

Antagen KF 2001-10-18

Laga kraft 2001-11-19

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för del av
SKOGAR 1:5, 1:14, 1:66 m fl
Varuhall, parkering och
bostäder**

Strömstads kommun Västra Götalands län

**Upprättad av VästArkitekter AB
2001-01-30**

ANTAGANDEHANDLING

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av SKOGAR 1:5, 1:14, 1:66 m fl
Varuhall, parkering och bostäder
Strömstads kommun
Västra Götalands län



HANDLINGAR

- . Planbeskrivning
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning
- . Illustrationskarta
- . Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att reglera en sedan många år etablerad handelsverksamhet i ett tältvaruhus inom den södra delen av infarten till Svinesunds Handelsområde, så att en permanent hallbyggnad för handel kan byggas samman med den befintliga handels- och serveringsbyggnaden.

Avsikten är att skapa en trafiksäker infart till handelsområdet och reglera förutsättningar för en prydlig och välordnad utformning av byggnader och parkeringsplatser med infarter. Syftet är också att minska biltrafiken i hela handelsområdet genom att anvisa gångstråk i denna del, som gör det möjligt och attraktivt att promenera mellan de olika varuhallarna och butikerna utan att behöva flytta bilen.

Två av de tre befintliga bostadshusen inom planområdet skall befästas med byggrätt i planen och en gemensam utfart för dessa fastigheter skall anordnas till in- och utfartsvägen i norr.

I planen redovisas de geotekniska förhållandena för nybyggnation, mark och vegetation, anslutningar till det kommunala VA-systemet samt plats för avfall och återvinning. Eventuella störningsskydd för buller skall redovisas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Verksamheterna inom Svinesunds handelsområde utgör i stor utsträckning korttidsturism i form av gränshandel.

Enligt kommunens översiktsplan (antagen 1998 06 25) anges att handelsområdet skall utvecklas som marknadsplats. En utökad handelsyta är beroende av

möjligheterna att skapa en trafiksäker anslutning till E6 och att tillräckligt antal parkeringsplatser kan anordnas inom området samt att tillgängligheten för gångtrafikanter och utryckningsfordon kan säkerställas.

Utbyggnad eller förändring av befintlig handel skall föregås och regleras med detaljplan och bygglov. Den nu aktuella detaljplanen är den sista i raden av genomförda detaljplaner inom området.

Inom det aktuella planområdet har handel ägt rum sedan 1958 i form av bl a ett stort tältvaruhus, som varje sommarsäsong monterats med tillfälliga bygglov.

Under 1983 påbörjades en detaljplan för hela Svinesunds Handelsområde, men pga E6:ans då planerade ändrade sträckning genom området redovisade olika alternativ, som förändrade förutsättningarna för detta planarbete. Vägverket har nu redovisat ett sträckningsförslag för en framtida E6 med fyrfältsväg. Detta förslag är beläget 1 km väster om nuvarande E6:an och det aktuella planområdet. När det västliga sträckningsalternativet genomförs (planerat senast år 2007), kommer en avsevärt mindre andel biltrafik att passera Svinesunds Handelsområde. Trafikproblemen blir därmed också klart mindre.

Det aktuella planområdet exponeras i ringa grad mot nuvarande E6:an. Naturmark och grönytor avskärmar i stort sett bebyggelsen. Planen skall reglera utformningen av nybebyggelsen och parkeringsytorna så att ett prydligt och ändamålsenligt utförande uppnås.

Den samlade utvecklingen av handelsområdena i Svinesund och Nordby bör ge bättre underlag och förutsättningar för reguljära bussförbindelser mellan Strömstad, Halden och Sarpsborg/Fredrikstad. Behovet av bussförbindelser för arbetspendling finns idag och underlaget bedöms som tillräckligt.

Det planerade bostadsområdet i Lervik ger förutsättningar för ett närmare boende för verksamma i såväl Svinesund som Nordby.

Sammantaget bör utvecklingen av verksamheter och boende i norra delen av Strömstads kommun innebära en kraftigt utökad sysselsättning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den södra delen av Svinesunds Handelsområde ca 1,5 km söder om Riksgränsen vid Svinesundsbron (se karta 1).

Planområdet ligger söder om den befintliga bebyggelsen för handel inom Skogar 1:5, 1:65 m fl och utmed infartsvägen till handelsområdet från nuvarande E6:an. I öster ansluter planen till nuvarande vägområdet för E6:an, i söder mot den tidigare fastställda planen Skogar 1:78 och i väster mot naturmark inom främst Skogar 1:5. Inom planområdet går lokalväg, som är en del av f d E6-sträckningen.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger på mark, som idag ägs av i huvudsak privata fastighetsägare (se fastighetsförteckning) samt Strömstads kommun (avloppsreningsverket).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av KF 1998 06 25, anges det aktuella planområdet som verksamhetsområde, där nybebyggelse skall regleras i detaljplan och bygglov.

Detaljplaner

För det aktuella planområdet finns idag ingen gällande detaljplan. År 1983-10-10 upprättades ett detaljplaneförslag för hela handelsområdet. Efter besvär upphävdes dock Länsstyrelsens fastställelse av Regeringen 1986-02-06.

Samråd

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt Miljönämndens beslut 1999-11-18 och samrådsmöte hölls med berörda sakägare 2000-08-15. Samrådsredogörelse redovisas i separat handling upprättad av stadsarkitekten.

Miljönämnden beslutade 2000-09-28 att planen skall redovisa hållbara lösningar för motstående intressen samt att in- och utfarter från parkeringsytorna mot handelsområdets infartsväg i norr ej accepteras.

Fastigheten Skogar 1:59 skall vara för handelsändamål men med beteckning att marken inte får bebyggas. Befintlig byggnad får utnyttjas i nuvarande skick för bostadsändamål. Fastigheterna Skogar 1:14, 1:59 och 1:66 skall via befintlig väg ges möjlighet till utfart mot norr. För att undvika att passagen blir allmän skall en vägbom installeras sydväst om Skogar 1:66

Vägverket har begärt att utfartsförbudet även skall gälla plangränsen utmed E6:an.

Dessa beslut har inarbetats i planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag till stora delar av asfalterade eller grusade ytor för parkeringsändamål samt ett antal mindre butiksbyggnader, lokaliserade på ett ostrukturerat sätt. Inom en större yta finns en avjämnad yta för det provisoriska tältvaruhuset, som uppföres varje år under sommarsäsong.

Området avgränsas i öster och väster av naturmark med talldungar med inslag av gran och björk, i anslutning till de befintliga bostadshusen finns trädgårdsplanteringar och områden med björkdungar med inslag av asp och sälg. I öster finns en gräsklädd bullervall mot nuvarande E6:an (se karta över naturinventering).

Geotekniska förhållanden

En bedömning av geotekniska förhållanden har utförts av BG Lindh AB baserad på okulärbesiktning och på grundundersökningar av marken för den planerade, nya hallbyggnaden.

Tomten är belägen söder om infarten till Svinesunds Handelsområde mellan gamla och nya E6:an.

Ursprungligen bestod området av ängsmark med en torvmosse, som genomkorsades av en bäck i nord-sydlig riktning. När området började användas för handel i lätta hallar och parkeringsplatser, grusades ytorna av och kulverterades bäcken. Tunna golv gjöts av betong eller också lades betongplattor ut.

Marken lutar ca 0,5 till 1,0 m ned mot det gamla bäckläget från tältvaruhusets östra gavel.

Jordlagerföljden består i sänkans mitt vid det gamla bäckläget av överbyggnad av ca 0,5 m grusig sand, som fyllts ut samt ställvis asfalterade eller plattsatta ytor. Sanden har fyllts ut på mycket sättningskänslig torr, gyttja och gyttjelera, som sträcker sig till 4 m djup under markytan. Sedan följer en lös till halvfast lera till som mest 16 m intill det gamla bäckläget.

Marken bedöms ha satt sig 0,5 till 0,8 m vid bäcken på grund av vikten från uppfyllningen. Långtidssättningar i storleksordningen några cm per år utbildas fortfarande. Torv och

gyttjelagrets mäktighet avtar snabbt från bäcken och är ca 0,3 till 0,4 m i mitten på föreslagen byggnad och ca 0,2 m i blivande byggnads östra gavel.

Stabiliteten är god tack vara att området är så plant.

Sättningar pågår inom området. När marken fylls upp för att bli plan, kommer sättningarna ånyo att öka.

Grundläggning: Förekomst av sättningskänslig torv och gyttja samt de pågående långtidssättningarna medför att grundläggning bör ske på stödpålar av betong eller plintar på berg, där djupet till berg understiger 3 m.

Fornlämningar

Enligt Bohusläns Museum finns inga kända fornlämningar inom planområdet och ur antikvarisk synpunkt finns ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen anser ej att någon förundersökning krävs.



Flygbild från norr



Flygbild från öster

Bebyggelseområden

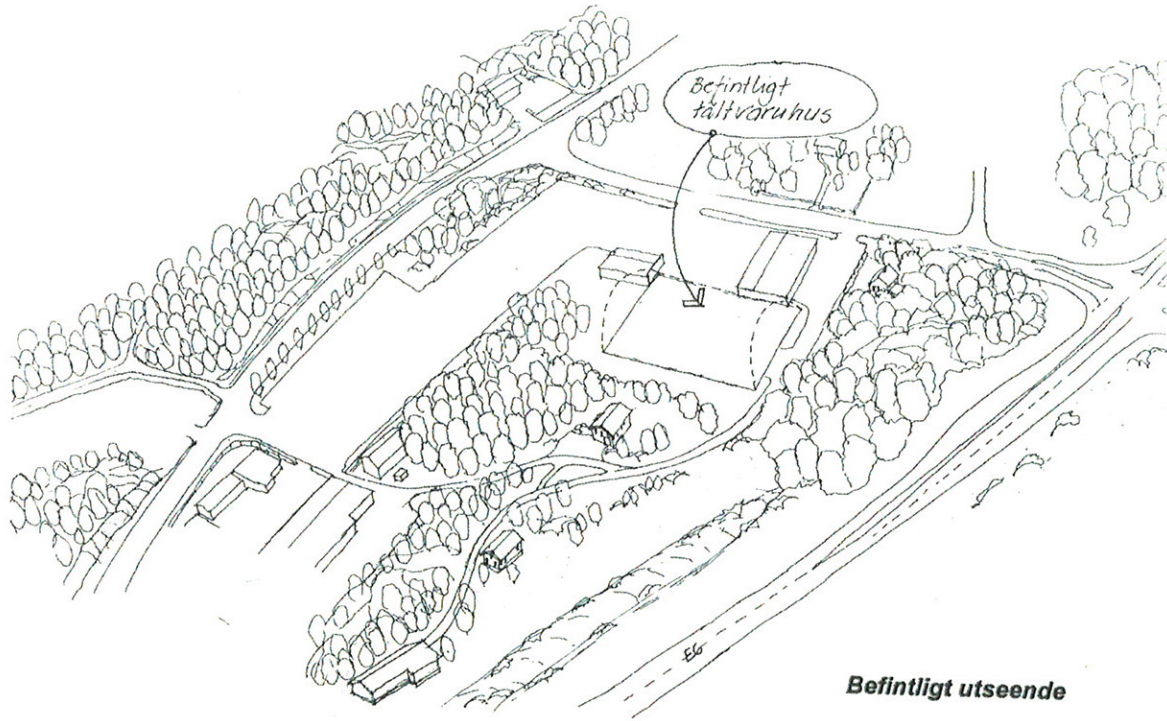
Verksamheter, handel

Inom området finns idag två permanenta byggnader för servering och handel på tillsammans 800 m². Dessutom finns en yta för ett tältvaruhus på ca 2700 m², som varje år reses och utnyttjas under halva året.

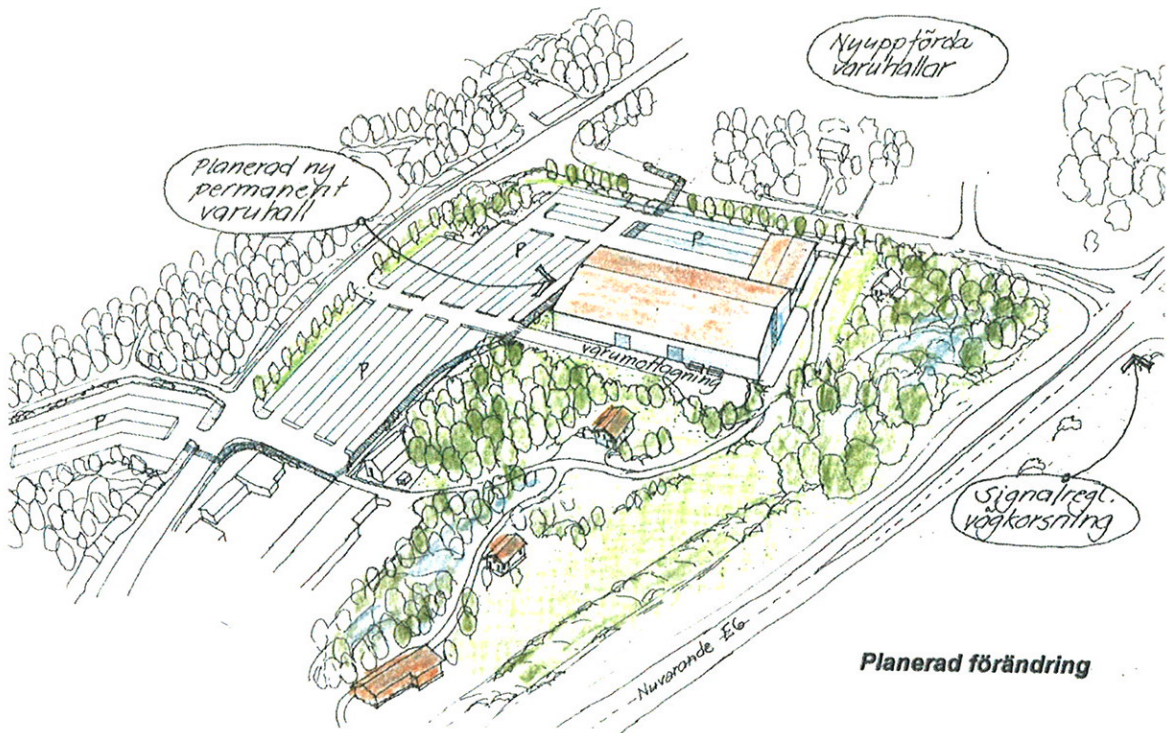
Planförslaget redovisar en byggrätt för en permanent varuhallsbyggnad, som ersättning för tältvaruhuset och en av de mindre permanenta byggnaderna. Denna hallbyggnad skall förutom försäljning även innehålla erforderliga personalutrymmen, kundtoaletter, varumottagning och lagerutrymmen. Den sammanlagda byggnadsytan innebär ej någon utökning av den totala handelsytan i jämförelse med dagens situation.

Genom en sammanbyggnad av den större, befintliga byggnaden, kan en rationellare samverkan mellan verksamheterna åstadkommas. Beteckningen handel omfattar all typ av försäljning.

Hallbyggnaden föreslås kompletteras med ett sadeltaksformat skärmtak, som ger en småskalig karaktär på den större hallbyggnaden.



Befintligt utseende



Planerad förändring

Bostäder inom planområdet

Fastigheterna Skogar 1:14 och 1:66 har två befintliga bostadshus med uthus, som även i planen ges fortsatt användning för bostadsändamål.

Det befintliga bostadshuset inom Skogar 1:59 är idag utsatt för störningar, främst från in- och utfartstrafiken till området och närheten till handelsverksamheten. Planförslaget redovisar därför ingen byggrätt för denna byggnad.

Den befintliga bullervallen i öster mot nuvarande E6:an utgör bullerskydd mot de befintliga bostadsfastigheterna.

Bostäder utanför planområdet

Hela Svinesunds Handelsområde utgör idag en stor arbetsplats för många i kommunen och den pågående utvecklingen av gränshandeln kommer att öka antalet sysselsatta. Många pendlar från Strömstads tätort med omgivningar eller från Halden på norska sidan. En planerad utveckling av nya bostäder i samhället Lervik skapar förutsättningar för ett närmare boende.

Service

Svinesunds Handelsområde kommer att ha ett fullsortiment av såväl dagligvaror som andra varor.

Nordby LM-skola ligger ett par kilometer söder om handelsområdet utmed nuvarande E6:an.

Sträckan Svinesund – Strömstad passeras med 5 reguljära bussturer per dag inklusive E6-expressen. Kommunen har utrett möjligheterna att anordna reguljära turer för arbetspendling över gränsen. Den sammanlagda utökningen av handelsverksamheterna i Svinesund och Nordby ger ett ökat underlag för en sådan busslinje.

Tillgänglighet

Planområdet är i stort sett plant och den planerade verksamheten ligger i markplanet, varför full tillgänglighet kan åstadkommas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Någon sådan bebyggelse finns ej inom eller i anslutning till planområdet.

Naturmiljö

De befintliga trädbevuxna ytorna mellan bostadshusen och hallbyggnaderna samt parkeringsytorna skall bevaras som naturmark och fungera som en avskärmningsridå. Trädplanteringar och buskar utmed parkeringsytorna skall också ge en mjukare avgränsning.

Gator och trafik

Vägverket har utrett olika alternativa sträckningar av en framtida E6:a med fyrfältsväg. Man har nu beslutat om en sträckning cirka en kilometer väster om planområdet. När detta genomförs (senast år 2007) kommer trafiken avsevärt att minska på den nuvarande E6:an. En ljusreglering av in- och utfarterna har dock redan genomförts.

Inom och i anslutning till planområdet finns befintliga lokalgator. Mot dessa inrättas ett generellt utfartsförbud förutom vid in- och utfarter enligt plankartan.

Dessa regleringar i bestämmelserna motiveras av riskerna för trafikstopp och trafiksäkerhet. Bostadsfastigheterna Skogar 1:14, 1:59 och 1:66 skall via befintlig väg (gemensamhetsanläggning) ges möjlighet till utfart mot norr. För att undvika att passagen blir allmän skall en vägbom installeras sydväst om Skogar 1:66.

Gångtrafik mm

Genom hela planområdet redovisas och regleras ett asfalterat gångstråk, som ansluter i norr och söder till gångvägssystemet för hela området. Detta skall underlätta för besökande kunder att promenera trafiksäkert genom hela handelsområdet. Utefter gångstråket skall sopställ placeras.

Parkering och varumottagning

Inom planområdet regleras totalt för ca 600 parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser betjänar i första hand den föreliggande detaljplanens handelsverksamhet och den sedan tidigare fastställda detaljplanen för Skogar 1:78 m fl för handelsverksamhet.

Detta innebär att antalet parkeringsplatser i förhållande till våningsytan för handelsverksamhet överstiger 50 bilplatser/1000 m² våningsyta, vilket är över normen för motsvarande anläggningar. Härtill kan räknas den effekt av samutnyttjande av parkeringsplatserna för hela handelsområdet, som den genomgående gångvägen skapar förutsättningar för.

Tillfarter och utfarter från området regleras så att minsta möjlighet för trafikstörning skall uppstå vid in- och utfartsvägen till hela handelsområdet.

Varuinfart och lastzon är redovisat utmed den södra långfasaden på den nya hallbyggnaden.

Störningar

Utmed den nuvarande E6:an finns en bullervall mot de befintliga bostadshusen.

Bostadshuset inom fastigheten Skogar 1:59 har idag stora störningar från in- och utfartstrafiken till handelsområdet med såväl buller som avgaser. Av detta skäl har fastigheten ej getts en byggrätt för bostadsändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet anslutes till det kommunala VA-nätet.

De kommunala VA-ledningarna inom handels- och bostadskvarteren förläggs i U-område. Inom planområdet finns det kommunala avloppsreningsverket för hela området och på plankartan finns reserverat E-område.

Utvändiga vattenposter skall lokaliseras i samråd med Räddningstjänsten och i anslutning till den nya varuhallen.

Energihushållning och värmeisolering

Nybyggnader inom planområdet skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster, effektiv värmeanvändning och effektiv el-användning.

Föreskrifter och allmänna råd enligt Boverkets Byggregler BBR kap 9 skall härvid följas.

Värme

En stor del av uppvärmningen av försäljningslokalerna sker genom återvinning av det värmeöverskott, som verksamheterna alstrar. Värmesystem, som magasinerar överskott för dygnsutjämning, bör prövas.

El

För elförsörjning finns idag två transformatorstationer inom planområdet. För dessa finns reserverat E-områden på plankartan.

Avfall

Vid livsmedelshantering skall det finnas kyld sopförvaring, som är anpassad för en veckas sopmängd.

Utrymme för sopsortering skall finnas i anslutning till den nya varuhallens varumottagning.

Administrativa frågor

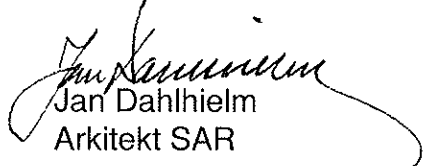
Planens genomförandetid är 5 år.

Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads kommun

Upprättad av VästArkitekter AB
2001-01-30



Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR