

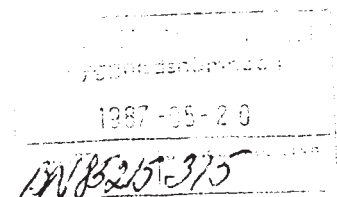


P88/6



FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN FÖR
DEL AV HÄLLE 1¹⁷ MFL FASTIGHETER
HÄLLESTRAND, SKEE SOCKEN, STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER



BYGGNADSPLANEBESKRIVNING

880509

082 2411 87

BV 85215 315

1. HANDLINGAR

- . Plankarta, skala 1:1000
- . Illustrationsplan, skala 1:1000
- . Beskrivning
- . Bestämmelser

2. PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i omedelbar anslutning till Hällestrand, ca 6 km norr om Strömstads tätort. I nord-ost gränsar planområdet till allmän väg nr 1034 från Strömstad, i norr till strandområdet ner mot Dynekilen, i syd-ost till befintlig bebyggelse och i söder till naturmark. Planområdets totala areal är ca 2,4 ha.



3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I markdispositionsplan för kustzonen, Strömstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 1977-04-28, redovisas bl a områden i kustbandet, vilka är lämpliga för bebyggelseutveckling. Hällestrand föreslås som ett sådant utvecklingsområde. I markdispositionsplanen sägs att området på sikt är av stort intresse för en utveckling av permanentboendet, bl a med hänsyn till att den elementära, sociala och kommersiella servicen finns inom rimligt avstånd i centralorten. En viss utveckling av fritidsbebyggelse föreslås också.

I markdispositionsplanen sägs att utvecklingsområdenas utformning skall studeras i områdesplaner. En områdesplan för Hällestrand är under utarbetande. Föreliggande byggnadsplaneförslag ansluter till den struktur, som skisseras i områdesplanen. För det aktuella planområdet gäller strandskydd jml NVL § 15 och § 16.

Detaljplaner

Förslagets planområde berör två gällande byggnadsplaner, Dels en byggnadsplan, fastställd av Länsstyrelsen 1977-03-08, vilken helt täcks in av planförslaget, dels en byggnadsplan, fastställd av Länsstyrelsen 1973-12-10, som endast till en mindre del berörs. Utmed planområdets södra begränsningslinje ingår dessutom ett mindre markområde som tidigare ej varit planlagt.

I det planförslag, som fastställdes 1977-03-08 ingick även ett område för fritidshusbebyggelse söder om nu gällande planområde. Detta område undantogs dock vid planfastställelsen.

Kommunala ställningstaganden

Vid lantmäterisammanträde 1985-05-23 avseende genomförande av gällande byggnadsplan väcktes frågan om en revidering av planen. Motivet var att en revidering skulle leda till en bättre trafikmatning av området samt ett bättre utnyttjande av marken utan att närmiljön skulle försämrats.

Byggnadsnämnden beslutade 1985-06-12 att tillstyrka förslagen ändring av byggnadsplanen.

Byggnadsnämnden skall vara huvudman för planarbetet. Plankostnaden skall bestridas av exploatörerna i enlighet med exploateringsavtal, som upprättas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Hällestrand. Planområdet kan därför komma att utgöra en del i en utveckling av permanentboendet i samhället.



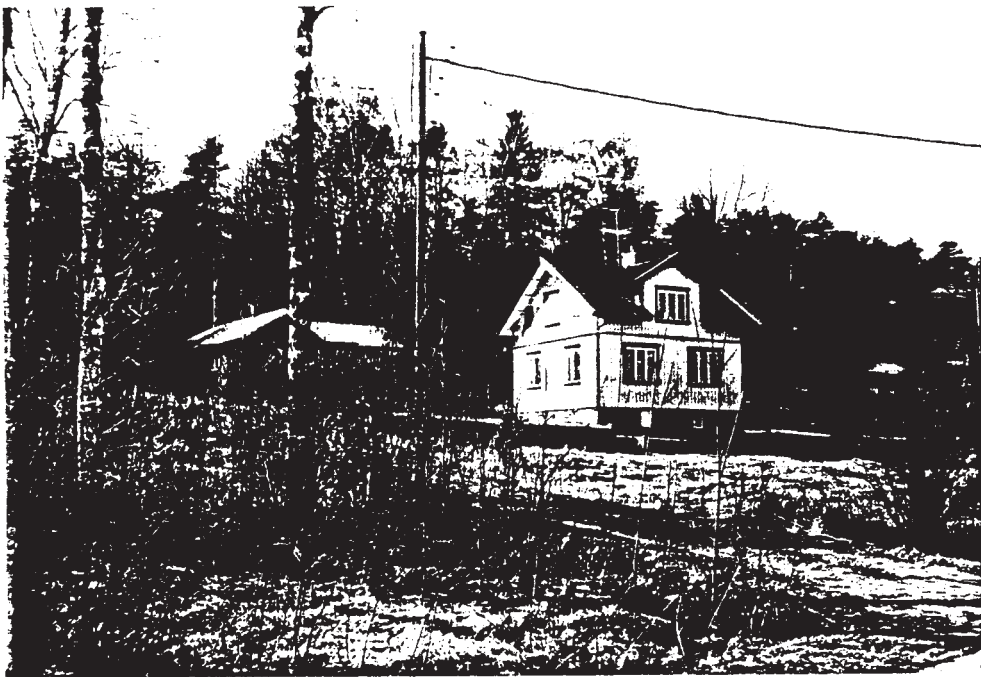
Befintlig bebyggelse öster om allmän väg 1034

I planområdet finns fem fastigheter, som är bebyggda med enfamiljshus med tillhörande uthus eller garage. På fastigheten Hälle 1:60 finns två bostadshus. I övrigt finns ingen bebyggelse i planområdet.

Tre av de bebyggda fastigheterna ligger i norrsluttningen ner mot Dynekilen och här är byggnaderna av äldre datum. De två övriga fastigheterna ligger vid Libergvägen i planområdets östra del och har nyligen uppförda bostadshus.



Hälle 1:60



Hälle 1:60



Hälle 1:44



Hälle 1:127 och Hälle 1:104 (skymt)

Terräng och natur

Planområdet sluttar ner mot Dynekilen i norr och mot allmän väg 1034 i nordost. Söder om planområdet reser sig tre höjdyggar med mellanliggande sänkor.



Utsikt mot Dynekilen.

Vegetationen i området är blandad barr- och lövskog med ett stort inslag av björk. På vissa ställen är skogen snårig medan den på andra ställen öppnar sig i ljusa gläntor.



Skogsglänta i sluttningen mot väg 1034.

Vägar och trafik

Öster om planområdet finns allmän väg 1034, som avslutas med en vändplan framme vid Dynekilen. Utmed planområdets norra gräns finns en mindre väg, som leder västerut till ett semesterhem.



Allmän väg nr 1034.

Geotekniska förhållanden

Avståndet till fast mark bedöms vara ringa i hela planområdet. På ett flertal ställen går berget i dagen. De geotekniska förhållandena synes därför ej motverka en exploatering av området.

Ledningssystem

I anslutning till Hällestrands samhälle finns kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Befintlig bebyggelse är ansluten till VA-nätet. I övrigt finns inga VA-ledningar i området.

Fornminnen

I planområdet finns inga fornminnen.

Markägoförhållanden

All mark i planområdet är i privat ägo. Planområdet är idag avstyckat i enlighet med gällande byggnadsplan.

4 PLANFÖRSLAG

Allmänt

Jämfört med gällande byggnadsplan innebär föreliggande planförslag tre större förändringar; dels en bättre trafikmatning som tar hänsyn till områdets topografi, dels ett större utnyttande av området och dels att ett radhus med fem lägenheter föreslås.

Bebyggelse

Förutom de fem fastigheter med befintliga enbostadshus, som ingår i planområdet, föreslås ytterligare tolv enbostadshus. Dessutom finns möjlighet att dela upp fastigheten Hälle 1:60 i två tomter. I övrigt föreslås ett radhus med fem lägenheter i områdets centrala del. Byggnadernas utformning och karaktär skall ansluta till befintlig bebyggelse med traditionell utformning i samhället. Enbostadshusen skall vara i en våning med möjlighet till inredning av vindsplanet. Radhuset ges en byggrätt i två våningar. Där terrängen så medger får slutningsvåning utföras.

Friytor

På radhustomten skall ges plats för småbarnslek.

I anslutning till planområdet finns stora ytor för rekreation, lek m m.

Vägar och trafik

Större delen av planområdet trafikmatas från allmän väg 1034 medan den norra delen angörs från den mindre vägen i områdets norra del.

All parkering skall ske på tomtmark, varför behov av gemensam parkeringsanläggning ej finns.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar behöver byggas och dessa skall anslutas till de kommunala VA-nätet.

Övrigt

Strandområdet ner mot Dynekilen avses att i framtiden planeras för småbåtshamn. En mindre markremsa mellan gällande plangräns och vägen i den norra delen av området redovisas därför på plankartan som hamnområde. På så sätt undviks en framtida planändring i den här delen. Strandskyddet för planområdet föreslås i samband med planens fastställelse att upphävas.

5 PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringen av området avses ske i privat regi. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören skall upprättas av fastighetsbildningsmyndigheten.

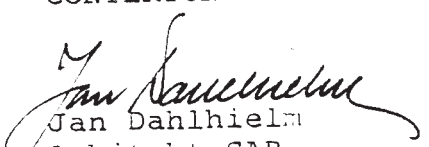
Exploatören skall inom det område som redovisas i exploateringsavtalet bygga vatten- och avloppsledning, som skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Vatten- och avloppsledningarna skall sedan övertas av kommunen. Vägmarken i området skall också anläggas av exploatören. Vägmarken med tillhörande belysning samt grönområde skall ingå i den gemensamhetsanläggning, som förvaltas av Hällesstrands samfällighetsförening.


6 SAMRÅD

Samråd har hittills skett med:

- Byggnadsnämnden
- Lantmäteriet
- Samhällsföreningen
- samt berörda fastighetsägare inom fastigheten Hälle 1:44

Strömstad 1986-04-21
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR

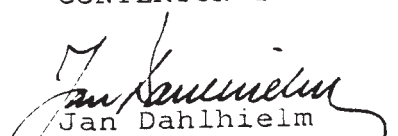

Hans Johansson
Arkitekt SAR

Under sommaren 1986 har samråd hållits med Länsstyrelsen. Planförslaget har reviderats i enlighet med synpunkter, som framkommit vid samrådet.

Byggnadsnämnden beslutade 1986-09-12 att inhämta yttranden från kommunala nämnder och styrelsen. Dessa yttranden har inkommit och kommenterats av planförfattaren 1987-01-12.

Byggnadsnämnden beslutade 1987-02-11 om att låta ställa ut planförslaget.

Reviderad
Strömstad 1987-03-16
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Hans Johansson
Arkitekt SAR

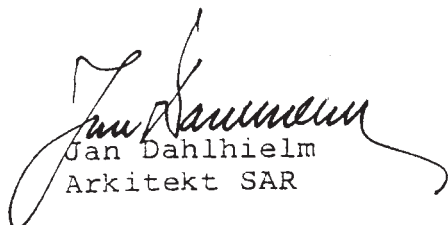
Planförslaget har varit utställt under tiden 1987-04-13 till 1987-05-07.

Byggnadsnämnden beslutade att godkänna planen 1987-05-13 efter revidering enligt nedan:

- . Plankartan och illustrationskartan har justerats avseende tomtgräns mellan fastigheterna Hälle 1:44 och 1:20.
- . Beskrivningen har redaktionellt justerats.

Reviderad

Strömstad 1987-05-18
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR

