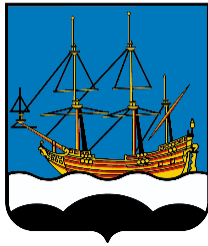


**STRÖMSTADS
KOMMUN**



Detaljplan för

Fjällskivlingen 2 (Arken)

Strömstads kommun

Dnr MBN-2019-2362

Planbeskrivning

PBL 2010:900

BFS 2014:5



Samrådshandling

Upprättad 2021-04-13

Sammanfattning

Detaljplanen ska möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus med smålägenheter. Nuvarande fastighetsägare önskar åstadkomma ett boende för en målgrupp över 65 år. Boendet ska kunna erbjuda en trygg bostad med viss service och aktiviteter inom fastigheten. För att möjliggöra detta ges en ökad byggrätt på fastigheten och detaljplanen får en flexibel användning där boende kan kombineras med vårdtjänster och centrumbetonade verksamheter så som restaurang och kontor.

För att åstadkomma denna utveckling av fastigheten krävs en ny detaljplan då gällande detaljplan enbart tillåter förskoleverksamhet. Detaljplanen behöver förhålla sig till det närliggande ställverket med luftledningarna så att inga risker gällande elektromagnetiska fält eller elsäkerhet uppstår.

I planförslaget möjliggörs cirka 24 små lägenheter genom att befintlig förskolegård och en yta direkt öster om befintlig byggnad kan bebyggas. I planförslaget ges möjligheten för användningarna bostad, vård och centrum. Den tillkommande bebyggelsen anpassas i höjd till den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten.

Planprocessen

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen består av flera olika skeden, aktuellt skede markeras i nedanstående figur. I samrådsskedet samlas synpunkter in från myndigheter och andra berörda med syftet att få ett så bra underlag som möjligt för det fortsatta arbetet i planprocessen



Med hjälp av de synpunkter som samlas in under samrådet bearbetas förslaget till detaljplan. Det omarbetade förslaget skickas sedan ut till berörda för det som kallas granskning. Här ges möjligheten att komma med ytterligare synpunkter för att påverka planförslaget.

Efter granskningen sammanställs de synpunkter som har kommit in under planprocessens gång i ett granskningsutlåtande och små justeringar av förslaget kan göras innan kommunen tar beslut om att anta detaljplanen.

Beslutet om att anta detaljplanen kan överklagas av berörda som senast i granskningskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Detaljplan för Fjällskivlingen 2 (Arken) | 1 |
| 1. Inledning | 4 |
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Handlingar | 4 |
| 2. Beskrivning av detaljplanen | 4 |
| Detaljplanens huvuddrag | 4 |
| Läge och omfattning | 5 |
| Genomförandetid | 5 |
| Allmän plats och huvudmannaskap | 6 |
| Kvartersmark | 6 |
| Ärendeinformation | 7 |
| 3. Motiv till detaljplanens regleringar | 7 |
| Allmän plats | 7 |
| Kvartersmark | 7 |
| Administrativa bestämmelser | 9 |
| 4. Genomförande | 9 |
| Organisatoriska åtgärder | 9 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 10 |
| Tekniska åtgärder | 10 |
| Ekonomiska åtgärder | 11 |
| 5. Planeringsunderlag | 12 |
| Kommunala planeringsunderlag | 12 |
| Regionala planeringsunderlag | 14 |
| Utredningar | 14 |
| 6. Planeringsförutsättningar | 14 |
| Hälsa och säkerhet | 14 |
| Miljö | 15 |
| Tekniska förutsättningar | 16 |
| Värden och kvaliteter | 17 |
| 7. Konsekvenser | 17 |
| Fastigheter och rättigheter | 17 |
| Natur | 17 |
| Miljö | 17 |
| Miljökvalitetsnormer | 18 |
| Hälsa och säkerhet | 18 |
| Omgivningspåverkan | 19 |
| Sociala konsekvenser | 19 |
| Riksintressen | 19 |

Samrådshandling

Detaljplan för Fjällskivlingen 2 (Arken)

Planbeskrivning

1. Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av lägenheter och att fastigheten ska kunna innehålla service i form av vissa vård- och centrumverksamheter. Detaljplanens användning görs flexibel, efterfrågan på bostäder och behovet av verksamhetstyper varierar över tid. Detaljplanen ska förhålla sig till det närliggande ställverket med luftledningarna så att inga risker gällande elektromagnetiska fält eller elsäkerhet uppstår för de boende.

Detaljplanens syfte möjliggörs genom en ökad byggrätt och genom ändrad användning på fastigheten som bara får användas för förskoleverksamhet enligt gällande detaljplan. Den yta på fastigheten där gränsvärdet för det elektromagnetiska kraftfältet kan överskridas begränsas genom bestämmelse om att byggnad inte får uppföras.

Nybyggnation ska anpassas i höjd till befintlig huvudbyggnad på fastigheten Fjällskivlingen 2. Parkeringsbehovet för nya bostäder och verksamheter ska kunna lösas lokalt.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget så att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir då planen genomförs.

Till planhandlingarna hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Utredning av elektriska och magnetiska fält, Sweco Energy AB, daterad 2020-10-19

2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet ligger i bostadsområdet Röd i östra delen av Strömstad tätort. Planområdet ligger mellan Karlsgatan och Strömsvattnet, mitt emot Strömstads gymnasium.

På Fjällskivlingen 2 finns idag en huvudbyggnad som fram till år 2020 varit en kommunal förskola, kallad Arken förskola. Inom fastigheten finns också en gård för lek som använts i förskoleverksamheten och en parkeringsyta.

Den befintliga huvudbyggnaden på Fjällskivlingen 2 har en byggnadsyta på cirka 300 m² och en taknock som ligger på +22,77 meter över nollplanet.

Förslaget till detaljplan medger att en yta på ytterligare cirka 1 200 m² kan bebyggas. Den nya bygggrätten sträcker sig både väster om befintlig byggnad, på förskolegården, och öster om befintlig byggnad som idag består av en asfaltyta med trappor och ramper ner mot Strömsvattnet. Nockhöjd på tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse. Förslaget medger att byggnation på fastigheten används för boende, vård och centrumverksamhet.

I planområdet ingår även delar av fastigheten Strömstad 5:27, dessa ytor planläggs för allmän plats gata och natur och bekräftar den nuvarande användningen av ytorna. Den nya detaljplanens gränser följer helt gränserna för den nu gällande detaljplanen, aktnummer 1486-P89/5.

Läge och omfattning



Gul markering visar planområdets läge i Strömstad tätort. Planområdet med fastigheten Fjällskivlingen 2 och omkringliggande del av Strömstad 5:27 är totalt cirka 5 300 m² stort.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst 5 och högst 15 år, inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Genomförandetiden i förslaget är satt till 5 år. Denna tid har valts eftersom de allmänna platserna i förslaget redan är utförda. En kortare genomförandetid kan också vara positivt om det visar sig att någon del av planen behöver ses över i framtiden.

Allmän plats och huvudmannaskap

I planförslaget ingår cirka 990 m² allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Denna mark består av en liten bit av trottoaren längs Karlsgatan och en bit naturmark under de luftledningarna som går nordväst om fastigheten. Naturmarken och trottoaren, som redan är utförd, har tagits med i planförslaget för att skapa logiska gränser till intilliggande detaljplaner. Den del som planläggs som naturmark är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark. All den mark som planläggs som allmän plats tillhör fastigheten Strömstad 5:27.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har en skyldighet att ordna och underhålla de allmänna platserna. I det här fallet behöver de allmänna platserna inte anordnas eftersom de redan finns. Underhållet sköts redan idag av kommunen och förändras inte av planförslaget.



Kvartersmark

Kvartersmarken i planområdet utgörs av fastigheten Fjällskivlingen 2. Fastigheten är cirka 4 300 m² och ingår i sin helhet i planområdet. Användningen för kvartersmarken är bostäder, centrum och vård.

Befintlig huvudbyggnad på fastigheten är byggd med en suterrängvåning i branten ut mot Strömsvattnet och i två plan över mark vid Karlsgatan. Byggnaden uppfördes i början av 1990-talet och är uppförd i trä med stora fönster ut mot Strömsvattnet. Utöver huvudbyggnaden finns ett par små förrådsbyggnader på fastigheten. Fastigheten omgärdas av plank och stängsel längs de flesta fastighetsgränserna och mellan befintlig parkering och slänten i nordost.

Planförslaget möjliggör att ytan för förskolegården och en yta på den östra sidan om huvudbyggnaden kan bebyggas. Den befintliga parkeringsytan längst till öster i planområdet läggs på kvartersmark med egenskapen parkering för att säkerställa parkeringsplatser. Ytan för parkering får möjligheten att förlängas upp mot huvudbyggnaden med ett fåtal platser. En yta som idag är gata och trottoar som ligger på fastigheten Fjällskivlingen 2 ingår i användningarna som gäller på kvartersmarken i detaljplanen. Prickmarken som ligger mellan byggbar yta och Strömsvattnet får en egenskapsbestämmelse om hur eventuella murar får uppföras.

Ärendeinformation

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Kommunstyrelsen beslutade att ge ett positivt planbesked och att starta upp arbetet med planen den 29 januari 2020.

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Kommun: | Strömstads kommun |
| Detaljplanens namn: | Fjällskivlingen 2 (Arken) |
| Detaljplanens diarienummer: | MBN-2019-2362 |
| Beslutsprotokoll för antagande: | |
| Påbörjandedatum: | 2020-01-29 |
| Laga kraft: | |

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

Den allmänna platsen i detaljplanen är reglerad med användningarna Natur och Gata och innefattar de ytor som ligger på kommunal mark utanför fastigheten Fjällskivlingen 2.

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Denna användning passar bäst för gatan eftersom den är till för trafik som har sitt mål i närheten. Inga utformningsbestämmelser har använts eftersom behovet av till exempel gång- och cykelbanor kan variera över tiden.

Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen passar bäst för området under luftledningarna då det är ett relativt otillgängligt område som endast kommer kräva visst underhåll exempelvis för att inte luftledningarna ska ta skada.

Kvartersmark

Planområdets kvartersmark får användas för bostadsändamål, vård- och centrumverksamheter med kompletterande användning som exempelvis parkering. I området möjliggörs användning för bostäder av varaktig karaktär, vårdverksamhet som avser människor samt centrumverksamheter.

Centrum används för områden med kombinationer av verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt och vara lätta att nå. I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Användningen av kvartersmarken är tänkt att vara flexibel för att kunna följa tidens växlingar. Ena dagen finns ett behov av seniorboende med möjlighet att besöka vårdinrättningar och exempelvis matservering nära hemmet. Den andra dagen finns ett behov av ungdomslägenheter och kontorsplatser. Det finns förutsättningar för flexibilitet i området som ligger relativt centralt och i ett bostadsområde som kan utgöra ett kundunderlag för eventuella verksamheter utöver de boende inom planområdet. Platsen är tillgänglig och nära både natur- och stadsmiljö och utgör ett bra komplement i den östra delen av Strömstads tätort.



Förskolegården väster om befintlig huvudbyggnad.



Ytor där ytterligare bebyggelse möjliggörs, öster om befintlig huvudbyggnad.

Planområdet ligger i ett område som mestadels består av bebyggelse med en- och tvåbostadshus med fristående villor och kedjehus i området Röd. På höjden mellan Karlsgatan och Strömsvattnets södra strand ligger, förutom före detta förskolan Arken, ett större ställverk och kontorsbyggnader som används i kommunal verksamhet.

Placeringen av en större byggnadskropp med lägenheter och verksamheter skiljer sig från den närliggande bebyggelsen med en- och tvåbostadshus men passar däremot bra ihop med bebyggelsen med verksamheter norr om Karlsgatan som har en annan karaktär. Skalan på den tillkommande bebyggelsen skiljer sig även i höjd och kommer ändra förhållandena för den närmsta omgivningen, den tillåtna nockhöjden kan möjliggöra bebyggelse i tre våningar. Fastigheterna inom kvarteret Brödttickan kommer istället för den öppenhet som finns idag komma att ha en stor byggnadskropp på andra sidan Karlsgatan. Eftersom bebyggelsen norr om Karlsgatan redan ligger ett par meter högre än bebyggelsen söder om gatan och huvudbyggnaderna i kvarteret Brödttickan ligger runt 35 meter från där nybyggnad får uppföras är påverkan inte så omfattande att det begränsar förslaget till utbyggnad av kvartersmarken i planen. Höjden på ny bebyggelse anpassas i höjd till den befintliga huvudbyggnaden, högsta nockhöjd för ny bebyggelse är +23,0 meter över havet enligt höjdsystemet RH 2000. Den föreslagna bebyggelsens påverkan på befintlig omgivande bebyggelse bedöms vara godtagbar i stadsmiljö.

Stora ytor på fastigheten är reglerad med prickad mark som innebär att byggnad inte får uppföras. Prickmarken ligger dels över den slänt som upptar fastighetens nordöstra del. Slänten bedöms inte vara lämplig att bygga, bland annat med hänsyn till översvämningrisk vid stigande vattennivåer. Dels ligger prickmarken över berget norr om befintlig förskolegård, syftet här är att skapa ett säkerhetsutrymme från de luftledningar som går över denna del av planområdet. Prickmarken ned mot Strömsvattnet får en egenskapsbestämmelse om att murar får uppföras till 1,5 meter och att terrasserande murar ska placeras med minst 2 meter mellan sig. Syftet med bestämmelsen är att en flera meter hög mur som påverkar intrycket av fastigheten från andra sidan Strömsvattnet negativt inte ska kunna uppföras.

Möjligheten finns även att uppföra komplementbyggnader så som soprum och cykelrum på kvartersmarken. Dessa begränsas i höjd till en högsta nockhöjd på 3,5 meter.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanen innehåller inga administrativa bestämmelser utöver de som anger huvudmannaskap och genomförandetid.

4. Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

| Samråd | april 2021 | Aktuellt skede |
|------------|------------------|----------------|
| Granskning | augusti 2021 | |
| Antagande | höst/vinter 2021 | |
| Laga kraft | höst/vinter 2021 | |

Förslaget får laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Exploateringsavtal och markanvisningar

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisning för att genomföra detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av de allmänna platserna i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

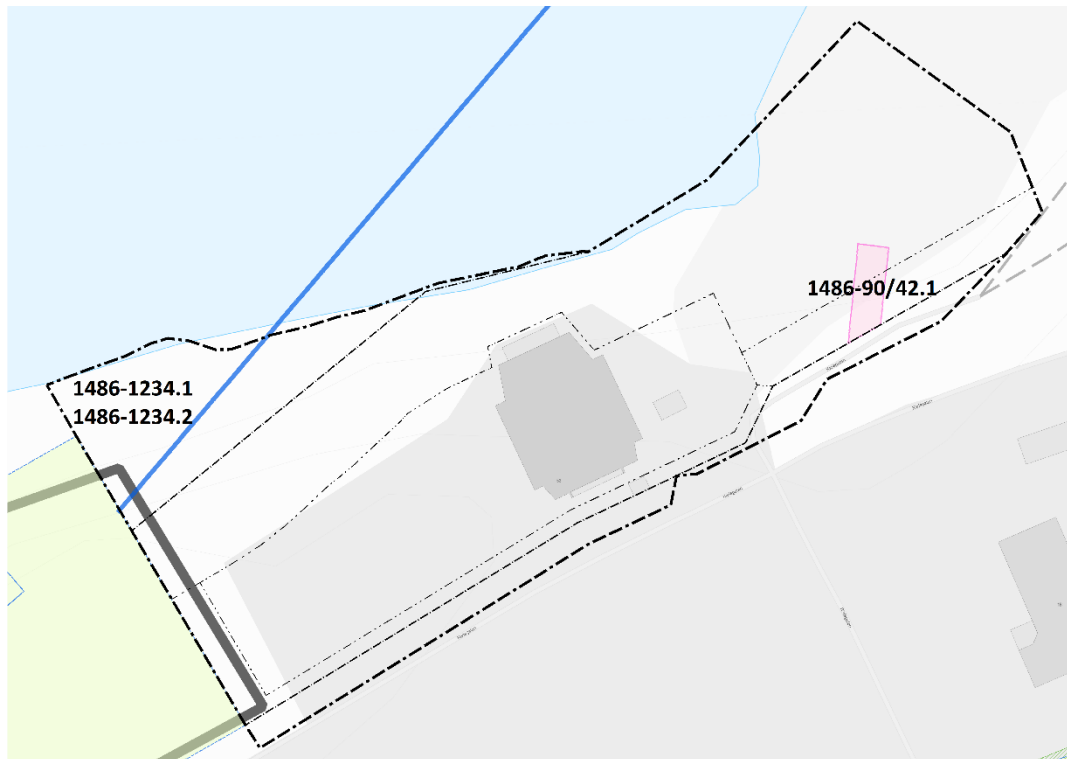
Fastighetsbildning

Ingen ändring av fastighetsbildningen behövs för att genomföra planförslaget. Den mark som planläggs som kvartersmark utgörs idag av Fjällskivlingen 2 och den mark som planläggs som allmän plats är i kommunal ägo.

Rättigheter

Följande rättigheter finns inom planområdet. Dessa påverkas inte av förslaget till detaljplan utan ska finnas kvar i sin nuvarande form.

- Officialservitut 1486-90/42.1 (Avlopp) till förmån för Strömstad 5:27, belastar Fjällskivlingen 2.
- Ledningsrätt 1486-1234.1 (Starkström) ledningsrättshavare Fortum, belastar 5:27, Fjällskivlingen 1 och 2.
- Ledningsrätt 1486-1234.2 (Tele, opto) ledningsrättshavare Fortum, belastar 5:27, Fjällskivlingen 1 och 2.



Tekniska åtgärder

Detaljplanens allmänna platser

Eftersom de allmänna platserna är befintliga och redan utförda medför planförslaget inget behov av åtgärder inom dem.

Vatten- och avloppsanläggningar

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Fjällskivlingen 2 är ansluten till kommunens nät för vatten och spillavlopp. Dagvatten från planområdet avrinner idag dels till Strömsvattnet, dels till det kommunala dagvattensystemet via Karlsgatan.

Ekonomiska åtgärder

Kostnader

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen betalas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. För byggherren består kostnaderna också av de åtgärder som behövs för att möjliggöra byggnation. Detta kan till exempel vara kostnader för projektering och byggande. Byggherren behöver i samband med utbyggnad också betala en avgift för vatten och avlopp som beräknas per lägenhet och för tillkommande bruttoarea. Taxan för vatten- och avlopp gäller både anläggningsavgifter och brukningstaxan och baseras på den vid inkopplingsdatum gällande taxan.

Intäkter

Planförslaget genererar inga intäkter till kommunen i form av försäljning av mark eller andra liknande åtgärder. Ändring av taxan för vatten- och avlopp kommer ske då detaljplanen får laga kraft vilket leder till intäkter för kommunen. För byggherren kan intäkter genereras i form av den byggnation som planförslaget möjliggör.

Ekonomiska konsekvenser

På lång sikt kan planförslaget innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom ett ökat invånarantal och fler arbetstillfällen. Ett ökat invånarantal i centrum kan också innebära långsiktiga kostnader för samhällsservice men även möjlighet till ökade skatteintäkter. Planområdet ligger centralt vid redan utbyggd infrastruktur vilket bidrar till att kommunens ekonomi inte belastas nämnvärt.

Planavgift

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

5. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Gällande detaljplaner



Bilden ovan visar de detaljplaner som gäller i området idag. Omkringliggande detaljplaner påverkas inte av en utbyggnad enligt planförslaget.



Gällande detaljplan, akt nummer 1486-P89/5.

Planområdet omfattas idag av en äldre detaljplan från 1989 för Område öster om kv. Fjällskivlingen, Strömstad 5:22 m fl (akt nr 1486-P89/5). Gällande plan kommer i sin helhet upphävas om förslag till ny detaljplan får laga kraft. Gällande detaljplan medger användningen ”barnstuga”. Området har i huvudsak bebyggt och använts enligt gällande plan.

Grundkarta

En grundkarta har upprättats över området av kommunens kart- och mätenhet. Grundkartan upprättas genom utdrag ur kommunens primärkarta kombinerat med platsbesök för att undersöka om något nytt har tillkommit i området. Vid upprättandet av grundkartan granskas även de fastighetsrättsliga förutsättningarna och fastighetsgränsernas kvalitet.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Strömstads kommun vann laga kraft 10 december 2013. Beslut om att översiktsplanen och dess delar är aktuell togs av kommunfullmäktige den 19 juni 2018.

Området ligger i översiktsplanen inom det som utpekats som Strömstads centralort, den innehåller inte ställningstaganden ner på den detaljeringsnivå som är aktuell för detaljplanen.

Fördjupad översiktsplan

Strömstads kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee. Förslaget har inte nått antagande än, rekommendationer och råd kan hämtas ur förslagens utställningshandling från 2020-01-08.

I förslaget redovisas området som ett utredningsområde för förtätning. För platser som omfattas av denna rekommendation anges att småskalig förtätning genom till exempel tillbyggnad, påbyggnad med en våning eller komplettering med fler byggnader generellt är lämpligt att pröva.

Vision 2030

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en vision om långsiktiga mål för utvecklingen i Strömstads kommun. Ett av de långsiktiga målen är att det år 2030 ska finnas ett varierat utbud av bostäder i olika upplåtelseformer för alla åldrar.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2030

I juni 2019 antog Kommunfullmäktige strategin, Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2030. I denna formuleras kommunens målsättning att alla medborgare ska ha möjlighet att välja boende utifrån sina individuella behov och önskemål. Detta kan dels uppnås genom att koncentrera bebyggelseutveckling, bygga tätare och högre och att planera för en mångfald av upplåtelseformer, hustyper och storlekar på boende.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan har tagits fram som underlag till planförslaget. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Resultatet av undersökningen ska samrådas med länsstyrelsen i ett så kallat undersökningssamråd. Efter undersökningssamrådet, som sker samtidigt som samrådstiden för planförslaget, ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning av risken för betydande miljöpåverkan beskrivs under rubriken Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen i kapitel 7.

Regionala planeringsunderlag

Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt

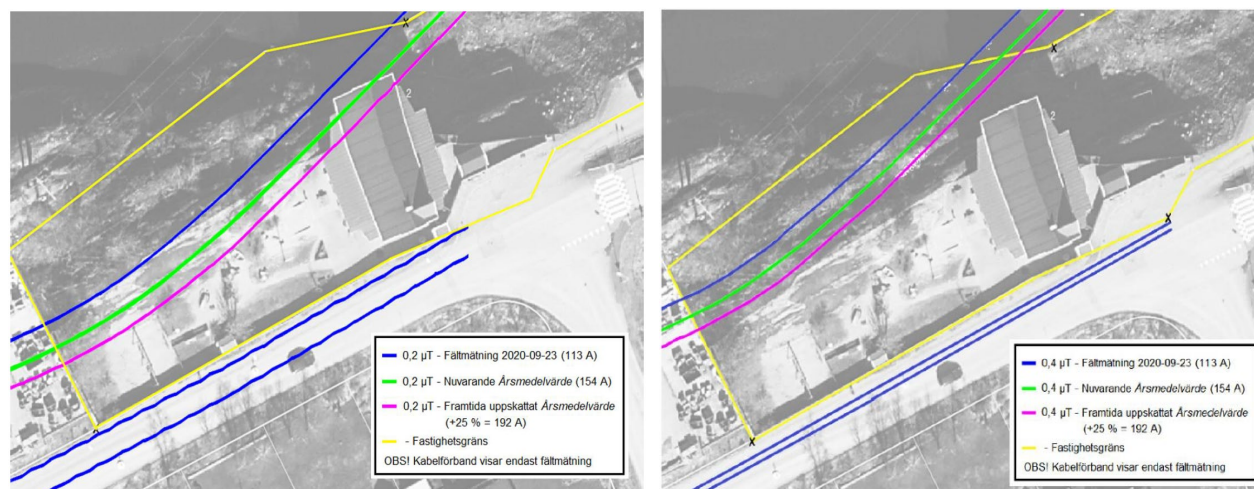
Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i den här planbeskrivningen.

Utredningar

Elektriska och magnetiska fält

Under hösten 2020 lät Strömstads kommun ta fram en utredning av elektriska och magnetiska fält på fastigheten Fjällskivlingen 2. Syftet med utredningen är att klargöra om den befintliga luftledningens, som löper längs fastighetens norra gräns, de markförlagda kablarna, längs den södra gränsen, och det intilliggande ställverket medför ett säkerhetsområde där nya bostäder inte bör planeras. Resultatet av utredningen och dess påverkan på planförslaget redovisas i kapitel 6, Planeringsförutsättningar.

I utredningen redovisades värden både för $0,2 \mu\text{T}$ (mikrotesla) och för $0,4 \mu\text{T}$. Söder om linjen i fråga är magnetfältsnivån under gränsvärdet och bedöms vara lämplig för stadigvarande vistelse.



Redovisning av strålningsvärden i rapporten från Sweco Energy AB. $0,2 \mu\text{T}$ respektive $0,4 \mu\text{T}$.

6. Planeringsförutsättningar

Hälsa och säkerhet

Elektriska och magnetiska fält

På uppdrag av Strömstads kommun har Sweco utfört en riskutredning för ställverket på fastigheten Fjällskivlingen 1 som angränsar till planområdet. Utredningen utgår från nuläget och möjliga scenarion vid framtida ökad effektmatning via ställverket som i sin tur kan resultera i ökade nivåer av elektromagnetisk strålning.

I utredningen har Sweco utfört fältmätningar och gjort scenarioberäkningar utifrån bland annat ett framtida uppskattat årsmedelvärde för strömmen i ledningarna. Det är det framtida årsmedelvärdet, 192 Ampere (A) och

värdet $0,4 \mu\text{T}$ (mikrotesla), som har styrt utformningen av plankartan. Inom kvartersmarken norr om linjen i bilden nedan får byggnad inte uppföras, marken är här försedd med prickmark.

I kommunens översiktsplan anges att inga bostäder eller andra byggnader där människor stadigvarande vistas bör tillkomma där det finns risk för strålningsvärden över $0,2 \mu\text{T}$. Den valda nivån i översiktsplanen är låg jämfört med dagens rekommendationer från svenska myndigheter och gör stora områden olämpliga för bland annat bostadsändamål. Det finns inte någon vedertagen forskning som visar på att långvarig exponering för lågfrekventa elektromagnetiska fält, som ligger under $0,4 \mu\text{T}$, är skadligt för människors hälsa. Kommunen har fattat beslut om att i detta fall tillåta bebyggelse inom de områden där strålningsvärdena understiger $0,4 \mu\text{T}$ enligt det framtida uppskattade strömmedelvärdet på 192 A.

Gränsvärdet gäller för platser där människor stadigvarande vistas vilket i detta fall ska ses som själva bostaden och de framtida arbetsplatser som tillskapas. Utemiljöer ses inte som en plats för mer stadigvarande vistelse.

Elsäkerheten kring ställverket bedöms vara god.



Bilden visar den begränsningslinje som styrt utformningen av plan, enligt utredningen som gjorts av Sweco. Marken norr om linjen får inte förses med byggnad då det finns risk för strålningsvärden som överskrider $0,4 \mu\text{T}$ vid en framtida ökning av effektmatningen i luftledningarna.

Miljö

Strandskydd

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län beslutade den 30 juni 1975 om förordnande om strandskydd i Strömstads kommun. Till beslutet hör ett antal kartor på vilka de områden som ska omfattas av strandskydd har markerats. Beslutet ersattes av Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut om förordnande den 30 april 1999.

Även till detta beslut hör kartor som visar vart strandskydd ska gälla inom kommunen. Enligt dessa beslut omfattas inte det aktuella området av strandskydd. Inte heller intilliggande, icke planlagda land- och vattenområden omfattas av strandskydd. Kortaste avståndet mellan det aktuella området och strandskyddsgränsen är 350 meter. Beslut om förordnande enligt ovan har företrädare framför bestämmelsen om inträde av strandskydd enligt 10 a § MP. Strandskydd kommer inte inträda vid upphävande av nuvarande detaljplan.

Tekniska förutsättningar

Geoteknik

En del av området omfattas av strandnära akksamhetsområde enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) förutsättningar för skred i finkornig jordart. Någon geoteknisk utredning har inte tagits fram till detaljplanen, tomten är redan bebyggd och har en byggrätt som i stort sett blir densamma med förslag till ny detaljplan.

De geotekniska förutsättningarna är i den sydvästra delen goda med berg som går synligt i dagen. Den byggrätt som planen medger i denna del grundläggs på berg. Bergsbranten ner mot Strömsvattnet norr om denna yta ska inte bebyggas. I den nordöstra delen av fastigheten är det idag en slänt som enligt SGUs jordartskarta består av postglacial sand. I slänten planeras inte några ingrepp med bebyggelse. Den byggrätt som medges i direkt anslutning nordöst om befintlig byggnad är idag bebyggd med terrasser, trappor och ramper ned mot vattnet.

Parkering

Strömstads kommun har en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som ska finnas för olika typer av bostäder och verksamheter. Parkeringsnormen bygger på ett system där det behövs färre parkeringsplatser för lägenheter som är små och/eller ligger centralt än för större bostäder som ligger längre från stadskärnan. Denna fördelning bygger på en kartläggning av bilinnehavet utifrån typen av boende, som har visat att innehavet successivt ökar sett till avståndet från staden och storleken på boendet. Parkeringsnormen behandlar även cykelparkering vilket också ska anordnas i anslutning till bostäder och verksamheter.

Parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter ska lösas inom fastigheten. Normen utgår från antal kvadratmeter för respektive verksamhet och parkeringsbehovet som måste tillgodoseas är beroende av innehållet och storleken på nybyggnation.

I parkeringsnormen har tätorten delats upp i tre zoner med olika krav på antalet parkeringar. Fjällskivlingen ligger i zon 2 som har följande krav på parkering utifrån en möjlig användning av fastigheten enligt förslaget. Kommunens parkeringsnorm anger också att parkering för rörelsehindrade ska ordnas.

| Användning | Antal platser |
|------------------------------------|---------------|
| Lägenheter 24 st, 1 R o K | 12 platser |
| Cirka 80 m ² restaurang | 3 platser |
| Cirka 50 m ² kontor | 1 plats |

För Fjällskivlingen innebär en uppdelning av verksamheter enligt ovan att 16 platser behövs. Förutsättningar för en mindre utvidgning av befintlig parkeringsyta på fastighetens nordöstra kant finns. Fastighetens totala yta som kan fyllas med bostäder och verksamheter är så begränsad att en mer ingående utredning av om ett framtida parkeringsbehov kan fyllas inte krävs. Att kommunens parkeringsnorm kan uppfyllas hanteras i den efterföljande bygglovsprövningen då mer exakta uppgifter finns om vilka verksamheter som kommer finnas i byggnaderna på fastigheten. Parkeringsplatser för cykel är mindre platskrävande och någon närmre redovisning behövs inte i detta skede, cykelparkering ska lösas inom fastigheten. Idag rymmer cirka 10 bilar på den befintliga parkeringsytan.

Skyddsrum

I befintlig huvudbyggnad finns idag ett skyddsrum.

Värden och kvaliteter

Naturvärden

Marken i planområdet är till stor del redan exploaterad vilket gör att förekomsten av naturvärden i området är mycket begränsat. Den obebyggda naturen i området består dels av klippt gräsmatta och bergshällar på den yta som använts som yta för utelek. Dels är det berg bevuxet med sly, under de kraftledningarna som går längs med fastigheten, den bevaras med bestämmelsen Natur. Den slänt som den nordvästra delen av fastigheten består av är avverkad och innehåller inga särskilda naturvärden.

7. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär utökade rättigheter för bostadsbyggnation för ägaren av fastigheten Fjällskivlingen 2. I övrigt medför inte detaljplanerna några ytterligare konsekvenser för rätt till annan mark, behov av gemensamhetsanläggningar, fastighetsbildning eller dylikt.

Natur

Den natur som finns inom planområdet är mindre områden som slänten i nordöst där alskog avverkats och be vuxna bergshällar längs den nordvästra delen av planområdet. All denna mark är planlagd som kvartersmark i gällande plan och kommer i stort sett fortsätta vara det i planförslaget, en del av bergshällarna som ligger på den kommunalägda marken planläggs som natur i förslaget. Förskolegården består av hårdgjorda ytor, sandlådor, berg och klippt gräs.

Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns möjlighet att tillföra ekosystemtjänster. De delar av planområdet som inte bebyggs kan på olika sätt tillföras inhemska blommande växter. Till exempel med placering av pallkragar på berget eller etablering av en mindre yta vilken kan sås och förvandlas till urban ängsmark. En äng har många fördelar jämfört med en klippt gräsyta, bland annat uppfattar många människor den positivt. Den bidrar även med biologisk mångfald och kan stödja pollinatörer som humlor, bin och fjärilar. Möjlighet till småskalig odling för de boende kan erbjudas. Detta skulle ge positiva effekter både för den biologiska mångfalden och för boende som får en mer attraktiv utemiljö som främjar mentalt välbefinnande och socialt umgänge. Träd kan planteras, vilka då de vuxit upp bidrar med till exempel skugga, skydd mot buller och luftrening.

Planförslaget kan innebära en positiv konsekvens genom en grön utformning med plantering och blommor som tillför sociala värden och artrikedomen till området detta styrs inte i detaljplaneringen men förutsättningar för att tillföra dessa värden finns i detaljplanens genomförande.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen för Fjällskivlingen 2 inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Motivet till denna bedömning är att större delen av planområdet redan är planlagt och ianspråktaget. Inga höga natur- eller kulturvärden berörs. Den föreslagna bebyggelsens påverkan på befintlig omgivande bebyggelse bedöms vara godtagbar i stadsmiljö. Planförslaget tar hänsyn till riksintressena, och påverkar inte möjligheten att uppfylla de nationella, regionala eller lokala miljömålen avsevärt. Planförslaget bidrar inte till att miljö kvalitetsnormer överskrids. En användning av marken inom planområdet enligt planförslaget ligger i linje med kommunens ÖP och FÖP. Planförslaget tar hänsyn till närliggande ställverk med tillhörande luftledningar och markkablar, och tillåter ingen bebyggelse inom ett avstånd som kan äventyra människors hälsa. Planförslaget tillåter heller ingen bebyggelse inom planrådets lägsta delar, vilka riskeras översvämmas vid stigande vattennivåer.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Dagvattnet från planområdet avleds till vattenförekomsten Strömsvattnet. Vattenförekomsten har bedömningen dålig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk status. Den mark som planeras för bebyggelse är idag berg eller hårdgjord, förhållandena för dagvatten förändras inte med en utbyggnad enligt förslaget till detaljplan.

Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Kommunens uppmätta värden för utomhusluft i stadskärnan ligger långt under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen. Att förtäta i den centrala stadsmiljön är ett sätt att långsiktigt stärka miljö kvalitetsnormen eftersom de boende inte behöver resa med bil eller kollektivtrafik för att uträtta de flesta ärenden i sin vardag.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Risken för att de föreslagna bostäderna påverkas av trafikbuller är mycket liten. Den närmaste stadsgatan med genomfartstrafik, Ringvägen, ligger ett helt bostadskvarter eller mer från planområdet.

Den del av Karlsgatan som angränsar till planområdet har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och tar slut i bostadsområdet Rödshöjden som ligger nära planområdet. Övriga avfartsgator från denna del av Karlsgatan leder till och tar slut vid villabebyggelsen i området Röd.

Ras och skred

Planförslaget innebär inga förändringar i slänten jämfört med gällande detaljplan.

Översvämning och extremväder

Genom sitt läge vid Strömsvattnet kan planområdet komma att påverkas av extremväder som innebär höga vattenstånd och kraftiga vindar. Ingen bebyggelse tillåts inom den del av området som ligger inom zon med risk för översvämning enligt handboken Stigande vatten.

Omgivningspåverkan

Ny bebyggelse kommer genom sin storlek påverka omgivningen. Den föreslagna bebyggelsens påverkan på omgivande bebyggelse bedöms vara godtagbar i stadsmiljö och är en naturlig konsekvens av en stad som växer.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planområdet består till stor del av en privat fastighet som är avgränsad för allmänheten idag. Förändringen blir inte så stor till följd av ny användning. Behovet av förskola finns inte längre och det är naturligt att tillåta en annan utveckling av fastigheten. Bostadsområdet Röd är i stora delar bilfritt och det finns goda möjligheter för barn och unga att kunna röra sig på egen hand för att själva besöka och nyttja de verksamheter som planförslaget tillåter.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Miljö- och byggförvaltningen
2021-04-13

Ellen Andersson
Planeringsarkitekt

Elin Solvang
Plan- och byggchef