

**STRÖMSTADS
KOMMUN**



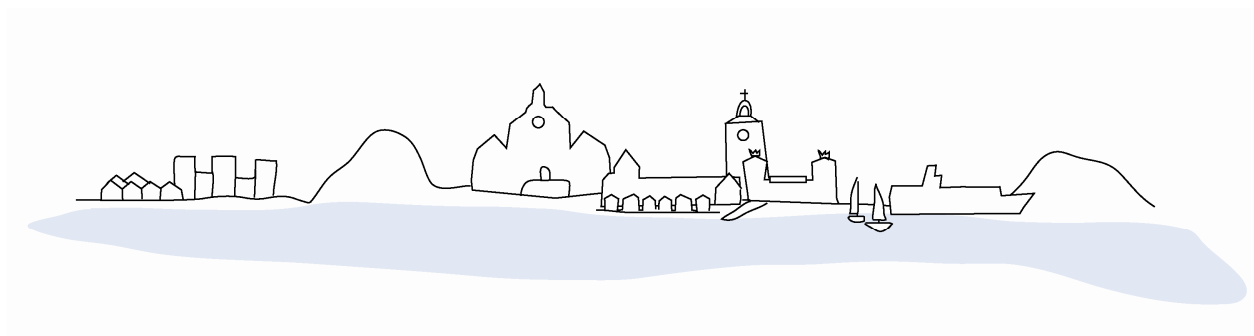
Detaljplan för del av
STRÖMSTAD 5:27 och
FJÄLLSKIVLINGEN 3

Dnr MBN/2012-2097
Datum 2013-02-21,
rev 2013-04-11

Antagen av MBN 2013-04-18
Laga kraft 2013-05-19

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare ytor för parkering i anslutning till verksamheten på Fjällskivlingen 3. Enkelt planförfarande ska tillämpas för planprocessen.



Detaljplan för Del av STRÖMSTAD 5:27 och FJÄLLSKIVLINGEN 3

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare ytor för parkering i anslutning till verksamheten på Fjällskivlingen 3. Enkelt planförfarande ska tillämpas för planprocessen.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till plankartan hör planbeskrivning. Efter samråd tillkommer granskningsutlåtande över inkomna synpunkter. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen och genomförandet av planen.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 4 000 m² och ligger i östra delen av Strömstads tätort, direkt öster om Ringvägen och söder om Strömsvattnet.

Bilden till höger visar planområdets placering i Strömstad.



Markägare

Planområdet berör två fastigheter. Fjällskivlingen 3 är bebyggd och ägs av AB Strömstadslokaler. Strömstad 5:27 ägs av Strömstads kommun och det är på del av denna fastigheten som man önskar tillskapa parkeringsytor.

Tidigare ställningstaganden

Miljöbedömning

Plan- och kartavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för del av Strömstad 5:27 och Fjällskivlingen 3, **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömningen är:

Den föreslagna ytan är idag bevuxen med gräs och planlagd som parkmark. Ytan ligger i korsningen Ringvägen och Karlsgatan centralt i Strömstad. Inom området finns inga dokumenterade natur- kultur eller friluftsvärden. Området omfattas inte av några områdesskydd och är inte upptagen som ett skyddsvärt tätortsnaturområde i naturvårdsplanen för Strömstads kommun.

Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. Utöver dessa finns även fyra övergripande miljömålsfrågor: *naturmiljön, fysisk planering och hushållning med mark och vatten samt byggnader, kulturmiljön samt hälsofrågor.*

I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

Det nu aktuella planförslaget bedöms inte motverka något av miljömålen.

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

MKN för Utomhusluft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

MKN för buller

Människors hälsa kan påverkas negativt av buller. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller infördes därför år 2004 (SFS 2004:675), men även som en följd av EU:s direktiv för bedömning och hantering av omgivningsbuller (dir 2002/49/EG). Genom förordningen ställs det krav på att buller från olika källor ska kartläggas och att åtgärdsprogram ska tas fram. Krav på kommunal bullerkartläggning finns för kommuner med mer än 100 000 invånare. Trafikverket ska år 2012 ha kartlagt buller från vägar med en trafiktäthet på mer än 3 miljoner fordon per år. Motsvarande siffra gällande tågtrafiken är 30 000 tåg per år. För Strömstads kommun finns inget sådant kartläggningskrav utan istället hanteras åtgärder när problem uppmärksammas, som t.ex. vid klagomål eller vid detaljplanering.

MKN - Fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet. Faktorer som kan påverka miljökvalitetsnormerna för fisk och musselvatten är t ex gemensamma och enskilda avloppsanläggningar.

Det aktuella planområdet ligger inte i anslutning till något utpekat fisk- och musselvatten. Däremot ligger det vid Strömsvattnet som mynnar i ett sådant område i havet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar utsedda. För varje av dessa vattenförekomster kommer miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.

Se Vattenmyndigheterna och länsstyrelsernas hemsida Viss-Vatteninformationssystem Sverige:

<http://www.viss.lst.se>

Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Strategisk plan för Strömstads kommun

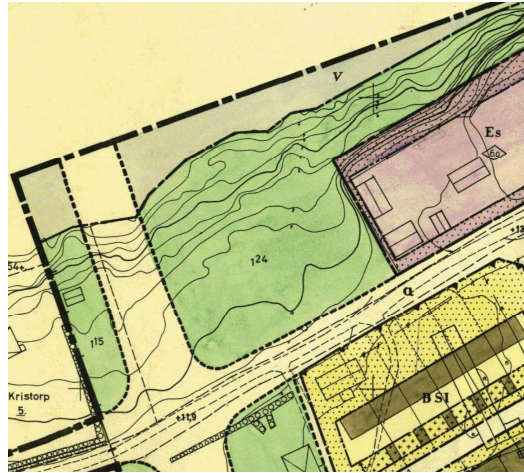
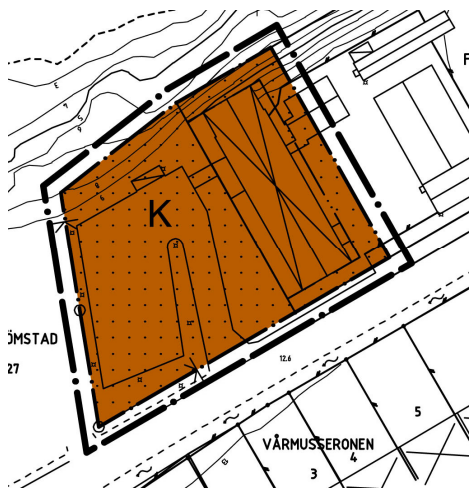
Den Strategiska planen för Strömstads kommun pekar ut som ett mål att företagsmiljöer ska integreras med boende i staden. Inom det aktuella planområdet finns idag arbetsplatser som ligger väl integrerat med kringliggande bostadsområden. För att vara en fungerande arbetsplats krävs nu fler parkeringsplatser.

Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

För centralorten finns ingen aktuell översiktsplan eller fördjupad översiktsplan.

Gällande detaljplaner

För Fjällskivlingen 3 finns en gällande detaljplan från 2006. Denna anger kontorsändamål. Denna detaljplan behöver ändras då den anger ett utfartsförbud mot den del som nu är aktuell som ny parkering. För den del av Strömstad 5:27 som berörs av planförslaget gäller en detaljplan fastställd 1968. Det aktuella området är i denna plan utlagt som park.



Utdrag ur de gällande detaljplanerna för området, akt nr 1486-P80 samt akt nr 14-ske-1572.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-01-24 § 26, att lämna ett positivt planbesked.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Det aktuella området utgörs idag av en grässlätt mellan Ringvägen och den befintliga parkeringen på Fjällskivlingen 3. Inom området finns inga kända naturvärden.

Fornlämningar/kulturminnen

Inga kända fornlämningar eller kulturminnen finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i anslutning till bostadsområdet Röd, men inga bostäder finns inom planområdet.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag ett kommunalt förvaltningskontor.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är ett brett begrepp och innefattar en rad olika aspekter beroende på situation, funktion och person. Om den fysiska miljön är dåligt utformad kan det leda till problem för människor med olika funktionsnedsättningar (rörelse, syn, hörsel, allergi etc.) men för alla finns det perioder i livet när tillgängligheten är extra viktig som exempelvis när barnen är små och behovet av barnvagn är stort eller om olyckan är framme och man måste använda kryckor eller rullstol. Förbättrad tillgänglighet gynnar alla.

I PBL (Plan- och bygglagen) ställs övergripande krav på bebyggelsemiljön. I 2 kap 4 § PBL sägs att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. I PBL ställs också retroaktiva krav på enkelt avhjälpna hinder samt krav på tillgänglighet till tomter och allmänna platser. Krav vid nybyggnad och ändring av byggnader finns reglerat i Byggnadsverkslagen (BVL) och Byggnadsverksförordningen (BVF).

Friytor

Ytan som i planförslaget är aktuell som parkering är idag en gräsyta. Denna nyttjas dock inte då den ligger omgärdad av två vägar och en parkering. Norr om planområdet finns en kraftig slänt ner mot Strömsvattnet. Anläggande av en parkering hindrar inte allmänheten från att ta sig ner till Strömsvattnet.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Ringvägen och Karlsgatan. Fjällskivlingen 3 matas idag från Karlsgatan och så är även tanken med en utvidgad parkering. Utfartsförbud ska gälla mot Ringvägen.

Avståndet från den nya parkeringsytan till Ringvägen blir ca 20 meter.

Teknisk försörjning

I norra delen av nuvarande gräsyta ligger en pumpstation som hamnar utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Slänten ner mot Strömsvattnet består av släta berghällar.

I bygglovets från 1979 för den befintliga byggnaden inom planområdet går att läsa att den grundläggs på berg.

Utifrån ovanstående konstateras att stabiliteten i området är tillfredsställande.

Förslag till utformning/Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att en mindre gräsyta på ca 1000 m² tas i anspråk för parkering till fastigheten Fjällskivlingen 3. I förslaget tas hela Fjällskivlingen 3 med för att släcka ut den gamla detaljplanen samt att ta bort ett utfartsförbud mot grönytan.

Konsekvenser

Markområdet nyttjas inte idag. Att anlägga en parkering här gör att man kan få en effektivare verksamhet på Fjällskivlingen 3 då verksamhet som är beroende av bilar planeras hit. I annat fall hade parkering fått sökas på andra håll i staden och personalen då gå längre sträckor till sina tjänstebilar.

Grönytan tillför idag inga estetiska värden till området. En väl utformad parkeringsyta med t ex plantering runt behöver inte vara ett sämre alternativ ur estetisk synvinkel.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Parkeringsytan hamnar ca 20 meter från Ringvägen och bedöms därför ligga med ett tillräckligt avstånd från vägen. Infarten till parkeringen sker via nuvarande parkering för att inte skapa nya korsningspunkter på varken Ringvägen eller Karlsgatan.

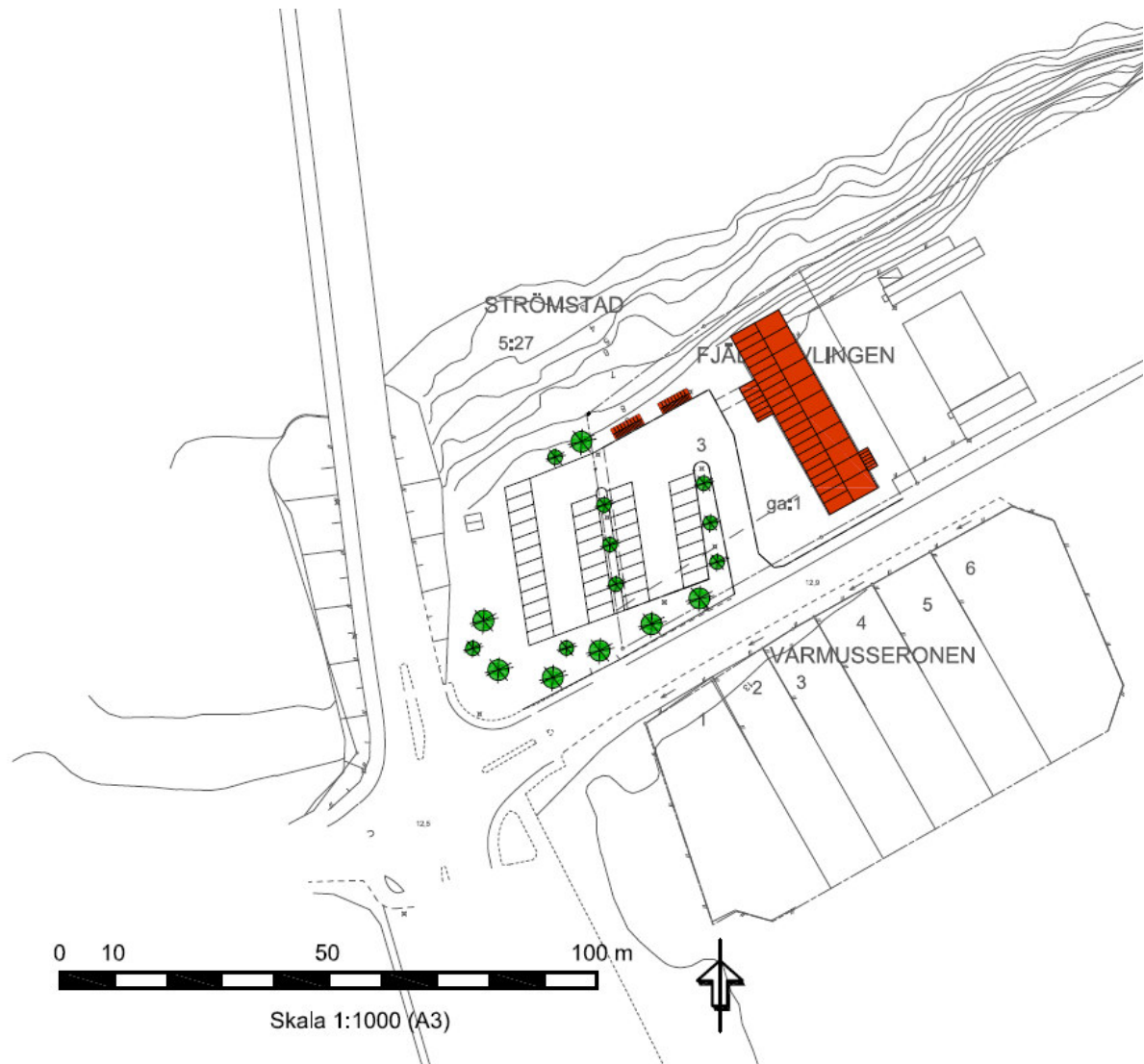


Illustration av planområdet enligt förslaget.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. För kringliggande områden är kommunen huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av parkering på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom Fjällskivlingen 3 finns idag en gemensamhetsanläggning för va-ledningarna, se streckad linje på karta.



Fastighetsägarens ansvar för va-ledningarna börjar normalt vid fastighetsgräns (där anslutningspunkten meddelas). Då fastighetsgränsen för Fjällskivlingen 3 kommer förskjutas västerut, bör även fastighetsägarens ansvar för va-ledningarna utökas.

Den gemensamhetsanläggning som finns för va-ledningarna behöver, i samband med fastighetsregleringen, omprövas och utökas med sträckan fram till den nya fastighetsgränsen i väster.

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan en fastighetsreglering ske så att den nya parkeringen ingår i Fjällskivlingen 3.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten från parkeringen föreslås tas om hand i en gallerbrunn med filter innan det filtreras i slänten ner mot Strömsvattnet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för att anlägga parkeringen belastar fastighetsägaren.

Administrativa frågor

Handläggning

Föreslagen detaljplan bedöms ha begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Planen kommer att handläggas enligt enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 7 § PBL. Planen avses antas av Miljö- och byggnämnden.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat detaljplaneavtal.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Revideringar efter samråd

Utifrån synpunkter från SGI har planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om de geotekniska förhållandena inom planområdet.

Miljö- och byggförvaltningen

2013-02-21, rev 2013-04-11

Elin Solvang
Planeringsarkitekt