

**STRÖMSTADS  
KOMMUN**



Antagen av KF 2010-02-18  
Laga kraft 2010-03-20

---

## Detaljplan för Del av Norrkärr 2:1 m fl

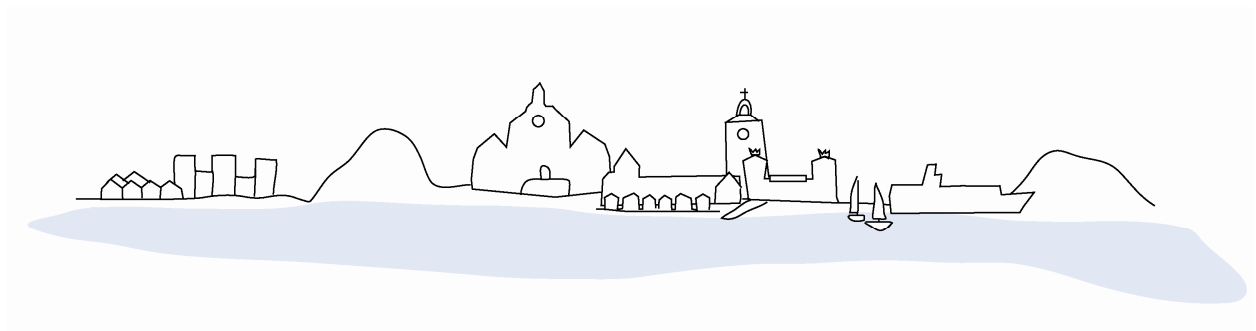
---

Dnr MBN/2007-0136  
Datum 2009-09-01  
reviderad 2009-11-03

# Sammanfattning

Syftet med planen är att tillskapa nya kommunala tomter för enbostadshus för helårsboende. I dagsläget finns ett stort behov av tomter i anslutning till Strömstad tätort och i Seläter finns möjlighet till en förtätning i ett befintligt bostadsområde. Den aktuella marken är kommunal och det finns ett önskemål från Tekniska förvaltningen att skapa tomter i området.

Seläter som ligger 6 km norr om Strömstad har en blandad bebyggelse för permanentboende med inslag av fritidshus. En målsättning med planen är att åretruntboendet ska öka i Seläter



# Detaljplan för Del av Norrkärr 2:1 m fl

## PLANBESKRIVNING

---

### Inledning

---

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillskapa nya kommunala tomter för enbostadshus för helårsboende. I dagsläget finns ett stort behov av tomter i anslutning till Strömstad tätort och i Seläter finns möjlighet till en förtätning i ett befintligt bostadsområde. Den aktuella marken är kommunal och det finns ett önskemål från Tekniska förvaltningen att skapa tomter i området.

#### Handlingar

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Redogörelse för samråd
- Utlåtande efter utställning
- Tekniskt PM, Bergteknisk besiktning, daterat 2009-04-24, rev 2009-08-24
- Tekniskt PM, Geoteknisk undersökning för detaljplan, daterat 2009-06-17
- VA- och dagvattenutredning

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är i beläget i Seläter som ligger 6 km norr om Strömstad. Det aktuella planområdet ligger utmed båda sidorna av Caprivägens södra anslutning till väg 1035. Planområdet ligger i huvudsak på kommunal mark och omfattar ca 2,5 ha.

### Markägare



Marken som planeras för utbyggnad ägs av Strömstads Kommun, men delar av marken inom planområdet är i privat ägo. Inom planområdet finns en stuga på arrendetomt vars ägare kommer att ges möjlighet till köp av tomten. Den kringliggande bebyggelsen är övervägande i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

---

### Behovsbedömning

Plan- och kartavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för del av Norrkärr 2:1 m fl **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Motivet till denna bedömning är att syftet med planen är att tillskapa nya tomter för enbostadshus. Tomterna ligger inom ett befintligt bostadsområde. Befintlig infrastruktur kan användas och området är kopplat till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB förordningen.

## Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för turism och friluftsliv, MB 4 kap 1-3 §§, vilket innebär att ingrepp i miljön ska ske på ett sådant sätt att det inte påtagligt skadar områdets samlade natur- och kulturvärden eller inskränker på tillgängligheten till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Området berörs även av riksintresse för det rörliga friluftslivet MB 3 kap 6 §. Planförslaget är utformat med hänsyn till riksintressena i området. De nya husen är placerade nära befintlig bebyggelse och stigar finns för att säkerställa möjligheten till att röra sig fritt i området. Natura 2000-området med fisk- och musselvatten väster om Seläter bedöms inte påverkas av planförslaget då planen inte berör vattenområdet. Bostäderna kommer att kopplas på det kommunala VA-systemet och dagvatten kommer att omhändertas.

## Miljömål

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

Utgångspunkten för det pågående arbetet med att ta fram lokala miljömål i Strömstads kommun har varit följande fyra frågeställningar:

- Vilka frågor är högprioriterade ur ett globalt och nationellt perspektiv?
- Vilka är de stora miljöproblemen i Strömstad?
- Vilka områden vill medborgarna prioritera?
- Vilka naturresurser är särskilt viktiga för Strömstad?

Ur dessa frågeställningar har följande mål valts ut

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

Kommunen tar i denna detaljplan hänsyn till miljömålen genom att utnyttja mark redan ianspråktagen för bebyggelse istället för att bygga på jungfrulig mark. Hänsyn har tagits till terrängen och byggnaderna ska anpassas till omgivande bebyggelse.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon) samt för fisk- och musselvatten. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Inga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon av dessa normer överskrids på annat håll.

## Strandskydd

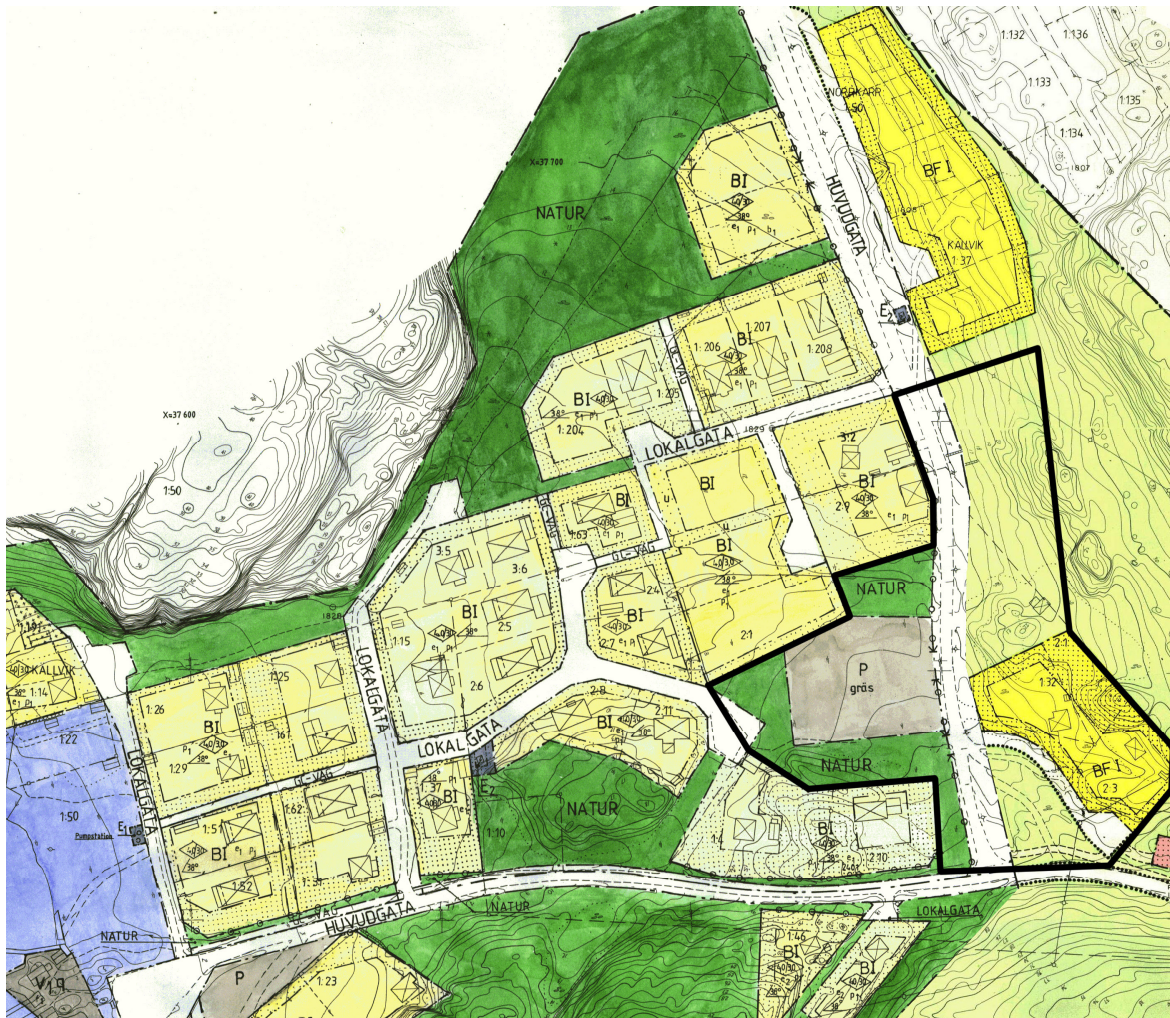
Strandskydd gäller inte i området

## Översiktsplan

De kommunala målen i ÖP 2002 för Kebal och Seläter är att stödja en förtätning av bostäder i området. Detta kan ske genom att detaljplaner med fritidshusbebyggelse ges byggrätter för permanent boende. Samtidigt som befintliga fritidsanläggningar ges möjlighet till utveckling. I samrådsversionen till fördjupad översiktsplan för Strömstad och Skee från 2006 vill man öka möjligheterna till permanentboende i området samtidigt som man bibehåller områdets kvaliteter för det rörliga friluftslivet.

## Gällande detaljplaner

Planområdet för planändringen ingår i detaljplanerna Skee 2170, antagen 1982 och P97/4, antagen 1994 (laga kraft 1997), som redovisar ett parkeringsområde vid Caprivägen för cirka 100 bilar. Behovet av dessa parkeringsplatser är lågt då de boende parkerar sina bilar på de egna tomterna. Parkering för besökande finns i anslutning till hamnen. Planändringen syftar till att ge möjlighet till skapande av kommunala tomter.



Visar ungerfärlig gräns för planområdet i en sammanfogad bild av detaljplanerna: P97/4 och Skee 2170

## **Strategisk boendeplanering**

I kommunens Strategiska boendeplan anges att kommunen skall verka för ”att genom en långsiktigt hållbar planering med fokus på tillgänglighet i olika boendeformer utveckla och bevara Strömstads kommuns attraktiva boendemiljöer” med ett mål på att årligen tillskapa 50 bostadsrätter, 50 hyresrätter samt 50 äganderätter. I och med en utveckling av bostadsområdet inom planområdet bidrar projektet till målsättningen.

## **Planprogram**

Detaljplanens intentioner har tidigare redovisats i ett planprogram. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2009-04-02 § 63 att godkänna planprogrammet för programsamråd. Programmet har varit ute på samråd under tiden 2009-04-06 till 2009-05-04. Handlingarna fanns tillgängliga på stadshuset samt på kommunens webbsida. Enligt redogörelsen för programsamrådet och VA-utredning har följande förändringar gjorts:

- Totala antalet tomter inom planområdet har minskat från 10 till 7. Denna minskning kan härledas till en VA-utredning samt önskemål från de boende om en öppen plats med möjlighet för lek och rekreation.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-02-08 § 35 att medge plantillstånd.

Miljö- och byggnämnden beslutad 2009-04-02 § 63 att godkänna planprogrammet för programsamråd.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-05-28 § 124 att godkänna redogörelse för programsamråd och att godkänna planförslaget för samråd. Genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-09-10 § 197 att godkänna samrådsredogörelsen och att godkänna planen för utställning.

## **Planeringsförutsättningar och förändringar**

---

### **Natur och kultur**

#### **Mark och vegetation**

Området präglas av relativt kraftiga bergsmassiv och däremellan av sprickdalar med tall- och björkskog samt ängsmark.

#### **Geoteknik**

##### **Bergteknisk besiktning**

En första besiktning av bergslanter utfördes av Skanska Sverige AB Teknik i Göteborg under april 2009. Resultatet redovisas i en rapport daterad 2009-04-24, rev 2009-08-24.

Syftet med undersökningen var att bestämma risken för ras av block och sten. Berget som studerades består av rundande släta bergtytor av granit med homogen struktur och endast fåtal sprickor. Några lösa block eller stenar kan inte konstateras. Nedanför bergslanten finns det block och stenar som sannolikt inlandsisen har placerat på den aktuella platsen som inte behöver avlägsnas med hänsyn till hälsa och säkerhet. De kan dock tas bort om så är nödvändigt vid exploatering av tomterna. Risken för att det ska falla ner block eller sten bedöms vara minimal och

En geoteknisk undersökning för planområdet har utförts av Skanska Sverige AB Teknik i Göteborg under maj - juni 2009. Resultaten redovisas i en rapport daterad 2009-06-17.

### **Topografi och markförhållanden**

Markytan inom planområdet utgörs i huvudsak av naturmark. Största delen är öppen naturmark, men det finns inslag av mark med gles skog. I den östra delen av planområdet är det i huvudsak berg i dagen och vid foten av denna återfinns varierande mängd block och sten. I sydvästra delen av området finns en bergplint i områdets ytterkant.

Marknivån väster om Caprivägen är ca +11,5 och stiger åt öster till ca +14,0. Öster om Caprivägen stiger markytan ytterligare mot bergpartiet till ca +21. På marknivåerna högre än +21 är det mest berg i dagen med en lutning på ca 1:2 och lokalt kan vara brantare. Det lutar svagt ner mot havet som ligger ca 250 m från planområdets västra del. Höjdskillnaden är ca 12 m som ger en lutning på ca 1:20.

Det går en bäck genom området från öst till väst som är kulverterad under Caprivägen samt infartsvägen till befintliga fastigheter.

### **Jordartsbeskrivning**

Under ett tunt skikt av organisk ytjord består jorden överst av ett lager sand. Mäktigheten på sandlagret varierar från ca 4,0 till 7,0 meter. Sandens lagringstäthet är lös till medelfast. Under sandlagret följer ett lager med i huvudsak siltig lera. Den registrerade mäktigheten leran varierar mellan 1,0 – ca 20 meter. Den naturliga jordens registrerade mäktighet är från ca 5 m i nordöstra och sydvästra delen till ca 20-28 m i den västra delen. I den sydöstra delen är registrerad jordmäktighet ca 13 m. Registrerad skjuvhållfasthet i den västra delen är ca 30 – 60 kPa i den övre delen av lerlagret och ca 30 kPa mot djupet.

Den uppmätta naturliga vattenkvoten i lerlagret varierar från 37-54% bestämd ca 5 m under markytan. Lerans konflytgräns är 25-50% lägre än den naturliga vattenkvoten vilket tyder på att leran är högsensitiv.

### **Hydrologi**

Inga registreringar av grundvattnet är utförda men vid undersökningstillfället noterades att grundvattenytan var ca 1,0 – 1,5 m under markytan i borrhålen som gjordes i den västra delen av området. Det finns den planbestämmelse med förbud mot källare för att undvika framtida problem med vatten i källare.

### **Stabilitet**

Nivåskillnaden i området är relativt liten för den del av området där markytan inte består av berg. Det ska noteras att eftersom leran sannolikt är högsensitiv i området skall detta beaktas vid val av säkerhetsnivå med hänsyn till skred.

Den största marklutningen i området finns i området finns sydöst om Caprivägen och norr om Bäckevägen i anslutning till bäcken. Stabilitetsberäkningar visar att säkerhetsfaktor mot ras lokalt i slänterna bedöms vara acceptabla. Men för att öka säkerhetsnivåerna ska slänterna i bäcken fläckas ut till en lutning 1:2 på sträckor där de i dag är brantare och erosionskyddas. Åtgärderna säkerställs med planbestämmelser.

### **Grundläggning**

För byggnader som är tillåtna enligt planbestämmelserna är bedömningen att dessa troligen kan grundläggas med betongplatta direkt i mark, även där lermäktigheten är större än 5 m. Vid detaljprojektering bör konsolideringsförhållandena och lerans sättningsegenskaper klarläggas.

Jordlager med silt är normalt mycket tjälfarliga och hänsyn till detta ska tas vid dimensionering av grundläggning. All organisk ytjord skall bortschaktas före grundläggningen och geotextil bör läggas ut mellan jordterrass och fyllning. I övrigt skall grundläggningsarbeten utföras enligt Anläggnings AMA 07. Schaktning ska utföras så att jordens fasthet under grundläggningsnivån inte minskas.



## Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstad kommun ett högriskområde vad avser radon, detta gäller inte Kosteröarna då deras berggrund är en annan. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket; att grundläggning skall utföras radonskyddande. Kravet innebär att bostadsbyggnad skall utformas så att luft från marken förhindras tränga in i byggnaden. Planbestämmelse om att byggnader inom planområdet skall uppföras radonsäkert införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation.

## Fornlämningar/kulturminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## Bebyggelseområdet

Seläter har en blandad bebyggelse för permanentboende med inslag av fritidshus. En målsättning med planen är åretruntboendet ska öka i Seläter.

Det finns en karaktär och skala i området som ska bibehållas och som de nya husen ska anpassas till. På ett antal tomter ska även husen anpassas till landskapet och detta innebär att det ska uppföras suterränghus på dessa tomter.



## Tillgänglighet

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 kunna 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 i reglerat Byggnadsverkslagen (BVL) och Byggnadsverksförordningen (BVF).

Inom planområdet kommer det att vara full tillgänglighet för rörelsehindrade fram till samtliga byggnadsentréer. För enbostadshus i sluttande terräng accepteras att körväg finns fram till suterrängplan.

## Lek, rekreation och grönområde

Områdets stora kvalitéer för lek och rekreation ligger i de naturområden som ligger utanför bebyggelsen och Seläterbadet. I den västra delen av planområdet kommer en öppen plats lämnas för lek och rekreation. Det kommer att finnas en gångväg mellan denna öppna park och Caprivägen. Det kommer även fortsättningsvis finnas möjlighet att ta sig upp på berget på den östra sidan om Caprivägen genom det grönområde som finns i planområdets norra del.

## Gator och trafik

Caprivägen är under högsäsongen starkt trafikerad och ur säkerhetsaspekt har antalet utfarter minimerats. Tomterna får inte ha egna utfarter utan de är samlade till separata lokalgator innan de mynnar ut till Caprivägen. I området finns det 2 vägföreningar som påverkas av planförslaget.

Det finns en separat gång- och cykelväg utmed Bäckevägen som leder till de centrala delarna av Strömstad.



Parkering kommer att lösas på respektive tomt inom området. Varje fastighet får möjlighet att uppföra garage eller carport.

Kollektivtrafik med buss kör via Caprivägen och ett flertal busshållsplatser finns i närheten. Turtätheten är hög under sommarsäsongen med upp till 13 turer/dag. Under vintersäsongen är turlistan anpassad för arbetspendling samt resor för studier. Bussen ansluter även till morgon- och kvällståg för pendling söderut mot Göteborg.

## Teknisk försörjning

Befintliga vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till de nya tomterna. Föreslagna tomtgränser är dragna för att undvika servitut för dessa ledningar.

Uppvärmning av husen kommer att lösas enskilt för respektive hus. Policy om småskalig eldning med fasta biobränslen skall följas.

Avfallshanteringen inom bostadsområdet skall följa gällande normer inom Strömstads Kommun.

## Dagvatten

Området har idag stora diken och trummor med dim 500 mm öster om Caprivägen och trumma 800 under Caprivägen. Det öppna diket mynnar i en dagvattenledning med dim 500, hittills räcker kapaciteten med D500 om intagsgallren rensas.

Det går ett öppet dike genom området idag. Det behöver grävas om för att ge plats åt nya tomter. Dagvattenflödet för de 7 nya tomter kommer inte att öka nämnvärt om det ansluts till befintliga diken /vägdiken. Tomterna närmast öppna diket väster om Caprivägen kan dagvattnet inkl dräneringen läggas för infiltration innan det når öppna diket. Grundvattennivån ligger under strax under befintlig mark. Lägsta golvhöjd i husen bör vara ca +12.5.

Det öppna diket kan breddas något för att fördröja dagvattenflödet.

## Förslagets huvuddrag

---

Förslaget innebär en förtätning av Seläter med 7 tomter för friliggande villor med helårsstandard. Tomterna får en byggrätt på 180 kvm för att skapa möjlighet till ett funktionellt helårsboende. Inom denna byggrätt skall huvudbyggnad samt komplementbyggnad t.ex. garage, gäststuga etc. inrymmas. Taken ska vara utformade med sadeltak och får ha takkupor som inte är större än  $\frac{1}{4}$  av takets totala längd. Fasaderna ska vara av trä och ha ljus fasadfärg. Denna utformning gäller för alla nya hus inom planområdet. På de 2 nordligaste tomterna öster om Caprivägen ska det uppföras suterränghus då dessa ligger i en bergssluttning.

### Seläters karaktär

På Seläter har utbyggnaden skett successivt under en längre period och detta visar sig i en viss variation i bebyggelsen, men vissa gemensamma karaktärsdrag finns. Dessa karaktärsdrag är viktiga att bibehålla i ett område så man inte mister den karaktär som särpräglar ett område från ett annat. En särprägel som kan ligga till grund för många beslut att flytta till en viss plats. De sammanhållande karaktärsdragen för Seläter är:

- En småskaligbebyggelse med träfasader
- Träfasader med stående panel i ljusa kulörer
- Sadeltak med röda oglaserade takpannor



## Konsekvenser

### Hållbar utveckling

En del av en hållbar utveckling är att hushålla med mark. Detta förslag innebär en förtätning inom ett redan befintligt bostadsområde. Den mark som tas i bruk är en äng och en slänt som inte används av de boende i området idag. Ju fler tomter man kan bygga i detta område desto mindre jungfrulig mark behöver man ta till anspråk på annan plats i kommunen. Ur ett ekonomiskt perspektiv är en utbyggnad i detta område positivt. En befolkningsökning gynnar den redan befintliga kollektivtrafiken in till Strömstad. En ökning av boende i Seläter kan även skapa framtida möjligheter för andra servicefunktioner i området. Den befintliga infrastrukturen med väg, gång och cykelväg kommer att klara befolkningsökningen i Seläter. I området finns det redan ett utbyggt vatten- och avloppssystem där de nya husen utan problem kan ansluta sig till. Bedömningen är att planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

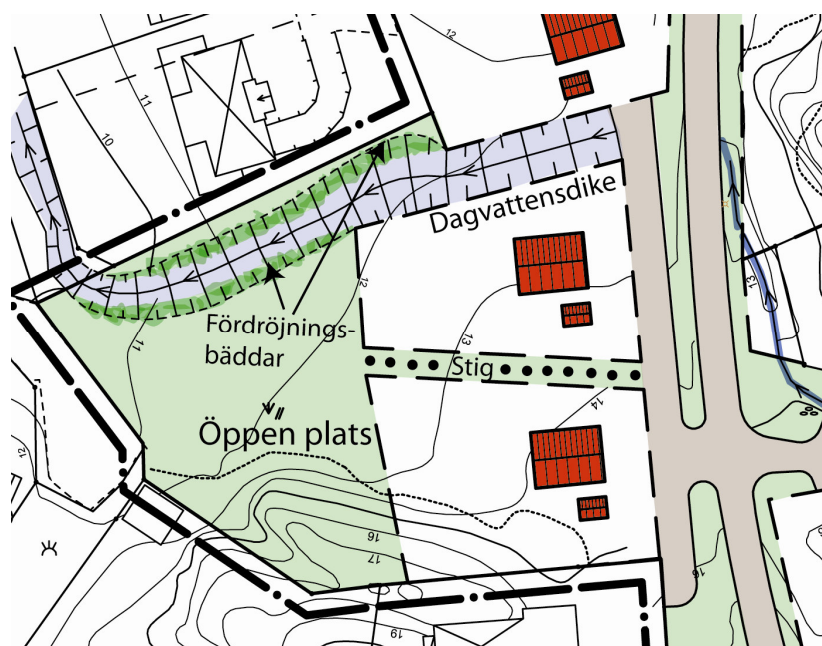
### Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen

Plan- och kartavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för del av Norrkärr 2:1 m fl **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

### Hälsa och säkerhet

#### Översvämning / dikning

En del av planeringsarbetet har varit att studera dagvattnet i området. Efter en VA-utredning där även dagvattenhanteringen studerades blev slutsatsen att för att minimera riskerna med översvämning ska det öppna diket bli kvar på ängen. Diket kommer att bräddas för att möjliggöra att den flackas ut till en lutning 1:2 för att minska erosionsrisken. Ytterligare åtgärd för att minska översvämningens risk är att det anläggs fördröjningsbäddar med växtlighet. Bäckens öster om Caprivägen bör förbli orörd för att inte hastigheten på vattenflödet ska öka. Utformningen av bäcken idag minskar hastigheten på vattenflödet genom sin oregelbundenhet och växtligheten.



## **Trafikmiljö**

Planen innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön.

## **Buller**

Buller är den miljöstörning som berör flest människor och det är viktigt att beakta detta i planering och byggande. Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En beräkning med Naturvårdsverkets modell, rev 1996. Buller VÄG version 8.5, Trivector AB ger att ekvivalentnivån blir 50 dBA vid fasad inom planområdet. Denna beräkning är baserad på en mätning som utfördes i augusti 2009 av trafikflöde och hastighet på Bäckevägen. Beräkningen är baserad på 50 km/h, men högsta tillåtna hastighet i planområdet är 30 km/h. Trafikflödena med en uppräkningsfaktor för nybebyggelse är ca 1000 lätta fordonsrörelser samt 10 tunga fordonsrörelser per 24 timmar. Trafiken sker nästan uteslutande under dagtid då det inte finns några verksamheter i området som alstrar trafik nattetid. Avståndet från gatans mitt till fasad har beräknats med 10 meter. Alla byggnaderna kommer dock att ligga minst 15 meter från vägens mitt. Bedömningen är att bullernivån inom planområdet inte kommer att överstiga riktvärdet på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus då alla värden i beräkningen är tilltagna i överkant.

## **Administrativa frågor**

---

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

### **Medverkande tjänstemän/samverkan**

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen, Tekniska förvaltningen samt Kommunledningskontorets enhet för hållbar utveckling

## **Revideringar**

---

Efter utställning har revideringar gällande grundkartan införts på plankartan samt på sidan 3 i planbeskrivningen. Plankartan har även reviderats gällande redovisning av användningsgräns. Förtydligande gällande Seläterområdet har införts i sammanfattningen på sidan 2 samt på sidorna 4 och 9 i planbeskrivningen.

STRÖMSTADS KOMMUN  
Miljö- och byggförvaltningen

2009-09-01, reviderad 2009-11-03

Johanna Perlau  
Planeringsarkitekt