

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Västra Götalands Län
Göteborg

1998-09-17

Dnr

Antagen av KF 1998-09-17
Laga kraft 1998-12-21

ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR DEL
AV SKOGAR 1:5, 1:65 M FL**

**STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Upprättad av Kustlinje Arkitekter 1997-11-04
Reviderad 1998-06-18

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Skogar 1:5, 1:65 m fl

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vägverket kommer under sannolikt under 1998 att göra förbättringar på korsning vid avfarten från E6:an till Svinesunds Handelsområde. Detta innebär bl.a. att en befintlig camping på fastigheten Skogar 1:5 måste minskas eller stängas.

Planens syfte är att medge ändrad markanvändning till Handel på fastigheten 1:5. Befintliga utfarter närmast den nya korsningen stängs. Bostadsfastigheten Skogar 1:65 ligger på egen begäran kvar med nuvarande användning i plan. Utfart för 1:65 flyttas västerut.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

Lagens fullständiga namn är Lagen om hushållning med naturresurser m.m. (förkortas NRL). I lagens inledning står "Marken, vattnet och den fysiska miljön skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning främjas". Enkelt uttryckt - marken skall användas till det som den är mest lämpad för.

Planområdet ligger inom riksintresse för Turism och Friluftsliv, enligt NRL 3 kap, samt för Kulturminnesvården, enligt NRL 2 kap. Planförslaget innebär en utvidgning i direkt anslutning till befintliga verksamheter. Med den nya avfarten från E6:an är camping vid befintlig anläggning olämpligt. Planområdet innehåller inga värdefulla miljöer för kulturminnesvården. En förtätning av befintlig handelsanläggning är god hushållning med mark.

De nationella målen att minska trafikarbetet påverkas av etableringen. Minst 75% av kundunderlaget till befintligt handelsområde kommer norrifrån. Platsen är därför väl lämpad när det gäller att begränsa trafikarbetet.

PLANDATA

Planområdet är ca 5,4 ha. För att säkerställa att detaljplan finns i alla vädersträck från kvartersmarken omfattas även närliggande gator. För Skogar 1:5, söder om infartsgatan, pågår detaljplanearbete samtidigt, båda planerna kommer att omfatta den mellanliggande gatan.

All mark inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av KF 1993-06-17 anges det berörda området som utvecklingsområde för verksamheter.

Detaljplaner, förordnanden

Detaljplan saknas inom planområdet.

Program för planområdet

Planprogram för planområdet upprättades 1995-11-18. Sedan dess har framför allt förutsättningarna för campingen förändrats.

Programförutsättningarna i september-97, kan sammanfattas som följer:

- Mark för plankorsning med rondell vid E6 ska reserveras i planen.
- Befintliga utfarter på lokalgatan närmast E6:an ska stängas.
- Bostadshuset på Skogar 1:65 kan ligga kvar, tillåten användning i planen ska vara handel.
- Övrig mark anges för handelsändamål med en sammanlagd byggrätt om ca 7000 m².

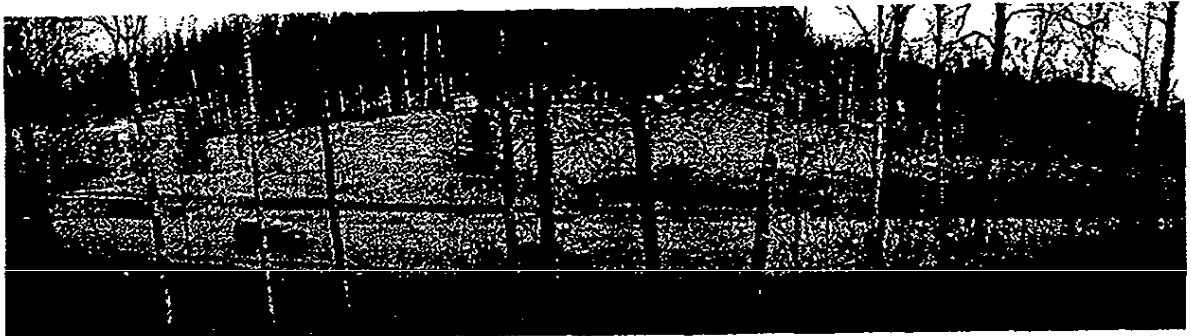


*Figur 1.
 Utfarter på befintlig lokalväg
 närmast E6:an ska stängas.*

Miljökonsekvenser

Befintlig camping ligger på en olämplig plats om man ser till hälsa och säkerhet. Campingens har dock under åren varit välbesökt. Strömstads kommun som helhet har god campingkapacitet och flera anläggningar har möjlighet att utvidga antalet platser.

En förändring från camping till handelsändamål innebär att trafiken i området ökar. Då förändringen genomförs i samband med att planskild avfart från E6:an anordnas kommer dock köbildning och trafikproblem att minska jämfört med idag. De öppna markerna vid gamla E6:an försvinner, se nästa sida.



Figur 2. De öppna markerna mellan gamla E6:an och nuvarande camping bebyggs.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1995-12-13, § 196. Förelåg ansökan om plantillstånd samt planprogram, daterat 951118. MN beslutade att remittera planprogrammet till kommunstyrelsen, Vägverket och länsstyrelsen för yttrande.

MN 1997-06-11, § 88. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att handlingarna ska revideras enligt följande: planområdets utfarter och anslutningar av gångvägssystemet åt söder och norr ska samordnas och redovisas; att efter revidering ska samråd enligt PBL 5:20 genomföras. MN 1997-10-22, § 186. Förelåg samrådsredogörelse. MN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen och att utställning enligt PBL 5:23 skulle genomföras; att innan planen antas skall samordning ske med detaljplanen söder om vägen för att tillvarata intressen från fastighetsägaren till Skogar 1:59.

MN 1998-04-29, § 72. Förelåg utlåtande efter utställning, daterat 980318. MN beslutade att avtal, dels mellan Vägverket och kommunen, dels mellan exploatören och kommunen, avseende ljusreglering av vägskäl vid E6/väg till Svinesunds handelsområde, skall upprättas och undertecknas innan kommunstyrelsen tar upp detaljplanen för prövning; att återremittera ärendet till miljönämndens presidium, som får i uppdrag till nästa miljönämndssammanträde 1998-06-03 att överlägga med markägaren till fastigheten Skogar 1:5 ang eventuellt ytterligare åtgärd för att minska störningarna för fastigheten Skogar 1:59.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en dalsänka omgiven av berg som är ca 20 m högre. Övrig mark i dalsänkan är mestadels utbyggd med handel. Planområdets östra del används för camping. Den västra delen är jordbruksmark.

Geotekniska förhållanden

Marken består av silt, halvfast lera och berg i dagen. Byggnader kan grundläggas på berg alternativt med flytande helt fribärande platta. Inga skredrisker finns. Kompletterande undersökning bör utföras på aktuella borrhöjningar innan bygglov.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Inom kvartersmark med beteckningen H medges all slags handel.

Bebyggelse, utformning

Byggrätterna har avgränsats och delats upp inom området. Parkering och angöring under ordnade förhållanden kan helt anordnas inom prickmark (utan byggrätt). En utformning i huvudsak enligt illustrationskartan blir därför en naturlig lösning, med planen som utgångspunkt.

Exploateringsgraden är avsevärt lägre än för exempelvis närliggande fastigheter norr om planområdet. Detta innebär att obebyggd mark för parkering, marknadsstånd, sopseparering, plantering mm finns i tillräcklig omfattning.

Marken norr om fastigheten Skogar 1:65 kan nyttjas för lastgård, se illustrationskartan. Denna lastgård hamnar ca 3m lägre än marken vid bostadshuset. Detsamma gäller kringliggande byggnader. Under samrådet har ägaren till 1:65 framfört önskemål om att kunna nyttja sin fastighet för handel, samtidigt som han önskar bo kvar i huset tills vidare. Framfört önskemål om skyddsavstånd och plank säkerställs genom civilrättsligt avtal, se genomförandebeskrivningen. Detaljplanen är utformad för att 1:65 ska nyttja infart via 1:5 den dag 1:65 används för handelsändamål.

Tillgänglighet

Endast envåningsbyggnader medges för handel. Full tillgänglighet kan åstadkommas.

Byggnadskultur och gestaltning

Någon byggnadskultur inom handelsområdet som manar till efterlevnad finns inte. I planen regleras utformning endast genom angiven byggnadshöjd.

Lek och rekreation

Området är varken lämpligt för lek eller rekreation. Gångväg enligt illustrationskartan förutsätts bli anordnat på kvartersmark.

Gator och Trafik

Alla gator inom handelsområdet är klassade som lokalgator.

Planens syfte är att åstadkomma en så god trafikmiljö som möjligt. Detta åstadkoms genom att stänga två befintliga utfarter närmast korsningen vid E6:an. In och utfarter koncentreras till lokalgatan i väster, se illustrationskartan.

Infarten till H-området närmast E6-korsningen är avsedd för varuleveranser samt byggrätter längst i öster. Då den största trafikmängden kommer norrifrån kan avfarten bidra till att avlasta korsningen mot lokalgatan. En viss smittrafik genom planområdet kommer att förekomma. Med en utformning enligt illustrationskartan bör dock inte denna smittrafik orsaka några problem.

Parkering

Inom närliggande planområden har en parkeringsnorm om 19 bilplatser / 1000 m² försäljningsarea tillämpats. En utbyggnad enligt planen skulle kräva ca 140 bilplatser enligt gällande norm.

Störningar

Befintlig camping ska läggas ner. Camping medges ej inom planområdet.

Ägarna till bostadshuset 1:65 önskar bo kvar trots de planerade förändringarna. Under samrådet har planen ändrats så att endast handelsändamål medges för 1:65. För att säkerställa en rimlig boendemiljö fram till den dag 1:65 omvandlas till handel, har skyddsavstånd och uppsättande av plank säkerställts genom avtal, se genomförandebeskrivningen.

Utom planområdet ligger bostadsfastigheten Skogar 1:59. Exploatören (ägaren till Skogar 1:5) har köpt fastigheten Skogar 1:59 för att lösa det problem med störningar som annars kan uppstå. I pågående detaljplan för Skogar 1:5, 1:14, 1:66 föreslås att bostadsfastigheten ska omvandlas till handelsändamål.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Ett område nära korsningen väg E6/väg till handelsområdet har avsatts för branddamm. Området har markerats med g, vilket innebär att det ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Beroende på behoven kan alltså branddammen utnyttjas för interna behov inom föreliggande planområde eller nyttjas gemensamt för ett större område.

Värme

Att begränsa energiförbrukningen i den här typen av försäljningslokaler handlar till stor del om att ta hand om det värmeöverskott som uppstår. Åtgärderna bör inriktas på god återvinning i kylanläggningen för ventilationen.

Vattenburna värmesystem med golvvärme eller radiatorer är olämpligt med hänsyn till var värme ska tillföras, till drift och flexibilitet vid framtida förändringar. Värmesystem som magasinerar överskott för dygnsutjämning kan prövas.

EI

Plats för ny transformator anges med E-område centralt inom planområdet. Det kan visa sig mer fördelaktigt, tekniskt och ekonomiskt, att lägga transformatorn i anslutning till någon av de två stora byggrättema i planen. Detta är förenligt med planens syfte och sådant avsteg kan alltså medges.

Avfall

Vid livsmedelshantering skall det finnas kyld sopförvaring som är avpassad till en veckas våtsopmängd. Utrymmen för sopsortering skall finnas.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Planens genomförandetid är 10 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åke Sundemar
Erik Fredriksson
Lars Palm

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun
Gatuchef, Strömstads Kommun
Lantmätare, Lantmäterimyndigheten N. Bohuslän

REVIDERING

Efter utställning har plankartan reviderats på följande punkter:

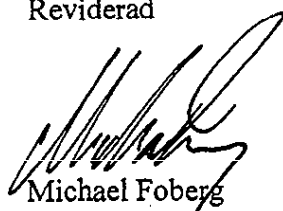
- E-område för transformator har lagts till.
- E-område för branddamm har lagts till.


Övriga förändringar som skett är:

- Underskrivna avtal angående kostnader för utbyggnad av ljusreglering finns.
- Underskrivet exploateringsavtal finns.
- Bostadsfastigheten 1:59 har inköpts av exploitören för att omvandlas till handelsändamål.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har ändrats på de avsnitt som berörs av punkterna ovan.

Upprättad av Kustlinje Arkitekter 1997-11-04
Reviderad 1998-06-18


Michael Foberg
Ingenjör


Björn Richardsson
Arkitekt