

DETALJPLAN FÖR DEL AV STRÖMSTAD 4:16 m fl (Hålkedalskilens småbåtshamn) Strömstads kommun

Upprättad 2009-10-22, reviderad 2009-12-02



Antagen av KF
Laga kraft

2010-02-18
2010-03-20

Upprättad 2009-10-22, reviderad 2009-12-02

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

Detaljplan för **DEL AV STRÖMSTAD 4:16 m fl** **(Hålkedalskilens småbåtshamn)**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande (samrådsredogörelse)
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

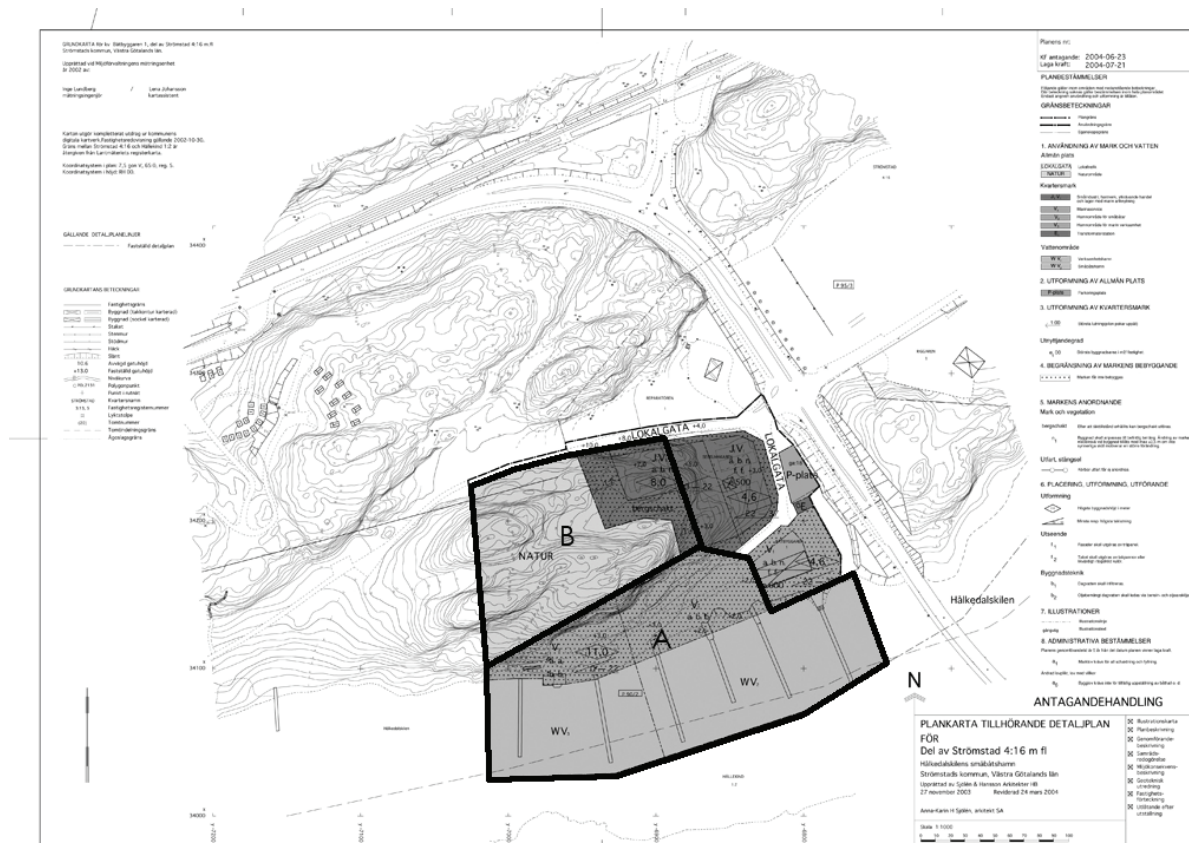
Syftet med planen är att ändra planbestämmelserna i gällande detaljplan från 2004 (P 61 - Detaljplan för Hålkedalens småbåtshamn) vad gäller byggnation på hamnplanen inom området.

I den gällande detaljplanen medges ingen byggnation på hamnplanen utan syftet i denna plan var att marken skulle kunna hyras ut med korttidsupplåtelse till näringsidkare inom verksamhetsområdet för att utan bygglov kunna sätta upp tillfälliga hallar för reparation, underhåll och skötsel av båtar.

Idag används hamnplanen för båtuppläggning på vinterhalvåret. Det finns nu intresse från flera verksamheter med marin anknytning att kunna bygga permanenta byggnader på hamnplanen vilket då kräver en ändring av den gällande detaljplanen.

I samband med planändringen avses också en del av den gällande planen upphävas, då det inte längre är aktuellt att nyttja denna del. I samband med detta återinförs strandskyddet.

Planarbetet beräknades från början kunna göras genom så kallat enkelt planförfarande då det inte bedömdes finnas något allmänt intresse av detaljplanen. Under samrådet ifrågasattes det enkla planförfarandet. Ett par frågor dök också upp under processens gång varpå planarbetet fortsättningsvis bedrevs enligt normalt planförfarande och ställdes ut.



Kartan visar den aktuella detaljplanen och den del som föreslås ändras (A) och den del som föreslås upphävas (B).

PLANDATA

Planområdet är beläget i den södra utkanten av Strömstad längs väg 176. Planområdet ligger helt på kommunens fastighet Strömstad 4:16 och omfattar ca 4,4 ha.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

I ÖP 2002 pekas området ut som ett hamnområde men inga andra ställningstaganden eller rekommendationer ges för området.

Riksintressen

Håkedalskilen 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 §. Då det nu aktuella planarbetet endast är en ändring av befintlig plan bedöms inte ändringen strida mot riksintressena. Denna avvägning är gjord i samband med den nu gällande planen och ingen annan bedömning görs idag.

Förordnande

Strandskyddet upphävdes inom planområdet i samband med planarbetet för den nu gällande planen. Strandskyddet ligger däremot kvar för angränsande naturområde i väster. I de delar som gällande detaljplan upphävs återinförs strandskyddet.

Detaljplan

Planområdet för planändringen ingår i detaljplanen P 61 - Detaljplan för Hålkedalens småbåtshamn, antagen 2004. Den gällande planen har en genomförande tid på fem år från den dagen som planen vinner laga kraft, d v s till 2009-04-21. Det är endast kommunen som fastighetsägare som berörs av ändrade byggrätter under genomförandetiden och kommunen bedömer därför att planändringen kan genomföras under genomförandetiden. Planändringen syftar till att tillskapa nya byggrätter på hamnplanen och samtidigt upphäva byggrätter uppe i berget som visat sig vara svåra att utnyttja.

Miljöbedömning

Kommunens bedömning är att ändringen av detaljplanen inte kommer att innebära en risk för betydande miljöpåverkan. Området är redan i gällande plan avsatt för verksamheter med marin anknytning men saknar byggrätter. Området får idag användas för tillfälliga byggnader och ändringen syftar till att medge permanenta byggnader istället. Ändringen får ses ha en begränsad betydelse och risk för betydande miljöpåverkan anses inte föreligga.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2006-12-14 § 289 att meddela positivt förhandsbesked avseende uppförande av industribyggnader för företag med marin anknytning på det nu aktuella planområdet.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-02-07 § 41 att medge provningsstillstånd för att upprätta en detaljplan.

2008-05-22 § 164 godkände Miljö- och byggnämnden att planarbetet skulle bedrivas enligt enkelt planförfarande samt att samråda planförslaget. Ett samråd genomfördes under tiden 2008-07-04 till 2008-09-01. Det särskilda utlåtandet godkändes av Miljö- och byggnämnden 2008-09-11 § 250.

2008-11-06 beslutade Miljö- och byggnämndens arbetsutskott att ge Plan- och kartavdelningen i uppdrag att rita in byggrätter för förråd inom servitutet i vattenområdet framför fastigheten Båtbyggaren 1.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-10-22 § 225 att planarbetet ska bedrivas med normalt planförfarande, att godkänna planen för utställning, att planen inte förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan samt att förtydliga planen vad avser att återinföra strandskyddet på den del där befintlig detaljplan upphävas. Rubricerad detaljplan var utställd under tiden 2009-10-29 till 2009-11-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av en grusplan som används för uppställning av båtar vintertid och parkering för båtägare sommartid.

Kommunen har under 2008 genom Sweco Viak genomfört en översiktlig och en fördjupad miljöteknisk markundersökning för det nu aktuella planområdet.

I området förekommer något förhöjda halter av koppar samt höga halter organiska tennföreningar vilket inte är oväntat i ett område där bottenfärger har hanterats i stor omfattning.

Metallförekomsten bedöms inte ge några hälsoeffekter på människor som vistas i området men kan ha viss påverkan på det biologiska livet i markens överyta. Koppar binder hårt till jordpartiklar och spridningen till havet bedöms som försumbar i jämförelse med vad som kontinuerligt sprids från båtar som ligger i hamnen. Åtgärder med avseende på metaller i jord bedöms inte vara motiverat.

Förekomsten av tennorganiska föreningar bedöms som kraftigt förhöjd. Platsspecifika riktvärden är framtagna och marken skall saneras innan byggnation.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Strömstads kommun har Skanska Teknik i Göteborg utfört en geoteknisk undersökning i aktuellt område år 2007, reviderad i september 2008, ”Tekniskt PM angående geoteknik undersökning för detaljplanearbete och planerade verkstadslokaler, Hålkedalens småbåtshamn, Strömstads kommun”, referensnr. 122169.111. Undersökningsresultaten skall utgöra underlag vid val av grundläggningsmetod för planerade byggnader och bestämning av stabilitetsförhållandena ner mot havsviken.

Det aktuella området är utsprängt och utfyllt för att skapa en plan markyta i anslutning till hamnanläggningen för småbåtar. Fyllningen vilar direkt på berg i den västra delen med en tjocklek som är ca 0,5-1,5m. Tjockleken på sprängstensfyllningen ökar österut och är ca 3,0-3,5 i östra delen.

Lerans mäktighet varierar inom det undersökta området och är mellan 0 och 3,0 m i anslutning till planerade lägen för byggnaderna. Lerans mäktighet minskar västerut och saknas helt längst i väster. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Bergytan i den västra delen är på 0,5 m djup under markytan och ökar österut till 8,5-6,0 m i den östra delen.

Utanför strandlinjen på ett avstånd av 5-7 m består det översta skiktet av mycket lös organisk jord, sannolikt gyttja, ner till 1,0-2,2 m djup. Mäktigheten ökar från väster till öster. Gyttjan kommer sannolikt delvis från undanpressning i samband med att området fylldes med sprängsten. Gyttjan underlagras av fastare jordlager och under det på mellan 1,0 och 2,5 m djup finns sten, block och/eller berg. Djupet till fast botten är i allmänhet mindre utanför strandlinjen jämfört med det utfyllda området, vilket har en positiv effekt på beräknad säkerhetsfaktor. Stabiliteten bedöms vara tillräcklig inom det nu undersökta området.

Överlasten på hamnplanen har antagits till 10 kPa, vilket är större än vad som bedöms vara aktuellt.

Då fundament grundläggs direkt i mark skall eventuella erforderliga uppfyllnader under grundkonstruktionen utföras med packningsbart material och packas enligt anvisningar i Anläggnings AMA 98 kap CEB.111. Även befintlig fyllning bör packas med vält för att undvika att eventuella lokala sättningar utbildas i sprängstensfyllningen.

Havets medelvattennivån i Strömstad ligger på -0,32 (koordinatssystem RH00) och varierar normalt mellan + 0,27 och - 1,02 meter. Högsta högvattenytan anges till + 1,16 och lägsta lågvattenyta till - 1,39 meter över havet.

Bergsslänten inom detaljplanen är sedan tidigare säkrad och besiktigad av Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB, på uppdrag av Strömstads kommun. Bergförankringen är utförd enligt förfrågningsunderlag ”Underhållsarbete i bergslänt vid Hålkedalen småbåtshamn” daterat 2006-12-18. Åtgärder har genomförts med bult, linor och nät. En bergteknisk besiktning genomfördes av Bergab 2007-03-28.

Radon

Mätningar av radonförekomsten inom planområdet har skett under tidigare planarbete. Resultatet av mätningarna visar att marken klassas som normalradonmark, vilket innebär att byggnaderna bör förses med konventionell radonskyddad grundläggning. Planbestämmelse om att byggnader inom planområdet skall uppföras radonsäkert är infört på plankartan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

Byggnaders utformning och placering

I den gällande planen har kommunen ställt krav på utformning av de byggnader som ligger placerade närmast väg 176. För dessa krävs träpanel och tegelröda tak. Däremot finns inga utformningsbestämmelser för byggrätten längre västerut i området. I den nu aktuella planen läggs inga utformningsbestämmelser på den nytillkommande bebyggelsen.

Placeringen av byggnaderna styrs till att hamna så nära berget som möjligt för att spara så stor yta som möjligt mot kajen.

Då marknivån inom området idag har god marginal till högsta högvatten bedöms inga bestämmelser om lägsta nivå för färdigt golv behövas i detaljplanen.

Sjöbodar kopplade till verksamheter med marin anknytning är tillåtna att uppföras på bryggorna, om nödvändigt kan dessa pålas. Se även under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Kajen

Detaljplanen innebär att det skapas förutsättningar för att förbättra kajen i området genom en mindre utfyllnad och förstärkningar. För konstruktions- och anläggningsarbeten i vatten krävs ansökan om tillstånd enligt 11 kap Miljöbalken.

Gator och trafik

Tillfart till området sker via väg 176. Kajområdet söder om de nya byggrätterna kommer att ligga kvar som prickad mark och ska vara körbar för att nå verksamheterna. I västra delen av kajområdet finns vändmöjligheter. Området kommer att var lättillgängligt från den södra infarten planerad från E6:ans nya dragning.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Inom planområdet finns en transformatorstation, till vilken de nya verksamheterna kommer att anslutas.

Inom planområdet skall dagvatten tas omhand lokalt. Dagvatten skall renas på fastigheten innan det släpps ut i recipienten.

Inom området planerar kommunen att anlägga en spolplatta för rengöring av båtar.

Tillgänglighet

Vid en byggnation av området är det viktigt att området längs kajen fortsätter vara allmänt tillgängligt. På plankartan sker här ingen förändring mot gällande plan som kommer att fortsätta gälla närmast kajen.

Naturområde

Nordvästra delen av gällande detaljplan är avsatt som Natur. I norr finns även en byggrätt småindustri m m. Byggrätterna i nordöstra delen av detaljplanen håller på att tas fram genom att berget sprängs undan och jämna tomtytor tas fram. Vid detta arbete konstateras att den västligaste byggrätten mot naturmarken inte kommer att kunna nyttjas. I och med den nu aktuella planändringen föreslås därför att gällande detaljplan upphävs för denna byggrätt och även för naturmarken för att få en sammanhängande detaljplan. Vid antagandet av den nu gällande detaljplanen upphävdes strandskyddet inom planområdet. Strandskydd återinförs nu på den del av området där gällande detaljplan upphävs.

Rekreation

Väster om det nu aktuella planområdet ligger en av kommunens badplatser. Denna bedöms inte påverkas av den nu aktuella planändringen.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens 5 kap skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö n i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljö kvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljö n eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. I dagsläget får halterna i utomhusluft av kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer. Miljö kvalitetsnormer har även utfärdats för fisk- och musselvatten. Aktuell planområde berör inga utpekade fisk- och musselvatten.

Ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna överskrids idag inom området, eller är i närheten av ett överskridande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller innebära att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

I gällande plan är det kommunalt huvudmannaskap. Inom det område som är aktuellt för ändring nu finns ingen allmänplats mark.

Medverkande tjänstemän – samverkan

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

Ändringar efter utställning

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller kajkanten, uppförande av förråd vid vattenområdet, samt kompletterats med information vad gäller den bergsäkring som tidigare utförts i området.

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2009-10-22, reviderad 2009-12-02

Elin Solvang
Planeringsarkitekt

Maria Jellbin
Planeringsarkitekt