

Detaljplan för Mekanikern 1 m. fl.



Upprättad 2020-03-05
Reviderad 2020-05-27

Antagen av KF 2020-06-16
Laga kraft 2020-07-14

Akt Nr 1486-P2020/6

Dnr MBN/2017-1332
PBL 2010:900



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

SAMMANFATTNING

Fastigheten Mekanikern 1 ligger på Prästängens industriområde i den sydöstra delen av Strömstads tätort. Fastigheten omfattas av stadsplanen Erlandseröd som är antagen 1985. I takt med att industrinäringen minskat både nationellt och lokalt har användningen av lokalerna på Prästängsområdet mer och mer övergått till verksamhetslokaler med inslag av handel, tjänster, lager och kontor.

Enligt stadsplanen får fastigheten Mekanikern 1 endast användas till industri. Fastigheten bebyggdes i början av 1980-talet som industrihotell, efter några få år utgjordes den huvudsakliga verksamheten av tillverkning av frystorkad av fisk. I slutet av 1980-talet byggdes lokalerna till och Crawford flyttade in med sin tillverkning av driv- och styrsystem för industriportar samt docknings-utrustning. Efter att industrin avvecklades 2012 har lokalerna använts till bland annat kontor och lager.

Kommunen köpte fastigheten 2017 för att huvudsakligen använda lokalerna till kontor för kommunala verksamheter, även möjligheter till lokalisering av storkök utreds. Syftet med denna detaljplan är därmed att pröva fastigheten Mekanikern 1 för användningarna kontor och verksamheter på fastighetsägarens begäran.

Detaljplanen hanteras enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Planhandlingarna är upprättade av extern konsult:

KG Arkitektur & Design AB

Karin Goksöyr
Arkitekt

Kontakt:
+46 72 146 84 31

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	1
Markägare	1
Handlingar	2
2. Kommunala ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Fördjupad översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	3
Planbesked	4
Plansamråd	4
Granskning	4
Behovsbedömning	4
Miljömål	5
3. Planeringsförutsättningar	6
Naturmiljö	6
Riksintressen	7
Bebyggelse	7
Kulturmiljö och fornlämningar	8
Rekreation och friluftsliv	8
Kommunikationer	8
Mark, miljö och geoteknik	8
Radon	9
Teknisk försörjning	10
Risker och störningar etc.	10
Miljö kvalitetsnormer MKN	10
4. Planförslag	12
Bebyggelse	12
Gatunät och trafik	13
Parkering	13
Tillgänglighet	13
Natur	13
Förorenad mark	14
Teknisk försörjning	14
Risker och störningar	14
Räddningstjänsten	14
5. Konsekvensbeskrivning	15
Hållbar utveckling	15
Miljömål	15
Miljö kvalitetsnormer	15
6. Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	18
Administrativa frågor	18

Mekanikern 1 m. fl.

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att pröva fastigheten Mekanikern 1 för användningarna kontor och verksamheter. Fastigheten köptes 2017 för att användas till kommunala verksamheter.

Enligt stadsplanen för Erlandseröd som antogs 1985 får fastigheten Mekanikern 1 endast användas till industri. I lokalerna har tidigare driv- och styrsystem för industriportar samt dockningsutrustning tillverkats. När industrinäringen minskat både nationellt och lokalt har användningen av lokalerna på Prästängsområdet mer och mer övergått till verksamhetslokaler med inslag av handel, tjänster, lager och kontor.

I den nya detaljplanen kommer industri fortsatt tillåtas men kompletteras med användningarna kontor och verksamheter. En ändrad användning medför ingen väsentlig påverkan för allmänheten eller intilliggande verksamheter.

Läge och areal

Prästängens industriområde ligger i den sydöstra delen av Strömstads tätort mellan Strömsvattnet och stadens södra infart väg 164. Fastigheten Mekanikern 1 är centralt placerad i verksamhetsområdet intill rondell där Drivnäsvägen och Råggatan ansluter till Prästängsvägen. Planområdet omfattar 23 247 kvadratmeter.

Markägare

Planområdet omfattas främst av fastigheten Mekanikern 1 som ägs av det kommunala bolaget Strömstadslokaler AB. Delar av den kommunala fastigheten Strömstad 5:27 har tagits med i planen för att rättfärdiga befintlig infart från Drivnäsvägen samt skapa möjlighet till en mindre utökning av kvartersmarken som kan förbättra tillgängligheten bakom byggnaden.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen hör denna planbeskrivning. Yttranden från samråd och granskning har sammanfattats i ett granskningsutlåtande med svar på inkomna synpunkter. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften detaljplanen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att planbeskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör

■	Planbeskrivning	2020-03-05	reviderad 2020-05-27
■	Plankarta med bestämmelser	2020-03-05	reviderad 2020-05-27
■	Fastighetsförteckning	2020-02-20	
■	Grundkarta	2020-02-20	
■	Granskningsutlåtande	2020-05-27	

Utredningar som tillhör planprocessen

- Projekterings PM/Geoteknik Mekanikern 1 Bohusgeo 2020-02-10
- MIFO fas 2 Mekanikern 1 Enrecon 2020-02-17
- PM Genomgång av fastigheten Mekanikern 1 med avseende på föroreningar från tidigare verksamhet Enviro miljöteknik AB 2020-05-15

2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Prästängen ingår i ett större område som är avsett för tätortsutveckling i kommunens översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24. Äldre industriområden i anslutning till stadskärnan som Canning och Myren är under omvandling till stadsmiljöer med tätare bebyggelse och bostäder, i nuläget är det inte aktuellt med en sådan omvandling av Prästängen. Enligt översiktsplanen finns inga planer för nya bostäder i närheten av planområdet. En ny detaljplan som utöver användningen industri tillåter kontor och verksamheter är förenlig med översiktsplanens syften.

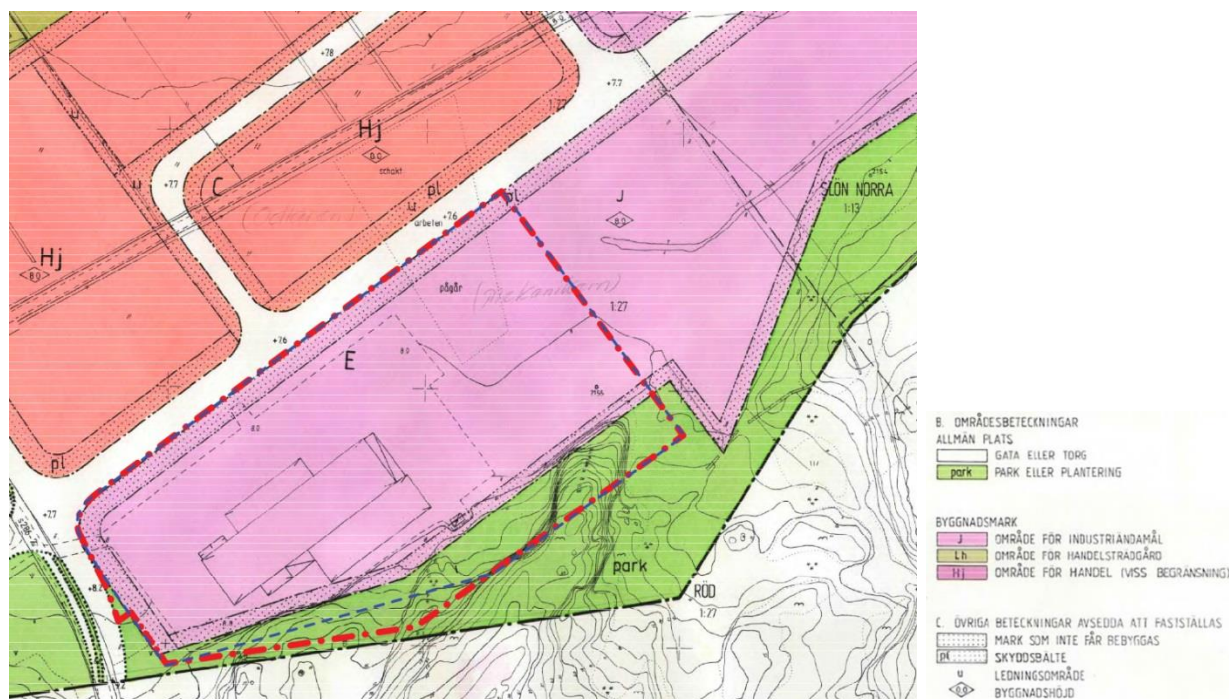
Fördjupad översiktsplan

Kommunen arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee. I utställningshandlingarna till fördjupad översiktsplan är planområdet markerat som område för verksamheter vilket stämmer väl med planerad användning.

Gällande detaljplaner

Mekanikern 1 regleras av stadsplanen för Erlandseröd (Akt nr P85/5) som antogs av Länsstyrelsen den 15 juli 1985. Stadsplanen medger endast användningen industri på fastigheten Mekanikern 1. I planbestämmelserna står att området endast får användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej drabbas av olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Inom hela Prästängsområdet har lokalerna genom åren fått ökat inslag av handel, tjänster, lager och kontor när industrinäringen minskat. Delar av stadsplanen har redan ersatts av detaljplaner som upprättats för att tillåta en bredare användning.



Utsnitt ur stadsplan för Erlandseröd (Akt nr P85/5) del 2 samt utsnitt av tillhörande områdesbeteckningar.

Röd linje markerar planområde för ny detaljplan.

Blå linje markerar nuvarande fastighetsgräns för Mekanikern 1.

Planbesked

Strömstadlokaler AB sökte 2017-08-24 om planbesked för fastigheten Mekanikern 1. Sökandes målsättning är att fastigheten ska kunna användas av kommunala förvaltningar innehållande kontor, kök, verkstad och tekniska verksamheter. Planen ska ge utrymme för tillbyggnad i samma utstäckning som befintlig stadsplan.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2017-10-12 att lämna positivt planbesked enligt 5 kap 2§ PBL.

Plansamråd

Samråd för detaljplanen Mekanikern 1 pågick under perioden 20 april till 11 maj 2018.

Länsstyrelsen har under samrådet lämnat yttrande angående behov av översiktlig undersökning av föroreningar och riskklassning. Enrecon AB har efter samrådsskedet genomfört en översiktlig miljöteknisk undersökning i mark och vatten, motsvarande MIFO fas 2.

Statens geologiska institut (SGI) rekommenderar kontroll av släntstabilitet och rastisk vid bergschakt. Bohusgeo har efter samrådet genomfört ett projekterings PM/geoteknik för planområdet med bedömning av släntstabilitet och risk för blocknedfall.

Lantmäteriet har haft synpunkter som medfört följande justeringar/kompletteringar. Planbeskrivningen har förtydligats angående initiativ och kostnad för fastighetsreglering. Betydelsen av användningsbestämmelserna J och K redovisas individuellt på plankartan.

Efter önskemål från markägaren har även bestämmelsen Z- verksamheter lagts till för att utöka fastighetens användning.

Efter önskemål från bygglovsavdelningen har plankartans bestämmelse om begränsning av byggnadshöjd ersatts av bestämmelsen högsta nockhöjd över nollplan för att förenkla vid kommande bygglovshantering.

Granskning

Planhandlingar för Mekanikern 1 fanns tillgängliga för granskning under perioden 9 mars till 24 mars 2020.

Efter påpekanden från lantmäteriet har mindre redaktionella textjusteringar gjorts som förtydligar att det inte rör sig om en ändring av den gamla stadsplanen utan en ny detaljplan.

Efter yttrande från Länsstyrelsen har handlingarna kompletterats med riskbedömning för att säkerställa människors hälsa vid den nya användning av lokalerna som detaljplanen medger. Länsstyrelsen har godkänt den kompletterande riskbedömningen. Planbeskrivningen har även kompletterats angående risker och störningar till följd av rekommenderad sekundär transportled för farligt gods i anslutning till planområdet.

Behovsbedömning

Miljö och byggförvaltningen har tagit fram en behovsbedömning daterad 2018-03-15.

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Mekanikern 1 inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att planområdet redan är ianspråktaget. Användningen av flera lokaler i Prästängsområdet har redan idag övergått till verksamhetslokaler med inslag av handel, tjänster, lager och kontor. I den nya detaljplanen kommer industri fortsatt att tillåtas men kompletteras av användningen kontor. En ändrad användning medför ingen väsentlig påverkan för allmänheten eller intilliggande verksamheter. Planen ger utrymme för tillbyggnad i samma utsträckning som befintlig stadsplan. Den möjliga/planerade bebyggelsens påverkan på befintlig omgivande bebyggelse bedöms vara godtagbar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra ett effektivt nyttjande av såväl mark som befintlig infrastruktur. Inga höga natur- eller kulturvärden berörs. Den naturmark som finns inom planområdet är svårtillgänglig och inte av vikt för friluftslivet. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

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

3. Planeringsförutsättningar

Naturmiljö

Prästängens verksamhetsområde ligger i en dalgång som sträcker sig från sydväst till nordost. I söder gränsar planområdet till en bergsrygg som löper mellan verksamhetsområdet och Strömstads södra infart väg 164. Där det inte är berg i dagen är bergsryggen beväxt, det finns partier av granskog samt blandskog där asp och björk utgör de vanligaste lövträden.

Inom planområdet finns en smal remsa naturmark mot söder samt ett område med vegetation i öster. Mot de övriga fastighetsgränserna finns iordningställda gräsytor. Naturen inom planområdet är högst begränsad men av skiftande karaktär vilken beskrivs nedan.

1. I väster har berget bearbetats för att iordningställa industrimark. Berget är till stor del täckt av mossor.
2. Centralt bakom byggnaden ansluter en norrsluttning där vegetationen främst utgörs av gran.
3. Öster om dalgången sträcker sig en bergsrygg in i planområdet, berget är framträdande och växtligheten är begränsad till mossor, lavar.
4. Bergsryggen landar i ett flackare parti med fuktig mark, här växer asp, sälg och björk. Högt gräs med inslag av vass utgör vegetationen på den öppnare ytan mot Prästängsvägen. Området utgör kvartersmark i den gamla stadsplanen men har ännu inte blivit utnyttjad.

Merparten av den naturmark som ingår i det nya planområdet tillhör redan industrifastigheten Mekanikern 1 även om delar av den i stadsplanen omfattas av bestämmelsen "Park" och allmän platsmark. Eftersom naturmarken är svårtillgänglig nyttjas den inte för friluftsliv.

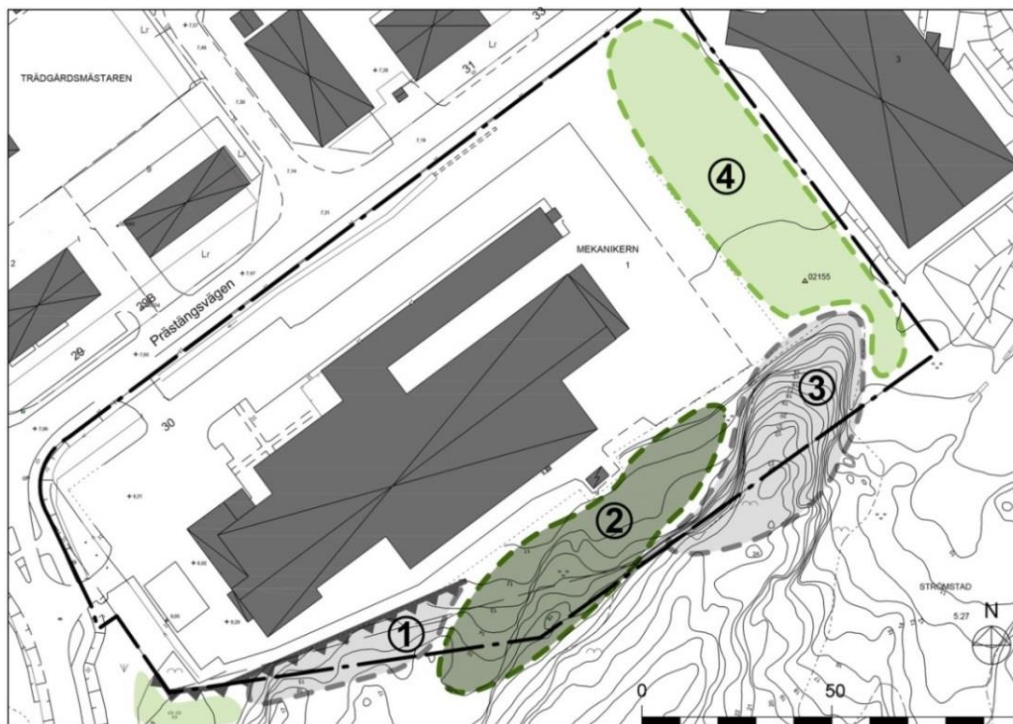


Illustration över olika naturtyper inom planområdet



Område 1, bergsskärning i väster.



Område 2, norrsluttning med granskog.

Riksintressen

Planområdet omfattas liksom stora delar av Strömstads kommun av riksintresse för den obrutna kusten och det rörliga friluftslivet enligt 4 kap i miljöbalken. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Bebyggelse

Före exploateringen har dalgången använts till jordbruk. Under 1970-tal började man planera för industrimark.

De äldsta delarna av byggnaden inom Mekanikern 1 är från början av 1980-talet. I slutet av 1980-talet genomfördes en större om- och tillbyggnad när Crawford flyttade sin verksamhet till fastigheten. Byggnaden består av tre sammanbyggda industrihallar, mot prästängsvägen har kontorslängor och personalutrymmen anslutits till byggnadskroppen. Fasaderna är klädda med en blandning av plåt, dansk sjösten och andra stenimiterade skivmaterial i rödbruna nyanser, mot Prästängsvägen har fasaderna markerade fönsterband i ljusare kulörer.

Fastigheten är i dag bebyggd med ungefär 5000 kvadratmeter byggnadsyta. Fram till 2012 skedde tillverkning av garageportar, dockningsutrustning och styranordningar i lokalerna. Efter industrins nedläggning har lokalerna använts till bland annat lager och kontor.



Fasad mot prästängsvägen



Huvudentré mot prästängsvägen



Fasad med lastkaj mot rondell



Del av söderfasad mot berget

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga fornlämningar eller skyddade historiska miljöer inom planområdet. Marken är ianspråktagen, bearbetad och bebyggd sedan början av 1980-talet. Det finns inga indikationer på att det skulle finnas fornlämningar inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

I skogsområdet sydost om planområdet finns motionslingor och utegym som används av idrottsföreningar och allmänheten.

Kommunikationer

Centralt genom hela verksamhetsområdet löper Prästängsvägen som i väster ansluter till väg 176 Ringvägen, i söder finns anslutning till väg 164 via Drivnäsvägen.

Planområdet angränsar till cirkulationsplats där Drivnäsvägen och Råggatan ansluter till Prästängsvägen. Fastigheten har huvudinfart från Prästängsvägen och en mindre infart från Drivnäsvägen. Parkeringsyta för verksamheten finns inom fastigheten.

Gång- och cykelväg finns utmed både Prästängsvägen och Drivnäsvägen med vidare anslutning mot Strömstadcentrum och Skee.

Busshållplatsen Prästängen östra ligger omkring 100 meter från planområdet, hållplatsen trafikeras i dagsläget endast med en morgon- respektive eftermiddagstur. Inom 1 km finns hållplatser som trafikeras tätare.

Mark, miljö och geoteknik

Geoteknik

Marken är redan ianspråktagen och undersökt i samband med den gamla stadsplanen.

Bohusgeo har utfört ett kompletterande projekterings PM för planområdets geoteknik. Som grund för bedömningen av de geotekniska förhållandena ligger en tidigare utförd undersökning på grannfastigheten, Mekanikern 3. Undersökningen utfördes innan exploatering och därmed på ängs- eller åkermark. Inom Mekanikern 1 är markytorna asfalterade och sannolikt förekommer fyllning under asfalten. Undersökningen visar att de naturliga jordlagren i huvudsak utgörs av fast ytlager, lera och friktionsjord.

Nivåskillnaderna inom planområdet är små och lutningen är flack, i regel 1:20 eller mindre och området uppfattas som plant. Släntabiliteten bedöms därför som tillfredsställande.

Inga lösa block eller sprickor har noterats vid berget i den sydöstra delen av planområdet. Risk för berggras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.

I samband med utbyggnad bör kompletterande undersökningar utföras för att bestämma grundläggningsmetod för planerad utbyggnad. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller grov friktionsjord, bör kompletterande markradonmätningar utföras i samband med entreprenadarbetena. Grävning inom fastigheten är anmälningspliktigt.

Miljöfarlig verksamhet

Till miljöfarlig verksamhet räknas all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller för miljön. De miljöfarliga verksamheter som är

tillstånds- eller anmälningspliktiga återfinns i miljöprövningsförordningen (SFS 2013:251) och kan delas in i tre kategorier, A, B och C beroende på verksamhetslag och storlek.

Industriverksamheten inom fastigheten Mekanikern 1 har tidigare tillhört kategori C. Avfall har utgjorts av bland annat elektronik men även olja och lösningsmedel kan ha förekommit. Efter installation av nytt slutet system för tvättkemikalier nedgraderades verksamheten till kategori U. Kommunen har varit tillstånds- och tillsyningsmyndighet.

För att identifiera förorenade områden har Naturvårdsverket tagit fram MIFO (metodik för inventering av förorenade områden). Verksamheten har vid identifiering preliminärt bedömts tillhöra branschklassen (BKL 813) ”Verkstadsindustri - utan halogenerande lösningsmedel”. Objekten i branschklassen omfattar generellt riksklass 3 enligt BKL ”måttlig risk för människa och miljö”. Verksamheten har inte bedömts tillhöra den bransch- eller riksklass som är prioriterad för vidare utredning.

Efter samrådsskedet har Enrecon AB genomfört en översiktlig miljöteknisk undersökning i mark och vatten, motsvarande MIFO fas 2.

Resultatet från föreliggande undersökning visar på låga föroreningshalter inom fastigheten. I jord har inga föroreningar påträffats i förhöjda halter och i grundvattnet påträffas endast bly i något förhöjd föroreningshalt. Sammantaget bedöms föroreningsnivån som låg. Exponeringsrisken bedöms vara låg då fastigheten är bebyggd och öppna ytor är täckta med asfalt samt inhägnad stor del av dygnet. Vidare har inga föroreningar påträffats i förhöjda halter, vilket medför att risken att exponeras för farliga ämnen är marginell.

Spridningsförutsättningarna bedöms stora i de sandiga fyllnadsmassorna men låga i den underlagrande leran. Spridningsförutsättningarna från mark till grundvatten bedöms som små då grundvattnet påträffas i leran. Spridning från ytvatten (ex vid regn) till mark/ grundvatten bedöms som marginell då fastigheten huvudsakligen är asfalterad. Vidare bedöms både skyddsvärde och känslighet som lågt.

Sammantaget bedöms området tilldelas riskklass 4, liten risk. Några ytterligare åtgärder bedöms inte motiverat i dagsläget.

Efter granskningsskedet har handlingarna kompletterats med en riskanalys av Enviro Miljöteknik AB som utfört en genomgång av lokalerna på fastigheten med avseende på föroreningar från tidigare verksamhet. Enviro Miljöteknik bedömer inte att några provtagningar erfordras då golven är visuellt rena och inga tecken på några föroreningar eller annorlunda lukter förekommer i någon av industrihallarna. Om pannrummet ska rivas eller flyttas och betongen ska rivas bör provtagningar genomföras för avfallsklassning av betongen.

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 så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Teknisk försörjning

Mekanikern 1 är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvatten från fastigheten leds till öppna diken utmed fastighetsgränsen som ansluter till kommunens dagvattennät intill rondellen. Dagvattnet rinner senare åt nordost mot Strömsvattnet. Fastigheten är ansluten till tele- och datafibernät samt förses med elnät från Ellevio.

Risker och störningar etc.

Fastigheten har tidigare använts för industri, verksamheten har inte varit av sådan karaktär att den orsakat olägenheter för närboende. Fastigheten gränsar till andra verksamhetslokaler samt natur, de närmsta bostäderna ligger ungefär 250 meter från fastigheten.

Fastigheten störs inte av buller från trafik eller intilliggande verksamheter. Väg 164 samt järnväg finns på ungefär 400 meters avstånd från fastigheten. Bergsryggen sydost om fastigheten skärmar av buller från passerande tåg och biltrafik.

Farligt gods

Prästängsvägen är fram till cirkulationsplatsen rekommenderad som sekundär transportväg för farligt gods. Sekundärvägar används för lokala transporter mellan det primära vägnätet och mottagaren eller leverantören. Trafikolyckor som involverar farligt gods innebär ökade risker.

Hasigheten på prästängsvägen är 50 km/h, i anslutning cirkulationsplatsen är den verkliga hastigheten lägre. Mellan cirkulationsplatsen och planområdet finns en gång och cykelväg. Inom planområdet löper ett dike och ett stängsel utmed vägen. Byggnaden på fastigheten ligger ungefär 50 meter från vägen, området mellan används för parkering. Utmed prästängsvägen finns flera byggnader med likvärdig användning betydligt närmre vägen.

En trafikolycka med farligt gods skulle kunna innebära att fordonet lämnar vägbanan och brandfarlig vätska rinner ut. Med hänsyn till den låga hastigheten bör avståndet och diket utgöra ett visst skydd för att stoppa avåkande fordon och spridning av brandfarlig vätska vid eventuella olyckor.

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, 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. Nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer som berör Strömstads kommun.

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 fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana

skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

MKN för vatten

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

4. Planförslag

Bebyggelse

Användning – (PBL 4:5§)

Planområdet är reglerat med beteckningarna J- industri, K- kontor och Z-verksamheter. Bestämmelsen J finns även i tidigare stadsplan och medger industriverksamhet.

I Plan och bygglagen beskrivs användningen Industri enligt följande – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL. Användningen industri inrymmer områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Användningen inrymmer all slags industriell produktion med undantag av produktion av energi. Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriområden inryms i ändamålen. Infrastruktur som krävs för verksamheterna ingår också. I användningen ingår även lagring av material och varor. Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten.

Om kontorsverksamheten till industrin är omfattande bör en kombination av K- Kontor och J- Industri användas. Därför tillförs användningsbestämmelsen K- Kontor i den nya detaljplanen.

I Plan och bygglagen beskrivs användningen kontor enligt följande – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL. I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro.

I Plan och bygglagen beskrivs användningen verksamheter enligt följande – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL. Användningen verksamheter bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Bestämmelsen Z tillförs i den nya detaljplanen för att möjliggöra en bredare användning av kommunala verksamheter som exempelvis storkök.

Egenskaper – (PBL 4:11, 4:12 och 4:16)

Detaljplanens egenskapsbestämmelser reglerar bebyggelsen omfattning (PBL 4:11) genom exploateringsgrad. Exploateringsgraden är liksom i tidigare stadsplan begränsad till 50 % av fastighetsarean, för fastigheten Mekanikern 1 innebär det en maximal byggnadsyta på ungefär 11 600 m² vilket är det dubbla mot dagens byggnad. Kvartersmarkens byggrätt begränsas av punktprickad mark utmed fastighetens gränser, där får marken inte förses med byggnad.

Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter regleras enligt (PBL 4:16). Detaljplanen har en bestämmelse om högsta nockhöjd över grundkartans nollplan vilken är 24 meter. Det finns inga ytterligare bestämmelser som reglerar byggnadernas estetiska utseende eller takvinkel. Prästängen är sedan tidigare ett område där byggnadernas funktion prioriterats före dess estetiska utformning.

Gatunät och trafik

En trafikutredning och en kapacitetsanalys har utförts i samband med planprocessen för den sydvästra delen av Prästängen. Kapacitetsanalysen redovisar scenarier vid framtida utveckling år 2035, prognosen räknar med ökad trafik både på huvudvägarna utanför området och inom Prästängsområdet. Analysen visar att åtgärder behöver utföras, främst vid korsningen mellan Ringvägen och Prästängsvägen om trafiken kommer att öka enligt prognosen. Förbättringar föreslås även vid korsningen mellan drivnäs vägen och väg 164. I rapporten föreslås utbyggnad av extra körfält för vänstersväg vid korsningarna.

Verksamheten kommer fortsatt att trafikförsörjas via Prästängsvägen och Drivnäs vägen. Eftersom det redan bedrivs verksamhet inom planområdet bedöms genomförandet av detaljplanen med ändrad användning endast bidra till en mindre ökning av antalet trafikrörelser. Fastighetens placering intill rondellen gör att Drivnäs vägen med anslutning till väg 164 med fördel kan användas, denna utfart har enligt kapacitetsanalysen större återstående kapacitet.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten enligt Strömstads kommuns parkeringsnorm. Parkeringsnormen regleras av användning och bruttoyta, normen för kontor är något högre än för industri och reglerar både parkering för bilar och cyklar. I samband med bygglovsansökan för tillbyggnad eller ändrad användning ska antal parkeringsplatser redovisas.

Tillgänglighet

Enligt boverkets byggregler BBR ska byggnader vara användbara och tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Boverkets byggregler gäller när man bygger nytt eller ändrar en byggnad, inklusive ändrad användning.

Natur

Fastighetsgränserna till Mekanikern 1 sammanfaller inte med gränserna i den äldre stadsplanen. I söder inkräktar fastigheten på naturmarken, användningsgränsen har därför justerats i den nya detaljplanen så att den sammanfaller med fastighetsgränsen.

Den naturmark som redan är i anspråkstagen utgörs av en brant bergssluttning som bitvis är bearbetad vid iordningställandet av industrimark. Marken har inget stort värde för friluftslivet då ytan är begränsad och är svårtillgänglig. Avståndet mellan berget och byggnaderna är idag trångt, en utökning av kvartersmarken skapar möjligheter att förbättra passagen. I den nya detaljplanen utgörs därför hela fastigheten av kvartersmark.

Förorenad mark

Detaljplanens genomförande medför främst ändrad användning av befintliga verksamhetslokaler och förväntas inte bidra till större grävarbeten.

Enviro Miljöteknik bedömer inte att några invändiga provtagningar erfordras då golven är visuellt rena och inga tecken på några föroreningar eller annorlunda lukter förekommer i någon av industrihallarna. Om pannrummet ska rivas eller flyttas och betongen ska rivas bör provtagningar genomföras för avfallsklassning av betongen.

Den miljötekniska undersökningen av mark och vatten visar på låga föroreningshalter inom fastigheten. I jord har inga föroreningar påträffats i förhöjda halter och i grundvattnet påträffas endast bly i något förhöjd föroreningshalt. Framtida grävning inom fastigheten är anmälningspliktig. Vid framtida nybyggnation eller schaktning kan provtagning krävas för att säkerställa hur överblivna schaktmassor ska hanteras, kontakt ska tas med miljö och hälsoskyddsavdelningen.

Teknisk försörjning

Mekanikern 1 är redan ansluten till kommunens ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten samt nät för el och fiberkommunikation. Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka befintliga anslutningar.

Risker och störningar

Detaljplanens genomförande med tillägg av användningarna kontor och verksamheter medför inga risker för störningar till angränsande verksamheter eller bostäder. Den industri planen tillåter ska vara av karaktär som inte orsakar störningar eller hälsorisker för boende i närheten.

I dagsläget finns inga direkta planer på att bygga biltvätt eller använda delar av den befintliga byggnaden för detta ändamål. Däremot är det möjligt att biltvätt för kommunens fordon kan komma att anläggas i framtiden. Enligt miljöbalken är all biltvätt miljöskadlig verksamhet. Vatten från eventuell biltvätt ska tas om hand och renas. Installation av tvättanläggning kan vara tillståndspliktig, kontakt ska tas med miljö och hälsoskyddsavdelningen.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens har möjlighet att passera runt hela byggnaden. Räddningstjänstens tillgänglighet ska bevakas i kommande bygglovsansökningar. Planförslaget redovisar en mindre utökning av fastigheten för att förbättra tillgängligheten bakom byggnaden där avståndet mellan berg och byggnad är begränsat.

5. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

Genomförandet av den nya detaljplanen kan bidra till att byggnaden på fastigheten får nytt liv med ny användning och nya arbetstillfällen.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- **Begränsad klimatpåverkan**

Förbränning av fossila bränslen för värme, i industriprocesser och för transporter bidrar till utsläpp av växthusgaser. Planens genomförande förväntas bidra till en minskning av de tunga transporterna samt minskning av utsläpp i samband med industriprocesser. Vid kontorsanvändning kan personalintensiteten i byggnaden och därmed transporterna med personbil däremot öka. Möjligheterna för personalen att välja cykel som alternativ till bilen är goda genom anslutning till gång- och cykelväg.

- **Giftfri miljö**

Målet stärks av detaljplanens genomförande, kontorsanvändning förväntas generera mindre utsläpp av miljö- och hälsoskadliga ämnen än industriverksamhet.

- **God bebyggd miljö**

Målet stärks i mindre utsträckning. Genomförandet ändrar inte på några bestämmelser om höjd eller utseende. Tillförande av kontorsanvändning och kan däremot bidra till att fastigheten rustas upp och byggs om för att passa verksamheten med ny rumsindelning, fönster och entréer som kan upplevas mer estetiskt tilltalande.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormen för dagvatten berörs eftersom kommunens dagvatten inte renas. Detaljplanen medför inte att mer ytor kommer att hårdgöras eller att utflödet av dagvatten från fastigheten kommer att öka. Strömstads kommun arbetar med att se över dagvattenfrågorna på en övergripande nivå.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 20 april – 11 maj 2018
Granskning: 9 mars – 24 mars 2020
Antagande: andra-tredje kvartalet 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år och räknas från den dag då planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätt om kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman som är ansvarig för att ställa iordning och förvalta platserna.
Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark, därmed finns ingen huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäteriet är beslutande myndighet för fastighetsregleringar. Genomförandet av detaljplanen skapar förutsättningar för en fastighetsreglering mellan Mekanikern 1 och Strömstad 5:27. Ägare till fastigheten Mekanikern 1 initierar och bekostar fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genomförandet av en detaljplan ska enligt plan- och bygglagen grundas på den planbeskrivning som upprättas. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande finns vissa möjligheter att genomföra detaljplanen på andra sätt så länge planbestämmelserna efterföljs.

Nedan beskrivs konsekvenser för ingående fastigheter vid avsett genomförande.

• Mekanikern 1

Användning: - Tillförande av användningarna kontor och verksamheter.
- Användningsgränsen mot park/naturmark justeras så att den följer fastighetens gränser samt tidigare plangräns. Justeringen medför att kvartersmarken ökar jämfört med tidigare stadsplan, större delen av denna mark ingår redan i fastigheten Mekanikern 1.

Areal: - Detaljplanen skapar möjligheter för en utökning av fastigheten Mekanikern 1 med ca 900 kvadratmeter för att bekräfta befintlig utfart samt förbättra tillgängligheten mellan befintlig byggnad och berget.

• Strömstad 5:27

Användning: - Ett stycke mark som är reglerad till ”park” i tidigare stadsplan tas i anspråk för kvartersmark av fastigheten Mekanikern 1.

Areal: - Fastigheten minskar med ca 900 kvadratmeter, marken tas i anspråk av fastigheten Mekanikern 1.

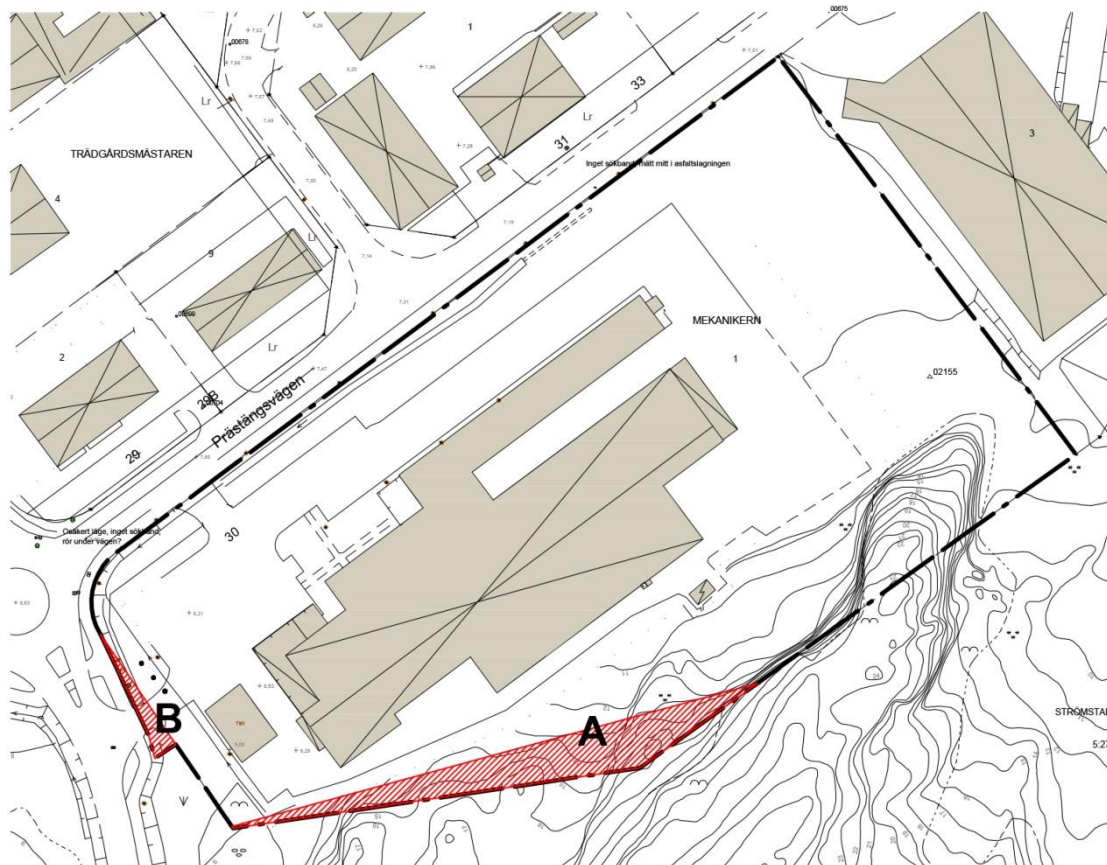


Illustration redovisar den mark som enligt planförslaget övergår från Strömstad 5:27 till Mekanikern 1.

- *Område A omfattar ca 790 kvm och utgörs av kil mellan Mekanikern 1 och gräns för stadsplan, övergår för att kunna förbättra tillgänglighet mellan berget och befintlig byggnad.*
- *Område B omfattar ca 85 kvm, övergår för att tillåta befintlig infart.*

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för framtagande av planhandlingar bekostas av sökanden, ägare till fastigheten Mekanikern 1.

Administrativa frågor

Handläggning

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande. Samtliga berörda sakägare och myndigheter har haft möjlighet att yttra sig angående samrådshandlingarna och senare angående granskningshandlingarna. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft tre veckor efter beslutet såvida ingen prövning sker.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats av extern konsult i samverkan med fastighetsägare till Mekanikern 1 och representanter från Miljö- och byggförvaltningen.

Revideringar inför antagande

Planhandlingarna har reviderats inför antagande med följande förändringar:

- Handlingarna har kompletterats med granskningsutlåtande. Text i planbeskrivningen angående utlåtande efter samråd och granskning har justerats (s.2).
- I planbeskrivningen har mindre redaktionella textjusteringar gjorts som förtydligar att ny detaljplan upprättas (s.3).
- Planbeskrivningen har kompletterats med stycke som beskriver granskningsskedet med inkomna yttranden och åtgärder (s.4).
- Planbeskrivningen har kompletterats angående risker och störningar till följd av rekommenderad sekundär transportled för farligt gods i anslutning till planområdet (s.10).
- Planhandlingarna har kompletterats med riskbedömning av föroreningar i befintliga byggnader för att säkerställa människors hälsa vid den nya användning av lokalerna som detaljplanen medger. Länsstyrelsen har godkänt den kompletterade riskbedömningen. Planbeskrivningen har kompletterats med sammanfattning av resultatet från utredningen (s.9 och 14).

Upprättad 2020-03-05

Reviderad 2020-05-27

KG Arkitektur & Design AB

Karin Goksöyr
Arkitekt