



## Planbeskrivning

## Detaljplan för

# Sardinen 1 m fl (Abbahuset)



Upprättad 2019-02-05  
Reviderad 2020-01-14

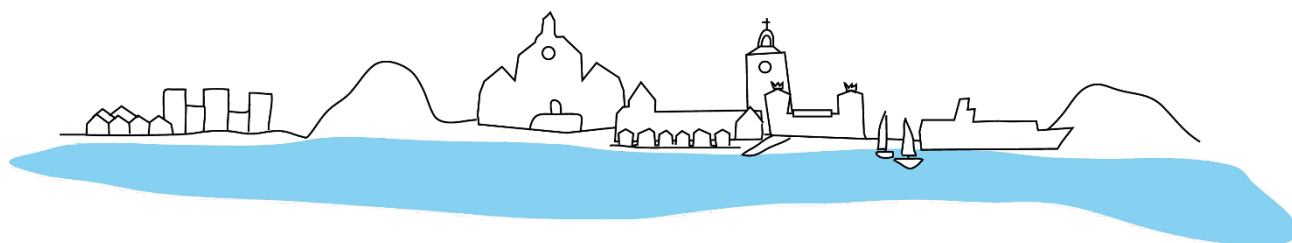
Antagen av KF  
Laga kraft

2020-06-14  
2020-07-14

**Akt Nr 1486-P2020/7**

## Sammanfattning

Planen syftar till att bekräfta de verksamheter som i dagsläget ryms i Sardinien 1 och möjliggöra för en mer flexibel användning. Planen ämnar också pröva området för annat ändamål än det som bedrivs på platsen idag, samt möjliggöra för en långsiktig lösning av områdets parkering genom ett upphävande av en fastighetsindelning.



# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge och areal	4
Markägare	5
Handlingar	5
<b>2. Kommunala ställningstaganden</b>	<b>6</b>
Översiktsplan	6
Gällande detaljplaner	6
Planbesked	8
Behovsbedömning	8
Ställningstagande	8
Beskrivning av området	9
Riksintressen	9
Strandskydd	10
Byggnadskultur och gestaltning	11
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Rekreation och friluftsliv	11
Service	11
Kommunikationer	12
Mark och miljö	12
Geoteknik och risk för blocknedfall	12
Radon	12
Teknisk försörjning	13
Risker och störningar	13
<b>4. Planförslag</b>	<b>14</b>
Bebyggelse	14
Utformning av bebyggelse	14
Gatunät och trafik	14
Parkering	14
Tillgänglighet	15
Rekreation och natur	15
Riksintressen	16
Strandskydd	16
Teknisk försörjning av området	16
Risker och störningar	16
Dagvattenhantering	17
Buller	18
<b>5. Konsekvensbeskrivning</b>	<b>19</b>
Vid genomförande	19
Vid icke genomförande	20
Miljömål, miljökvalitetsnormer	20
<b>6. Genomförande</b>	<b>21</b>
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska konsekvenser vid fastighetsreglering eller arrendeavtal	25
Ekonomiska frågor	25
Administrativa frågor	25

## Detaljplan för Sardinien 1 m fl (Abbahuset)

### Planbeskrivning

---

#### 1. Inledning

##### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bekräfta de verksamheter som i dagsläget ryms i Sardinien 1 och möjliggöra för en mer flexibel användning. Planen ämnar också pröva området för annat ändamål än det som bedrivs på platsen idag, samt möjliggöra för en långsiktig lösning av områdets parkering genom ett upphävande av en fastighetsindelning.

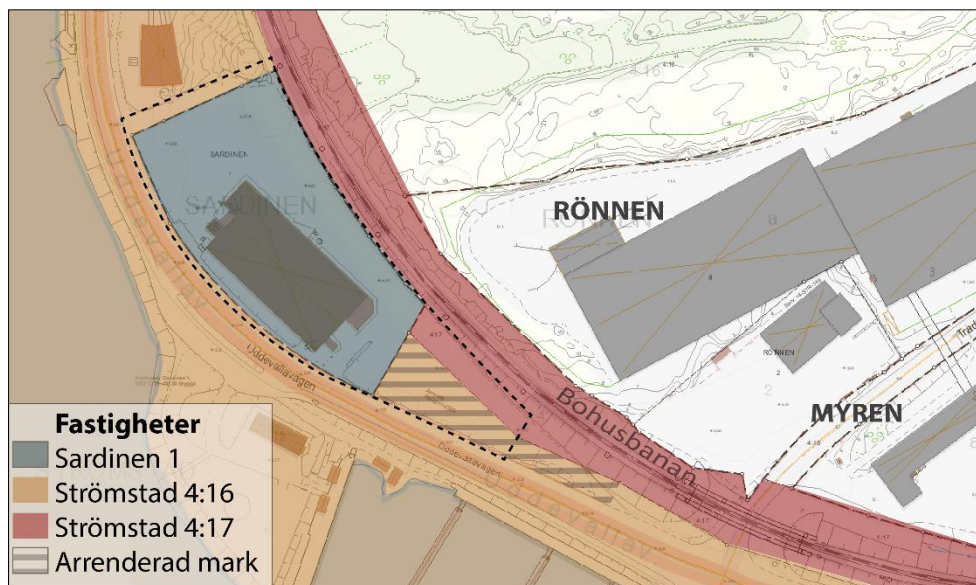
##### Läge och areal



Planområdet upptar en yta på ca 6500 kvadratmeter och är beläget vid Strömstads södra infart mellan Uddevallavägen och järnvägen Bohusbanan. Rakt söder om området ligger Sjöräddningen och Myrens småbåtshamn. Väster om planområdet angränsar havet och norrut färjeterminalen vid Torskholmen. Åt öster ligger industriområdet Myren som i framtiden kommer att få en mer blandad användning och som avgränsas från planområdet av Bohusbanan.

## Markägare

Frykvalla Förvaltning AB äger fastigheten Sardinien 1 vilket utgör den största delen av planområdet. Strömstad kommun äger fastigheten Strömstad 4:16, av vilken en yta på 950 kvadratmeter arrenderas till Frykvalla Förvaltning AB för parkering. En mindre del av fastigheten Strömstad 4:17 ingår i planområdet och ägs av Trafikverket/Jernhusen Fastigheter AB. Även denna mark arrenderas till Frykvalla Förvaltning AB för parkering.



## Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning och utredningar.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Till handlingarna hör ingen illustrationskarta, eftersom det anses finnas tillräckligt med bilder över den befintliga verksamheten.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Övriga handlingar och utredningar:

- Geoteknisk utredning för detaljplan (PM och MUR), Norconsult, daterad 2015-02-10
- Strömstad, kv Sardinien Utlåtande geoteknik, daterat 2019-05-10
- Kv. Sardinien Riskutredning, Norconsult, daterad 2019-05-09
- Miljöteknisk undersökning, Ramböll, daterad 2018-12-17
- Bergteknisk utredning, Bergab, daterad 2018-09-25
- Protokoll från bergrensning, Skanska, daterat 2019-12-04
- PM Bedömning skyddsåtgärder, Norconsult, upprättat december 2019

## 2. Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan

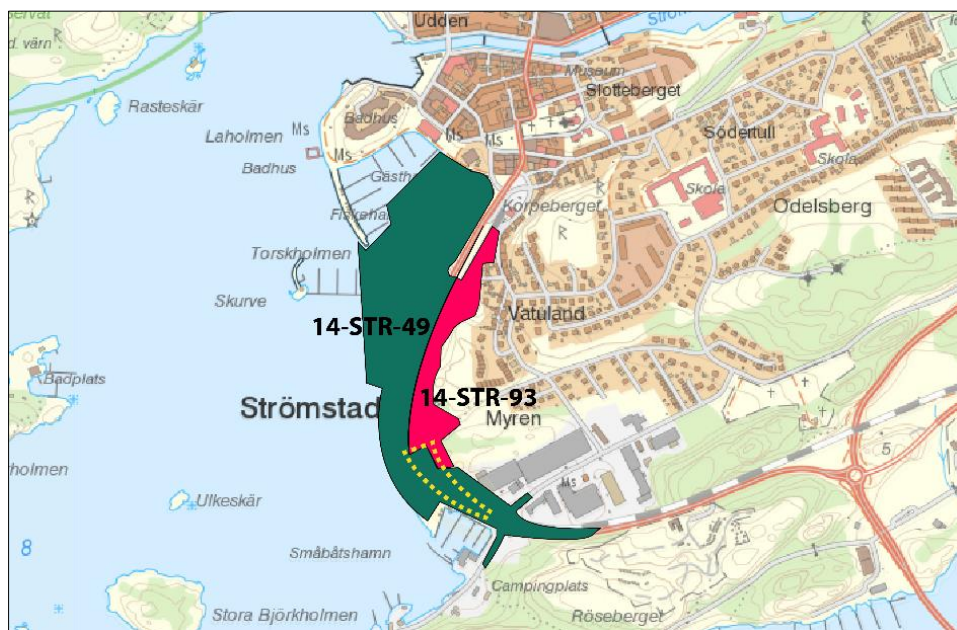
Planområdet ligger i centralorten och i kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, ingår planområdet som en del i tätortsutvecklingen. I dagsläget finns ingen fördjupad översiktsplan som hanterar planområdet i större detaljeringsgrad.

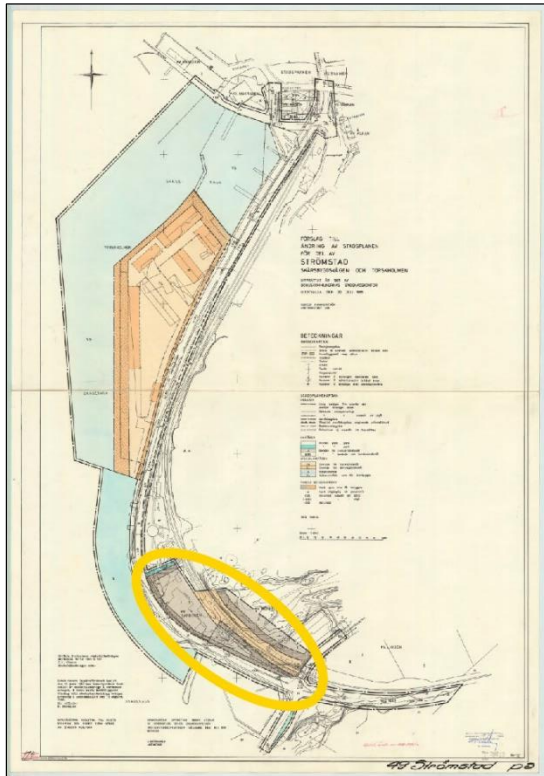
Centralorten anses i Översiktsplanen erbjuda de bästa förutsättningarna för utbyggnation med närhet till service och utbyggd infrastruktur. Eftersom planområdet är lokaliserad i Strömstad tätort finns det flera möjliga användningar för fastigheten. Med utvecklingen av det angränsande Myrenområdet samt planområdets läge anser kommunen att detaljplanen bör ha en större flexibilitet. Idag rymmer den befintliga byggnaden flera blandade funktioner och således också arbetsplatser och service som är fördelaktiga att rymma inom centralorten.

### Gällande detaljplaner

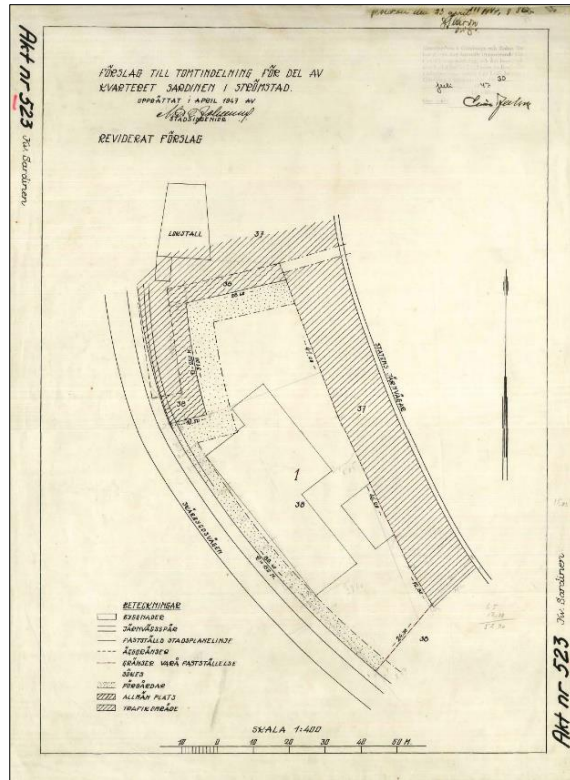
Planområdet omfattas av två tidigare stadsplaner och en tomtindelning. Enligt Plan- och bygglagens övergångsbestämmelser ska stadsplaner gälla som detaljplaner.

Huvuddelen av planområdet omfattas av stadsplanen 14-STR-49 från 1966 som anger användningen industri. I planområdets nordöstra hörn gäller stadsplanen 14-STR-93 och anger också användningen industri.

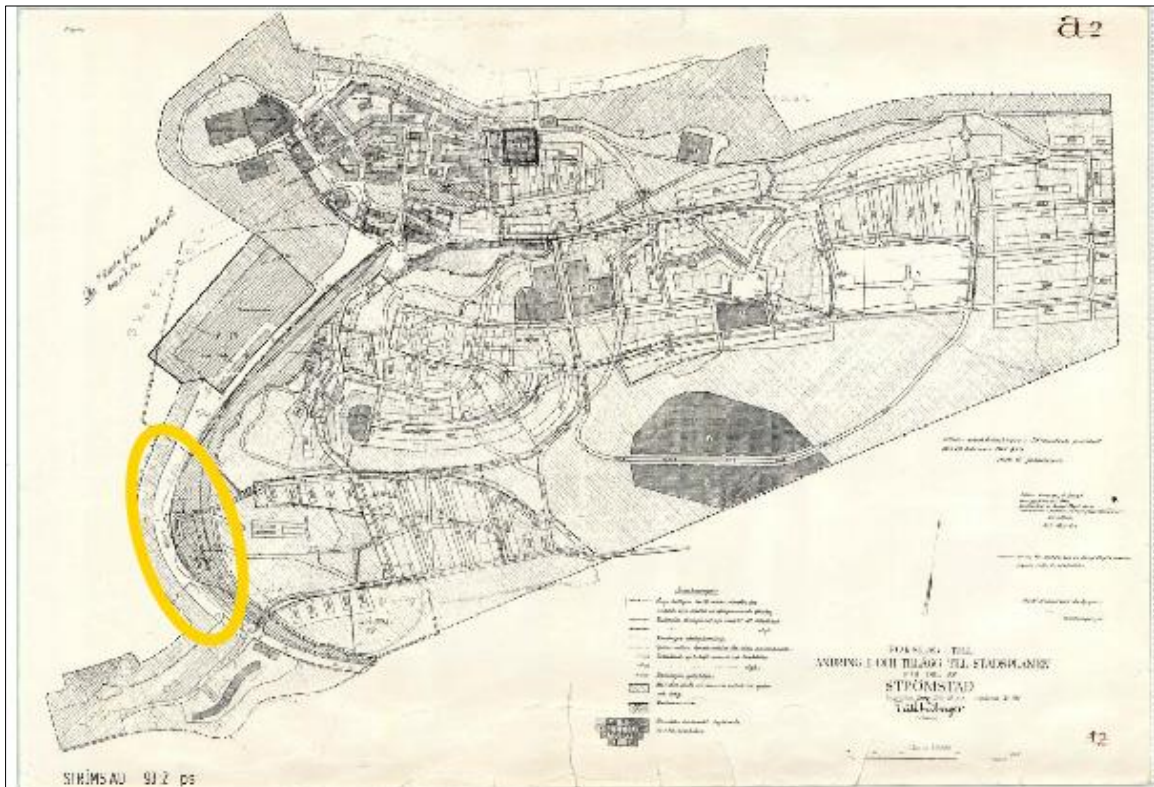




Stadsplan från 1966 (14-STR-49)



Tomtindelning från 1947 (1486K-523)



Stadsplan från 1942 (14-STR-93)

## **Planbesked**

Positivt planbesked lämnades 2015-08-03 till framtagande av en detaljplan som syftar till att bekräfta de verksamheter som finns på Sardinien 1 idag samt långsiktigt lösa parkeringssituationen. Därtill ämnades detaljplanen pröva möjligheten att medge tillfällig vistelse.

Det lämnades positivt besked för att inkludera sjöräddningsstationen i detaljplanen, i syfte att göra deras nuvarande tillfälliga bygglov permanent. Detta kommer inte att inkluderas i detaljplanen, utan hanteras istället i en annan detaljplan.

## **Behovsbedömning**

Under framtagandet av planprogrammet har Miljö- och byggförvaltningen genomfört en behovsbedömning för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB).

### *Sammanfattning av behovsbedömningen*

Detaljplaneområdet är redan ianspråktaget med befintliga verksamheter. Inga kända dokumenterade höga natur-, kultur- och friluftsvärden finns inom området. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en bekräftelse av befintliga verksamheter och möjliggöra för centrumändamål. Detaljplanen exploateringsgrad möjliggör ingen ny bebyggelse mer än mindre tilläggsbyggnader. Andelen tillgängliga parkeringsplatser inom planområdet begränsar även den befintliga byggnadens förutsättningar att ändras i sitt huvudsakliga ändamål till en användning som kräver fler parkeringsplatser. Några större förändringar från dess befintliga situation beräknas således inte ske på platsen. Detaljplanens innebörd uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

### *Ställningstagande*

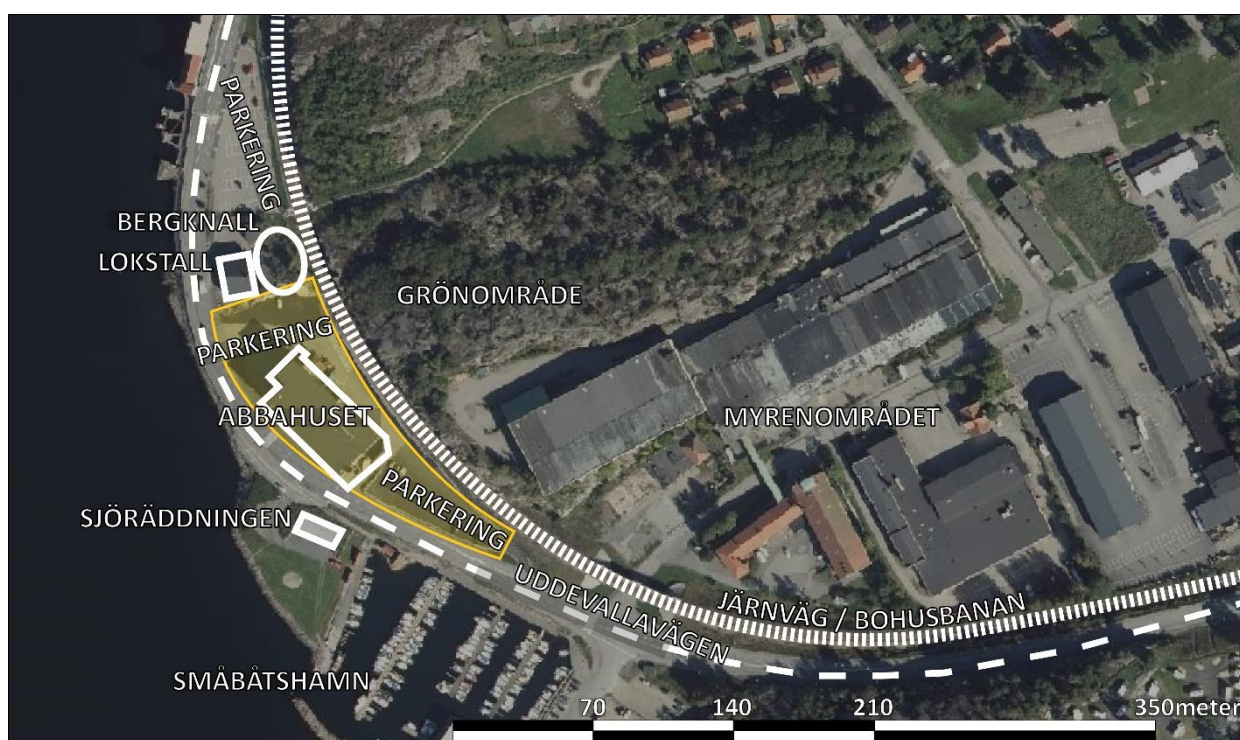
Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.



### 3. Planeringsförutsättningar

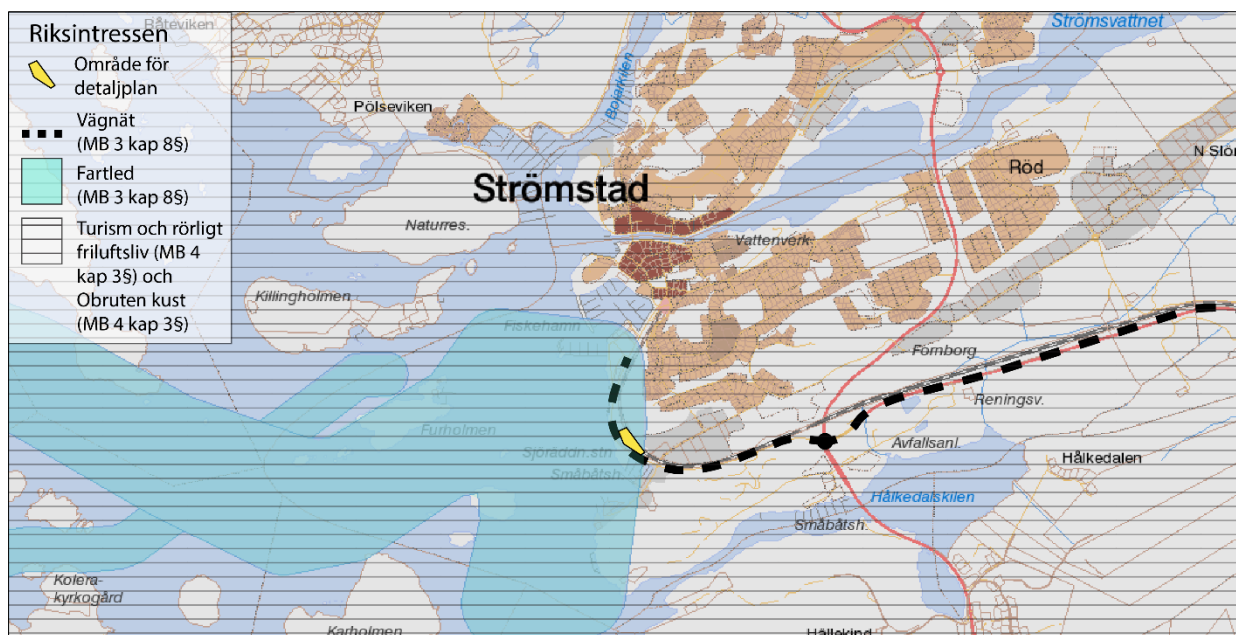
#### Beskrivning av området

Området består av en asfalterad parkeringsyta med en större byggnad kallad Abbahuset/Rosthuset. Närmast angränsande byggnad är ett tidigare lokstall rakt norr om fastigheten som nu används som konsthall. Öster om detaljplanen och järnvägen finns ett grönområde som endast är tillgängligt från öst- och norrgående riktning. Grönområdet står inte under regelbunden skötsel och är mindre tillgänglig för rekreation. Norr om grönområdet finns en gräsyta som kan användas för lek och rekreation. Mellan Abbahuset och havet passerar Uddevallavägen som utgör en infartsled till Strömstad från södergående riktning, där trafik kan komma ifrån E6 och väg 176. Byggnaden på fastigheten rymmer i dagsläget flera funktioner. Dessa är en vårdcentral, friskvård, flera kontor, lager och en massageverksamhet.



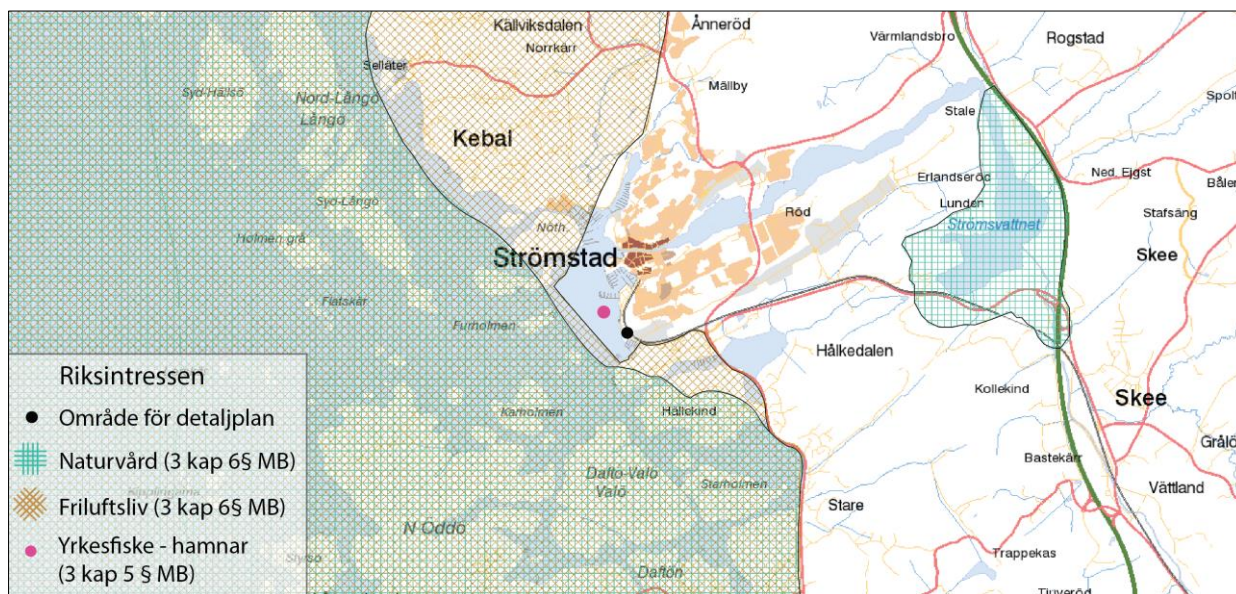
#### Riksintressen

Planområdet berörs direkt av fyra olika riksintressen, som illustreras på karta. Uddevallavägen utgör fram till färjeterminalen riksintresse för vägnät (MB 3kap 8§). Från färjeterminalen löper en buffertzona med riksintresse för farled (MB 3kap 8§) som överlappar området för detaljplanen. Planområdet ligger, precis som resten utav Strömstad tätort, inom riksintresse för obruten kust (kustområde och skärgård i Bohuslän enligt MB 4kap 3§) och turism och rörligt friluftsliv (Norra Bohuslän, orörda kuster, turism och friluftsliv enligt MB 4kap 2§).



Illustrationen visar detaljplanens läge i förhållande till direkt berörda riksintressen. Observera att riksintresse för obruten kust och riksintresse för turism och rörligt friluftsliv verkar över samma yta och illustreras gemensamt.

Andra riksintressen som ligger i närheten men som inte överlappar eller tangerar mot planområdet är riksintresse för friluftsliv (MB 3kap 6§), riksintresse för Naturvård (MB 3kap 6§) och riksintresse för Yrkesfiske och vattenbruk (MB 3kap 5§).



Riksintressen i detaljplanens närhet.

## Strandskydd

Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet ligger inom ett utökat strandskydd på 300 meter, men som i dagsläget är upphävt för dagens gällande detaljplan. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet automatiskt (7 kap. 18 § MB), vilket innebär att strandskyddet behöver upphävas för att detaljplanen ska kunna fylla sitt syfte.



## **Kommunikationer**

Fastigheten har goda resekommunikationer via bil. Det finns en busshållplats och färjeterminal endast 250 meter från Abbahuset. Strömstad tågstation och resten utav centrala Strömstad ligger ca 650 meter från Abbahuset. Inom ramen för det pågående planarbetet för Myrenområdet prövas möjligheterna att anordna en busshållplats vid korsningen Ringvägen/Trädgårdsgatan direkt söder om planområdet.

## **Mark och miljö**

På platsen har det tidigare funnits verksamheter som medför risk för markföroreningar. Huvudbyggnaden uppfördes ursprungligen 1949 som en konserverfabrik och det har även förekommit verksamheter som t.ex. filmmekanisk verkstad och produktion av läkemedel. I närheten av planområdet finns också kända markföroreningar inom kv. Rönnen i form av trikloretylen.

En miljöteknisk undersökning har utifrån detta tagits fram av Ramböll (daterad 2018-12-17). Inga halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats. En punkt överskred riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Med tanke på platsens historiska användning bedöms det som motiverat att massor som friläggs vid schaktning eller om/nybyggnation för att ta reda på om de kan återanvändas eller behöver transporteras iväg för omhändertagande. Detta har säkerställts med en bestämmelse på plankartan.

## **Geoteknik och risk för blocknedfall**

En geoteknisk utredning har tidigare utförts för hela kaj- och kustområdet från sjöräddningen i söder till färjeterminalen av Norconsult (daterad 2015-02-10) för en annan detaljplan. Den geotekniska utredningen visar att det finns ett område med otillfredsställande släntstabilitet längs Uddevallavägen väster om planområdet. All mark inom planområdet har tillfredsställande släntstabilitet. Enligt ett separat utlåtande från Norconsult (daterat 2019-05-10) kan inte eventuella skred påverka planområdet.

Undersökningar gjorda i samband med den miljötekniska utredningen har över lag visat att berg ligger nära markytan (under 1,0 meter) i planområdet. Förutsättningarna för grundläggning bedöms därmed som goda. Befintlig byggnad är grundlagd på berg.

Den befintliga bergsprängningen i planområdets norra del har bedömts som stabil i den bergtekniska utredningen som tagits fram till detaljplanen. Det lösa material som identifierats i den bergtekniska utredningen har rensats inför antagandet av detaljplanen.

## **Radon**

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

### **Teknisk försörjning**

Abbauset är anslutet till stadens tekniska försörjningssystem och inga förändringar sker i det avseendet.

### **Risker och störningar**

Planområdet ligger i direkt anslutning till två riskkällor – Uddevallavägen, som är transportled för farligt gods, och järnvägen. Riskfrågorna har studerats i en särskilt riskutredning som redovisas i kapitel 4.

## 4. Planförslag

### Bebyggelse

Detaljplanen medger användningen Centrum genom beteckningen C<sub>1</sub>, som begränsas genom att ej tillåta livsmedelshandel eller hotell. Användningsbestämmelsen Centrum möjliggör för en flexibilitet i användningen som anses lämplig med tanke på kringliggande utveckling som sker och fastighetens närhet till centrala Strömstad.

### Utformning av bebyggelse

Detaljplanen bekräftar den befintliga byggnad som finns inom planområdesgränsen, kallad Abbahuset. Någon ny bebyggelse är inte tänkt att tillkomma i nuläget. I planförslaget medges en exploateringsgrad på 40 % av fastighetsarean, i praktiken cirka 2600 kvadratmeter efter planens genomförande. Abbahuset i sig själv har en byggnadsarea på cirka 1490 kvadratmeter.

Bestämmelsen om maximal nockhöjd på 23 meter över nollplanet begränsar byggnadens möjlighet att expandera i höjd. Detta motiveras med att Abbahuset inte ska påverka stadens silhuett sett från havet. De båda planbestämmelserna om maximal nockhöjd och byggnadsarea förhindrar att byggnadens verksamheter inte kan mätta sitt parkeringsbehov inom detaljplanens gränser.

Prickad mark är utplaceras på de ytor som inte anses lämpliga att bebyggas, för att förhindra framtida bebyggelse inom riskzon från järnvägen Bohusbanan och Uddevallavägen.

### Gatunät och trafik

Längs med plangränsens östra del har en planbestämmelse om skydd placerats, i syfte att skydda parkerade fordon från lackskador från passerande tåg på järnvägen. På den prickade marken i östra delen av planområdet, närmst järnvägen, är parkering inte tillåten.

På de två lägen där utfart inte är tillåten har planbestämmelsen ”körbar utfart från fastigheten är inte tillåten” placerats för att bekräfta detta, i syfte att öka trafiksäkerheten till och från planområdet. Skydd mot påkörning och vätskeläckage ska uppföras längs Uddevallavägen för att skydda Abbahuset från olyckor med farligt godstransporter på vägen.

### Parkering

Inom planområdet finns i dagsläget tillräckligt med parkeringsplatser för byggnadens befintliga användning med fullt utnyttjande enligt kommunens gällande parkeringsnorm.

I det fall byggnadens huvudsakliga ändamål kommer att ändras ska antalet tillgängliga parkeringsplatser anpassas därefter utifrån vid tillfället aktuell parkeringsnorm för Strömstads kommun. Detta innebär att verksamheter som kräver fler parkeringsplatser än vad som finns tillgängliga inom detaljplanens område, kommer att begränsas i sin ytmässiga omfattning i byggnaden eller tillgodoses med parkeringsplatser utanför detaljplanens område.

## Tillgänglighet

Gatustrukturen inom detaljplanens område kommer inte att ändras och tillgängligheten inom området kommer inte att påverkas. Detaljplanens område ligger i närheten av centrala Strömstad, mellan färjeterminalen och Myrenområdet. Detaljplanen ligger i dagsläget ungefär 250 meter från närmsta busshållplats, belägen norr om detaljplanen framför färjeterminalen. I samband med utvecklingen av Myrenområdet kommer det byggas en rondell och en ny busshållplats i direkt anslutning söder om detaljplanen för Sardinien, i bussens norrgående riktning. I södergående riktning kommer en busshållplats att anläggas rakt öster om detaljplanen, vilket innebär framför Abbahuset.

## Rekreation och natur

Detaljplanen medför inga permanenta boendeförhållanden och rekreation eller lek anses inte nödvändigt inom planområdet. Inga befintliga lek- och rekreativmöjligheter kommer att påverkas av detaljplanen.

Det finns en mindre del berg inom detaljplanens område. Bergknallen fyller ingen funktion för varken natur eller rekreation och detaljplanen möjliggör för bortsprängning av denna del.



*Illustration som visar den del av bergknallen som hamnar innanför planområdesgränsen och utgör detaljplanens enda befintliga naturmark.*



*Bergknallen sedd i norrgående riktning och lokstallet till vänster. Abbahuset ligger bakom till vänster.*

## Riksintressen

Riksintressena bedöms inte komma att påverkas av detaljplanen eftersom marken i området redan är ianspråktagen.

## Strandskydd

Strandskyddet syftar som tidigare presenterats till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet ligger inom ett utökat strandskydd på 300 meter, men som i dagsläget är upphävt för dagens gällande detaljplan. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet automatiskt (7 kap. 18 § MB), vilket innebär att strandskyddet behöver upphävas för att detaljplanen ska kunna fylla sitt syfte.

I en detaljplan kan kommunen med en administrativ planbestämmelse besluta att upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset (7 kap. MB). Strandskyddet föreslås i denna detaljplan upphävas inom hela planområdet. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl som redovisas i 7 kap. 18c § Miljöbalken. Det skäl som åberopas för ett upphävande av strandskyddet för denna detaljplan är:

18c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,**
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,**

Som motivering till upphävande av strandskydd inom planområdet anses området redan ha tagits i anspråk genom byggnation. Detaljplanen ämnar bekräfta de verksamheter som finns där idag. Planområdet väl avskilt från strandlinjen via en väg som utgör riksintresse för vägnät. Detaljplanen anses därmed inte förändra allmänhetens tillgång till strandområden och livsvillkoren för djur- och växtliv på både land och i vatten.

## Teknisk försörjning av området

Abbauset är anslutet till stadens tekniska försörjningssystem så som vatten och avlopp, el och telefon, värme och avfallshantering. Inga förändringar sker i avseendet från det befintliga.

## Risker och störningar

Eftersom både Uddevallavägen och Bohusbanan är transportled för farligt gods har en riskanalys tagits fram. Risknivåerna i utredningen är beräknad utifrån en maximal exploateringsgrad på cirka 10 000 m<sup>2</sup> bruttoarea, vilket motsvarar de fyra våningar byggnation som ryms inom den tillåtna höjden gånger den tillåtna byggnadsarean.

Riskenivåerna har beräknats för transporter av farligt gods på Bohusbanan och Uddevallavägen. Risker för urspårning har beräknats för Bohusbanan.



På Bohusbanan transporteras idag inget gods på den aktuella sträckan. Utifrån en antagen framtida godstransport av ett tåg om dagen har det beräknats att riskerna orsakade av de antagna transportererna med farligt gods är mycket låga.

Urspårningsrisken inom området berör ett område upp till 15 meter från spårmittpunkt då tåg hastigheten är reglerat till maximalt 40 km/h. Inom dessa 15 meter förekommer ett fåtal parkeringsplatser och inga fler kommer att tillåtas. Riskerna bedöms vara sådana att det bör övervägas vilka rimliga skyddsåtgärder som kan vidtas.

Transporterna av farligt gods på Uddevallavägen leder också till risknivåer som föranleder att rimliga skyddsåtgärder bör genomföras.

Följande åtgärder har säkerställts i detaljplanen:

- De parkeringsplatser som ligger helt inom 15 meter från spårmittpunkt ges inte planstöd och marken regleras med egenskapsbestämmelsen ”parkering ej tillåten”
- En egenskapsbestämmelse (m1) reglerar att byggnaders fasader i planområdet som är riktade mot Uddevallavägen ska uppföras i obrännbart material. Den befintliga byggnaden är redan utformad med fasad i obrännbart material.
- En egenskapsbestämmelse (m2) reglerar att friskluftsintag ska vara placerade i skyddat läge i förhållande till Uddevallavägen, alternativt ska friskluftsintaget vara avstängningsbart.
- En egenskapsbestämmelse inom den allmänna platsmarken reglerar uppförandet av skydd mot påkörning och vätskeläckage mellan Sardinien 1 och Uddevallavägen för att förhindra påkörning med transportfordon med farligt gods.

Med ovanstående åtgärder genomförda bedöms riskerna i planområdet vara tolerabla enligt de tillämpade kriterierna. Samtliga åtgärder har utförts inför detaljplanens antagande.

### **Dagvattenhantering**

Sardinien 1 är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet från fastigheten leds för närvarande till hamnbassängen på andra sidan Uddevallavägen utan att passera några betydande reningssteg. Recipienten för dagvattnet är vattenförekomsten Strömstadsfjorden, som har måttlig ekologisk status och som ej uppnår god kemisk status.

Planområdets läge nära havet innebär att även stora nederbördsmängder i form av 100-årsregn eller mer kan avledas till recipient. Höjdsättningen i området är sådant att vattnet i området naturligt rinner till dagvattenbrunnar. Dessa bör endast svämma över om väderleken gör att havet ligger på vid utloppsledningen, och om detta sker återkommande i framtiden vid ett förändrat klimat kan det hanteras inom ramen för det kommunala dagvattenansvaret.

En liten del av planområdet är beläget under +3,3 meter ovanför nollplanet, vilket är den högsta rekommenderade säkerhetsnivån för översvämningsfri mark med hänsyn till eventuella framtida klimatförändringar. Ingen kvartersmark ligger under +3,3 meter utan det är enbart Uddevallavägen som berörs av dessa höjder. Detaljplanen innebär inga hinder för att höjda Uddevallavägen på den aktuella sträckan (vilket skulle innebära en höjning på upp till 1,1 meter), vilket är möjligt sett till befintlig byggnads läge.

Om en översvämning skulle inträffa är det möjligt att utrymma fastigheten via en gångpassage över järnvägen nordost om planområdet. Denna väg, som ligger helt över +3,3 meter över nollplanet, har markerats på kartan nedanför.



Eftersom i princip hela planområdet redan är hårdgjort är verktygen för att förbättra reningsgraden med planbestämmelser begränsade. Reningsgraden kan förbättras genom att filterkassetter sätts in i brunnarna som samlar upp dagvatten från fastighetens parkering, vilket tillgodoses genom miljö- och hälsoskyddsavdelningens återkommande tillsyn.

### **Buller**

Planområdet är beläget mellan två bullerkällor, Uddevallavägen och Bohusbanan. Eftersom antalet passager på Bohusbanan per dag är få antas den största källan till buller vara Uddevallavägen. Det finns inga riktvärden för buller att förhålla sig till för kontor i detaljplaneskedet, men Boverkets Byggregler (BBR) har riktvärden för inomhusmiljöer som måste gå att uppfylla i bygglovskedet. Det bedöms inte finnas några svårigheter i att klara dessa riktvärden med tillräckliga tekniska åtgärder, då kontor erfarenhetsmässigt kunnat klara dessa riktvärden i långt mer bullerutsatta miljöer ur ett nationellt perspektiv.

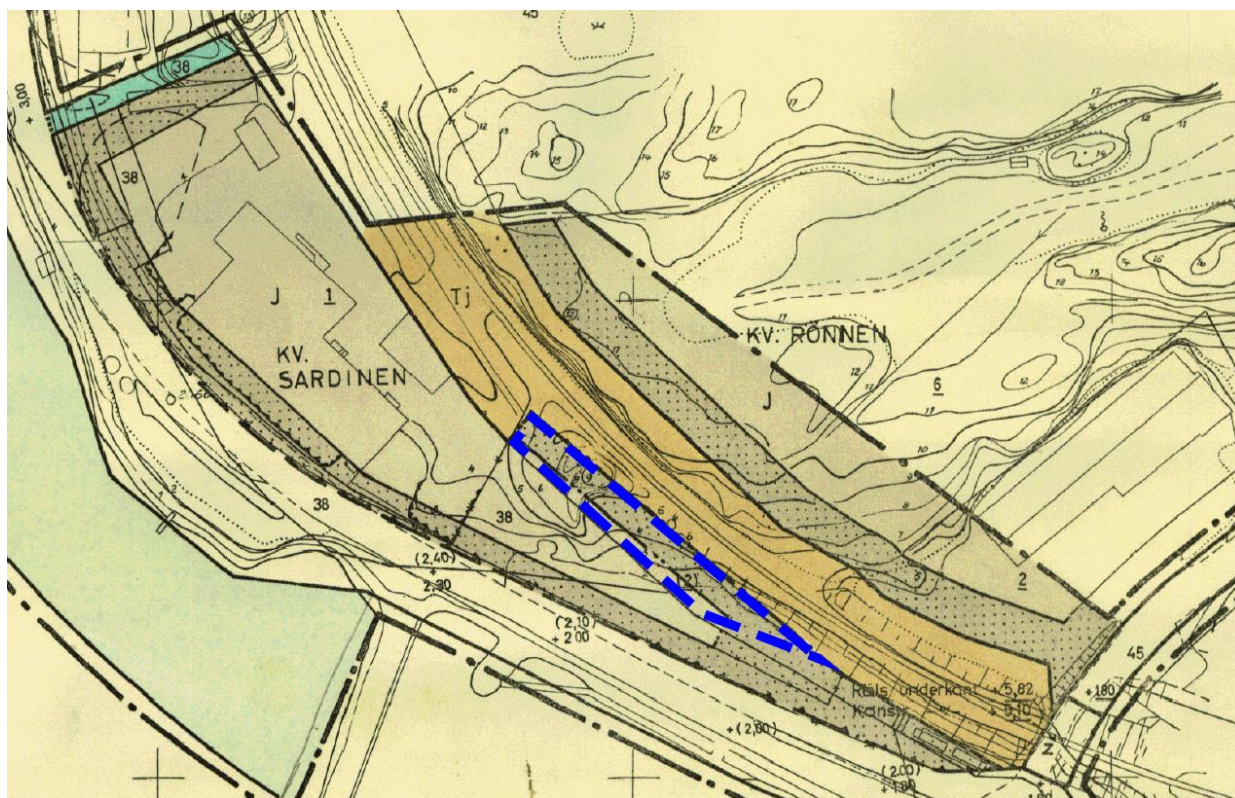
## 5. Konsekvensbeskrivning

### Vid genomförande

Detaljplanen möjliggör för en bekräftelse av de verksamheter som bedrivs idag samt en i övrigt flexibel användning inför framtida utveckling.

Detaljplanen säkerställer även en ökad säkerhet inom området i form av skydd mot lackskador på uppförda fordon mellan järnväg och Abbahuset, utfartsförbud mot Uddevallavägen på grund av dålig sikt och förbud mot att upplåta bebyggelse inom riskavstånd mot järnväg och Uddevallavägen.

Genom att begränsa den befintliga byggnadens möjlighet att expandera i byggnadsarea och höjd säkerställs att byggnadens befintliga verksamheter kan mätta sitt parkeringsbehov inom detaljplanens område. Upphörandet av fastighetsindelningen medför en möjlighet för de båda fastigheterna att regleras och arrende för parkering är därefter inte nödvändigt.



*Del av Strömstad 4:17 som är reglerad för industriändamål i gällande detaljplan*

Planförslaget innebär att användningen av den mark som Trafikverket äger inom området ändras från industri till centrum, ej livsmedel eller hotell. Vare sig gällande plan eller aktuellt planförslag medger att den berörda delen av Strömstad 4:17 får användas för järnvägsändamål.

Under planprocessen har Trafikverket inte preciserat hur den aktuella marken kan behövas för utveckling av järnvägen utan har endast hänvisat till ett allmänt behov. I avsaknad av en sådan precisering anser kommunen att det inte finns grund för att planlägga marken för järnvägsändamål.

### **Vid icke genomförande**

De befintliga verksamheterna inom detaljplanens område och Abbahusets byggnadshöjd förblir planstridiga. Platsen förblir utpekad lämpligt för industriändamål samt tillhörande bostäder för tillsyn och bevakning av industrianläggning. Verksamheterna förblir beroende av arrenderad mark för parkering.

### **Miljömål, miljö kvalitetsnormer**

Eftersom planområdet redan är ianspråktaget med en verksamhet som är i ungefärlig linje med vad som medges i planförslaget bedöms det inte medföra någon betydande påverkan på gällande miljömål och miljö kvalitetsnormer. Genom att sätta in filterkassetter i områdets dagvattenbrunnar kan miljö kvalitetsnormen för vatten stärkas.

## 6. Genomförande

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för Sardininen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Detaljplaneprocessen är av standardförfarande. Granskning beräknas ske i januari 2019 och antagande under den första halvan av året

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Markägarna har under genomförandetiden en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Allmän platsmark är utpekad med användningen VÄG i detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### *Ansvarsfördelning*

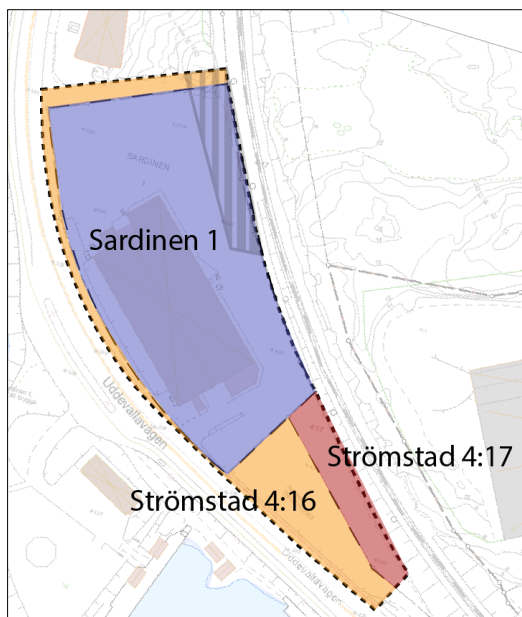
Området är redan utbyggt och anslutet till stadens tekniska försörjningssystem, det finns därför inget behov av att redogöra för en ansvarsfördelning utöver kommande fastighetsreglering som redogörs under avsnittet för fastighetsrättsliga frågor.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetskonsekvenser*

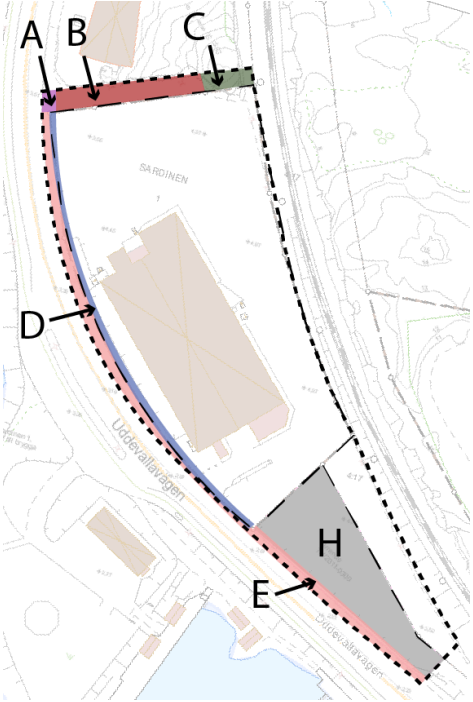
I planområdet ingår delar den kommunalt ägda fastigheten Strömstad 4:16, delar av den statligt ägda (Trafikverket/Jernhusen Fastigheter AB) fastigheten Strömstad 4:17 och Sardininen 1 (Frykvalla förvaltning AB).

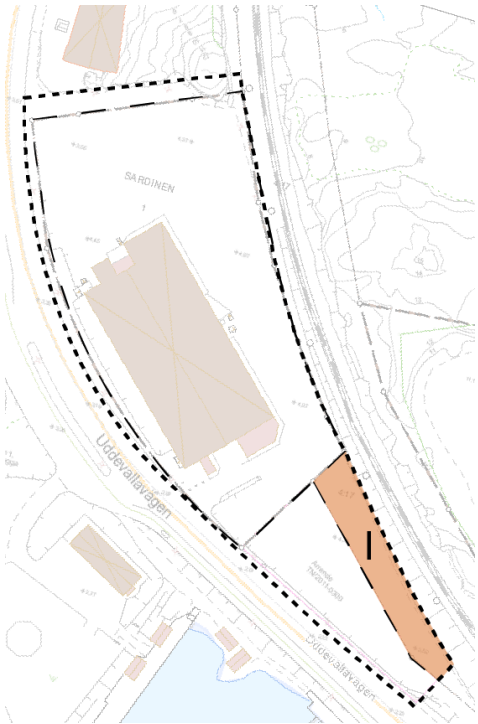
Den äldsta detaljplanen (14-STR-93) från 1942 medger användningen trafikområde och utgör en begränsad del av den nordöstra delen av planområdet (områdena C, D och H). Tomtindelningen (1486K-523) år 1947 omfattar det område som i denna plan var reglerat som industri. Den senaste detaljplanen (stadsplan 14-STR-49) antogs 1966 och utgör majoriteten av planområdet och medger likt tidigare gällande plan huvudsakligen industri, men även grönområde inom en mindre remsa i den norra delen av planområdet.



Existerande fastigheter inom planområdet. Inom streckat område gäller i dagsläget detaljplanen (14-STR-93) från 1942 och i resterande del inom planområdet gäller detaljplanen (14-STR-49) från 1966.

Registerenhet	Konsekvenser	Kartskiss och förtydliganden
<p><b>Sardinen 1</b> Ägs av Frykvalla Förvaltning AB</p>	<p>Ändrad användning av befintlig mark inom fastighetsgränsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Område D ändras från "Industri, samt bostäder för tillsyn av industriverksamhet" till "Väg".</li> <li>Område F ändras från "Industri" till "Centrum, ej livsmedelshandel eller hotell".</li> <li>Område G ändras från "trafikändamål, handel, industri eller jämförliga ändamål. samt bostäder för tillsyn av industriverksamhet" till Centrum, ej livsmedelshandel eller hotell".</li> </ul> <p>Fastighetsreglering vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Område B, C, H och I tillförs fastigheten.</li> <li>Område D överförs till Strömstad 4:16</li> </ul>	<p>Förtydliganden av områden</p> <p>B: röd (197,7 m<sup>2</sup>)  C: mörkgrön (50,3 m<sup>2</sup>)  D: blå (118,3 m<sup>2</sup>)  F: ljusgrön (5742,6 m<sup>2</sup>)  G: gul (486,4 m<sup>2</sup>)  H: grå (746,1 m<sup>2</sup>)</p>

	<p>Ändrad användning och utformning av mark med mera inom fastigheten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Höjd från 10,8 meter till 23 meter ovan nollplan.</li> <li>• Exploateringsgrad från 2/3 av fastigheten till 1720 kvm.</li> <li>• Bestämmelser om riskhantering införs</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gällande tomtindelning upphävs</li> </ul>	<p>I: orange (432,0 m<sup>2</sup>)</p> <p>Fastigheten omfattas i dagsläget av område D, F och G.</p>
<p><b>Strömstad 4:16</b> Ägs av Strömstad kommun</p>	<p>Ändrad användning av befintlig mark inom fastighetsgränsen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Område A ändras från "allmän plats, park" till "Väg".</li> <li>• Område B ändras från "allmän plats, park" till "Centrum, ej livsmedelshandel eller hotell".</li> <li>• Område C ändras från "trafikändamål, handel, industri eller jämförliga ändamål, samt bostäder för tillsyn av industriverksamhet" till Centrum, ej livsmedel eller hotell".</li> <li>• Område E ändras från "industri, samt bostäder för tillsyn av industriverksamhet" till "Väg". En bestämmelse om att skydd mot påkörning och vätskeläckage ska uppföras införs.</li> <li>• Område H ändras från "Industri, samt bostäder för tillsyn av industriverksamhet" till "Centrum, ej livsmedelshandel eller hotell".</li> </ul>	 <p>Förtydliganden av områden</p> <p>A: lila (16,2 m<sup>2</sup>)  B: röd (197,7 m<sup>2</sup>)  C: mörkgrön (50,3 m<sup>2</sup>)  D: blå (118,3 m<sup>2</sup>)  E: rosa (256,1 m<sup>2</sup>)  H: grå (746,1 m<sup>2</sup>)</p> <p>Inom plangränsen fastigheten i dagsläget av områdena A, B, C, E och H.</p>

	<p>Fastighetsreglering vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Område D tillförs fastigheten.</li> <li>• Område B, C och H överförs till Sardininen 1.</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gällande tomtindelning upphävs</li> </ul>	
<p><b>Strömstad 4:17</b> Ägs av Trafikverket/ Jernhusen Fastigheter AB</p>	<p>Ändrad användning av befintlig mark inom fastighetsgränsen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Område I ändras från ”Industri, samt bostäder för tillsyn av industriverksamhet” till ”Centrum, ej livsmedelshandel eller hotell”.</li> <li>• Bestämmelser om riskhantering införs</li> </ul> <p>Fastighetsreglering vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Område I bör överföras till Sardininen 1 för att få en ändamålsenlig användning av planområdet</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gällande tomtindelning upphävs</li> </ul>	 <p>Förtydliganden av områden I: orange (432,0 m<sup>2</sup>)</p> <p>Inom plangränsen omfattas fastigheten i dagsläget av område I.</p>

Efter genomförandet av detaljplanen kommer Sardininen 1 att bestå av en fastighet reglerad med användningen C1 (befintlig fastighet inom områdena G och F, samt tillförandet av områdena B, C, H och I). Fastigheten Strömstad 4:16 består efter genomförandet av mark som är reglerat som allmän plats (befintlig fastighet E och tillförandet av området D).



### ***Ekonomiska konsekvenser vid fastighetsreglering eller arrendeavtal***

En överenskommelse om ekonomisk ersättning för fastighetsregleringen förväntas träffas mellan Strömstads kommun och ägaren av Sardin 1 innan detaljplanens antagande.

En överenskommelse kan träffas mellan Trafikverket och ägaren av Sardin 1 på motsvarande sätt avseende område I. Om en överenskommelse inte träffas kan någon av parterna initiera en tvångsmässig fastighetsreglering. I detta fall ansvarar Lantmäteriet för bedömningen av om en reglering bör genomföras och för vilken ekonomisk ersättning som i så fall ska utgå.

### ***Avslutande av arrende***

Vid eller innan fastighetsregleringen mellan Strömstad 4:16 och Sardin 1 förväntas en separat överenskommelse träffas avseende avslutandet av arrendet TN/2011-0300.

### **Ekonomiska frågor**

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser utöver vad som anges under det fastighetsrättsliga avsnittet ovan.

### **Administrativa frågor**

#### ***Handläggning***

Planen avses antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen har påbörjats efter den 31 december 2014 och växlades över från standardförfarande till utökat förfarande efter samrådet.

#### ***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***

Inför antagandet har detaljplanen reviderats:

- Riskutredningen har kompletterats med en studie av hur trafikolyckor på Uddevallavägen kan påverka Sardin 1. I studien rekommenderas ett skydd mot påkörning och vätskeläckage mellan Uddevallavägen och Sardin 1.
- En bestämmelse om att skydd mot påkörning och vätskeläckage ska uppföras har införts på plankartan.
- En bestämmelse om att utrymning ska vara möjlig både åt väster såväl som öster har införts på plankartan.
- En bestämmelse om att massor ska provtas innan de återanvänds har införts på plankartan.
- Möjligheterna till användningen hotell har tagits bort från planförslaget.

- Den geotekniska utredningen har kompletterats med ett utlåtande om risken för skred inom planområdet. Denna information har tillförts i avsnittet om geoteknik i planbeskrivningen.
- Lösa block har rensats bort. Information om detta har tillförts i avsnittet om geoteknik i planbeskrivningen.
- De riskreducerande åtgärder som rekommenderas i riskutredningen har genomförts, vilket har kommenterats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har reviderats med en beskrivning av hur området kan utrymmas vid översvämning.

Miljö- och byggförvaltningen  
Upprättad 2019-02-05  
Reviderad 2020-01-14

Jimmy Magnusson  
Planeringsarkitekt