



Fotomontage över planområdet med nya vägar och bostäder illustrerade

Antagen av KF 2013-05-30
Laga kraft 2013-06-28

Planbeskrivning

Detaljplan för del av STARE 1:109 m.fl.

Strömstads kommun, Västra Götalands Län

Upprättad av VästArkitekter AB 2012-12-17

Reviderad inför antagande 2013-04-08
Reviderad vid antagande 2013-05-30

Detaljplan för del av STARE 1:109 m.fl.

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Upprättad av VästArkitekter AB

Antagen av KF 2013-05-30

Laga kraft 2013-06-28

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

s 3

Handlingar

Planprocessen

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Plandata

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

s 7

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan

Gällande detaljplaner

Behovsprövning

Strandskydd

Miljömål

Riksintressen och förordnanden

Kommunala beslut

FÖRUTSÄTTNINGAR

s 12

Miljö kvalitetsnormer MKN

Natur och kultur

Geotekniska förhållanden

Fornlämningar och kulturmiljö

Bebyggelse

PLANFÖRSLAG

s.19

Planeringsmål

Föreslagen byggnation inom planområdet

Gestaltungsprinciper

Friytor

Gator och trafik

Teknisk försörjning

Geotekniska rekommendationer

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

s 33

Hållbar utveckling

Riksintressen

Strandskydd

Miljömål

Miljö kvalitetsnormer MKN

Inverkan på miljön

Hälsa och säkerhet

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

s 41

Genomförandetid

Huvudmannaskap

Medverkande tjänstemän/samverkan

INLEDNING

Starekilen och dess omgivning utgör ett område med stor utvecklingspotential.

ÖP 2010 Samrådshandling 2010-05-05 redovisar tydligt stöd för utvecklingsmöjligheter av nya bostäder inom Stareområdet.

I en översiktlig bedömning med utgångspunkt i bl a samrådshandlingen har lämpliga avgränsningar för nya bebyggelseområden utretts i anslutning till området öster om väg 176 och Tjärndalens friluftsområde. Med hänsyn till vägnät och befintlig bebyggelse har ett antal förslag skisserats.

Handlingar

Handlingar som ingår i denna version av detaljplanen:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Planbeskrivning (denna text) | 2012-12-17 |
| - | Genomförandebeskrivning | 2012-12-17 |
| - | Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser | 2012-12-17 |
| - | Illustrationskarta skala 1:1000 | 2012-12-17 |
| - | Skötselplan för naturmark | 2012-12-17 |
| - | Arkeologisk utredning | 2010:47 |
| - | Arkeologisk förundersökning | 2011:32 |
| - | VA- och dagvattenutredning | 2012-11-26 |
| - | Geoteknisk utredning | 2012-10-24 |
| - | Vägbullerberäkning | 2012-11-27 |
| - | Fastighetsägarförteckning | 2013-01-31 |
| - | Redogörelse för programsamråd | 2009-07-03 |
| - | Samrådsredogörelse | 2010-11-23 |
| - | Utlåtande efter utställning 1 | 2012-12-14 |
| - | Utlåtande efter utställning 2 | 2013-03-27 |

Planprocessen

Detaljplanearbetet har bedrivits enligt gamla plan- och bygglagen (1987:10) eftersom planprocessen påbörjades före 2011-05-02 då nya plan- och bygglagen antogs.

Planens syfte och huvuddrag

Området är beläget i den södra delen av Strömstads tätort, öster om Starekilen och öster om allmänna vägen 176. Området ingår enligt kommunens översiktsplan som utvecklingsområde för bostäder.

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett nytt bostadsområde för åretruntboende i anslutning till befintliga bostäder. Bostadsområdet skall medge villatomter för att bidra till att tillgodose de behov av bostäder som föreligger inom Strömstads kommun. Planområdet rymmer 10 befintliga fastigheter med enbostadshus samt 15 nya tomter för enbostadshus. För nya och befintliga fastigheter inom planen kommer kommunalt vatten och avlopp att byggas ut.

Bakgrund

Planbesked

Ansökan om plantillstånd inlämnades av markägaren till Stare 1:109 i maj 2007 med ett bilagt förslag till omfattning av ny bostadsbebyggelse öster om Starekilen och ny båthamn utmed Starekilens ostsida.

Program

Ett planprogram upprättat av Västarkitekter AB, Jan Dahlhielm, daterat 2009-04-04 har varit utsänt till sakägare och myndigheter enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL). Planhandlingarna har även varit tillgängliga i receptionen på Stadshuset och på kommunens webbsida under perioden 2009-05-19 – 2009-06-22.

Inkomna synpunkter har redovisats i en Redogörelse för programsamråd 2009-07-03 och är undertecknad av planeringsarkitekt Elin Solvang, Strömstads kommun. Denna redogörelse har 2009-07-03 godkänts enligt Miljö- och byggnämndens delegation (Dnr MBN/2006-0679).

Samråd

Samrådshandlingar till detaljplan har upprättats med hänsyn till inkomna synpunkter under programsamrådet och samrådsredogörelsen med kommentarer samt de utredningar som utförts under hösten och vintern 2009 och vårvintern 2010.

Följande utredningar har föregått arbetet med detaljplanen:

- geoteknisk undersökning
- utredning av trafikfrågor
- hamnutredning med hänsyn till biologi och arkeologi
- arkeologisk undersökning
- vatten-, avlopps- och dagvattenutredning
- naturinventeringar och skötselplaner

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-05-06 § 66 att genomföra ett samråd gällande detaljplanen. Planhandlingarna har varit utställda för samråd under tiden 2010-06-09 till 2010-07-26. Handlingarna har även funnits tillgängliga i receptionen på Stadshuset och på kommunens hemsida.

Ett samrådsmöte hölls onsdagen den 23 juni 2010 i Kommunfullmäktigesalen i Stadshuset.

En samrådsredogörelse daterad 2010-11-23 redovisar i sammanfattning de synpunkter som framkom under mötet samt redogörelse för skriftliga synpunkter som inkom under samrådstiden och kommentarer till dessa. Miljö- och byggnämnden beslutade att godkänna denna samrådsredogörelse 2010-12-16.

I en sammanfattning av samrådsredogörelsen redovisas följande:

Det planförslag som varit på samråd är ett omfattande förslag och efter samrådet visar det sig finnas många olösta frågor kring främst hamndelen. Därför kommer det fortsatta planarbetet att delas upp i två delar. Delen, som ligger öster om väg 176 och innehåller bostäder, kommer att gå vidare med några mindre justeringar. Den del, som ligger väster om väg 176 och innehåller hamnen, kommer också att behandlas vidare men fler utredningar och undersökningar måste göras, vilket kommer medföra en längre process. Dessa får också leda fram till vilken omfattning hamnen ska ha i framtiden.

Under tiden som framtagande av utställningshandlingar pågått har planens omfattning reducerats då fastighetsägare till Stare 1:20 inte längre önskar ingå i planen. Därav utgår ett naturmarksområde samt två befintliga och två planerade bostadstomter ur detaljplanen. En tidigare redovisad ny bostadstomt i söder har utgått då det aktuella läget visat sig vara påverkat av bullerstörningar. Ett befintligt bostadshus har ersatts av byggrätt för ytterligare ett flerbostadshus.

Under vintern 2010 - 2011 mellan samråd och utställning har ansökan om tillstånd och strandskyddsdispens sökts hos Länsstyrelsen för att anlägga tre småbåtsbryggor utmed Starekilens östra strand. Ett positivt beslut för dessa har lämnats av Länsstyrelsen. Beslutet omfattar strandskyddsdispens och tillstånd enligt föreskrifterna för landskapsbildskydd för tre bryggor på fastigheten Stare 1:109 (beslut 2010-01-31 Dnr 535-21243-2010 och 521-21244-2010).

Under samrådet har Länsstyrelsen ansett att ett antagande av detaljplanen bör vänta till dess att kommunens nya översiktsplan är antagen för att skapa en övergripande och samlad struktur för hela området kring Starekilen.

Kommunens arbete med upprättande av en ny fördjupad översiktsplan pågår och innehållet i detaljplanen för del av Stare 1:109 m fl. stämmer väl överens med samrådsversion av översiktsplan från 2010 och med kommunens ambition om att skapa fler bostäder för permanentboende i tätortens närhet. Kommunen anser sig dock behöva mer tid för att utveckla och anta den nya fördjupade översiktsplanen för andra delar. Då behovet av bostäder inom kommunen är mycket stort ser kommunen det angeläget att ta fram enskilda detaljplaner innan den översiktliga planeringen är klar. För att ändå ge en samlad bild av utvecklingen kring Starekilen har man valt att inleda planbeskrivningen med en översiktlig fördjupningsstudie av området Hålkedalen – Båleröd i väntan på att arbetet ska komma igång med den nya fördjupade översiktsplanen. Översiktsstudien är utförd i samarbete med kommunens översiktsplanerare.

Utställning

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-11-10 § 217 att genomföra utställning gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2011-12-17 - 2012-01-30. Planförslaget har funnits utställt i informationen på Strömstads Stadshus och varit tillgängligt på kommunens webbsida. Skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2012-02-09.

Utlåtande efter utställning sammanfattas nedan.

Det planförslag som varit ute på granskning innehöll enbostadshus i norr och flerbostadshus i söder. På grund av flera olösta frågor i den södra delen av planområdet stryks denna del ur planen och de tre flerbostadshusen utgår. På grund av ovanstående ändringar kommer reviderade handlingar att tas fram och det kommer hållas en andra utställning.

Utställning 2

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-01-24 § 33 att genomföra en andra utställning gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2013-02-23 – 2013-03-26. Planförslaget har funnits utställt i informationen på Strömstads Stadshus och på Stadsbiblioteket. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens webbsida.

Utlåtande efter utställning 2 2013-03-27 sammanfattas nedan.

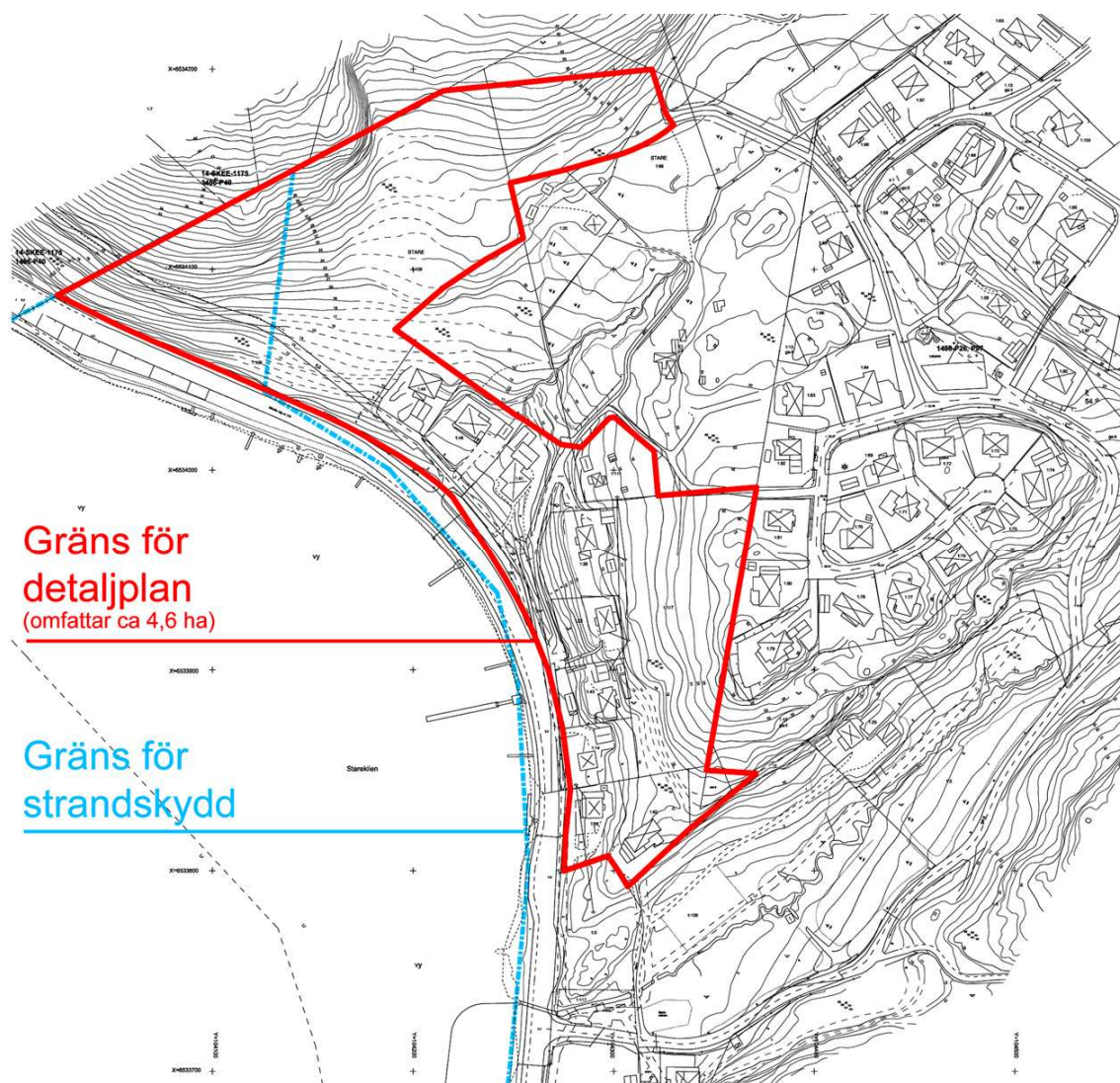
Efter utställning görs ett par redaktionella ändringar i handlingarna. Synpunkter lämnas också vidare till Tekniska förvaltningen för att hantera i exploateringsavtalet.

Plandata

Planområdet är beläget öster om väg 176 som ligger utmed den östra delen av Starekilen, ca 2 km söder om centrala Strömstad. Planområdet är i privat ägo förutom ett område med tre planerade tomter i södra delen av planområdet som ägs av Strömstad kommun. Inom området finns i dag 10 tomter med enbostadshus.

Huvuddelen av den nya bostadsbebyggelsen når man via infartsvägen till fritidsområdet Tjärndalen och genom den befintliga vägen norrut till det tidigare detaljplanerade, nyligen utbyggda bostadsområdet Stare 1:13 m.fl. Bostadsområdet avgränsas naturligt i slutningen mot väster mot Starekilen och allmänna vägen 176 och mot norr av en skogsbevuxen bergsida. I öster avgränsas planområdet av den befintliga bebyggelsen.

Planområdet utgör ca 4,6 ha.



Grundkarta med avgränsning för planområdet samt gräns för strandskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

ÖP 2010 Samrådshandling 2010-05-05





Nedanstående ställningstaganden berör den aktuella detaljplanen.

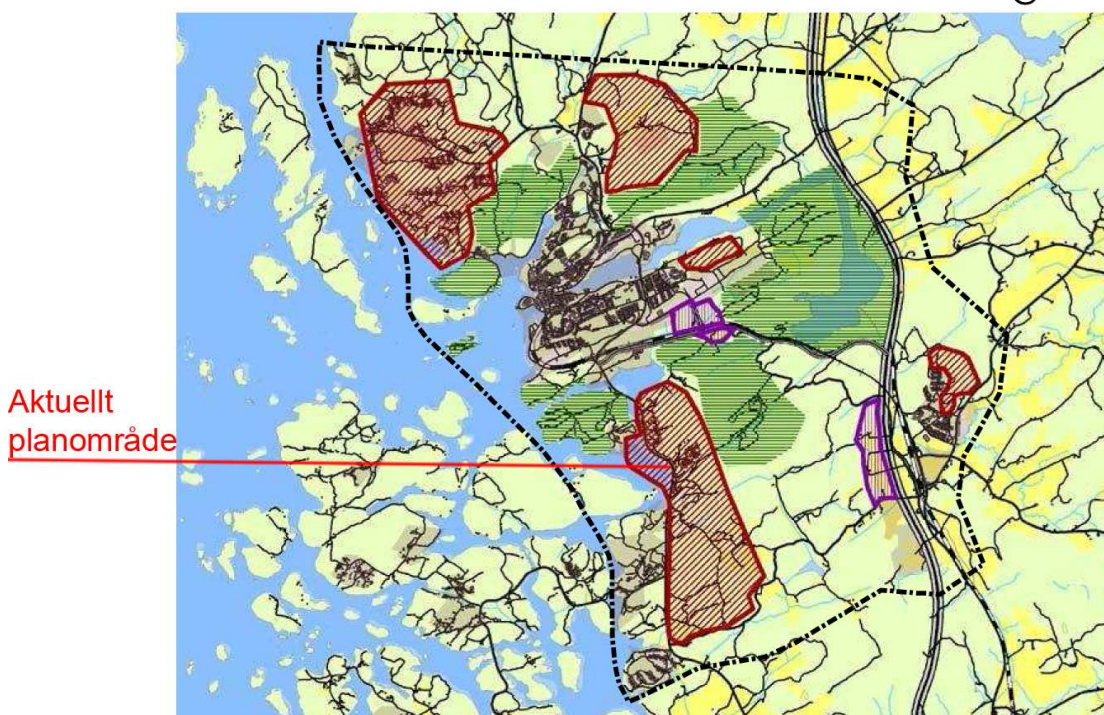
- För ny samlad bostadsbebyggelse ska helårsboende prioriteras. Lokalisering och planbestämmelser ska väljas med helårsboende som utgångspunkt.
- Större nya bostadsområden ska planeras vid Canning, Mällby, Stare och Skee.
- Ny samlad bebyggelse ska så långt det är möjligt lokaliseras så att de stärker underlaget för kollektivtrafik.
- Ny bebyggelse i sammanhängande obebyggda naturområden ska undvikas.

Planens innehåll med tomter för enbostadshus stämmer väl överens med rekommendationerna från ÖP 2010 samrådshandling.

ÖP 2010

Teckenförklaring

-  Utveckling boende
-  Tätortsnära grönområde
-  Utveckling verksamhetsområden
-  Planlagd mark



Översiktsskarta från ÖP 2010 samrådshandling med det aktuella området utpekad som utvecklingsområde för boende.

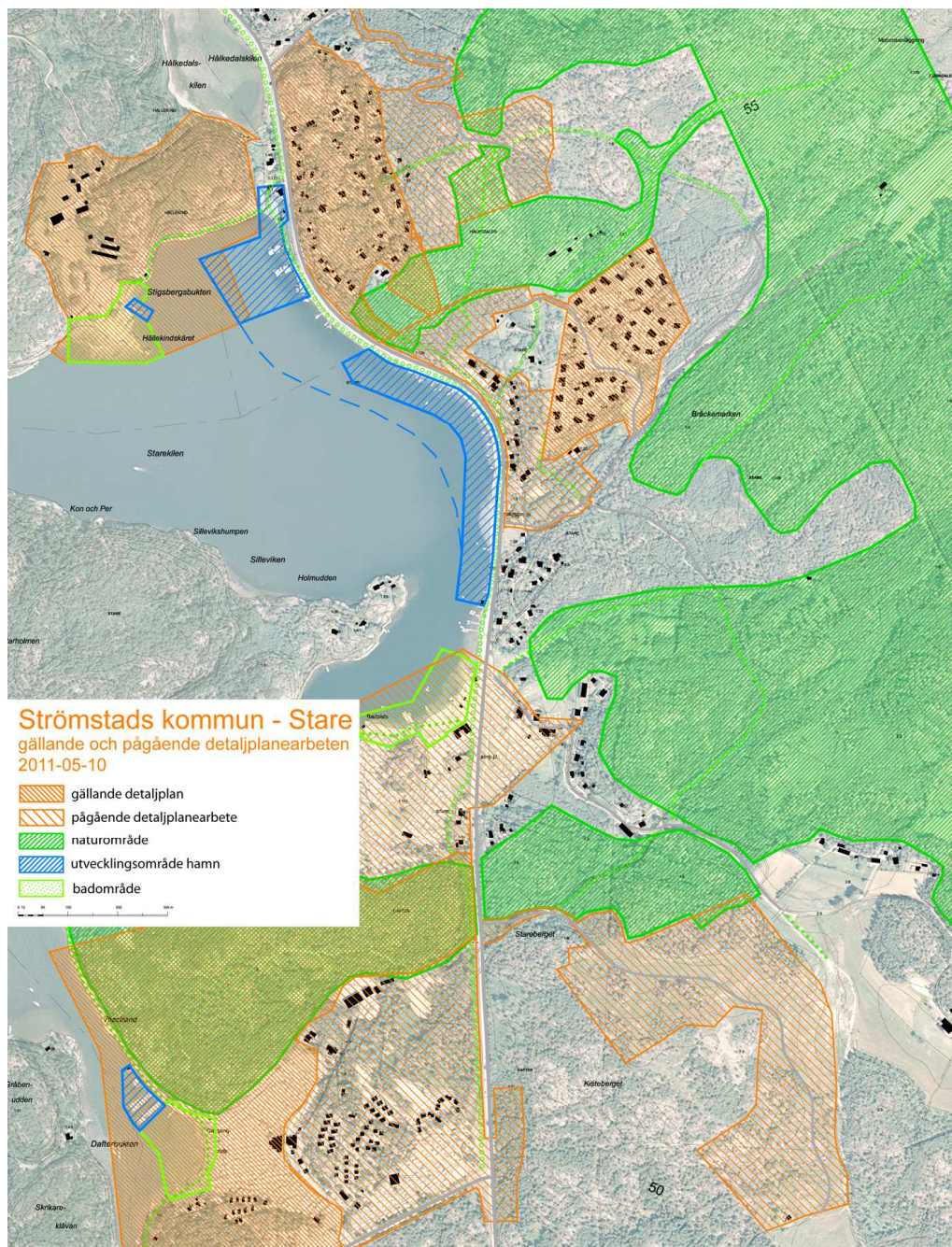
Fördjupad översiktsplan

Pågående arbete med fördjupad översiktsplan

Arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan är påbörjat men några politiska ställningstaganden finns ännu inte.

Kartan nedan är en precisering av kartan till ÖP 2010 Samrådshandling (sid 7). På kartan visas detaljplanerade områden och pågående detaljplanearbete samt bad och utvecklingsområden för fritidsbåtshamnar.

Man stöder utvecklingen av bostäder för åretruntboende, och utvecklingen av turistverksamhet. Starekilen ses även som stor resurs för utbyggnad av småbåtshamn.



Översiktskarta över Stare som visar gällande och pågående detaljplanering kring Starekilen samt större sammanhängande grönstrukturer och utveckling av fritidsbåtshamnar.

Planbeskrivning, Detaljplan för del av Stare 1:109 m.fl.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanerat sedan tidigare. I anslutning till det aktuella planområdet finns ett detaljplanelagt bostadsområde (Stare 1:13 m.fl. som vann laga kraft 2001-10-18) och som nu är avstyckat till enbostadstomter och utbyggt med friliggande villor.

Behovsprövning

I Miljö- och byggnadsnämnden togs 2010-05-06 § 66 beslut MBN § 66, att genomförandet av detaljplanen inte bedömdes medföra risk för betydande miljöpåverkan. Bedömningen är samrådd med länsstyrelsen som samtycker i beslutet.

Motivering

Planens syfte är att medge utbyggnad av enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i utkanten av Strömstads tätort. Området har bra kommunala bussförbindelser, GC-vägar in till centrala Strömstad samt ett befintligt väg- och ledningsnät som kan nyttjas. De kulturhistoriska lämningar som finns i området har säkerställts i utställningshandlingen. Inga övriga höga natur-, kultur- och friluftsvärden finns dokumenterade i området. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB förordningen.

Strandskydd

Strandskydd råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet. I Strömstad gäller strandskydd på 100-300 m.

Större delen av planområdet ligger ej inom strandskyddsförordnande. Strandskyddet löper huvudsakligen utmed vattenlinjen längs med väg 176 väster om planområdet. I norr skär strandskyddsgränsen in i planområdet och fortsätter därefter ut i vattnet. Därmed omfattas ca 6000 kvadratmeter av planområdet av strandskydd. Strandskyddet berör två planerade byggrätter för enbostadshus samt gång- och cykelväg. Strandskyddet inom det berörda området behöver upphävas.

Miljömål

Sveriges riksdag har satt upp 16 miljö kvalitetsmål för det nationella arbetet mot en hållbar utveckling. Strömstads kommun har valt att fokusera på fyra av dessa.

Begränsad klimatpåverkan

Kommunens mål är att arbeta för en klimatneutral kommun.

Gifrfri miljö

Kommunens mål är att Strömstad ska bli en gifrfri kommun.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Kommunens mål är att Strömstads hav ska ha god vattenstatus år 2015.

God bebyggd miljö

Kommunens mål är att samhällsplaneringen i Strömstad präglas av långsiktighet och hållbarhet.

De miljökvalitetsmål planen berör är främst arbetet med begränsad klimatpåverkan samt målet om en samhällsplanering som präglas av långsiktighet och hållbarhet. Dessutom kan plangenomförandet påverka målet om hav i balans samt levande sjöar och vattendrag genom lösningar för dagvattenhantering. Miljömålet om ingen övergödning kan påverkas genom anslutning till kommunalt avlopp.

Riksintressen och förordnanden

Riksintressen kap 3 och 4 i miljöbalken

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

1§ Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

6§ Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

1§ De områden som anges i 2-7 §§ är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast om de inte möter något hinder enligt 2-7 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur eller kulturvärden.

Bestämmelserna i första stycket och 2-6 §§ utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

2§ Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön:

Gäller bl.a. för kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil.

Kommunala beslut

- Strömstads kommun, Miljö- och byggnämnden och fastighetsägaren till Stare 1:109 exploatören Pelle Olausson har gemensamt undertecknat ett detaljplaneavtal daterat 2009-01-05 avseende del av Stare 1:109 m.fl.
 - Ett planprogram upprättat av Västarkitekter AB, daterat 2009-04-04 har varit utsänt till sakägare och myndigheter enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen.
 - Samrådshandlingar till detaljplan har upprättats med hänsyn till inkomna synpunkter under programsamrådet och samrådsredogörelse med kommentarer samt utredningar som utförts under hösten och vintern 2009 och vårvintern 2010. Planhandlingarna har varit utställda för samråd under tiden 2010-06-09 till 2010-07-26.
 - En samrådsredogörelse daterad 2010-11-23 redovisar i sammanfattning de synpunkter som framkom under mötet samt redogörelse för skriftliga synpunkter som inkom under samrådet och kommentarer till dessa. Miljö- och byggnämnden beslutade att godkänna denna samrådsredogörelse 2010-12-16.
 - Utställningshandlingar daterade 2011-11-10 har varit utsända till sakägare och utställda under tiden 2011-12-17 till 2012-01-30.
 - I utlåtande efter utställning daterad 2012-12-14 redovisas inkomna synpunkter under utställningsskedet och kommentarer till dessa.
 - Utställningshandlingar 2 daterade 2012-12-17 har varit utsända till sakägare och utställda under tiden 2013-02-23 till 2013-03-26.
 - I utlåtande efter utställning 2 daterad 2013-03-27 redovisas inkomna synpunkter under utställningsskedet och kommentarer till dessa.
- Efter utställning görs ett par redaktionella ändringar i handlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid, /kväveoxider, svaveloxid, 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 omgivningsbuller

Människors hälsa kan påverkas negativt av buller. Miljö kvalitetsnormer 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 fler än 100 000 invånare. Trafikverket ska 2012 ha kartlagt buller från vägar med 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 kartläggningsskrav utan istället hanteras åtgärder när problem uppmärksammas, som t.ex. vid klagomål eller vid detaljplanering.

MKN 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 miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus. VISS (VattenInformationSystem Sverige) är en databas med alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. VISS beskriver vattenförekomsternas miljöstatus.

Starekilen väster om planområdet omfattas av vattenförekomsten Strömstadsfjorden (EU_CD: SE585600-110880). Området sträcker sig från Starekilen i söder till Capri i norr. Den ekologiska statusen i Strömstadsfjorden beskrivs som måttlig baserad på bottenfaunaprovtagningar. Orsak till bedömningen är problem med övergödning. Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) beskrivs som god. Den hittills utförda kartläggningen har inte kunnat påvisa att statusen i vattenförekomsten är försämrad till följd av påverkan från miljögifter. Miljö kvalitetsnormens kvalitetskrav för Strömstadsfjorden är god ekologisk status till år 2021.

MKN för fisk- och musselvatten

Strömstadsfjorden omfattas av MKN för 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.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Området utgörs till största delen av en västerslutning med utsikt ut över Starekilen. Ett bergigt naturområde med storväxta furor omger de befintliga bostäderna. I söder intill Tjändalsvägen sträcker sig en dalgång kring den slingrande bäck som rinner ut i Starekilen. Dalens fuktiga ångsmark är beväxt av lövträd och sly. Väg 176 med tillhörande gång och cykelväg in till Strömstads centrum gränsar till planområdet och utgör en tydlig gräns mellan land- och vattenområde. Strandlinjen väster om vägen är smal, stora delar utgörs av en stenig utfyllnad för vägen. En översiktlig landskapsinventering för planområdet har genomförts med syfte att ge en övergripande beskrivning av de naturområden och områdeskaraktärer, som finns inom och i anslutning till planområdet och som utgör underlag till föreliggande detaljplan.

Norra delen

Mot norr breder ett större, skogsbeklätt höjdparti ut sig. Planområdet omfattar sydslutningen av detta höjdparti. Den täta, uppväxta skogen domineras av tall, men har inslag av bl. a. gran, björk och ek.



Vegetation från norra delen.

Södra delen

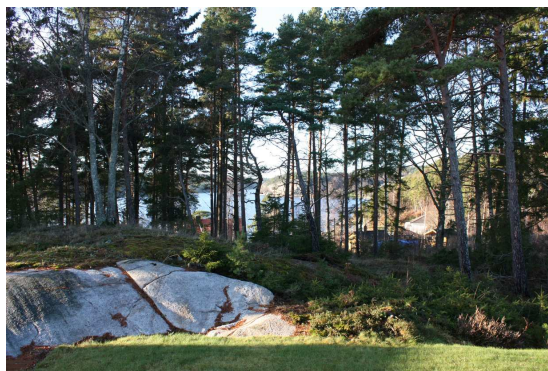
I öster avgränsas planområdet av ett bostadsområde beläget inom ett höjdparti. I väster gränsar planområdet till väg 176. Planen omfattar det befintliga bostadsområdet vilket är beläget i en sluttning som vetter mot väster och Starekilen. De södra delarna av planområdet är påverkade av befintlig bebyggelse, inte bara via bostadsområdet i öster utan även av den rad av bostadshus med trädgårdar som kantar den östra sidan av väg 176 samt av enstaka bostadshus däremellan. Längs den grusväg som leder från väg 176 upp till de avskilda bostadshusen i anslutning till planområdet öppnar landskapet upp sig något. Parallellt med vägen rinner ytterligare en bäck som omges av en gles vegetation med al.

Mellan bäcken och grusvägen utnyttjas marken för bl.a. vinodling. Vägen kantas av häckar mot anslutande trädgårdar. Mellan tomterna är trädvegetationen gles och utgörs huvudsakligen av enstaka uppväxta tallar, björkar och yngre ekar.

Här och var går berget i dagen. Det befintliga bostadshuset i nordost omges dock av en tät björkdunge. Ett större sammanhängande skogsparti, som karaktäriseras av högväxta tallar, bildas inom det område som avgränsas av grusvägen, bebyggelsen längs väg 176, befintligt bostadsområde i öster och slutningen i söder.



Befintlig bebyggelse och grönstruktur



Vegetationsparti mellan bostadstomter

Stranden och vattenområdet

I väster gränsar planområdet till väg 176 och Starekilens östra strand. Väg 176 begränsar stranden till en smal remsa som huvudsakligen utgörs av en stenig slänt mellan vägen och vattnet. Ett flertal mindre bryggor utgår vinkelrätt från stranden. Området är redan idag att betrakta som ett hamnområde med ett flertal mindre bryggor samt åtskilliga bojöförtöjningar. I Starekilen mynnar Tjärndalsbäcken vilken finns med i Strömstads kommuns naturvårdsplan.



Strandlinje med väg och bryggor i sydväst



Strandlinje i nordväst

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts under hösten 2009 av ingenjörfirman Tellstedt i Göteborg AB. Utredningen har kompletterats med ytterligare provtagningar under hösten 2011 samt våren 2012.

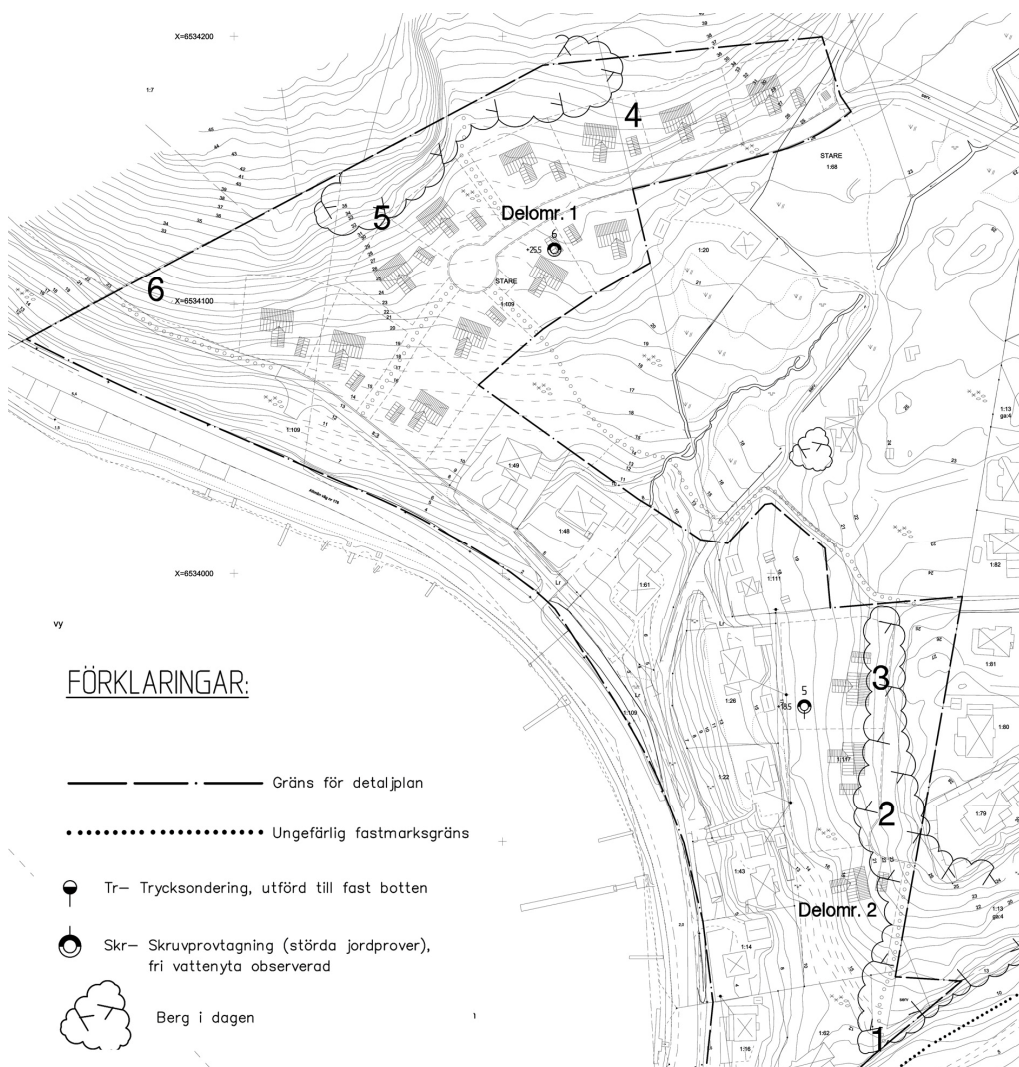
Området utgörs till största delen av skogsbeklätt kuperat berg med jordtäckte av varierande mäktighet. Partier med berg i dagen samt områden med mycket block förekommer. Nivåskillnaden inom området är i storleksordningen 30 m.

Jordarterna inom detaljplaneområdet utgörs i norr av mulljord underlagrad av sand som överst har inslag av grus och sten. Provtagning har gjorts ner till ca 0,6 m. Vid de nya tomterna i söder är mulljorden underlagrad av ett tunnare skikt friktionsmaterial som kan benämnas sandig mulljord. Här hittas berg vid ca 0,2-0,3 meters djup. Inom områdena kan mäktigheterna variera.

En översiktlig besiktning, med avseende på berg i dagen och risker för berggras/blocknedfall har gjorts inom områden som är aktuella för nybyggnation. Generellt bedöms området vara stabilt med avseende på berggras och/eller blocknedfall. På några ställen, som ligger i anslutning till planerade byggnader, bör dock påpekas att block kan komma i rörelse vid eventuella schakt- och sprängningsarbeten. Dessa platser är markerade på ritning G-1 109-190 i den geotekniska utredningen.

För att undvika risker för berggras och blocknedfall har en planbestämmelse införts för aktuella områden. Bestämmelsen föreskriver att besiktning och kontroll av berggrasrisker och blocknedfall skall utföras i samband med bygglovsansökan för att fastställa eventuella risker för ras inom både tomt- och naturmark och vilka åtgärder som behöver beaktas i samband med markarbeten.

Ett avtal kommer även att upprättas mellan Strömstads kommun och exploatören om att områden med rasrisk initialt ska säkerställas i samband med genomförandet av vägar inom planområdet.



Utdrag ur geoteknisk utredning rev 2012-10-24 av Tellstedt. Siffrorna på kartan anger områden där risk för berggras och blocknedfall föreligger vid byggnation och markarbeten enligt geoteknisk utredning.

Geohydrologi

Grundvattennivån fluktuerar med årstiderna. Det finns en äldre bäck som är kuverterad genom planområdet innan den mynnar i Starekilen. Bäckens var uppströms vid undersökningstillfället i princip överväxt i dess höglänta delar och ingen vattenyta var synlig.

Schaktningsarbeten utförs med fördel under perioder med lite nederbörd och låga grundvattennivåer. Schaktning av rörgravar bör utföras etappvis samt skyddas mot nederbörd.

Stabilitet

Områdets totalstabilitet för befintliga förhållanden är tillfredsställande.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

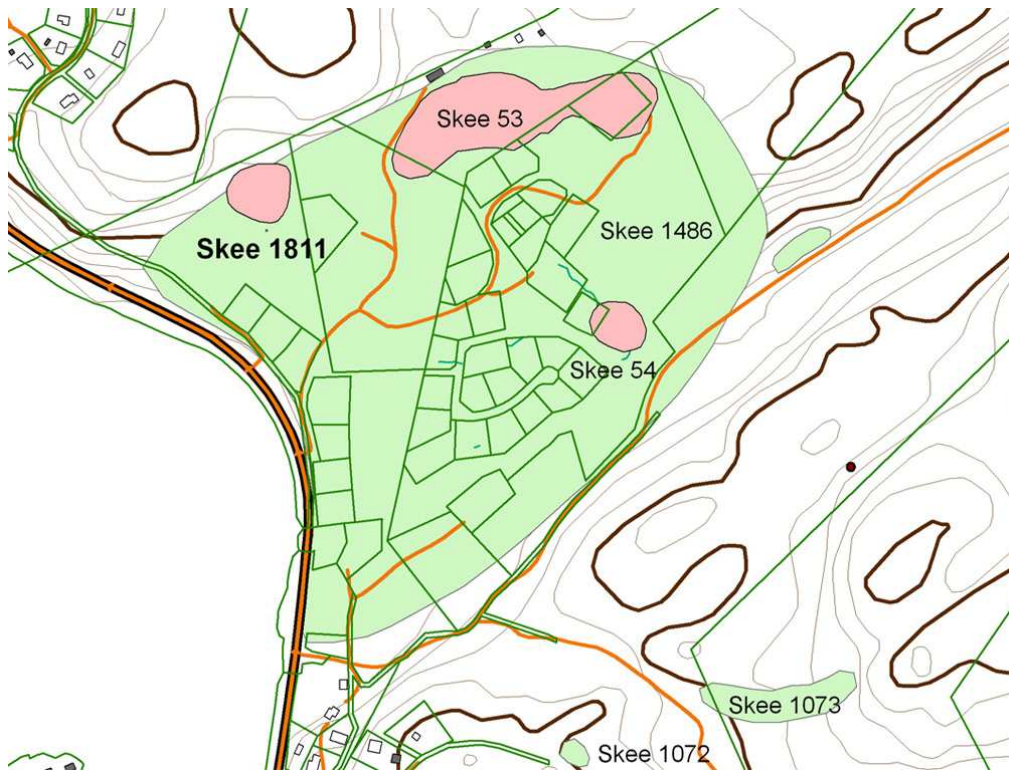
Fornlämningar och kulturmiljö

En arkeologisk utredning av planområdet har utförts med avsikt att fastställa om det finns några ej kända fornlämningar inom området samt att registrera eventuella historiska lämningar. Inom området finns en sedan tidigare känd s.k. ödegård samt lämningar, som kan ha ett kulturhistoriskt värde.

I maj 2010 genomförde Västarvet genom Bohusläns museum en arkeologisk utredning vid Starekilen inom fastigheten Stare 1:109. Vid schaktgrävning påträffades inom undersökningsområdet i delområde 1 (den norra delen av planområdet), en boplatz alternativt en aktivitetssyta. Vid en eventuell exploatering av platsen föreslog Västarvet genom Bohusläns museum att lokalen skulle förundersökas för att fastställa dess karaktär och utbredning. Tillstånd för en sådan undersökning söktes hos Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Den arkeologiska förundersökningen av fornlämning RAÄ Skee 1811 samt särskild utredning av fastigheten Stare 1:68 genomfördes av Bohusläns museum under maj 2011. Vid förundersökningen av fornlämning Skee 1811 avgränsades dels en boplatz med mellenneolitiskt fyndmaterial, dels något som tolkas som en offerplats runt ett stenblock, belägen drygt 10 meter söder om boplatzen.

För fornlämning RAÄ Skee 1811 kvarstår skyddet enligt Kulturminneslagen. Exploatering inom det berörda området kräver således Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen 2 kap 12§. Med hänsyn till fornlämningens art bedömmer länsstyrelsen att tillstånd enligt KML skall förenas med villkor om arkeologisk slutundersökning. Länsstyrelsen anser att denna slutundersökning kan ske efter att planen antagits. Bestämmelse på plankartan föreskriver att inga markingrepp får ske inom fornlämningsområde RAÄ SKEE 1811 utan länsstyrelsens tillstånd.



Utdrag ur bilaga, Karta över Starekilen och Skee 1811 och omgivande fornlämningar. Från Bohusläns museum/Västarvet

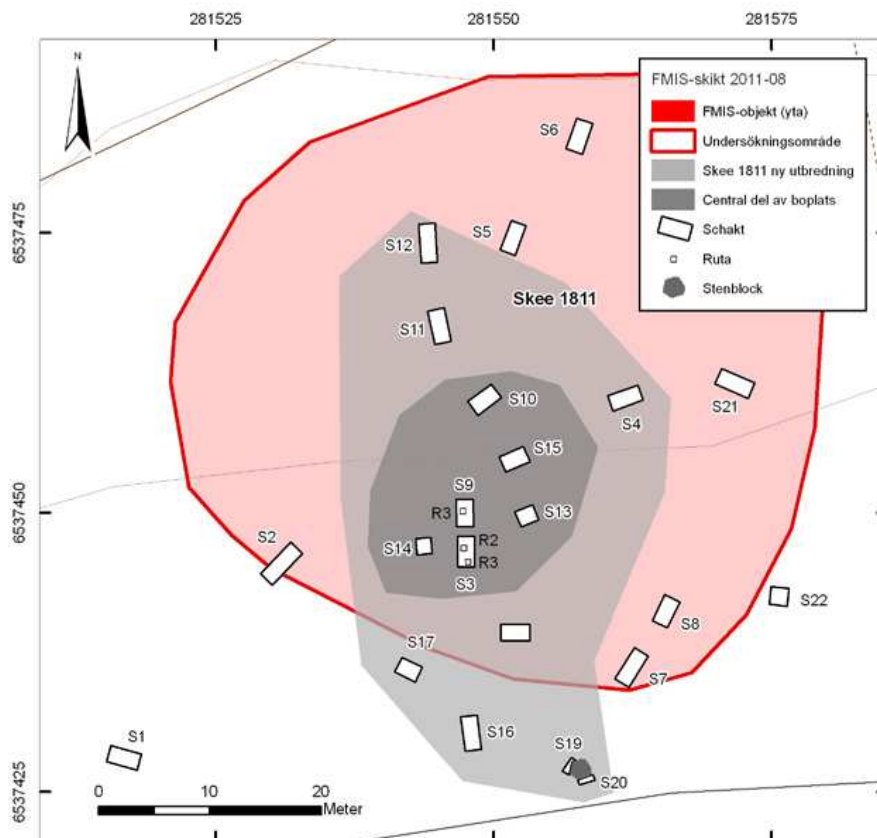


Illustration från Arkeologisk förundersökning "Offer och neolitiska lämningar vid Starekilen". Skee 1811 Av Bohusläns museum/Västarvet Robert Hernek

Planbeskrivning, Detaljplan för del av Stare 1:109 m.fl.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdets södra del finns idag 10 fastigheter med enbostadshus. Dessa ligger huvudsakligen utmed väg 176 med utsikt över Starekilen och nås via mindre infartsvägar från väg 176 samt via Tjärndalsvägen.

Väster om planområdet mellan väg 176 och vattenlinjen finns ett par mindre sjöbodnar samt ett flertal bryggor som används av boende i närområdet. På höjden öster om planområdet finns ett område med enbostadshus huvudsakligen byggda under 2000-talet.



Exempel på befintlig bebyggelse centralt inom planområdet



Exempel på bebyggelse i angränsande planområde åt öster

Arbetsplatser

Inom planområdet finns inga verksamhetslokaler.

Service

Tillgång till offentlig- och kommersiell service finns i Strömstads centrum ca 2 km norr om planområdet. Nya dagligvarubutiker planeras vid Hålkedalen och Prästängen ca 1 km närmre centrum. Närservice kommer att finnas i åretruntöppen servicebutik ett par hundra meter söder om planområdet inom fritidsanläggningen Lagunen samt vid fritidsanläggningen vid Daftö. I den närliggande detaljplanen för Lilla Åseröd lämnas en byggrätt för möjlig förskoleverksamhet i framtiden. Campingplatserna och den service de erbjuder är viktiga för bostadsområdena i området. Här finns tillgång till servicebutiker, stora lekplatser, restaurang och bad. Nya bostäder i området kan även stärka dessa anläggningar genom att bidra till ökat besöksunderlag året runt.

PLANFÖRSLAG

Planeringsmål

- Skapa nya attraktivt belägna byggrätter för åretruntboende i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan.
- Befintlig och tillkommande bebyggelse ska anslutas till de kommunala överföringsledningarna för vatten och spillavlopp.



Illustrationskarta över planområdet



Flygfoto över Stareområdet



Fotomontage över Stareområdet efter föreslagna utveckling med bostäder inom planområdet.

Föreslagen byggnation inom planområdet

Tomter för enbostadshus

Inom planområdet föreslås 15 nya tomter för friliggande enbostadshus. Ambitionen är att skapa bostäder för helårsboende.

Sydvästslutningen bidrar till att alla tomter får bra sollägen och möjlighet till en fantastisk utsikt över Starekilen. Solläget gör det möjligt att utnyttja solens energi. Bostadsbyggnader bör utföras med hänsyn till miljö och klimat där en låg energiförbrukning eftersträvas.

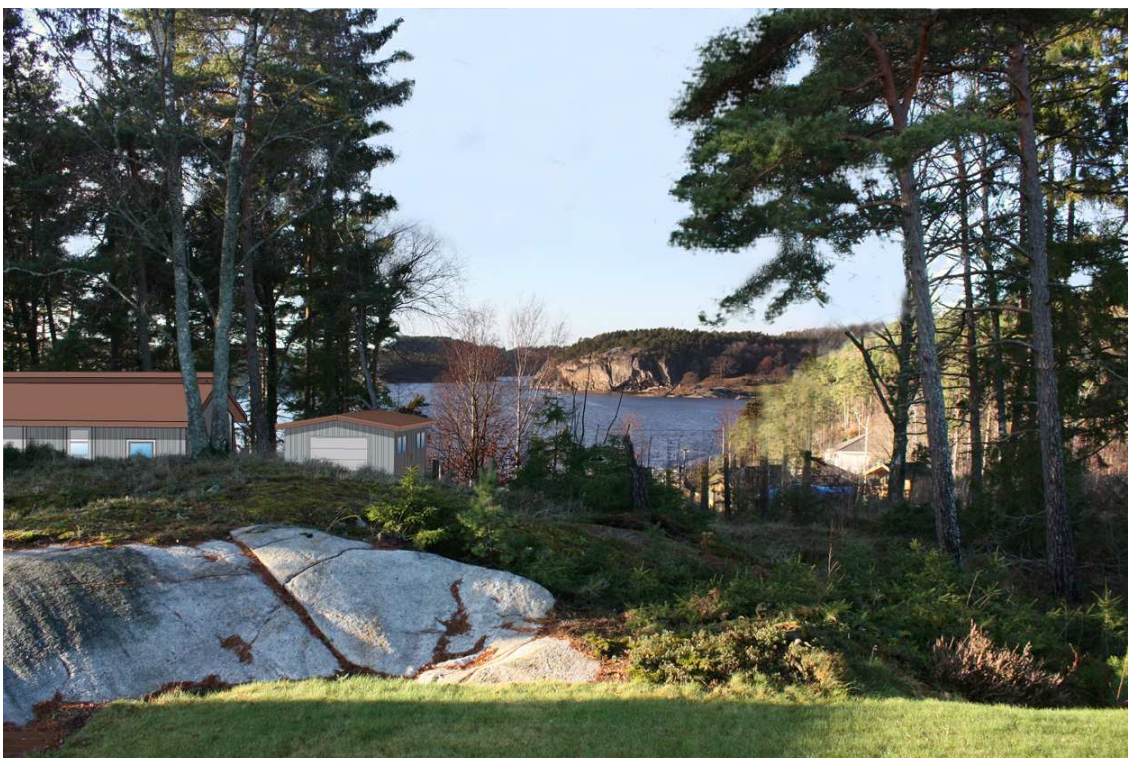
För att skapa en attraktiv miljö bör bostadsgrupperna få en harmonisk och sammanhållen utformning, därför finns bestämmelser som reglerar bland annat material, färg och taklutning. Den sluttande terrängen skapar förutsättningar för att utforma byggnader med ett souterrängplan. Därmed utnyttjas markytan mer effektivt som boyta samtidigt som omfattande sprängning/schaktning och utfyllnader undviks.

Bostadsgruppen längst åt norr består av 12 tomter med möjlighet att bygga upp till 190 kvm varav 150 kvm för bostadsändamål. Det höglänta läget ger en exponering både utifrån och inom området som är större än den för bebyggelse i låglänt terräng. Bebyggelsen ska i dessa lägen därför utformas med begränsad byggnadshöjd och flackare takvinkel. Fasader ska utgöras huvudsakligen av trä med en mörkare färgsättning (minst 25% svarthet) för att färgmässigt anpassas till naturens färgskala.

Tre nya tomter ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse och bör utformas med hänsyn till dessa.



Fotomontage, exempel på gata med enbostadshus i norr



Fotomontage från befintlig tomt med nytt bostadshus illustrerat i förgrunden

Gestaltungsprinciper

Gestaltningens mål

- Lyfta fram planens gestaltningsidé
- Komplettera planbestämmelserna med rekommendationer om utformning
- Ge stöd för bygglovshandlingen
- Ta vara på kvaliteter som finns i natur och terräng

Områdets identitet

Sluttningen ner mot vattnet med utblickande bostäder och storväxta furor, den grönskande dalgången och den smala strandlinjen ger området dess karaktär.

Den nya bebyggelsen i sluttningen placeras i mindre grupper med koppling till befintlig bebyggelse. Bebyggelsegrupperna omges av naturmark där den karaktäristiska vegetationen bevaras.

Utmed väg 176 finns idag en gång- och cykelväg. Strandlinjen förväntas att i en framtida utveckling få en tydligare karaktär med allmän tillgänglighet genom ett separat gångstråk. Vattenområdet planeras att utvecklas till fritidsbåtshamn med tillgång till förrådsenheter i traditionellt småskaliga sjöbodrar.

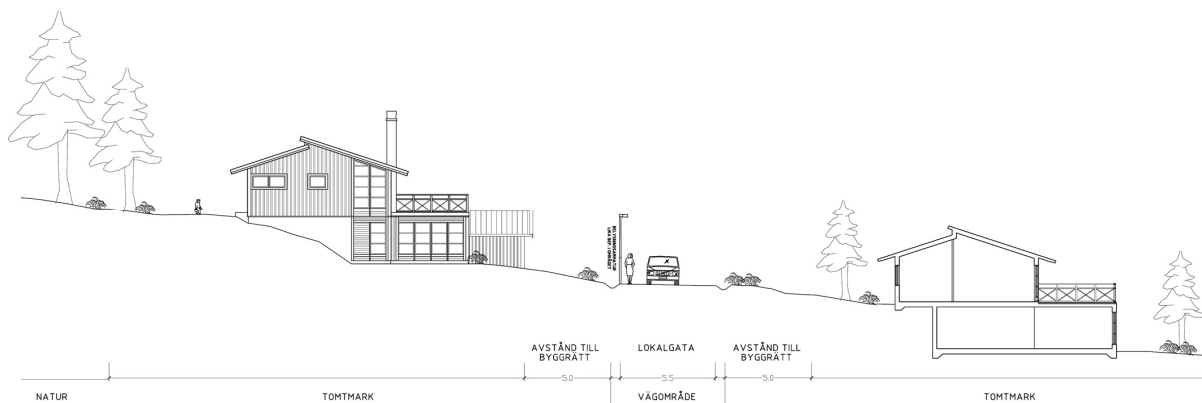
Gator

Gatan är en allmän plats och dess miljö är viktig. Gatumiljön påverkas av gatans bredd, materialutformning, belysning samt angränsande mark och tomternas förgårdsmark. Nya och befintliga bostadsgator utgörs av lokalgator.

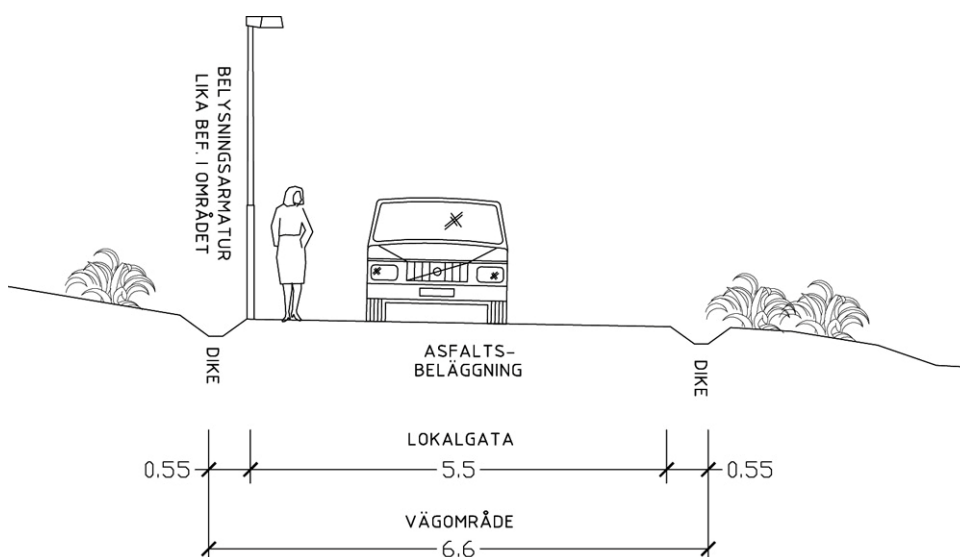
De nya lokalgatorna ska utformas enligt krav från Strömstads kommun med en total körbar yta på 5,5 meter för att säkerställa tillgängligheten för sopbil och räddningsfordon. Inom vägområdet på 6,6 meter finns plats för diken vid sidan om

vägen. Gatubelysning bör utformas med armaturer liknande de som finns i det intilliggande bostadsområdet för att skapa en sammanhållen helhet.

Byggrätter ligger med ett avstånd på 5 meter från vägområdet. Låga stenmurar kan anläggas för att skapa trivsamma gatumiljöer. Överbliven sprängsten inom planområdet föreslås kunna användas i murar och gabioner för att ta upp höjdskillnader mellan gatumark och natur-/kvartermark. Befintliga bostadsgator inom planområdet behåller sin nuvarande utformning men uppgraderas vid behov.



Principsektion genom bostadshus och lokalgata i norra området



Detalj av vägområdets utformning

Naturmark

Inom planområdet bevaras en grönstruktur med naturligt skiftande landskap och vegetation. Vegetationen har en viktig betydelse genom att förankra bebyggelsen i landskapet. Vegetationen skapar även en visuell barriär mellan bebyggelsegrupperna. Inom den korridor av naturmark som bildas mellan befintlig och ny bebyggelse i de centrala delarna av planområdet bör en gles skärm av höga tallar bevaras för att ge karaktär åt området och för att "förankra" bebyggelsen i sitt omgivande landskap. Naturområdena inom planen bör ges förutsättningar att utnyttjas som småskaliga närreklamationsområden. En skötselplan för naturmark är upprättad som ett separat dokument i planhandlingarna.

Tomtmark

Bostadstomterna ligger i en naturlig sluttning vars karaktär bör bevaras även inom tomtmark. Det är inte önskvärt att skapa förutsättningar för tomter med stora anlagda gräsytor eller liknande som kräver att stora delar av området sprängs eller fylls ut för att ge plana ytor. Sådana ingrepp skulle på ett påtagligt sätt påverka landskapsbilden negativt och förändra den karaktär området har idag och som är en viktig del för attraktiviteten i bostadsområdet. Mötet mellan tomt- till naturmark bör vara så naturligt som möjligt.

Den större, nya bebyggelsegruppen i norr föreslås utgöras av naturtomter. Det täta skogspartiet bevaras som ett "stöd i ryggen" norr om bebyggelsen. Inom bebyggelsegrupperingen avverkas den huvudsakliga delen av den högre vegetationen för att ge goda ljus- och utsiktsförhållanden. Enstaka tallar och ekar bör bevaras för att ge karaktär åt bostadsmiljön och för att ge förutsättning för fastighetsägarna att utforma attraktiva naturtomter. Enstaka tallar och ekar bör även bevaras söder om bebyggelsegruppen som en avgränsning/avskärmning mellan ny och befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

Inom planområdet tillåts 190 kvm byggnadsyta för nya och befintliga enbostadstomter, av dessa får bostadshuset utgöra max 150 kvm. Färgsättningen är reglerad i planbestämmelserna för att anpassas till landskapet samt befintlig bebyggelse. Takvinklar och byggnadshöjder är anpassade till topografi och läge.

Bebyggelsen i norr anpassas till terräng och naturmark med en mörkare färgsättning och flacka takvinklar medan den södra bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse med ljusare färgsättning och brantare takvinklar. Där marken sluttar ska husen utformas med suterrängvåning för att hålla nere höjden och undvika höga grunder eller uppfyllnader.

Friytor

Rekreation och lek

Boende har god tillgänglighet till rekreation både inom och utanför planområdet. Omgivande naturområden med gångstigar fungerar som bostadsnära rekreation. Intill de nya bostadstomterna i nordväst föreslås en liten lektyta med lekutrustning för de minsta. I angränsande bostadsområde finns en större utbyggd lekplats. Inom de närliggande fritidsanläggningarna Lagunen och Daftö finns stora anlagda lekanläggningar för barn och vuxna. De angränsande båtplatserna intill Starekilen skapar möjlighet att komma ut på sjön. Vid Hålkedalen strax norr om planområdet finns ramp för sjösättning. Öster om planområdet finns Tjärndalens friluftsanläggning med sportstuga, skid- och motionsspår. Badplatser finns inom gångavstånd både norr och söder om planområdet.

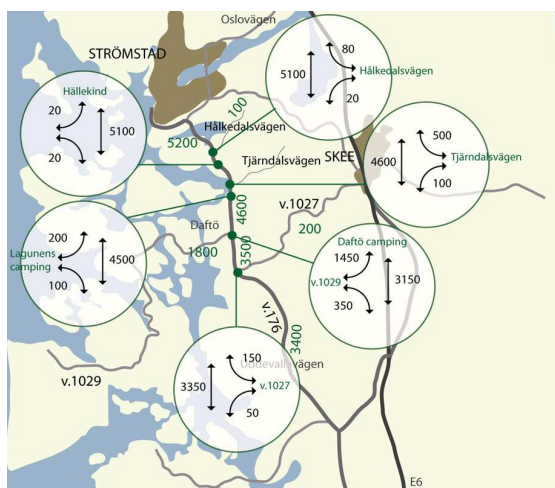
Gator och trafik

Väg 176

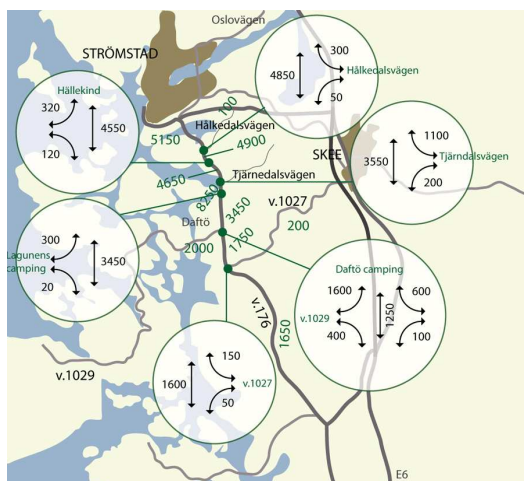
Väg 176 som löper utmed vattnet intill planområdet har fram till september 2012 fungerat som Strömstads södra infart. Trafiken på vägen har minskat kraftigt sedan E6:ans utbyggnad med ny infart österifrån öppnades. En Trafikanalys daterad 2011-02-21 för väg 176 - Uddevallavägen har utförts av WSP.

Utredningen redovisar trafikmätningar under 2010 samt ett uppskattat framtida scenario för 2025 efter framtida bostads- och campingutveckling. Utredningen omfattar vägområdet mellan infarten till Daftö i söder och Hålkedalen i norr. Vägen är idag mellan 7 och 8 meter bred och har en hastighetsbegränsning på 70 km/ tim, under sommaren sänks hastigheten till 50 km/tim. Utmed vägen finns separat gång- och cykelväg.

På väg 176 utmed infarten till Tjärndalen passerade före september 2012 ca 4600 fordon per årsmedeldygn, ungefär 10 % av dessa utgordes av tunga fordon. Trafikens intensitet varierar kraftigt under året, ca 8800 fordon beräknas ha passerat per sommarmedeldygn.



Trafikrörelser per årsmedeldygn 2010
Illustrationer från trafikanalys av WSP



Trafikrörelser per årsmedeldygn 2025

Framför allt har den tunga och mest störande trafiken reduceras eftersom yrkesfordonen nu använder den nya infarten för vidare transport med färja till/från Norge. De transporter av farligt gods som tidigare har passerat området på väg 176 har letts om till den nya E6-infarten.

Om man ser längre fram i tiden mot 2025 förväntas antalet trafikrörelser att åter öka då området öster om vägen är utpekade som utbyggnadsområde för bostäder, samtidigt planerar de två campingplatserna väster om vägen en framtida utveckling med fler besökare. Enligt rapporten förväntas då ca 3550 fordon passera per årsmedeldygn, under sommarperioden förväntas ca 7950 fordon passera per medeldygn. Det kan då komma att bli aktuellt med hastighetsreducerande åtgärder. Den cirkulation som planeras vid infarten till Daftö och Lilla Åseröd förväntas sänka hastigheten.

Tjärndalsvägen

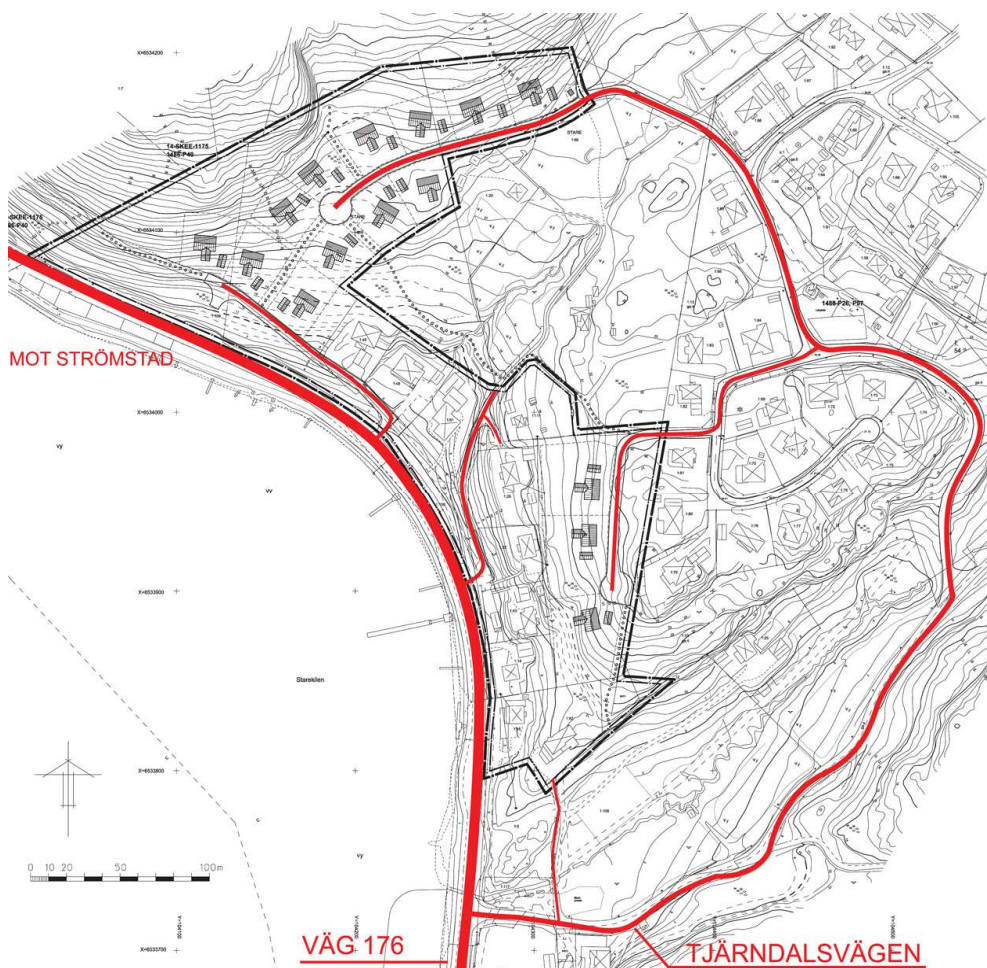
Generellt genererar de nya bostäderna inom planområdet marginellt ökande trafikflöden. Infart för merparten av de nya bostäderna planeras ske via Tjärndalsvägen, som i dagsläget även används för trafikmatning till befintligt bostadsområde öster om planområdet. De nya bostadsgatorna utgör förlängningar av befintligt vägnät och avslutas med vändzoner. Vändzonerna dimensioneras så att sopbil och andra fordon ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt. För att undvika omfattande ingrepp i landskapet och för att förhindra en negativ påverkan på landskapsbilden, bör de tre nedersta nya (västra) tomterna trafikmatas via en förlängning av befintlig väg parallell med väg 176.

Uppskatning av trafikflöden vid infart till Tjärndalsvägen

Trafikflödena i tabellen är uppskattade till 6 trafikrörelser/dygn för varje bostad.

| | | |
|---|----------|----------------------------------|
| <u>Totalt i dag</u> | | <u>600 trafikrörelser /dygn</u> |
| Nya enbostadshus inom planområdet | 12 st | 72 trafikrörelser / dygn |
| <u>Totalt efter planens genomförande</u> | | <u>672 trafikrörelser / dygn</u> |
| Ev. framtida bostadsutbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen | ca 60 st | 360 trafikrörelser / dygn |
| <u>Totalt efter ev. framtida bostadsutveckling</u> | | <u>960 trafikrörelser / dygn</u> |

Merparten (ca 85%) av trafiken kommer att röra sig till/från Strömstad.



Översikt över infartsvägar till bostadstomter inom planområdet

Lokalgator

Befintliga lokalgator i angränsande bostadsområde används för att nå de nya bostadsgatorna. De nya gatorna är anpassade till kommunens krav på minst 5,5 meters körbar yta för att säkerställa framkomlighet för sopbilar och räddningsfordon. För mer om utformning av lokalgator se "Gator" under rubriken gestaltningsprogram.

Gång- och cykeltrafik

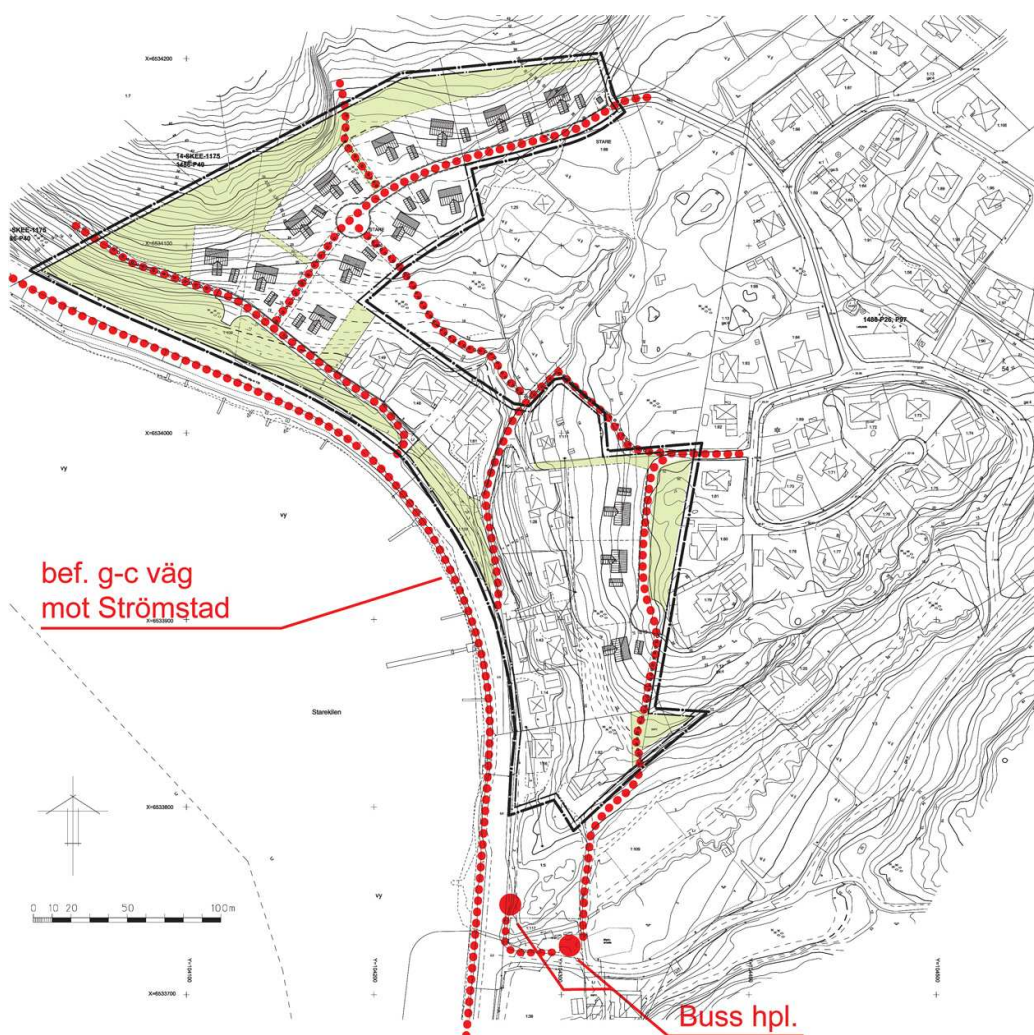
Utmed väg 176 finns idag en gång- och cykelväg som leder förbi området. Inom naturmarken finns gångvägar och enklare stigar som binder samman bostadsbebyggelsen. Gångförbindelse till busshållplats ska anordnas. Trafiksäker passage för gångtrafik över väg 176 avses att anordnas i samband med planerad båthamn väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats för kollektivtrafik finns i anslutning till Tjärndalsvägens infart. I dag stannar tre busslinjer vid hållplatsen men betydligt fler passerar vägen nedanför. Vid ökat antal boende kan fler av dessa komma att stanna i framtiden. Skolbuss stannar idag vid hållplatsen för transport till skola i centrum. Gångväg till busshållplatsen ska anordnas.

Parkering

Parkering för de boende ska finnas inom respektive fastighet.



Översiktlig struktur för gångstråk inom och i anslutning till planområdet

Planbeskrivning, Detaljplan för del av Stare 1:109 m.fl.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är ett brett begrepp och innefattar en rad olika aspekter 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 andra 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.

Samtliga bostäder inom det aktuella planområdet ska göras tillgängliga för rörelsehindrade. Nya vägar beläggs med asfalt, dess bredd och övriga utformning sker med hänsyn till tillgänglighet för räddnings- och renhållningsfordon.

Sammanlänknings av nya och befintliga gångstigar med körvägar och g/c-vägar innebär att tillgängligheten för människor till omgivande naturmark säkerställs.

Teknisk försörjning

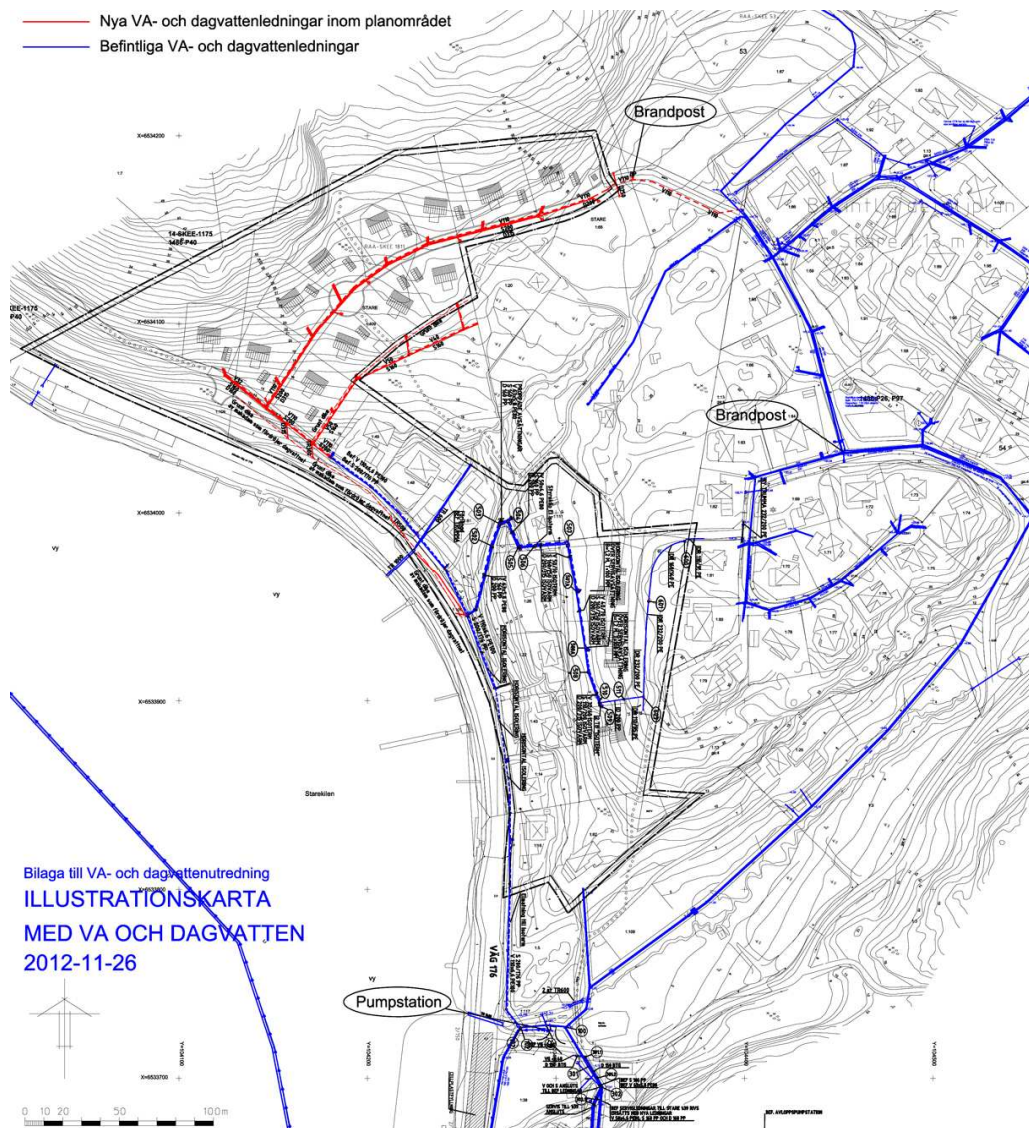
Vatten och avlopp

Till Planhandlingarna hör separat VA- och dagvattenutredning upprättad av Aqua Canale.

Ett nytt vatten- och spillavlopps nät byggs ut inom området för att koppla nya bostäder till det kommunala nätet. Befintliga fastigheter ska anslutas till kommunalt spillavlopp, då de får en anslutningsmöjlighet vid fastighetsgränsen.

Utbyggnad av "konventionellt" kommunalt VA ska väljas. Huvudledningarna, spill och vatten ska anslutas till kommunens anslutningspunkter enligt ritning. Vattenledningsnätet är utbyggt med bra kapacitet och med vattentryck om ca 60 m (60 kg/cm²) i anslutningspunkt närmast havet. Maximal vattenförbrukning/störttappning blir ca 1.2 l/s för 12 st fastigheter. Vattenledning med dimension på 110 mm föreslås för att klara ytterligare ett nytt bostadsområde och anläggs med rundmatning (klarar ytterligare ca 1000 st fastigheter). Spillvattennätets dimension på 200 mm är rätt dimensionerad med hänsyn till drift (klarar ytterligare ca 1000 st fastigheter).

Färdigt golv ska ligga minst 30 cm högre än markhöjden vid förbindelsepunkten, om inte måste avloppet pumpas med villapump (gäller även dagvatten).



Illustrationskarta med va-nät, rött illustrerar komplettering inom planområdet

Dagvatten

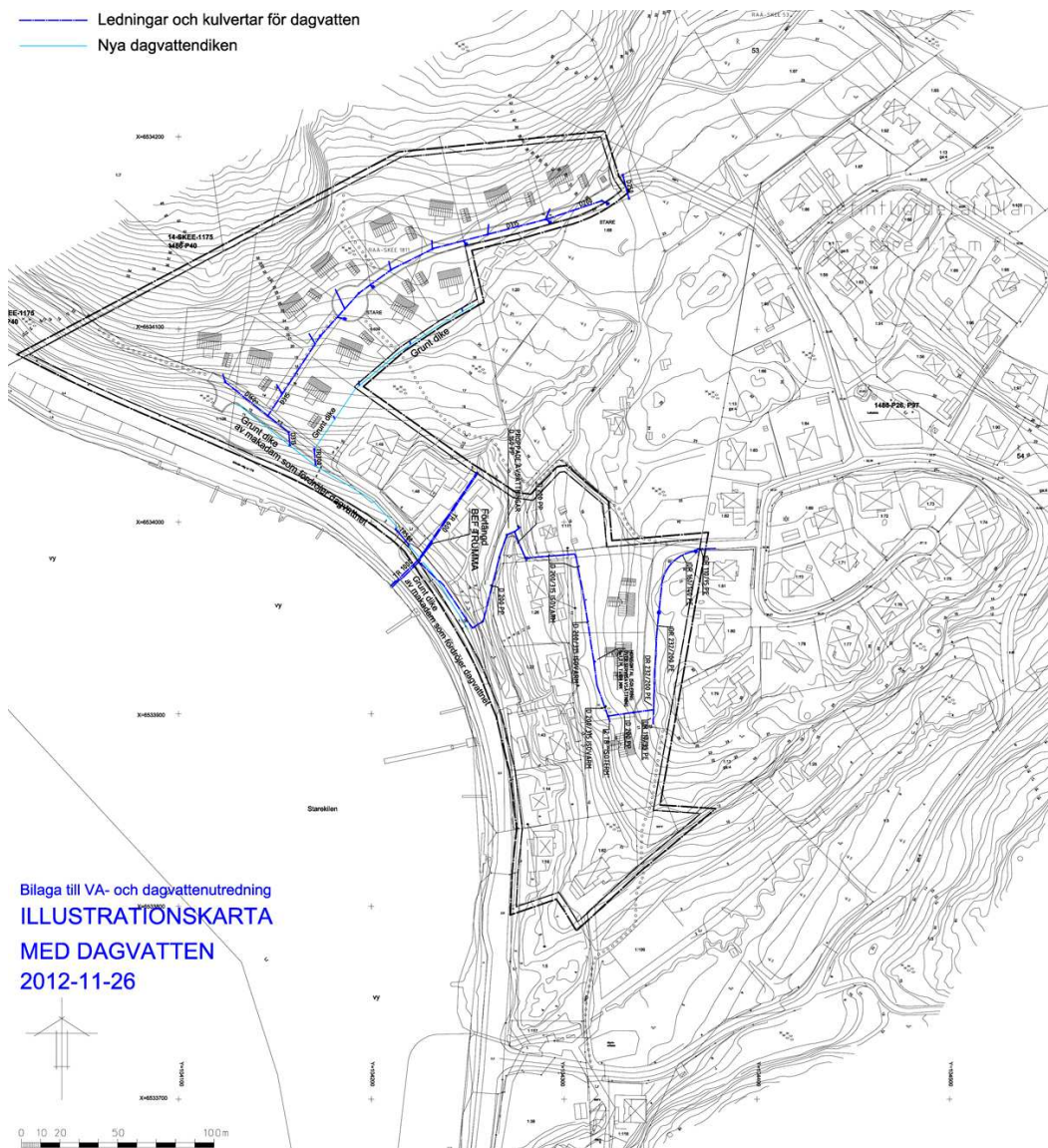
Till planhandlingarna hör separat VA- och dagvattenutredning med anvisningar för dagvattenhantering. Utredningen är upprättad av Aqua Canale.

Kommunen kommer att vara skötsel- och driftsansvarig av dagvattenhantering.

Dagvattenledningar ansluts till närmaste diken. Vattnet skall rinna ovan mark om det är möjligt och fördröjas/infiltrera i grunda makadamdiken innan det rinner ut i havet. Det är en fördel om vattnets rinntid blir snabbare än idag. Fördelen är den att när de större flödena från områden uppströms kommer finns det mer kapacitet i trumman med dimensionen 1000 mm under väg 176.

Vägar ansluts till dagvattenledning och fastigheternas tak och dräneringsarbeten ansluts till en dagvattenservis.

Det är viktigt att bygga hus med färdigt golv minst 30 cm över mark (enligt AMA).

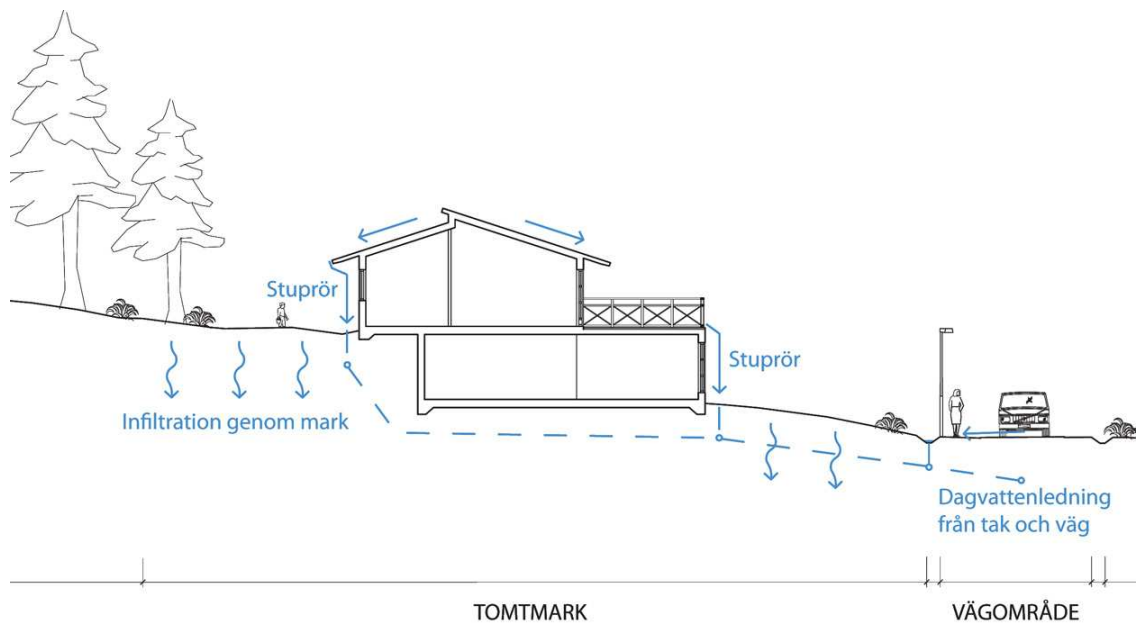


Bilaga till VA- och dagvattenutredning
ILLUSTRATIONSKARTA
MED DAGVATTEN
 2012-11-26

Illustrationskarta med dagvattenhantering

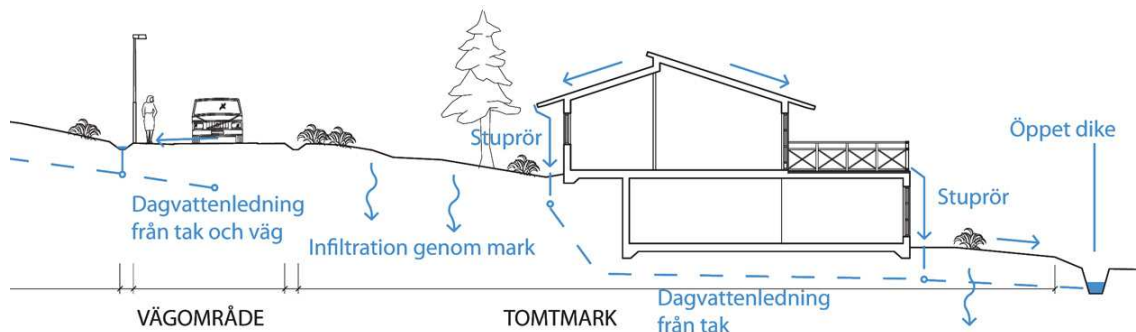
Dagvattenhantering för nya tomter i norr
 Marken i det norra området består av ett tunt stenigt/sandigt material ovan berg vilket medför att infiltrera dagvatten från hårdgjorda tak och platt-ytor genom marken är olämpligt.

För 8 hus ovan lokalgatan i norr avleds dagvatten från hustak och dränering samt lokalgatan till dagvattenledning som mynnar i ett grunt fördröjnings- och infiltrationsdike i slänten ovan väg 176.



Princip för dagvattenhantering för fastigheter norr om lokalgata

För 4 hus söder om lokalgatan i norr avleds dagvatten från hustak och dränering till dike utanför tomtgränsen. Diket mynnar i ett grunt fördröjnings- och infiltrationsdike i slänten ovan väg 176. De två fördröjningsdikena mynnar i nytt dike utmed ny och befintlig väg innan det släpps i Trafikverkets trumma med dimensionen 1000 mm (kapacitet ca 2500 l/s) under Väg 176.



Princip för dagvattenhantering för fastigheter söder om lokalgata i norr

Dagvatten hantering för nya tomter i söder

För de tre nya bostadstomterna i södra delen av planområdet består marken mestadels av berg i dagen och ytor av ett tunnt sandig mulljord ovan berg. Markförhållandena medför att infiltrera dagvatten från hårdgjorda tak och platt-ytor genom marken är olämpligt. Dagvattnet ansluts till dagvattenserviser till huvudledning som mynnar i nytt makadamdike utmed vägdiket för väg 176 innan det rinner ut i TR1000 mm under väg 176.

Dagvatten inom fastigheten

Dagvatten som kommer uppströms och rinner ner mot huskroppen ska anslutas till ytvattenintag (dagvattenbrunn med kupol). Vattnet får inte rinna ner i husets dräneringsledningar. Dräneringsledningarna är inte dimensionerade för ytvatten (hårdgjorda ytor) utan ska leda bort överskottsvatten (grundvatten). Det är viktigt att utföra dräneringen och makadamfyllningen så att den inte tätas över tiden med finmaterial.

Ytvattenledningen placeras i lågpunkt och ansluts med dagvattenledning till dräneringsbrunnen som mynnar i dagvattenservisen. Om ytvattenintaget tätas ska vattnet på markytan ledas runt huset.

Hus och tomter ska anslutas till dagvattenledning (dagvattenservis), dagvattnet får inte rinna ner till andra fastigheter eller ut på vägar. Det är viktigt vid granskning av bygglov att dagvattenhantering redovisas för hus och tomt.

Hundraårs regn

Ett 100 års regn beräknas ge det dubbla vattenflödet mot ett 10 års regn på 10 minuter. Vid ett hundraårsregn blir det så stora flöden på mark-, tak- och väg-ytor att stuprör och dagvattenbrunnar inte hinner ta emot allt regnvatten/ytvatten utan det kommer att rinna utmed vägar, gångbana och öppna diken ner till Trafikverkets dike utmed Väg 176. Det diket klarar av det stora flödet. För befintliga hus nedanför ny bebyggelse blir det bättre när regnvattnet rinner utmed nya vägar och diken ner mot havet.

Värme

Sydvästläget gör det möjligt att använda solen som kompletterande källa för värmeenergi.

Ei, tele och datanät

En transformatorstation föreslås i anslutning till den norra bebyggelsegruppen. Lokalisering har skett i samråd med eldistributör. I samband med utbyggnad av elnät bör anslutning för bredband och telekablar dras fram till bostadstomter.

Avfall

I området ska olika typer av avfall omhändertas inom respektive fastighet enligt kommunens anvisningar och på ett ekologiskt riktigt sätt. Övrigt avfall hänvisas till kommunens återvinningsstation i Österröd. Nya vägar utformas med vändzoner där sopbilar och tyngre fordon kan vända på ett trafiksäkert sätt.

Geotekniska rekommendationer

Sammanfattning av geotekniska rekommendationer - reviderad 2012-10-24:
Handlingen är utförd av Tellstedt AB.

Grundläggning

Planerade enbostadshus kan av allt att döma grundläggas med platta på mark eller hel kantförstyvad bottenplatta, direkt på fyllningen eller de naturliga jordlagren. Sprängning kan eventuellt vara nödvändig för vissa tomter. Efter sprängningsarbetena har utförts bör en ny radonmätning utföras för att säkra att inga radonförande bergarter har framträtt, samt för att kontrollera om sprängstenen är tjänlig som fyllnadsmaterial under planerad bebyggelse. Vid grundläggning bör vidare geotekniska undersökningar utföras för att få en bra och säker grundläggningsmetod för varje enskild byggnad.

Bergras och blocknedfall

Vid berörda områden skall besiktning och kontroll av bergrasrisker och blocknedfall utföras i samband med bygglovsansökan för att fastställa eventuella risker och åtgärder.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling omfattar både sociala -, ekonomiska - och ekologiskt hållbara lösningar. Målet är att förbättra levnadsstandarden för oss människor samtidigt som man ska se till att kommande generationer ska få chansen att ha det lika bra.

Planen syftar till att bidra till ekonomisk hållbarhet genom att tillföra bostäder och därmed fler invånare till staden. Planen syftar till att bidra till social hållbarhet genom att tillföra goda boendekvaliteter med närhet till natur, lek och rekreation. Planen syftar till att bidra till ekologisk hållbarhet genom lokaliseringen intill befintliga bostäder vilket sparar stora sammanhängande naturområden. Genom att upprätta skötselplan för bevarandet och omhändertagandet av planens naturområden säkerställs dessa naturvärden. Gång- och cykelvägar samt anslutning till kollektivtrafik, skapar möjligheter för miljövänligare alternativ till bilen som transportmedel. Bostäder ansluts till kommunalt VA-nät.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressen kap 3 och 4 i miljöbalken. Områden av riksintresse för naturvärden och friluftslivet ska skyddas mot åtgärder, som påtagligt skadar naturmiljön. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Det rörliga friluftslivets intressen kan i allmänhet sammanfattas som möjligheten att röra sig fritt i orörd natur. Exploatering och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar riksintresset.

Det stora behovet av bostäder i Strömstad bidrar till att staden växer, Stareområdet blir en del av denna tätortsnära expansion. För att tillgodose kraven i Miljöbalkens 4 kap har tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att nuvarande karaktär bevaras och att värdena inte skadas. Den nya bebyggelsen inom planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och omgiven av ett sammanhängande naturområde för att möjliggöra god tillgänglighet till rekreationsområden för allmänheten även i framtiden. De markytor som tas i anspråk anses inte vara av särskilt intresse för det rörliga friluftslivet då de ligger i anslutning till befintliga bostäder. Till största delen utnyttjas befintliga vägar. Fastighetsägare till de befintliga bostäderna har haft inflytande på exploatering och lokalisering av nya bostäder.

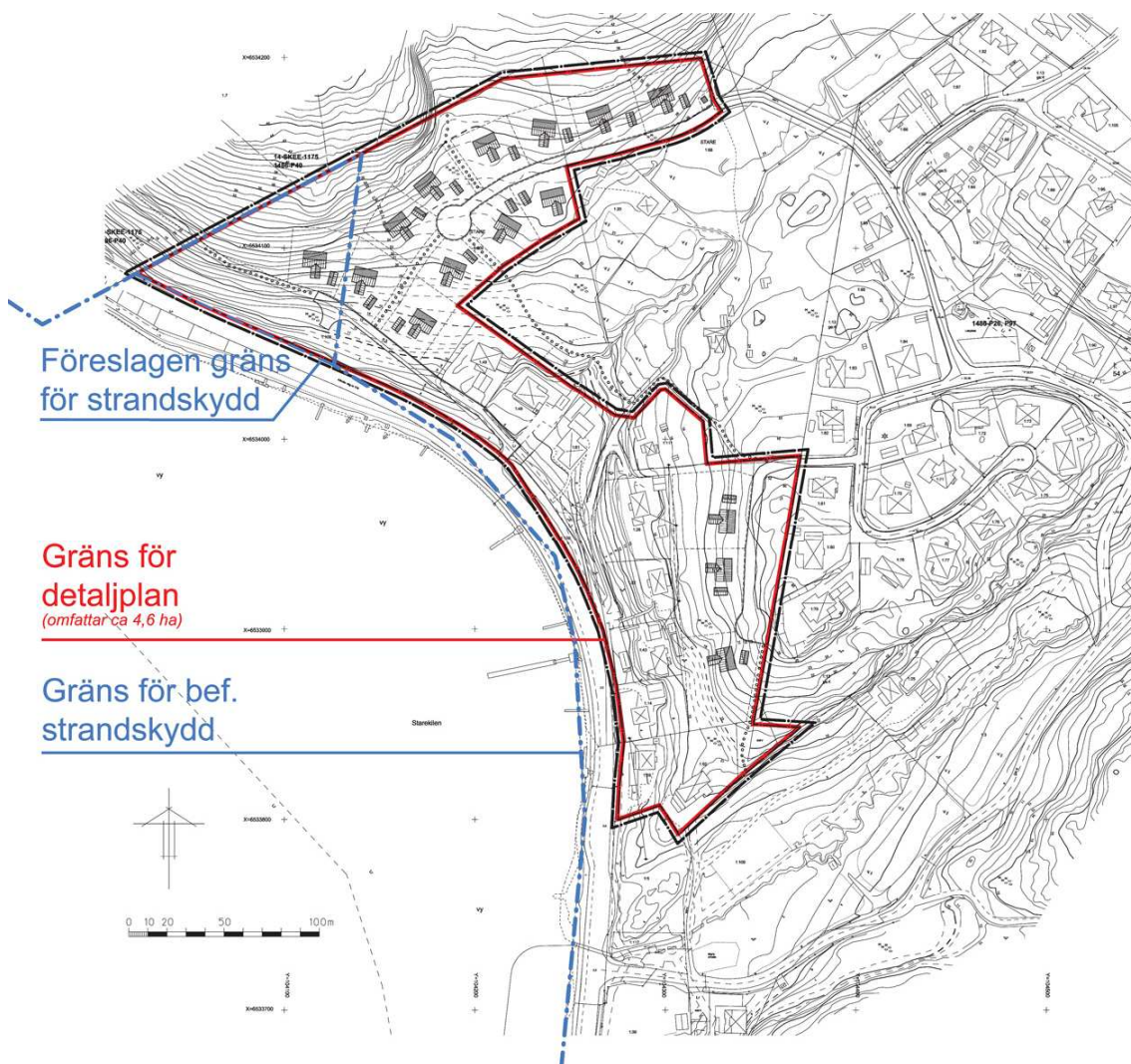
Förlängning och komplettering av vägar och promenadstigar inom planområdet innebär förbättrad tillgänglighet till planområdet och till omgivande skogsområden. Den ökade tillgängligheten är ett tillskott för det rörliga friluftslivet. Mindre naturområden behålls inom planområdet för att bryta ner skalan, förankra bostäderna i landskapsbilden och för att undvika allt för stor exponering sett från viken. De bostadsnära naturområdena kan nyttjas för friluftsliv, rekreation och lek. En skötselplan har upprättats med anvisningar om iordningställande och skötsel av naturområdena inom planområdet.

Strandskydd

I norr omfattas en mindre del av planområdet av strandskydd. Strandskyddet berör två planerade byggrätter för enbostadshus samt en gång- och cykelväg. Den befintliga strandskyddsgränsen synes här märklig. Därför föreslås att omfattningen justeras till en sträckning väster om väg 176 enligt illustration nedan. Strandskyddet behöver upphävas innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Ansökan om ändring av förordnandet om strandskydd görs hos Länsstyrelsen.

Det finns flera skäl till att området öster om vägen ej bör omfattas av strandskydd.

- Området är väl avskilt från stranden av väg 176 och dess trafik.
- Området ligger i anslutning till befintlig tätortsnära bebyggelse där förtätning sker.
- Inga särskilda natur- eller friluftsvärden finns inom området.
- Allmänhetens tillgänglighet inom denna del säkras genom en allmän gångväg söder om planerad bebyggelse.



Illustrationskarta med föreslagen gräns för strandskydd.

Miljömål

Strömstads kommun har valt att fokusera på fyra av de sexton nationella miljömålen. Dessutom beskrivs miljömålen om levande sjöar och vattendrag samt ingen övergödning.

Begränsad klimatpåverkan

Klimatförändringar orsakade av utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser är ett av de största globala miljöproblem som mänskligheten står inför under 2000-talet. I Västra Götaland arbetar man främst med fokus på utbyggnad av hållbara transportsystem och hållbara energisystem.

Biltransporter ger en klimatpåverkan genom utsläpp av växthusgaser. Genom det ökade antal bostäder planen medger kommer antalet biltransporter till och från bostadsområdet att öka. Förbindelser inom planområdet till den gång- och cykelväg som leder in till centrum skapar goda möjligheter för att välja bort bilen som dagligt transportmedel. Då de kringliggande bostadsområdena kommer att realiseras kan de tillsammans skapa underlag för utökad kollektivtrafik och service på närmre håll. Sydvästslutningen skapar goda möjligheter för att kunna utnyttja solens energi för värmning av vatten eller produktion av hushållsel, energi som inte påverkar klimatet.

Giftfri miljö

Målet eftersträvar att miljön ska vara fri från ämnen och metaller som kan hota att skada människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Det innebär bl.a. att vår konsumtion ska vara fri från kemikalier, att våra förorenade områden ska vara under kontroll och att mängderna farligt avfall ska vara minimal.

Inom planområdet är det främst hushållens förbrukning av kemikalier så som husfärger, användning av tryckimpregnerat trä och rengöringskemikalier som kan påverka miljön. Uppsamling för farligt avfall från hushållen finns vid kommunens återvinningscentral på Österröd norr om planområdet.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Utsläpp av otillräckligt renat avlopp påverkar både människor och miljön. Utsläpp av näringsämnen kan orsaka förhöjda nitrathalter i grundvattnet och övergödning av våra vattendrag, sjöar och kustnära vatten. Utsläpp av bakterier och virus kan förorena dricksvatten och badvatten.

I dagsläget har flera av de befintliga bostäderna inom planområdet lokala avloppslösningar. Under plangenomförandet kommer både befintliga och nya bostäder att anslutas till kommunalt vatten- och spillavloppsledningsnät. Därmed bidrar plangenomförandet till att minska utsläpp av näringsämnen och föroreningar till Starekilen.

God bebyggd miljö

God planering är ett avgörande instrument för att få ett hållbart samhälle där en god hälsa för människan främjas, kulturella värden blir en naturlig del i samhällets utveckling, naturen och den biologiska mångfalden bevaras och naturresurserna används effektivt och långsiktigt.

Vid utformningen av detaljplanen har långsiktig hållbarhet eftersträvat. Planen följer kommunens övergripande riktlinjer i strategiska dokument och översiktsplanen som behandlar området i ett större perspektiv med stadens framtida expansion och bevarande av grönstråk i fokus. Inom planen eftersträvas långsiktig hållbarhet genom att ge riktlinjer för en god bebyggd miljö med estetiska kvaliteter och tillgång till

naturområden för lek och rekreation. Planbestämmelser och gestaltungsprinciper för bostädernas utformning har tagits fram för att bidra till att skapa en attraktiv boendemiljö.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras.

Inom planområdet finns inga sjöar eller naturliga vattendrag, området kring Tjändalsbäcken som tidigare omfattades av planområdet har efter utställningen undantagits planen. I VA- och dagvattenutredningen beskrivs hur dagvattnet ska hanteras för att inte förorena hav och vattendrag.

Ingen övergödning

Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten. I havsmiljön är övergödning ett av de allvarligaste hoten. Den orsakar bland annat algblomning. Övergödning orsakas av för höga halter av näringsämnen i marken eller vattnet.

Enskilda avloppslösningar kan i dagsläget bidra till att sprida näringsämnen till Starekilen. Genom att ansluta bostäderna inom planområdet till kommunalt spillavloppsnät kan situationen förbättras.

Miljö kvalitetsnormer MKN

MKN för utomhusluft

De luftmätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad. Det bedöms att tillskottet av den bebyggelse och fordonstrafik som planen genererar med uppskattningsvis 100 trafikrörelser per dygn inte medför risk för att gränsvärdena för utomhusluft ska överskridas.

MKN för omgivningsbuller

Strömstads kommun omfattas inte av MKN för buller.

MKN för vatten

Starekilen väster om planområdet omfattas av MKN för vattenförekomsten Strömstadsfjorden. Den ekologiska statusen i Strömstadsfjorden beskrivs som måttlig till följd av övergödning. Miljö kvalitetsnormens kvalitetskrav för Strömstadsfjorden är god ekologisk status till år 2021.

Övergödning kan lokalt orsakas av utsläpp från industri, lantbruk, avloppsreningsverk och enskilda avlopp. Gödningsämnen sprids också genom nedfall från luften av kväveoxider och ammoniak från t.ex. trafik, kraftverk och lantbruk. De näringsämnen som inte tas upp av växter och mikroorganismer på land sköljs ut i vattnet där de kan bidra till övergödning.

I dagsläget har flera av de befintliga bostäderna inom planområdet enskilda avloppslösningar som kan läcka gödningsämnen till Starekilen. Bostadshuset kommer att kopplas till kommunalt avloppsledningsnät då de i samband med plangenomförandet får en anslutningsmöjlighet vid fastighetsgränsen. Därmed kommer planens genomförande att minska andelen gödningsämnen från avlopp till Starekilen.

I dagsläget när stora delar av marken är obebyggd har växter och mikroorganismer på land möjlighet att ta till vara på en del av näringsämnen innan de sköljs ut i vattnet. Markens möjlighet att ta till vara på dagvatten är dock begränsad på grund av den kraftiga sluttningen och den begränsade jordmånen. När området bebyggs med en andel hårdgjorda ytor och dagvattnet snabbare kommer att nå Starekilen minskar områdets möjlighet att naturligt ta upp näringsämnen. Dagvattnet kommer därav att ledas till öppna diken och makadamdiken för fördröjning och viss rening innan det når Starekilen.

MKN för fisk- och musselvatten

Musslor kan påverkas av utsläpp som medför temperaturförändringar, förändringar i syre- och salthalt och utsläpp av mineraloljor, halogenföreningar, metallerna silver, arsenik, kadmium, krom, koppar, kvicksilver, nickel och bly samt fekala kolibakterier. Utsläppen orsakas främst av industrier och hamnar.

Då enskilda avloppslösningar ersätts med kommunalt avlopp minskar risken för att fekala kolibakterier ska följa med dagvattnet som mynnar i Starekilen.

Inverkan på miljön

Naturvärden

Inom planområdet finns inga specifika naturvärden. I de naturmarksområden planen omfattar kommer de högväxta furorna fortsatt att dominera vegetationen.

Planen tar i viss del grönyta i anspråk för nytillkomna bostadstomter. För att begränsa anspråkstagandet av markresurser har tomterna lokaliserats intill befintliga bostäder så att det större kringliggande naturområdet bevaras. Grönska mellan bostadsgrupperna bevaras för att förankra dem i landskapet samt för att fungera som passage och spridningskorridor för djur och växter. Nya stigar och gångvägar ökar tillgängligheten till närrekreation i naturområdet. En skötselplan har upprättats som beskriver hur naturmarken inom planområdet skall iordningställas och skötas.

Kulturvärden

Inom planområdet finns inga byggnader med särskilda kulturhistoriska värden. Den arkeologiska förundersökningen har lokaliserat en gammal boplats med mellanbronitiskt fyndmaterial inklusive något som tolkas som en offerplats runt ett stenblock inom fornlämning RAÅ Skee 1811. Fynden berör främst två planerade bostadstomter i norr. Länsstyrelsen anser att en slutundersökning av fornlämningen ska genomföras efter att planen antagits.

Landskapsbild och estetiska värden

Den nya bebyggelsen kommer huvudsakligen att upplevas som en utvidgning och sammanlänkning av bostadsområdet öster om planen och befintliga bostäder utmed väg 176 i väster. Området kommer att få en tydligare karaktär av sammanhållet bostadsområde i stadens kant omgivet av skogen i nordost och med utsikt över vattnet i väster. För att begränsa den nya bebyggelsens påverkan på landskapsbilden har den nya bebyggelsen placerats i anslutning till befintliga bostadshus så att större naturområden kan bevaras. Mellan bostadsgrupperna finns naturmark där vegetationen har till syfte att förankra bebyggelsen i landskapsbilden.

Den aktuella detaljplanen innehåller planbestämmelser, som reglerar utformning och lokalisering av vägar och bebyggelse för att exploateringens påverkan ska bli rimlig med hänsyn till natur-/kulturmiljö och landskapsbild. Byggrätter har placerats så att siluettverkan från Starekilen undviks. Genom detaljplanebestämmelserna eftersträvas

en samverkan mellan bebyggelse och landskap, som medverkar till en attraktiv boendemiljö, där attraktiviteten är till både för boende och för besökare.

Bostäderna i slutningen kommer framför allt att bli synliga från vattenområdet utanför. Därför bör byggnaderna anpassas till terrängen. Den nya bebyggelse som gränsar till berget och furuskogen i norr ska färg- och utformningsmässigt anpassas till omgivande natur för att visuellt underordna sig denna. Byggnaderna inom området utformas med suterrängvåning där det är lämpligt, flackare takvinklar och mörkare färger som samspelar med naturen. Områdets naturkaraktär med grönska och berg i dagen ska bevaras. Bebyggelsen i de södra delarna i direkt anslutning till de befintliga bostäderna anpassas till intilliggande bebyggelse.



Fotomontage över Starekilen med nya bostäder illustrerade i bakgrunden.

Infrastruktur

Huvudsakligen kommer befintliga vägar att utnyttjas för att nå de nya bostäderna. Bostadsgatorna utgör förlängningar av det befintliga vägnätet. Liksom i det angränsande bostadsområdet är gatorna utformade som återvändsgator med vändplats för att begränsa trafikmängden. Gång- och cykelvägar kopplar samman lokalgatorna och ger förutsättningar för boende inom planen och bostadsområdet i öster att röra sig till busshållplats och ner mot vattnet. Den trafikökning som de 15 tillförda tomterna kommer att generera anses begränsad.

Sociala värden

Identitet och integrering

Området har förutsättningar att bli ett integrerat bostadsområde med plats för olika åldrar och blandad social tillhörighet.

Trygghet/säkerhet

Området ses redan i dag som ett tryggt område att bo i. Det småskaliga bostadsområdet ger goda möjligheter för en relation till sina grannar vilket kan skapa social trygghet. Kompletteringen med gångförbindelser skapar fler möjligheter att trafiksäkert ta sig genom området. Belysning på bostadsgator skapar trygghet nattetid.

Hälsa och säkerhet

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:

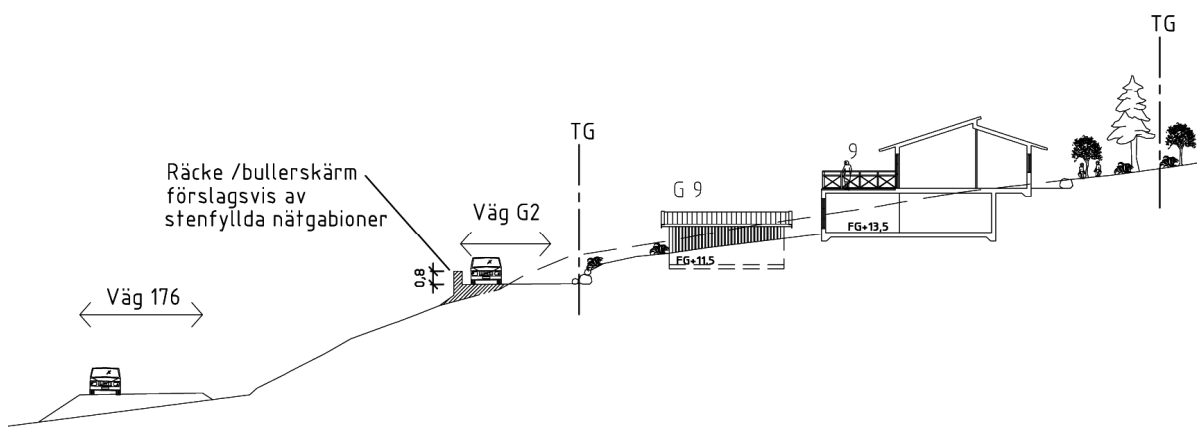
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Varken inom planområdet eller i anslutning till detta finns någon störande verksamhet i form av industrier eller verksamheter. Trafik är en annan vanlig orsak till bullerstörningar, därför har en bullerutredning upprättats.

WSP Akustik har utförts en bullerutredning för de 15 planerade nya bostadshusen inom planområdet. I undersökningen (*PM10152726.02 2012-11-27 Stare 1:109, Strömstad - vägbullerberäkning*) redovisas beräknade dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer utomhus vid fasad samt kommentarer till beräkningsresultaten utifrån beräknad trafikprognos för år 2025.

Utredningen visar att en ny bostadstomt som ligger närmast väg 176 i norr riskerar att påverkas av bullernivåer över tillåten ekvivalentnivå utomhus då trafikmängderna ökat år 2025. Under sommarmånaderna är ljudnivån dock ca 1 dB lägre även om trafikmängden per dygn är den dubbla. Detta beror på att hastigheten är så mycket lägre (50 km/tim) att den ökade trafikmängden överkompenseras av den sänkta hastigheten.

För att undvika höga bullernivåer vid den berörda tomten har en bullerskärm föreslagits som är anpassad för att klara gällande riktvärden. Bullerskärmen har höjden 0,8 m över lokalvägens körbana och är ca 75 m lång. Ändpunkternas koordinater finns redovisade i rapporten. Med föreslagen bullerskärm beräknas dygnsekvivalent ljudnivå $L_{Aeq,24h}$ uppgå till högst 55 dB och maximal ljudnivå L_{AFmax} till högst 67 dB. Detta innebär att det räcker med standardkonstruktioner i fasaden för att klara kraven på ljudnivå inomhus. Yttervägg, fönster, eventuella friskluftsventiler m.m. kan alltså dimensioneras utan hänsyn tagen till trafikbuller.



Principsektion genom väg 176, föreslagen bullerskärm av stenfyllda nätgabioner, lokalgata (G2) och nytt bostadshus.

Bullerskärmen har lagts in på plankartan med bestämmelse om att bullerskärm ska anordnas. Bullerskärmen utmed lokalgatan utförs lämpligen så att den samtidigt fungerar som ett räcke mot slänten nedanför.

Byggrätten på den aktuella tomten har inför utställning 2 justerats så att bostadshus kommer att ligga på ett större avstånd från vägen. Garage/uthus kan däremot byggas närmre vägen.

För de befintliga bostäderna utmed vägen ligger bullernivåerna över rekommenderade värden vid den fasad som vänder sig mot vägen. Byggnadskropparna skärmar dock bullret så att ljudnivån blir lägre på andra sidan huset, här kan en tystare uteplats anordnas.

Klimatförändring

Framtida klimatförändringar kan leda till ett mer växlande väder med kraftig nederbörd och höjda vattennivåer som följd.

Större delen av planområdet är högt beläget och förväntas därigenom inte påverkas av följderna av förhöjda vattennivåer. Söder om planområdet vid infarten från väg 176 ligger marknivån lägre. Här skulle en tillfälligt förhöjd vattennivå på över +2 meter kunna innebära att området kring Tjarnålsbäcken svämmer över.

Räddningstjänst

Vägar inom planområdet ska följa kommunens anvisningar för tillgänglighet för räddningsfordon. Vändzoner utformas så att räddningsfordon kan vända. Brandpost finns i befintligt bostadsområde öster om planområdet och ny brandpost placeras i anslutning till bostäderna i norr, lokalisering visas på VA-illustration.

Trafiksäkerhet

Väg 176 intill planområdet har tidigare varit primärväg transporter av farligt gods. Genom den nya E6 infarten har väg 164 utsetts till ny primärväg för farligt gods. I anslutning till planområdet finns en gång- och cykelväg utmed väg 176 som leder in till Strömstads centrum. Inom området finns separata vägar och stigar för gående.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga förorenade markområden där samling av ämnen är så stor att det kan orsaka en risk för människors hälsa eller miljö.

Radon

Området kan klassificeras som normalriskområde med avseende på radon. Det innebär att marken huvudsakligen består av normalradonmark och byggnader rekommenderas därför att grundläggas med radonskydd. En hel betongplatta ger radonskydd vid normalradonmark. Där sprängning i berget erfordras bör radonkontroll utföras för att tillse att inga radonförande bergarter framträtt. En planbestämmelse finns redovisad på plankartan som anger att byggnader skall utföras radonskyddat såvida inte kraven enligt Boverkets byggregler kan uppnås på annat sätt.

Geoteknik

Undersökning visar att områdets totalstabilitet för befintliga förhållanden är tillfredsställande. Undersökningen visar dock på viss risk för bergras och blocknedfall inom några områden vid framtida byggnation och markarbeten. För att undvika bergras och blocknedfall har en planbestämmelse införts för aktuella områden vilken föreskriver krav på besiktning och eventuella åtgärder i samband med bygglovsansökan.

I exploateringsavtalet kommer det att säkerställas att lösa stenar och block som riskerar att komma i rörelse ska rensas bort i samband med genomförande av nya vägar inom planområdet.

Tomtägaren har därefter ansvar att genomföra besiktning och vidtagande av eventuella åtgärder i samband med grundläggning, byggnation och andra markarbeten för att säkerställa att ras eller blocknedfall undviks på och kring den egna tomten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 15 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (gäller hela planområdet).

Medverkande tjänstemän/samverkan

Planchef
Planhandläggare
Miljöplanerare

Elin Solvang
Alexander Kouzmine / Elin Solvang
Anna Wallblom

Planbeskrivningen är upprättad av VästArkitekter AB i samarbete med ovannämnda tjänstemän och nedanstående konsulter.

Marinbiologi, Tjärndalsbäcken
Geoteknik
VA och vägar
Arkeologi

Thalasso Instrument
Tellstedt AB
Aqua Canale
Bohusläns museum

Dr. Benno Jönsson
Thomas Östergren
Ulf Mühlenbock
Pia Claesson
Robert Hernek
Cecilia Lindsten
Stellan Hermansson
Roger Fred

Skötselplaner
Avtals- och genomförandefrågor
Vägbullerberäkning

Landskapsarkitekt
Lantmäterikonsult
WSP Akustik

VästArkitekter AB

Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR/MSA

Karin Goksöyr
Arkitekt

Justeringar inför antagande

Efter utställning 2 av Detaljplan för del av STARE 1:109 m. fl. och de synpunkter som framkommit under yttrandetiden har några redaktionella justeringar gjorts. Justeringarna sammanfattas nedan.

Planbeskrivning

- Förtydligande om att detaljplanearbetet är genomfört enligt gamla plan- och bygglagen under ny rubrik "planprocessen". s. 3
- Rubriken "Bakgrund" kompletteras med ett sista stycke med kort sammanfattad redogörelse för utställning 2. s. 5
- Rubriken "Kommunala beslut" kompletteras med ett sista stycke med kort sammanfattad redogörelse för utställning 2. s. 11
- Under rubriken "Geotekniska förhållanden" förtydligas texten angående avtal om säkerställande av rasrisker initialt. s. 15
- Under rubriken "Dagvatten" förtydligande om att kommunen är driftsansvarig för dagvatten. s. 29
- Justering under rubriken "Strandskydd" om att ansökan om ändring av förordandet görs hos Länsstyrelsen. s. 34
- Under rubriken "Buller" förtydligande angående befintliga fastigheter. s. 40
- Justering under rubriken "Trafiksäkerhet" om att väg 176 inte längre är primärväg för farligt gods. Väg 164 ny primärväg. s. 40.
- Under rubriken "medverkande tjänstemän" kompletteras planhandläggare med Elin Solvang. s. 41

Plankarta

- Förtydligande om att detaljplanearbetet är genomfört enligt gamla plan- och bygglagen.
- Administrativ bestämmelse a 2 – "strandskyddet ska upphävas för angiven kvartersmark" utgår pga. att kommunen söker om justering av strandskydd innan planen vinner laga kraft.
- Till följd av ovanstående justeras tidigare beteckning a 3 till a 2.

Illustrationskarta

- Justering av illustrerad tomtgräns mellan två nya tomter.

Justeringar vid antagande

Vid antagandet av denna detaljplan (Detaljplan för del av STARE 1:109 m. fl.) 2013-05-30 undantogs fem befintliga bostadsfastigheter. Fastigheterna undantogs från detaljplanen eftersom de inte uppfyller de krav på bullernivåer som nu gäller för bostadstomter vid upprättande av nya detaljplaner.

De fastigheter som undantogs vid antagandet har skrafferats på plankarta och Illustrationskarta. För de fem skrafferade tomterna gäller alltså inte plankartans bestämmelser.

Planbeskrivning, Detaljplan för del av STARE 1:109 m.fl.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| <i>Upprättad av VästArkitekter AB</i> | <i>2012-12-17</i> |
| <i>Reviderad inför antagande</i> | <i>2013-04-08</i> |
| <i>Reviderad vid antagande</i> | <i>2013-05-30</i> |
| <i>Antagen av KF</i> | <i>2013-05-30</i> |
| <i>Laga kraft</i> | <i>2013-06-28</i> |