

Antagen av MBN

2005-02-03

Laga kraft

2005-03-06

DETALJPLAN FÖR DEL AV SKOGAR 1:35

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2004-11-19

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Skogar 1:35, Strömstads kommun, Västra Götalands län.

Antagen av MBN 2005-02-03
Laga kraft 2005-03-06

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Särskilt utlåtande

Planen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 § då planen överensstämmer med den nyligen antagna (2003-10-16) fördjupade översiktsplanen för Hogdalsnäset och länsstyrelsens granskningsyttrande samt bedöms sakna intresse för allmänheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att tillskapa utrymmen för varulager i ett strategiskt läge i nära anslutning till väg E6. Fastighetsägaren bedriver storskalig detaljhandel i Strömstad, Nordby och Svinesund och lagerbehovet är omfattande. De lokala varulager som betjänar dessa butiker är spridda på ett antal olika platser i Strömstads kommun, bl.a. centralt i Strömstad. Ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter skulle det vara en fördel om lagerhanteringen kunde samlas till en plats. Även arbetsmiljön för personal som idag arbetar i lagren förbättras och antalet internt transporter skulle minska.

Planen ger möjlighet att uppföra två lagerbyggnader med sammanlagd volym på 3750 kvm.

Planområdet ligger öster om nuvarande väg E6 på andra sidan vägen från Svinesunds köpcenter där fastighetsägaren bedriver detaljhandel.

FÖRHÅLLET TILL MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Planområdet omfattas inte av område som utpekats som riksintresse enligt Miljöbalkens 3 kapitel men ligger inom område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt balkens 4 kapitel.

Planområdet består av ett brukningscentrum samt intilliggande åker och skogsmark – sammanlagt ca 4 hektar mark i direkt anslutning till väg E6. Inga särskilda natur eller kulturvärden finns utpekade inom planområdet.

Planens genomförande innebär därför ingen påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden och planområdet i sin nuvarande användning saknar också intresse för turism och friluftsliv. Planens genomförande har stor betydelse för utvecklingen av det lokala näringslivet .

Planförslagets genomförande innebär att verksamhetsutövaren koncentrerar sin lagerhantering i nära anslutning till sin detaljhandel. Det totala transportbehovet minskar därför. Detaljplanen bedöms därför inte bidra till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken överskrids. Relevanta miljö kvalitetsnormer finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum. Ingen av de aktuella normerna kommer att överskridas inom planområdet.

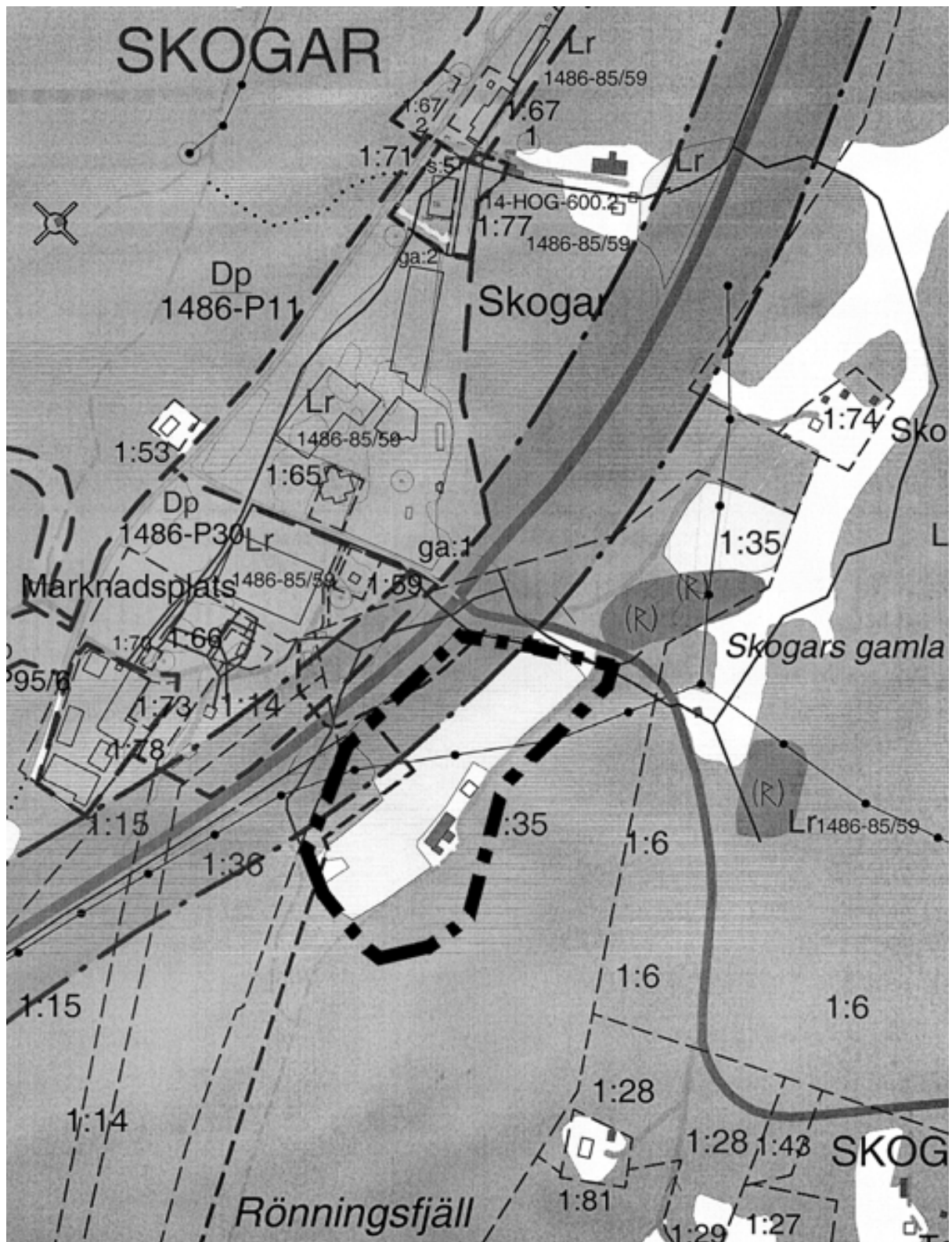
Vid en samlad bedömning i förhållande till Miljöbalken hushållningsbestämmelser innebär planförslaget en från allmän synpunkt god hushållning med resurser.

PLANDATA

Planområdet ligger i sin helhet inom fastigheten Skogar 1:35 i norra delen av Strömstads kommun. Avståndet till Svinesunds köpcenter på andra sidan nuvarande väg E6 är ca 200 meter.

Planområdet har avgränsats för att omfatta det område som föreslagits för lagerbyggnaderna. Eftersom brukscentrum på fastigheten Skogar 1:35 ligger i nära anslutning till planerade lagerbyggnader och detta förhållande bör regleras i planen, omfattas även brukscentrum av planen. Då kommunen har önskat reglera användningen av marken mellan nuvarande väg E6 och lagerverksamheten, omfattas även den där liggande jordbruksmarken av planen. I denna del stödjer planen aktivt pågående markanvändning. Planområdet omfattar totalt 4,4 hektar mark.

Gällande fastighetsindelning och rättigheter framgår av nedanstående utdrag från Lantmäteriets fastighetskarta.



B.N
Datum: 2004-01-19

40 0 40 80 120 160 200 m

Skala 1:5000

Karta redovisande gällande fastighetsindelning 2004-01-19. Planområdet samt vägområdet för nuvarande väg E6 framgår också av kartan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Hogdalsnäset, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-16. På till planen hörande markanvändningskarta är området angivet som område för bebyggelse; detaljplanelagt område.

Planområdet ligger inom område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kap.

Detaljplaner, förordnanden

Området omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.

Den västra delen av planområdet som linjerar mot nuvarande väg E6 ligger inom vägområde för denna väg, se karta ovan.

Planprogram och samråd

Ett program för planområdet upprättat 2003-05-16 av Gränsland Arkitekter AB och godkändes med förbehåll av MN 2003-06-19. Programmet har varit utsänt för samråd till kommunstyrelsen och länsstyrelsen och berörda enskilda under perioden 2003-08-21 – 2003-09-18. Programmet angav följande huvudpunkter::

För hela planområdet skall följande gälla:

För **hela planområdet** ska följande gälla:

- utfartsförbud skall gälla mot väg E6 och väg 1062 med undantag för befintlig utfart.
- förbud mot reklamskyltning
- genomförandetiden sätts till fem år.

För **lagerdelen** ska följande gälla:

- Byggrätten A medger en lagerbyggnad med en byggnadsarea om max 2450 kvm
- Byggrätten B medger en lagerbyggnad med en byggnadsarea om max 1250 kvm
- För bägge byggrätterna gäller en högsta totalhöjd på 8,0 meter samt att fasadfärgens nyans skall vara mörkare eller lika som NCS 4040-Y60R.
- Planen ska föreskriva en trädplantering i syfte att skärma lagerhallarna från väg E 6 och korsningen med väg nr 1062, inom angivet område på programkartan.
- Skyddsinhägnad ska vara tillåten.
- Planen ska skapa förutsättningar för ett lokalt och miljöriktigt omhändertagande av emballage och förpackningar.

För **jordbruksdelen** ska följande gälla:

- Marken får ej bebyggas.
- Markens höjd får inte ändras.

Ett komplett planförslag togs därefter fram och var ute på samråd under tiden 2004-03-24 – 2004-04-19. Samrådshandlingen följde planprogrammet med ett undantag; tillåten totalhöjd ökades från 8,0 meter till 10,0 meter.

Föreliggande antagandehandling har ändrats i följande avseenden för att tillgodose synpunkter från Länsstyrelsens och Vägverket:

- Genomförandetiden sätts till fem år från det att planen vunnit laga kraft och ny väg E6 mellan Nordby och riksgränsen vid Svinesund har öppnats för trafik.
- Utfartsförbud även mot väg 1062
- Punktprickning av området runt byggrätterna för lager.

För ytterligare information, se Särskilt utlåtande.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap. 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. I detta fall har bedömningen varit att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL. Motiven för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Planområdet omfattas ej av områdesskydd enligt 7 kap Miljöbalken.
- Verksamheten berör inga närbelägna bostäder.
- Planens genomförande innebär en minskning av det totala transportbehovet inom Strömstads kommun.

Kommunala beslut i övrigt

MN beslutade 2002-10-24 att:

- Nämnden är positiv till att pröva den föreslagna byggnationen i en detaljplan.
- Detaljplanen skall handläggas med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen (PBL).

MN beslutade 2003-06-19 att

- en plankarta med bestämmelser skall upprättas
- Planprogram 2003-02-27 skall uppdateras enligt stadsarkitektens skrivelser 2003-03-24 och 2003-05-07
- Programsamråd skall hållas med länsstyrelsen och kommunstyrelsen när erforderliga handlingar inkommit
- VA-utredning skall bifogas detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består i grova drag av brukningscentrum för fastigheten Skogar 1:35 och de omgivande 4 hektaren av fastigheten. Till halva arealen utgörs av planområdet av den åker som ligger mellan brukningscentrum och nuvarande väg E6. Brukningscentrum består ett bostadshus och en lada. Pågående markanvändning jordbruk säkerställs genom en

planbestämmelse i den del som berör åkermarken. Planområdet innefattar också en mindre del bergig skogsmark i anslutning till jordbruksmarken.

Platsen för den större östra byggrätten har en bergsklack sprängts bort för att tillskapa utrymme för en parallell placering av bägge lagerbyggnaderna.



Bilden visar planområdet från den signalreglerade korsningen mellan väg 1062 och väg E6. Planområdet omfattar i grova drag den mark på bilden som inte utgörs av skogsmark.

Geotekniska förhållanden

Lagerbyggnaderna kommer att placeras på en sprängstenfyllning som överlagrar fast berg och morän. Mellan sprängstensfyllningen och moränen har en geotextil utlagts.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar finns på andra sidan väg 1062, norr om planområdet, se karta på sidan 4.

Bebyggelse, användning

Användningen för ny bebyggelse är lager – ej detalj- eller partihandel.

Byggrätterna för befintlig byggnader; ett bostadshus och en lada, bekräftas inte i planen. Sedan flera år tillbaka är fastigheten obebodd. Bostadshuset har till och från använts som tillfällig bostad för anställda i Skogars handelsområde.

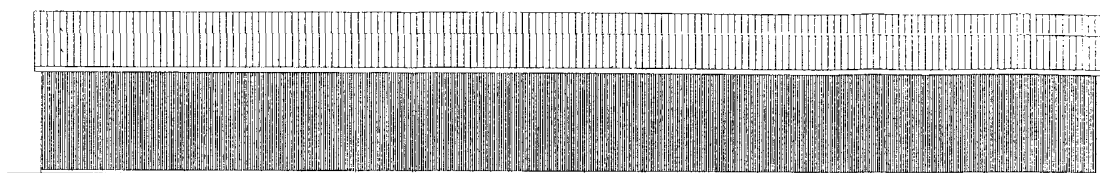
Bebyggelse, utformning

Planen medger att två lagerbyggnader får uppföras. Avsikten är att byggnaderna uppförs parallellt för att den mellan byggnaderna belägna ytan ska kunna nyttjas som last- och vändplan för bägge byggnaderna. För att erhålla tillräckligt svängutrymme för långtradare bör avståndet mellan byggnaderna vara minst 55 meter.

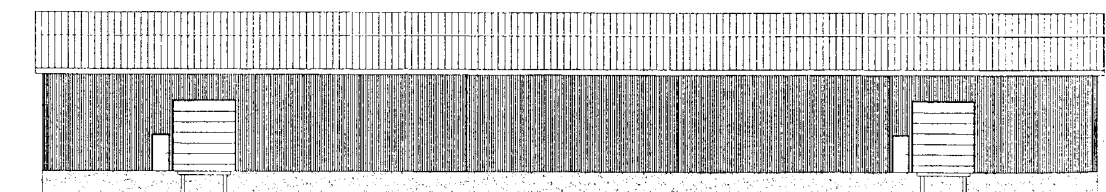
För att begränsa de relativt stora byggnadernas påverkan på landskapsbilden och utsikten från nuvarande väg E6, har följande åtgärder föreskrivits i planen:

- En högsta totalhöjd på 10 meter
- Fasadfärgens nyans skall vara mörkare eller lika som NCS 4040-Y60R
- En avskärmade trädplantering skall uppföras mellan lagerbyggnaderna och nuvarande väg E6.
- Byggrätterna har placerats med stör hänsyn till det skydd som det omgivande landskapet och topografins har kunnat erbjuda.

Markplanet där byggnaderna ska placeras ligger på ca + 61 meter i grundkartans höjdsystem, berget omedelbart bakom, sydöst om, den större byggnaden (A) reser sig över +80 nivån. Det är därför ingen risk för att byggnaderna kommer att inta en dominerande ställning i landskapet.



FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT NORDVÄST

60 meter



Sektioner över den planerade östra lagerbyggnadens långsidor. Byggnaden är tänkt att förses med plåttak med en takvinkel på ca 14 graders lutning.

Inom hela planområdet gäller förbud mot reklamskyltar. Förbudet omfattar ej erforderlig hänvisningsskyltning.

Service

För lagerpersonalen finns livsmedel och lunchmöjligheter inom Svinesunds köpcenter inom promenadavstånd från lagerbyggnaderna.

Gator och Trafik

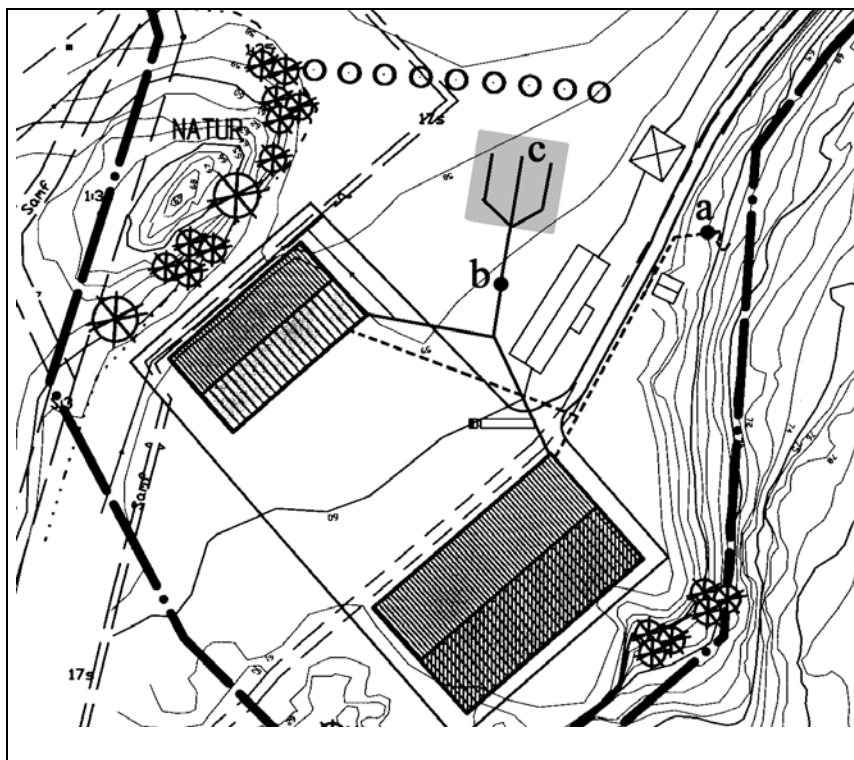
E6:an går idag inom synhåll från planområdet, se översigtsbild. Körvägen från planområdet till korsningen med befintlig E6 är ca 300 meter. Korsningen är signalreglerad. Ny väg E6, som planeras vara färdig 2005-06-07, kommer att gå längre västerut och innebär att vägsträckan mellan E6 och planområdet blir en dryg kilometer. Planens genomförande är kopplat till att ny väg E6 öppnas för trafik genom att genomförandetiden inte börjar före det att ny väg E6 mellan Nordby och riksgränsen vid Svinesund är öppen för trafik. Det innebär att lagerhanteringen inte kommer att vara kopplad till nuvarande väg och trafiklösning för väg E6. Merparten av trafiken till och från lagerlokalerna kommer att ske söderut på väg E6. Infartsvägen till lagerbyggnaderna genom planområdet kommer att hårdgöras och anslutningen till allmän väg 1062 kommer att förbättras i samråd med Vägverket. Utfartsförbud gäller mot nuvarande väg E6 och väg 1062 med undantag för befintlig utfart. Se även under störningar nedan.

Störningar

Lagerverksamheten kan fullt utbyggd förväntas ta emot ca 20 varutransporter (lastbilar/långtradare) per dygn. Det ger ca 40 transporter till och från anläggningen per dygn. Med hänsyn till den föreslagna lagerhanteringsens storlek och transportvägens sträckning ter det sig mindre lämpligt att kombinera boende och lagerhantering inom planområdet. Byggrätterna för befintligt bostadshus och lada bekräftas därför ej i planen. Ingen verksamhet finns därmed mellan avtaget från väg E6 och lagerlokalerna som kan störas av verksamheten.

Vatten och avlopp

Plangenomförandets konsekvenser för närbelägna kommunala vattentäkter ska utredas innan planen antas.



Vatten för verksamhetens behov kommer att hämtas från den befintliga brunn (a) som betjänat bostadshuset på fastigheten. Brunnen är belägen sydost om bostadshuset - ovanför vägen. En lokal avloppslösning skall nyanläggas i samråd med miljöförvaltningen. Åkermarken nordväst om lagerbyggnaderna är lämplig för att anlägga en infiltrationsanläggning (c) med tillhörande avskiljningsbrunn (b).

VA-principskiss.

Värme

En planbestämmelse finns i planen som förbjuder direktel. Detta innebär att uppvärmningen ska ske med hjälp av en central värmekälla och distribueras i lokalerna på lämpligt sätt.

EI

El finns sedan tidigare framdraget till befintliga byggnader på fastigheten. En ny transformatorstation finns anlagd strax norr om planområdet invid korsningen mellan väg E6 och väg 1062. Så snart fastighetsägaren känner till varulagrets elbehov, vilket bland annat beror på om byggnaderna ska innehålla fryslager, kommer direktkontakt tas med nätägaren.

Avfall

Lageranläggningen ska utformas på ett sätt som gör det möjligt att ordna ett lokalt och miljöriktigt omhändertagande av emballage och förpackningar.

Administrativa frågor

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är 5 år, se även genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2004-11-19

Martin Kvarnbäck

Lantmätare