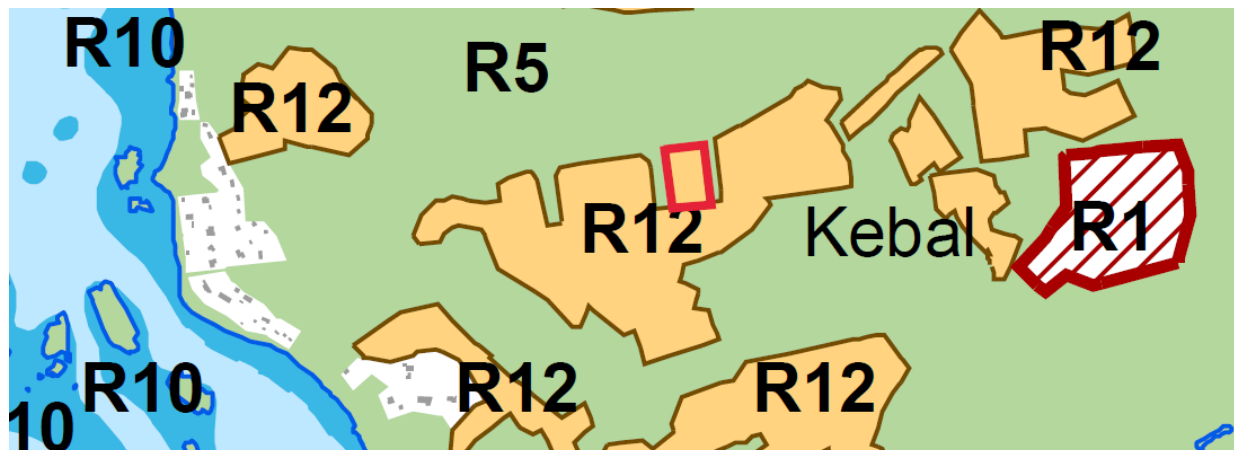
I kommunens översiktsplan (ÖP) ingår hela planområdet i rekommendationen ”RC”, vilket innebär område för utveckling av centralorten Strömstad. Redovisade områden är reserverade för utbyggnad av Strömstad centralort. Markanvändningen anges till område för bostäder, verksamheter och service – blandstad. All ny bebyggelse och förändring i den befintliga bebyggelsen ska prövas i detaljplan.

Översiktsplanen anger att detaljerade studier av områdena ska göras i samband med arbetet med fördjupningar till översiktsplanen.



RC-område tunn röd skraffering. Aktuellt planområde markerat med röd linje

Fördjupad översiktsplan



Utdrag ur karta för regler och rekommendationer till Fördjupad översiktsplan för Strömstad tätort och Skee. Aktuell planområde markerat med röd linje.

I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Strömstad tätort och Skee ligger planområdet inom rekommendationen ”R12” i den senast utsända versionen. Det är ett område där småskalig förtätning, genom till exempel tillbyggnad, påbyggnad med en våning eller komplettering med fler byggnader generellt är lämpligt att pröva. Prövning av lämpligheten till förtätning ska göras utifrån en bedömning av den tillkommande bebyggelsens påverkan på den befintliga miljön i fråga om skala, höjd, karaktär och tillgång till kvalitativa utemiljöer.

Den fördjupade översiktsplanen innehåller rekommendationer kring hur en förtätning ska kunna ske på ett varsamt sätt. Förtätning ska anpassas till befintliga bebyggelsestrukturer och ta hänsyn till stadens och samhällets identitet och kvaliteter med tanke på skala, höjd, karaktär och utemiljöer.

Övriga kommunala strategiska dokument

Kommunens strategiska dokument Vision 2030 och Riktlinjer för bostadsförsörjning syftar båda delvis till att skapa bättre förutsättningar för helårsboende i kommunen.

Till vision 2030 har två långsiktiga mål kopplats. Ett tillväxtnål där kommunen siktar mot att bli 15 000 invånare och ett miljömål där Strömstad är en fossiloberoende kommun.

I de gällande riktlinjerna för bostadsförsörjning från 2019 framhålls vikten av att bygga där det finns utbyggd infrastruktur och samhällsservice vilket i större utsträckning leder till helårsboende. Mark ska nyttjas så effektivt som möjligt till exempel genom att bygga radhus eller liknande. Kommunen ska ha färdiga detaljplaner som kan bebyggas när efterfrågan uppstår. Kommunen ska ge förutsättningar för blandade upplåtelseformer och för samtliga målgrupper. Boendemiljöer ska utvecklas med kvalitet och långsiktighet.

Kommunen har i sin dagvattenpolicy angett att en detaljplan ska ge förutsättningarna att lösa dagvattenhanteringen på ett hållbart och säkert sätt. Vid planläggning ska ansvarsfrågan klargöras. En dagvattenanläggning som betjänar ett område med detaljplan är i regel anmälningspliktig, oavsett vem som är huvudman. Ett enskilt hanterande av dagvatten, för viss eller vissa fastigheter, inom en detaljplan är inte anmälningspliktigt.

I kommunens parkeringsnorm har tätorten delats upp i tre zoner med olika krav på antalet parkeringar. Planområdet ligger i zon 3 som omfattar tätbebyggda områden som pekats ut för tätortsutveckling i översiktsplanen. Områdena i zon 3 är mindre och med begränsad service, bilen är i många fall en förutsättning för att kunna ta del av samhällets utbud på ett enkelt sätt. Detta gör att bilinnehavet är högre och bilresorna står för en betydande del av färdmedelsfördelningen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av följande riksintressen.

Friluftsliv

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Turism och rörligt friluftsliv

Riksintresset berörs inte då undantag gäller för utveckling av befintliga tätorter.

Obruten kust

Riksintresset berörs inte då undantag gäller för utveckling av befintliga tätorter.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken och anger viss lägsta godtagbara miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt som människan och miljön kan anses tåla inom ett geografiskt område.

Luft

Det finns miljökvalitetsnormer för olika mätvärden i utomhusluften. De uppmätta mätvärdena för utomhusluft i kommunen ligger långt under de gränsvärden som finns för miljökvalitetsnormen.

Vatten

Dagvatten från planområdet leds ut i kustvattenförekomsten Strömstadsfjorden. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Förekomsten har kvalitetskraven god ekologisk status och god kemisk status år 2027. Påverkanstryck på vattenförekomsten kommer huvudsakligen från sjöfart.

Miljökvalitetsnormen innebär att det dagvatten som släpps ut i recipienten måste renas så att det bidrar till att uppfylla kvalitetskravet.

Fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller enbart för kommuner med över 100 000 invånare eller statliga vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år.

Även mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock sträva efter att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

Miljö

Dagvatten

De naturliga förutsättningarna för avledning av dagvatten är goda då planområdet som helhet sluttar åt sydväst och dagvatten kan rinna över den samfärdiga vägen och över mjukmarken direkt väster om planområdet. Dagvattnets möjlighet till filtrering innan det når havet är goda då området ligger cirka 600 meter från havet och det finns mjukmark för fördröjning och filtrering längs vattnets väg till havet. Det finns också ett utbyggt system av dagvattendiken längs vägarna i området.

Det finns ingen kommunal dagvattenledning i området, fastighetsägarna är ansvariga för ordnande av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den egna fastigheten.

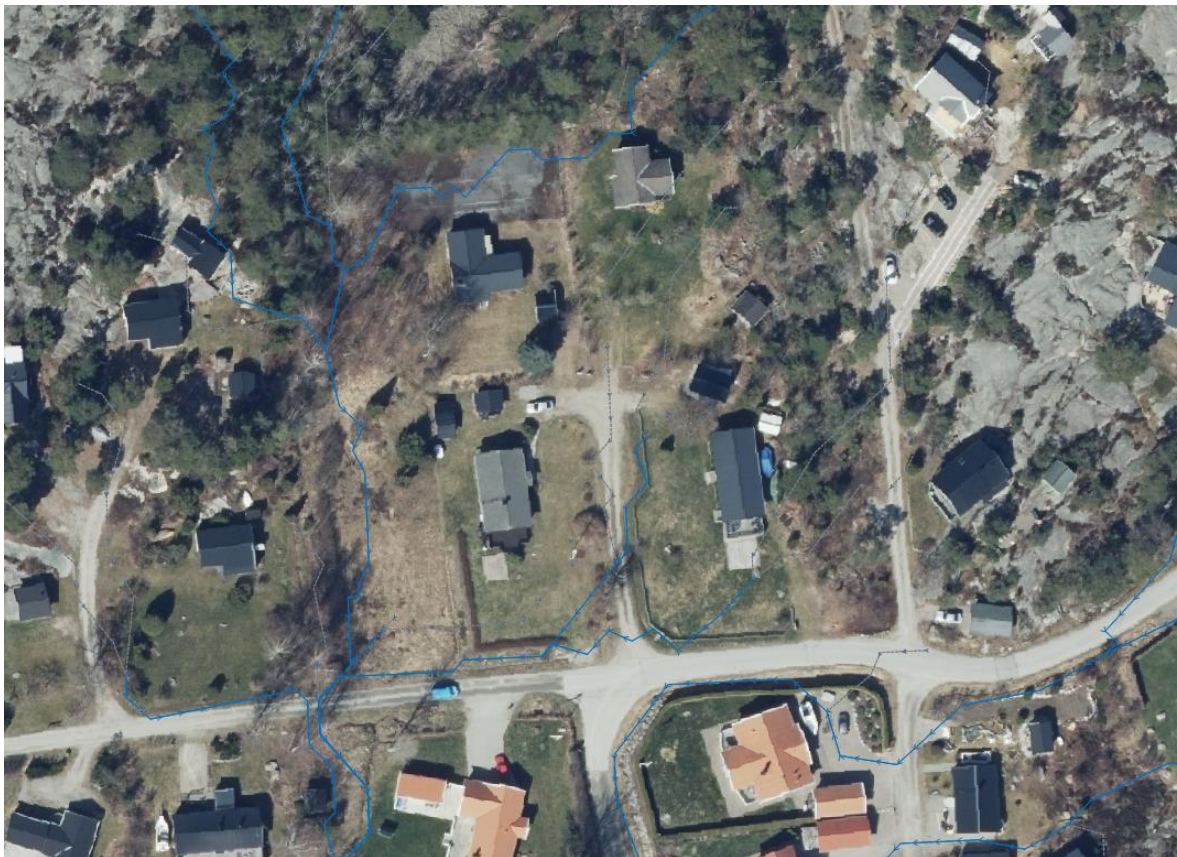
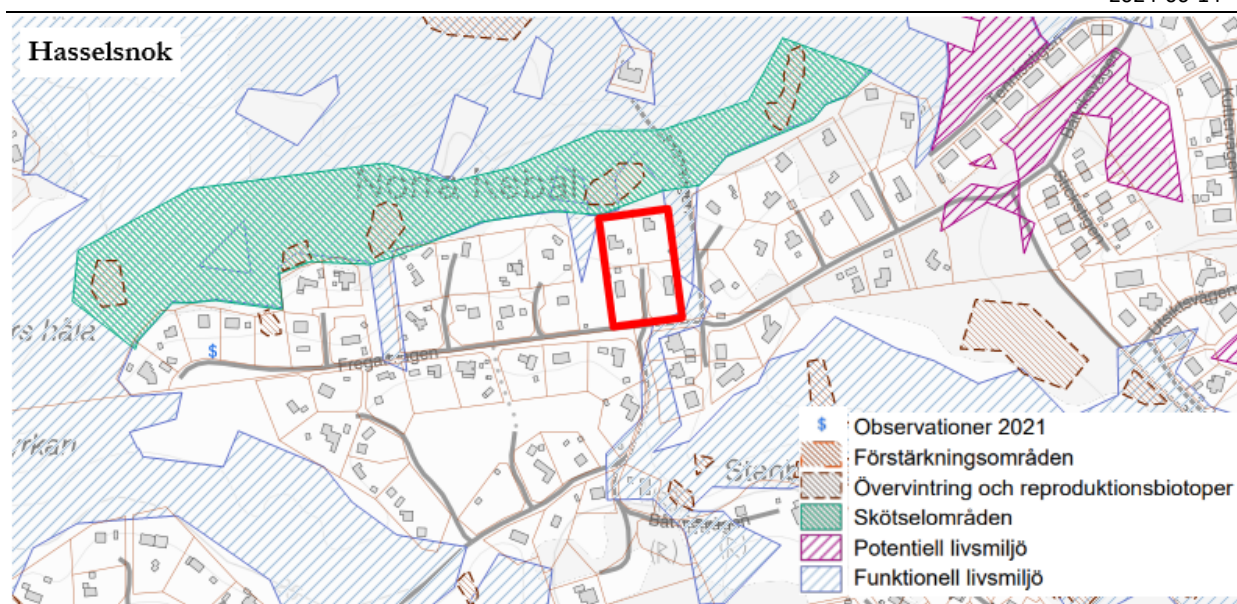


Illustration över ytavrinningens väg och riktning i närområdet.

Artskydd

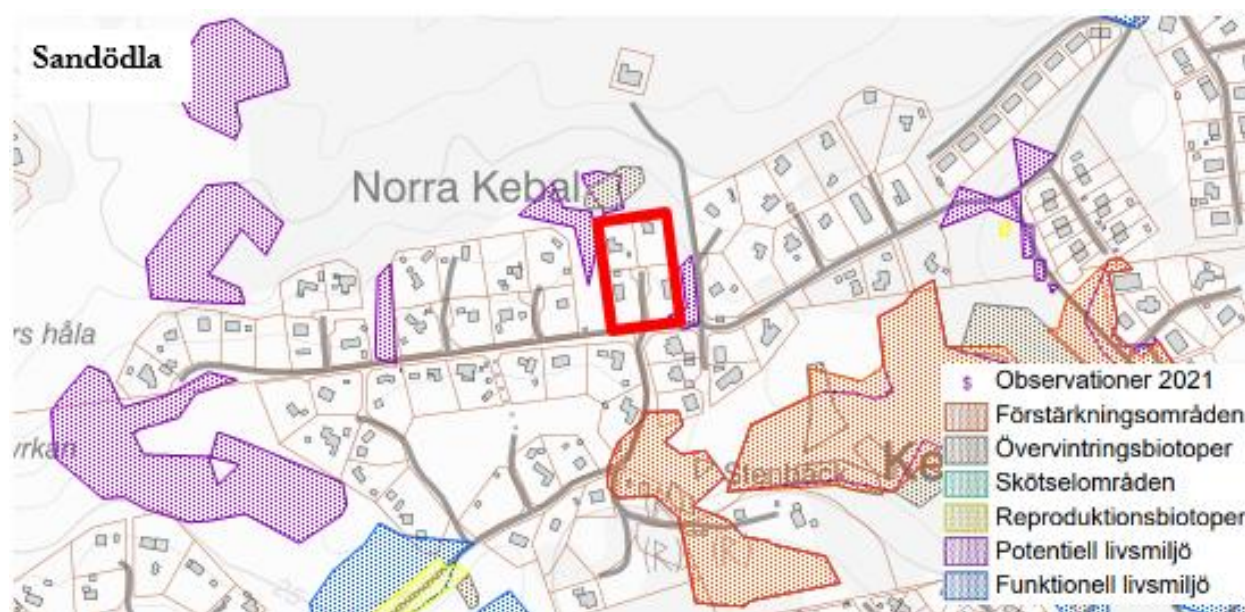
Ingen naturmark tas i anspråk genom detaljplanen men planområdet omgärdas av naturmark. Marken norr och öster om planområdet består av sydlänt hållmark samt ett klapperstensfält bakom Kebal 1:121. Marken väster om planområdet består av relativt plan mjukmark som klipps ett par gånger om året.

Runt om planområdet finns funktionella livsmiljöer med övervintring och reproduktionsbiotoper för hasselsnok. En observation har även gjorts av hasselsnok längre västerut i Kebalområdet, vid Fregattvägen. Ett område direkt norr om planområdet har identifierats som lämpligt skötselområde för att stärka livsmiljöerna för hasselsnok.



Identifierade livsmiljöer för hasselsnok

Runt om planområdet finns även potentiella livsmiljöer för sandödlor inklusive övervintringsbiotoper men det är framför allt livsmiljöer för hasselsnok som kan beröras av detaljplanen.



Identifierade livsmiljöer för sandödlor

Sveriges miljömål

Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som ska nås. Det finns 16 miljökvalitetsmål som alla berör viktiga miljöområden. Miljökvalitetsmålen med preciseringar ger en långsiktig målbild för miljöarbetet och fungerar som vägledning för hela samhällets miljöarbete, såväl statliga myndigheters, länsstyrelser, kommuners som näringslivets och andra aktörers.

Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Den fysiska planeringen är ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. I kapitel 7 finns en översiktlig redovisning över planens förhållande till berörda mål, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. De beslutade miljömålen som kan vara berörda av aktuell detaljplan är Ingen övergödning, God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan och Ett rikt växt och djurliv.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Båtviksvägen är under merparten av året lågt trafikerad. Sommartid ökar trafiken då området främst består av sommarboende. Detaljplanen bekräftar befintlig användning med viss utbyggnadsmöjlighet och förväntas inte generera ökad trafik och högre bullernivåer. Risken att tillkommande bebyggelse skulle skapa bullerproblem bedöms vara obetydlig.

Planområdet och de närmaste bostadsområdena har sina målpunkter inom respektive bostadsområde och går som längst ner till havet. Det är inga genomfartsgator som leder till något allmänt besöksmål utan gatorna används framför allt av de boende i området. Den skyltade hastighetsbegränsningen på Båtviksvägen är 30 km/h och hastigheterna kan delvis hållas nere tack vare vägbulor och av vägens utformning då den är relativt smal och krokig.

Risk för översvämning

Området har goda möjligheter att hantera skyfall med mycket mjukmark och en naturlig sluttning ända ner mot havet. Planområdet i sig sluttar från nordöst i överkant av de norra fastigheterna ner mot sydväst, planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för översvämning. Platsen ligger på en höjd mellan +30 och +40 m ö h och berörs inte av förväntade höjda havsnivåer.

Risk för ras

Öster och norr om planområdet förekommer delar där berget går i dagen och/eller delar där lösa block eller stenar förekommer. Markytan är dock relativt plan och det bedöms inte föreligga någon risk att block eller sten rör sig någonstans. Berget som går i dagen är relativt fritt från sprickor och liknande och nivåskillnaderna inom området där berg i dagen förkommer är relativt liten. Risk för bergras eller blocknedfall bedöms inte föreligga.

Geotekniska förhållanden

Markytans nivå inom det undersökta området varierar mellan cirka +33 och +42 meter. Planområdet är långsträckt och i stort uppgår markytans lutning till ca 1:10 - 1:15. Lokalt kan brantare partier förekomma.

Jordlagren bedöms under det cirka 0,2 till 0,3 meter tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av friktionsjord vilande på berg, delvis fyllning och delvis med humushaltig jord. Friktingsjorden har mellan cirka 0,2 och 2,5 meter mäktighet och utgörs i huvudsak av sand och/eller silt. Ställvis förekommer humusjord och i en punkt har torv påträffats.

Grundvattennivån har inte uppmätts. Jorden utgörs av friktionsjord med liten mäktighet och en fri vattenyta i jordlagren bedöms variera med nederbördsförhållandena. Jorden, i huvudsak sand och silt, bedöms som genomsläpplig och en grundvattenyta bedöms endast tidvis kunna stå cirka 0,5 meter under markytans nivå. I normalfallet bedöms en fri vattenyta vara belägen cirka 1 till 1,5 meter under markytan.

Undersökningen visar att jordlagren utgörs av friktionsjord med liten mäktighet, 0 till 2,5 meter. I den nordvästra delen av området förekommer en plan (för idrottsändamål) där friktionsjorden har ett djup av cirka 2,5 meter. Norr om planen förekommer en slänt som ansluter mot omgivande mark. Jordlagren är fasta och slagsondering har erfordrats för att tränga igenom jordlagren. Vid förekommande slänt mot omgivande mark har släntstabiliteten kontrollerats i en sektion. Inom övriga delar där det förekommer nivåskillnader utgörs jordlagren av fastmark eller tunna friktionsjordlager på berg, varvid släntstabiliteten bedöms som tillfredsställande. Släntstabiliteten bedöms som tillfredsställande för befintliga och framtida förhållanden.

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda men kompletterande bedömningar, och möjligtvis undersökningar, gällande grundläggning ska alltid göras då placering av byggnader, byggnadsutformning och nivåställning föreligger. Vad som ska beaktas vid projektering och utförande av grundläggningen framgår under kapitlet Genomförandefrågor och under avsnittet Tekniska frågor - Grundläggning.

Sociala förutsättningar

Bostadsbebyggelsen i Kecalområdet består primärt av fritidshus som i synnerhet är bebodda under sommarhalvåret. I området är det gångavstånd till natur med skog och utsiktsplatser och havet med badplatser och vandringsleden Kuststigen. Det finns också golfbana med klubbhus, ett hotell med SPA-avdelning och både förskola och skola inom fem kilometer. Det är möjligt att via linfärjan som trafikerar bojarkilen ta sig mellan Strömstad stadskärna och Kecalområdet till fots och med cykel.

Teknik

Dricks- och spillvatten, el, fibernät och telenät finns utbyggt till planområdet.

Service

Samhällsservice finns i Strömstads centrum, cirka sex kilometer från planområdet. I centrum finns exempelvis högstadium, gymnasium, vårdcentraler och livsmedelsbutiker. Cirka två kilometer från planområdet ligger Mällby förskola och Ånneröds förskola. För skolelever upp till sjätte klass är Bojarskolan närmast, cirka fyra kilometer från planområdet.

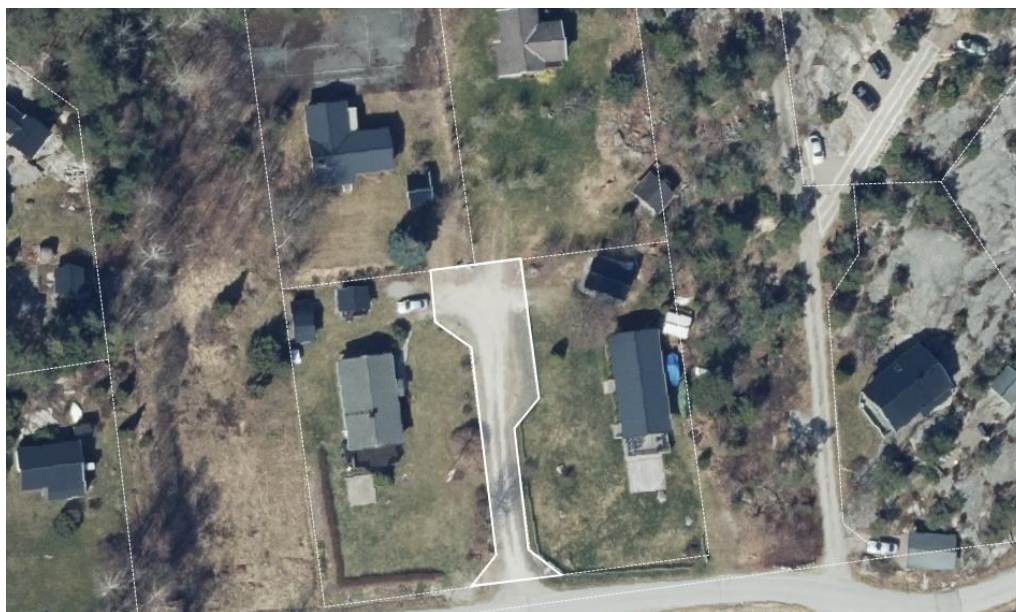
Närmsta återvinningsstation för källsortering finns vid Ånneröds förskola. Farligt avfall, trädgårdsavfall, elektronikavfall med mera lämnas till återvinningscentralen vid Österröd.

Kollektivtrafik

Busshållplats Båtviksvägen finns vid korsningen mellan Båtviksvägen och Selätervägen, väg 1035, 750 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 895 (Vinter)/894 (Sommar) och linje 968 som möjliggör några tidtabellslagda resmöjligheter per dag för resor till och från centrala Strömstad. Trafiken kompletteras därutöver med så kallad närtrafik som är en områdesbaserad beställningsbar trafik.

Trafik

Trafiklösningen för planområdet följer befintlig utformning med en gemensam väg centralt mellan de fyra bostadsfastigheterna. Samtliga fastigheter har plats för bilar på den egna fastigheten och det finns utrymme att köra runt på den vändplan som finns i änden av vägen. Vägen ligger idag som en marksamfällighet, Kecal S:1, och användningen säkerställs genom att området reserveras för gemensamhetsanläggning i plankartan. Vid fastighetsbildningen utformades Kecal S:1 så att det finns god sikt vid utfart till Båtviksvägen genom sikttrianglar som skär av hörnen på fastigheterna Kecal 1:120 och Kecal 1:18.



Flygfoto över planområdet med marksamfälligheten Kecal S:1 markerad.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom respektive bostadsfastighet. Parkeringsnormen för zon 3 ger att varje bostadstomt ska ha plats för två bilar. Parkeringsnormen behandlar även cykelparkering vilket ska anordnas i anslutning till bostäder och verksamheter. Tillräckligt utrymme för uppställning av två fordon samt cykelparkering finns inom respektive fastighet.

Villa/Radhus/Parhus	Antal parkeringsplatser för bil per bostadsenhet	Ytbehov m ²
Parkering på tomten, Zon 3	2,0	50
Gemensam parkering, Zon 3	1,6	40

Parkeringstal för villor, radhus och parhus baserat på bostadsenhet – utklipp ur gällande parkeringsnorm.

7. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget ger inga konsekvenser för befintliga fastigheter och rättigheter då de förblir oförändrade.

Fastighetsindelningen styrs inte av förslaget till detaljplan men i praktiken är fastigheterna låsta till befintlig utformning. Det finns inte praktiskt utrymme att ändra på fastighetsindelningen eftersom de regleras med en minsta fastighetsstorlek på 1 000 m² och markreservatet för gemensamhetsanläggning behövs i befintlig utformning. Vägen behöver gå fram till samtliga fastigheter för att de ska kunna nås utan att passera mark inom annan bostadsfastighet.

Den befintliga rättigheten för vatten- och avloppsledningar finns kvar och säkerställs i sin befintliga utbredning genom en egenskapsbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Natur

Artskydd

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för hasselsnok och sandödlä. Fastigheterna är redan idag bebyggda med fritidshus och har anlagda trädgårdar. I livsmiljöerna som inventerats i anslutning till planområdet görs inga ingrepp.

Ett område med stenblock inom Keбал 1:122, som med hög sannolikhet är en del av hasselsnokens livsmiljö då det ansluter till funktionella livsmiljöer för arten, skyddas genom reglering om att området inte får ändras samt att byggnad inte får uppföras på platsen. Artskyddsförordningen anger att det är förbjudet att skada eller förstöra hasselsnokens fortplantningsområden eller viloplatser, planen har därför anpassats så att hasselsnokens livsmiljö inte skall påverkas negativt av den föreslagna exploateringen.

Friluftsliv

Möjligheterna att ta sig ut i den vidsträckta natur som omger platsen är oförändrade.

Landskapsbild

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för landskapsbilden. Området ligger inte exponerat i landskapet eller mot havet. Bebyggelsen ligger vid Båtviksvägen och har en naturlig avgränsning genom naturen och terrängen som höjer sig åt norr och öster.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Undersökningen om betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen **inte** kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Planområdet är exploaterat med fritidshusbebyggelse sedan 1970-talet. Detaljplanen ger möjlighet att utnyttja den utökade byggrätt som givits all omgivande bebyggelse, och som även skulle medgetts dessa fyra fastigheter, redan genom planändringen som antogs under 2001. Planområdet består av befintlig bebyggd kvartersmark och påverkar inte allmänhetens tillgång till naturen i omgivningen eller upplevelsen av det obrutna kustlandskapet.

Bebyggelsen ligger inte exponerat i landskapet eller mot havet. Även om förslaget till detaljplan medger att en större yta kan bebyggas så förändras inte omgivningen och karaktären på platsen då bostadsfastigheterna i närområdet redan fått samma möjlighet till ökad byggrätt.

Den föreslagna markanvändningen medför inte någon påverkan på befintliga naturområden, ingen obruten mark tas i anspråk för bebyggelse eller infrastruktur. Stora naturområden finns i anslutning till planområdet och allmänhetens tillgång till naturen berörs inte.

Det finns en naturlig avrinning mot sydväst med möjlighet till fördröjning i mjukmark och diken innan vattnet når recipienten, Strömstadsfjorden, som ligger drygt 600 meter väster om planområdet. Området består idag till mycket liten del av hårdgjord mark och detaljplanen ger inte upphov till ett större behov av att hårdgöra mark. Mer byggnation på fastigheterna kommer dock öka takytornas areal.

Förslaget till detaljplan är en del av tätortsutvecklingen av Strömstad och ger bättre förutsättningar för permanentboende i framtiden. Fastigheterna är redan idag kopplade till fungerande infrastruktur av kommunala dricks- och spillvattenledningar och befintliga bilvägar med möjlighet för cyklister och gående att ta sig fram.

De skyddade arterna sandödlor och hasselsnok bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen. Deras livsmiljöer består främst av ytorna runt om planområdet, fastigheterna är sedan lång tid bebyggda och anlagda med trädgårdar. Längs den västra gränsen av planområdet sträcker sig en spridningskorridor med lämpliga livsmiljöer för arterna. I anslutning till denna finns ett område med en stenhög på mjukmark inne på fastigheten Kebal 1:122. Då denna kan vara en del av de lämpliga livsmiljöerna för arterna och fungera som övervintringsplats regleras ytan med en bestämmelse om att området inte får ändras och med prickmark. Marken är skyddad under artskyddsförordningen eftersom det är en livsmiljö men att reglera marken så att den inte får ändras eller bebyggas tydliggör detta skydd.

Planområdet bedöms kunna bebyggas utan risk att förbud mot artskyddsförordningen utlöses i relation till sandödlor och hasselsnok. Eftersom planområdet redan är bebyggt och tomtmarken iordningställd bedöms inte förhållandena för arterna försämrats med en ny detaljplan.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande till detaljplanen framfört att de håller med om kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Dagvattenlösningen i området är redan genomförd på en principnivå. Lösningen bygger i stort på att vattnet som rinner utmed de omfattande hållmarkerna ovanför bebyggelseområdet transporteras vidare i vägdiken och friliggande diken till havet. Fastighetsägare är ansvariga för ordnande av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Infiltration av takvatten bör i huvudsak kunna ske inom den egna fastigheten, även om förslaget till detaljplan möjliggör att takytorna blir större än i dagsläget. Fördröjning och filtrering och avledning är också

möjlig på befintlig mjukmark samt på befintlig väg, ner i diken längs Båtviksvägen innan vattnet fortsätter sin väg mot recipient, Strömstadsfjorden. Terrängen ger ett naturligt fall åt sydväst mot ytor där vatten kan omhändertas.

Kommunen avser inte att bilda något verksamhetsområde för dagvatten i och med planförslaget. Motiven till detta är att antalet fastigheter som har behov av omhändertagande av dagvatten är få, samt att det bedöms finnas goda förutsättningar för att lösa omhändertagandet lokalt. I praktiken hamnar ansvaret för att ta hand om dagvatten i området på de enskilda fastighetsägare som har behov av att leda bort vatten.

Ett ökat dagvattenflöde i vägdikena belastar ytterligare vägdiken samt diken och ledningar på fastigheter nedströms där det tidvis är problem med höga dagvattenflöden. Det finns stora naturliga ytor med mjukmark som kan fördröja och filtrera dagvatten inom fastigheterna idag och även i mjukmarken direkt väster om planområdet.

Miljömål

Detaljplanen innebär ingen förändring i dagvattensystemen och dagvatten som avrinner mot Strömstadsfjorden kan komma att påverka miljömålet Ingen övergödning negativt. Möjlighet finns till fördröjning och filtrering i marken då vattnet färdas drygt 600 meter från planområdet innan det når havet. Detaljplanen bedöms varken stärka eller försämra miljömålet om övergödning.

Att ge utbyggnadsmöjligheter inom mark som redan är ianspråktagen innebär att miljömålen Ett rikt växt- och djurliv och God bebyggd miljö stärks. Detaljplanen ger förutsättningar för att fritidshus omvandlas till permanentbostadshus som kan ge en mer levande stadsdel. Omgivande natur lämnas orörd och det finns mycket goda chanser till rekreation och naturupplevelser.

I förslaget till detaljplan nyttjas befintlig infrastruktur och utbyggd cykelväg finns till stor del på sträckan till centrum. Busshållplats finns vid korsningen mellan Båtviksvägen och Seläternvägen, men avståndet till matbutiker och annan service leder troligtvis till att boende anser sig vara beroende av bil. Miljömålet Begränsad klimatpåverkan kan på sikt stärkas genom att mer permanentboende ger underlag till service på närmre håll och att förutsättningarna för infrastruktur för cykel och kollektivtrafik förbättras.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Strömstadsfjorden. Hit når vattnet via det dikessystem som utgår från vägar och bebyggda fastigheter samt naturmark i Kecalområdet.

Planområdet är inte anslutet till kommunens verksamhetsområde för dagvatten men det finns goda möjligheter till fördröjning och filtrering på befintlig mjukmark, avrinning på befintlig väg och vidare i diken längs Båtviksvägen innan vattnet når Strömstadsfjorden.

Då planområdet inte innebär någon nyetablering av byggnation utan endast en utbyggnadsmöjlighet är det sannolikt att omfattningen av olika föroreningar inte kommer förändras nämnvärt. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen varken till det sämre eller bättre.

Fysisk miljö

Förslaget till detaljplan får inte några direkta konsekvenser för den fysiska miljön eftersom det rör sig om befintliga bostadsfastigheter som är bebyggda. Planförslaget innebär att fastighetsägarna ges möjligheten att nyttja den byggrätt som de redan skulle fått rätt till, i teorin förändras därför inte förutsättningarna för byggnationen. Däremot ändras de i praktiken då planändringen aldrig gav fastighetsägarna den ökade byggrätt som var tänkt eftersom stora markytor inte var tillåtna att bebygga.

Kommunens utgångspunkt för planförslaget har varit att öka chanserna för helårsboende i Kebalområdet genom att tillåta större byggnadsvolymer, vilket är det som efterfrågas för permanentbostäder. Att motivera till mer helårsboende var även tanken med planändringen år 2001. Ambitionen med aktuell detaljplan har varit att efterlikna den byggrätt som gavs genom ändringsplanen. Hur planbestämmelser formuleras samt hur de tolkas och tillämpas har dock förändrats sedan byggnadsplanen och ändringsplanen togs fram varför regleringen av markanvändningen inte blir exakt densamma i detta förslag till detaljplan.

Konsekvenserna av detta märks framför allt i regleringen av höjd på byggnader. I ändringsplanen reglerades höjderna med byggnadshöjd och totalhöjd. Största tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd för huvudbyggnad var 4,7 meter respektive 7,5 meter samt 3,5 meter respektive 5 meter för komplementbyggnad. Genom byggnadshöjd begränsas byggnadens volym så att det inte går att bygga en huvudbyggnad med två fulla våningar utan resultatet av bestämmelserna i ändringsplanen gav enplanshus med förhöjda väggliv, ett och ett halvt plan.

Genom att endast reglera byggnadernas höjd med nockhöjd ges möjligheten att bygga en byggnad där det finns rum för två våningar.

Ett annat sätt att få ner byggnadernas volym i höjd är att reglera takvinklar, brantare tak i kombination med nockhöjd leder likt byggnadshöjd till att byggnadens volym minskas och att det snarare blir huvudbyggnader i ett och ett halvt plan. En lägsta takvinkel har satts till 15 grader vilket inte uppnår den begränsning i volym som en lägre byggnadshöjd eller brantare takvinkel uppnår. Samtliga av de befintliga huvudbyggnaderna i planområdet har relativt flacka tak, som lägst 16 grader. För att inte göra befintliga byggnader planstridiga har minsta tillåtna takvinkel reglerats till 15 grader.

Omständigheterna ger att byggnader kan uppföras till en höjd som ger möjligheten till tvåvåningshus. Planområdet är avgränsat från omgivande bebyggelse genom stråk av naturmark, vägar och i nordost av berg och det bedöms inte ge en negativ konsekvens för omgivningen att byggnader här kan komma att upplevas som högre. I och med planändringarna från 2001 samt de bygglov som lämnats med avvikelser från planbestämmelserna har karaktären i Kebalområdet förändrats kraftigt de senaste årtiondena. Enskilda områden med ursprungskaraktär finns kvar, men över lag är bebyggelsestrukturen i området numera mycket blandad med äldre fritidshus, moderna, större fritidshus och nyare permanentbostadshus i både modern och traditionell stil. Det finns också flera småskaliga fritidshus kvar som inte nyttjat möjligheten att bygga ut enligt vad planändringen medger, det betyder att området troligen kommer förändras ännu mer på sikt. Majoriteten av huvudbyggnader i området är utformade med sadeltak varför detta har reglerats i detaljplanen då det bedömts vara en viktig komponent för anpassningen till området. Bestämmelsen om att tak till huvudbyggnader ska vara sadeltak återfinns inte i nu gällande ändringsplan. Den befintliga bebyggelsen i och omkring planområdet bedöms i övrigt inte ha några tydliga karaktärsdrag som bebyggelsen bör anpassas till.

Det finns i dagsläget två mindre komplementbyggnader vid den östra gränsen till Kebal 1:18 respektive Kebal 1:122 som är och förblir planstridiga eftersom de ligger utanför respektive fastighetsgräns och på kommunalägd mark som är reglerad som natur i gällande detaljplan. Generellt gäller att naturmark inte får bebyggas vilket också ger att kommunen inte kan ge sin tillåtelse till att byggnaderna är placerade på kommunens mark. Skulle dessa byggnader skadas och behöva ersättas så kommer de inte kunna återuppbyggas på samma plats utan behöver då följa detaljplanens bestämmelser. Kommunen som markägare kan också kräva att fastighetsägarna flyttar eller river byggnaderna och placerar dem på de egna fastigheterna. Detta ger inte några nya konsekvenser för fastighetsägarna då de är planstridiga redan i dagsläget.

Eftersom komplementbyggnaderna är små och relativt enkla konstruktioner ser kommunen inget skäl att åtgärda planstridigheten i denna detaljplaneprocess genom att planlägga marken som kvartersmark för bostäder i stället. Det finns också utrymme för de komplementbyggnader som fastighetsägarna önskar inom de egna fastighetsgränserna och inom den medgivna byggrätten. Marken öster om byggnaderna stiger relativt brant uppåt och bedöms vara lämplig som naturmark men inte som kvartersmark för bostäder. Kommunens bedömning är att det inte är en oproportionerlig påföljd för fastighetsägarna att flytta byggnaderna från den kommunägda marken in på den egna fastigheten.

Den gemensamma vändplanen, i slutet på de fyra fastighetsägarnas marksamfällighet Kebal S:1, är för liten för kommunens renhållningsfordon att vända. Med anledning av det görs tömning av fastigheternas sopkärl fortsatt i korsningen vid den södra planområdesgränsen. Det innebär att respektive fastighetsägare ansvarar för att dra ut sina kärl till korsningen för att renhållningsavdelningen ska kunna tömma dem.

I ett tätortsnära läge som detta skulle det kunna finnas skäl till en förtätning av för ett mer effektivt nyttjande av marken. Området skulle kunna rymma exempelvis sex bostadsfastigheter genom att medge mindre bostadsfastigheter än den minsta fastighetsstorleken på 1 000 m². En avvägning har gjorts av de befintliga fastighetsägarnas incitament för detta samt den redan utbyggda infrastrukturen. Det finns idag en fungerande anslutningsväg till fastigheterna i planområdet och processen skulle bli mer tids- och kostnadskrävande för att få till en bra lösning för fler fastigheter. Det skulle också bland annat innebära kostnader för att tillskapa nya anslutningspunkter till ytterligare bostadsfastigheter inom planområdet.

Sammanfattningsvis vill kommunen ha helårsboende vilket detaljplanen ger bättre förutsättningar för även om det idag är fritidshus. Området bedöms ha goda förutsättningar för detta och det är en naturlig utveckling av Strömstad tätort. Området är redan bebyggt och den nya detaljplanen ger en trygghet för fastighetsägarna att veta att de kan uppföra ett nytt hus om en olycka skulle skada befintliga byggnader och de kan nyttja den större byggrätt som de skulle haft rätt till.

Social miljö

Fastigheterna får förutsättningar att vara bebodda större delar av året vilket ger positiva konsekvenser för den sociala miljön. Badplatserna, vandringsstigarna, golfbanan och SPA-hotellet kan bidra till större rörelse av människor i området, kanske främst under sommarhalvåret men även under övriga årstider vilket ger ett levande område. Natur- och upplevelsevärdena, närheten till förskola och skola samt möjligheten att omvandla fritidshus till permanentbostäder kan på sikt leda till inflyttning och ytterligare liv i bostadsområdena. Fler människor i rörelse under hela året bidrar till en upplevd trygghet.

Området har förutsättningar för att vara ett attraktivt bostadsområde genom omfattande grönområden med utsikts- och badplatser i omgivningarna. Bostadsfastigheterna inom planområdet är rymliga med möjlighet till utevistelse på den egna tomten samtidigt som det finns plats för biluppställningsplats och de komplementbyggnader fastighetsägarna önskar. En allmänt tillgänglig plan grönyta ligger direkt väster om planområdet.

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett möjligt tillskott av befolkningsunderlag i området vilket är positivt för kollektivtrafiken. Sammantaget är underlaget ändå begränsat vilket innebär att det turutbud som kan erbjudas inte blir speciellt konkurrenskraftigt gentemot till exempel bil. Målsättningen är att Kebal och övriga bebyggelseområden i Strömstad tätorts norra delar på sikt består av mer permanentboende och att det därmed ger ytterligare underlag för högre turtäthet för kollektivtrafiken. Med detta kan också annan samhällsservice utvecklas i närområdet och bidra till lägre bilberoende i framtiden.

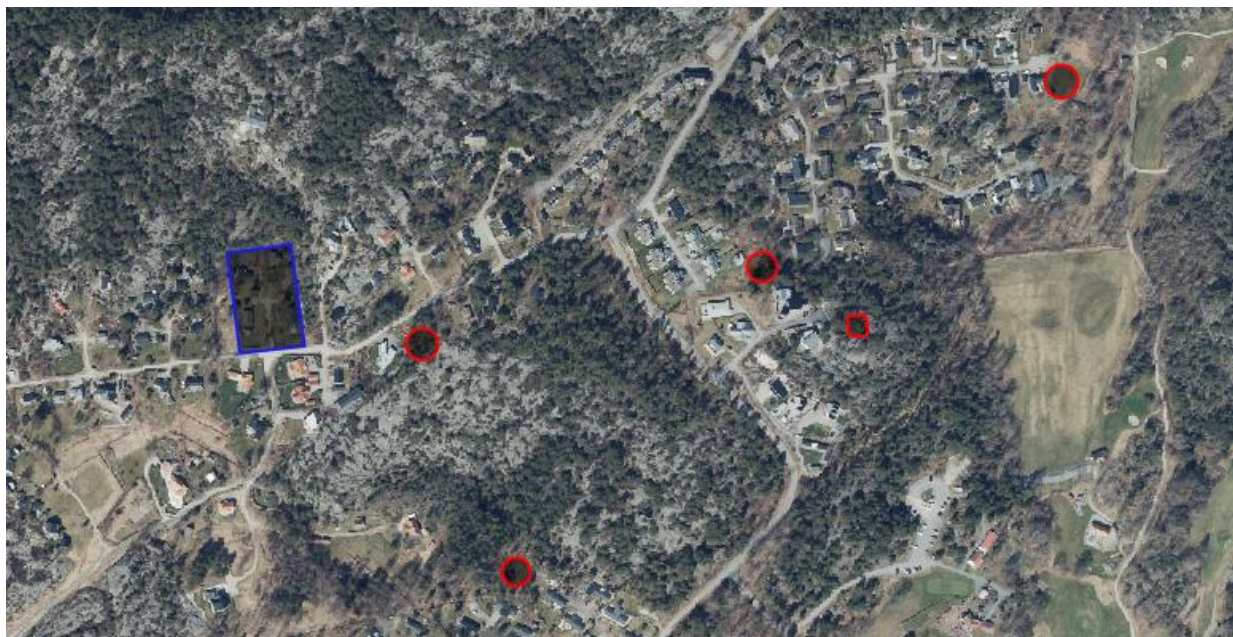
Barnperspektivet

Barn berörs av detaljplanen då de kan vara framtida boende på platsen. En god boendemiljö för barn uppnås i området genom de stora inslagen av befintliga natur- och grönområden. Planområdet ger förutsättningar för stora friytor på respektive bostadsfastighet och orörd natur, som uppmuntrar till lek och upptäcktsfärder, ligger i direkt anslutning till bostäderna. Det finns goda möjligheter för barn och unga att röra sig fritt på egen hand i närheten av hemmet. Närheten till havet ger chanser till bad och fiske.

Kebalområdet skulle med fördel kunna kompletteras med en allmän lekplats då det saknas idag. Det finns inga planer idag, varken från kommunens eller samfällighetsföreningens sida, att anlägga en lekplats. De lekplatser som finns att tillgå är förskolornas utemiljöer som kan användas på kvällar och helger samt vissa lekanordningar som tillhör Seläter camping.

Inom anslutande detaljplaner finns det områden reglerade med egenskapsbestämmelsen ”LEK” som ger förutsättningar för anläggande av lekplatser. Detaljplanerna ger möjligheten men det finns inget krav på att de ska utföras. Inom detaljplan för ändring och utvidgning för delar av Kebal norra 1:3 och Kebal södra 2:3

m fl, aktbeteckning 14-SKE-1770, finns det fyra små ytor utpekade – i änden på Trälarevägen, mellan Stickstigen och Kuttervägen, längs Båtviksvägen och mellan Parvägen och Svingvägen. Inom detaljplan för Kecal 2:97 m fl, aktbeteckning 1486-P87, finns det en liten yta utpekad ovanför änden av Utsiktswägen.



Planområdet markerat med blått och ytor detaljplanerade för LEK med rött.

Det är möjligt att transportera sig med cykel från bostäderna och till exempel till Mällby förskola som är den förskola som ligger närmast. En stor del sker då på de lägre trafikerade lokalgatorna och till viss del på den befintliga gång- och cykelväg som går längs med Selättervägen som ansluter vid Seläter camping. Det saknas ett säkert cykelfält från korsningen Båtviksvägen, Selättervägen och fram till befintlig gång- och cykelväg mittemot infarten till Seläter camping vilket riskerar att leda till att fler ser bilen som enda alternativ för sträckan. Ett alternativ är att välja den etablerade stig som går från änden av Trälarevägen och ansluter till Lonestrandsstigen. Det finns i dagsläget inga planer på att anlägga en gång- och cykelväg genom Kecalområdet. Selättervägen ingår i Trafikverkets vägnät och det finns inga planer för cykelfält på sträckan.

Gång- och cykelvägen längs Selättervägen fortsätter förbi Mällbyområdet och passerar bland annat låg- och mellanstadieskolan Bojarskolan på sträckningen som går vidare hela vägen till Strömstad centrum.

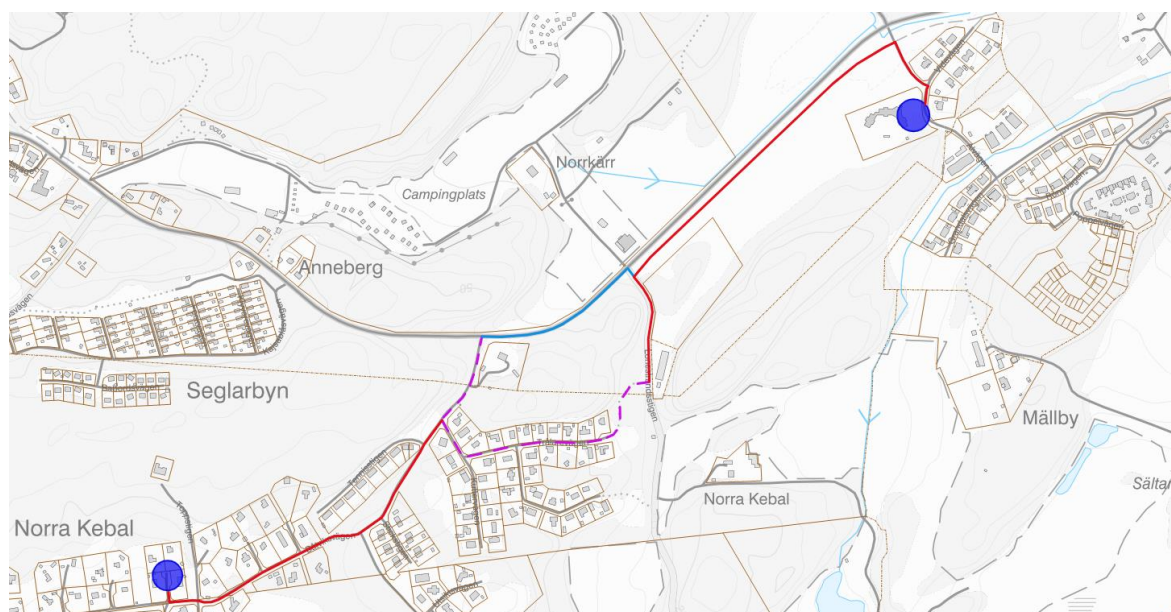


Illustration över möjlig cykelsträcka mellan planområdet och Mällby förskola. Röda linjer visar lokalgator samt befintlig gång- och cykelväg, cerise streckad linje visar möjliga alternativ och blå linje den sträcka där säker cykelväg saknas.

Riksintressen

Planområdet i sin helhet ligger inom riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv och för obruten kust. De särskilda hushållningsbestämmelserna utgör inte hinder för en normal utveckling av tätorter eller lokalt näringsliv. För att tillgodose kraven i 4 kapitlet miljöbalken måste tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att nuvarande karaktär bevaras och att värdena inte skadas.

Bebyggelse för helårsboende i Kebal är en naturlig utvidgning av Strömstad tätort som bidrar till attraktivt helårsboende med närhet till grönområden. Planområdet ligger inom befintligt bostadsområde med befintlig infrastruktur. Den föreslagna utbyggnaden är en del av tätortsutvecklingen och har stöd i gällande översiktsplan. Den tar endast i anspråk en liten del av riksintresseområdena och området är dessutom redan ianspråktaget för bebyggelse. Vidsträckta strövområden omger planområdet.

Området omfattas också av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kapitlet miljöbalken. Förslaget till detaljplan skadar inte syftet med riksintresset då allmänhetens tillgänglighet till naturen säkerställs genom att den fortsatt är reglerad i gällande detaljplan som allmän plats, natur, med koppling till vägstrukturen i området. Naturen runt Kebal är en viktig del av den gröna infrastrukturen och för det tätortsnära friluftslivet i Strömstad.

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Ellen Andersson
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef