

**STRÖMSTADS  
KOMMUN**



---

## Detaljplan för KAVELDUNET 1 samt del av STRÖMSTAD 3:13, Tången

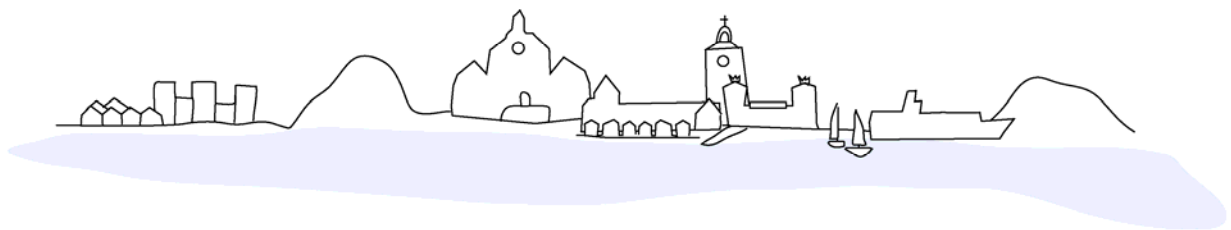
---

Datum: 2011-01-11  
Dnr MBN/2010-1668

Antagen av MBN 2011-02-03  
Laga kraft 2011-03-06

# Sammanfattning

Planens syfte är att skapa förutsättning både för ytterligare bostadsbyggande i nära anslutning till tätorten samt att behålla förutsättningar för verksamheter och kontor att utvecklas i anslutning till gymnasieskolan. I gällande plan finns idag en byggrätt för kontor och skola som täcker hela fastigheten Kaveldunet 1.



Dnr: MBN 2010-1668  
Antagen av MBN 2011-02-03  
Laga kraft 2011-03-06

# Detaljplan för KAVELDUNET 1 samt del av STRÖMSTAD 3:13, Tången

## PLANBESKRIVNING

---

### Inledning

---

#### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättning både för ytterligare bostadsbyggande i nära anslutning till tätorten samt att behålla förutsättningar för verksamheter och kontor att utvecklas i anslutning till gymnasieskolan. I gällande plan finns idag en byggrätt för kontor och skola som täcker hela fastigheten Kaveldunet 1.

#### Handlingar

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget strax nordost om Strömstads centrum och omfattar ca 0,3 ha.



### Markägare

Planområdet som omfattas av Kaveldunet 1 samt del av Strömstad 3:13 är i privat respektive kommunal ägo. Den del av planen som är i kommunal ägo planeras att säljas och överförs till Kaveldunet 1.

# Tidigare ställningstaganden

## Strategisk plan för Strömstads kommun

I kommunens Strategiska boendeplan anges att kommunen skall verka för ”att genom en långsiktig 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 ägarlägenheter.

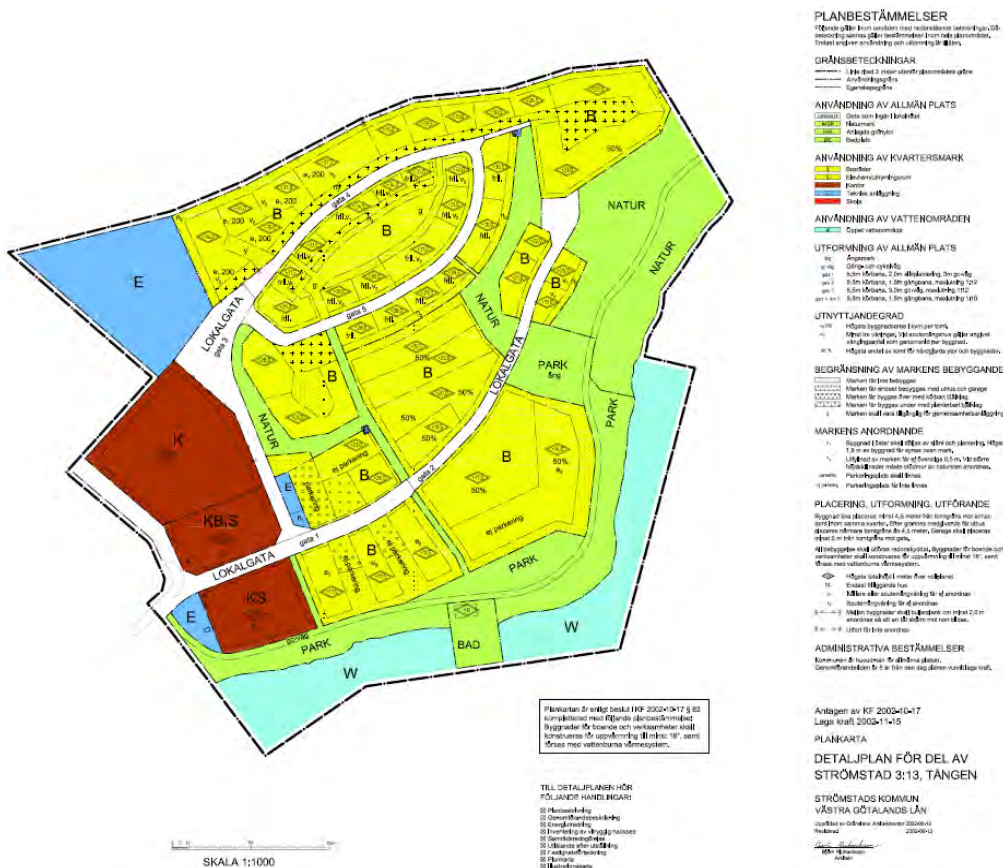
I och med en förändring av bestämmelserna inom planområdet bidrar den nya planen till målsättningen.

## Översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Strömstad tätort har varit ute på förnyat samråd (t.o.m. 2006-10-02). Som utvecklingsidé för Tången redovisas där området som ett kunskaps- och utbildningscentrum kring gymnasieskolan. Kontorshus och företagsetableringar, industrihotell och bostäder förläggs till området.

## Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan (1486-P49) antagen 2002-10-17. Planen anger området avsett för kontor/skola.



## Behovsbedömning

Plan- och kartavdelningen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att området redan är detaljplanelagt och syftet med ny detaljplan är en planändring där byggrätten i kvarteret ändras från kontor/skola till bostäder/kontor/ skola. Denna ändring medför ingen påverkan på några natur-, kultur- eller friluftsvärden. I bygglovsskedet bör dock möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten samt trafiksäkerhetsaspekten gällande den närliggande förskolan samt GC-väg beaktas. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen.

## Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-10-14 § 149 att lämna positivt planbesked.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-10-14 § 156 att godkänna planförslaget för samråd.

## Planeringsförutsättningar och förändringar

---

### Miljökvalitetsnormer MKN

#### MKN för Utomhusluft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

#### MKN för Omgivningsbuller

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 för 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 för 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 miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten är t ex gemensamma och enskilda avloppsanläggningar.

### MKN för Vatten

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

Se vattenmyndigheternas och länsstyrelsernas hemsida Viss-Vatteninformationssystem Sverige:  
<http://www.viss.lst.se>

## **Natur och kultur**

### **Mark och vegetation**

Området är redan ianspråktaget. Byggnation av kontorsbyggnad pågår vilket har medfört att planområdet idag till största del består av schaktmassor.

### **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning utfördes av GF Konsult AB (2002-02-15) inför framtagandet av gällande detaljplan. Undersökningen redovisar att berg i eller nära dagen överväger inom gällande plan. Jordlagren som till övervägande del har ringa mäktighet utgörs överst av ett tunt lager mulljord underlagrat av siltig sand på berg.

I de lägre delarna av området överlagras sanden bitvis av siltig torrskorpsera med en uppmätt mäktighet av 0,6 m.

Uppmätta jorddjup varierar mellan 0 och 2,5 m, med de större djupen vid släntfot. Jordmäktigheten bedöms överlag vara måttlig inom hela området. Någon gyttja har ej påträffats vid fältundersökningen men kan ej uteslutas närmast vattnet.

Då området utgörs av ett höjdparti som dräneras åt sydväst och norr bedöms grundvattenytan vanligtvis ligga lågt, strax över bergnivån. I släntfot varierar grundvattenytan beroende på nederbörd och vattenstånd i Strömsvattnet. Grundvattnet kan här bitvis ligga högt vilket även fältresultaten visar. Närmast Strömsvattnet kan marken tidvis stå under vatten.

Totalstabiliteten är god inom området. Vid grundläggning skall dock risken för glidning beaktas. Inga byggrätter är placerade inom branta områden med risk för ras eller blocknedfall.

Då jorden är av ringa mäktighet och består av friktionsjord är den måttligt sättningsbenägen.

Tilläggsbelastningar innebär därför bara måttliga sättningar som utspelas snabbt. Vid grundläggning på delvis berg eller delvis jord skall dock risken för mindre differenssättningar beaktas. Grundläggning bedöms i huvudsak kunna utföras med plattor eller plintar till berg. Vid plattgrundläggning i marken närmast vattnet kan eventuellt lösare jordlager påträffas som är mera sättningsbenägna vilket bör utredas vid detaljprojektering. Grundplattor dimensioneras med hänsyn till glidning när horisontella laster förekommer. Detta utförs enligt Plattgrundläggning kap 3.43. Grundläggning på packad fyllning av krossmaterial/friktionsjord bör utföras enligt Mark AMA 83 kap C1.1 samt Plattgrundläggning 5.2.

## **Radon**

Radonmätningar gjordes i den geotekniska undersökningen som visar att planområdet klassas som högradonmark. Utförande med hänsyn till radonrisker regleras i nybyggnadsbestämmelserna och säkerställs dessutom genom en planbestämmelse med lydelsen: Byggnader skall utföras radonsäkert.

## **Fornlämningar/kulturminnen**

Bohusläns museum genomförde under våren 2002 en arkeologisk utredning inom hela området inför gällande detaljplan (rapport 2002:27). Man fann inga kända fornlämningar men ett rikt material från historiskt bruk och odling. Den arkeologiska utredningen påvisade spridda fynd av slagen flinta och kvarts samt fynd av tegel, rödgods och slagg. Inga förhistoriska anläggningar eller större koncentrationer av fynd kunde påvisas. Museet förordar att Strömstads kommun i detaljplanering av området införlivar och tar hänsyn till de agrara lämningar som finns inom området, såsom murar och rösen, då de utgör en viktig del av den kulturhistoriska miljön.

## **Bebyggelseområde**

### **Bostäder**

Kringområdet består till största del av bostäder, både småhusbebyggelse samt flerbostadshus med olika upplåtelseform.

### **Arbetsplatser**

Viss verksamhet finns i kringområdet i form av barnomsorg samt handelsverksamhet. Byggnad med kontorsverksamhet håller på att byggas inom planområdet.

### **Offentlig service**

Planområdet ligger direkt anslutning till Strömstad gymnasium. Avståndet till grundskola är ca 1,2 km. Tångens förskola finns på andra sidan Tångenvägen.

Strömstads brandstation ligger på andra sidan Oslovägen, bara ett par hundra meter från planområdet.



## **Kommersiell service**

Livsmedelsbutik finns på Oslovägen bara ett par hundra meter bort där det även finns andra typer av butiker.

## **Tillgänglighet**

I Plan- och bygglagen (PBL) 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 reglerat i Byggnadsverkslagen (BVL) och Byggnadsverksförordningen (BVF).

Planen utformas så att byggnad ska placeras nära gata. Det finns möjlighet att komma runt hela planområdet via gång- cykelvägar och därmed säkerställs god tillgänglighet till byggnadernas entréer.

## **Friytor**

### **Lek och rekreation**

En utgångspunkt vid planutformningen för befintlig plan har varit att ta till vara den gröna miljön i området och hantera den som en boendekvalitet. Detta bör även gälla fortsättningsvis för aktuellt planområde. Inom Tångenplanen finns en anlagd lekplats.

### **Naturmiljö**

Planområdet är idag byggarbetsplats. Planområdet ligger i sydvästra kanten av bostadsområdet Tången i direkt anslutning till Strömsvattnet. Längs hela Strömsvattnet finns partier med strandskog. I Tångenområdet har man sparat naturmiljön mellan bostadshusen i största möjliga mån.

### **Gator och trafik**

Gatunätet i kringområdet är redan anlagt. Placering av ny in-/utfart till planområdet skall samrådas med Tekniska förvaltningen i bygglovsskedet.

Närmaste grundskolor är Odelsbergsskolan och Bojarskolan, ca 1,2 km från planområdet. Bojarskolan kan nås via GC-nätet men kräver korsning av Ringvägen samt Oslovägen i anslutning till cirkulationsplatsen. För att nå Odelsbergsskolan behöver Ringvägen, samt Karlsgatan korsas.

Det är viktigt att barnens skolväg är trafiksäker. Den mest kritiska situationen är när barn korsar en väg. Idag är de vägar som måste korsas utrustade med vanliga övergångsställen. Vid övergångsstället över Ringvägen, vid gymnasieskolan är skyltarna utrustade med blinkande lampor för att synas bättre.

## **Gång- och cykeltrafik**

En GC-väg som förbinder planområdet med de centrala delarna av Strömstad finns. Denna passerar Ringvägen som är relativt hårt trafikerad.

## **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns vid gymnasiet, varifrån bussar går mot centrum, tidsmässigt med tyngdpunkten mot gymnasiets verksamhet.

## **Parkering**

Långtidsparkering finns i nära anslutning till planområdet. Arbete pågår med en ny parkeringsnorm för kommunen och förväntas att antas under 2011.

Följande parkeringsnorm gäller för planområdet:

### Bil

Bostäder 20 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA

Kontor 6 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA

Skola 0,8 boendeplatser + 0,2 besökandeplatser/ lägenhet

### Cykel

Bostäder 1,5 platser/lägenhet

Arbetsplatser 0,1 platser/anställd eller 25 m<sup>2</sup>

Det är förenligt med planens syfte att anordna parkeringsplatser för handikappfordon även på mark där planen i övrigt förbjuder parkering.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i området. Byggnader i planområdet ska anslutas till detta. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Allt dagvatten som har låga eller måttliga föroreningshalter ska infiltreras eller fördröjas genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) där detta är möjligt och lämpligt.

### **Värme**

Tångenområdets energiförsörjning sker genom en lokal fjärrvärmeanläggning. Planområdets energiförsörjning ska ske genom anslutning till befintlig fjärrvärmeanläggning.

### **EI**

Transformatorstation finns i intilliggande område och är beräknad att klara försörjningen av aktuellt planområde.

### **Avfall**

Mellanlagring av avfall skall ske inom den egna fastigheten. Avfallsrummet ska vara beläget så att sopbil kan köra intill. Bilen får inte backa annat än för att vända.

## Förslag till utformning/Planens huvuddrag

---

Huvuddragen för områdets utformning kvarstår från gällande detaljplan och ligger i husplacering, hushöjder och anpassning till befintlig vegetation. Särskild omsorg skall ägnas åt gaturummen, dvs husplacering mot gata och själva gatans utformning. Markbeläggning och övrig utformning på de inre delarna av gatorna bör utformas så att de upplevs som gårdsrum snarare än gator.

Planförslaget medger byggnation på minst tre våningar och en höjd på max 17,5 m över nollplanet. Användningen av kvartersmark begränsas med beteckningen BKS vilket innebär att planen medger byggnation av bostäder, kontor och skola. En liten del av planområdets västra del avses användas som parkering.

## Konsekvenser

---

### Hälsa och säkerhet

#### Räddningstjänst

Framkomlighet för räddningsfordon och ambulans skall säkerställas i bygglovskedet.

Detta kräver hårdgjord yta och minst 3,5 meters fri vägbredd oavsett parkerade bilar eller dylikt i och kring planområdet.

Tångenområdet bygger delvis på att GC-vägar är tillgängliga för att nå vissa fastigheter. Framkomlighet till såväl fastigheters byggnader och parkeringsplatser samt omgivande gator får inte försämrans genom bommar eller farthinder som ökar räddningstjänstens insatstid.

Brandvattensförsörjningen i området skall säkerställas med det antal brandposter enligt VAV P83 som områdets storlek kräver med hänsyn till bebyggelsens karaktär i området. Samråd med räddningstjänsten skall genomföras vid exploatering.

#### Buller

Buller är den miljöstörning som berör flest människor och det är viktigt att beakta detta i planering och byggande. Riksdagen har angett följande 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

Tångenområdet uppskattas generera upp till ca 900 fordonsresor per dygn. Möjligen är detta högt räknat med hänsyn till områdets nära läge i förhållande till tätorten och service samt närheten till busshållplats.

Tångenvägen är en lokalgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Avståndet från vägbanans mitt till byggnads fasad beräknas bli ca 10 meter. Utifrån detta gör kommunen bedömningen att bullernivån inte kommer att överskrida rekommenderade gränsvärden.

## Översvämning

Högsta beräknade högvatten i Strömsvattnet enligt SMHIs beräkningar ligger på + 2,84 m (RH2000). Enligt SMHIs generella uppskattning av höjda vattennivåer kommer en höjning att innebära ca 1 meter högre nivåer om 100 år. Lägsta punkt inom planområdet ligger på + 3,94 m (RH2000). Bedömningen görs att liten eller ingen risk finns för översvämning inom planområdet.

## Administrativa frågor

---

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. I den stora planen för Tångenområdet (Akt nr 1486-P49) är kommunen huvudman för allmän plats.

### Handläggning

Föreslagen detaljplan bedöms ha begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Planen kommer att handläggas enligt enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 28 § PBL. Enkelt planförfarande innebär generellt sett att programskedet och utställningsskedet utgår. 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 plankostnadsavtal.

### Medverkande tjänstemän

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

STRÖMSTADS KOMMUN                      2011-01-11

Miljö- och byggförvaltningen

Helena Östling

Planeringsarkitekt