



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN/2019-451
PBL 2010:900
BFS 2014:5 – DPB 1

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Strömstad 4:16 (Vattentornsberget)



Samrådshandling

Upprättad 2023-10-27

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förtäta ett område i centrala Strömstad med bostäder i rad- eller parhus och friliggande hus. Tomterna i förslaget ska vara små och vara anpassade till befintlig terräng. Befintlig hållmark ska till stor del bevaras och allmänhetens tillgänglighet till kringliggande naturområden ska säkerställas.

De föreslagna bostäderna består en grupp parhus och småhus på tio enheter och av fyra småhustomter. Bebyggelsen i förslaget har placerats inom de flackare delarna av planområdet för att ta hänsyn till den befintliga terrängen. I de yttre delarna av det övre bebyggelseområdet har möjligheterna till ingrepp i marken begränsats för att säkerställa anpassningen till terrängen. I områdets inre del tillåts mer omfattande markåtgärder för att medge en tydlig gårds- och gatumiljö. De fyra småhustomterna i området har försetts med bestämmelser som liknar de som gäller för det befintliga småhusområdet som angränsar till planområdet.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd tillkommer en samrådsredogörelse med svar på inkomna synpunkter. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta (redovisad med plankartan)
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar:

- Bergteknisk utredning, upprättad av Bergab, daterad 2021-01-28
- Naturvärdesinventering och kartering av livsmiljöer för sandödlor och hasselsnok, upprättad av Enviroplaning, daterad 2020-06-30
- Trafikbullerutredning, upprättad av Norconsult, daterad 2021-12-20
- VA- och dagvattenutredning, upprättad av Sweco, daterad 2023-10-31



Innehållsförteckning

1. Inledning	2
Detaljplanens syfte	2
Detaljplanens huvuddrag	2
Läge och areal	3
Markägare	3
2. Kommunal ställningstaganden	4
Bostadsförsörjningsplan	4
Översiktsplan	4
Fördjupad översiktsplan	4
Gällande detaljplaner	5
Planbesked	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5
3. Planeringsförutsättningar	6
Naturmiljö	7
Riksintressen	8
Bebyggelse	8
Kulturmiljö och fornlämningar	9
Rekreation och friluftsliv	9
Service	9
Kommunikationer	10
Mark, miljö och geoteknik	10
Teknisk försörjning	10
Risker och störningar	11
4. Planförslag	12
Bebyggelse	12
Utformning av bebyggelse	13
Natur	14
Gatunät och trafik	15
Tillgänglighet	15
Rekreation	15
Parkering	15
Avfall	16
Vatten, avlopp och dagvatten	17
Värme	18
El, tele och fiber	18
5. Konsekvensbeskrivning	19
Hållbar utveckling	19
Miljömål	19
Artskydd	20
Miljö kvalitetsnormer	20
Trafikalstring	21
Buller	21
Landskapsbild	22
Utsikt	23
6. Genomförande	25

Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor och utredningar	28
Ekonomiska frågor	29
Administrativa frågor	29

Samrådshandling

Detaljplan för del av Strömstad 4:16

Vattentornsberget

Planbeskrivning

1. Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta ett område i centrala Strömstad med bostäder i rad- eller parhus och friliggande hus. Tomterna i förslaget ska vara små och vara anpassade till befintlig terräng. Befintlig hållmark ska till stor del bevaras och allmänhetens tillgänglighet till kringliggande naturområden ska säkerställas.

Detaljplanens huvuddrag

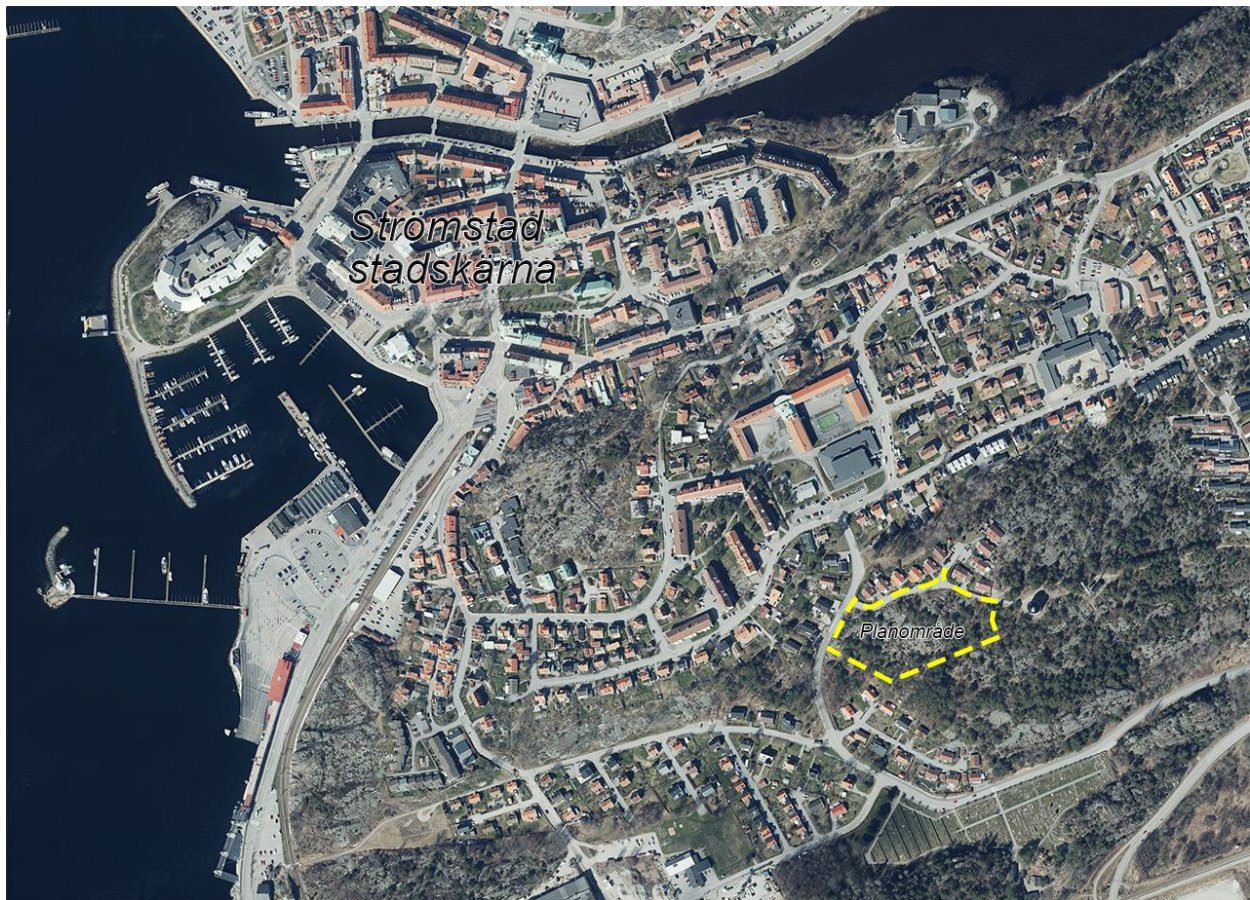
De föreslagna bostäderna består en grupp parhus och småhus på tio enheter och av fyra småhustomter. Byggrätterna och tomterna i förslaget är små för att uppnå den önskade tätheten.

Bebyggelsen i förslaget har placerats inom de flackare delarna av planområdet för att ta hänsyn till den befintliga terrängen. I de yttre delarna av det övre bebyggelseområdet har möjligheterna till ingrepp i marken begränsats för att säkerställa anpassningen till terrängen. I områdets inre del tillåts mer omfattande markåtgärder för att medge en tydlig gårds- och gatumiljö.

De fyra småhustomterna i området har försetts med bestämmelser som liknar de som gäller för det befintliga småhusområdet som angränsar till planområdet.

Bebyggelsen i förslaget har gemensamma infarter inom kvartersmark. Denna utformning har valts eftersom den medger en tätare och mer gårdsliknande utformning av bostadsmiljön.

Läge och areal



Planområdet är beläget på Vattentornsberget i Strömstad tätort cirka 500 meter sydost om stadskärnan. Det avgränsas i väster och norr av Södra Linnégatan och Tornstigen och befintliga småhusområden och i söder och öster av natur. Planområdet har en sammanlagd area på cirka 1,4 hektar.

Markägare

Marken i planområdet ägs av Strömstads kommun.

2. Kommunala ställningstaganden

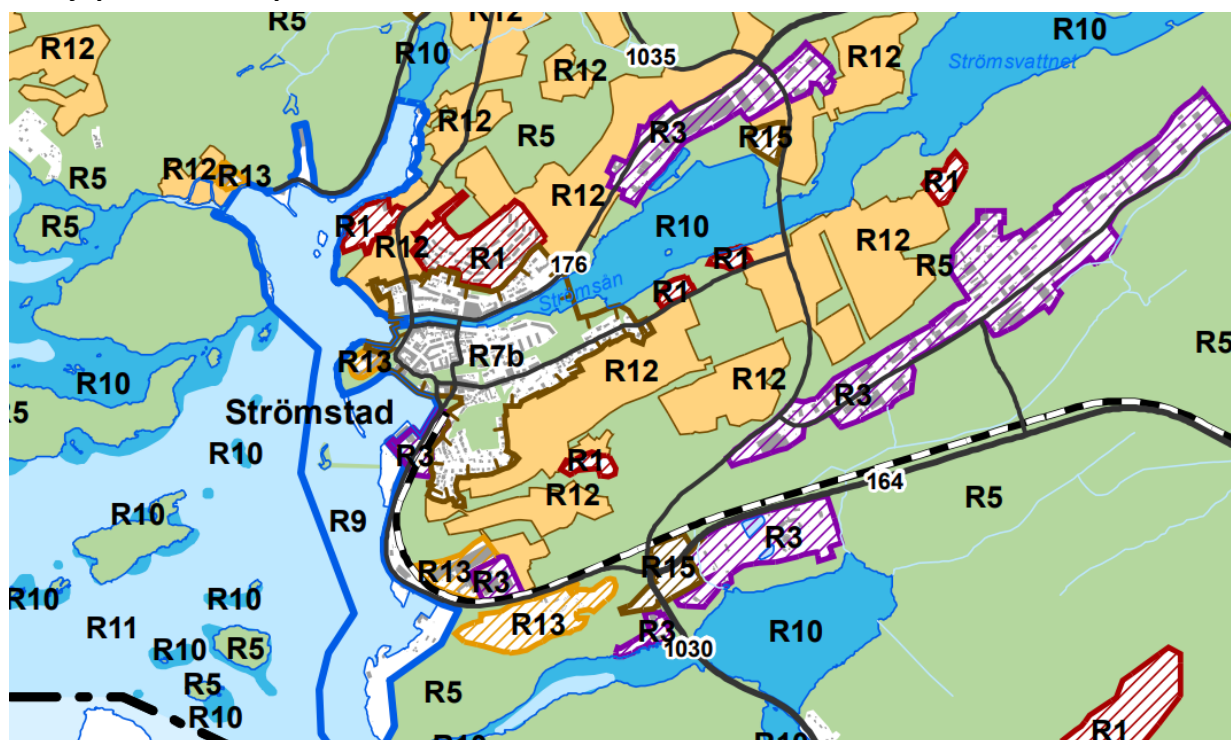
Bostadsförsörjningsplan

I kommunens bostadsförsörjningsplan pekas Vattentornsberget ut som ett av tre framtida bostadsprojekt som bör prioriteras. Enligt bostadsförsörjningsplanen bedöms cirka 15 friliggande villor kunna rymmas inom förslaget.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, anges området likt så gott som hela staden med rekommendationen RC (utveckling av centralorten Strömstad). All ny bebyggelse i området ska enligt rekommendationen prövas med detaljplan. Översiktsplanen ger inte något uttalat stöd för specifika lokaliseringar inom utvecklingsområdet. Planförslaget avviker i och med det från översiktsplanen, men avvikelserna är acceptabla på grund av det fördjupade arbetet som har gjorts inom ramen för den fördjupade översiktsplanen (se nedan).

Fördjupad översiktsplan



Utsnitt ur FÖP Strömstad-Skee. Vattentornsberget är markerat med beteckningen R1.

Ett förslag till fördjupad översiktsplan har tagits fram för Strömstad tätort och Skee. Förslaget var utsänt för utställning under sommaren 2020 men har ännu inte antagits av kommunen. I förslaget är Vattentornsberget utpekade som ett rekommenderat utbyggnadsområde för bostäder. Enligt förslaget ska tillkommande byggnader ansluta i höjd till befintlig bebyggelse och till varandra avseende utblickar mot havet och skärgården. Bergets form ska bibehållas och stora uppfyllnader ska undvikas.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av en gällande detaljplan som vann laga kraft 1990-07-27. I den gällande detaljplanen är området reglerat som naturmark.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-25 § 131 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för planområdet för bebyggelse av bostäder med inriktning på par-, kedje- och radhus samt tomter för friliggande bostäder.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan för planen. Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Motivet till bedömningen är att planområdet har begränsats utifrån de dokumenterade naturvärden som har identifierats i området. Två delområden har i ett tidigt skede tagits bort då de dels innehar värden som kan röjas fram genom naturvårdhöjande insatser och dels utgör miljöer som kan gynna sandödla och hasselsnok. Områdets påverkan på landskapsbilden bedöms bli begränsat. Platsen ligger inom staden och kommer att utgöra ett naturligt komplement till den befintliga bebyggelsen. Avståndet till havet är relativt långt och synligheten kommer att begränsas av befintlig vegetation vilket gör att påverkan blir marginell.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

3. Planeringsförutsättningar

Vattentornsberget är ett av de berg i staden som är bebyggt med bostäder. Berget är också en del av stadens karaktär med utblickar mot havet västerut ända ut mot Koster. Från Södra Linnégatan leder gatan Tornstigen upp på berget, förbi vattentornet och vidare österut till telemasten. Längs den norra sidan av Tornstigen ligger befintliga villatomter. Området som planförslaget omfattar ligger på motsatt sida om bebyggelsen söder om Tornstigen.



Sammansättning av drönarbilder över planområdet med planområdesgränsen markerat i gult

Naturmiljö



Vy mot Strömstadfjorden från planområdet

Naturen i området består av kuperad hållmark med ljung, lavar och blandskog. Skogen består till största delen av tall med enstaka rönnar, enar, björkar och fågelbär. Hållmarken sluttar mot väst med en höjdskillnad på cirka 16 meter. I den östra delen av planområdet är berget flackare med en tydlig plata.

Vattentornsberget som helhet ligger inom en av de större sammanhängande livsmiljöerna för sandödlor i tätorten. Det kan också inte uteslutas att denna livsmiljö även används av hasselsnok. Både sandödlor och hasselsnok är skyddade arter enligt artskyddsförordningen.

Ingen del av planområdet har pekats ut som lämplig miljö för sandödlor och hasselsnok. Tre lämpliga miljöer för hasselsnok och en lämplig miljö för sandödlor har identifierats i närheten av planområdet. Söder om planområdet finns ett område som kan bli lämpligt för arterna med röjning av träd för att släppa in mer ljus.

Sandödlor och hasselsnok rör sig mellan lämpliga livsmiljöer med en relativt låg spridningshastighet. Arterna kan även röra sig i planområdet men i så fall utan att nå nya lämpliga livsmiljöer.



Vy mot Tornstigen från planområdet

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken samt riksintresseområde för obruten kust enligt 4 kap- 3 § miljöbalken. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och påverkar därmed inte planförslaget.

Bebyggelse

Det finns befintlig bebyggelse på planområdets norra sida utmed Tornstigen. Bebyggelsen består av åtta småhus och tre parhus i en till två våningar med träpanel och tegelröda sadeltak. Vissa av husen är utförda i suterräng. Tomterna i området är små med en storlek på cirka 500–650 m² för småhusen och 150–300 m² för parhusen.

Väster om planområdet längs Södra Linnégatan finns mer småhusbebyggelse. Tomterna längs Södra Linnégatan är över lag större med en areal på runt 1200 m². Alla de fyra husen som ligger närmast planområdet har fasad av rött tegel och sadeltak med svarta takpannor. Två av husen har ett källarplan i suterräng med garageport mot gatan.



Vy mot bebyggelsen längs Tornstigen från planområdet

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader i eller i närheten av planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Vattentornsberget är till största delen obebyggt och används som strövområde av allmänheten. Det finns stigar och utsiktsplatser på berget kring planområdet. Vattentornsberget präglas av hög tillgänglighet och kan nås från många olika gator, gångvägar och tomter.

Service

Merparten av den kommersiella och offentliga servicen finns i Strömstads stadskärna cirka 500 meter nordväst om planområdet. Cirka 100–150 meter norr om planområdet finns skola, förskola och pizzeria.

Kommunikationer



Vy från Tornstigen mot Vattentornsberget i höjd med anslutningen mot Södra Linnégatan. I bakgrunden skymtat telemasten på Vattentornsberget.

Gatorna kring planområdet är lokalgator med små trafikmängder. Det finns gångbanor med en bredd på cirka 1,6 meter längs både Tornstigen och Södra Linnégatan. Hastighetsgränsen på gatorna är 30 km/h.

Den övervägande delen av kollektivtrafiken avgår från Strömstad station i stadskärnan cirka 500 meter nordväst om planområdet. Cirka 40 meter norr om planområdet finns också en busshållplats längs Södra Linnégatan. Busstrafiken som avgår från hållplatsen är till största delen skoltrafik samt någon enstaka landsortsbuss.

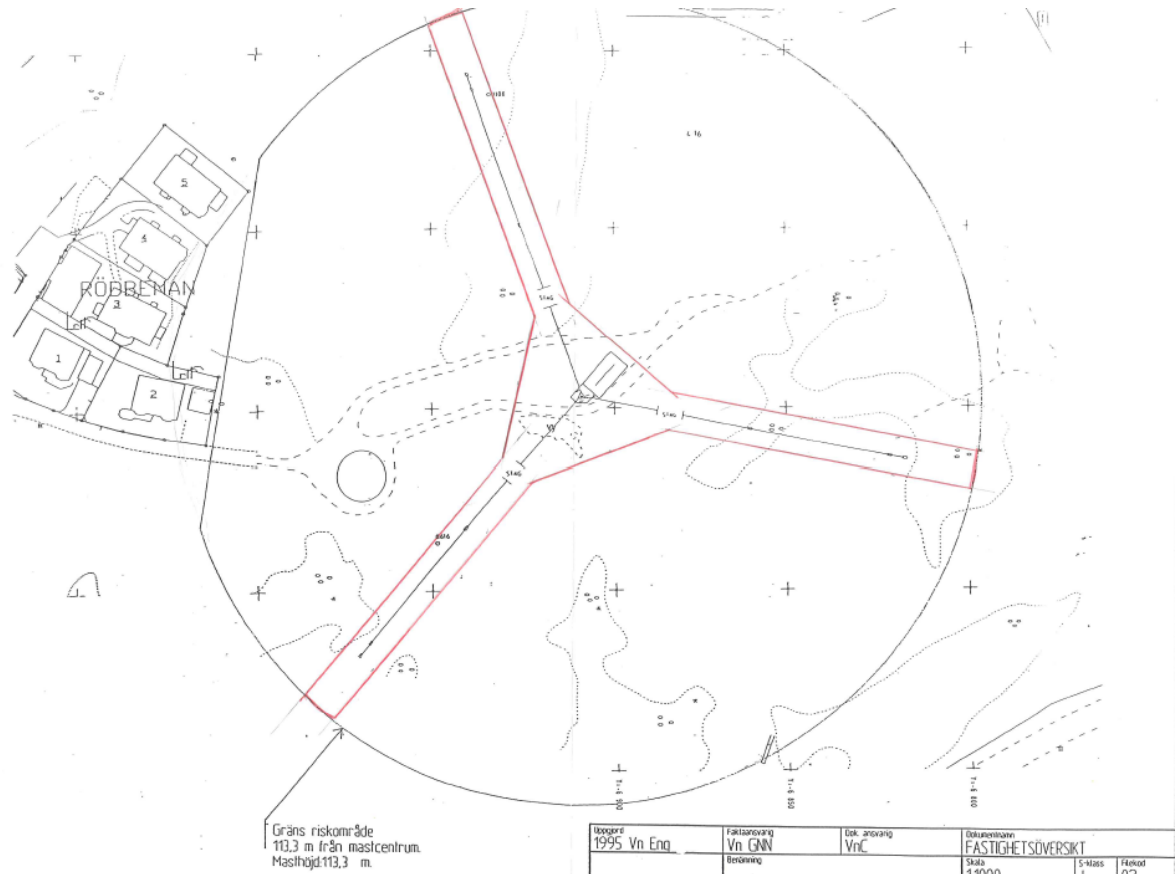
Mark, miljö och geoteknik

En bergteknisk utredning har tagits fram till detaljplanen. Markens lämplighet för bebyggelse bedöms vara god och ingen risk för blocknedfall eller ytliga ras finns i dagsläget. Inga bergsstabiliserande åtgärder bedöms vara nödvändiga i befintliga slänter och skärningar.

Teknisk försörjning

Det finns utbyggda system för el, tele och fiber i Tornstigen intill planområdet. Kommunala ledningar för vatten, spillavlopp och dagvatten finns i Södra Linnégatan.

Risker och störningar



Karta över masten med skyddsavståndet markerat

På Vattentornsberget finns en drygt 113 meter hög telemast. Telemasten har ett skyddsområde kring sig som är samma som mastens höjd. Enligt det gällande arrendeavtalet med telemastägaren får det inom skyddsområdet inte uppföras byggnader, förläggas nya vägar eller uppställas andra anordningar för verksamhet som inte är helt tillfällig. Planområdet är anpassat till skyddsavståndet (planområdesgränsen ligger kloss an mot kanten på skyddsområdet).

4. Planförslag

Bebyggelse



Situationsplan över förslaget

Bebyggelsen i förslaget består av ett projekt med parhus och småhus på sammanlagt tio enheter fördelade i två områden och av fyra tomter för småhus. Parhus- och småhusprojektet bygger på ett koncept med tät bebyggelse och små tomter medan de fyra småhusen har en storlek och utformning som liknar den befintliga bebyggelsen längs Tornstigen.

Den föreslagna bebyggelsen har anpassats till bergets nivåskillnader. Alla husen i den östra delen av området har en gemensam infart som har en karaktär av en liten och avskild villagata. Tomterna för de mindre enheterna har en yta på cirka 220–300 m² och de fyra småhustomterna en yta på cirka 600 m².

Planförslaget har utformats för att behålla möjligheterna till vandring och friluftsliv på Vattentornsberget. Inga stigar finns i de områden där bebyggelse föreslås och planområdet är placerats i bergets utkant i anslutning till befintlig bebyggelse. Via Tornstigen nås fortsatt Vattentornsbergets topp varifrån bergets orörda natur är lättillgänglig.

Utformning av bebyggelse



Modell över förslaget

De mindre enheterna är småhus och parhus med en byggnadsarea på 45 % av fastighetsarean, vilken innebär cirka 100 m² per enhet. Regleringen avser den yta som ett våningsplan av byggnaden upptar på marken inräknat förråd, carport och andra liknande bygglovpliktiga åtgärder. De föreslagna husen är två våningar höga.

Marken i bebyggelsens yttersta del där den ansluter mot befintlig terräng har reglerats för att bevara berget. Avsikten med regleringen är att tomternas möte med terrängen ska vara en naturlig övergång där hållmarken har bevarats och det inte finns utfyllnader, stödmurar eller liknande åtgärder. Denna reglering gäller inte i områdets inre del mot gatan. Avsikten är att denna sida ska kunna iordningställas till en tydlig gatu- och tomtmiljö som övergår till ett möte med terrängen i höjd med mellanrummet mellan de olika byggnaderna.

De fyra småhustomterna är reglerade med bestämmelser som till största delen liknar bestämmelserna för den befintliga bebyggelsen längs Tornstigen. Det innebär att de får uppföras i ett och ett halvt våningsplan (reglerat med en högsta tillåtna nockhöjd på 7,5 meter och en bestämmelse om takvinkel) och ha en största tillåtna byggnadsarea på 160 m². Denna utformning har valts eftersom dessa hus ligger närmast den befintliga bebyggelsen.



Modell över förslaget med vy mot havet

Natur

Naturmarken i området är reglerad som allmän platsmark, natur, med kommunalt huvudmannaskap. Naturmarken har avgränsats för att behålla majoriteten av den sammanhängande hållmarken och de befintliga nivåskillnaderna.

Inom naturmarken ska inga ändringar av befintliga förhållanden ske. Befintligt berg får inte ändras och utfyllnader med slänter och dylikt får inte ske. Naturmarken är tillgänglig för allmänheten och det är inte möjligt för enskilda att avhålla någon från den.

Gatunät och trafik



Gemensamma vägar inom kvartersmark i planförslaget

Gatunätet kring planområdet med Tornstigen och Södra Linnégatan är tänkt att behållas. Närmast infarten i öst ska befintlig gångbana förlängas till den nya infarten. I planområdet ska alla nya tomter i den övre delen av planområdet ha en gemensam utfart mot Tornstigen och får inte ha egna utfarter mot gatan.

Gatan i den övre delen av planområdet är tänkt att få en småskalig utformning och förvaltas av de boende som en gemensamhetsanläggning. Förvaltningen av gatan innebär att den inte är en del av det kommunala vägnätet. Den föreslagna gatan har en vändmöjlighet vid T-korsningen som grenar av mot parhusbebyggelsen.

Tillgänglighet

All kvartersmark i planområdet har höjdsatts för att uppfylla gällande krav på tillgänglighet. Gatan Tornstigen är brantare än vad som rekommenderas för att uppfylla god tillgänglighet. Det kan innebära svårigheter för rörelsehindrade att ta sig upp för gatan till de nya tomterna utan bil. Dessa sorters höjdskillnader är en del av Strömstads förutsättningar och är inget som skäligen kan avhjälpas.

Rekreation

Det finns inget område för lekplats i planförslaget. Den närmaste kommunala lekplatsen finns i Myren cirka 500 meter sydväst om planområdet.

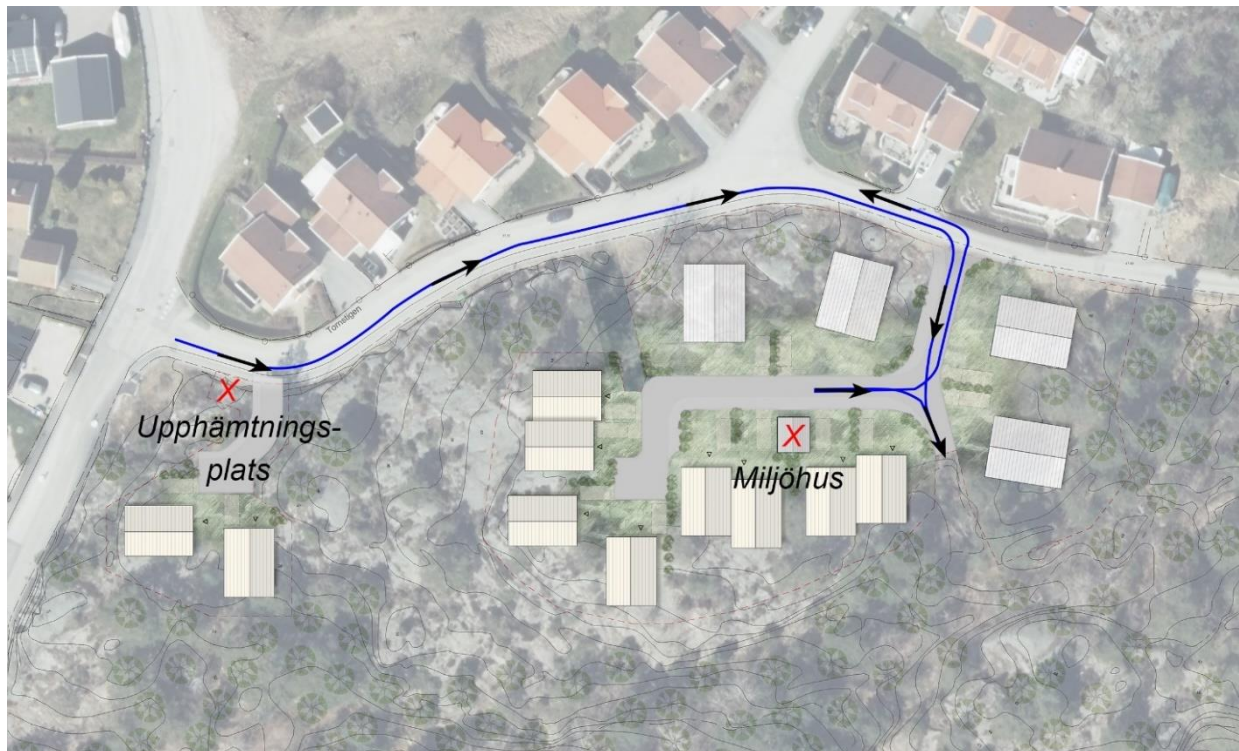
De främsta möjligheterna till rekreation är de stora områden med natur på Vattentornsberget som omgärdar planområdet. I detta område finns gott om stigar, utsiktspunkter och liknande som tillgängliggör berget för allmänheten.

Parkering

Bebyggelsen i planförslaget har utformats med en parkeringsplats per bostad. Detta är ett avsteg från kommunens parkeringsnorm som föreskriver två parkeringsplatser per bostad för zon 2

(Strömstads tätort exkluderat stadskärnan). Avsteget motiveras med att området ligger mycket nära zon 1 – cirka 250 meter – och bör ha ett behov som väldigt mycket liknar stadskärnans tack vare närheten till service.

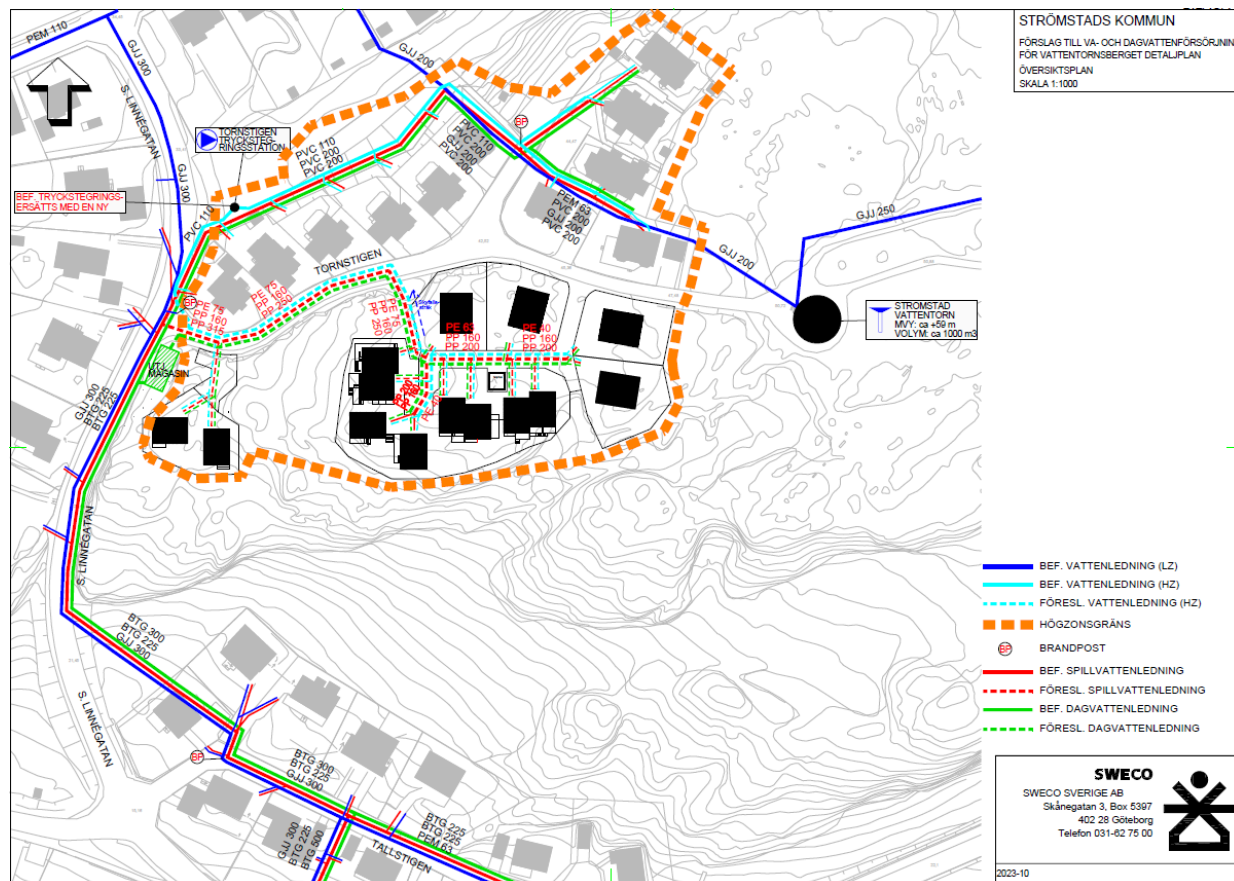
Avfall



Karta över föreslagen avfallshantering

Avfallshanteringen i planområdet är tänkt att samordnas för parhusområdet och ske vid respektive fastighet för de fyra småhustomterna. Parhusområdet har ett område för upphämtning i början av Tornstigen för de två nedre bostäderna och ett gemensamt sophus för det övre området. Det gemensamma sophuset är placerat vid den gemensamma gatan i området. Avfallshanteringen innebär att kommunens sopbilar behöver köra in i området och vända. Vändningen sker i T-korsningen i områdets mitt som har dimensionerats för att säkerställa denna möjlighet.

Vatten, avlopp och dagvatten



Föreslaget VA-system i området

Vatten och avlopp

Bebyggelsen i planområdet ska anslutas till det kommunala nätet för färskvatten, spillavlopp och dagvatten. Anslutningen ska ske vid respektive fastighetsgräns. Ledningsstråken VA-ledningarna ska placeras i den gemensamma gatan och dras ut till Tornstigen väster om den mest västra småhustomten.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds via ledningsstråket i nordost och Tornstigen till ett föreslaget dagvattenmagasin i korsningen mot Södra Linnégatan. Dagvattenmagasinet ska vara nedgrävt och inte vara synligt från gatan. Planområdet kräver en fördröjningsvolym på cirka 29 m³. Planförslaget ger möjlighet till ett magasin som med 0,5 meters djup får en volym på 70 m³, vilket också möjliggör för fördröjning av vatten från Tornstigen och övriga närområdet.

Viss rening av dagvattnet sker i fördröjningsmagasinet. Från dagvattenmagasinet leds dagvattnet genom Myrenområdet och vidare till recipienten Strömstadsfjorden.

Skyfall

Skyfallsvatten från området ska avledas genom att marken höjdsätts med en avledning västerut och vidare i samma sträckning som ledningsstråket mot Tornstigen. Marken i detta område behöver iordningställas så att vattnet rinner på ett kontrollerat sätt till gatan. Från gatan rinner skyfallsvattnet sedan vidare nedåt mot Södra Linnégatan och Myrens småbåtshamn.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning ska ske från en befintlig brandpost vid Södra Linnégatan. Eftersom det finns begränsade möjligheter till släckvattenhantering kan en rimlig åtgärd vara att det befintliga utloppet till recipienten kompletteras med en avstängningsanordning.

Värme

Bostäderna förses med individuella värmelösningar.

El, tele och fiber

Planområdet ska anslutas till det befintliga el- och telenätet i Tornstigen. Ellevio och Skanova äger och drifhåller respektive nät. I Tornstigen finns även möjlighet till anslutning med fiber till det kommunalägda bolaget StrömstaNet som tillhandahåller fiber i tätorten.

5. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

Planförslaget innebär att ett befintligt naturområde tas i anspråk för bebyggelse. Detta ianspråktagande är positivt för den hållbara utvecklingen sett till de bostäder som möjliggörs och negativt utifrån de naturvärden och den tillgänglighet för allmänheten som påverkas.

Vid avvägningen av om fördelarna med förslaget överväger dess nackdelar är det viktigt att värdera vilka alternativ till den föreslagna byggnationen som finns. I detta fall finns en möjlighet att använda befintlig infrastruktur i kanten av ett naturområde för att tillföra bostäder till staden med en hög täthet. Förslaget innebär i och med det en mer effektiv markanvändning än att ta ett sammanhängande orört naturområde i anspråk med gator och dylikt.

Inom planområdet har det inte heller konstaterats några höga naturvärden som avviker från Vattentornsberget som helhet. Förslaget har anpassats för att ta hänsyn till de skyddade arter som finns i området. Förslaget bedöms i och med detta sammantaget vara positivt för den hållbara utvecklingen.

Miljömål

Sveriges 16 miljö kvalitetsmål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Nedan följer en sammanfattning av hur detaljplanen påverkar respektive miljö kvalitetsmål som berörs. De mål som inte berörs av förslaget har inte beskrivits nedanför.

Begränsad klimatpåverkan, frisk luft och bara naturlig försurning

Miljömålen stärks av detaljplanen eftersom den innebär en bebyggelseutveckling som inte bidrar till ett ökat trafikarbete med bil och lastbil tack vare sitt centrala läge. Detaljplanen främjar närhet genom det korta avståndet till stadskärnan där det finns ett blandat utbud av service.

God bebyggd miljö

Miljömålet stärks av detaljplanen eftersom den innebär en yteffektiv exploatering för nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. Genom att utöka ett befintligt bebyggelseområde istället för att ta ett friliggande orört område i anspråk minskas de negativa effekterna på naturen genom att förslagets fotavtryck minskas och befintliga vägar och tekniska system kan användas. Den bebyggelse som föreslås har liknande föregångare i det intilliggande bebyggelseområdet eller i andra delar av Strömstads tätort.

Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet påverkas något negativt av detaljplanens genomförande i ett första skede genom att orörd naturmark tas i anspråk. Den naturmark som tas i anspråk har dock inte några höga konstaterade värden och förslaget innebär en mindre påverkan än att ta ett sammanhängande område som inte ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i anspråk.

Artskydd



- Inventeringsområde
 - Lämplig livsmiljö - sandödlor
 - Lämplig livsmiljö - hasselsnok
 - Habitatrestaurering - hasselsnok
 - Habitatrestaurering - hasselsnok & sandödlor
- Naturvärdesobjekt
- Påtagligt naturvärde (klass 3)
 - Visst naturvärde (klass 4)

Karta över inventerade livsmiljöer och naturvärden på Vattentornsberget som helhet

De identifierade miljöerna för hasselsnok och sandödlor ligger alla utanför planområdet. Bebyggelsen i planförslaget har placerats i kanten av naturområdet mot befintlig bebyggelse för att undvika och minimera påverkan på djuren när de rör sig mellan de lämpliga livsmiljöerna. Den föreslagna bebyggelsen bedöms i och med det inte medföra någon risk för påverkan på bevarandestatusen för de båda arterna.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget kan innebära en påverkan på gällande miljökvalitetsnormer genom det dagvatten från planområdet som avleds till recipienten Strömstadfjorden. Ytvattens tillstånd klassificeras enligt EU:s vattendirektiv. Kvalitetskraven ska fastställas så att tillståndet i vattenförekomsterna inte försämras, det så kallade icke-försämringskravet. Det innebär att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämras även om det inte leder till att statusen försämras med avseende på den sammanvägda statusen. Miljökvalitetsnormerna (MKN) för vattenkvalitet gäller för vattenförekomsten som helhet.

De kvalitetsfaktorer som kan komma att kopplas till påverkan från dagvatten från detaljplaneområdet är främst totalfosfor och totalkväve. Den ekologiska kvoten för näringsvärderna beräknas från referensvärdet delat med uppmätt halt i vattenförekomsten.

Det har gjorts en spädningsberäkning för bedömning av planförslagets påverkan Strömstadsfjorden som baseras på att dagvattnet från utredningsområdet genomgår föreslagen rening eller motsvarande. Den totala vattenföringen från utredningsområdet har använts för att beräkna påverkan på vattenförekomsten. Det totala årliga flödet från exploateringen uppgår till 0,06 l/s för framtida situation. Tillrinningen till vattenförekomsten Strömstadsfjorden uppgår till ca 4,4 m³/s beräknat på årsmedel.

Under perioden 2013–2018 uppgick halten totalfosfor sommartid till ca 9,8 µg/l och 28,5 µg/l vintertid. Halten totalkväve sommartid till ca 205 µg/l och 277 µg/l vintertid.

Enligt utförd modellering ökar utgående halter kväve och fosfor till recipienten med föreslagen rening i förhållande till befintlig situation. Spädningsberäkningarna visar att de ökade mängderna från planområdet har en mycket liten påverkan på recipienthalten i sin helhet och är knappt mätbart i recipienten. Det är istället de befintliga föroreningshalterna som blir styrande för vad totalhalterna i vattenförekomsten uppgår till. Den beräknade fosfor- och kvävehalten från exploateringen efter rening beräknas inte påverka recipienthalten och då inte heller den ekologiska kvoten som används som underlag till klassning av status av näringsämnen. Planförslaget äventyrar inte möjligheten att uppnå god ekologisk status.

Trafikalstring

Befintliga trafikmängder på Tornstigen har inte uppmätts men bedöms vara mycket låga eftersom gatan är en återvändsgata med ett fåtal bostäder (sammanlagt 15 st). En bostad bedöms i genomsnitt generera cirka 6 trafikrörelser per dygn. Det innebär att Tornstigen troligen har ett totalt antal fordonsrörelser på 90 f/d.

Planförslaget medger sammanlagt 14 nya bostäder utmed Tornstigen. Beräknat på samma trafikalstring genererar dessa 84 fordonsrörelser per dygn. Sammanlagt är den beräknade trafiken på Tornstigen i och med det i framtiden cirka 180 fordonsrörelser per dygn. Det är en trafikmängd som är mycket låg och som även med ökningen är en av kommunens klart minst trafikerade vägar.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Norconsult till detaljplanen. Bullerutredningen visar förväntade bullervärden för den föreslagna bebyggelsen med Södra Linnégatan som bullerkälla med förväntade trafikmängder för år 2040.

Bullerutredningen visar att gällande riktvärden för ekvivalent bullernivå mot fasad klaras med god marginal för alla byggrätter i planområdet. Riktvärdena för uteplats överskrids med någon decibel både för ekvivalent och maximal ljudnivå för det hus som ligger närmast Södra Linnégatan.

Varje bostad bör ha en uteplats där riktvärden klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplatser med sämre ljudmiljö accepteras. För att tillgodose riktvärdena behöver i och med det en uteplats för huset närmast Södra Linnégatan anordnas på ljuddämpad sida (bortre fasad från gatan).

Landskapsbild



I och med att de föreslagna bostäderna är placerade på ett berg kan de komma att innebära en påverkan på landskapsbilden. Volymstudier har tagits fram för att studera denna påverkan.

Volymstudierna visar att den föreslagna bebyggelsen är synlig från större avstånd och från havet. Bebyggelsen är dock småskalig i både höjd och yta med volymer som liknar den övriga bebyggelse som finns i de olika vyerna. Sammanvägt med den vegetation som också finns på Vattentornsberget bedöms inte förslaget innebära någon avsevärd påverkan på landskapsbilden.

Utsikt



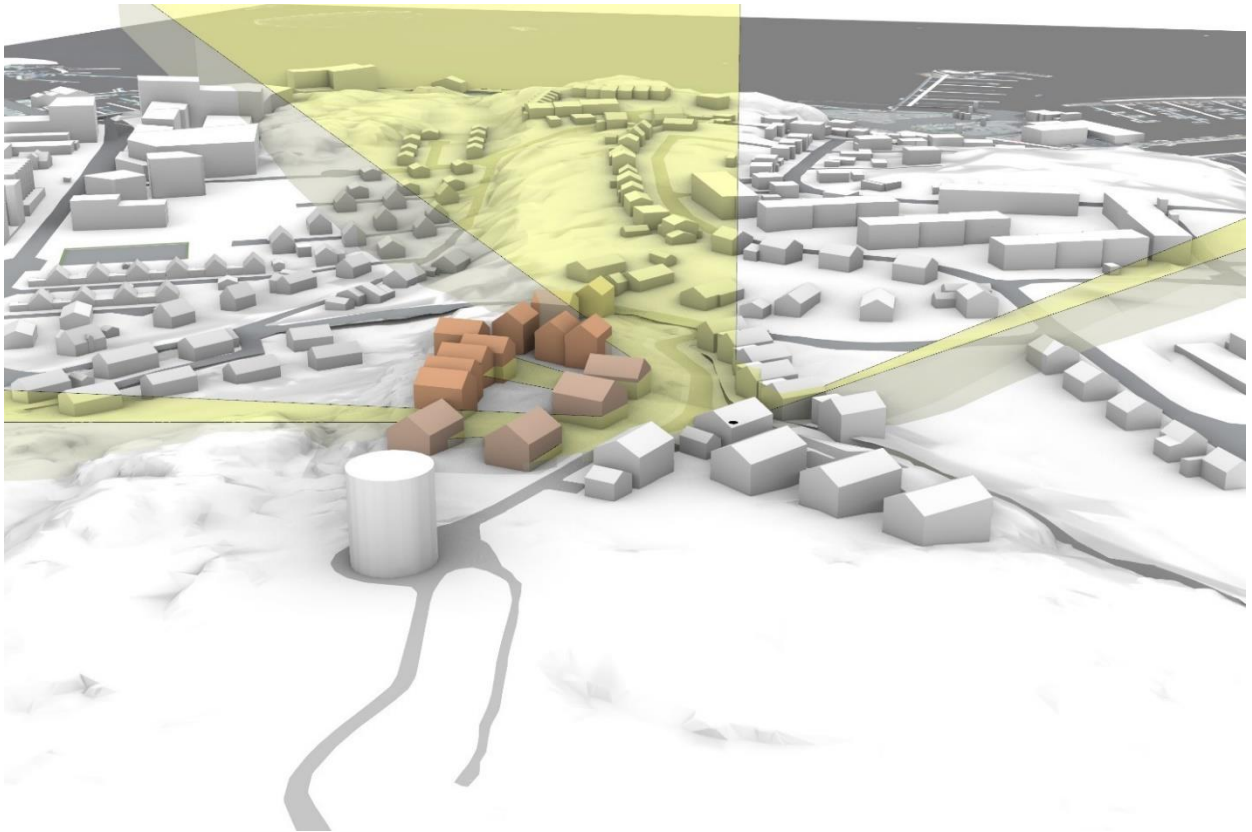
Siktstråk mot havet från mitten av Tornstigen

Vissa av de bostäder som ligger längs Tornstigen intill planområdet har utsikt mot havet. En byggnation enligt planförslaget kan påverka delar av denna havsutsikt.

Vid bedömningen av hur stor påverkan på befintlig havsutsikt blir är avståndet till havet och mängden avskiljande bebyggelse viktigt att ta hänsyn till. Allt eftersom avståndet till havet ökar minskar rimligheten i att anpassa bebyggelse för att upprätthålla utsikt. Det är också av betydelse om det är en omfattande utsikt som påverkas eller någon mindre havsglimt och om det finns utsikt kvar efter att förslaget har genomförts.

Vad gäller Vattentornsberget är avståndet till havet stort, cirka 800 meter fågelvägen. Bostäderna längs Tornstigen ser havet genom en betydande mängd vegetation, terräng och bebyggelse. Bostäderna kommer också att ha kvar havsutsikt eftersom ett av de mest öppna siktstråken är längs Tornstigen och inte berörs av förslaget.

Utifrån de stora avstånden till havet och bibehållen utsikt bedömer kommunen att samhällsintresset av att bygga bostäder i området överväger de enskilda intressena i den del av utsikten som påverkas.



Utblickar från den övre delen av Tornstigen

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	vinter 2023
Granskning	sommar 2024
Antagande	vinter 2024/2025

Planförslaget vinner laga kraft tre veckor efter antagandedatum eller det datum eventuella överklaganden har avgjorts.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Motivet till genomförandetiden är att detaljplanen omfattar ett mindre område som är relativt enkelt att bygga ut.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser i en detaljplan 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. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan.

De allmänna platserna i denna detaljplan består endast av naturmark som i praktiken inte kräver någon skötsel och av den befintliga gatan Tornstigen. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Strömstads kommun ansvarar för att iordningställa de allmänna platserna i planförslaget och för försäljningen av de fyra större småhustomterna (fgh 1–4 på kartan i figur 1). Exploatören Brixly ansvarar för genomförandet av övrig bebyggelse inklusive den gemensamma infarten, vilket regleras i detaljplanens exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning



Figur 1: Karta över möjlig fastighetsbildning vid genomförandet av detaljplanen

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet, där dessa initieras av markägare/exploatör. De fastigheter som berörs av planen framgår i fastighetsförteckningen som ingår i planhandlingarna.

Vid genomförandet av detaljplanen ska planområdet delas in i flera mindre fastigheter. De kommunala tomterna (fgh 1–4) avses att styckas av för bildande av fyra bostadsfastigheter. Den del av kvartersmarken som enligt överenskommelse i avtal avses förvärvas av privat exploatör kan styckas av i flera mindre fastigheter eller som en gemensam fastighet.

Om marken som förvärvas av privat exploatör styckas av till flera fastigheter möjliggör plankartan en fastighetsindelning enligt figur 1 ovan. Sammanlagt möjliggörs avstyckning av tio bostadsfastigheter (fgh 5–14) och en eller flera marksamfälligheter (s1 och s2).

Om marken som förvärvas av privat exploatör enligt figur 2 och styckas av till en fastighet (fgh A), som till exempel kan ägas av en bostadsrättsförening eller upplåtas av ägaren som hyresrätter, är avsikten att all mark inom fgh 5–14 och s2 ska utgöra denna fastighet. Område s1 utgör i detta scenario en marksamfällighet som ägs av fgh A och 1–4.

Kostnaden för förrättningen fördelas enligt överenskommelse i avtal med exploatören.



Figur 2: Karta över alternativ möjlig fastighetsbildning vid genomförandet av detaljplanen

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för förvaltandet av den samfällda marken i området.

En eller flera gemensamhetsanläggningar föreslås att bildas för förvaltandet av marksamfälligheten s1. Förvaltandet avser gator, sophus och skyfallsstråk. Förvaltandet kan exempelvis ske i form av en gemensamhetsanläggning med indelningar för de olika ändamålen eller som olika gemensamhetsanläggningar.

En gemensamhetsanläggning kan bildas för förvaltandet av marksamfälligheten s2 om avstyckning av området till enskilda tomter sker. De anläggningar som behöver förvaltas inom s2 är gemensam infart och område för uppställande av sopkärl. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas med en delägarförvaltning om den enbart består av två deltagande fastigheter.

För varje berörd fastighet anges andelstal för utförande och för drift. Utförande av kvartersgatorna och sophus sker av exploatören, där kostnaden för bostadsgruppen på plats fördelas efter vad som är skäligt mellan kommunen och exploatören i enlighet med överenskommelse i avtal. Andelstalen för drift bestäms främst utifrån användningen och beslutas i lantmäteriförrättningen.

Slutlig utformning av ny/nya gemensamhetsanläggningar beslutas av Lantmäteriet i lantmäteriförrättningen. Fördelning av förrättningskostnader som uppstår i samband med nybildning av gemensamhetsanläggningar ska fördelas enligt överenskommelse i avtal mellan kommunen och exploatören.

Ledningsrätt

Enligt överenskommelse i avtal med exploatör ges kommunen rätt att utan ersättning anlägga, behålla och förnya allmänna underjordiska ledningar för vatten, avlopp och dagvatten med tillhörande anläggningar inom markerat u-område på plankartan. Kommunen ansöker om och bekostar ledningsrätt.

Tekniska frågor och utredningar

Gator

Privat exploatör iordningsställer samtliga kvartersgator i enlighet med den tidplan och kravspecifikation som överenskommits med kommunen i avtal. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten till befintlig gata ska utföras i samråd med kommunen.

Parkering

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet eller inom en gemensam yta. Detaljplanen föreskriver ett krav på 1,0 p-platser per bostadsenhet. I det skissförslag som detaljplanen bygger på ryms dessa p-platser inom respektive föreslagna fastighet.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen i planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen anlägger VA fram till detaljplaneområdet i enlighet med den tidplan som överenskommits med privat exploatör i avtal. Privat exploatör anlägger VA inom kvartersmark i enlighet med den tidplan som överenskommits med kommunen i avtal.

Ett markreservat för ledningsrätt har lagts in i detaljplanen på kvartersmark för att säkerställa kommunens VA-ledningar fram till respektive fastighet i området.

Dagvatten

Den föreslagna bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet för dagvatten. Nya serviser ska utföras enligt detaljplanens VA-utredning.

Kommunen anlägger ny dagvattenledning från Södra Linnégatan fram till detaljplaneområdet i enlighet med den tidplan som överenskommits med privat exploatör i avtal. Privat exploatör anlägger dagvattenledning inom kvartersmark i enlighet med den tidplan som överenskommits med kommunen i avtal. Kommunen ansvarar också för utförandet av det föreslagna fördröjningsmagasinet vid Södra Linnégatan.

Ett markreservat för ledningsrätt har lagts in i detaljplanen på kvartersmark för att säkerställa kommunens dagvattenledningar fram till respektive fastighet i området.

El och tele

Kommunen och privat exploatör ombesörjer erforderliga avtal med ledningsnätsägaren avseende data, el- och teleförsörjning vid utförandet av fgh 1-4 respektive 5-14.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen avseende VA- och dagvatten faller helt inom VA-kollektivet. VA-kollektivet är självfinansierat genom anslutnings- och brukningsavgifter och belastar därmed inte skattekollektivet.

Kommunen bekostar iordningställandet av de kommunala tomterna inom kvartersmarken (fgh 1–4).

För byggherrarna består kostnaderna av de åtgärder som behövs för att möjliggöra byggnation. Detta är till exempel kostnader för anläggande av gator och av VA-ledningar inom kvartersmark till anslutningspunkt och för projektering och byggande.

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen kommer fördelas mellan exploatören och kommunen utifrån vad som är skäligt, vilket kommer avtalas om innan detaljplanen antas.

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning till privat exploatör samt genom försäljning av de kommunala bostadstomterna.

För privat exploatör kan en intäkt genereras vid försäljning av de bostäder som planförslaget möjliggör inom den mark bolaget ska förvärva av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget kan innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen både genom ett ökat invånarantal och genom intäkterna för tomtförsäljningen.

Administrativa frågor

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige. Detaljplanen är påbörjad den 25 september 2019 och tas fram med utökat förfarande enligt Boverkets föreskrift BFS 2014:5 – DPB 1.

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 och exploatören Brixly.

Miljö- och byggförvaltningen
2023-10-27

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt