



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN/2019-2198
PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

**Planbeskrivning
Detaljplan för
Kaveldunet 1 m fl**



Upprättad 2020-03-12
Reviderad 2020-05-20

Antagen av KF
Laga kraft

2020-06-16
2020-07-14

Akt Nr 1486-P2020/5

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av kontorsbyggnaden på fastigheten Kaveldunet 1 som idag huserar speditiönsföretaget KGH Customs.

Denna utbyggnad möjliggörs genom att nuvarande parkering bebyggs och genom att ytterligare kontor inreds i det före detta roddmagasinet på grannfastigheten Tången 3. Mellan fastigheterna löper en befintlig gångväg vars läge bibehålls.

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarandet för detaljplaner i plan- och bygglagen (PBL) (2010:900, SFS 2014:900).

Handlingar

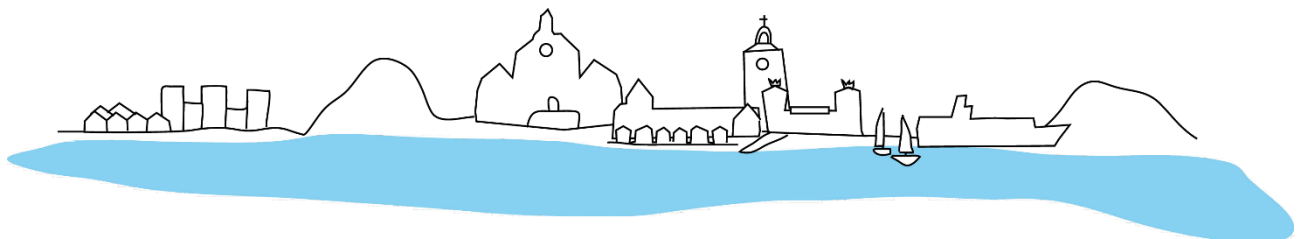
Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör denna planbeskrivning. Efter samråd och granskning har en granskningsredogörelse med svar på inkomna synpunkter tillkommit. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa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

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar:

- Geoteknisk undersökning upprättad av GF Konsult, daterad 2002-02-07
- Geoteknisk undersökning upprättad av Bohusgeo, daterad 2020-05-05



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	1
Markägare	1
2. Kommunala ställningstaganden	3
Fördjupad översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	3
Planbesked	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
3. Planeringsförutsättningar	6
Bebyggelse	6
Naturmiljö	6
Riksintressen	7
Strandskydd	7
Kulturmiljö och fornlämningar	8
Rekreation och friluftsliv	8
Kommunikationer och parkering	9
Mark och miljö	9
Geoteknik	10
Teknisk försörjning	12
Dagvatten	12
Sjösänkings- och torrlägningsföretag	12
4. Planförslag	13
Bebyggelse	13
Gatunät och trafik	14
Parkering	14
Rekreation	14
Strandskydd	14
Vatten och avlopp	14
Översvämningar	14
Dagvatten	15
5. Konsekvensbeskrivning	16
Hållbar utveckling	16
Miljömål	16
Miljökvalitetsnormer	16
6. Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor och utredningar	21
Avtalsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Administrativa frågor	23

Detaljplan för Kaveldunet 1 m fl

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av kontorsbyggnaden på fastigheten Kaveldunet 1 som idag huserar speditjonsföretaget KGH Customs.

Denna utbyggnad möjliggörs genom att nuvarande parkering bebyggs och genom att ytterligare kontor inreds i det före detta roddmagasinet på grannfastigheten Tången 3. Mellan fastigheterna löper en befintlig gångväg vars läge bibehålls.

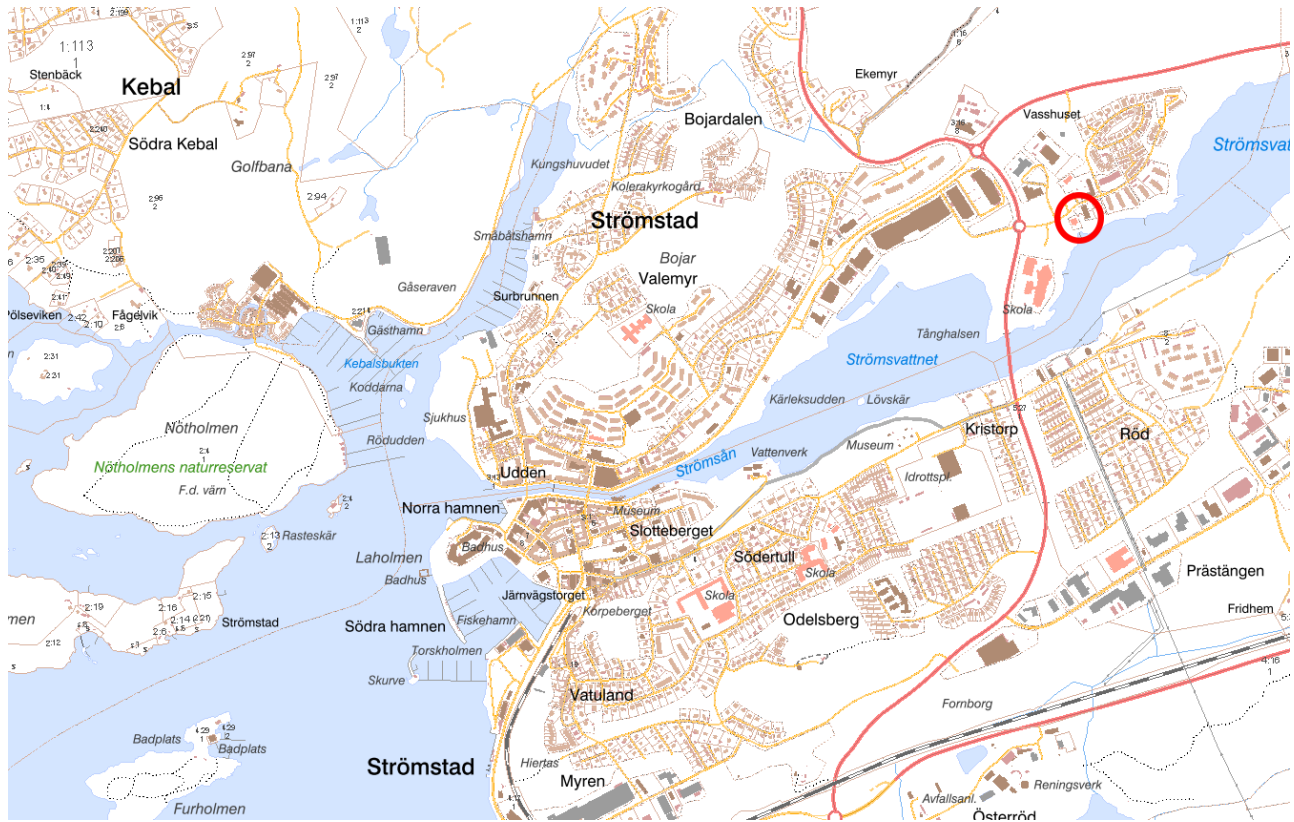
Läge och areal

Planområdet ligger i den östra delen av Strömstad tätort i Tångenområdet och omfattar sammanlagt cirka 3000 m² mark.

Markägare

Det finns tre fastigheter inom planområdet: Kaveldunet 1, Tången 3 och Strömstad 3:13. Kaveldunet 1 ägs av Centralen Lilla Edet AB och Tången 3 ägs av det kommunalägda bolaget Strömstadslokaler. Fastigheten Strömstad 3:13 ägs av Strömstads kommun.

Detaljplan för Kaveldunet 1 m fl



Planområdets läge i Strömstad tätort (röd ring)

2. Kommunala ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan

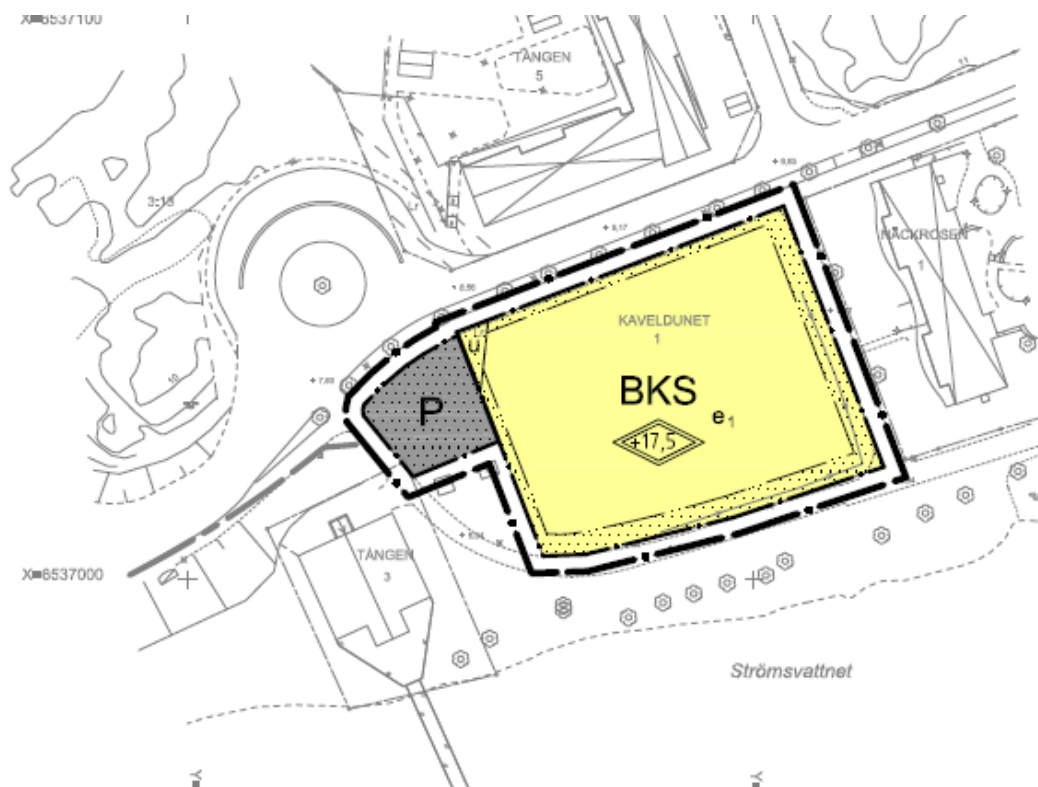
Strömstads kommun är i slutfasen av arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Strömstad tätort. Den fördjupade översiktsplanen var utsänd för samråd fram till den 30 november 2018. Kommunstyrelsen beslutade den 29 januari 2020 att genomföra utställning för förslaget.

I utställningsversionen av FÖP:en är Kaveldunet 1 utpekad som befintligt bebyggelseområde. Fastigheten Tängen 3 har ingen rekommenderad markanvändning. Enligt FÖP:en är kommunen positiv till förtätning inom befintliga bebyggelseområden.

Gällande detaljplaner

Planförslaget berör två gällande detaljplaner:

- Akt nr P114, *detaljplan för Kaveldunet 1 samt del av Strömstad 3:13*, laga kraftvunnen 2011-03-06, som gäller för hela fastigheten Kaveldunet 1. Detaljplanen medger användningarna Bostad, Skola och Kontor för all mark inom fastigheten förutom den nuvarande parkeringen väster om huvudbyggnaden. Denna parkering är reglerad som just Parkering i detaljplanen.



- Akt nr P93-3, *detaljplan för Södra Tången (del av Strömstad 3:13 m fl)*, laga kraftvunnen 1993-02-03, som gäller för fastigheten Tången 3. Den del av fastigheten som berörs av planförslaget, inklusive roddmagasinet, är reglerad med användningen parkering och får inte bebyggas.



Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att meddela positivt planbesked för detaljplanen den 30 oktober 2019. Beslutet motiverades med att ansökan handlar om utveckling av ett befintligt företag i kommunen som har behov av ytterligare lokaler och att planarbetet främjar det lokala näringslivet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen med utgångspunkt i bifogad miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen.

Motivet till denna bedömning är att stora delar av planområdet idag är ianspråktaget och planlagt för kontor och parkering. Helhetsbedömningen är att påverkan på området är godtagbar och tillgängligheten till naturområden är oförändrad. Förslaget till detaljplan utnyttjar befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt, den föreslagna bebyggelsen ligger ovanför observerad högsta vattennivå och berör endast i mindre omfattning vattenområdet. Byggnationens eventuella påverkan på vattenområdet under byggskedet bör dock studeras.

3. Planeringsförutsättningar

Bebyggelse



Kontorshuset på Kaveldunet 1 med parkering. Till höger skimtar roddmagasinet, mellan byggnaderna gångvägen.

Planområdet utgörs huvudsakligen av befintlig bebyggelse i form av kontorshuset som huserar KGH Customs på fastigheten Kaveldunet 1 och roddmagasinet på Tången 3. Kontorshuset på Kaveldunet 1 är en suterrängbyggnad i tre våningar varav en ligger under gatans nivå. Byggnaden är uppförd under början av 2010-talet och har ett modernt formspråk med grå fasad, större glaspartier och platt tak. Roddmagasinet är uppfört under slutet av 1990-talet och är en enklare oisolerad byggnad i en våning med fasad i röd liggande träpanel och sadeltak.

Naturmiljö

Det finns sparsamt med naturmark inom planområdet. All berörd mark är på något sätt påverkad av människan och det enda större obebyggda området är en ca 300 m² stor klippt gräs- och grusyta på roddmagasinets norrsida.



Naturområdet på roddmagasinets norrsida

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Bestämmelsen utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och påverkas därmed inte av planförslaget.

Strandskydd

Hela planområdet berörs av återinträdande strandskydd eftersom det ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas av gällande detaljplaner. Strandskyddet kan bara upphävas om det finns särskilda skäl för det, som t.ex. att området sedan tidigare är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader i planområdet. Roddmagasinet är förvisso karakteristiskt och har en intressant nutidshistoria, men är uppförd i nutid under sent 1990-tal. I samband med exploateringen av Tångenområdet i början av 2000-talet genomfördes flera arkeologiska undersökningar som även innefattade planområdet, och i dessa konstaterades att inga okända fornlämningar kunnat upptäckas och att kända lämningar främst var agrara.

Rekreation och friluftsliv



Brygga och bryggdäck på roddmagasinets framsida

Gångvägen mellan Kaveldunet 1 och Tången 3 är en del av en strandpromenad som löper utmed Strömsvattnet framför bostadsbebyggelsen på Tångenområdet. Gångvägen väl använd av allmänheten och bör hållas öppen även i framtiden.

Framför roddmagasinet finns en pontonbrygga som nås via magasinsbyggnaden. Allmänheten har inte tillträde till bryggan som har använts av roddklubben för isättning av båtar.

Kommunikationer och parkering



Gångvägen på Kaveldunet 1:s sydsida

Fastigheterna i planområdet ligger intill Tångenvägen, som ansluter dem till övriga tätorten med både bil- och gångvägen. Från Tångenvägen nås en personalparkeringsplats på vardera sida om kontorshuset med sammanlagt 21 platser. Detta är färre platser än vad som krävs enligt kommunens p-norm som anger ett krav på 20 platser per 1000 m² bruttoarea (BTA). För att den befintliga byggnaden på Kaveldunet 1 ska uppfylla kommunens parkeringsnorm skulle det i dagsläget krävas cirka 30 parkeringsplatser.

Mark och miljö

Det finns inga kända förekomster av markföroreningar inom planområdet. Eftersom hela området är exploaterat i modern tid från 1990-talet och framåt finns det inte heller anledning att misstänka att det finns några sådana okända förekomster heller.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes av GF Konsult (2002-02-15) inför framtagandet av detaljplanen P49, se sidan 2. Undersökningen redovisar att berg i eller nära dagen överväger inom det undersökta området (dvs inom detaljplan P49 och P114). 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 meter.

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

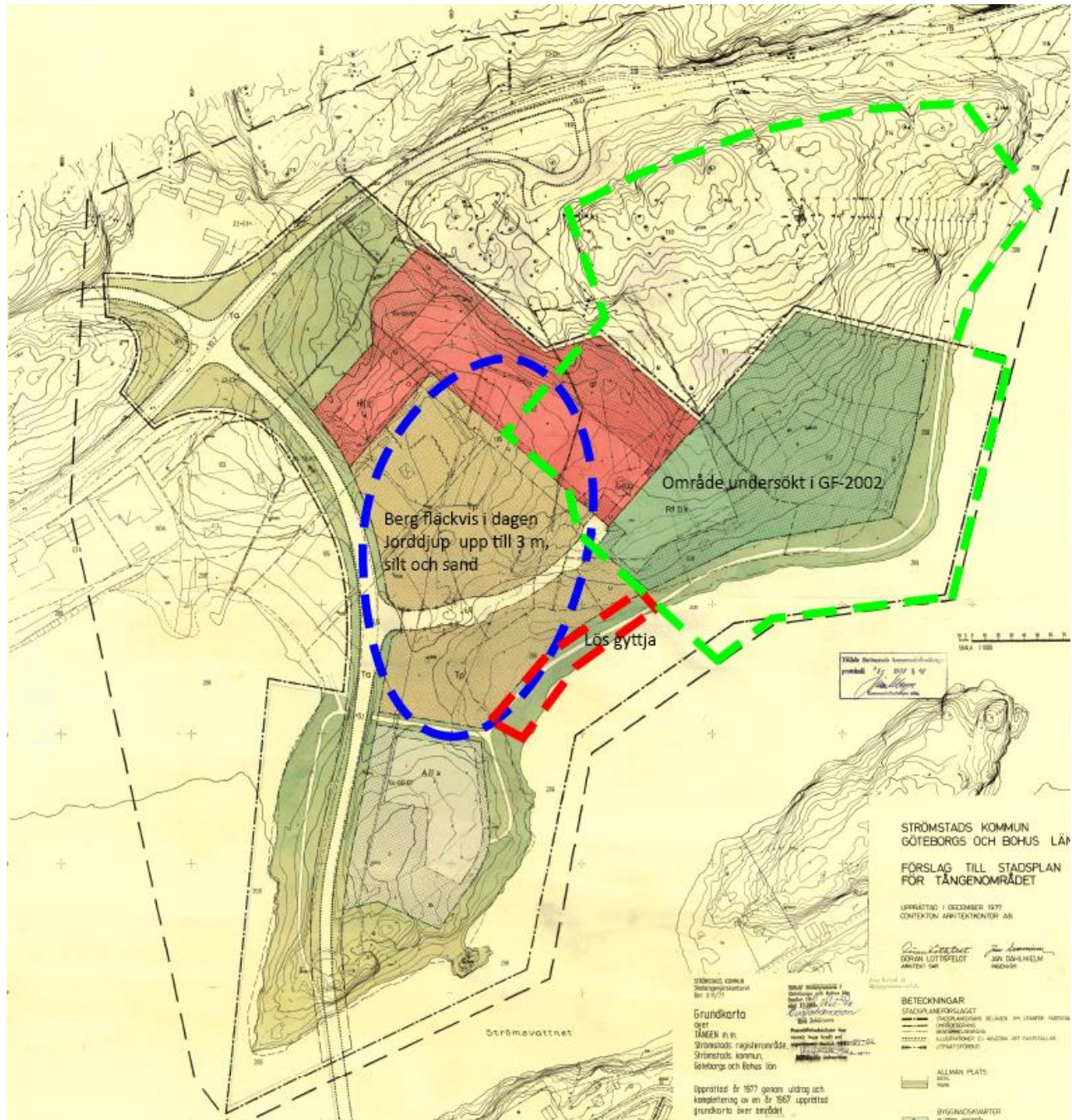
Då området utgörs av ett höjparti som dräneras och sydväst och norr bedöms grundvattenytan vanligtvis ligga lågt, strax över bergnivån. I släntfot varierar grundvattenytan beroende på nederbörd och vattenstånd i Strömsvattnet. Grundvattnet kan här bitvis ligga högt vilket även fältresultaten visar. Närmast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

Totalstabiliteten är god inom området. Vid grundläggning ska 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 sättningbenägen.

Tilläggsbelastningar innebär därför bara måttliga sättningar som utspelas snabbt. Vid grundläggning på delvis berg eller delvis jord ska dock risken för mindre differenssättningar beaktas. Grundläggningen 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 sättningbenägna 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 AMA Anläggning 17 och plattor dimensioneras enligt IEG Rapport 7:2008.

En liten del av planområdet ingår inte i den geotekniska utredningens undersökningsområde. Denna del undersöktes i en utredning från 1977 i samband med planläggningen av området. Själva utredningen finns inte att tillgå, men av sammanfattningen i planbeskrivningen framgår att området består av berg fläckvis i dagen. I övrigt är jorddjupet som störst ca 3 meter och består främst av silt och sand. I ett område närmast vattnet påträffades gytta och undantogs därmed från bebyggelse. Beskrivningen har tolkats in på en karta nedan.



Översikt över geotekniska förhållanden i området

Detta område har undersökts ytterligare av Bohusgeo med resultat sammanställt i ett PM daterat 2020-05-05. I denna undersökning konstaterades att jorddjupen var små och att utförda manuella sonderingar i strandzonen visade att lösa jordlager av gyttja saknas. Jordlagren har tolkats vid sonderingarna och jorden bedöms utgöras av friktionsjord, sannolikt till stora delar sand.

Eftersom slänterna är flacka, jordlager av friktionsjord och vattendjupet ringa bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande. I undersökningen bedömdes det inte finnas behov av några särskilda planbestämmelser gällande geoteknik.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet och stadens el- och telenät som tillhandahålls av Fortum och Skanova. Planområdet är också anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet. Alldeles väster om Kaveldunet 1 ligger en pumpstation och en elcentral vars ledningar påverkas av planförslaget då de går genom parkeringen på Kaveldunet 1. Ett genomförande av planförslaget innebär att dessa ledningar behöver flyttas. Även pumpstationen bör flyttas eftersom den hamnar nära de nya byggrätterna.

Dagvatten

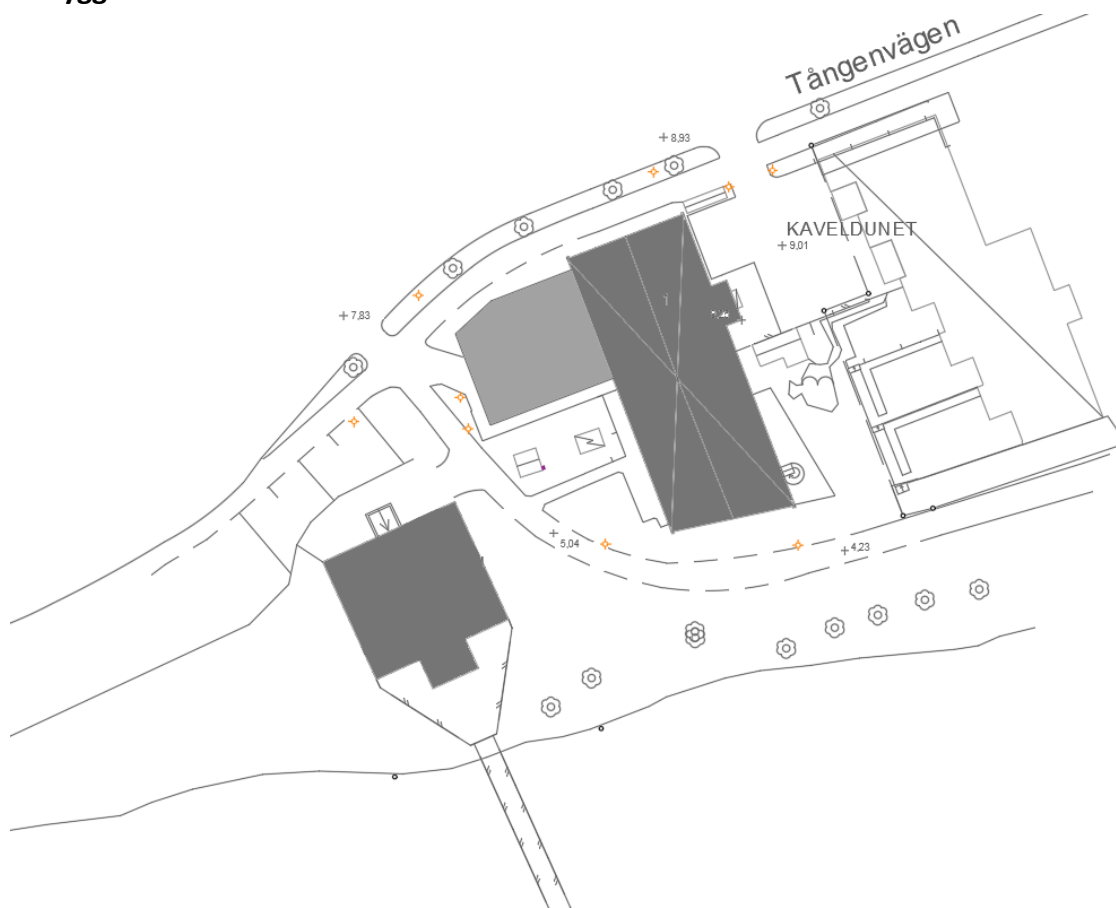
Befintligt dagvatten från planområdet består av takvatten och vatten från parkeringsytorna väster och öster om kontorsbyggnaden på Kaveldunet 1. Dagvattnet avleds till det kommunala dagvattennätet via en anslutningspunkt i fastighetsgräns och avleds till Strömsvattnet. Strömsvattnet är en avgränsad vattenförekomst med dålig ekologisk status och som inte heller uppnår god kemisk status.

Sjösänkings- och torrlägningsföretag

Roddhuset på Tången 3 ligger delvis inom båtnadsområdet för sjösänkingsföretaget samt torrlägningsföretaget Strömsvattnet från år 1935. Företagen får anses vara övergivna då det inte sker några pågående åtgärder och Strömsvattnet har haft sin nuvarande vattennivå sedan åtskilliga årtionden tillbaka.

4. Planförslag

Bebyggelse



Exempel på utnyttjande av detaljplanens byggrätt

Planförslaget medger användningen kontor inom hela planområdet. Detta innebär att det befintliga kontorshuset på Kaveldunet 1 kan byggas ut och att det gamla roddmagasinet kan ersättas eller byggas om till kontor, vilket är avsikten. Totalt rymms en byggrätt på cirka 3 000 m² bruttoarea inom detaljplanens bestämmelser.

Byggnationen som medges i detaljplanen har främst begränsats i sin tillåtna höjd. Både det befintliga kontorshuset och roddmagasinet ska enligt planförslaget behålla sina nuvarande höjder. Mellan dessa två har en byggrätt skapats som öster om gångvägen tillåts bli något högre, cirka 1,5 meter, än byggnaden på Kaveldunet 1. Detta skapar en variation i hur byggnaden upplevs och anknyter till roddmagasinets historia på platsen.

Den lägsta tillåtna höjden i planområdet är en smal remsa som är begränsad till +6,0 meter närmast Strömsvattnet. Avsikten med denna reglering är att medge trädäcket på roddmagasinets framsida. Regleringen av denna yta som en byggrätt med angiven höjd är nödvändig eftersom trädäcket ligger högt över marken och därför räknas som mätvärd area som inte får finnas på t.ex. prickmark.

Gatunät och trafik

Gångvägen mellan Kaveldunet 1 och Tången 3 ska enligt planförslaget behållas i sitt befintliga läge. Gångvägen planläggs inte eftersom den har stöd i gällande detaljplan.

Parkering

Det begränsade utrymmet på fastigheterna innebär att det i princip saknas förutsättningar för att lösa verksamheternas parkeringsbehov inom dem. Under förutsättning att inga nya byggnader uppförs kan cirka 10-12 parkeringsplatser i markplan möjligen skapas i planområdets nordvästra del, men detta är inte tillräckligt ens för att täcka det nuvarande behovet enligt kommunens parkeringsnorm.

Eftersom det saknas utrymme för parkering i markplan behöver den lösas antingen i garage eller genom parkeringsköp i närområdet. Fullt utbyggt kan kontorshuset uppta cirka 3 000 m² bruttoarea vilket med den gällande parkeringsnormen skulle kräva cirka 60 p-platser sammanlagt.

Rekreation

Den södra delen av fastigheten Tången 3 närmast Strömsvattnet har inte tagits med i planområdet. Detta område på cirka 170-180 m² är planlagd som allmän platsmark i gällande detaljplan och kan därmed regleras till den kommunala stamfastigheten Strömstad 3:13 när planförslaget genomförs. Regleringen som allmän platsmark innebär att allmänheten har tillträde till området. Ett beslut om pontonbryggan framför roddmagasinet ska finnas kvar som en resurs för allmänheten eller om bryggan ska tas bort är inte taget utan lämnas öppet i planförslaget.

Strandskydd

Det strandskydd som återinträder inom planområdet föreslås upphävas med motivet att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Hela planområdet är exploaterat och det finns ingen natur eller allmäntillgänglig yta som inte är påverkad av människan. Valet att inte planlägga den södra delen av Tången 3 innebär också att allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen inte försämras.

Vatten och avlopp

När detaljplanen genomförs behöver de ledningar som korsar Kaveldunet 1 flyttas eftersom marken ovanför deras nuvarande läge får bebyggas enligt planförslaget. De flyttade ledningarna bör förläggas till gångvägen inom allmän platsmark. Planförslaget innehåller inga bestämmelser om markreservat eftersom de allmänna ledningarna är avsedda att läggas inom allmän platsmark.

Översvämningar

Bottenplan på kontorshuset på Kaveldunet 1 är konstruerat med färdigt golv +5,5 meter över kommunens nollplan. Gångvägen framför byggnaden ligger på ca +4,25 meter över nollplanet och färdigt golv i roddhuset ligger på cirka +5,0 meter över nollplanet. Strömsvattnet har en medelvattennivå på cirka +2,5 – +2,65 meter, vilket regleras av den tröskel som konstruerats vid mynningen till Strömsån i sydväst. Tröskelns konstruktion innebär att variationen

mellan medel- och högvattennivå i Strömsvattnet är liten eftersom överskottsvatten snabbt tippas över tröskelkanten och ner i Strömsån. Höga vattennivåer uppkommer istället huvudsakligen vid en kombination av olika väderfenomen med höga flöden till Strömsvattnet uppströms och vind som trycker på havet från kusten upp i Strömsån mot tröskeln. Vid extrema väderlägen har detta resulterat i att Strömsvattnet har svämmat över till en nivå på upp till cirka +4,0 meter.

Det finns inga separata rekommenderade nivåer för Strömsvattnet som skiljer sig från rekommendationen om +3,2 meter säkerhetsnivå för havsnivåer, men eftersom de befintliga nivåerna i planområdet är betydligt högre bedöms risken för översvämningar som liten. På längre sikt har utredningar i bland annat Skeeområdet uppströms visat att det finns en framtida risk för mycket höga vattennivåer utmed hela Vättilandsån, Strömsvattnet och Strömsån. Denna problematik har beskrivits i kommunens fördjupade översiktsplan för Strömstad-Skee där mark har reserverats för en eventuell bypass för vattnet söder om Strömstad, eftersom dessa nivåer skulle innebära stora skador för en betydande del av tätorten om de inträffade.

Dagvatten

Det dagvatten som genereras av detaljplanen kan behöva renas beroende på vattnets föroreningsinnehåll. Takvatten, som kan förväntas utgöra den största delen av dagvattnet från planområdet, behöver för de flesta material undantaget t.ex. kopparkoppar inte renas innan det leds till recipient. Vatten från hårdgjorda parkeringsytor utomhus bör avledas till t.ex. en oljeavskiljare.

Med tanke på detaljplanens utformning och de begränsade mängder föroreningar som kan förväntas är den rimligaste formen av rening att nya brunnar dimensioneras så att filter kan sättas in om det behövs. Filterbrunnar kan också vara en bättre lösning än oljeavskiljare om parkering förläggs i garage eftersom det innebär att mycket mindre vatten behöver hanteras. Att förlägga parkeringsplatserna i garage är i sig en indirekt positiv åtgärd eftersom de inte mottar regnvatten som spolar av ytan på samma sätt som utomhusparkering.

5. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

Planförslaget innebär en hållbar utveckling eftersom en befintlig verksamhet får möjlighet att utökas samtidigt som i princip ingen oexploaterad mark tas i anspråk. Möjligheten att använda roddmagasinet som kontor innebär också en effektiv mark- och resursanvändning.

Miljömål

I Sverige finns det 16 miljö kvalitetsmål som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. På grund av den begränsade exploateringen och det faktum att området redan är ianspråktaget för bebyggelse är det endast ett miljömål, god bebyggd miljö, som bedöms påverkas av planförslaget. Detta miljömål bedöms bli stärkt eftersom planförslaget innebär ett effektivt markutnyttjande i en del av staden där stadsbilden är mindre känslig.

Miljö kvalitetsnormer

Strömstads kommun berörs av miljö kvalitetsnormer för havsvatten, musselvatten och för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormen för musselvatten berörs inte av planförslaget och kommunens uppmätta värden för utomhusluft ligger långt under de gränsvärden som finns för miljö kvalitetsnormen.

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Strömsvattnet. Vattenförekomsten har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vid genomförandet av detaljplanen kan därför någon form av ytterligare behövas. Den exakta formen för rening regleras lämpligast genom krav från kommunen som VA-huvudman i bygglovskedet.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	Februari 2020	
Granskning	Mars/april 2020	
Antagande	Juni 2020	Aktuellt skede
Laga kraft	Fyra veckor efter antagandebeslut	

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser.

När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar den även för underhållet. Detta gäller också om detaljplanen upphävs.

Det finns inga allmänna platser i planförslaget, men rent formellt är kommunen huvudman eftersom inget annat är angivet.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen tas fram av miljö- och byggförvaltningen. Strömstads kommun ansvarar för iordningställandet och bekostandet av detaljplanens allmänna platser.

I tabellen på nästa sida beskrivs ansvarsfördelningen för genomförandet av de två etapperna.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Inledande åtgärder		
Ansökan om fastighetsreglering	Berörd fastighetsägare	
Flytt av VA-ledningar	VA-huvudman	
Allmän platsmark		
Dagvattennät	Strömstads kommun	Strömstads kommun
Kvartersmark		
K – Kontor	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Dagvattennät	Berörd fastighetsägare (till anslutningspunkt) Strömstads kommun (stamledning)	Berörd fastighetsägare (till anslutningspunkt) Strömstads kommun (stamledning)

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår en del av den kommunägda fastigheten Strömstad 3:13 (ca 150 m²).

Inom planområdet finns även delar av fastigheten Tången 3, som ägs av Strömstadslokaler, samt den privatägda fastigheten Kaveldunet 1.

För en fullständig redovisning av ägandeförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Med fastighetsbildning och fastighetsreglering avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmåteriförrättningar av Lantmäteriet. Förrättningar som krävs för genomförande av planen söks av fastighetsägare/exploatör eller Strömstads kommun.

Ett genomförande av detaljplanen medför förändringar i fastighetsindelningen. Nedan redovisas föreslagna reglering av mark mellan fastigheter som berörs av planförslaget.

Bedömda konsekvenser för fastigheterna redovisas även i tabellform under avsnittet fastighetskonsekvensbeskrivning.

Mark som berörs av fastighetsreglering i planförslaget



Inga nya fastigheter behöver bildas för att genomföra detaljplanen. Den exakta fastighetsindelningen inom kvartersmarken regleras dock inte i detaljplanen.

Cirka 920 m² av Tången 3 ("1" i kartan) avsätts för användningen kontor och är avsedd att regleras till Kaveldunet 1.

De cirka 240 m² av den aktuella delen av Tången 3 ("2" i kartan) som inte ingår i planområdet omfattas av gällande detaljplaner med användningen allmän platsmark. Dessa områden är avsedda att regleras till Strömstad 3:13. Tången 3 består också av ett skifte som är beläget cirka 100 meter väster om planområdet som inte är sammanhängande med det skifte som berörs av planarbetet. Denna del av Tången 3 berörs inte.

Cirka 150 m² av Strömstad 3:13 ("3" i kartan) avsätts för användningen kontor och är avsedd att regleras till Kaveldunet 1.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt och/eller marklösen.

I tabellen nedanför redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Bedömd konsekvens av planen</i>	<i>Övriga kommentarer</i>
KAVELDUNET 1	Tillåten användning ändras från "Bostad, Skola och Kontor" till "Kontor" och från "Parkering" till "Kontor". Fastigheten är avsedd att utökas genom fastighetsreglering med del av Tången 3 och del av Strömstad 3:13.	Privat fastighetsägare: Centralen Lilla Edet AB
STRÖMSTAD 3:13	Tillåten användning ändras från "Parkering" till "Kontor". Den berörda delen av fastigheten är avsedd att regleras till Kaveldunet 1.	Ägare: Strömstads kommun.
TÅNGEN 3	Tillåten användning ändras från "Parkering" till "Kontor". Den del av fastigheten som planläggs är avsedd att regleras till Kaveldunet 1. Den del av fastigheten i anslutning till planområdet som inte planläggs omfattas av gällande detaljplaner med användningen allmän plats och är avsedd att regleras till Strömstad 3:13.	Ägare: Strömstadslokaler
<i>Rättighetsbeteckning</i>	<i>Bedömd konsekvens av planen</i>	<i>Övriga kommentarer</i>
1486-1045.2	Marken ledningsrätten berör får enligt planförslaget bebyggas. Befintliga VA-ledningar inom berört område kan vid byggnation flyttas till ett nytt läge under gångväg i anslutning	Ledningsrätt: Dagvatten, vatten och avlopp

	till Kaveldunet 1. Rättigheten över berört område kan då ersättas av rättighet i det nya läget i en ledningsförrättning hos Lantmäteriet	
--	--	--

Tekniska frågor och utredningar

Geoteknik

Inga geotekniska säkerhetsåtgärder bedöms vara nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Vid byggnation kan ytterligare undersökningar och åtgärder komma att krävas. I övrigt finns information och rekommendationer i kapitel 3 under rubriken Geoteknik.

Gångväg

Gångvägen mellan planområdets två delar ska finnas kvar efter detaljplanens genomförande. Den flytt av ledningarna över Kaveldunet 1 som behövs för att ta parkeringen i anspråk för byggnation innebär dock att gångvägen påverkas. Kommunen ansvarar för att återställa gångvägen till sitt ursprungliga skick.

Parkering

Enligt kommunens parkeringsnorm ska 20 parkeringsplatser för bil ordnas per 1000 m² bruttoarea för kontorsverksamhet. Om hela byggrätten detaljplanen medger utnyttjas krävs därmed sammanlagt cirka 60 parkeringsplatser för verksamheten. Eftersom det saknas utrymme att ordna dessa parkeringsplatser inom fastigheten i annat än garage kan de behöva lösas på annat sätt i närheten.

Ett alternativ till parkering i mark- eller garageplan är genom parkeringsköp i närområdet. Vid parkeringsköp köper sig fastighetsägaren fri från sitt parkeringsbehov genom en ersättning enligt taxa till kommunen. Denna ersättning används därefter av kommunen för att bygga fler allmänna parkeringsplatser som tillgodoser tätortens generella behov. Alternativt kan exploitören avtala med någon om att få tillgång till anvisade parkeringsplatser i närheten genom t.ex. arrende. Detta nyttjande måste vara långsiktigt avtalat så att det inte uppstår en situation där fastigheten saknar parkeringsplatser.

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Vid genomförandet av detaljplanen behöver de VA-ledningar som korsar Kaveldunet 1 flyttas till ett nytt läge i gångvägen. Även den pumpstation som finns intill fastigheten kan behöva flyttas. Erforderlig flytt av anläggningar och ledningsrätt genomförs av ledningsägaren (Strömstads kommun) och bekostas av exploitören.

Dagvatten

På grund av områdets begränsade storlek saknas det möjligheter till större öppna dagvattenlösningar. Eftersom vattenförekomsten som är recipient för dagvattnet har dålig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status måste dagvattnet renas innan det avleds till recipient.

I nuläget avleds dagvatten från fastigheten till en anslutningspunkt i det nordöstra hörnet av Kaveldunet 1. När detaljplanen genomförs behövs troligen ytterligare en anslutningspunkt i närheten av pumpstationen eftersom Tången 3 ligger på en lägre nivå än den befintliga anslutningspunkten. Kommunen har som VA-huvudman möjlighet att ställa krav på dagvattenkvalitén i denna anslutningspunkt.

Det är VA-huvudmannen som har ansvaret för det vatten som släpps ut i recipienten. Genom miljö- och hälsoskyddsavdelningens tillsyn kan det säkerställas att antingen VA-huvudmannen eller verksamhetsutövaren måste göra åtgärder för att uppnå en tillfredsställande kvalitet på utsläppsvattnet.

El- och teleledning

Befintliga el- och teleledningar går i gångvägen intill Kaveldunet 1 och behöver inte flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Eventuellt kan ledningarna beröras av grävarbeten vid flytten av de befintliga VA-ledningarna till det nya läget i gångvägen. Om ledningarna berörs ska eventuella åtgärder bekostas av exploatören.

Avtalsrättsliga frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas mellan Strömstads kommun och exploatören. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera kommunens och exploatörens ansvar för åtgärder och kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera följande frågor:

Marköverlåtelse

I exploateringsavtalet ska en överenskommelse om marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören regleras. Överenskommelsen avser den yta på cirka 150 m² av Strömstad 3:13 som ska regleras till Kaveldunet 1. I avtalet ska exploatörens ersättning till kommunen för marköverlåtelsen regleras.

Lantmäteriatgärder

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar fastighetsregleringarna och eventuell flytt av ledningsrätten som följer av detaljplanens genomförande.

Flytt av ledningar

Exploatören ska bekosta den flytt av allmännyttiga ledningar och pumpstation som behövs för att utnyttja detaljplanens utökade byggrätt inom Kaveldunet 1. Kommunen ansvarar för utförandet av flytten.

Borttagande av brygga

Strömstadslokaler avser att ta bort bryggan innan området säljs.

Avtal om marköverlåtelse

Separata avtal om marköverlåtelse avses att tecknas mellan Strömstads kommun och Strömstadslokaler samt mellan exploatören och Strömstadslokaler. Syftet med dessa avtal är att reglera formerna och ersättningen för överlåtelsen av de berörda delarna av Tången 3 från Strömstadslokaler till exploatören och Strömstads kommun. Dessa avtal avses vara upprättade och undertecknade innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen betalas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Kostnader för kommande fastighetsreglering och erforderlig flytt av anläggningar och ledningsrätt ska bekostas av exploatören.

Intäkter och utgifter

Planförslaget innebär en mindre intäkt för kommunen till följd av markförsäljning. Kommunen kommer att erbjuda exploatören parkeringsköp utifrån vid tidpunkten gällande taxa för parkeringsbehovet för fastigheten. Fastställande av taxa för iordningställande av parkeringar hanteras i ett separat ärende.

Administrativa frågor

Handläggning

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarandet för detaljplaner i plan- och bygglagen (PBL) (2010:900, SFS 2014:900).

Planavgift

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

Revideringar inför antagande

Planförslaget har reviderats inför antagande på följande punkter:

- En kompletterande geoteknisk undersökning har utförts av den del av planområdet som berör Tången 3. Resultatet från denna redovisning har lagts till under rubriken Geoteknik i kapitel 3.
- Planområdets gräns mot Tången 3 och Strömstad 3:13 har justerats något (ett par decimeter som mest) för att stämma överens med fastighetsgräns för Kaveldunet 1 i enlighet med Lantmäteriets granskningsyttrande.

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2020-03-12

Reviderad 2020-05-20

Jimmy Magnusson

Planeringsarkitekt