

17

Kommunfullmäktiges  
beslut 19871109  
082242/87

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Strömstad  
BOJARDALEN ETAPP II SJÖBOSKOGEN  
Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

## STADSPLANE BESKRIVNING

### 1. HANDLINGAR

- . Plankarta skala 1:1000
- . Illustrationskarta, skala 1:1000
- . Stadsplanebeskrivning
- . Stadsplanebestämmelser

### 2. PLANDATA

Planområdet är beläget omedelbart norr om tätorten och utgör den östra delen av tidigare fastställda planen för Bojardalen etapp II.

Området begränsas i väster av Hällestrandsvägen, i söder av den tidigare fastställda planen för Bojardalen etapp I, i norr av den nyligen anlagda vägen till Keбал samt i öster mot ett naturområde.

Planområdets totala areal är ca 3,3 ha.

### 3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Översiktliga planer

Föreliggande planförslag ingår i såväl generalplanen för centralorten, del I, antagen av kommunfullmäktige 1977-04-28 samt i Dispositionsplanen för Bojardalen.

#### Detaljplanen

Planområdet ingår till större delen i den tidigare stadsplanen Bojardalen etapp II, fastställd 1981-05-12.

125 Planområdet gränsar i söder till stadsplanen Bojardalen etapp I, fastställd 1976-03-24 och i väster till stadsplanen Bojardalen II, VÄSTRA BERGET, fastställd 1985-12-11.

085/7



Planområdet sett från norr



Planområdet sett från söder



Planområdet sett från väster



Planområdet sett från öster

Kommunala ställningstaganden

I en överenskommelse mellan Strömtads kommun och Skanska (AB Betongblandaren) har en förändring av tidigare stadsplan beträffande upplåtelseform skett.

Den planerade bostadsbebyggelsen skall upplåtas med bostadsrätt och byggnaderna skall till stor del utföras som flerbostadshus. Planområdet skall utvidgas i sydost i förhållande till tidigare plan.

Befintliga förhållanden

Terräng, vegetation

Det aktuella planområdet ligger i en sluttning väster och söder om ett större bergsparti.

Marken utgöres till stora delar av åker- och ängsmark, som vuxit igen med sly och lövskog. I övriga delar av området går berget i dagen och här finns inslag av enbestånd.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande över grundundersökning för planerad bostadsbebyggelse inom området har utförts av Skanskas tekniska avdelning. Ingemar Svensk, daterat 1983-12-28.

Detta anger att området består av åker- och ängsmark samt berg i dagen.

Jorden består i allmänhet av siltig eller grusig sand, som är fast lagrad. Mäktigheten överstiger inte 4 meter i de undersökta punkterna.

Grundläggning kan utföras på utbredda plattor direkt i mark. Vid grundläggning på såväl sprängbotten som naturligt lagrad jord utföres en utspetsad sprängning om så erfordras. Jorden är ställvis tjälfarlig och flytbenägen. Av denna anledning erfordras i allmänhet ett filter mot naturligt lagrad jord innan kapillärbrytande eller dränerande material utlägges.

En undersökning av områdets lämplighet för bebyggelse med hänsyn till gammastrålning från bergrunden har gjorts tillsammans med kommunens hälsovårdsinspektör. Det konstaterades att områdets bakgrundsstrålning ligger mellan 10-12 um röntgen och direktstrålningen mellan 25-30 um röntgen. Hälsovårdsinspektören ansåg att bebyggelsen med fördel kan grundläggas med torpargrund. Om betongplatta på mark används, bör betongtjockleken och tätheten vid rör genomföringar särskild beaktas.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar enligt Bohusläns Museum.

## Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Väster om Hällestrandsvägen ligger det nyligen uppförda bostadsområdet Västra Berget med ca 90 lägenheter i flerbostadshus. I söder ligger bostadsområdet Hagen med 34 lägenheter i parhus och kedjehus.

## Vägar och trafik

Utmed den västra delen av området ligger Hällestrandsvägen som idag utnyttjas för trafik från centrala Strömstad till områdena norr om tätorten.

Norr om planområdet ligger den nyligen färdigställda tvärvägen mellan Ringvägen och småbåtshamnen i Kebab.

## Ledningssystem

Utmed Hällestrandsvägen finns kommunens allmänna vatten- och avloppsnät.

Transformatorstationer finns inom bostadsområdet i väster med erforderlig kapacitet även för det aktuella planområdet.

Telekablar finns i anslutning till planområdet.

## Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i kommunal ägo men kommer att övertagas av AB Betongblandaren, som också genom Skanska AB kommer att exploatera området i enlighet med träffat exploateringsavtal med Strömstads kommun.

4

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget har framtagits i samarbete med SKANSKA ARKITEKTER.

Stadsplaneförslaget är utformat som en flexibel plan för bostadsbebyggelse. Omfattningen av bebyggelsen stämmer i huvudsak med tidigare plan för området men har utvidgats i den sydöstra delen.

Upplåtelseformen har ändrats till bostadsrätt.

### Bebyggelse

Bebyggelsen skall i huvudsak utformas i enlighet med illustrationskartan. Provutsättning skall ske tillsammans med stadsarkitekt beträffande höjdsättning, terränganpassning och hänsyn till befintlig vegetation. Husens fasader skall vara av stående träpanel i vit eller ljus kulör och tak av pannor i tegelröd kulör. Detaljutformning och färgsättning skall ske i nära samråd med stadsarkitekten.

På illustrationen redovisas 70 st lägenheter i form av 2-våningshus, 1 1/2-våningshus samt sluttningshus - sammanbyggda och fristående.

Lägenhetsfördelningen beräknas bli enligt följande:

19 st	2 RoK
26 st	3 RoK
25 st	4-5 RoK

Bostadsbebyggelsen planeras för upplåtelseformen bostadsrätt och kvartersmarken skall därför ej indelas i mer än en tomt.

Förutom bostadshusen finns reserverat område för villaskola. I samråd med skolledningen föreslås att i den södra delen av planområdet förlägga 2 st 1-plansbyggnader för två klassrum på 60 m<sup>2</sup> för årskurs 1, 2 och 3 (B-skola) med tillhörande ekonomi- och biutrymmen.

Om behovet av skola i framtiden minskar skall skollokaler kunna ändras till daghem, bostadsändamål eller annan verksamhet.

Inom planområdet illustreras även förråd-, garage och soprumsbyggnader för bostäderna samt en byggnad för skyddsrum med totalt 120 platser. Denna kan med fördel freds användas som samlingslokal för de boende i området.

### Service

Områdets servicebehov i form av butiker och ytterligare skolor tillgodoses utanför planområdet. Villadaghem kan om behov finns placeras temporärt i ett av bostadshusen i den södra delen av området.

Barnstuga, lågstadieskola och närbutik redovisas i dispositionsplanen norr om planområdet och kommer att detaljplaneras i samband med nästkommande utbyggnadsetapp.

### Friytor

Tre småbarnslekplatser placeras inne i bostadskvarteret, skyddat och med närhet till bostäderna.

I anslutning till villaskolan och tänkbart daghem föreslås en lekplats med redskap.

Planområdet gränsar i norr och väster mot stora grönområden med bl a golfbana.

Den befintliga bäcken i söder förutses flyttas söderut från den planerade bebyggelsen och kulverteras.

### Vägar och trafik

All biltrafikangöring skall ske från Hällestrandsvägen. Hällestrandsvägen har i tidigare fastställda planer förutsatts avstängas för allmän biltrafik söderut från aktuellt planområde. Endast gång-, cykel- och lokal busstrafik tillåtes. Biltrafiken förutses nå planområdet via Ringvägen och den nyligen färdigställda Kecalvägen.

Härigenom minskar riskerna för olycksfall och störningar för de tätbebyggda bostadsområdena utmed Hällestrandsvägen. Utmed angöringsgatan på Hällestrandsvägen skall trottoar anläggas.

Vid de båda infarterna placeras garage och parkeringsplatser, totalt ca 80 st platser för bostäderna och ca 4 st för villaskolan. Detta innebär att områdets inre i princip kommer att vara bilfritt.

Gångvägarna till bostadsentréer kommer dock att vara körbara så att oundgängliga transporter kan ske.

Gång- och cykeltrafik skall kunna förbinda området öster- och norrut till befintliga och planerade bostads- och serviceområden.

### Imisioner

#### Trafikbuller

Trafikbuller från den närliggande Hällestrandsvägen kommer att minska när genomfartstrafiken upphör.

#### Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till området utmed Hällestrandsvägen.

Elförsörjning kommer att ske via befintliga transformatorer inom bostadsområdet i väster.

Telekablar finns i anslutning till planområdet.

#### Värme

Vattenburen el-värme och värmeåtervinning av frånluft planeras för varje lägenhet.

Sophantering

Sophantering sker så att varje lägenhetsinnehavare själv ombesörjer sitt sopavfall till 2 st soprum i anslutning till garage och parkeringsplatserna, varifrån kommunens sophämtning sker.

5. PLANGENOMFÖRANDE

Området kommer att exploateras av Skanska i enlighet med exploateringsavtal upprättat mellan Strömstads kommun och AB Betongblandaren.

Efter färdigställandet kommer området att övertagas av en bostadsrättsförening.

6. SAMRÅD

Samråd har skett med berörda kommunala myndigheter och Länsstyrelsens planenhet.

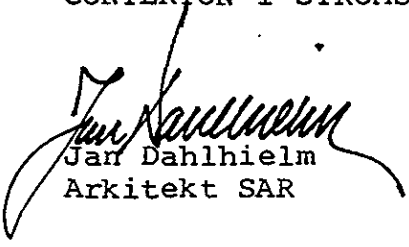
1986-12-10 beslutade Byggnadsnämnden att låta stadsplane-förslaget bli föremål för internremiss.

Yttrande har inkommit till

- Fritidsnämnden
- Strömstads Hamnkontor
- Kulturnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Skolstyrelsen
- Socialnämnden
- Tekniska kontoret

Efter justering med hänsyn till inkomna synpunkter beslutade Byggnadsnämnden 1987-03-11 att låta ställa ut planförslaget.

Strömstad 1987-03-16  
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB



Jan Dahlhielm  
Arkitekt SAR

Kopians riktighet bestyrkes: