

ANTAGANDEHANDLING 1992-08-19  
PLANBESKRIVNING

# DETALJPLAN FÖR KV PILEN 10 M FL CANNINGOMRÅDET

STRÖMSTADS KOMMUN  
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

UPPRÄTTAD AV VÄSTARKITEKTER  
1992-04-08  
Reviderad 1992-08-19

Antagen av KF: 1995-06-15  
Laga kraft: 1996-05-15

*BW 96/13/3*

Detaljplan för Kv Pilen 10 m fl, Canningområdet  
Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

Antagen av KF 1995-06-15  
Laga kraft 1996-05-15

Upprättad av Västarkitekter

---

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

- . Plankarta
- . Illustrationskarta
- . Planbeskrivning
- . Samrådsredogörelse
- . Utlåtande efter utställning
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning

*31/89/3007/003*

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Idag används fastigheten Pilen 10 för lager, småindustri och även ett gym. Västra delen av Pilen 10 är obebyggd.

Planens syfte är att skapa en miljö av bostäder och verksamheter som tillvaratar området läge vid vattnet. En blandning av bostäder och verksamheter skall vara möjlig. Planen skall tillvarata möjligheterna till utsikt mot vattnet och samtidigt ge läskyddade och soliga gårdar eller uteplatser. Gångstråk skall byggas ut längs vattnet, gång- och cykelstråk byggs ut med en öppningsbar bro till Kebabområdet.

Ett internt planprogram daterat 1991-06-11, beskriver utförligare målsättningen med planarbetet, se bilaga.

Planens huvuddrag framgår av perspektivet på omslaget.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdets läge i Strömstad framgår av figur 1.

#### **Areal**

Planområdet omfattar ca 6,4 ha, varav 2,2 ha är vattenområde.



Fig. 1  
Planområdets läge.

## Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken är i privat ägo. Vattenområdena och marken närmast Surbrunn ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I generalplanen från 1977 anges området som befintligt industriområde. I förslaget till ny översiktsplan, anges området som utvecklingsområde för bostäder, kontor och service.

### Detaljplaner

Detaljplanen ligger huvudsakligen inom "Stadsplan för del av Strömstad, kv Pilen m fl", kommunens akt nr P 84/1, fastställd 1984, se figur 2. För Pilen 10 medger planen byggrätt för småindustri för större delen av fastigheten. Viss utfyllnad mot vattnet medges, jämfört med dagsläget.

Övriga angränsande planer är P 86/5 för nuvarande BRF Strömmen; akt nr 46 och 58 för den äldre bebyggelsen öster om Surbrunnsgatan samt akt nr 184 för kvarteret Björken.

Planområdet ligger ej inom strandskydd.

### Program för planområdet

Detaljplaneförslaget har utarbetats i nära samarbete med stadsarkitekt och byggnadsnämnd.

Bilagan "Programskiss 1991-06-11" är en sammanfattning av de synpunkter och ideer som framkommit under planarbetets gång.

### Kommunala beslut i övrigt

1990-09-17 inlämnades ansökan om förhandsbesked för upprättande av detaljplan från GLG TRADING AB genom Yngve Åsberg. Användning enligt ansökan överensstämde med förslag till markanvändning enligt program för centralorten inom samrådshandling till översiktsplan. Byggnadsnämnden beslutade 1990-10-17 § 415, "att med tillstyrkan översända planförslaget till kommunfullmäktige för prövning av ändrad markanvändning".

1991-01-22, KSAU § 32. Arbetsutskottet föreslår att fullmäktige beslutar att "uppdraga åt byggnadsnämnden föranstalta om detaljplaneläggning av området, innebärande en förändring av an-

vändningen från industriområde till område för bostäder, kontor och serviceverksamhet".

1991-02-05, KS, § 28. Kommunstyrelsen tillstyrker.

1991-03-07, KF, § 18. Fullmäktige beslutar enligt ovan.

1991-01-16, BN, § 20. Byggnadsnämnden behandlar planförslag inom ramen för tidigare förhandsbesked. Synpunkter lämnas på hushöjder, placering, utformning av parkering etc. Konstate-  
rades att modellstudie är nödvändig.

1991-02-13, BN § 30. Förelåg skrivelse från Bro Center med an-  
hållan om att även Röudden, sydväst om Pilen 10, skall ingå i  
planområdet. Byggnadsnämnden beslutar "att ytterligare exploa-  
tering av Röudden är olämpligt".

1991-05-15, BN § 125. Sökanden (GLG Trading AB) skall på egen  
bekostnad upprätta detaljplan; detaljplaneavtal skall upp-  
rättas. Exploateringsavtal skall upprättas, som reglerar bl a  
inlösen av Röudden, gångväg runt Röudden, trafiksanering av  
krysset Västra Hamngatan - Norra Hamngatan - Lasaretssgatan,  
bro över Bojarkilen, utbyggnad av exploateringsområdet i  
etapper.

1991-11-14, BN § 318. Beslut om samråd av planförslaget.

1992-03-11, BN § 64. Stadsarkitekten redogjorde för inlämnad  
samrådsredogörelse; nämnden godkände samrådsredogörelsen.

1992-04-08, BN § 93. Beslut om utställning av planförslaget.

1992-06-17, BN § 175. Stadsarkitekten redogjorde för utlåtande  
efter utställning; nämnden godkände utlåtandet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Översiktliga förutsättningar

Norr om Bojarkilen ligger stora fritidsområden, golfbana och  
landfast bad på Nötholmen. På Kebal finns planer på utveckling  
av en större turistanläggning. Den föreslagna bron kortar  
avståndet från centrum till dessa områden med ca 2,2 km mot  
idag. Bron kan även nyttjas för en framtida gång- och cykel-  
förbindelse mellan Seläter och centrum.

### Områdesindelning

För att underlätta läsningen, har detaljplanen indelats i sex  
delområden, se nedan.

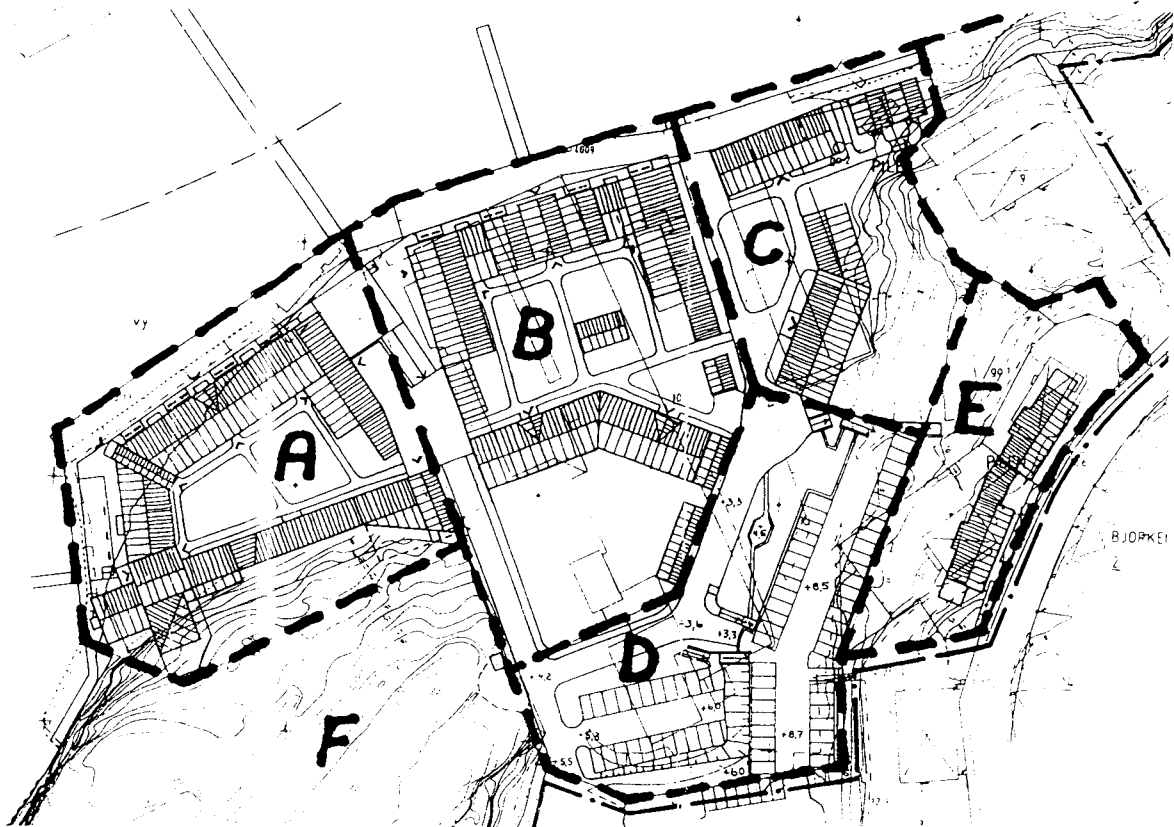


Fig. 3  
Områdesindelning

### Mark och vegetation

I stort sett all mark inom område A-D saknar växtlighet. Slänten i östra delen av område C är gräsbevuxen och i planförslaget förutsätts att slänten sparas.

Marken i område A-D sluttar från ca +7,9 i söder ner till ca +1,5 vid kagen i norr. Höjdskillnaderna tas i dag upp genom ramper och flacka lutningar. Området är både avsprängt och utfyllt och höjdskillnaderna är anpassade till den nuvarande bebyggelsen. Plushöjderna inom större delen av området måste justeras för att återge området ett "naturligt" utseende. Höjdsättning inom område A-C redovisas under "Bebyggelse".

Område D innehåller parkeringsdäck. Enligt planbestämmelserna skall planterade slänter anordnas runt parkeringsdäcket. Huvudavsikten är, att så långt möjligt, dölja parkeringsdäcken. En utformning enligt illustrationskartan, gör att även parkeringsdäcket i 3 våningar, från de flesta håll uppfattas som en vanlig markparkering. Den illustrerade gångvägen på diagonalen nerför slänten framför parkeringsdäcket kan mjuka upp det stela intryck, en jämn slänt kan ge.

Alternativa utformningar kan här finnas som är minst lika bra. Planen låser därför inte just denna utformning.

Utformning av område D och södra delen av område B bör söka ta upp höjdskillnaderna så naturligt som möjligt mellan sjukhusets parkering på ca +8,5 ner till ca +3 vid första huset inom område B. Nedan visas förslag till utformning.

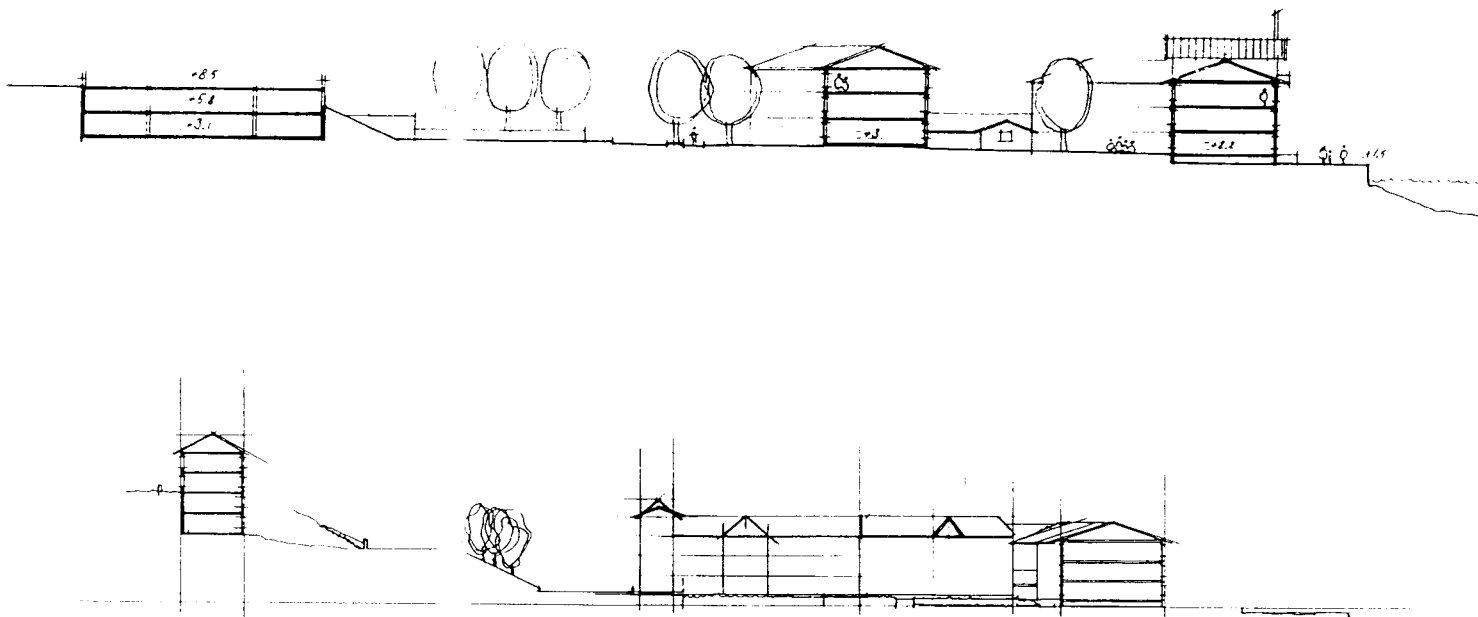


Fig. 4  
Sektioner genom B

Berget Röudden, område F, sparas som det är. Längs uppsamlingsgatan bör dock den fula bergsskärningen döljas med en mur i människohöjd (ca 2 meter). I fickan mellan mur och berg bör plantering anordnas efter matjordsuppfyllnad till murkrön.

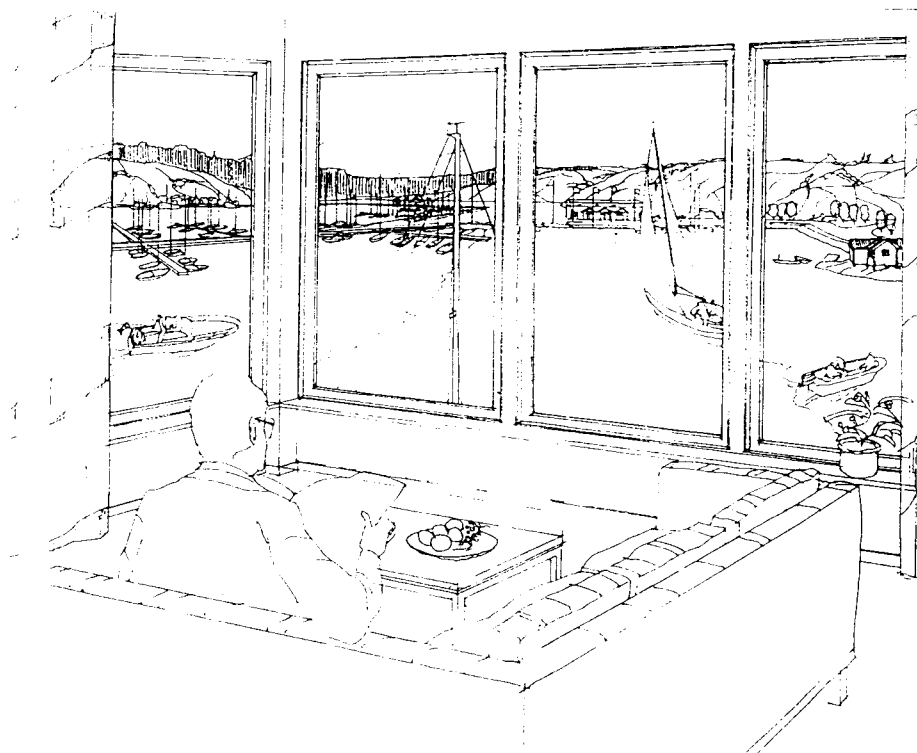


Fig. 5  
Utsikt från omr. A

Längs vattnet kan marken mellan hus och kajkant omfatta upp till tre olika planbestämmelser. Syftet med bestämmelselinjerna är endast att garantera möjlighet att anordna uteplatser, ge passage till gångtrafik och utrymme för inlastning av båtar. I praktiken kan hela ytan mellan hus och kajkant ha en och samma markbehandling, se bild nedan.

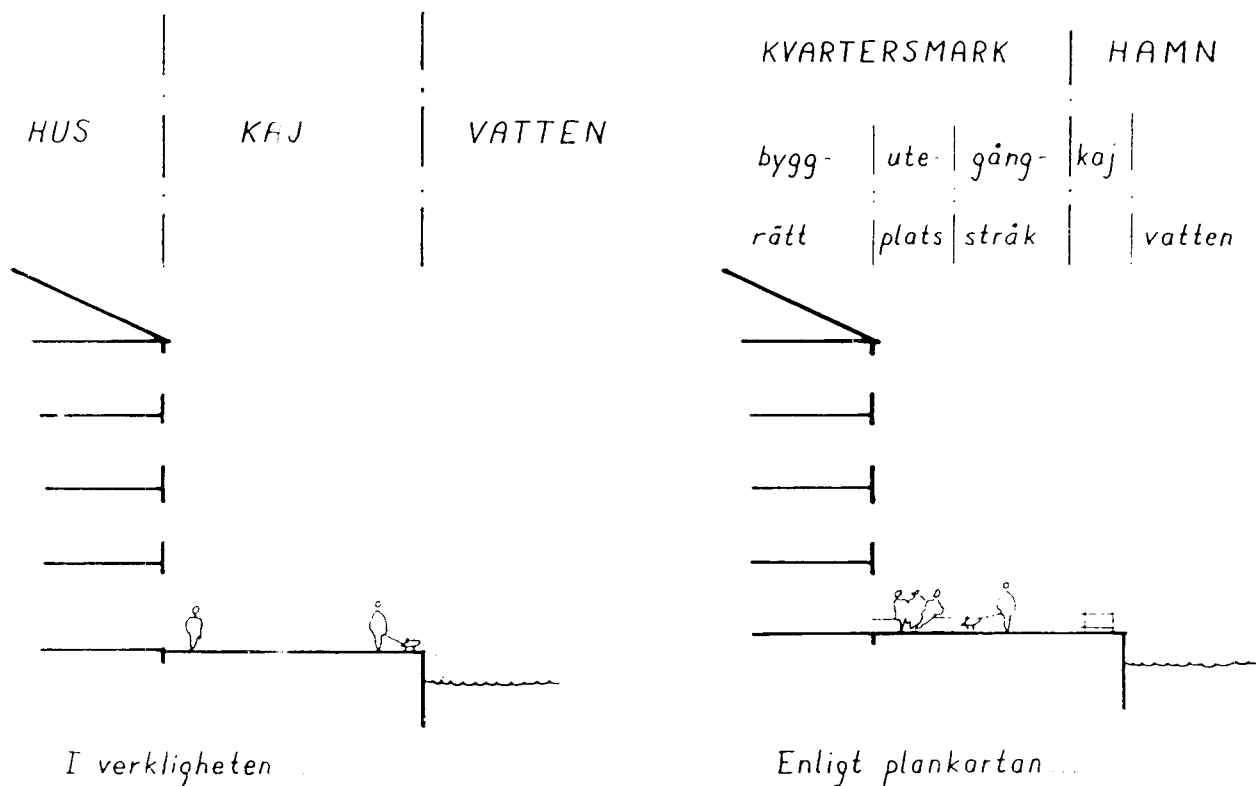
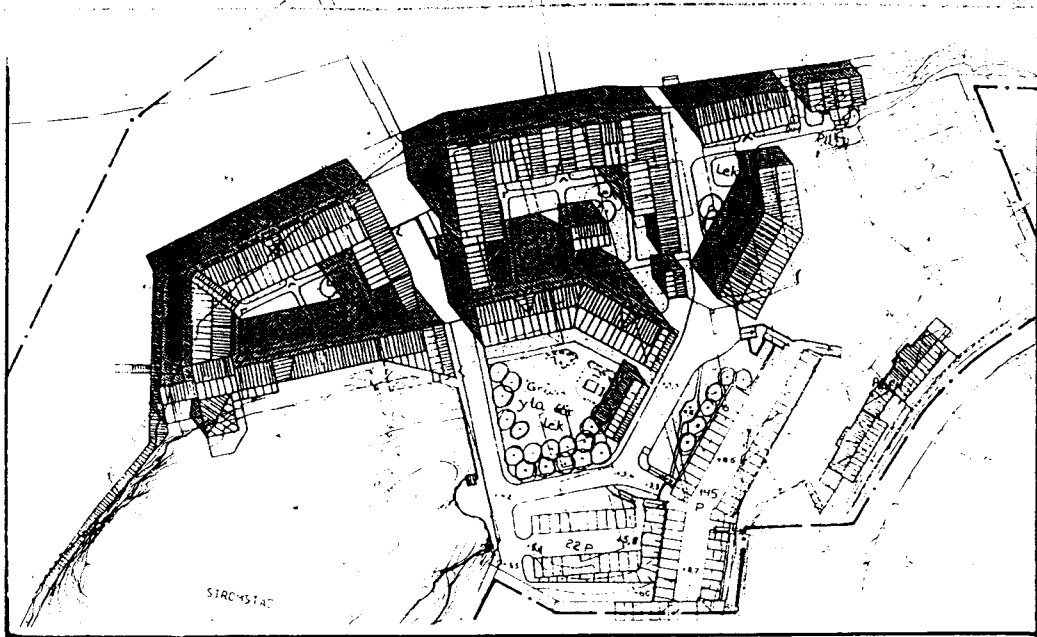


Fig. 6

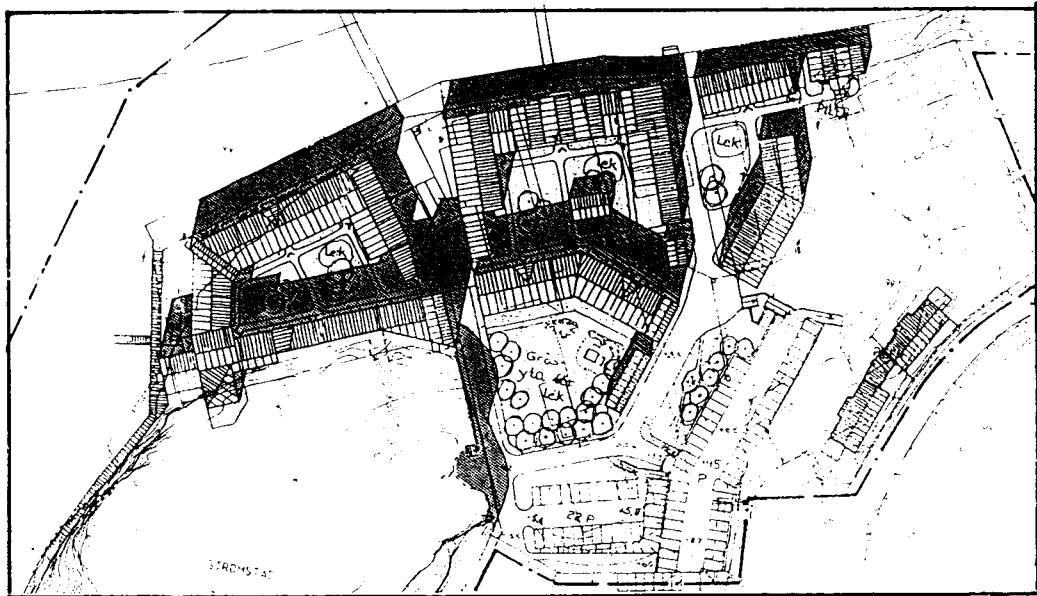
Solförhållanden har studerats för område A-C. Solvärdena utgår från teoretiska beräkningar, modellstudier, samt fotografering vårdagjämningen 9.15, 12.15 och 15.15. Solen står högst 12.15. Studierna resulterade i omarbetning och sänkning av byggrätterna främst i område A. Den gårdsmark som är soligast i område A och B får enligt planbestämmelserna inte bebyggas ens med uthus. Större delen av året blir hela kajen i nordväst solbelyst på kvällarna, se figur 7.

Efter studier av vindförhållanden har i område A den västra huskroppen getts en bättre anslutning mot bergen. Västra delen av område A skall fungera som en förlängning av berget vid sydvästliga vindar och gårdarna på område A och B får läskydd.

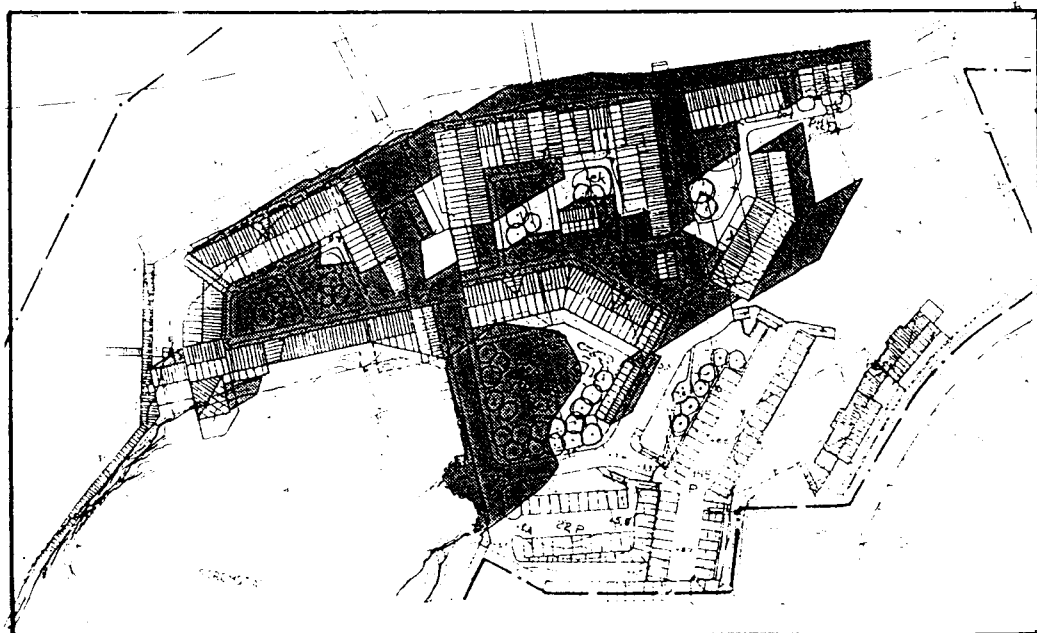




kl. 900



kl. 1200



kl. 1515

Fig. 7 Solvärden vid vårdanläggning

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av BG Lindh 1992-04-02.

Området är bebyggt med gamla fabriksbyggnader. I den västra delen har en beknalle sprängts bort runt 1980 och utfyllning av sprängstenen skett i sjön så att en stor plan bildats. Inom större delen av området ligger berget nära markytan. Sedimentfyllda sprickdalar som går igenom området finns under sprängstensutfyllningen. Framför byggnaderna finns kajer som byggts ut i olika etapper och grundlagts på varierande sätt. Plintarna och pålarna som kajerna är grundlagda på är ofta i akut behov av underhåll.

Föreslagen bebyggelse skall grundläggas på berg eller på packad sprängstensutfyllning på berg med plattor, plintar eller pålar. Den befintliga fyllningens stabilitet föreslås kontrolleras genom sprängning under sprängstensutfyllningen vid släntkrön i det sydvästra utfyllnadshörnet. Byggnaders golv placeras på lägst +2,0 så att minst 0,75 m marginal erhålles till högsta högvattenyta som ligger på + 1,25 enligt SMHI.

Radonrisker förebyggs genom att förbereda nya byggnader så att det går att ventilerade kryputrymmen under blivande golv eller genom att lägga ut dränslangor under platta på mark.

Befintliga kajer är av skiftande kvalitet och utförande. I det geotekniska utlåtandet är kajerna uppdelade på 6 st delavsnitt. För de västra delavsnitten krävs en del förstärkningsarbeten. Utförandet av dessa förstärkningsarbeten kommer att regleras i exploateringsavtalet, se även genomförandebeskrivningen.

Planbestämmelser reglerar utförande enligt ovan, se plankartan.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

Saknas inom planområdet.

## Bebyggelse, användning

För fastigheten Pilen 10 medges användningen bostäder, handel och kontor, d v s det mesta som kan förekomma i ett stads-kvarter. I dagsläget finns dock inget underlag för etablering av butiker i bottenvåningarna. Det är därför viktigt att detaljplanen fungerar även om det blir bostäder i en stor del av bottenvåningarna, se figur nedan.

Detaljplanen är inte dimensionerad för nyetablering av handel som alstrar mycket trafik. Det lär inte behövas någon styrning i planen angående vilken sorts handel man tillåter. Det finns ingen ekonomi i att etablera ytkrävande handel i en nybyggnad på Pilen 10. Dessutom skall ju erforderlig parkering redovisas vid bygglöv.

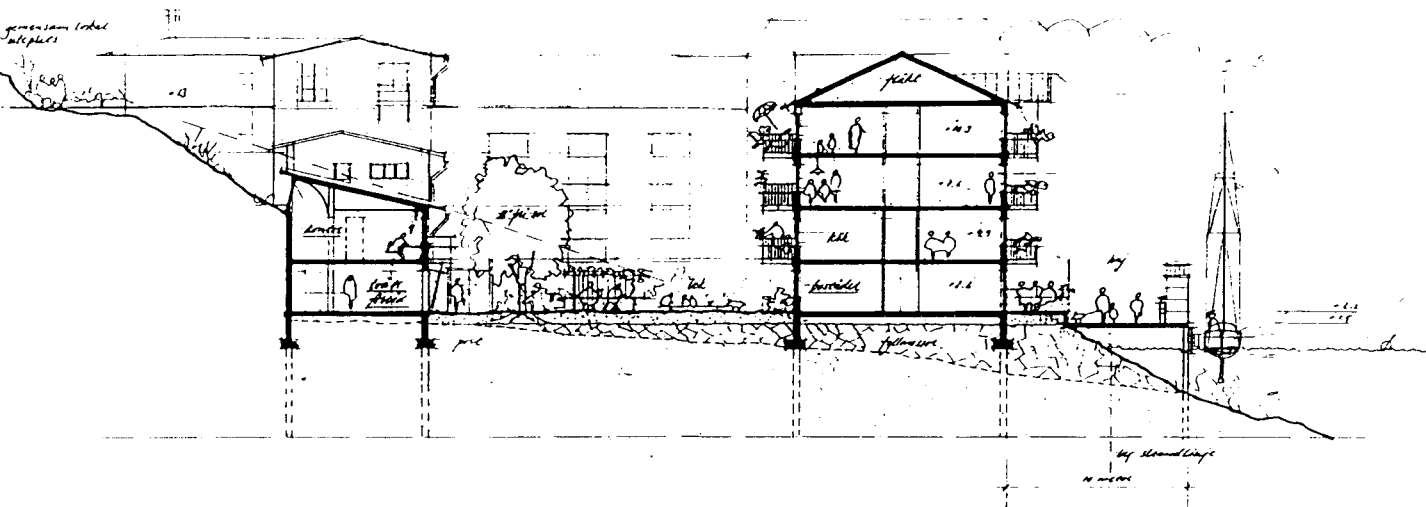


Fig. 8

### Sektion genom A

Planförslaget är utformat så att det även medger att det östligaste hammagasinet bevaras. Idag bedrivs där verksamheter som skulle hamna under planbeteckningen J1-småindustri. Något generellt tillstånd för en sådan fortsatt användning har vi inte bedömt som lämpligt. För områdena A-C tillåts i fortsättningen hamnanknutna verksamheter. Lämpligheten av verksamheter, som inte är hamnanknutna, får prövas vid bygglov. Om dessa verksamheter inte är störande för omgivningen eller alstrar mycket trafik, kan de anses förenliga med detaljplanens syfte.

Parkering föreskrivs inom södra delen av Pilen 10, tillräckligt för att täcka hela fastighetens behov.

Längs Surbrunnsgatan medges utökade byggrätter för bostadsändamål. Annan användning är inte lämplig, eftersom parkering anordnas nerifrån, ca 8 meter lägre än Surbrunnsgatans nivå.

### Bebyggelse, utformning

Planförslaget har behandlats som en "innerstadsplan". Den formella planen syftar därför till att så långt möjligt styra hushöjder och husplacering.

I samrådsskedet framfördes synpunkter på exploateringsgrad och utformning. Dessa synpunkter kommenteras utförligt i samrådsredogörelsen, se under Hyresgästföreningens yttrande.

Områdets utformning handlar ju långtifrån bara om hus, se därför även under "Mark och vegetation" på sidan 6 och framåt. Huvudsaklig utformning av planförslaget framgår även av en arbetsmodell över området, vilken reviderats fortlöpande.

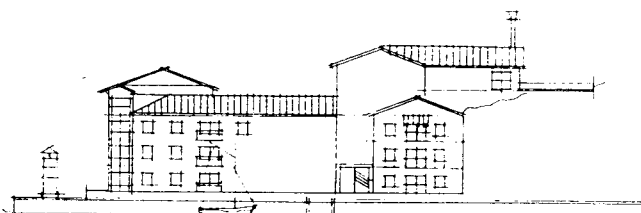
Parkeringsdäcket skall ansluta mot de höga stödmurar och bergskärningar, som idag finns mot område E. Neråt mot område B skall parkeringsdäcket så långt möjligt döljas av slänter, så att däckets ser ut som en vanlig markparkering, se figur 4.

Eftersom området kan ses på långt håll, har vi bedömt det som olämpligt med vindsinredning, som förutsätter en mängd takkupor. Takytorna skall huvudsakligen hållas obrutna, se figur nedan. För tydlighets skull har därför vindsinredning förbjudits i planen. Där vindsinredning kan anordnas med fönster i gavlar, frontespiser eller på annat lämpligt sätt, bör undantag kunna medges och vindsinredning tillåtas.



Fig. 10

Elevationer mot vattnet



Byggrätterna för område E har anpassats främst till övrig bebyggelse längs Surbrunnsgatan. Släppet mellan de två husen ger en naturlig utsiktspunkt för förbipasserande gående. Husen bildar en länk mellan den lägre bebyggelsen i norr och de högre husen i söder längs Surbrunnsgatan, se figur nedan.



Fig. 11 Sektion genom E

## Bebyggelse, etappindelning

Eftersom område A idag är obebyggt kommer troligen detta att bebyggas först. Det innebär samtidigt att delar av område E måste tas i anspråk för parkering. Frågan om etappindelning behandlas i exploateringsavtalet och i genomförandebeskrivningen.

## Service inom planområdet

I nordöstra hörnet av torget får bottenvåningen inte innehålla bostäder. Detta är det lämpligaste läget för en kvartersbutik, en cafeteria eller någon form av boendeservicerestaurang. Om det finns underlag för en sådan verksamhet beror på marknadsläget i stort för centrala Strömstad. Gångbron över Bojarkilen bör dock göra det nya torget till en viktig knutpunkt.

## Service utanför planområdet

Avståndet till närmaste livsmedelsbutik blir 250-350 m beroende på var inom området man bor. Avståndet till systembolag och apotek är ca 400-500 m.

## Tillgänglighet

Nästan all bebyggelse är högre än två våningar, vilket innebär att hiss måste anordnas.

Utomhus kan för område A-D uppnås full tillgänglighet enligt nybyggnadsreglerna.

För område E förutsättes att hiss anordnas ner till suterrängplan, så att vägen från parkeringsdäcket inte blir för brant. Planen föreskriver därför att hiss skall anordnas i minst ett av husen (det södra).

Planen tillåter att handikapparkering anordnas även i nära anslutning till bostadsentréer.

## Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ingen bebyggelse inom planområdet är klassad som kulturhistoriskt värdefull.

I ett tidigt skede av planarbetet undersöktes möjligheten att återanvända nuvarande industribyggnader inom Pilen 10.

Den planerade användningen innebär ju att lokaler efter ombyggnad skall vara lämpliga som bostäder - åtminstone i de övre våningarna. Byggnadernas utformning och placering gör dem mindre lämpliga för bostadsändamål, bl a ligger den sydvästra delen i skugga stor del av dagen. En annan tänkbar användning skulle vara att dölja parkering inne i skalet av någon av industribyggnaderna. Här stämmer inte måtten och

stomsystemen och en sådan lösning blir orimlig av tekniska och ekonomiska skäl. Dessutom är föreslaget läge för nytt parkeringsdäck mindre lämpligt för bostäder eller lokaler och placering av parkeringsdäcket ger därför en god markushållning inom planområdet som helhet.

Av ovanstående skäl har bara den ostligaste industribyggnaden kunnat inordnas i planen.

### **Skyddsrum**

Krävs ej.

### **Lek och rekreation**

Solvärden för lektytor på bostadsgårdarna redovisas under "Mark och vegetation". Södra delen av område B lämnas obebyggd. Här finns möjlighet att anordna en gräsyta om ca 25x25 m, som kan utnyttjas av barn och vuxna i alla kvarteren.

Byggrätten för sydvästra hörnet av område A är anpassad så att en gemensamhetslokal kan anordnas på femte våningsplanet och med en direkt anslutning till en uteplats på berget, se figur 9.

Den lilla badbryggan väster om område A skulle kunna förvaltas av ett eller flera av bostadskvarteren. För att garantera allmänhetens tillträde förbi på X-området (gångstråket) ligger dock bryggan inom vad som anges som "öppet vattenområde".

### **Naturmiljö**

Gångvägen runt Röudden ligger inom "Natur" i planen. Denna gångväg är tänkt för flanörer, badande m fl. Gångvägen behövs inte för gång- och cykelvägnätet inom tätorten. Gångvägens standard och utformning kan därför anpassas till vad som är ekonomiskt rimligt. Vid spetsen av Röudden ligger idag folk och solbadare på skyddade klippavsatser. Gångvägen kommer att gå längst ner vid vattnet. Vissa klippavsatser kommer att ha insyn från förbipasserande. Å andra sidan blir nya klippavsatser längre bort mer tillgängliga.

### **Vattenområden**

Inom norra delen av planområdet anger detaljplanen småbåtshamn med flytbryggor och kajskoning mot bebyggelsekvarteren. Delar av detta område bör kunna användas för planområdets behov, se genomförandebeskrivningen.

Om gångvägen runt Röudden blir av, skulle en brygga längs vattnet kunna användas för tillfällig ankring för nöjesbåtar, exempelvis för dem, som skall in och handla mat. Tidigare användes kajen längs sjukhusparkeringen vid Skeppsbroplatsen. Idag är kajen nästan omöjlig att angöra

på grund av en stenbank.

Gång- och cykelbron över Bojarkilen skall anordnas med en seglingsfri höjd av minst 3,5 m, samt anordnas öppningsbar, se bilaga 2 och genomförandebeskrivningen. Idag finns två mindre båtvarv och ett antal båtplatser för segelbåtar innanför den planerade bron. Den öppningsbara bron innebär att både varven och segelbåtsplatserna kan ligga kvar. Det är önskvärt att mastade båtar succesivt byter till båtplatser utanför denna bro.

Under samrådsskedet har framförts starka yttranden både för och emot en broförbindelse. Av utlåtandet framgår de ställningstaganden som ligger till grund för att i planen föreskriva en öppningsbar bro. Som planbestämmelse föreskrivs att bron ska ha en seglingsfri höjd på minst 3,5 m och att bron ska vara öppningsbar. Övriga frågor angående brons utformning regleras i exploateringsavtalet, se genomförandebeskrivningen.

### **Gångnät, gång- och cykeltrafik**

Passagen genom området och över Bojarkilen är allmän plats. Västra Hamngatan förlängs fram till område A och B. Därefter ligger ett torg fram till gång- och cykelbron.

Plushöjder för gata och torg skall anpassas till bebyggelsen, inte tvärtom. Anläggande av gator och torg regleras i exploateringsavtalet.

### **Kollektivtrafik**

Den största vinsten med planförslaget ur denna synpunkt är att behovet av biltrafik eller kollektivtrafik mellan Kebal och centrum minskar.

Inom planområdet trafikeras Surbrunnsgatan med buss men för de flesta behov lär det vara enklare att gå in till centrum. Surbrunnsgatan ligger ca 15 m högre än bostadsentréerna.

### **Parkering**

Parkeringsbehovet skall här beräknas efter normen 1,1 platser/lägenhet och 15 platser/1000 m<sup>2</sup> lokaler. Behovet blir alltså ungefär detsamma oavsett om byggnaderna används för lokaler eller bostäder.

Byggrätterna omfattar totalt ca 14000 m<sup>2</sup> BTA exklusive bostadskomplement. Om all yta utnyttjades för bostäder om 75 m<sup>2</sup>, skulle behovet bli ca 170 platser. En mer sannolik fördelning ger maximalt ca 110 lägenheter och ca 3200 m<sup>2</sup> lokaler, som också ger ett behov av ca 170 parkeringsplatser.

Troligen kommer inte byggrätterna att utnyttjas maximalt. Illustrationskartan visar totalt 153 platser, vilket skulle räcka till 110 lägenheter och 2100 m<sup>2</sup> lokaler. Bebyggelsen på

illustrationskartan utgår ifrån en utformning fördelad på ca 110 lägenheter och ca 1200 m<sup>2</sup> lokaler.

Vid behov kan 10-20 platser för korttidsparkering anordnas längs "gatorna" i området. Ett maximalt utnyttjande av byggrätten för parkeringsdäcket skulle ge ett tillskott på ytterligare 29 parkeringsplatser.

För att minimera störningar mellan p-däcket och den närliggande fastigheten Pilen 11 föreskrivs att inga öppna parkeringsplatser får anordnas närmast Pilen 11.

Sammanfattningsvis kan konstateras, att ytorna i planen räcker för det parkeringsbehov, som kan uppkomma.

### **Störningar**

Tanken med planen är att även verksamheter skall kunna tillåtas i kvarteren, så länge de inte är störande för bostäderna. Naturvårdsverkets rekommendationer angående buller har införts som planbestämmelse. Bullerbestämmelsen är en restriktion på verksamheterna inom planområdet - inte en föreskrift om bullerdämpning i bostadslägenheterna.

### **Vatten och avlopp**

Vatten respektive avlopp ansluts till punkt som regleras i exploateringsavtal. Principlösning för vatten och avlopp redovisas i figur 12. Som framgår av figur 12 bör i första hand prövas att hålla kajerna fria från ledningar, en fördel även med tanke på kommande förstärkningsarbeten längs kajerna.

Gångstråket längs kajen ligger på kvartersmark. Plats för eventuella allmänna ledningar har reserverats genom u-område. Mellan Kebal och Surbrunnssalongen ligger dykledningar för vatten och avlopp, utfört av Skanska i samband med plattformbygget, exakt läge finns inte dokumenterat. Eventuella åtgärder som kan påverka dessa dykledningar regleras i exploateringsavtalet.

### **Värme**

Uppvärmning av all nybebyggelse förutsätts ske med vattenburna system. Alternativa uppvärmningssätt såsom bergvärme bör prövas.

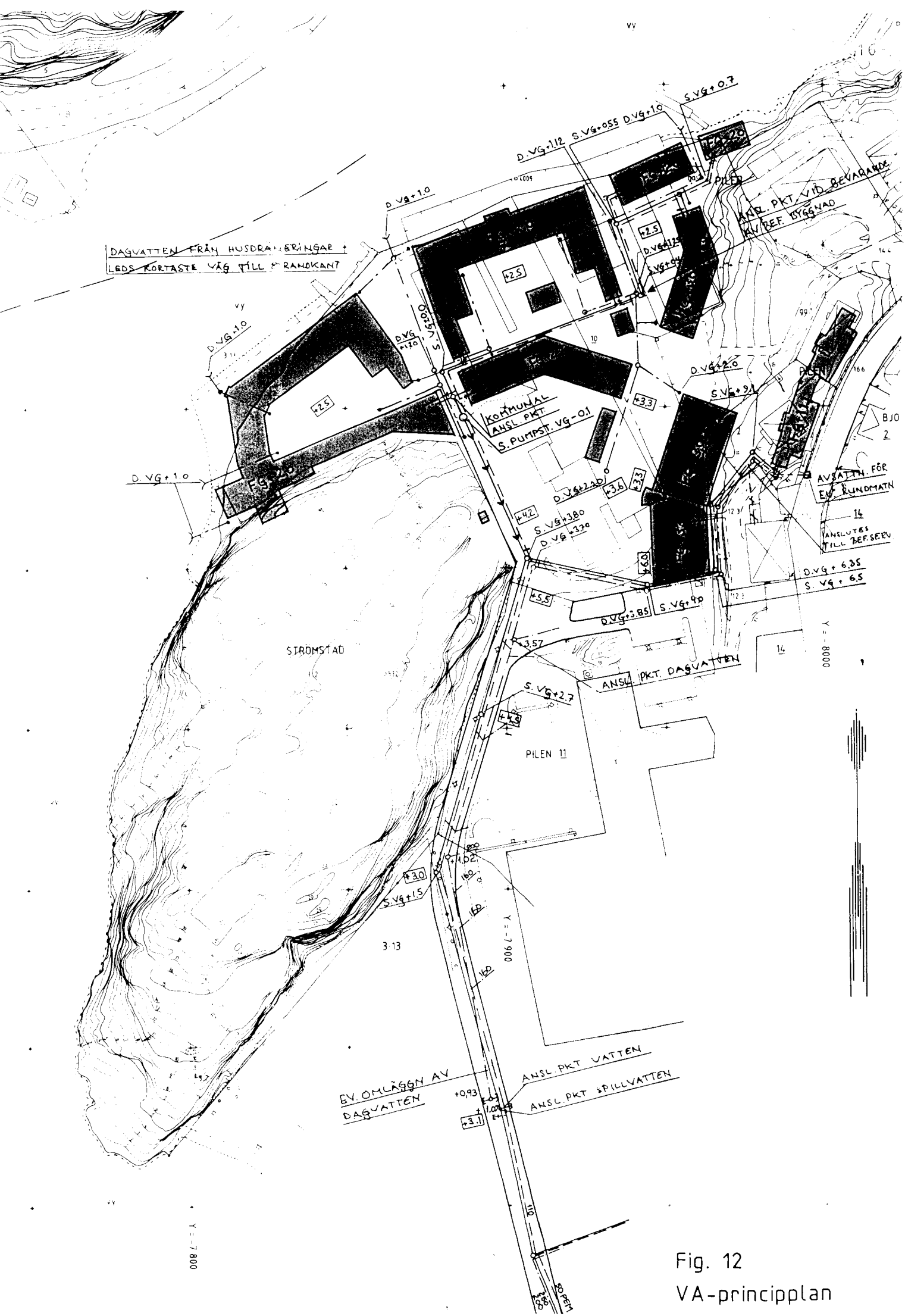
### **El**

Plats för ny transformatorstation har säkrats genom E-område.

### **Avfall**

Lämplig plats för storsoprum är vid den illustrerade vändplatsen inom område D.





DAGVATTEN FRÅN HUSDRA ÖRINGAR +  
LEDS KORTASTE VÄG TILL RANOKANT

KOMMUNAL  
ANSL. P.K.T.  
S. PUMPS. V.G. - 01

ANSL. P.K.T. DAGVATTEN

EV. OMLÄGGN AV  
DAGVATTEN

ANSL. P.K.T. VATTEN

ANSL. P.K.T. SPILLVATTEN

Fig. 12  
VA-principiplan

## Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år.

Beroende på utformning och etappindelning kan körytor, gångytor och vissa grönytor vara lämpliga som gemensamhetsanläggning, se genomförandebeskrivningen.

## Medverkande tjänstemän

Stellan Hermanson	Lantmäteriet
Erik Fredriksson	Tekniska kontoret
Håkan Björkman	Stadsarkitekt
Rolf Johansson	Miljö- och Hälsoskyddskontoret

## Revideringar

Följande revideringar har utförts efter utställning:

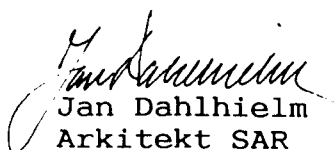
### Plankarta med bestämmelser

- \* Kompletterande geotekniska bestämmelser, enligt länsstyrelsens yttrande.
- \* Planbestämmelse föreskriver att bron ska göras öppningsbar, samt med lägsta segelfri höjd 3,5 m.
- \* Utrymme för transformatorstation flyttas.

### Planbeskrivning och genomförandebeskrivning

- \* Texten justeras med anledning av ovanstående ändringar av plankarta och bestämmelser.
- \* Planbeskrivningen kompletteras under ny rubrik "Översiktliga förutsättningar".
- \* Planbeskrivningen kompletteras med VA-principritning. (Denna VA-ritning kan även användas som bilaga till exploateringsavtalet.)
- \* Ett förslag till utformning av öppningsbar bro biläggs planbeskrivningen.

Upprättad 1992-04-08, Reviderad 1992-08-19  
Västarkitekter

  
Jan Dahlhielm  
Arkitekt SAR

Björn Richardsson  
Arkitekt

**CANNINGOMRÅDET**

Programskiss 1991-06-11

BN 89307/13/3

Övergripande målsättning

att skapa en miljö av bostäder och verksamheter som tillvaratar områdets läge vid vattnet. En blandning av bostäder och verksamheter skall vara möjlig. Planen skall tillvarata möjligheterna till utsikter mot vattnet och samtidigt ge soliga och läskyddade gårdar eller uteplatser. Byggnader skall inte förhindra utblickar från högre liggande bebyggelse utanför området. Bebyggelsen skall ges en karaktär med Strömstads innerstad och hamnbebyggelse som förebild. Bostadsgårdar skall kunna utformas med tillfredsställande säkerhet för barn.

Tillgänglighet för allmänhet

Området skall ges en uppdelning privat och offentligt, som ger en god tillgänglighet till vattnet för allmänheten. De "privata" bostadsgårdarna skall vara klart avgränsade på det sätt, som är karaktäristiskt för stadsbebyggelse. Ett gång- och cykelstråk dras genom området via en offentlig plats vid vattnet och en bro till Kebalområdet. Planen skall ge möjlighet till ett gångstråk längs vattnet från parkeringen nedanför sjukhuset via bergskanten och vidare i kanten på Bojarkilen mot Surbrunn. Utformningen skall inte innebära störningar för de boende. Området skall kunna innehålla verksamheter som delvis vänder sig till allmänheten, såsom restaurang, närbutiker, motionsanläggning och utställningar.

Klimat

Området är utsatt vid V- och SV-vindar. Vid utformning skall hänsyn tas till detta. Området ligger i en nordlutning med utsiktvärden huvudsakligen i en sektor från SV till N. En avvägning mellan goda solvärden och utsiktsmöjligheter måste göras.

Biltrafik/parkering

Biltrafik inne i området och ned till vattnet skall minimeras. Parkeringsbehovet för området, inklusive område E, skall lösas inom delområde D i anslutning till angöringar. Parkeringsbehovet kan lösas genom markparkering, parkeringsdäck eller en kombination av dessa. Parkeringsanläggningen terrasseras och omges av vegetation.

Parkeringen skall ges en utformning, som tillåter en etapputbyggnad.

## Bro till Kebal

kan utformas som a) hängbro, b) fast lågbro eller c) öppningsbar lågbro. Val av konstruktion fastläggs genom separat kommunal utredning.

## Exploateringsgrad

Graden av exploatering skall primärt styras av möjligheten att åstadkomma goda bostäder och utemiljöer i en skala som är anpassad till Strömstads förhållanden. En övre nivå sätts av möjligheten att lösa parkeringsbehovet inom området och den trafikbelastning på innerstaden som genereras.

Exploateringsgraden fördelas på en variation av 1-5 våningar, allt efter solförhållanden och utblicksmöjligheter inom och utanför planområdet.

## Innehåll område A

Huvudsakligen bostäder med mindre inslag av verksamheter. Bostäderna utformas så att lägenheter har ljus från minst två håll. Två placeringar av bebyggelsen är möjliga och kan kombineras.

- a) längs berget med "uteplatser" på berget
- b) längs vattnet med "bostadsgård" mellan byggnad och berg.

Bostäder placeras huvudsakligen i läge b) medan läge a) utnyttjas för bostadskomplement och verksamheter.

Placering enligt alternativ a) innebär markinlösen av en del av Strömstad 3:2 för uteplatser.

## Område B

Bostäder för äldre med speciell anpassning för detta ändamål. Servicekomplement som kan vara delvis komersiellt drivna i bottenvåningen eventuellt i kombination med andra verksamheter.

Byggrätter skall vara så tilltagna att ekonomiskt byggande av normalstora lägenheter även skall vara möjligt.

## Område C

Design- eller konstskola med extern verksamhet i befintlig byggnad med komplement i form av bostäder. Den befintliga byggnaden skall kunna byggas om och till inom detaljplanens ramar. En byggrätt för bostäder skall även finnas, som i våningsyta ungefär motsvarar befintlig byggnad.

### Område D

Nyttjas för angöring och parkering för hela området inklusive område E. Parkeringsytorna skall i möjligast mån delas upp och utföras så de inte blir ett för dominerande inslag.

Parkeringsdäck i två eller tre våningar skall döljas av slänter, bebyggelse eller på annat lämpligt sätt.

### Område E

Bostäder i volymer som på gatusidan anpassas till befintliga hus längs NV sidan av Surbrunnsgatan. Byggnadernas placering och utförande skall tillåta utblickar från Surbrunnsgatan mot vattnet i nordväst. Byggnaderna dras in från gatuliv för att ge plats för angöring och gång- och cykeltrafik. Parkeringsbehovet löses i område D på däck.

### Etapputbyggnad

- |         |   |
|---------|---|
| Etapp 1 | Område A med parkering i däck i område D.<br>Begränsad rivning av befintliga hus inom område D. |
| Etapp 2 | Område B med parkering i område D<br>All nuvarande bebyggelse inom område B och D rivs.         |
| Etapp 3 | Område C och E med komplettering av parkering i område D  |

1991-03-05

Mats Lundgren

Rev.  
1991-06-11

Your reference/  
Er referens

Your letter/  
Ert brev

Our reference/  
Vår referens

Date/  
Datum

L.Lindberg

1992-08-13

## Förslag till gång och cykelbro vid Bojarkilen, Strömstad

Med hänsyn till 2 st mindre båtvarv inne i kilen, har bron utformats med en segelfri höjd av ca 3,5 m på bronns mittre del för motorbåtar, samt med en 6 m bred öppningsbar del (klaffbro) för segelbåtar eller motorbåtar högre än 3,5 m vid den södra sidan.

Konstruktionsmässigt föreslås bron utformad som en fackverkskonstruktion av stål med bärande räcken förbundna med stålbalkar som underlag för ett gångdäck av tryckimpregnerat virke.

Grundläggningen av bron utföres lämpligen med betongklädda rälsplåtar  $\varnothing$  300 som slås till fast botten.


Mot land utföres landfäste av betong varvid det södra utformas så att erf. klaffmaskineri kan inrymmas i detsamma.

Byggnadskostnader för detta utförande beräknas enl. följande:

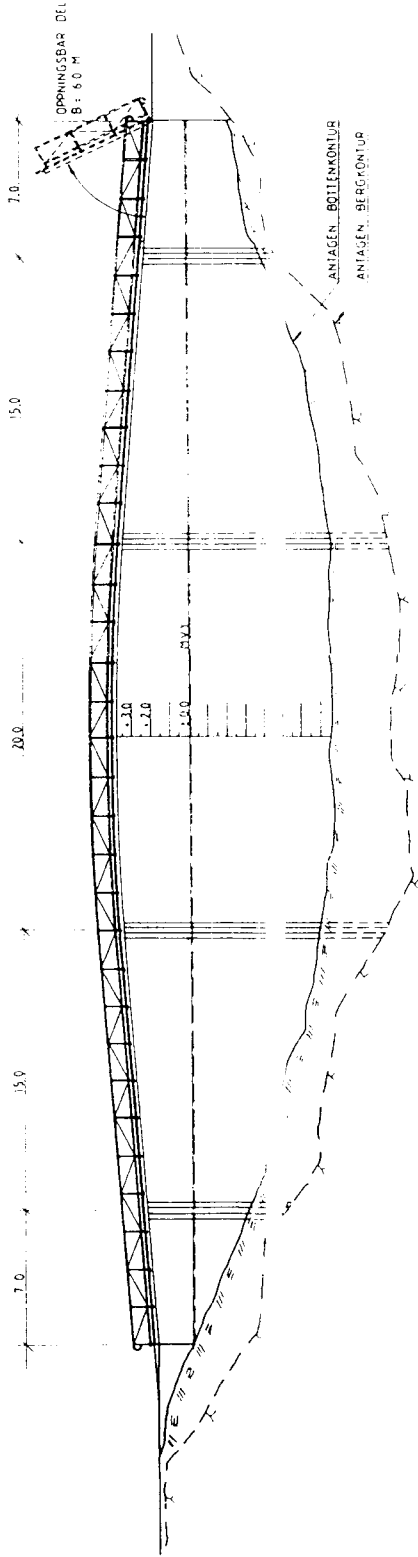
Grundundersökningar, ritningar och beräkningar	90.000:-
Landfäste av betong	120.000:-
Pålningensarbeten	160.000:-
Stålöverbyggnad	350.000:-
Klaffkonstruktion	180.000:-
Ledverk	50.000:-
-----	-----
Summa	950.000:-
Moms 25 % tillkommer.	

Utförandetid beräknas till ca 4 månader från det att erforderliga tillstånd föreligger.

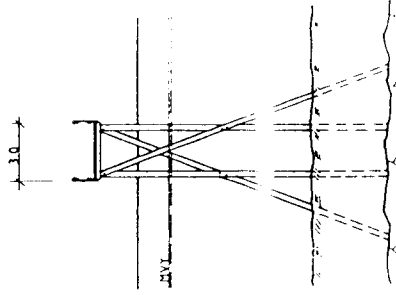
Med vänlig hälsning  
LL MARINKONSULT AB

  
Lars Lindberg

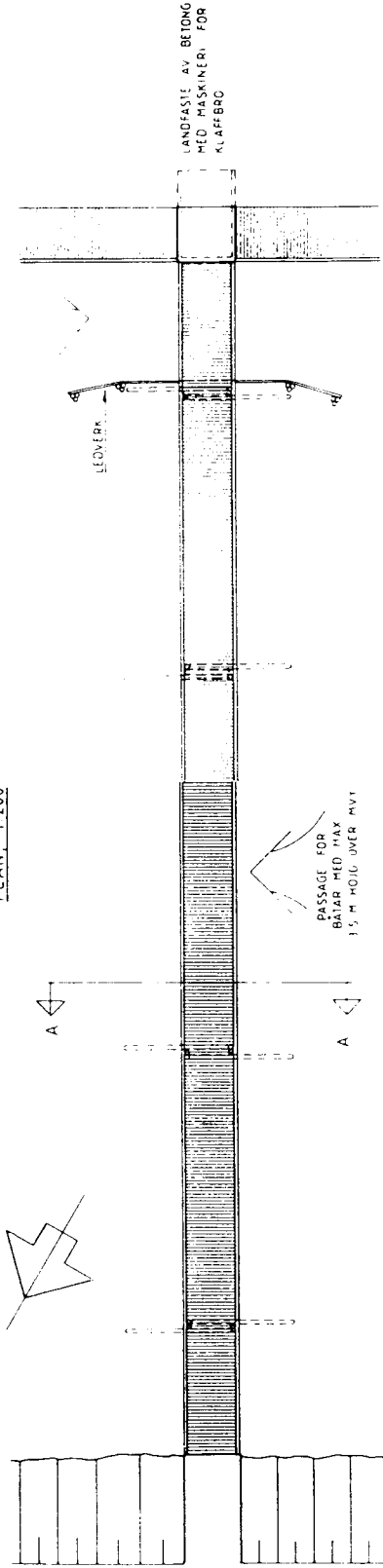
ELEVATION, 1:200



SEKTION A-A, 1:200



PLAN, 1:200



**Lmarinkonsult**  
**LARS LINDBERG AB**  
 V. Strömstads 2 44230 Kungälv  
 Tel: 0303 121 25 152 40

GÅNG- OCH CYKELBRO VID  
**BOJARKILEN, STRÖMSTADS KN**

PRINCIPRITNING

ritad av/Drawn by: *[Signature]*  
 Granskad av/Approved by: *[Signature]*

Datum/Date: 1992-08-13

Skala/Scale:

Plan nr/Drawng. No: 0266 A2

Reviderad av/Revised: