

PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR DEL AV STRÖMSTAD 3:13.
(HATTMAKAREN)
STRÖMSTADS KOMMUN GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN.
UPPRÄTTAD AV CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB.

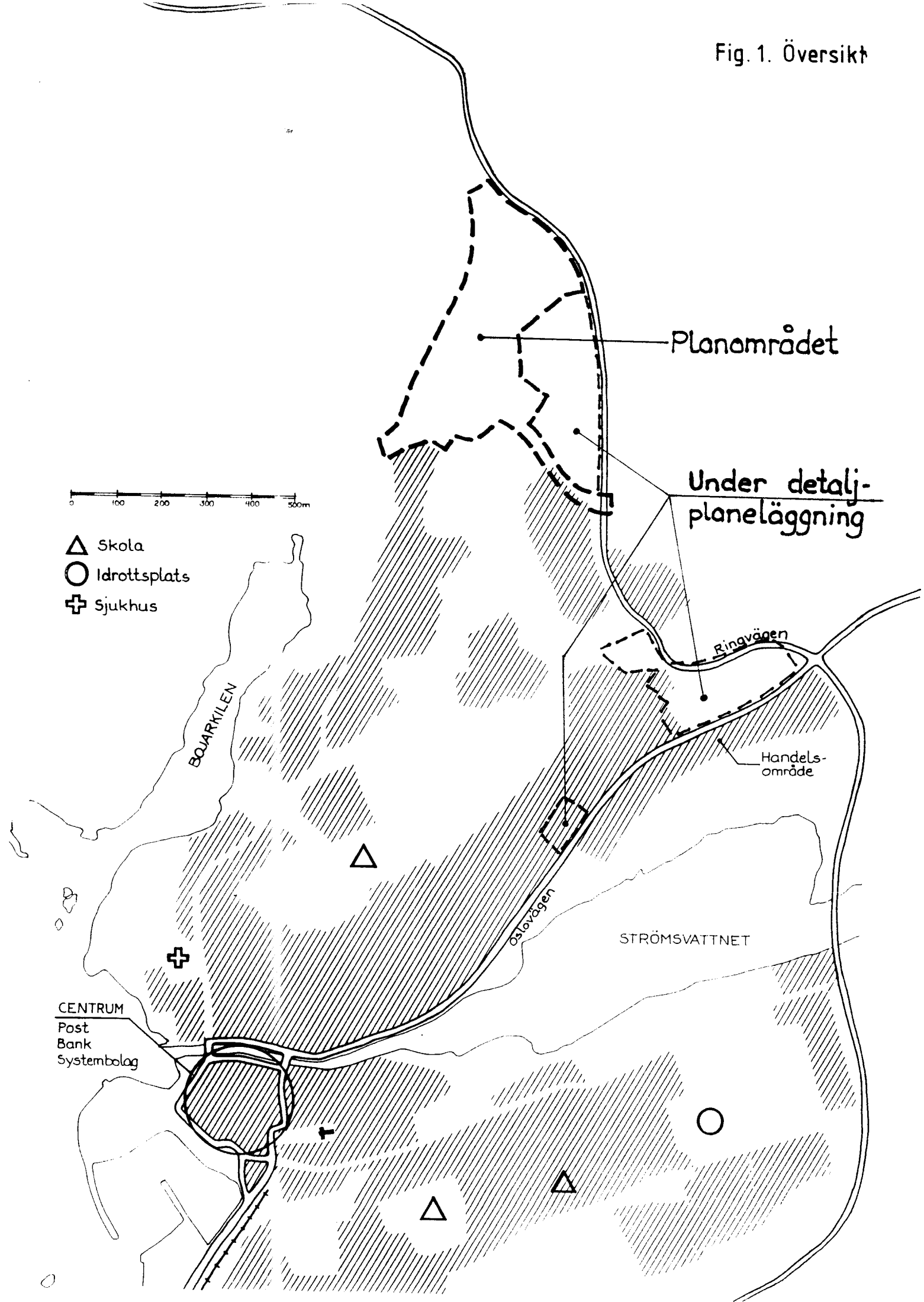
Strömstad stadsfullmäktige
354
J. Hansson

Diarienummer 88265
Diarienummer 313

ANTAGANDEHANDLING 1989-11-23
ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE:
VUNNIT LAGA KRAFT:

90.01.25
90.02.27.

Fig. 1. Översikt



ANTAGEN KF 90.01.25
LAGA KRAFT 90.02.27.

Detaljplan för del av Strömstad 3:13 (Hattmakaren)
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

P 90/5

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Landskapsinventeringskarta
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Utlåtande efter utställning
- Principförslag för vatten och avlopp

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att i anslutning till befintlig bebyggelse i Strömstads centralorts norra delar tillskapa förskola och LM-skola samt en närservicebutik. Dessutom skall markområdet utnyttjas för bostadsbebyggelse i form av enbostadshus.

Planen har i samrådsskedet även omfattat ett område för flerbostadshus. Denna del är under omarbetning och avses bli föremål för förnyat samråd.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas i norr av Ringvägen, i öster av en linje ca 150 meter väster om Ringvägen, i söder av Kebabvägen och bostadsområdet Sjöboskogen. Mot väster utgör gång- och cykelvägen (tidigare Hällestrandsvägen) gräns.

Areal

Planområdets areal är ca 11,7 ha.

Markägoförhållanden

För närvarande (sept 1989) är all mark inom planområdet i kommunal ägo. Kvartersmarken för bostadsbebyggelse avses vid genomförandet försäljas till enskilda som avstyckade tomter för enbostadshus. Villkor redovisas i genomförandebeskrivningen och i exploateringsavtal.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det aktuella planområdet finns redovisat i Generalplanen del I som utvecklingsområde för bostäder, skola och service.

Detaljplaner

Planområdet berör följande fastställda planer:

Bojardalen, etapp III, dnr 1332, fastställd 811112
 Västra Berget dnr 1392, fastställd 851211
 Bojardalen, etapp II dnr 1319, är ej fastställd

Program

Som program för detaljplanen har Byggnadsnämnden 1989-02-06 antagit en plan, felaktigt benämnd dispositionsplan, som anger lokaliseringen inom planområdet av skola, butik, enbostadshus respektive flerbostadshus.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade godkänna 1989-02-08 § 44 förslag till ändring av dispositionsplan för Bojardalen och låta denna plan utgöra underlag detaljplan för Strömstad 3:13 (Hattmakaren).

Byggnadsnämnden beslutade samma dag 1989-02-08 § 45 att godtaga föreslagen planavgränsning och att exploateringen skall anpassas till den geotekniska undersökningen, dispositionsplanen samt att den utförda landskapsinventeringen skall ligga till grund för planeringen.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-03-08 § 72 att planförslaget efter vissa kompletteringar och omarbetningar skall bli föremål för samråd.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-09-13 att undantaga den del i planen, som avsåg flerbostadshus (område V enligt bilaga 2/2 i genomförandebeskrivningen). Nämnden beslutade, att resterande del av planen efter vissa kompletteringar skall bli föremål för utställning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Inom planområdet har utförts 1989-01-24 en landskapsinventering av Contekton Arkitekter, Ingrid Reimertz. Inventeringen består av en textdel och en inventeringskarta. Kartan bifogas planen. Denna behandlar bl a topografi, geologi, hydrologi, klimatologi och vegetation.

Landskapsanalysen redovisar att planområdet karaktäriseras av uppdelningen i två stycken landskapsrum, avskärmade med bergväggar och förbundna med ett smalt gatt mellan sig.

Det södra rummet domineras av den sydvästvända sluttningen i öster, den plana ängen samt den branta bergväggen i väster.

Det norra rummet är större och dess avgränsande bergssidor lägre. Här dominerar den stora, näst intill plana lerslätten beväxt med vass och genomkorsad av en å med tillhörande alridå. Det norra rummet har en tyllig riktning, som följer den genomkorsande alridån ut mot havet.

Barriärer för området är framför allt de omgärdande bilvägarna speciellt i öster.

Rumsindelningen skapar en naturlig uppdelning av en framtida exploatering av området. En planerad bebyggelsestruktur bör därför ansluta till de båda landskapsrummen.

Inom planområdet finns solitärt växande, bredkroniga och åldriga träd som alm, oxel, ask, björk, lönn m fl. Många av dessa utvecklar trädridåer längs stengärdesgårdar och bergssidor. Dessa bör sparas i anslutning till bebyggelse eller utgöra stomme i naturmarksområdena.

Utmed den genomgående bäcken bildar alar en sammanhängande ridå, som i huvudsak bör sparas.

Inom de höglänta bergspartierna finns enstaka tallar och björkar samt enar. Dessa orörda delar av området bör utgöra naturmark inom området.

En kvalitet i området kan vara att ta tillvara stenen från husgrunder av tidigare bebyggelse och återanvända den i bebyggelsen.

Stengärdesgårdar i god kondition bör sparas för en ökad förståelse av landskapets utveckling.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har grundundersökts av Skanskas geotekniska avdelning under ledning av Ingemar Svensk och ett utlåtande daterat 1989-01-12 föreligger. Utlåtandet bifogas (bilaga 1).

Området utgöres av en mosaik av berg i dagen omväxlande med lågpartier med lösa sediment. Berg i dagen dominerar dels i öster längs Ringvägen och dels i sydväst. På bergsytan har den totala X-strålningen uppmätts till 20 å 30 uR/h, lokalt till 40 uR/h.

De jordfyllda områdena utgöres till större delen av nedlagd ängs- och åkermark.

Det förekommer stora nivåskillnader inom området och speciellt vid bergspartierna kan markytan vara brant. De största nivåskillnaderna uppgår till ca 20 m.

Vissa delar av området utgöres av sättning känsliga lerlager och hög grundvattennivå.

Den geotekniska undersökningen anger lämpliga områden för bebyggelsen med grundläggningsrekommendationer. Vissa delar bör dock kompletteras med en detaljerad grundundersökning för att i detalj ange grundläggningssätten.

Vid felaktigt arbetsutförande kan småhusen i norr drabbas av fuktproblem eller sättningar, se utlåtandet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Orientering

Planområdets läge i Strömstad, skolor, affärer etc visas i figur 1.

Bostäder

Områdena för bostäder har angetts med flexibla byggrätter, där vissa förutsättningar, såsom hushöjd och fasadmateriäl, har reglerats i planen.

Största möjliga hänsyn skall tas till befintlig värdefull vegetation och den utförda naturinventeringen skall ligga till grund för den slutliga husplaceringen.

Bebyggelsen skall i huvudsak utföras med fasader av träpanel och takpannor i tegelröd kulör.

I den norra delen av planområdet redovisas 20 st byggrätter för friliggande villabebyggelse. I bestämmelserna på plankartan finns angivet restriktioner i takvinklar samt att fasader i huvudsak skall utgöras av träpanel och takpannor i tegelröd kulör.

Med hänsyn till de geotekniska förhållanden bör ej den sydvästra delen utföras med källare eller med suterrängvåning.

Tomternas disponering i området ger förutsättningar för bevarande av de befintliga vegetationspartierna.

För- och LM-skola

Området norr om Kecalvågen på den västra delen av ångsmarcken är disponerat för en ny förskola och LM-skola. Denna skall ha såväl befintliga som planerade bostäder i den norra delen av tätorten som upptagningsområde.

Förskolan planeras för 4 avdelningar och LM-skolan avses bli en 1-parallellig skola.

På illustrationsplanen redovisas en byggnad i enlighet med förskolans och LM-skolans programbehov. Förslaget medger även att byggnaden kan utnyttjas av de boende i bostadskvarteren i närheten efter skoltid för gemensamma kultur- och fritidsaktiviteter.

Skolans utemiljö anknyter i norr och i väster till naturmarken. I öster föreslås en gemensam boll- och lekång för skolorna och bostadskvarterets behov. Utmed Kecalvågen i söder föreslås bilångöring och parkeringsplatser.

Lekytorna utomhus närmast Kecalvågen skall avskämmas med staket och en skyddsvegetation.

Kommersiell service

I den sydvästra delen av planområdet söder om Kecalvågen föreslås ett område för servicebutik.

Butiken avses ge dagligvaruservice till angränsande, befintliga och planerade bostadsområden men kan även få underlag från kunder till och från den stora småbåtshamnen i Kecal.

Skyddsrum

Inom skolan kan skyddsrum förläggas, om detta prövas lämpligt. Dessa utrymmen bör kunna fredsånvåndas på ett lämpligt sätt.

Friytor

I den östra delen av planområdet föreslås en yta för odlingslotter, som är tillgånglig för de kringboende.

De bebyggda delarna i planområdet omgives av naturmark med vacker natur och vidsträckta utblickar.

Planområdet grånsar i väster till golfbanan och med nära avstånd till båthamn och bad.

Gator och trafik

Bostadshusen inom planområdet nås via lokalgata föreslås kompletterad med trottoar.

I det norra kvarteret för enbostadshus föreslås varje tomt förse med biluppställningsplats och garage.

Angörings- och parkeringsplatser för bilar till skolområdet föreslås utmed Kecalvagen. Cirka 30 st bilplatser redovisas hårdgjorda men dessa kan utökas genom att även ta i anspråk den redovisade reserytan. Via angöringsytan till skolan nås varumottagning till köket för lastfordon.

Servicebutiken har totalt 14 st parkeringsplatser, vilket utgör fler än parkeringsnormen anger.

Planen redovisar gång- och cykelvägar, som förbinder de olika områdena i planen.

Gång- och cykelvägsförbindelser från servicebutiken och områdena närmare centrum föreslås passera Kecalvagen planskilt i tunnel.

En planskild korsning av gång- och cykelväg redovisas i planen i den nordöstra delen under Ringvägen för att i framtiden förbinda planerade bostads- och verksamhetsområden inom Ånneröd-Mällbyområdet.

Störningar

En bullerutredning har gjorts av Akustikon i Göteborg.

Bilaga 1 visar beräknade ljudnivåer vid 4000 fordon ÅMD och 70 km/h.

Riktvärden för god miljö kvalitet utomhus överskrids med 6-8 dB(A) med avseende på ekvivalentnivån. För att klara riktvärdet för maximalnivå inomhus krävs 34-38 dB(A) fasadisolering.

Planen föreskriver ej bullerplank längs Ringvägen, då detta bedöms som alltför kostsamt i förhållande till det fåtal lägenheter, som berörs.

Inomhusnivåerna kan klaras med extra ljudisolering på fasader och fönster, vilket får prövas vid bygglov.

För att klara utomhusnivåerna med ett plank i tomtgräns, behöver detta vara 3 m högt, vilket ju är orimligt. Då väderstrecken är gynnsamma, bör ett 2 m plank vid uteplats ge acceptabel dämpning.

För närvarande är norra delen av planområdet stört av närliggande stenkross och soptipp. Dessa verksamheter bör avslutas, innan norra delen bebyggs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA- och dagvatten skall anslutas till befintligt kommunalt ledningssystem inom planområdet i enlighet med kommunens anvisningar för anslutningspunkter. Principförslag för VA-ledningar redovisas på separat karta.

El

Inom planområdet planeras för en transformatorstation, varifrån distributionen kan ske till de olika områdena för bostäder och verksamheter. Ett område har även reserverats för en framtida transformator för Ånneröd-Mällby.

Värme

All uppvärmning förutsätts ske med vattenburna system. Uppvärmningssystem skall anpassas till kommunens energiplan.

En lösning med gemensam värmecentral för skolan och de planerade flerbostadshusen bör prövas - om möjligt i ett läge utanför "grytan".

Avfall

Enbostadshusen har eget soputrymme till varje tomt.

Soputrymme och containers skall finnas i anslutning till övriga verksamheter. Då skolområdet endast anges som flexibel byggrätt, får utformning och lokalisering prövas i samband med bygglov. Plats för återvinning av avfall bör anordnas i anslutning till servicebutiken.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år.

Vid försäljning av de villatomter, som är antingen bullerstörda eller har besvärlig geoteknik, bör synpunkterna i sista delen av utlåtandet beaktas.

Medverkande tjänstemän

Gunnar Nilsson
Lars Palm
Jan Dahlhielm
Björn Richardsson

Stadsarkitekt
Lantmäteriet
Contekton
Contekton

Strömstad 1989-06-19
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB

Reviderad 1989-09-27, 1989-11-23

Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR

Björn Richardsson
Arkitekt

Bilaga 2

ÄNNERÖDMELLBY

Ekvivalentnivå 61.5 dB(A)

Maximalnivå 79.5 dB(A)

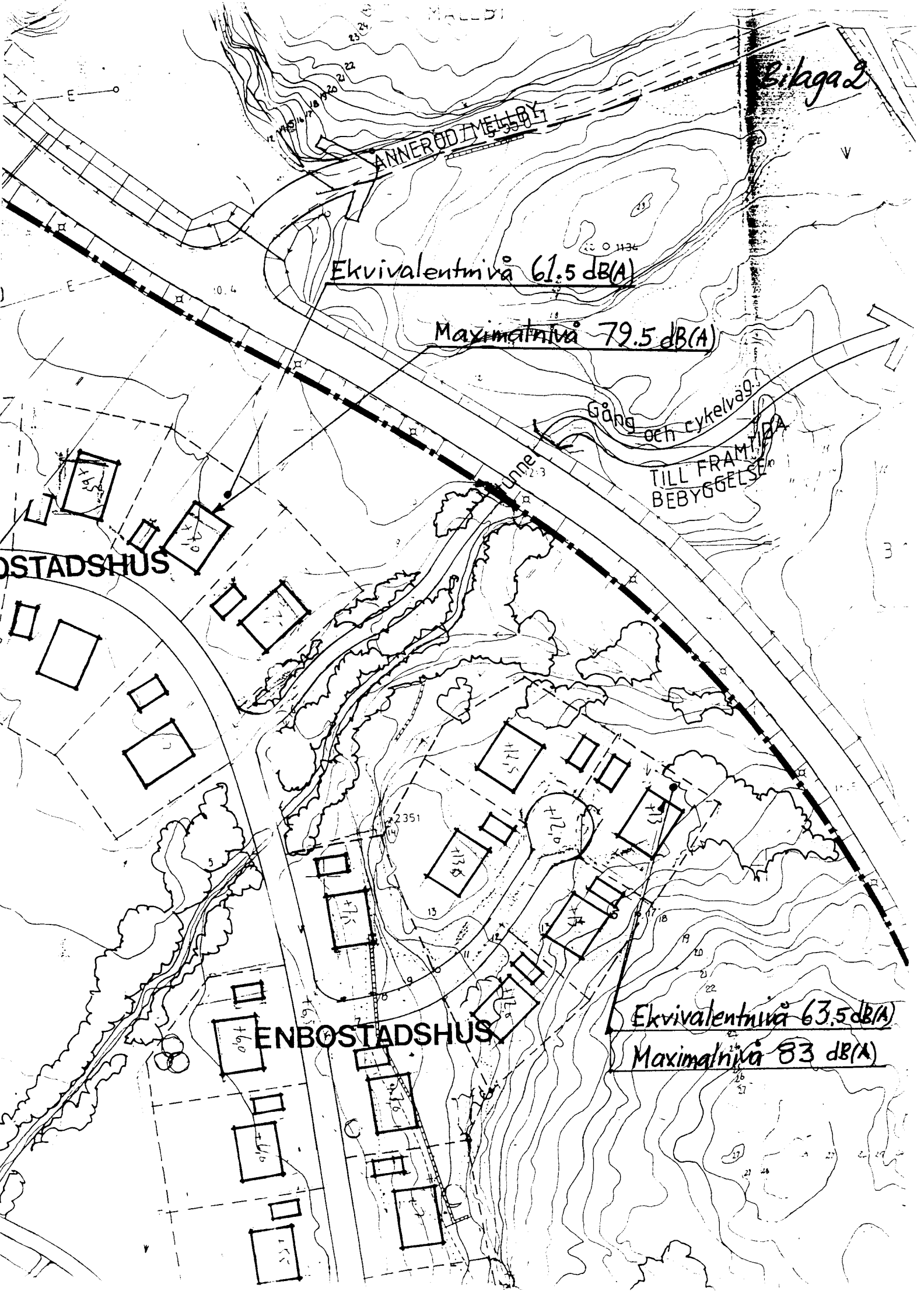
Gång och cykelväg
TILL FRAMTIDA
BEBYGGELSE

OSTADSHUS

ENBOSTADSHUS

Ekvivalentnivå 63.5 dB(A)

Maximalnivå 83 dB(A)



Konstruktions- och
arkitektavdelningen
Ingmar Svensk/KE

PROJETERINGSUTLATANDE ÖVER GRUNDUNDERSÖKNING FÖR NYBYGGNAD INOM
KVARTERET HATTMAKAREPLATSEN I STRÖMSTAD

BESTÄLLARE: Skanska's husbyggnadsavdelning i Uddevalla.

BIFOGADE

HANDLINGAR:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 1. Geotekniskt utlåtande | sid 1-4 |
| 2. SGF's beteckningsblad | " 1-4 |
| 3. Ritningar: plan | 930.65/1 |
| sektioner | 930.65/2-11 |
| CRS-försök | 930.65/12-16 |

Bilagor 1-17: trycksond.

Litteranummer: 3144-930.65

SKANSKA AB
Konstruktions- och arkitektavdelningen
Box 7050
402 31 Göteborg

Tel. 031 - 854000

Projekteringsutlåtande över grundundersökning för nybyggnad inom kvarteret Hattmakareplatsen i Strömstad

Orientering

Ny bebyggelse skall uppföras inom kvarteret Hattmakareplatsen i Strömstad.

Skanskas's husbyggnadsavdelning i Uddevalla har givit konstruktionsavdelningen i uppdrag att utföra geotekniska undersökningar. Grundundersökningsresultaten skall utgöra geotekniskt underlag för arbetet med stadsplan.

I detta utlåtande redovisas grundförhållanden samt synpunkter på grundläggning av planerade byggnader.

Det aktuella området ligger 2 km norr om Strömstads Centrum. Det omfattar en yta av ca 9 ha och begränsas i norr och öster av Ringvägen och i väster av Gamla Hällestrandsvägen samt i söder av Kebabvägen.

Planerad bebyggelse

Stadsplaneskisser har upprättats av Skanska Arkitekter i Uddevalla för del av området 880327 samt av Strömstads Stadsarkitektkontor för hela området i maj 1988.

Inom området planeras radhus och friliggande villor i ett eller två plan.

I anslutning till villabebyggelsen skall också uppföras skolor, daghem samt fritidsanläggningar och parkeringsplatser.

Geotekniska undersökningar

De av Skanska AB utförda fältundersökningarna har genomförts under juni 1988. Fältarbetets omfattning har bestämts i samråd med Skanska's Husbyggnadsavdelning i Uddevalla samt Strömstads Stadsarkitektkontor.

Fältarbetet har omfattat

- maskinell trycksondering i 44 punkter
- skruv- och kolvprovtagning i 12 punkter
- portrycksmätningar på 3 nivåer i 3 punkter
- avvägningar och inmätningar
- uppmätning av total γ -strålning.

Jordprover har upptagits med kolvborr St I. De upptagna jordproverna har rutinanalyserats på vårt geotekniska laboratorium i Göteborg, varvid jordart, skrymdensitet, vattenkvot, konflytgräns, skjuvhållfasthet och sensitivitet har bestämts för de ostörda proverna. Organisk halt har bestämts medelst glödning.

Jordens kompressionsegenskaper har undersökts systematiskt och ett stort antal CRS-försök har utförts för de ostörda proverna.

Resultatet av de utförda fält- och laboratoriearbetena redovisas på ritn 930.65/1-17 jämte bilagor 1-17.

Grundförhållanden

Topografi och markförhållanden

Området utgöres av en mosaik av berg i dagen omväxlande med lågpartier med lösa sediment. Berg i dagen dominerar dels i öster längs Ringvägen och dels i sydväst. På bergsytan har den totala γ -strålningen uppmätts till 20 å 30 $\mu\text{R/h}$, lokalt till 40 $\mu\text{R/h}$.

De jordfyllda områdena utgöres till större delen av nedlagd ängs- och åkermark.

Det förekommer stora nivåskillnader inom området och speciellt vid bergspartierna kan markytan vara brant. Den största nivåskillnaden uppgår till ca 20 m.

Jordarter och grundvattenförhållanden

Området har indelats i 4 delområden. Jfr ritn 930.65/1.

Inom delområde A som ligger utmed bergspartierna i den östra delen utgöres den naturligt lagrade jorden av morän, sand, silt eller torrskorpelera. Jorden är fast. Djupet till fast botten, borrstopp mot block, berg eller fast lagrat friktionsmaterial, är i allmänhet mindre än 5 m.

Grundvattenivån har uppmätts i 3 punkter. Fria vattenytor har registrerats på 0,2 till 0,9 m djup under markytan. I punkt 2 låg grundvattenytan djupare än 4,2 m under markytan.

Delområde B som ligger utmed Kebalvägen karaktäriseras av lös lera med varierande maktighet, lokalt berg i dagen samt artesiska tryckförhållanden. Leran är ställvis siltig eller sand- och siltskiktad. Lerans vattenkvot är på vissa nivåer högre än konflytgränsen och leran är där som regel högsensitiv, d v s lerans hållfasthet är mycket känslig för störningar. Porvattentrycket har uppmätts i punkt 12 i friktionsjorden under leran. Det uppmätta portrycket motsvarar en fri grundvattenyta 1,0 m över markytan. Det förekommer således artesiska tryckförhållanden och en uppåt riktad strömning genom lerlagren.

Djupet till fast botten varierar. Det största djupet har uppmätts i punkt 12 och uppgår där till ca 11 m.

Leran är normalkonsoliderad eller svagt överkonsoliderad för ett porvattentryck som motsvarar en fri vattenyta på 2,0 meters djup under markytan.

3.

Delområde C ligger i kvarterets norra del. Inom delområde C utgöres jorden av lera till stort djup. I ytskikten förekommer silt. Under den ca 1,5 m tjocka torrskorpan är lerans skjuvhållfasthet ca 15 kPa, hållfastheten tillväxer svagt med djupet.

Lerans mäktighet varierar mellan 12 och 28 m i de undersökta punkterna. Leran underlagras av friktionsjord som ställvis kan ha stor mäktighet.

I borrhål 37 uppmättes en fri vattenyta på 0,4 m djup under markytan.

Leran är svagt överkonsoliderad eller mot djupet normalkonsoliderad. I ytskikten ner till ca 5 djup är leran överkonsoliderad för ca 20 KPa för ett porvattentryck som motsvarar en fri grundvattenyta på 2,0 m djup under markytan.

Inom delområde D finns stora variationer i jordmäktighet. I punkterna 32 och 43 förekommer gyttja eller gyttjig lera i ytskikten omväxlande med silt och sandskikt. Därunder finns lös lera till stort djup. Torrskorpa saknas nästen helt. Porvattentrycket har uppmätts i friktionsjorden på 16 m djup i punkt 32. Det motsvarar där en fri grundvattenyta på 2 m över markytan.

Jorden är extremt sättningbenägen och vid belastning kommer stora långstidsbundna sättningar att utbildas.

Synpunkter på grundläggning av planerad bebyggelse

Delområde A

Lätta småhusbyggnader i 1 eller 2 plan kan grundläggas direkt i mark. Därvid har förutsatts att höjdsättningen anpassas till nuvarande marknivåer och att inga nämnvärda uppfyllnader utföres. Vid grundläggning beaktas att jorden är tjälfarlig och flytbenägen. När husens läge bestamts exakt utföres kompletterande sonderingar där så erfordras speciellt vid övergången mot delområdena B och D.

Vid grundläggning i berg eller på uppfyllnad av sprängsten vidtages erforderliga åtgärder för att eliminera eventuell radonrisk.

Delområde B

Med hänsyn till risken för skadliga sättningar bör bebyggelsen grundläggas på berg, plintar till berg eller stödpålar och med fribärande golv. Inga nämnvärda utfyllnader bör påföras markytan.

Vid utförande och projektering av grundläggning och markarbeten beaktas speciellt att det förekommer artesiska grundvattentryck.

Vid grundläggning på berg eller uppfyllnad av sprängsten elimineras eventuell radonrisk.

Delområde C

Såsom nämnts ovan är jorden svagt överkonsoliderad i ytskikten och jordmättigheten är genomgående relativt stor. Av denna anledning föreslås att lätta väl markanpassade friliggande villabyggnader i trä grundläggas direkt i mark. Tyngre eller sättningssärliga byggnader bör däremot grundläggas på pålar. När huslägena bestämts utföres kompletterande undersökningar för avgränsning av delområde C mot söder.

Delområde D

Inom delområde D finns såsom nämnts ovan mäktiga lager av lös mycket sättningssärlig jord samt artesiska tryckförhållanden. Av denna anledning är området mindre lämpligt för bebyggelse. Det är således förenat med stora kostnader och tekniska svårigheter att utföra markarbeten och att grundlägga byggnader inom delområde D.

Göteborg 890112

SKANSKA AB
Konstruktions- och arkitektavdelningen



Ingmar Svensk