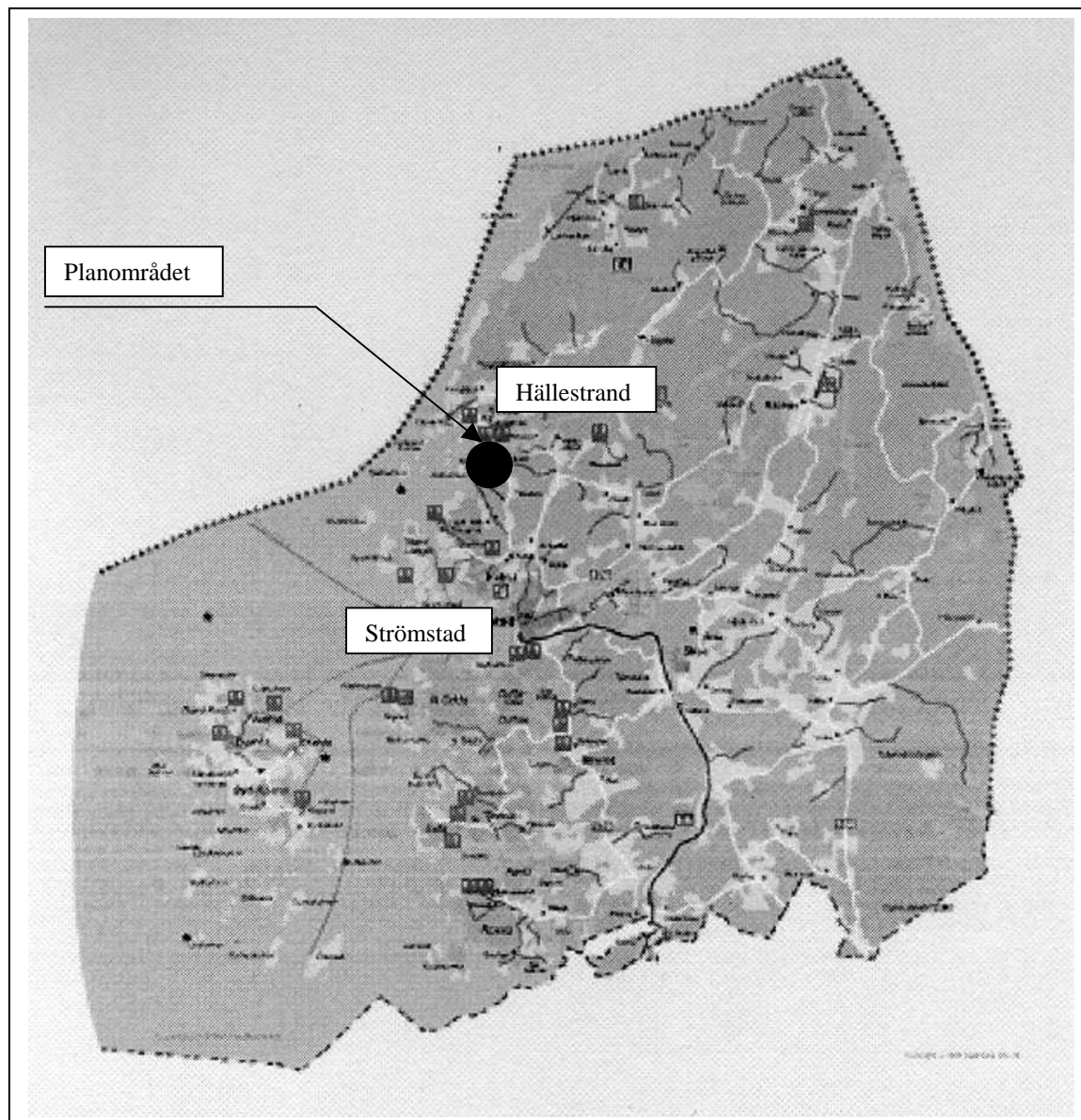
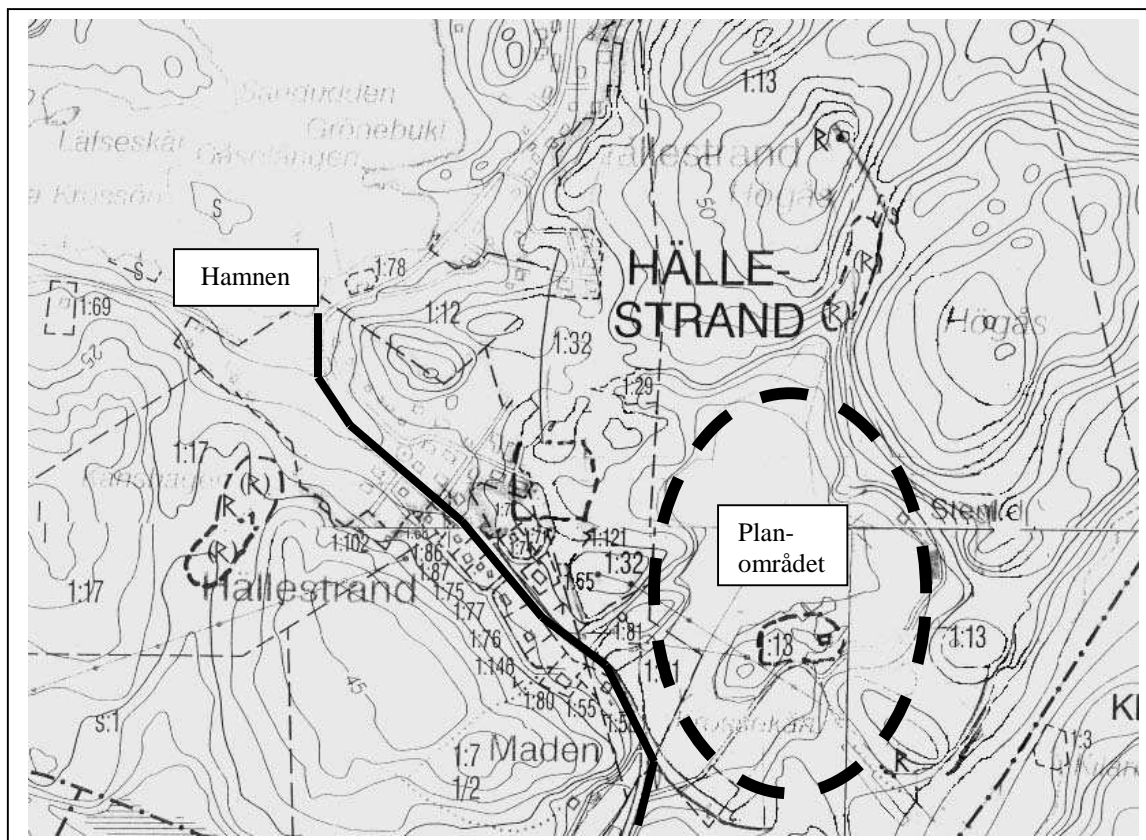


Antagen av KF 2006-02-16  
Laga kraft 2006-03-18



ANTAGANDEHANDLING  
2005-08-22, reviderad 2005-10-26 och 2005-11-24

## DETALJPLAN FÖR HÄLLESTRAND 1:13, 1:31 M FL



Karta över Hällestrand

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet, vilket är beläget i södra delen av Hällestrand, planerar Sverigehuset att etappvis uppföra ca 46 nya friliggande bostäder. Området har i Översiktsplanen för Strömstads kommun utpekats som ett utvecklingsområde lämpligt för bostadsbebyggelse.

Planarbetet har föregåtts av ett programarbete enligt Plan- och bygglagen, PBL, i syfte att översiktligt belysa den planerade byggnationen och dess konsekvenser.

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

dessutom finns följande handlingar

- Planprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Geoteknisk utredning inkl radonutredning
- VA-utredning
- Vägutredning

## ORIENTERING

### Områdets läge och omfattning

Hällestrand är beläget ca 6 km norr om Strömstad. Den planerade bebyggelsen kommer att ansluta till befintlig byggnation i Hällestrands södra delar och ansluta via gång- och cykelvägar till samhället. Till de centrala delarna av Hällestrand är det ca 700 m bilvägen och ca 300 m gångledes.

Utredningsområdet omfattar drygt 11,5 ha.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är huvudsakligen i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖP 2002, redovisas området som ett utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse. Kommunen stödjer en ökad bosättning i anslutning till Hällestrands samhälle. Uttalade mål är att helårs- och fritidsboendet skall utvecklas och tillgängligheten till strandzonen förbättras.



*Del av programområdet sett från väg 1034*

Planområdet är beläget inom det som översiktsplanen benämner som kust- och skärgårdsområde där riksintresse för friluftsliv och turism råder enligt Miljöbalkens kapitel 4. Området omfattas också av förordnande till skydd av landskapsbilden men ligger inte inom strandskydd.

### Program

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2004-04-22, efter genomförd samrådsremiss, att upprättad programhandling, daterad 2004-03-26 kan ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplan.

### Gällande detaljplan

Området är beläget utom plan. Inga detaljplaner finns för den aktuella fastigheten men planområdet ansluter till detaljplanen för Hällestrand.

### Övriga ställningstaganden

Länsstyrelsens framhåller i sitt yttrande över programhandlingen, daterat 2004-07-16 vikten av att övergripande strukturfrågor löses med bl. a. teknisk försörjning och service.

### Plansamråd

Byggnadsnämnden beslutade den 1 mars 2005 att samråd skall genomföras. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 7 april till och med 11 maj 2005. Ett samrådsmöte har hållits den 20 april 2005. Redogörelse av samrådet utgör särskild bilaga i utställningshandlingen.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### Natur och landskap

Planområdet består huvudsakligen av ett flackare parti med åkermark omgivet av höjdryggar med omväxlande skogsmark och partier med berg i dagen. I den västra delen, närmast den allmänna vägen, ansluter området till den samlade bebyggelsen i Hällestrand.

Mitt på den flacka odlingsmarken finns en karaktäristisk bergkulle beväxten med ek, björk och tall samt ene. Kullen reser sig ca fem meter ovan de omgivande åkrarna.



*Befintlig gård vid områdets sydöstra del*

Utmed områdets södra gräns finns ett parti med tät planterad granskog. Längre österut dominerar blandskog och på de högre belägna bergspartierna finns mycket berg i dagen och låg buskvegetation.

Inom detaljplaneområdet varierar nivåerna på åkermarken med ca 1-2 meter.

### Befintlig bebyggelse

I randzonen mot de omgivande bergen finns enstaka befintlig bebyggelse. Planområdet är obebyggt, med undantag av en fastighet i sydväst, men gränsar till ansluter till ett par fastigheter i väster och nordost vilka bebos helårsvis.

### Service

Allmän och kommersiell service finns i Strömstad. Kollektivtrafik med buss mellan Hällestrand och Strömstad finns dagligen med flera alternativa avgångar. Till grundskola och gymnasium trafikerar skolskjutsar. Busshållplats finns i direkt anslutning till programområdet.

I Hällestrand finns för närvarande ingen dagligvaruhandel. En kiosk och Silverhornets hotellanläggning svarar för lokal service sommartid. Folkets hus finns etablerat i Hällestrand. Dessutom finns både tennis- och golfbana i samhället.

### Friluftsliv

Friluftsliv i Hällestrands närhet har goda förutsättningar med möjlighet till promenader i skog och mark samt tillgång till vidunderliga utblickar från högt belägna berg. Kust och hav skapar möjligheter för båtliv. I Hällestrand med omgivningarna finns flera såväl större fritidsbåthamnar som enskilda ankringsplatser.

### Trafik

Allmänna vägen 1034 mellan Strömstad och Hällestrand leder utmed planområdets västra gräns. Den allmänna vägen slutar vid Hällestrands hamnområde. En befintlig väganlutning leder in i området till de bebyggda fastigheter som finns i anslutning till områdets södra avgränsning.



Väg 1034 mot norr

Väg 1034 mot söder

Skyltad hastighet vid nuvarande infart är 70 km/tim. Strax efter infarten börjar vägsträckan in mot samhället med en skyltad högsta tillåtna hastighet om 50 km/tim. Nuvarande siktförhållanden vid anslutningsvägens mynning till huvudvägen bedöms inte helt tillfredställande från siktsynpunkt.

Väg 1034 har för närvarande ett trafikflöde på ca 350 f/vd och har enligt utförd vägutredning god kapacitet för ytterligare trafikmängd.

Bussar trafikerar huvudvägen mellan Strömstad och Hällestrand.

### Geoteknik

Jorden inom planområdet utgörs huvudsakligen överst av mulljord och siltig torrskorpelera. Därunder följer friktionsjord på berg med varierande mäktighet mellan 0 och 6 m. Inom ett begränsat parti med sankmark, i sydvästra delen av området, återfinns siltig lera utan torrskorpa. I norr, där marken stiger utgörs jorden under mulltäcket av torrskorpelera på siltig sand. Sanden har inblandning av skal från 1,8 m djup till 2,2 m djup. Därunder följer lös siltig lera som underlagras av friktionsjord på berg. Jordmäktigheten avtar snabbt med höjden av markytan.

Jordmäktigheten varierar inom planområdet mellan 2,6 till 37,2 meter.

Totalstabiliteten anses som tillfredställande. Leran bedöms något överkonsoliderad i det övre lerlagret ner till 3,5 m djup. Därunder bedöms leran normalkonsoliderad ner till ca 13 m för att sedan vara något överkonsoliderad.

### Radon

De lägst liggande, plana delarna av planområdet där lertäcket har mer än 3 m mäktighet, utgör lågradonmark. De lägre jordslutningarna klassificeras som normalradonmark och mark med mindre jordtäcke än 0,5 m utgör högradonmark.

### Fornlämningar

I Fornlämningsregistret finns en registrerad lämning belägen inom planområdet; gården Krossekärrens gamla tomt. Strax utanför planområdet finns en stenåldersboplats, en fyndplats för slagen flinta, en grupp med tre osäkra gravhögar, Hälles gamla tomt samt en stensättning alternativt ett röse. Den sistnämnda ligger ett par hundra meter norr om planområdet.

Av dessa registrerade lämningar utgör stensättningen norr om planområdet och de osäkra gravhögarna så kallade fasta fornlämningar. Övriga är s.k. möjliga fornlämningar.

Gården Krossekärrens gamla tomt återfinns på det i planområdet centralt belägna höjdområdet. Enligt Fornlämningsregistret består det av ett par husgrunder och en väderkvarnsgrund.

### Teknisk försörjning

En VA-utredning har utförts i samband med föreliggande planarbete. Utredningen berör vattenförsörjning, spillvattenförsörjning samt dagvattenhantering.

Dricksvattenförsörjningen sker från Strömstad via Oslovägens tryckstegringsstation. Ledningen försörjer Hällestrand och Strand med färskvatten. Begränsad kapacitet i ledningen mellan Ånneröd och Härslätt innebär att trycket kan bli för lågt vid stora samtidiga uttag på annat håll. De största vattenbehoven i Hällestrand uppträder under juli månad.

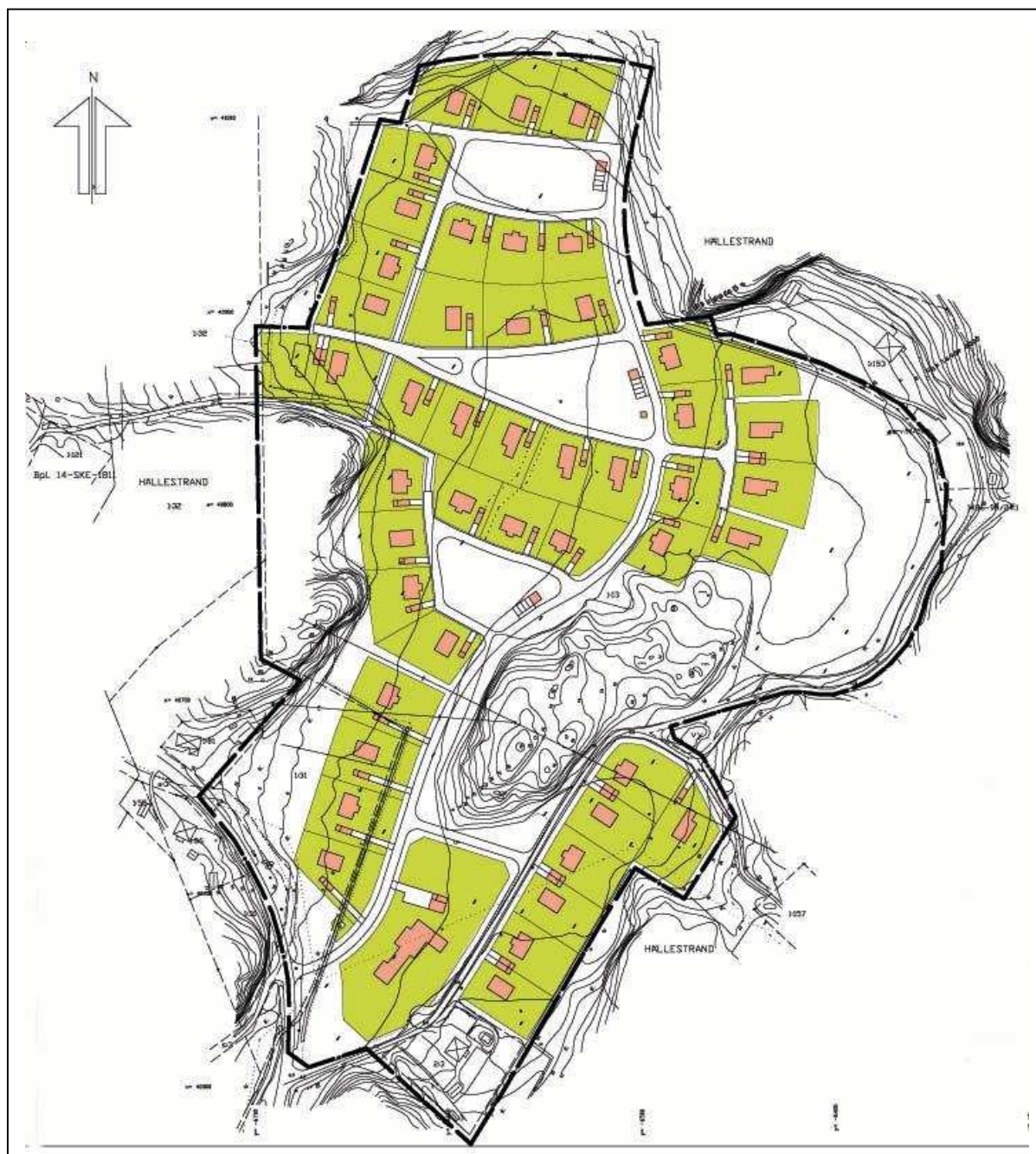
En spillvattenledning finns utbyggd i samma sträckning som vattenledningen. Båda ledningarna finns i omedelbar närhet till det aktuella planområdet. Spillvattnet leds via en kedja av avloppspumpstationer mot Strömstad och Österröds avloppsreningsverk.

Avledning av dagvatten sker via markavrinning och mindre diken till ett större dike i områdets södra del. Diket korsar sedan Hällestrandsvägen, strax sydväst om planområdet, för att sedan övergå i en bäck som avrinner söderut mot Härslätt innan den når sitt utlopp i Dynekilen.

Bäcken har flera förhöjda trösklar och några trummor med bakfall samt är dåligt rensad vilket sammantaget innebär att den till viss del fungerar som ett magasin med dålig avrinning.

### El och tele

Invid huvudvägen (allmän väg 1034) finns en befintlig transformatorstation. Ledningar för teletrafik finns i anslutning till planområdet.



Planillustration – utdrag ur illustrationskartan

## FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

### Sammanfattning

Sverigehuset planerar att etappvis uppföra ca 46 nya friliggande bostäder inom ett flackt område i södra Hällestrand. Förslaget står i överensstämmelse med Strömstad Kommuns översiktsplan. ÖP rekommenderar en komplettering av bostäder i Hällestrand.

### Bostäder

Sammantaget innehåller programskissen byggrätter för enfamiljshus samt förslag till en tomt för äldreboende. Bebyggelsen kommer att utgöra Hällestrands nya entré för trafikanter söder ifrån.

Den föreslagna bebyggelsen är lokaliserad på den flacka åkermarken på den allmänna vägens östra sida vid infarten till samhället. Byggnaderna är grupperade i mindre klart avgränsande enheter eller kvarter. Grupper om ca sju till tio fastigheter omgärdar en gemensam yta för samvaro, lek samt måttfull trafik. Genom grupperingen skapas goda förutsättningar för en etappvis utbyggnad.

Samtliga tomter beräknas få storlekar mellan ca 950 –1200 m<sup>2</sup>. De är lokaliserade med god tillgänglighet till naturmark eller till gemensam mark för friluftsliv eller samvaro. Alla tomter får utblickar mot landskapet eller mot de gemensamma gårdarna.

Byggnaderna är tänkta i ett till två våningsplan. Planbestämmelser reglerar byggnadshöjden till fem meter samt nockhöjden till sju meter. Källare tillåts inte på grund av förekomst av högt grundvatten. Taken föreslås med traditionella lutningar upp till 35 grader. Planen reglerar vidare att vindskupor kan iordningställas utöver föreslagen byggnadshöjd.

### Service

Inom ramen för plansamrådet bör diskuteras om behov av lokaler för äldreomsorg / barnomsorg alternativt handel föreligger i Hällestrand. Förslaget till detaljplan innehåller bestämmelse som ger möjlighet att uppföra denna typ av service inom området.

### Friluftsliv

Förutsättningarna för ett rikt friluftsliv är gynnsamma med närhet till både skog och hav. Områdets utformning och struktur bygger på en inriktning mot en lantlig boendemiljö med nära avstånd till naturmarken i omgivningen. Till varje bostad hör en enskild tomt samt generösa gemensamma ytor för allas vistelse.

Efter att avtal träffats med Hällestrands bryggförening, kan den befintliga nedfartsrampen i Hällestrands hamn nyttjas för upptagning och iläggning av de boendes fritidsbåtar. Tomterna inom det aktuella planområdet har givits en storlek som medger att mindre fritidsbåtar tillfälligtvis kan uppställas på båttrailer inom tomtmark.



Förutsättningar att skapa permanenta båtplatser för nyinflyttade till Hällestrand i dess centralt belägna marina har studerats parallellt med planarbetet. Utredningsarbetet har inriktats på att få tillgång till strand där en båtbygga skall kunna prövas eller alternativt bli delägare i befintlig småbåtshamn. Diskussioner har bl a förts med Silverhornets hotellanläggning och Hällestrands Bryggförening i syfte att gemensamt försöka få till stånd ytterligare båtplatser i Hällestrand. Stiftelsen Silverhornet och Hällestrands Bryggförening har dock hittills avböjt samarbete. Bryggföreningen pekar emellertid på ett möjligt område i hamnen som enligt deras mening vore möjligt att ta i anspråk.

I samråd med Bryggföreningen och stiftelsen Silverhornet kommer det aktuella området studeras. Planområdets exploatör/blivande samfällighetsförening avser bekosta en utökning av antalet båtplatser, om så erfordras, genom nyanläggning alternativt förlängning av befintliga flytbryggor.

Kontakt med Länsstyrelsens handläggare har tagits för att utröna förutsättningarna för en utökning av antalet bryggplatser i Hällestrand.

### Gångtrafik

Från området är det möjligt att gående via befintlig stigar ta sig in mot centrala Hällestrand, till bad och båthamn samt mot naturmarken i norr.

### Vägar, trafik och parkering

Planområdet föreslås trafikmatas via en ny infart från väg 1034 lokaliserad strax norr om nuvarande infart. Det valda läget bedöms innebära goda siktförhållanden och är lämplig även för tillkommande trafikmängd. Tillåten hastighet vid infarten bör begränsas till högst 50 km/tim.

Hållplats för kollektivtrafik i form av två nya bussperronger, föreslås anläggas i anslutning till den nya infartens lokalisering. Ett övergångsställe kompletterar säkerheten för kollektivresenärer att korsa väg 1034.

Vägarna inom området föreslås anläggas med en bredd av 4,5 m. Bredden är vald för att området även fortsättningsvis ska uppfattas som en del i en lantlig miljö men med moderna förtecken. Bostadsgatorna inom de enskilda kvarteren utformas för en långsam försiktig trafik på de gåendes villkor.

All boendeparkering ska ske på tomtmark. Parkering för besökande föreslås vid de gemensamma gårdarna i anslutning till föreslagna sopförråd.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Utfartsförbud från naturmark är redovisat på plankartan mot väg 1034 för att säkerställa att trafik från planområdet nyttjar den nya utfarten.

### Buller

Planområdet kommer endast i ringa omfattning beröras av trafikbuller från huvudvägen. Trafikmängderna, även efter en utbyggnad, medför inte särskilda krav på reglering utöver det i planförslaget inarbetade skyddsavstånd mot huvudvägen.

### Fornlämningar

Ingen av de kända fynden, vilka redovisats av Bohusläns museum bedöms påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Bohusläns museum anser mot bakgrund av fornlämningsbilden inom och utanför planområdet att en arkeologisk utredning bör utföras i samband med planarbetet.

### Geoteknik

Den geotekniska utredningen visar att stabiliteten är tillfredställande. Generellt ska höjdsättning av området följa befintlig nivå för att undvika uppfyllnader. Risk för differenssättningar förekommer vilket innebär att stora och/eller rörelsekänsliga byggnader kan erfordra grundförstärkning.

Vid grundläggning ska risk för tjällyftning beaktas. Ytlig grundvattensänkning bör förhindras, exv. genom strömningsavskärande fyllning i ledningsgravar.

Detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras i samband med detaljprojektering.

Radonskyddande konstruktion ska utföras vid byggnation inom de delar av området där radonförekomsten så erfordrar.

### Teknisk försörjning

För att ansluta planområdet till kommunens allmänna ledningsnät erfordras att befintlig huvudvattenledning mellan Ånneröd och Hällestrand läggs om till en större dimension, längs en sträcka på ca 300 m.

Området föreslås förses med två brandposter ur vilka 10l/s kan erhållas under större delen av året, samt under hela året när vattenförsörjningen i Hällestrad/Strand förbättrats ytterligare enligt VA-Plan 2002. Samråd ska ske med Räddningstjänsten.

Avledning av spillvatten föreslås via självfallsledningar till ny avloppspumpstation som på plankartan redovisats med beteckningen E1. Stationen förses med en överbyggnad.

För att trygga elförsörjningen ges en ny transformatorstation möjlighet att uppföras centralt inom området. Genom den valda lokaliseringen, fritt från bostadsbebyggelse, bedöms enligt elleverantören, rekommenderat värde för magnetfält på 0,2 mikrottesla underskridas vid planerade byggnader

### Dagvatten

Dagvattenavledning föreslås ske via skålformade makadamfyllda diken med dräneringsledning i botten. Dikena föreslås få ett utlopp i ett nytt dike i planområdets sydvästra del. En ökad avrinning från planområdet, pga ökad hårdgjord yta, föreslås begränsas genom åtgärder med ekologisk dagvattenhantering. Syftet är att flödet inte ska öka i den nedströms belägna bäcken.

Inom planområdet föreslås en utjämning av dagvatten från fastigheterna på tomtmark. Dagvattenavrinning från intilliggande naturmarksytor avleds via avskärande makadamdiken eller öppna diken för att undvika ytvattenavrinning över tomterna.

Ekologisk dagvattenavrinning innebär ett bibehållande av vattnet i marken så att lokal hydrologi förändras så lite som möjligt samt att avrinningen fördröjs. Vidare

utnyttjas naturlig reningsförmåga hos vegetation, sediment etc. för att få ett renare dagvatten. Tröga avrinningssystem och utnyttjande av grönytor i kombination med utkastare från husens stuprör över gräsmattor är exempel på åtgärder som kan beaktas vid detaljprojektering.

Rensning och sänkning av Kilarnebäcken samt omläggning av ett antal trummor mellan planområdet och Dynekilen är nödvändigt för att möjliggöra planområdets avvattnings. Efter rensning och sänkning av bäcken samt genomförande av lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet bedöms förhållandena nedströms planområdet förbättras jämfört med nuvarande förhållanden.

Åtgärderna i Kilarnebäcken ska föregås av samråd med Länsstyrelsen.

#### Avfall

Gemensamma sophus föreslås uppföras i anslutning till parkering för besökande inom de gemensamma grönytorerna inom området.

#### Värme

Bostäderna föreslås uppvärmas med vattenburna system. Alternativ med exv. bergvärme utreds inom ramen för fortsatt planeringsarbete. Planen innehåller bestämmelse att vedeldning som huvudsaklig värmekälla medges i miljögodkända anläggningar.

#### Miljökonsekvenser

En beskrivning av konsekvenserna för miljön vid ett plangenomförande redovisas som bilaga till planhandlingarna. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna byggnationen inte innebära någon påtaglig miljöpåverkan vare sig på naturmiljön eller på uppställda miljö kvalitetsnormer.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

Hans Jönsson  
Exark arkitektkontor

### **FÖRSLAG TILL REVIDERING EFTER PLANUTSTÄLLNING (2005-10-26)**

Planförslaget har efter utställning förtydligats avseende huvudmannaskap för allmän plats (planbeskrivningen) och utfartsförbud mot allmän väg (plankartan).

### **FÖRSLAG TILL REVIDERING EFTER PLANUTSTÄLLNING (2005-11-24)**

Planförslaget har efter utställning kompletterats avseende huvudmannaskap för allmän plats och vedeldning i miljögodkända anläggningar.

Hans Jönsson  
Exark arkitekter