



ANTAGANDEHANDLING 1991-06-12
ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR

NORRKÄRR 1:222
STRÖMSTAD

Upprättad av
Contekton Arkitekter i
Strömstad AB 1991-03-05
Reviderad 1991-06-12

Antagen av BN:
Laga kraft:

Detaljplan för Norrkärr 1:222
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- . Plankarta med bestämmelser
- . Illustrationskarta
- . Planbeskrivning
- . Särskilt utlåtande
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planuppdraget består i att upprätta detaljplan för åtta /8/ tomter å fastigheten Norrkärr 1:222. För planområdet finns en av Kommunfullmäktige godkänd plan från 1984-04-26. Planen blev dock ej fastställd, eftersom avtal om flyttning av skjutbanan ej förelåg. Länsstyrelsen har i beslut 1990-03-15 godkänt att befintlig skjutbana får flyttas. Skjutbanan har redan flyttats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planens läge norr om Strömstad visas i figur 1.

Areal

Planens areal är ca 2,35 ha.

Markägoförhållanden

Nuvarande ägoförhållanden framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens markdispositionsplan, antagen 1977-04-28, har området angivits som detaljplanerat område för i huvudsak helårsboende.

I generalplan för Strömstads kommun och markdispositionsplanen för kustzonen, båda antagna 1977-04-28, ingår planområdet i område med detaljplan.

Byggnadsplan

Området ingick i en byggnadsplan upprättad 1973 men undantogs från fastställelse av Länsstyrelsen 1977-02-10. Ett nytt förslag upprättades 1983-08-15. Reviderat 1984-01-18. Dnr BN 82021:315.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram för Strömstad 1990-1995 kommer området att upptas för 8 lägenheter med byggstart 1992.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1990-12-12 paragraf 527 beslutat att detaljplaneavtal skall upprättas. Byggnadsnämnden beslutade 1991-03-13 § 57 att enkelt planförfarande skall tillämpas och att planen skall bli föremål för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Större delen av den föreslagna tomtmarken är trädbevuxen och de låglänta delarna är ibland översvämmade. Nordost om tomtmarken ligger en betydligt torrare sydsluttning, tallbevuxen och med goda möjligheter för lek i oförändrat skick.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning har framtagits av B G Lindh AB under ledning av Göran Lindh och ett utlåtande daterat 910301 föreligger.

Stabiliteten i området är tillfredställande. Säkerhetsfaktorn mot utglidning beräknas vara större än 5.

Vid höjdsättning av husen skall de två husen i nordost ges sådan höjdsättning att uppfyllning sker ensast på tomtens nedre del.

Grundvattenytorna i spadborrhålen stod 0,9-1,4 m under markytan, men samtidigt stod vatten i marknivå i sänkorna.

Grundläggning på de tre nedre tomterna föreslås ske på stödpålar på grund av risken för ojämna sättningar.

För de fem övre husen bedöms grundläggning kunna ske direkt i mark. Lös jord måste schaktas ur.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras för att verifiera förslaget grundläggningssätt.

Det höga grundvattenståndet och den sidolutande terrängen gör att det kapillärbrytande lagrets tjocklek bör ökas till 20 cm + isolering med cellplast under plattor.

Parallellt med berget, ovanför husen, utförs avskärande drändiken eller öppna diken.

Mätning av radonhalten har utförts 1991-03-14. Området kan klassas som normalriskområde. Hus, som grundläggs på platta på mark, förses med två dränslangor i det kapillärbrytande lagret, som dras ut till en röranslutning utanför plattan.

Fornlämningar och byggnadsminnen.

Saknas inom planområdet. Omedelbart norr om planområdet finns fornlämning Skee 837 - fyndplats för slagen flinta. Inom planområdet finns dock, ur antikvarisk synpunkt, inga hinder för planens genomförande.

Bebyggelseområden, bostäder

Planförslaget omfattar totalt åtta /8/ fristående enbostadshus på ömse sidor av befintlig väg.

Husen får uppföras i en /1/ våning och med högsta byggnadshöjd 4,4 meter och taklutning 22 - 38 grader.

Bebyggelseområden, service

Den nya Bojarskolan, som är under uppbyggnad, skall ha såväl befintliga som planerade bostäder i den norra delen av tätorten som upptagningsområde. Avståndet dit är ca 5 km.

Närmaste handelsområde finns i Strömstads centrum. Sommartid finns en snabbköpsbutik i Seläter. Avståndet till Centrum är ca 7 km.

Skyddsrum

Krävs ej.

Lek och rekreation

En yta för lek och bollspel gemensam för hela Källviksdalens bostadsområde kan utvecklas på plats som anges enligt tidigare planering. Se figur 2. Marken öster om kvartersmarken skall anordnas på lämpligt sätt som gräsyta för lek, se även genomförandebeskrivningen.

Natur

Omedelbart norr om planområdet finns stora sammanhängande strövområden.

Gator och trafik

Planens lokalgata är redan färdigbyggd. En gång-, cykel- och mopedväg går genom området söder om bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid vändplan i Seläter ca 1,3 km från planområdet.

Under vinterhalvåret gör bussen 12 turer per dag. Sommartid är det något färre.

Störningar

I samband med att tillstånd söktes för flyttning av skjutbanorna gjordes en bullerutredning. Utredningen visar att för vapnet AK4 kan buller från närmaste skjutplats (C) till Björkdalen beräknas till 56-61 dBA Impulse.

Riktvärdet för bostäder vid nyanläggning av skjutbana är 65-70 dBA Imp. Avståndet mellan Björkdalen och skjutplats C anges i Länsstyrelsens beslutsunderlag till 850 m. Föreliggande detaljplaneområde ligger ca 700 m från skjutplats C. Däremot ligger detaljplaneområdet lågt och siktlinjen mellan skjutplatsen och planområdet är bruten.

I länsstyrelsens beslut infördes följande begränsningar för skjutplats C:

- . skjutplatsen får endast användas 20 dagar per år och ej under juli månad
- . kvällsskjutning får ej förekomma
- . vapnet AK4 skall förses med instickspipa då det används på denna plats

Enligt uppgift från Länsstyrelsens miljövårdsenhet innebär instickspipa en avsevärd bullerdämpning. Sammanfattningsvis innebär detta att en ur bullersynpunkt acceptabel bostadsmiljö kommer att uppnås. Inga särskilda anordningar för bullerdämpning krävs inom planområdet.

Vatten och avlopp

VA-anläggningar avsedda för åretruntboende har anslutning till kommunens nät. Befintliga ledningar på tomtmark har säkrats genom u-område. När planområdet är färdigutbyggt skall ledningarna överföras till kommunen.

Värme

All uppvärmning förutsättes ske med vattenburna system. Uppvärmning skall anpassas till kommunens energiplan.

El

Enligt uppgift från markägaren finns el redan framdraget till tomtgräns.

Avfall

Eventuella anordningar för återvinning anordnas centralt för hela Källviksdalen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år.

Tidigare plan lämnades utan bifall enligt beslut i Länsstyrelsen 1989-08-01. Skäl till avslaget var närheten till Källvikens skjutbana och att avtal om flyttning av skjutbanan ej förelåg.

Förutsättningen för att området skulle anses lämpligt som bostadsområde var att skjutbanan flyttades.

Medverkande tjänstemän

Håkan Björkman	Stadsarkitekt
Lars Palm	Lantmäteriet
Björn Richardsson	Contekton Arkitekter

Revideringar

Plankarta

Efter samråd har planen reviderats på följande punkter:

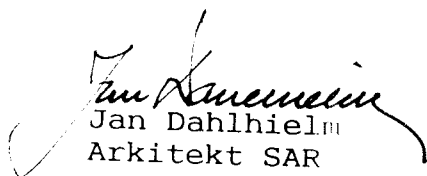
- Administrativ bestämmelse stryks angående lagakraftvunnet skjutbanebeslut som villkor för bygglov.


- Ny planbestämmelse angående radonskydd.
- Traktorvägen i södra delen får beteckningen "KÖRVÄG"
- Föreskrivs att varje hus endast får innehålla en lägenhet.
- Kompletterat med u-områden enligt Gränges ritningar.

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar utförs.
- Buller från nya skjutbanan redovisas under "Störningar"

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB 1991-03-05
Reviderad 1991-06-12


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Björn Richardsson
Arkitekt

Detaljplan för Norrkärr 1:222
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Underhandskontakter har tagits med kommunala myndigheter, Länsstyrelsen och Gränges Mark AB. Berörda grannar har endast informerats genom det formella plansamrådet.

SAMRÅDSMÖTE

Markägarsamråd hölls 1991-04-18 på Stadsarkitektkontoret. Deltagande var stadsarkitekten; planförfattaren; Erik Mattsson, Källvik 1:48; Sture Forsberg, Gränges Mark AB. Forsberg lämnade synpunkter på redaktionella ändringar, samt lämnade även synpunkter som inkommit i skriftligt yttrande, se nedan.

Kommentar

Redaktionella ändringar har utförts enligt ovan.

INKOMNA YTTRANDEN

Fastighetsbildningsmyndigheten
Bohusläns Museum
Strömstads Elverk
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Kulturnämndens presidieberedning
Trafiknämnden
Gbg och Bohusläns Trafik AB

Ingen erinran

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tillstyrker med yrkande att villkoret i planbestämmelserna beträffande skjutbanan bör utgå ur planförslaget.

Kommentar

Justeras, se Gränges yttrande.

Seläters Hembygdsförening

Den i planförslaget markerade GCM-vägen bör kunna få användas som körväg även i fortsättningen.

Kommentar

Instämmer. Planbeteckningen ändras till "KÖRVÄG".

10 markägare inklusive Källviksdalens vägförening

Ingen erinran.

Källvikens Kursgård, Källvik 1:63

Föreningen godkänner inte detaljplaneförslaget. Orsaken är att avtalet om flyttning av skjut- och övningsverksamhet inte kunnat slutföras eftersom Länsstyrelsens skjutstillstånd blivit överklagat.

Kommentar

Se Länsstyrelsens yttrande.

Gränges Mark AB

1. Den lektyta inom planområdet som omnämns i planhandlingarna skall ej förväxlas med lekplats, som redan finns centralt i bostadsområdet.
2. Bolaget menar, med stöd av särskilt PM, att skjutbaneverksamheten vid Björkdalen är avslutad och att rätt till återflyttning ej föreligger oavsett vad beslutet blir i koncessionsnämnden angående nya skjutbanan.

Bolaget yrkar därför att den administrativa bestämmelsen om bygglovsgivning (kopplat till skjutstillståndet) skall utgå.

Kommentar

1. Planhandlingarna justeras; inom planområdet avses endast anordnande av yta som är möjlig för lek.
2. Den administrativa bestämmelsen om bygglov villkorat till skjutstillstånd är ej tillåten enligt PBL. Bestämmelsen utgår. Frågan om eventuell återflyttningsrätt för skjutbaneverksamheten har diskuterats med Länsstyrelsen, se nedan.

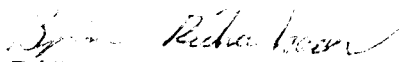
Länsstyrelsen

Jag har per telefon rådgjort med Länsstyrelsen, Rolf Bondesson Planenheten och Ingela Engser Miljövårdsenheten 1991-05-27 -- 29. Främst diskuterades Gränges yttrande och villkoren för skjutbanan. Länsstyrelsens jurister menar att återflyttningsrätt för skjutbaneverksamhet ej föreligger.

Kommentar

Kommunen har i sin planering förutsatt att Björkdalen, läget för gamla skjutbanan, ej skall användas för skjutverksamhet. Enligt besked från Miljö- och Hälsoskyddschefen har inte skjutbaneverksamhet bedrivits här på ca 10 år. En ansökan om skjutbaneverksamhet på denna plats skulle resultera i avslag.

Strömstad 1991-05-31
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB


Björn Richardsson
Arkitekt