

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

Tillhör lönsstyrelsens beslut 1985/211			
11	082	3072	85

STADSPLANEBESKRIVNING

Läge och omfattning

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

Området begränsas i öster av Hällestrandsvägen, i söder av stadsplanelagt område, i väster av inre delen av Bojarkilen och i norr av vägen till Kebalviken.

Området omfattar cirka 3,7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplaner

Föreliggande planförslag ingår i såväl Generalplanen för Strömstad som i Dispositionsplanen för Bojardalen.

Detaljplaner

Planområdet gränsar i söder till planen för Bojardalen etapp I, fastställd 1976-03-24, och ingår i en del av planen för Bojardalen etapp II, fastställd 1981-05-12.

Kommunala ställningstaganden

I en överenskommelse mellan Strömstads kommun och Skånska Cementgjuteriet har en förändring av tidigare förslag till upplåtelseform för bebyggelse inom det aktuella planområdet bestämts.

Den planerade bostadsbebyggelsen skall upplåtas med bostadsrätt och byggnaderna skall till stor del utföras som flerfamiljshus i två plan. För övrigt skall i princip tidigare planförutsättningar gälla.



VY FRÅN SYDOST



VY FRÅN SYDVÄST

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng, vegetation

Planområdet utgöres av ett relativt kuperat bergsparti, som i sin västra del tagits i anspråk för en stentäkt. Den sydöstra delen av området består delvis av ängsmark och tätväxande lövträdsvegetation.

Grundförhållanden

Översiktliga grundundersökningar har utförts av K-Konsult under 1973 samt av P A Hedar AB under 1974. Skånska Cementgjuteriet har även utfört en detaljerad undersökning för det aktuella exploateringsområdet. Området består huvudsakligen av berg och sediment av måttlig mäktighet. Den nordvästra delen av planområdet har utnyttjats för stentäkt och utgöres idag av sprängstensfyllnader.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag endast provisoriskt uppställda arbetsbodas.

Vägar och trafik

Utmed den östra delen av området ligger Hällestrandsvägen (väg 1035) som idag till stor del utnyttjas för trafik från centrala Strömstad till områdena Hällestrand, Seläter och Källviken norr om tätorten. Väster om området ligger Kebalvägen, som främst utnyttjas för trafik till småbåtshamnen i Kebal.

Ledningssystem

Utmed Hällestrandsvägen finns kommunens allmänna vatten- och avloppsnät.

El- och telekablar finns även i anslutning till planområdet.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet kommer att övertagas av AB Betongblandaren, som också kommer att exploatera området i enlighet med träffat exploateringsavtal med Strömstads kommun.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Det föreliggande planförslaget utgör en omarbetning av den västra delen av tidigare fastställd plan för Bojardalen etapp II.

Planen syftar till att medge bostadsbebyggelse för i huvudsak flerfamiljsbyggnader och med bostadsrätt som upplåtelseform.

Bostäder

Området kommer att planeras för 104 lägenheter fördelade på storlekarna 2 RoKv, 2 RoK, 3 RoK och 5 RoK.

Bostadshusen utgöres av 12 st 2-plansbyggnader med 6-8 lägenheter samt 12 st enfamiljshus med 1 1/2-plan respektive med 1-plan och suterrängplan.

Stor vikt skall ägnas åt terränganpassning av bebyggelsen och tillvaratagandet av utblickar mot Bojarkilen och golfbanan.

I anslutning till bostadshusen kommer förrådsbyggnader att förläggas i ett plan.

Mark för garagebyggnader och parkeringsplatser för de boende har reserverats vid infarterna till området.

Samtliga byggnader skall utföras med träpanel och utformas så att de anknyter till kustområdets bebyggelse och särart.

Färgsättningen bör utföras i ljus kulör på fasader och med avvikande kulör på vindskivor, knutar och fönsterfoder. Förrådsbyggnader och garage kan även utföras i avvikande kulörer. Takytor bör utföras med takpannor i röd kulör.

Detaljutformning och färgsättning skall ske i nära samråd med stadsarkitekten.

Service

Inom området planeras för tre st daghemsavdelningar. Dessa avses inrymmas i två av bostadshusens entréväningar. På sikt skall dessa lokaler kunna ändras till bostadslägenheter. LM-skola och närbutik tillgodoses utanför planområdet för närvarande i Valemyrskolan resp inom de norra delarna av centralorten.

I dispositionsplanen för Bojardalen planeras i nästa utbyggnadsetapp lågstadieskola och närbutik ca 500 m nordost om planområdet.

Inom planområdet planeras skyddsrum med 120 platser enligt föreliggande skyddsrumbesked.

Friytor

I anslutning till planområdet ligger stora orörda naturområden.

Golfbana och småbåtshamn ligger inom gångavstånd och flertalet av kommunens badplatser kan på ett enkelt sätt nås.

Inom området planeras flera närlekplatser för de yngre barnen, samt en bollplan i den södra delen av planområdet. Befintlig vegetation skall i möjligaste mån behållas.

Biltrafik

Intentionerna avseende biltrafik till området i den tidigare fastställda planen för Bojardalen etapp II kvarstår. Avsikten är att planområdet skall nås via en tvärförbindelse mellan Ringvägen i öster och vägen ut till Kebalviken. Nuvarande Hällestrandsvägen avstänges från genomgående biltrafik till och från tätortens centrum. Lokal busstrafik skall dock kunna passera.

Inom området skall biltrafik i huvudsak endast nå anöringspunkter i anslutning till garage och parkeringsplatser. Gatorna till varje bostadshus skall vara gång- och cykelvägar.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet nås samtliga bostadshus med gång- och cykelvägar. En allmän gång- och cykelväg planeras inom allmänplatsmark i den sydvästra delen av området utmed Bojarkilens strand. Denna väg ansluter till planerade gång- och cykelleder i tidigare planförslag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenavloppsledningar inom området anslutes till kommunens allmänna VA-nät. Dagvatten avledes i befintliga diken till Bojarkilen.

Principförslag för VA-ledningar framgår av bifogade förslag till VA-plan för området.

Erforderliga u-områden för allmänna ledningar inom området har reserverats i planförslaget.

Elförsörjning

Inom det planerade området har plats reserverats för 2 st transformatorstationer i anslutning till infartsvägar till området vid Hällestrandsvägen och Kebalvägen. Befintliga luftledningar för elnätet förutsätts omläggas i samband med utbyggnaden av området.

Värme

Uppvärmning av området avses ske med direktverkande elsystem.

Sopphantering

I anslutning till varje angörings- och parkeringsplats placeras ett soprum, där de boende lämnar sina sopor och varifrån kommunens sophämtning sker.

PLANGENOMFÖRANDE

Området kommer att exploateras i enlighet med träffat exploateringsavtal mellan Strömstads kommun och AB Betongblandaren.

En bostadsrättsförening skall bildas och denna skall omfatta kvartersmarken med bostadshus, förråd, garage, parkeringsplatser och övriga anläggningar inom planområdet.

SAMRÅD

Samråd har ägt rum med:

Kommunala myndigheter

Elverket

Televerket

Vägverket

Berörda fastighetsägare inom kv Råbandsknopen

samt Länsstyrelsen vid 14 § samråd 1984-05-09

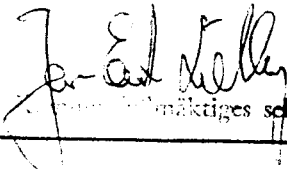
utan att anmärkningar mot förslaget har framförts.

Från berörda närboende fastighetsägare har framförts vikten av att nuvarande Hällestrandsvägen avstängs för genomfartstrafik, när planområdet färdigställes.

Under augusti och november 1984 har marginella justeringar skett avseende kvarters- och bestämmelsegränser samt en utvidgning avseende yta för reservparkering och bollplan.

Strömstad 1984-11-23
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR

Strömstads kommunfullmäktige
protokoll 23/5 1985 § 57

Jan-Erik Stellan
kommunfullmäktiges sek.