



Planbeskrivning

Detaljplan för

Strömstad 3:16 m fl (Bojarskolan – Etapp 1)



Upprättad 2020-04-06

Reviderad 2020-05-20

Antagen av KF

Laga kraft

2020-06-16

2020-07-14

Akt Nr 1486-P2020/4

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av idrottshall och matsal för Bojarskolan och att säkerställa en god trafikmiljö.

Bojarskolan har idag begränsat utrymme för nybyggnation av fler klassrum, matsal, idrottshall och liknande. För att frigöra lokaler för fler klassrum i skolan behöver en ny byggnad med idrottshall och matsal uppföras på den nuvarande parkeringen utmed Kecalvågen.

Planförslaget har föregåtts av ett program där möjligheterna till att stånga av Kecalvågen förbi skolan och ersätta vågen med ett nyöppnande av Hållestrandsvågen väster om planområdet studerades. Detta arbete har nu delats upp i två skilda planförslag – en för idrottshalls- och matsalsbyggnaden för Bojarskolan och en för det övriga skolområdet och Hållestrandsvågen.

Uppdelningen av planområdet i två delområden gör det möjligt för kommunen att arbeta vidare med den långsiktiga möjligheten att leda om trafiken via Hållestrandsvågen samtidigt som nybyggnationen för Bojarskolan kan komma till stånd så snabbt som möjligt.

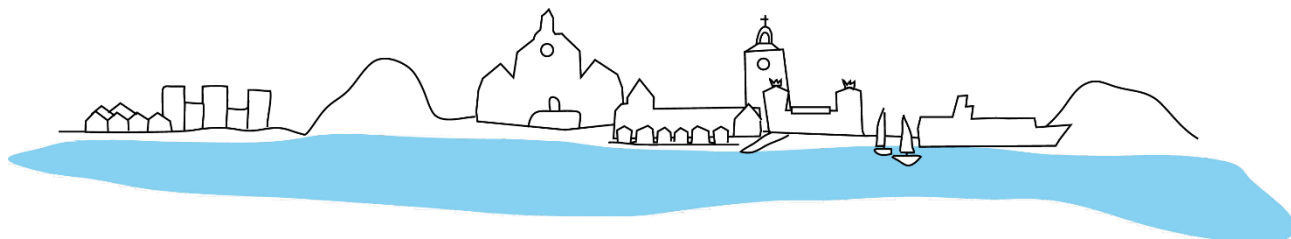
Handlingar

Till planhandlingarna hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Program
- Programsamrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar:

- Projekterings-PM/Geoteknik, daterat 2018-08-24, upprättat av Bohusgeo
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, daterad 2018-08-24, upprättad av Bohusgeo
- Dagvattenutredning, daterad 2020-04-06, upprättad av Sweco
- Naturvärdesinventering, daterad 2019-12-06, upprättad EnviroPlanning
- Utlåtande från arborist, daterat 2019-12-06, upprättat av Pål Alexandersen, Bergen Tekniske Fagskole



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge, areal och markägare	1
2. Kommunala ställningstaganden	2
Vision 2030	2
Översiktsplan	2
Pågående planprojekt i närområdet	2
Översyn av upptagningsområden	3
Detaljplaner	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
3. Planeringsförutsättningar	5
Markanvändning	5
Naturmiljö	6
Riksintressen	6
Strandskydd	6
Bebyggelse	6
Kulturmiljö och fornlämningar	6
Kommunikationer	6
Mark, miljö och geoteknik	7
Teknisk försörjning	7
Dagvattenhantering	7
Risker och störningar etc.	7
4. Planförslag	8
Principförslag	8
Bebyggelse, användning och utformning	9
Gatunät och trafik	9
Parkering	11
Natur	11
Förorenad mark	11
Buller	12
Dagvattenhantering	14
5. Konsekvensbeskrivning	16
Hållbar utveckling	16
Miljömål	16
Miljökvalitetsnormer	16
6. Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor och utredningar	22
Avtal	23
Ekonomiska frågor	24
Administrativa frågor	25

Detaljplan för Strömstad 3:16 m fl (Bojarskolan – Etapp 1)

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av idrottshall och matsal för Bojarskolan och att säkerställa en god trafikmiljö.

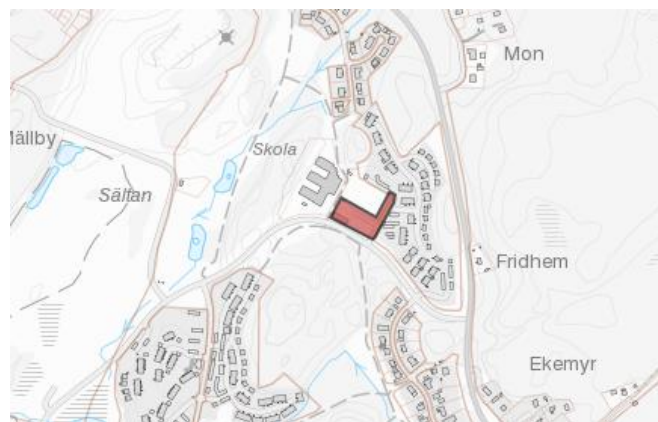
Bojarskolan har idag begränsat utrymme för nybyggnation av fler klassrum, matsal, idrottshall och liknande. För att frigöra lokaler för fler klassrum i skolan behöver en ny byggnad med idrottshall och matsal uppföras på den nuvarande parkeringen utmed Kecalvågen.

Låge, areal och markågare

Planområdet ligger i den norra delen av Strömstad tätort och omfattar delar av Bojarskolan och Brf Hattmakaren samt kommunalågd gatemark.

Planområdet har en sammanlagt areal på cirka 0,5 hektar. Marken inom området består huvudsakligen av fastigheten Strömstad 3:16, som ågs av Strömstadslokaler, och av Hattmakareplatsen 11, som ågs av Brf Hattmakaren. Bojarskolan är belågen inom Strömstad 3:16.

Utöver dessa fastigheter ingår även mindre delar av den kommunalågdå stamfastigheten Strömstad 3:13 i planområdet.



Planområdets låge (rødmarkerat) i förhållande till Strömstad tätort

2. Kommunala ställningstaganden

Vision 2030

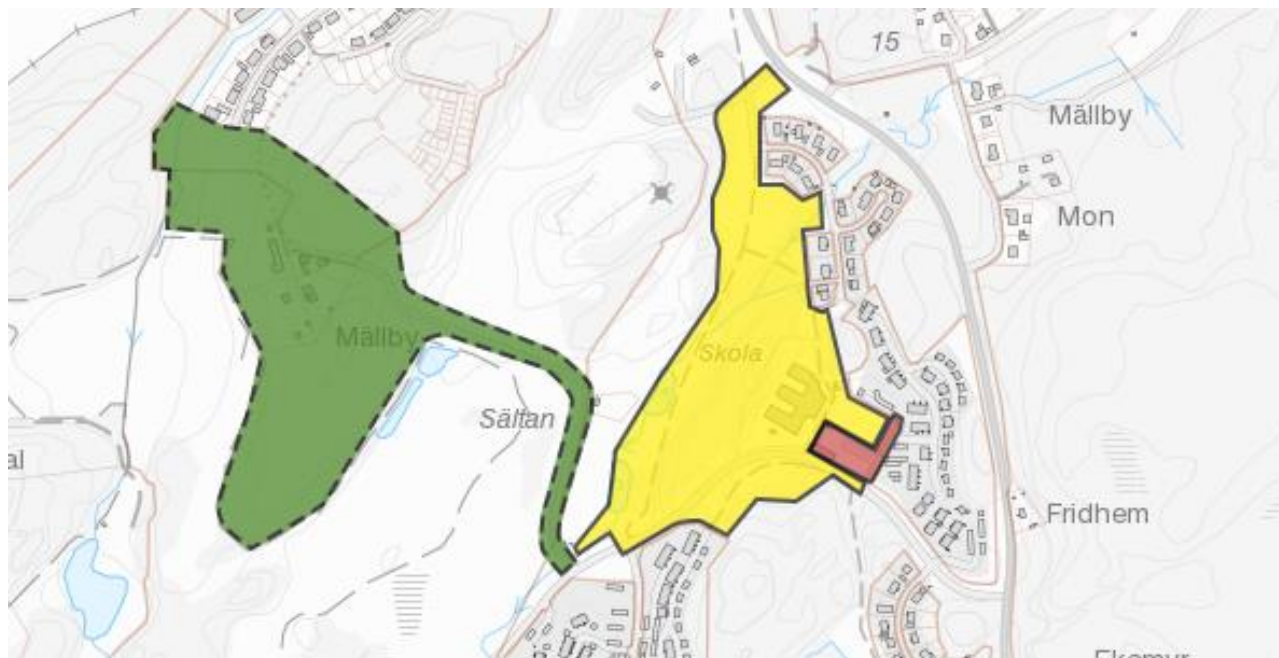
Våren 2016 antogs en kommunövergripande vision för Strömstad år 2030 av Kommunfullmäktige (KF). Visionen sätter upp målen att Strömstad ska öka till 15 000 invånare till år 2030 och att kommunen ska bli fossiloberoende.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, regleras inte planområdet mer specifikt än övriga tätorten, som pekas ut som ”område för tätortsutveckling i Strömstad-Skee”. Arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee pågår men har ännu inte nått samrådsskedet.

I översiktsplanen föreslås däremot att cirka 75 % av de nya bostäderna ska tillkomma inom Strömstad-Skeeområdet. Tillsammans med den kraftiga befolkningstillväxten ställer det stora krav på att offentlig service och infrastruktur i tätorten kan växa för att följa med i utvecklingen.

Pågående planprojekt i närområdet



Ungefärlig avgränsning för detaljplan för Mällby 1:16 m fl (Mällbygård) (grön markering) och Bojarskolan Etapp 2 (gul markering)

Ett av de pågående planprojekten i tätorten är förslaget till ny detaljplan för Mällby 1:16 m fl (Mällbygård). Inom detta område, som ligger cirka 500 meter väster om Bojarskolan, utreds möjligheterna att uppföra ett äldreboende (särskilt boende) och ett bostadsområde bestående av rad- och kedjehus. Den föreslagna trafikanslutningen till området går över den gamla deponin i Grandalen och angränsar till det planområdet för Bojarskolan Etapp 2.

Det andra pågående planprojektet är förslag till detaljplan för Strömstad 3:16 m fl (Bojarskolan – Etapp 2). Detta planförslag är den andra delen som följer av det program som var utsänt för samråd under sommaren 2018. Syftet med denna andra etapp är att möjliggöra en utökning av Bojarskolans skolgård söderut mot Sjöboskogen genom att Kecalvågen stängs av och ersätts med Hållestrandsvågen.

Översyn av upptagningsområden

I september 2012 beslutade barn- och utbildningsnåmnden att genomföra en översyn av kommunens upptagningsområden för skola och förskola. Bakgrunden var framför allt att de senaste årens befolkningsutveckling ställde krav på god framförhållning gällande strategisk lokalplanering.

Utredningen visar att det framför allt är centrumskolan Bojarskolan som kommer att få ett kraftigt ökat elevantal utifrån pågående och planerat bostadsbyggande. I översynen (version 6, daterad 2014-10-08) förordas därför en omställning av Bojarskolan från enparallellig till tvåparallellig F-6-skola.

Detaljplaner

Planområdet omfattas huvudsakligen av två gällande detaljplaner:

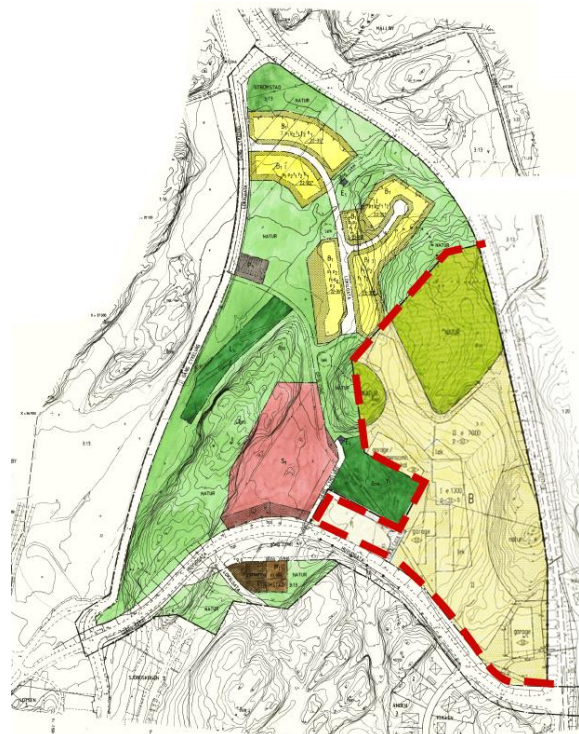
P90/5 Hattmakaren

Reglerar bland annat skolområdet, före detta Hållestrandsvågen, kringliggande naturmark och en outnyttjad byggrått för butik (brunt fält) söder om Kecalvågen.

P91/1 Hattmakareplatsen

Reglerar huvudsakligen bostadsområdet öster om skolområdet, men även parkeringen som hör till skolan.

Byggråttens för skolan i gällande plan är flexibel, men är i princip fullt utnyttjad. För att kunna utvidgas behöver mer yta tas i anspråk som idag inte är reglerad som skolområde, i första hand parkeringsplatsen öster om skolan. För att möjliggöra detta kråvs en ny detaljplan för området.



Undersökning av betydande miljöpåverkan

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Strömstad 3:16 m fl (Bojarskolan) **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens åsikt.

Motivet till denna bedömning är att marken inom planområdet redan är ianspråktagen och hårdgjord. Ingen jungfrulig mark tas i anspråk. Utöver lindalléerna, vilka skyddas genom en planbestämmelse, finns inga höga naturvärden inom planområdet. Inga geotekniska säkerhetsåtgärder bedöms vara nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Ett genomförande av planförslaget innebär förtätning, och ett effektivt nyttjande av befintliga samhällsfunktioner och infrastruktur: Detta ligger i linje med en hållbar samhällsutveckling.

3. Planeringsförutsättningar

Markanvändning



Befintlig markanvändning i området – skolområde (A och B), cykelvägar (gul markering, även utmed bilvägar) och gamla Hällestrandsvägen (tidigare bilväg, nu cykelväg – orange markering).

Planområdet består i nuläget av skolområdet för Bojarskolan samt kringliggande gatumark och trafikområde inom Brf Hattmakaren. Skolområdet är idag uppdelat i två delområden som skiljs åt av en cykelväg. I område A finns för närvarande en delvis tvåplans skolbyggnad med klassrum, matsal, idrottshall, förskola och dylikt. Skolgården i område A består huvudsakligen av små asfaltsytor.

I område B finns en större grusplan som används av skolan under dagtid. Grusplanen är inte inhägnad och är i och med det tillgängligt för allmänheten under kvällar, helger och lov. Skolans parkering finns inom den södra delen av område B. På parkeringen fanns även till nyligen en paviljong som tillfälligt uppförts på grund av lokalbristen i skolan.

Naturmarken kring skolan utgörs främst av berg med lövträds- och buskvegetation. Höjdskillnaderna inom naturmarken är i allmänhet stora, vilket ökar riskerna och gör de svåröverblickbara för skolpersonalen. Under skoltid får barnen därför inte klättra upp på de kringliggande bergen.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har genomförts för båda detaljplaneetapperna för Bojarskolan och Hällestrandsvägen. Naturmiljön inom och i direkt anslutning till planområdet består, utöver klippta gräsmattor, av två lindalléer utmed Kecalvågen och grusplanen. Lindarna har en stamdiameter på cirka 20-30 cm. Båda lindalléerna omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB och riksintresse för obruten kust enligt 4 kap. 3 § MB. För dessa områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn gäller dock inte om åtgärden avser utveckling av befintliga tätorter, vilket är fallet i detta ärende.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av gällande eller återinträdande strandskydd.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området är låg, 1-2 våningar, och är huvudsakligen i trä med pannor som taktäckning. Den största byggnadsvolymen i området är huvudbyggnaden på skolområdet, som med sin utformning och placering ändå ger ett småskaligt intryck. I huvudbyggnaden finns idag klassrum, idrottshall, matsal och övriga lektionssalar för en enparallellig skola. Det finns inga byggnader som är belägna inom planområdet.

Kring planområdet ligger en blandad bostadsbebyggelse som utgörs av småhus och flerbostadshus. Småhusen i närområdet ligger utmed Flådervägen och anslutande vägar, medan flerbostadshusen består av mindre enheter i bostadsrättsform öster om skolan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planen och de planerade åtgärderna berör ingen känd fornlämning eller uttagen kulturmiljö. Hela planområdet är hårt exploaterat och det bedöms som osannolikt att det skulle finnas okända fornlämningar som påverkas av exploateringsföretaget.

Kommunikationer

Bojarskolan är en viktig målpunkt i den norra delen av Strömstad tätort både för elever, anställda, föräldrar och för dem som använder sig av t.ex. idrottshallen under fritiden. Skolområdet har sin infart för bil- och busstrafik mot Kecalvågen, som är kopplad till resten av staden via Ringvägen och Surbrunnsgatan. Ringvägen är den större trafikleden som länkar samman Strömstads perifera delar medan Surbrunnsgatan kopplar närliggande bostäder till både Ringvägen och stadskärnan.

Innan Ringvägen byggdes gick trafiken norr om staden via Surbrunnsgatan och Hällestrandsvägen. Efter Ringvägens öppnande stängdes Hällestrandsvägen av och gjordes om till cykelväg.

Mark, miljö och geoteknik

Släntstabilitet

En geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Bohusgeo. I utredningen har släntstabiliteten beräknats utifrån erforderliga säkerhetsfaktorer enligt IEG R4:2010.

Det fasta ytlagret utgörs av grus, sten, gyttjig silt och torrskorpelera och tjockleken varierar i huvudsak mellan ca 1 och 1,5 meter. Lera finns till mellan ca 2 och 8 meters djup under markytan. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen kan utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger i Strömstad tätort och är redan anslutet till den tekniska försörjning som finns (VA, dagvatten, el, tele, fiber etc.).

Dagvattenhantering

Befintligt dagvatten från planområdet består till största delen av ytvatten från de hårdgjorda parkerings- och trafikytorna i området. Detta dagvatten avvattnas till Bojarbäcken som i sin tur mynnar ut i Bojarkilen.

Bojarbäcken är första recipient för områdets dagvatten. Bojarbäcken är ingen vattenförekomst med miljökvalitetsnormer, men riktvärdena Stormwater 2M, Riktvärdesgruppen, har använts för att kunna göra en bedömning av påverkan. Som underlag för bedömningen har även den till planen hörande naturvärdesinventeringen funnits.

Strömstadsfjorden har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus år 2027, med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyletrar.

Risker och störningar etc.

Risker och störningar i närheten kan huvudsakligen förväntas beröra konflikter och risk för olyckor vid hämtning och lämning av barn i början och slutet av skoldagen.

För närvarande finns det inget anordnat av- och upphämtningsområde för föräldrar som kommer med bil till Bojarskolan. Denna trafik samsas med övriga på parkeringsplatsen där idrottshalls- och matsalsbyggnaden är tänkt att uppföras, vilket erfarenhetsmässigt har fungerat dåligt. Även samnyttjande med bussfickan utmed Kebabvägen har visat sig problematiskt eftersom det lätt händer att föräldrar parkerar i bussfickan och blockerar den.

Eftersom hela den befintliga parkeringsplatsen där hämtning och lämning sker tas i anspråk för byggnation i planförslaget måste även en ny lösning för denna logistik föreslås. Vid utformningen av denna lösning har en målsättning också varit att elevernas skolgård inte ska bli mindre än idag, vilket har gjort det nödvändigt att ta delar av Brf Hattmakaren i anspråk. Mer information om denna lösning finns under rubriken trafik i kapitel 4.

4. Planförslag

Principförslag

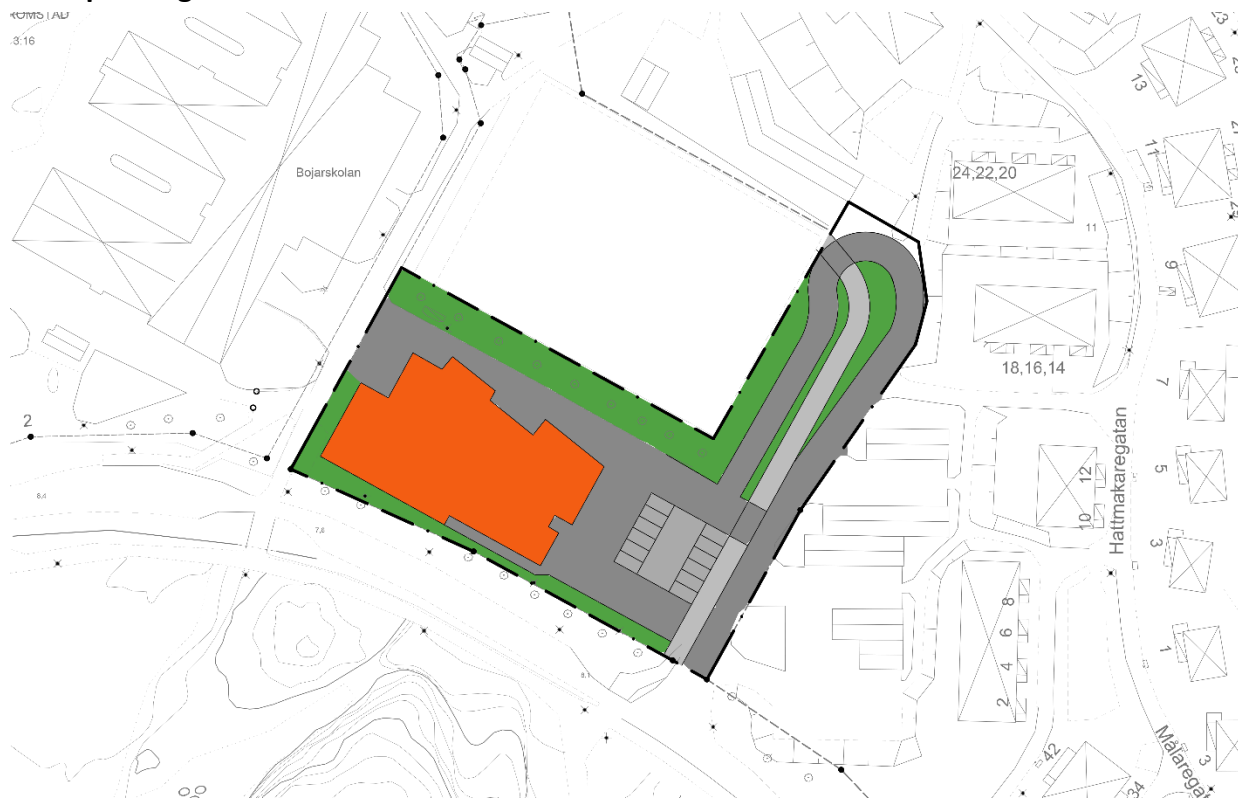


Illustration över nybyggnation (orange färg) samt trafikflöde och GC-väg

Det grundläggande målet i planarbetet är att ge Bojarskolan utvecklingsmöjligheter genom att en ny idrottshalls- och matsalsbyggnad kan uppföras på nuvarande parkering. Denna nybyggnation frigör lokaler i den befintliga skolbyggnaden som därmed kan byggas om till personal- och klassrum.

Om- och nybyggnationen möjliggör en omställning av Bojarskolan från en en- till tvåparallellig skola. På längre sikt ska även en utökning till en treparallellig skola möjliggöras genom den andra detaljplaneetappen för det övriga skolområdet och Hällestrandsvägen.

Den föreslagna idrottshalls- och matsalsbyggnaden i detaljplanen medger har begränsats med en högsta tillåtna nockhöjd över kommunens nollplan som medger en byggnad i två våningar. Avsikten är att denna höjd ska harmonisera med höjden för det övriga skolområdet i den kommande angränsande detaljplanen.

För att säkerställa en god trafikmiljö och samtidigt inte minska storleken på skolgården behöver en del av fastigheten Hattmakareplatsen 11 tas i anspråk. Detta ianspråktagande innebär dock ingen större förändring av markens utformning i praktiken, eftersom denna mark redan används som trafikyta av bostadsrättsföreningen.

Bebyggelse, användning och utformning

Detaljplanen medger byggrätt på kvartersmark för skola och samlingslokal. Detaljplanen innehåller ingen begränsning i yta eftersom i stort sett endast ytan den framtida byggnaden är tänkt att uppta planläggs som kvartersmark.

Enligt Boverkets riktlinjer bör det finnas minst 30 m² friyta för utevistelse per elev på en grundskola. Efter att planförslaget har genomförts kommer Bojarskolans skolgård sammanlagt vara cirka 9 500 m² stor, vilket är tillräckligt för att uppnå riktlinjen för en tvåparallellig skola med cirka 300 elever.

Byggnader inom skolområdet har begränsats i höjd med en högsta tillåtna nockhöjd på +17,0 meter över grundkartans nollplan. Bestämmelsen om nockhöjd med plushöjd ger en fast punkt som inte får överskridas oberoende av markens höjdläge. Detta gör de framtida höjderna för byggnation i området enkla att förutse och förhålla sig till vid bygglov.

Marknivån inom användningsområdet ligger över lag på cirka +7,0 meter över nollplanet. Mellanskillnaden från mark till taknock blir i och med detta över lag cirka 10 meter, vilket innebär att framtida skolbyggnader kan uppföras i upp till två våningar med normal rumshöjd för klassrum. Den nya idrottshalls- och matsalsbyggnaden har en beräknad nockhöjd på cirka +15 meter över nollplanet och rymms också inom den föreslagna höjden.

Gatunät och trafik

För att komma till rätta med de konflikter bland trafiklagen som finns idag kring Bojarskolan och som riskerar att uppkomma i och med planförslaget behövs en annan trafiklösning. Det finns i grova drag fem sorters trafikslag som interagerar kring Bojarskolan:

- Gående och cyklister, både elever som ska till skolan och övriga i allmänheten som ska korsa den
- Föräldrar som hämtar och lämnar sina barn med personbil
- Skolskjutstrafik med buss
- Personbilstrafik till Brf Hattmakaren
- Varuleveranser till det nya skolköket

Vissa av dessa transportslag bör inte blandas om det kan undvikas. Till exempel bör inte varustransporter med lastbil blandas med föräldrar som hämtar och lämnar sina barn, och hämtning och lämning bör också vara skild från skolskjutsen.

Gång- och cykelvägen som idag korsar skolgården innebär också en konflikt. Cykeltrafiken innebär en risk för olyckor med t.ex. lekande barn, men skolgården blockerar även gång- och cykelvägens flöde med grindar som behövs för skolgårdar där de yngsta barnen går i förskoleklass.

Principlösningen för trafiken i området föreslås utifrån dessa förutsättningar lösas enligt följande:

Skolskjuts

Sker fortsatt utmed Kecalvågen vid befintlig bussficka.

Varuleveranser

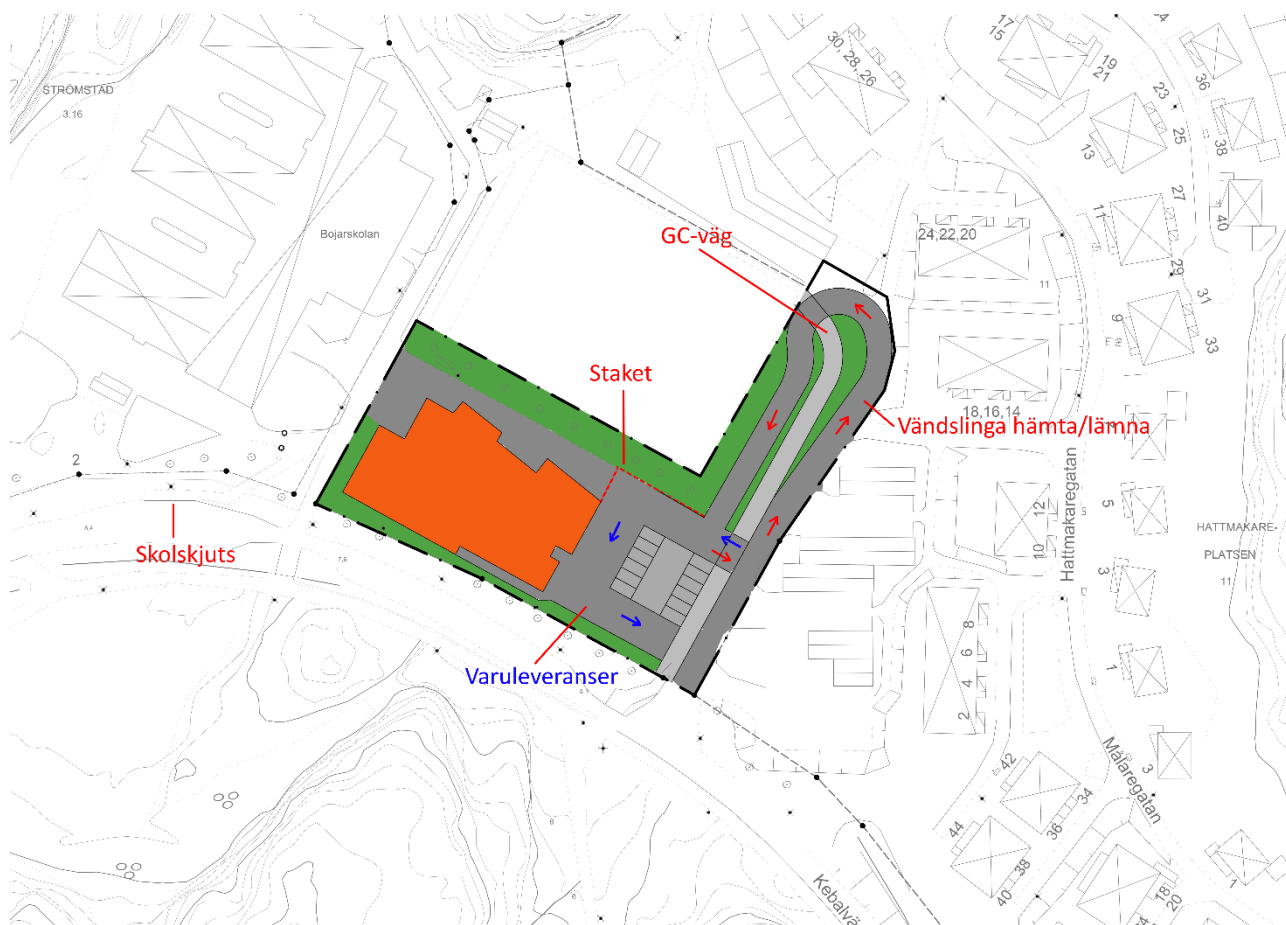
Löses genom en rundkörning i anslutning till skolköket som är avgränsad från den övriga skolgården med staket. Detta hindrar föräldrar från att släppa av barn i rundkörningen eftersom de inte når skolområdet. I mitten av rundkörningen skapas ett utrymme för personalparkering.

Avhämtning/lämning för föräldrar samt trafik till Brf Hattmakaren

Sker genom en rundkörning med vändning och parkeringsficka mellan grusplanen och Brf Hattmakaren. Rundkörningen föreslås vara enkelriktad för att kunna hålla nere måttet på trafikytorna och för att inte skapa otydlighet för den trafik som ska ut från Brf Hattmakaren.

Gång- och cykelväg

Föreslås få en ny sträckning utmed grusplanen och därefter i mitten av vändslingan för att ansluta till befintlig GC-passage vid Kecalvågen. Den GC-våg som finns genom skolgården kan därmed tas bort.



Principlösning över planområdets logistik

Parkering

Strömstads kommun har en parkeringspolicy som är antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2019. Parkeringsnormen anger hur många parkeringsplatser som måste anordnas för olika typer av verksamheter beroende på deras läge i tätorten. För Bojarskolan gäller parkeringsnormen för skola i Zon 2 som är 5 p-platser för bil och 19 platser för cyklar per 1000 m² bruttoarea.

Befintliga byggnader på Bojarskolan har idag en sammanlagd bruttoarea på cirka 3 550 m². Med den planerade matsals- och idrottshallsbyggnaden ökar bruttoarean till cirka 4 400 m². Sammanlagt skulle det därmed enligt kommunens parkeringsnorm krävas 18 parkeringsplatser för bil och 67 parkeringsplatser för cykel.

I det enskilda fallet kan det behövas fler parkeringsplatser än vad normen kräver. Bojarskolans idrottshall hyrs idag exempelvis ut för föreningsaktiviteter och om dessa överlappar med personalens arbetstid kan det hända att antalet parkeringsplatser inte räcker till. Det finns idag 41 parkeringsplatser för besökande och personal till Bojarskolan.

Enligt de illustrationer som tagits fram för planförslaget kan uppskattningsvis runt 12 parkeringsplatser för personal få plats inom planområdet. Detta är under kommunens föreskrivna parkeringsnorm, men det är inte önskvärt att ta någon del av skolgården i anspråk för parkering sett till värdet den har för eleverna.

Ur ett kortare perspektiv bör det rimligaste alternativet för att tillgodose behovet av bilparkeringsplatser vara den allmänna parkeringen på Cirkusplatsen cirka 350-400 meter väster om Bojarskolan. Denna parkering används huvudsakligen som extern besöksparkering för turister under sommarsäsongen och är därmed i princip tom under skolans terminer. Ur ett längre perspektiv ger planförslaget för etapp 2 ytterligare förutsättningar för att kunna lösa parkering i närheten av skolan. Parkeringsplatser för cykel bör däremot kunna ordnas i anslutning till skolan även i nuläget.

Natur

Inför den planerade byggnationen av idrottshalls- och matsalsbyggnaden har Strömstadslokaler samrått med Länsstyrelsen kring hanteringen av de biotopskyddade alléerna och om det finns en risk att de påverkas av exploateringen. Som underlag till denna dialog har Strömstadslokaler tagit fram ett förslag till hantering som är bifogat till planförslaget. Enligt förslaget till hantering ska trädens rötter handgrävas fram och större rötter ska inte kapas.

Länsstyrelsen har i sin kommunikation bedömt att träden inte riskerar att skadas av exploateringen under förutsättning att de föreslagna försiktighetsmått följs. Den planerade byggnationen kommer att placeras nära den södra allén, men bedöms kunna genomföras utan att trädens livskraft skadas. En planbestämmelse som reglerar de försiktighetsmått som föreslagits har införts på plankartan.

Förorenad mark

Planförslaget berör ingen förorenad mark.

Buller



Beräknade bullervärden för Bojarskolan år 2035 (ekvivalentvärden)

En bullerkartering av planområdet har tagits fram av Norconsult. Bullerkarteringen utgår från beräknade trafikmängder för Strömstad tätort för år 2035 som är hämtade från en utredning som tar hänsyn till hela tätortens utveckling fram till prognosåret. För Kebalvägen förbi Bojarskolan innebär detta att trafiken förväntas öka från dagens 3000 fordon per dygn (vardagsdygnstrafik) till cirka 4470 fordon per dygn år 2035.

Bullerkarteringen visar att i princip hela skolgården får en bullermiljö som underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och som till största delen även underskrider 50 dBA. Närmast Kebalvägen finns ett cirka 10 meter brett område där nivåerna ligger i intervallet 55-60 dBA. De maximala ljudnivåerna fördelar sig på ungefär samma sätt, dock är fältet som överskrider gällande riktvärden (70 dBA maximal ljudnivå) något djupare.

Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för buller för skolgårdar i en vägledning (NV-01534-17). Eftersom Bojarskolan är en befintlig skola gäller riktvärdena för äldre skolgård, som är angivna till 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.



Beräknade bullervärden för Bojarskolan år 2035 (maxvärden)

Bullerkarteringen visar att den planerade idrottshallen och matsalen har en positiv effekt genom att den skärmar av delar av skolgården från Kecalvägens vägtrafikbuller. Den mark som ligger inom de överskridande bullervärdena öster om byggnaden används som logistik- och parkeringsyta.

För att Bojarskolan ska uppfylla naturvårdsverkets krav behöver de ytor som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet anpassas och skyddas så att de inte överskrider 55 dbA ekvivalent ljudnivå och 70 dbA maximal ljudnivå. Detta kan exempelvis lösas med en bullerskärm mot Kecalvägen. För att få tillräcklig effekt bör skärmen vara cirka 58 meter lång och 2 meter hög och placeras i fastighetsgräns, se blå linje på illustrationen nedan.



Beräknade bullervärden för år 2035 (ekvivalent ljudnivå) med föreslagen bullerskärm

Dagvattenhantering

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco för att utreda konsekvenserna av detaljplanens genomförande och föreslå en hantering av områdets dagvatten. De styrande förutsättningarna i dagvattenutredningen har varit att inte öka flödet efter ombyggnation, att inte försämra recipientens möjlighet att uppnå god status och att kunna hantera översvämningsrisken vid skyfall.

För att inte öka flödet från planområdet vid dimensionerande regn (20-årsregn) behöver cirka 21 m³ kunna fördröjas vilket föreslås ske genom de föreslagna dagvattenanläggningarna. Fördröjningen som erhålls skapar en utjämnande effekt och reducerar flödestoppar och minskar därmed översvämningsrisker nedströms i området samt minskar risken för ökad erosion i Bojarbäcken.

Föreslagna dagvattenlösningar består av växtbäddar och svackdike. De rekommenderade dagvattenlösningarna kommer göra att allt dagvatten som riskerar att förorenas leds till gröna dagvattenlösningar i form av växtbäddar och svackdiken. På så sätt skapas goda förutsättningar för rening av de dagvattenfraktioner som är i behov av detta. Till följd av åtgärdsförslagen i utredningen har planområdet justerats något så att alla anläggningar ryms inom planområdet.

Beräknade föroreningshalter och föroreningsmängder är lägre än efter ombyggnation och minskar ytterligare med åtgärdsförslagen som därmed bidrar till en förbättring jämfört med dagsläget. Under förutsättning att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs bedöms den planerade ombyggnationen bidra till en förbättring av recipienten Bojarbäckens status samt förbättrade förutsättningar för att Strömstadsfjorden ska kunna uppnå de aktuella miljökvalitetsnormerna.

Vid skyfall ansamlas vatten mellan byggnaden och Kecalvägen samt längs lindallén längs fotbollsplanen. Området bör höjdsättas på ett sådant sätt att ytavrinning kan ske utan att skador uppkommer på byggnader och andra känsliga anläggningar. Höjdsättningen bör också ske utifrån ett större sammanhang där även angränsande områden tas i beaktning.

5. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

Detaljplanen stärker den hållbara utvecklingen. Planförslaget innebär att Bojarskolan kan växa från en enparallell till en tvåparallell skola. Denna utökning är resurseffektiv eftersom befintliga lokaler kan användas och utökas utan att jungfrulig mark behöver tas i anspråk.

Miljömål

I Sverige finns det 16 miljö kvalitetsmål som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. På grund av den begränsade exploateringen och det faktum att området redan är ianspråktaget för bebyggelse är det endast ett miljömål, god bebyggd miljö, som bedöms påverkas av planförslaget. Detta miljömål bedöms bli stärkt eftersom planförslaget innebär ett effektivt markutnyttjande i en del av staden där stadsbilden är mindre känslig.

Miljö kvalitetsnormer

Strömstads kommun berörs av miljö kvalitetsnormer för havsvatten, musselvatten och för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormen för musselvatten berörs inte av planförslaget och kommunens uppmätta värden för utomhusluft ligger långt under de gränsvärden som finns för miljö kvalitetsnormen.

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Strömstadsfjorden. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Under förutsättning att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs bedöms den planerade ombyggnationen bidra till en förbättring av recipienten Bojarbäckens status samt förbättrade förutsättningar för att Strömstadsfjorden ska kunna uppnå de aktuella miljö kvalitetsnormerna.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Program	Juli 2018	Genomförd
Samråd	Februari 2020	Genomförd
Granskning	April 2020	Genomförd
Antagande	Juni 2020	Aktuellt skede
Laga kraft	Fyra veckor efter antagandebeslut	

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Enligt kap. 6 i plan- och bygglagen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för efter hand som bebyggelsen färdigställs, så att platserna kan användas för deras avsedda ändamål.

Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser.

När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar den även för underhållet. Detta gäller också om detaljplanen upphävs.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i planförslaget.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen tas fram av miljö- och byggförvaltningen. Strömstads kommun, Tekniska förvaltningen, ansvarar för iordningställandet av detaljplanens allmänna platser. Strömstadlokaler ansvarar för bekostandet av allmänna platser och byggnation av skolans lokaler inom kvartersmark.

I tabellen nedanför beskrivs ansvarsfördelningen för genomförandet av detaljplanen.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Inledande åtgärder		
Ansökan om fastighetsreglering	Berörd fastighetsägare	
Flytt av VA-ledningar	VA-huvudman	
Allmän platsmark		
GATA	Strömstads kommun	Strömstads kommun
Dagvattennät		
Kvartersmark		
SR – Skola, Samlingslokal	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Dagvattennät	Berörd fastighetsägare (till anslutningspunkt) Strömstads kommun (stamledning)	Berörd fastighetsägare (till anslutningspunkt) Strömstads kommun (stamledning)

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår en del av den kommunägda fastigheten Strömstad 3:13 (ca 230 m²).

Inom planområdet finns även delar av fastigheten Strömstad 3:16, som ägs av Strömstadlokaler, samt den fastigheten Hattmakareplatsen 11 som ägs av Brf Hattmakaren.

För en fullständig redovisning av ägandeförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

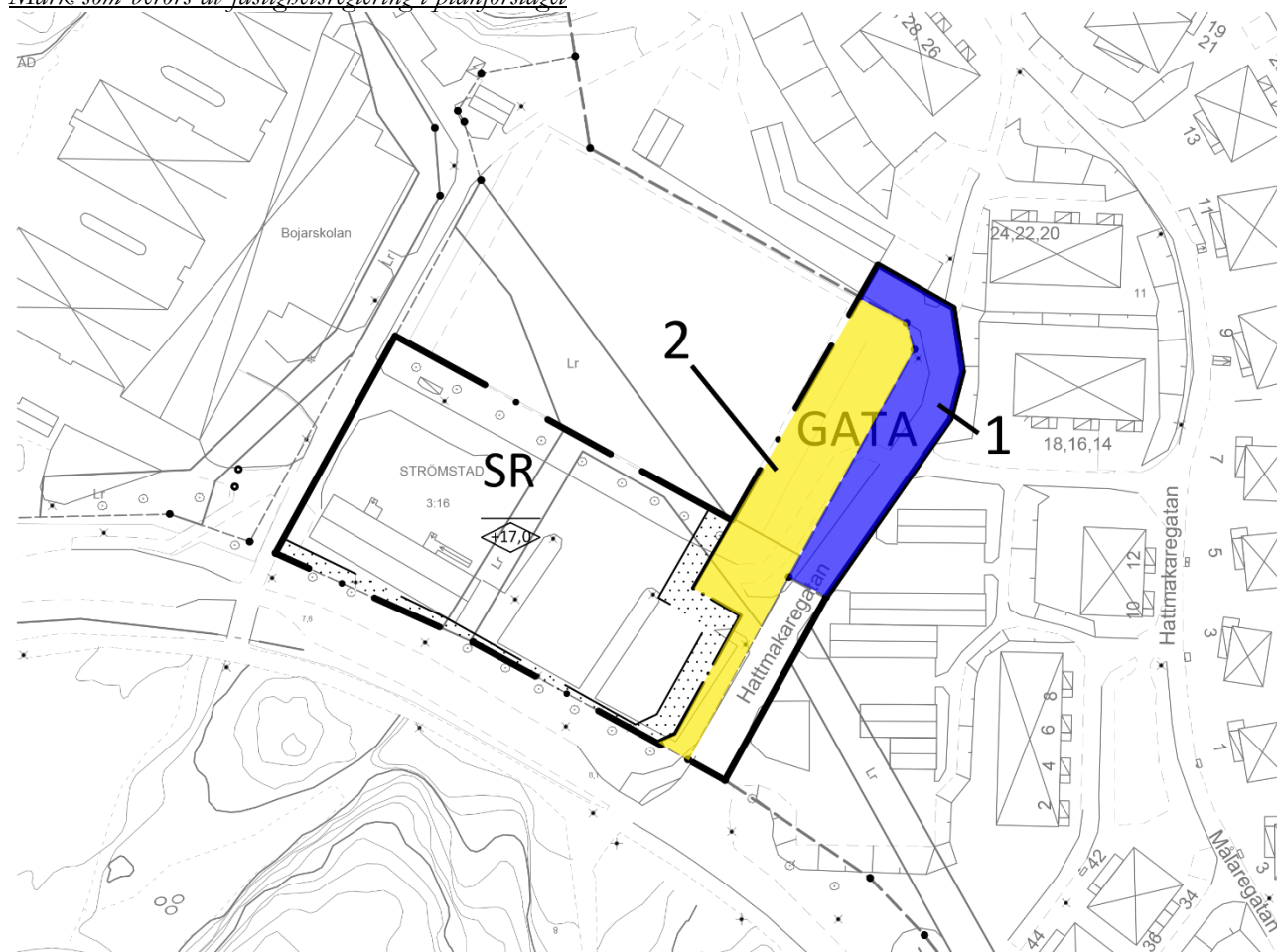
Med fastighetsbildning och fastighetsreglering avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet. Förrättningar som krävs för genomförande av planen söks av fastighetsägare/exploatör eller Strömstads kommun.

I och med att detaljplanen har ett kommunalt huvudmannaskap har kommunen både en rätt och en skyldighet att lösa in markområden inom planområdets allmänna platsmark på begäran av kommunen eller berörd fastighetsägare. Kommunens inlösening av mark kan ske utan överenskommelse med berörda fastighetsägare om en sådan inte har upprättats innan detaljplanens antagande. I ett sådant fall bestäms ersättningen för inlösandet av Lantmäteriet.

Ett genomförande av detaljplanen medför förändringar i fastigheter. I flera fall är fastighetsregleringar nödvändiga. Nedan redovisas föreslagen reglering av mark mellan fastigheter som berörs av planförslaget.

Bedömda konsekvenser för fastigheterna redovisas även i tabellform under avsnittet fastighetskonsekvensbeskrivning.

Mark som berörs av fastighetsreglering i planförslaget



Föreslagen fastighetsreglering enligt planförslaget

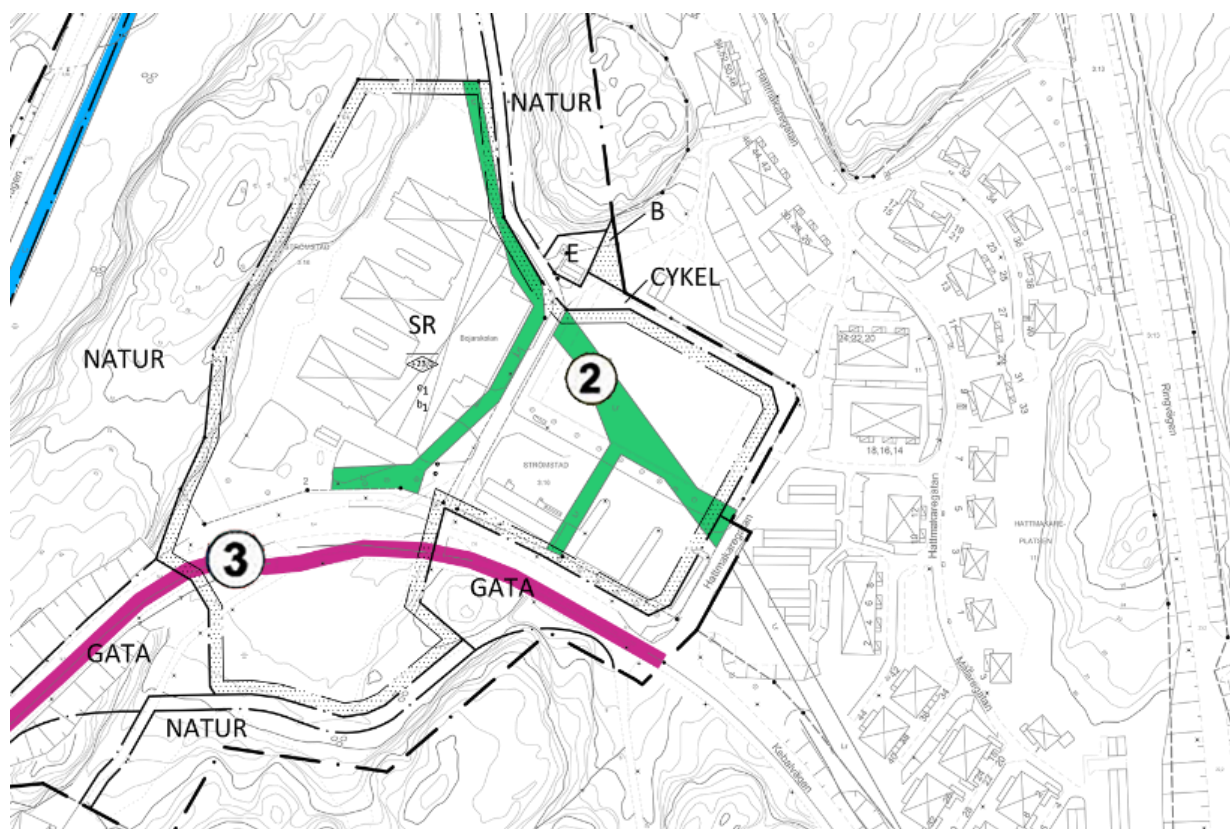
Inga nya fastigheter behöver bildas för att genomföra detaljplanen. Den exakta fastighetsindelningen inom kvartersmarken regleras dock inte i detaljplanen.

Cirka 600 m² av Hattmakareplatsen 11 (”1” i kartan) avsätts för användningen gata och är avsedd att regleras till Strömstad 3:13.

Cirka 910 m² av Strömstad 3:16 (”2” i kartan) avsätts för användningen gata och är avsedd att regleras till Strömstad 3:13.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet återfinns två ledningsrätter. Nedan finns en karta som redovisar de lokaliserade rättigheterna inom planområdet.



1486-91/10.1 och 1486-92/41.1 - Ledningsrätter

1486-91/10.1 och 1486-92/41.1 (nr 2 på kartan ovan) omfattar samma rättighetsområde för vatten och avlopp inom Strömstad 3:16 till förmån för Strömstad 3:13. Ledningsrätten 1486-91/10.1 är en rest som i helhet ersatts av 1486-92/41.1 och som därför kan tas bort vid ett framtida tillfälle då Strömstad 3:13 berörs av en fastighetsreglering.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt och/eller marklösen.

I tabellen nedanför redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Bedömd konsekvens av planen</i>	<i>Övriga kommentarer</i>
HATTMAKAREPLATSEN 11	De delar av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, Gata (sammanlagt cirka 600 m ²) ska överföras till Strömstad 3:13 genom fastighetsreglering.	Privat fastighetsägare: Riksbyggen Brf Hattmakaren i Strömstad
STRÖMSTAD 3:13	Fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata. Användningen är densamma som i gällande detaljplan. All allmän platsmark föreslås ligga kvar inom, alternativt regleras över till fastigheten. Vid genomförande av planen kommer överföring av kvartersmark att ske från Strömstad 3:16 och Hattmakareplatsen 11 till fastigheten. Den exakta kommande fastighetsindelningen fastslås inte i planförslaget.	Ägare: Strömstads kommun.
STRÖMSTAD 3:16	Fastigheten planläggs som kvartersmark med användningarna "SR – Skola, samlingslokal" samt allmän platsmark, "Gata". De delar av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, Gata (sammanlagt cirka 910 m ²) ska överföras till Strömstad 3:13 genom fastighetsreglering.	Ägare: Strömstadslokaler

<i>Rättighetsbeteckning</i>	<i>Bedömd konsekvens av planen</i>	<i>Övriga kommentarer</i>
1486-91/10.1	Servitutet kan eventuellt upphävas (via en lantmäteriförrättning genom en fastighetsreglering) eftersom det avser samma utrymme och rättighet som säkerställs genom 1486-92/41.1 (se nedan).	Ledningsrätt för vatten och avlopp. Till förmån för Strömstads kommun, belastar STRÖMSTAD 3:16.
1486-92/41.1	Ledningsrätten behöver omprövas eftersom genomförandet av detaljplanen leder till att dagvattenledningarna inom Strömstad 3:16 delvis måste flyttas till ett nytt läge.	Ledningsrätt för avlopp. Till förmån för Strömstads kommun, belastar STRÖMSTAD 3:16.

Tekniska frågor och utredningar

Geoteknik

Inga geotekniska säkerhetsåtgärder bedöms vara nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Vid byggnation kan ytterligare undersökningar och åtgärder komma att krävas. I övrigt finns information och rekommendationer i kapitel 3 under rubriken Geoteknik.

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Respektive fastighetsägare ansvarar för dagvattenåtgärder inom avstyckad fastighet till kommunal anslutningspunkt.

Dagvattennätet i och i anslutning till Bojarskolans parkeringsplats behöver justeras eftersom den förslagna matsalen och idrottshallen överlappar med en befintlig dagvattenledning. Ett nytt u-område har säkerställts i detaljplanen för dagvattenledningens nya läge.

Vid projekteringen av matsalen och idrottshallen behöver vidare hänsyn tas till dagvattenhanteringen sett till bland annat höjdsättning för att säkerställa att byggnaden inte skadas vid skyfallsöversvämningar.

El och tele

Samtliga fastigheter är sedan tidigare anslutna till el- och telenätet. Skanova har telekablar som eventuellt kan påverkas av detaljplanens genomförande. Exploatören ska ta kontakt med Skanova i god tid innan byggstart för diskussion om kostnadsfördelning och omläggning av kabelstråket.



Karta över Skanovas ledningar inom planområdet

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören inom planområdet (Strömstadslokaler). Strömstadslokaler bekostar detaljplanearbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Strömstadslokaler för att reglera kostnaderna och ansvarsfördelningen för utbyggnaden av detaljplanens allmänna platser. Strömstadslokaler ska bekosta utbyggnaden av de allmänna platserna inklusive kostnader för inlösen av Hattmakareplatsen 11. Strömstads kommun ansvarar för byggnation och drift av detaljplanens allmänna platser.

Avtal om markköp, upplåtelse av mark med mera

Avtal om marköverlåtelse bör träffas mellan berörda parter innan ansökan om fastighetsreglering görs hos lantmäterimyndigheten. Förekommer fastighetsköp så likställs dessa med avtal.

Avtal om marköverlåtelse bör upprättas mellan ägarna till Hattmakareplatsen 11, Strömstads kommun och Strömstadlokaler gällande den yta på cirka 600 m² med användningen allmän platsmark, gata, som finns i planområdets östra del.

Se redovisning av föreslagna fastighetsregleringar under rubriken ”Fastighetsbildning och fastighetsreglering”.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Fördelning av kostnader för planens genomförande faller antingen på enskilda fastighetsägare (inom kvartersmark) eller på Strömstads kommun (inom allmän platsmark).

Allmän platsmark

Strömstads kommun ska ansvara för genomförandet av allmän platsmark. Exploatören (Strömstadlokaler) ska bekosta byggnationen av allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtal.

Kvartersmark

Inom avstyckad fastighet bekostar respektive fastighetsägare samtliga åtgärder, uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar.

Inom avstyckad fastighet bekostar respektive fastighetsägare utbyggnad av VA- och eventuella anläggningar för omhändertagande av dagvatten.

Fastighetsbildning/servitut

Kostnader för fastighetsbildning som avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning, ledningsrätt och anläggningsförrättning regleras inom ramen för respektive lantmäteriförrättning.

Marköverlåtelse

Ersättning för överlåtelse av mark bör regleras i avtal innan antagande av detaljplanen samt efterföljande lantmäteriförrättning sker.

Regleringen av mark mellan Strömstad 3:13, Strömstad och Hattmakareplatsen 11 3:16 för bör ske utifrån en marknadsmässig värdering. Kommunen står för förrättningskostnaderna i dessa fall.

Administrativa frågor

Handläggning

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och Bygglagen. Samrådsförslaget har föregåtts av ett program där kommunens mål och utgångspunkter angavs.

Efter genomfört samråd sammanställs de inkomna synpunkterna på förslaget och besvaras i en samrådsredogörelse. Svaren i samrådsredogörelsen ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Innan detaljplanen kan antas ska planförslaget med eventuella ändringar göras tillgängligt för alla sakägare för granskning. Under detta andra tillfälle är det åter igen möjligt att lämna in synpunkter på planförslaget.

Planförslaget kan antas av kommunfullmäktige efter att samråd och granskning har genomförts. Om antagandebeslutet inte prövas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslutet har fattats.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Revideringar inför antagande

Detaljplanen har reviderats inför antagande på följande punkter:

- Ett u-område har lagts till för att säkerställa nytt läge för dagvattenledningen som behöver flyttas vid byggnationen av idrottshallen
- Genomförandebeskrivningen har reviderats med information om att ett exploateringsavtal ska upprättas med Strömstadslokaler och att Strömstadslokaler ska bekosta byggnation av detaljplanens allmänna platser
- En felskriven planbestämmelse på plankartan om handgrävning av rötter har rättats (stod 30 cm, nu ändrat till korrekta 30 mm)

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2020-04-06

Reviderad 2020-05-20

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt