



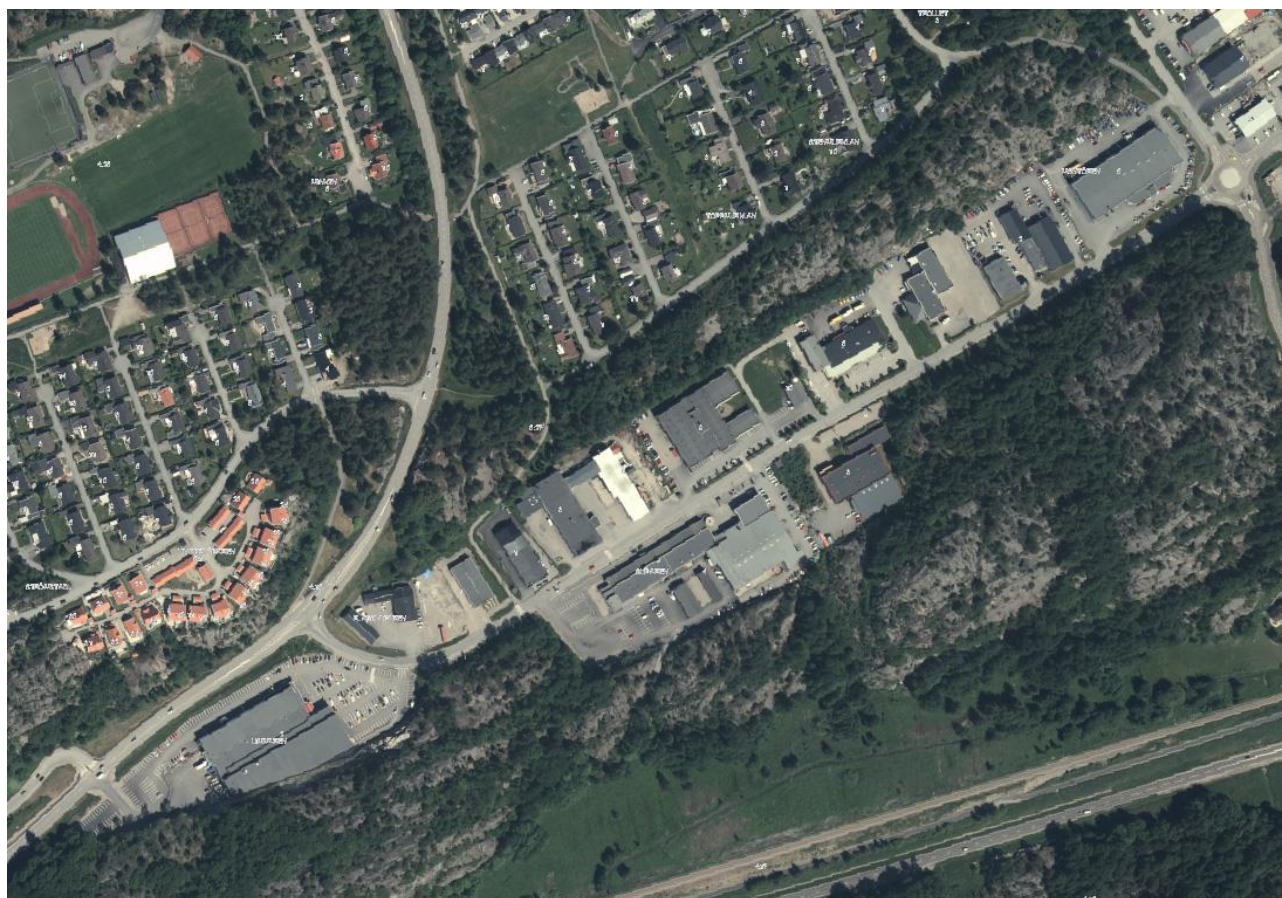
**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN/2013-0761
PBL 2010:900

Detaljplan för

Kv Montören m fl (västra Prästängen)

Planbeskrivning



Upprättad 2018-04-30
Reviderad 2020-01-08

Antagen av KF 2020-02-13
Laga kraft 2020-03-13

Akt Nr 1486-P2020/1

Sammanfattning

Den västra delen av Prästängens industriområde i Strömstad tätort har sedan en lång tid tillbaka succesivt omvandlats från industri till en blandning av industri, handel med skrymmande varor, kontor och dylikt. Den gällande stadsplanen medger enbart industri, vilket innebär att många verksamheter har svårt att utvecklas.

Syftet med detaljplanen är att skapa utrymme för vissa typer av handel och kontor samtidigt som möjligheten att bedriva icke störande industri eller service upprätthålls.

I planarbetet ingår även en handelsbyggnad på fastigheten Limmaren 2 med en betydligt nyare detaljplan. Byggnaden har uppförts med mer handelsyta än vad den gällande planen medger, och har därför också tagits med i planarbetet. I planförslaget medges handel i hela den befintliga byggnaden, men andelen livsmedelshandel begränsas till dagens befintliga omfattning.

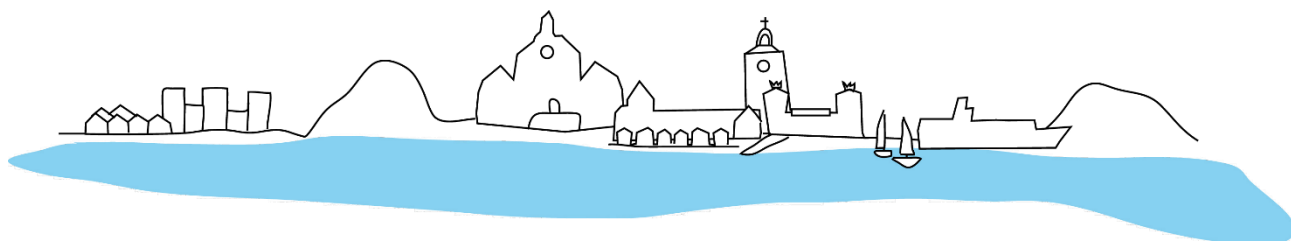
Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med stöd i Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5-DPB 1, som gäller från den 2 januari 2015.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning

Övriga handlingar och utredningar:

- Kapacitetsanalys Prästängen, Ramböll, daterad 2016-09-29
- Trafikutredning korsning Ringvägen/Prästängsvägen, ÅF, daterad 2018-03-01
- Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, daterad 2017-02-13
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Bohusgeo, daterad 2017-02-13
- MIFO Fas 1 Prästängens industriområde, Ramböll, daterad 2015-06-29
- MIFO Fas 2 Sliparen 4 Prästängen, Ramböll, daterad 2017-11-17



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Handlingar	1
Läge och areal	2
Markägare	2
2. Kommunala ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	3
Planbesked	4
Behovsbedömning	5
3. Planeringsförutsättningar	6
Bebyggelse	6
Naturmiljö	7
Riksintressen	8
Kommunikationer	9
Geotekniska förutsättningar	10
Mark och miljö	11
Teknisk försörjning	11
Risker och störningar etc.	12
4. Planförslag	15
Reglering av Västra Prästängen	15
Reglering av Limmaren 2	17
Gatunät och trafik	17
Parkering	20
Tillgänglighet	21
Natur, artskydd	21
Teknisk försörjning	22
Risker och störningar	23
5. Konsekvensbeskrivning	24
Hållbar utveckling	24
Miljömål	24
Miljö kvalitetsnormer	25
6. Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tekniska frågor och utredningar	34
Ekonomiska frågor	36
Administrativa frågor	37

Planbeskrivning

Detaljplan för Kv Montören m fl, västra Prästängen

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Den västra delen av Prästängens industriområde i Strömstad tätort har sedan en lång tid tillbaka succesivt omvandlats från industri till en blandning av industri, handel med skrymmande varor, kontor och dylikt. Den gällande stadsplanen medger enbart industri, vilket innebär att många verksamheter har svårt att utvecklas.

Syftet med detaljplanen är att skapa utrymme för vissa typer av handel och kontor samtidigt som möjligheten att bedriva icke störande industri eller service upprätthålls.

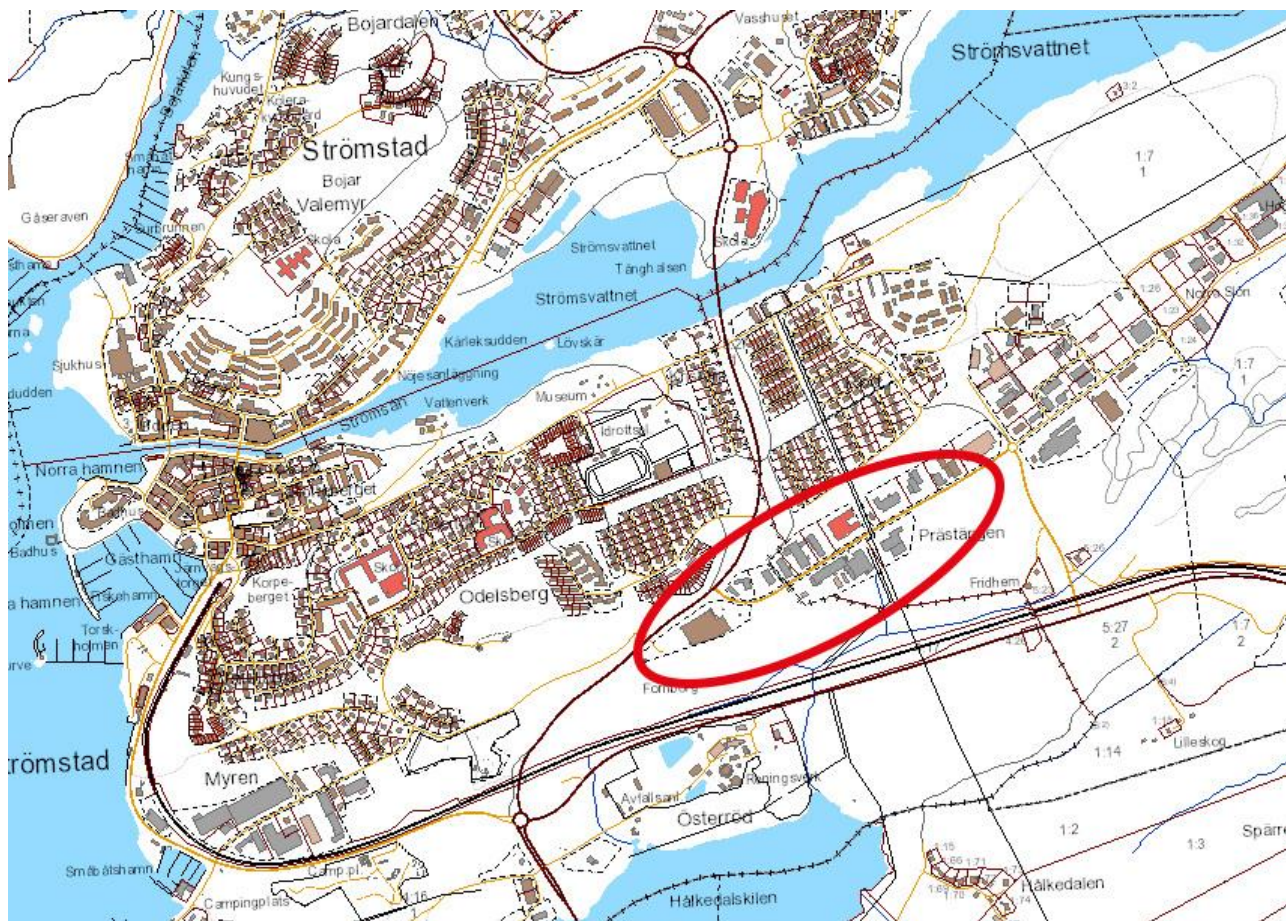
I planarbetet ingår även en handelsbyggnad på fastigheten Limmaren 2 med en betydligt nyare detaljplan. Byggnaden har uppförts med mer handelsyta än vad den gällande planen medger, och har därför också tagits med i planarbetet.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör en planbeskrivning. Efter samrådet har en samrådsredogörelse med svar på inkomna synpunkter tillkommit till planhandlingarna. 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.

Läge och areal

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Strömstads tätort. Det består av ett flertal handels- och industrifastigheter längs Prästängsvägen och har en areal på cirka 17 ha.



Markägare

Montören 3 och 6 ägs av Orvelin Fastigheter AB

Montören 9 och 10, Sliparen 4 samt Limmaren 2 ägs av Frykvalla Förvaltning AB

Montören 1 ägs av Wunder-Baums Fastighet AB

Montören 4 ägs av CROFAS Fastigheter AB

Montören 5 ägs av KAB Montören 5 AB

Plåtslagaren 2 ägs av Hanssons Fastigheter i Strömstad AB

Sliparen 3 ägs av Strömstad Sliparen 3 Kommanditbolag

Övrig mark är i kommunal ägo

2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, ingår västra Prästängen i det större området avsett för Strömstad-Skees tätortsutveckling. En av resurserna för den växande tätorten är omvandling av äldre industriområden, som till exempel Canning och Myren. Västra Prästängen nämns inte i översiktsplanen men är i nuläget inte ett lämpligt omvandlingsområde för tätare bebyggelse, främst på grund av det gränsar till övriga Prästängen med mycket genomgående transporter.

Tätortens största handelsutbyggnad är enligt översiktsplanen avsedd att ske längs E6:an med klara och pågående planer för Bastekärr, Brovallen och Triangeln. Detaljplanen för Triangeln har dock upphävts under 2015 på grund av komplicerad geoteknik och risk för översvämningar från Vättnadsån.

Prästängen ligger inte nära något av översiktsplanens utredningsområden för bostäder. Eftersom ambitionen i översiktsplanen är en omvandling av äldre industriområden, och västra Prästängen inte är utpekad som ett utvecklingsområde för tätare bebyggelse, bör det ligga i linje med översiktsplanen att anpassa området bättre till dagens förutsättningar för vissa typer av handel och verksamheter.

Gällande detaljplaner



Huvudsakliga gällande stads- och detaljplan i området

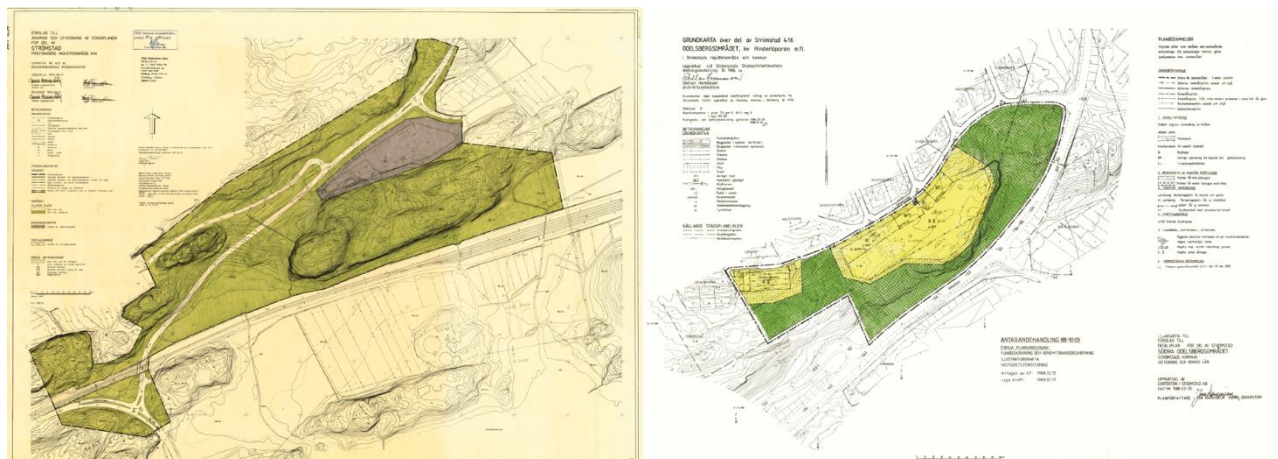
14-STR-52 (Stadsplan för privata fastigheter exkl. Limmaren 2)

Alla privata fastigheter inom planområdet förutom Limmaren 2 regleras av en stadsplan från 60-talet, Industriområde å Prästängen (Akt nr 14-STR-52, laga kraft 8 december 1966).

Stadsplanen medger endast industriverksamhet. Tolkningen av beteckningen har varierat under åren och har resulterat i att kommunen har beviljat bygglov för skrymmande handel i området.

1486-P111 (detaljplan för Limmaren 2)

Sedan 2010-10-21 gäller en ny detaljplan för fastigheten Limmaren 2 (Akt nr 1486-P111) som har legat till grund för uppförandet av handelscentret Ringen med ICA Kvantum och Jysk. Ringen har uppförts med mer yta handel än vad den gällande detaljplanen eller givet bygglov medger.



Gällande stads- och detaljplan för naturområdet invid Ringvägens norrsida.

14-STR-127 (naturområde norr om Ringvägen)

STR-127, stadsplan för Prästängens industriområde från 1975 har i praktiken förlorat mycket av sin betydelse eftersom all kvartersmark har ersatts av nyare detaljplaner. Stadsplanen finns nu kvar som en rest som enbart innehåller gatu- och parkmark. En mindre del av stadsplanen har inkluderats i planområdet för att säkerställa ett naturvärde på Ringvägens norrsida.

1486-P89/3 (naturområde norr om Ringvägen)

Detaljplanen för Kv. Hinderlöparen, P89/3 (laga kraft 17 januari 1989) gäller för bostadsområdet norr om det nu aktuella planområdet samt för kringliggande naturmark. En del av naturmarken har tagits med för att säkerställa befintliga naturvärden.

Planbesked

Ansökan om att skapa utrymme för handel i området samt anpassa planen till dagens förhållanden inkom 2013-04-30.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-05-23 § 152 med reservation att lämna positivt planbesked för den inkomna ansökan, men att avvakta arbetet med fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee. Nämnden beslutade 2014-08-28 att lyfta planen till gruppen pågående planer.

2016-10-10 inkom en begäran om ändring av planbesked från exploatören. I begäran framförde exploatören önskemål om att i planförslaget få pröva livsmedelshandel för hela Limmaren 2 samt handel, ej livsmedel för det övriga planområdet.

Ärendet behandlades av Miljö- och byggnämnden, som 2016-11-03 § 216 beslutade:

- Att inte pröva någon ytterligare livsmedelshandel än vad som medges för Limmaren 2 i gällande plan
- Att övriga fastigheter (med undantag för Montören 10 och kommunalägda fastigheter) ska prövas för handel med skrymmande varor och annan jämförlig handel som svårigen kan inrymmas i stadskärnan

- Att samtliga fastigheter (med undantag för Montören 10 och kommunalägda fastigheter) även ska prövas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, icke störande industri och kontor, där det lämpligen kan kombineras med ovanstående användningar.

Under 2017 förtydligades Boverkets riktlinjer för användningen verksamheter till att enbart medge handel med skrymmande varor. Miljö- och byggnämnden beslutade efter detta 2018-04-19 § 85 att fastigheterna i planområdet, exklusive Limmaren 2, Montören 10 och kommunalägd mark, ska prövas för handel exklusive livsmedel.

Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Kv Montören m fl, Västra Prästängen, **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att området redan är ianspråktaget för den typ av verksamhet som tillåts i föreslagen detaljplan. Området är bebyggt med industri- och handelslokaler. Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra ett bättre nyttjande av redan exploaterad mark och infrastruktur.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka befintlig nyckelbiotop eller utpekade höga naturvärden negativt. Inte heller bedöms den hindra att det utpekade området i kommunens naturvårdsplan lämnas ifred. Berörda delar inom planområdet är reglerat som Natur i detaljplanen.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte heller grönstrukturen i kommunen. Inga övriga höga natur- eller kulturvärden berörs. Enligt framtagna MIFO fas 1 bedöms fastigheterna inte vara förorenade i någon större omfattning. Eventuella föroreningar avhjälpas vid nyexploatering. Kommande bebyggelses påverkan på befintlig omgivande bebyggelse bedöms vara godtagbar.

Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

3. Planeringsförutsättningar

Bebyggelse



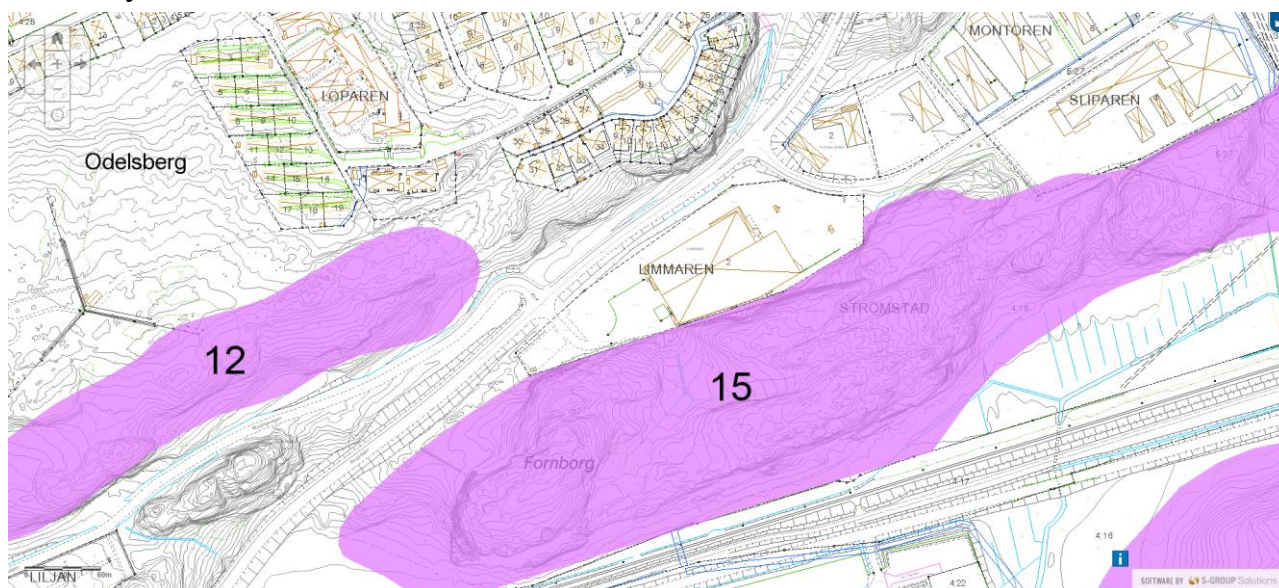
Planområdet (exklusive Limmaren 2) från korsningen Ringvägen/Prästängsvägen

Västra Prästängen är till större delen bebyggt med traditionella industrilokaler i enkelt utförande. Byggnaderna har i allmänhet fasad täckt av korrugerad plåt, ibland med inslag av tegel, och platta tak. Även om byggnaderna till största delen har sitt ursprung som industriverksamhet finns det idag nästan inga industrier kvar i området. De enda kvarvarande industrierna är en Wunder-Baumfabrik i västra delen av området och pumptillverkaren Scanrex i östra delen av området.

Resterade lokaler används numera som olika typer av handel och kontor, eller står tomma. Industrisektorn har minskat över lag i landet och att fylla de relativt små lokalerna i Prästängen med nya industrier har visat sig vara svårt. Bland verksamheterna som finns i området kan till exempel ett gym, en bilhandel, båtförsäljning, veterinär, bilprovning och kontor för eventbolag nämnas.

Handelsbyggnaden på Limmaren 2, som går under namnet Ringen, skiljer sig från resten av Prästängen i att det är en nyare byggnad avsedd för handel. De två stora hyresgästerna är för närvarande ICA Kvantum och Jysk bäddlager. Det finns också flera mindre lokaler i byggnaden som står tomma eftersom detaljplanen inte medger mer handelsyta än vad ICA-butiken upptar.

Naturmiljö

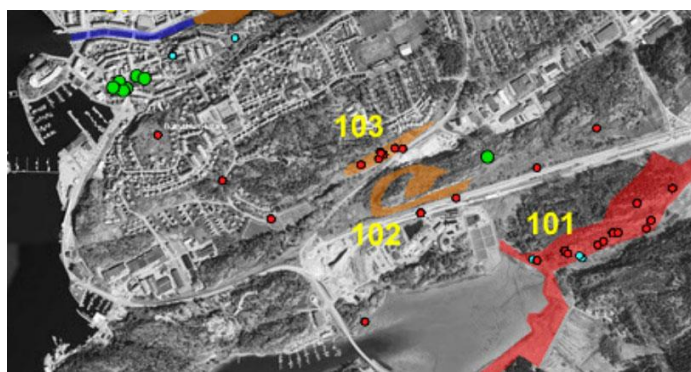


Karta som visar snäckskalbanken (nr 12) och ädellövskogen vid fornborgen (nr 15).

Planområdet ligger i en öst-västlig dalgång med berg på norra och södra sidorna. Naturmarken i området är brant och otillgänglig då i princip all plan mark exploaterats.

På berget söder om Limmaren 2 finns ädellövskog med ask, ek och lind som är klassat som nyckelbiotop (naturvärdesobjekt 15 i kommunens Naturvårdsplan). Växtligheten består i övrigt huvudsakligen av trivialt sammansatt lövskog med gran, tall, al och björk. Mot Drivnäsvägen finns det också mycket ek. Berget är också utpekad som en extra gynnsam miljö för sandödlor längs hela planområdets södra del. Naturen söder om fastigheterna längs Prästängsvägen bör enligt kommunens naturvårdsplan lämnas i fred.

Norr om Ringvägen, mitt emot Limmaren 2, finns resterna av en snäckskalbank (nr 12 i kommunens Naturvårdsplan). Där växer bland annat stenfrö och skogsvicker med gamla lindar som tak. Området är botaniskt värdefullt.



Utdrag ur naturvärdesinventering för norra kustområdet. Röda prickar markerar fynd av rödlistade arter.

Området norr om Ringvägen har även identifierats som ett naturvärde i kommunens naturinventering för norra kustområdet samt Strömstad Skee 2013-2014. Där pekas området ut som objekt nr 103, Myrängsvägen. Området består av torrbackar med intressant växtlighet och förekomst av sandödlor.

Geografiskt består området av en kraftig bergsbrant med ett flackt och solexponerat krön med gles vegetation som ansluter till ett flackare gräs- och skogsområde i väst (mot Snäckskalbanken). Bergskrönet är troligen den bästa habitatmiljön för sandödlor i området eftersom det får mycket sol under stora delar av året. Krönet är också en del av en sammanhängande naturmiljö tillsammans med snäckskalbanken, och höjdskillnaderna är sådana att kräldjuren har möjlighet att klättra upp på den utan större svårigheter.



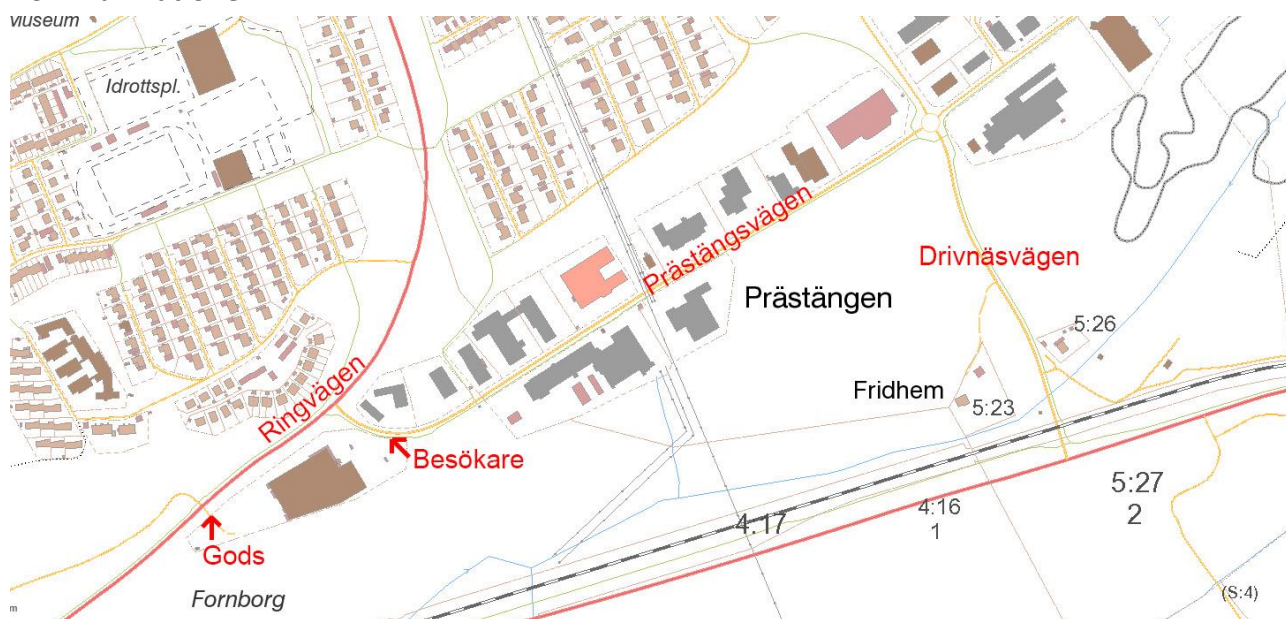
Foto från bergskrönet (objekt 103).

Vägrenen utmed Ringvägen har också pekats ut som en artrik vägkant av Trafikverket. Utpekandet är inte så specifikt att det går att säga om just den sträckan som berörs av planförslaget innehåller några intressanta arter, men informationen bör finnas med vid genomförandet av planförslaget.

Riksintressen

Planområdet omfattas liksom stora delar av Strömstads kommun av riksintresse för det rörliga friluftslivet och riksintresset obruten kust. För planområdet gäller dock inte de begränsningar av exploatering inom riksintresseområden enligt 4 kap MB (Miljöbalken) §§ 2-8 då undantag gäller för tätortens naturliga utveckling.

Kommunikationer



Karta över trafikstrukturen i området

Trafiken till området matas från två riktningar. I första hand är det anslutningen mot Ringvägen som är huvudinfarten till Prästängen. Den ligger nära livsmedelsbutiken, som är den mest trafikalstrande verksamheten i området, och är den kortaste vägen att köra från de flesta riktningar mot centralorten och södra kustområdet. Livsmedelsbutiken och de andra verksamheterna på Limmaren 2 har en separat godsinfart på västra delen av fastigheten för att minska trafikbelastningen på korsningen.

Prästängen nås även från Drivnäsvägen öster om planområdet. Den ansluter till Prästängsvägen via en cirkulationsplats och fungerar i första hand som in- och utfart för södergående trafik mot E6:an.

Oskyddade trafikanter kan ta sig fram i området, men med vissa svårigheter. Prästängens bebyggelsestruktur med stora industri- och handelsfastigheter gör avstånden stora. Det finns gång- och cykelvägar till målpunkter i och utanför Prästängen, men de har inte alltid de mest gena sträckningarna. Det finns inga övergångsställen över Ringvägen, vilket innebär att man som gående eller cyklist från norr om Ringvägen är hänvisad till en tunnel norr om Prästängen. Beroende på vart man kommer ifrån kan det bli en omväg på över en kilometer med stora höjdskillnader.

Kollektivtrafiken i Strömstad är av ett begränsat utbud stora delar av året. Det finns inga busslinjer som går via Prästängen reguljärt annat än skoltrafik och en tidig industritur. Under sommarmånaderna kör däremot gratis bussar runt staden via centrum och olika långtidsparkeringar, och dessa bussar stannar vid en hållplats utanför butikerna i Ringen.



Platsen där merparten av de oskyddade trafikanterna korsar Ringvägen, väster om korsningen vid Prästängsvägen. I bildens övre vänstra del skymtar en av de två busshållplatserna.

Geotekniska förutsättningar

Planområdet är omgärdat av berg. Den enda slänten (som inte utgörs av bergslänt) är vägslänten i den västra delen av området. Lera förekommer inom stora delar av detaljplaneområdet och jordlagren bedöms, under hårdgjorda ytor, i huvudsak utgöras av:

- Fast ytlager av sand, silt och torrskorpelera
- Lera
- Friktionsjord vilande på berg

Jordlagren under vägbanken bedöms utgöras av friktionsjord på berg. Lera bedöms inte finnas under vägbanken. En känslighetsanalys har dock utförts för det fall då lera antas finnas i ett tunt skick under väggroppen. Släntstabiliteten bedöms i detta scenario vara tillfredsställande.

Bergras och blocknedfall

En översiktlig bedömning av risken för bergras och blocknedfall har gjorts i den geotekniska utredningen. Bergen utgörs i huvudsak av sprickfria bergspartier utan risker för bergras. De mindre lösa stenar eller block som identifierades i undersökningen har rensats bort under hösten/vintern 2019.

Mark och miljö

I stadsplanen från 1966 beskrivs att Prästängens industriområde fick användas för industriändamål av en sådan beskaffenhet att närboende inte vållades olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Innan området etablerades som industriområde användes marken till ängs- och jordbruksmark.

Merparten av verksamheterna i området etablerades mellan 1973 och 1980. Fram till 1980 hade varje verksamhet behövt ha en egen uppvärmning i form av exempelvis en oljepanna, men detta år byggdes en värmecentral (olja) på Montören 10 som förser hela området med fjärrvärme.

Generellt bedöms fastigheterna vid den västra delen av Prästängsvägen, utifrån erhållet material, inte vara förorenade i större omfattning. Industriområdet är nytt och första byggnaden byggdes 1973. Då fanns miljöskyddslagen och även om miljöarbetet generellt inte var så prioriterat under 1970-talet så kom medvetenheten att öka. Efter att värmecentralen på Montören 10 byggts behövdes inte heller eldningsolja hanteras på varje enskild fastighet.

Fastigheterna inom planområdet (exklusive Limmaren 2, där markföroreningarna hanterades i samband med planarbetet 2012) har tilldelats riskklass 3, måttlig risk eller 4, liten risk. På fastigheten Sliparen 4 har det framkommit uppgifter om att ett spill skett av truckdiesel. Därutöver har även kreosotimpregnerade stolpar legat i ett upplag på fastigheten, vilket kan medföra att förorening av PAH förekommer.

En vidare undersökning i form av MIFO fas 2 genomfördes därefter för fastigheten. Vid analysen av proverna som togs vid denna undersökning framkom inga noterbara förhöjda värden och fastigheten bedömdes som lämplig för den pågående och planerade användningen utan några vidare åtgärder.

Om nybyggnation eller schaktning ska ske i framtiden kan provtagning krävas, oberoende av vilken riskklass fastigheten tilldelats. Detta för att kunna säkerställa hur överblivna schaktmassor ska hanteras. Restriktioner kan förekomma om massorna visar sig vara förorenade.

Teknisk försörjning

VA och dagvattenhantering

Planområdet är anslutet till det kommunala VA- och dagvattennätet. Eftersom i princip hela området redan är hårdgjort är möjligheterna till infiltration mycket små. Rening bör därför huvudsakligen uppnås antingen genom att kommunen ställer krav på kvalitén på vattnet man tar emot från enskilda fastigheter, eller genom åtgärder längre fram i dagvattennätet.

Dagvattnet avleds idag från området till ett dike i söder via en kulvert över Sliparen 4, och det är framför allt i detta dike det kan vara intressant att göra fördröjande och renande åtgärder. Recipienten för dagvattnet är Hålkedalskilen där kommunens reningsverk ligger.

El och fiber

El levereras av Ellevio, som har hand om elnätet i hela Strömstads kommun. Området är också anslutet till kommunens fibernät som levereras av StrömstaNet.

Ellevio äger bland annat en 40kV-ledning och två 10kV-ledningar som går parallellt i nord-sydlig riktning genom området. Söder om Prästängsvägen, över Sliparen 3 och 4, övergår de båda 10kV-ledningarna från luftledning till kabel i mark.

Ledningshavaren Ellevio har erhållit en ledningsrätt för luftledningen. Ledningsrätten är anpassad till planförslaget med utgångspunkten i en 20 meter bred ledningsgata på vardera sidan om 40kV-ledningen. Delar av ledningsrätten har justerats för att inte inkräkta på föreslagen bebyggelse och byggrätter med en ledningsgata på mellan 10 och 15 meter.

Uppvärmning

Flera av fastigheterna i området är anslutet till ett lokalt fjärrvärmeverk som finns på Montören 10. Fjärrvärmenätet sträcker sig från Limmaren 2 i väst till Montören 4 i öst. De enda fastigheterna i planområdet som inte är anslutna är Plåtslagaren 2 samt Montören 1 och 3>2.

Risker och störningar etc.

Trafikolyckor

Den nuvarande utformningen av korsningen Ringvägen/Prästängsvägen medför vissa mindre risker för trafikanter. Ringvägen är hastighetsbegränsad till 50 km/h vid korsningen, men kommunens trafikmätningar visar att cirka 70 % av trafiken överstiger denna skyltade hastighet. 15 % av trafiken kör så mycket som 13 km/h över hastighetsgränsen eller mer, och 5 % 20 km/h eller mer. En möjlig orsak till detta är att Ringvägen övergår till 70-väg strax väster om korsningen utan att den fysiska utformningen av vägen förändras.



Bild från korsningen mot Plåtslagaren 2

Den ökade hastigheten bidrar till att risken för trafikolyckor ökar. Det är särskilt oskyddade trafikanter, så som gående och cyklister, som utsätts för dessa risker eftersom de rör sig i en miljö som inte är anpassad efter deras behov. Det är i allmänhet svårt att leda iväg oskyddade trafikanter från en passage om alternativet innebär en lång omväg. Kommunens räddningstjänst känner inte till att någon ska ha blivit påkörd på platsen i modern tid, men anser att detta är den största återkommande risken i området.

En trafikolycka kan också innebära att fordonen lämnar vägbanan. I dessa fall bör de stoppas av ett dike, men vid Plåtstagaren 2 finns endast en brant slänt ner till den bebyggda fastigheten. Avåkande fordon kan därför enkelt nå både fastigheten och byggnaderna på den. Under de senaste tio åren har minst en trafikolycka inträffat där en personbil åkt ner för denna slänt. Det är också möjligt att fordon skulle kunna nå parkeringen på Limmaren 2, men att fordon skulle kunna nå den befintliga byggnaden förefaller osannolikt.

Farligt gods

Ringvägen är en transportled för farligt gods. Detta innebär ökade risker i de fall där trafikolyckor som involverar dessa transporter sker. I samband med det föregående planarbetet för Limmaren 2 togs en riskutredning fram av FB Engineering (2009-05-14). Den pekade främst på risken för olyckor med brandfarlig vätska som leder till poolbrand.



Markytan mellan Ringvägen och byggnaden på Limmaren 2

Analysen rekommenderade att:

- Vägkanten utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett avåkande fordon. Sidoområdet ska vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål så att risken för skada på tank minskas.
- Avståndet mellan parkeringsplatser och väg bör vara så stort som möjligt
- Fasad mot väg bör utföras i obrännbart material och fönster bör undvikas/minimeras för att säkerställa integritet på fasaden

Ovanstående rekommendationer har i stort följts upp vid byggnationen av Ringen på Limmaren 2. Byggnadens fasad mot Ringvägen har uppförts utan fönster, dörrar (undantaget en nödutgång) eller portar mot Ringvägen i obrännbart material. Vägkanten närmast Ringvägen består av ett gräsbevuxet dike, och de närmaste parkeringsplatserna ligger cirka 8-9 meter från vägbanan.

Risken analysen berörde inte Plåtslagaren 2. Eftersom avåkande fordon riskerar att träffa befintliga byggnader på fastigheten – den närmaste är placerad 15 meter från vägbanan, men i nedförsbacke utan dike – finns en betydande riskfaktor. På grund av de stora höjdskillnaderna är det inte möjligt att anlägga ett dike för att hindra avåkande fordon. Kommunens räddningstjänst anser att ett räcke bör sättas upp i släntens överkant mot vägbanan. Detta bedöms som det rimligaste alternativet för att höja trafiksäkerheten då Plåtslagaren 2 redan är bebyggd och i bruk.

Risk från verksamheter

Även om den gällande planen medger industri utan begränsning är verksamheterna i området av begränsad omfattning med liten risk. Verksamheterna i området sysslar huvudsakligen med fordonsservice, montering, packning och doftimpregnering i mindre skala. Närheten till bostadsområdet på Röd gör det också mycket osannolikt att tillstånd för miljöfarlig verksamhet kan meddelas enligt miljöbalken.

Den största risken i området från verksamheterna är snarare förknippat med konsekvenserna av brand. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att den enkla typ av före detta industrilokaler som området består av är svåra att rädda vid brand. Ofta förvaras också mycket blandat brännbart material i byggnaderna, som till exempel husvagnar och båtar. I denna typ av byggnader är det dock ovanligt att människor uppehåller sig under längre tid, och avstånden till byggnader på grannfastigheter är i allmänhet stort.

Som tidigare har nämnts finns det en värmecentral på fastigheten Montören 10. Pannorna i värmecentralen eldades ursprungligen med olja men numera med pellets. En oljepanna finns kvar som reserv- och spetskraft. Den bedömda årliga tillförseln av bränsle är cirka 50 kubikmeter olja och cirka 600 kubikmeter pellets. Oljetanken står inomhus i betonginvallning.

4. Planförslag

Reglering av Västra Prästängen



Blåmarkerade fastigheter berörs av nedanstående ändring (från industri till verksamheter och kontor).

Den mest omfattande förändringen i förslaget berör de fastigheter som ingår i den gamla stadsplanen för industri utmed Prästängsvägen. Här återfinns redan idag handel med exempelvis bilar och båtar, vilket är lämpligt sett till Prästängens externa läge med stora fastigheter och goda transportmöjligheter.

Trenden att före detta industriområden omvandlas till en bredare verksamhetsmix, inklusive handel, är vanlig i runt om i landet. Kommunen vill ge bättre legala ramar till denna omvandling i västra Prästängen med nya, bredare och mer aktuella planbestämmelser som även gör det möjligt att bedriva handel. Kommunen vill däremot inte etablera ett nytt externhandelsområde som konkurrerar med stadskärnan och andra handelscentra i staden. Den handel som medges i planområdet bör därför vara av begränsad omfattning.

Området är också lämpligt för den lättare tillverkning och fordonsservice som också finns. Närheten till bostäder gör det däremot olämpligt att etablera nya eller låta befintliga industrier kraftigt ändra karaktär så risken för störningar ökar. Kontors-, logistik- och serviceverksamhet som inte är avsevärt besöks- eller trafikalande är också lämpligt i området.

Utifrån ovanstående motivering och målsättning föreslås samtliga fastigheter utmed Prästängsvägen (exklusive Limmaren 2 och Montören 10) regleras med beteckningarna **H₁C₁Z** (Handel, ej livsmedel, Restaurang, kontor, gym- och lekanläggningar, Verksamheter).

Handel, ej livsmedel (H₁)

Användningen **Detaljhandel (H)** medger enligt Boverkets allmänna råd alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner.

Bestämmelsen har i den aktuella detaljplanen begränsats till att inte medge livsmedelshandel. Strömstads kommun har i bland annat handelsutredningen för utökad handelsyta i Nordby-Svinesund, kunnat konstatera att kommunen har i särklass Sveriges största handelsindex för livsmedel. Indexet på 1406 innebär att kommunen har ett utbud som motsvarar 14 gånger invånarantalet. Den livsmedelshandel som sker i Nordby-Svinesund bedöms inte få en stor påverkan på tätortens handelsutveckling, men att medge ytterligare livsmedelshandel i själva tätorten bedöms i detta sammanhang inte som lämpligt.

Med grund i detta föreslås handeln i området begränsas så att livsmedelshandel inte är tillåtet för fastigheterna utmed Prästängsvägen. Detta är samma reglering som medges för detaljplanerna öster om planområdet mot resterande Prästängen och Erlandseröd. Avsikten med regleringen är att fastigheterna i området ska kunna utnyttjas likt dessa övriga fastigheter med blandade verksamheter, men beteckningen medger även en typ av sällanköpshandel som inte finns där i nuläget (kläder, kosmetika, skor och dylikt).

Regleringen av handeln innebär också att den förväntade trafikstringen från planområdet begränsas. Trafiknätet i Strömstad tätort har ett begränsat utrymme för trafikökning som behöver fördelas på kommunens olika exploateringsprojekt. Att tillåta livsmedelshandel i Prästängen skulle innebära att andra utbyggnadsprojekt omöjliggörs, vilket också motiverar begränsningen.

Fastigheten Limmaren 2, där det redan finns en etablerad livsmedelsbutik, behandlas under ett eget avsnitt nedanför.

Restaurang, kontor, gym och lek- anläggningar (C₁)

Användningen **Centrum** från Boverkets allmänna råd har tagits med i planförslaget, men har preciserats till att endast medge ett urval av kompletterade verksamheter som ofta förekommer i den typ av blandade verksamhetsområden som Prästängen utgör. I preciseringen medges restaurang, kontor och gym- och lekanläggningar. Med gym- och lekanläggningar avses anläggningar för idrott och lek som inte drar publik utöver föräldrar/övervakare (jämfört med exempelvis en sporthall med läktare, som inte medges i användningen).

De andra användningarna som medges inom Centrumbeteckningen och som bedömts som lämpliga för planområdet har fångats upp i användningarna Detaljhandel och Verksamheter.

Verksamheter (Z)

Användningen **Verksamheter (Z)** är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. 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.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

De två industrierna som finns inom planområdet bedöms också medges i användningen. Industrierna består av tillverkning av doftgranar och av högtryckspumpar. Dessa industrier är vare sig tillstånds- eller anmälningspliktiga och bedöms inte medföra någon större påverkan för omgivningen.

Övriga verksamheter i området

Värmecentralen i området har reglerats som en teknisk anläggning och kontor (beteckning EK) och föreslås inte få någon förändrad funktion. Kontorsbestämmelsen har införts för att medge de befintliga kontor som inte är direkt kopplade till uppvärmningen.

Reglering av Limmaren 2

Detaljplanen för Limmaren 2 är relativt ny och bestämmelserna i den har så långt som möjligt arbetats in i det här planförslaget. Den största förändringen är att ytan som enbart tillät Verksamheter (J) i den gällande planen nu ändras till att även tillåta detaljhandel, dock ej livsmedel i större omfattning än vad gällande detaljplan medger.

Planförslaget innebär däremot en förenkling av hur ytorna där handel med livsmedel är tillåtet eller inte ska räknas. Fastigheten har reglerats med en största tillåtna byggnadsarea för handel, och med en största tillåtna bruttoarea för livsmedelshandel. Byggnadens gemensamma kommunikationsytor, kundtoaletter, tekniska utrymnen (t.ex. fläktrum), parkeringsgarage och dylikt ska inte medräknas i denna bruttoarea. Däremot ingår alla ytor som hör till butiken, så som dess personalutrymnen, lager, förbutik och dylikt.

En enskild butik kan förenklat sägas vara den yta inom vilken kunden kan röra sig med en vara utan att betala för den.

Utöver detaljhandel medges även en precisering av användningen Centrum. I samrådet fångades denna precisering upp i beteckningarna Verksamheter och Kontor. I den preciserade användningen medges kontor, apotek och restaurang.

Gatunät och trafik

Även om fastigheterna i västra Prästängen redan delvis används för handel innebär planändringen att en större omvandling blir möjlig i området. Befintliga verksamheter, vare sig de bedriver handel idag eller inte, kan ersättas med mer trafikalstrande etableringar. Två trafikutredningar har tagits fram för att beskriva och hantera konsekvenserna av detta.

Kapacitetsanalys

Avsikten med kapacitetsanalysen (Ramböll, daterad 2016-09-29) är att analysera vilken effekt trafiken i planområdet innebär för tätorten som helhet. I analysen, som bygger på en trafikmodell för hela Strömstad tätort, har hänsyn tagits till andra planerade exploateringar i Strömstad. Hänsyn har också tagits till ökningar kommunen har svårt att styra över, till exempel från privatägda fastigheter utanför planområdet i Prästängen som redan är planlagda men inte bebyggda.



Beräknad timtrafik i korsningen Ringvägen/Prästängsvägen år 2035 med den föreslagna exploateringen

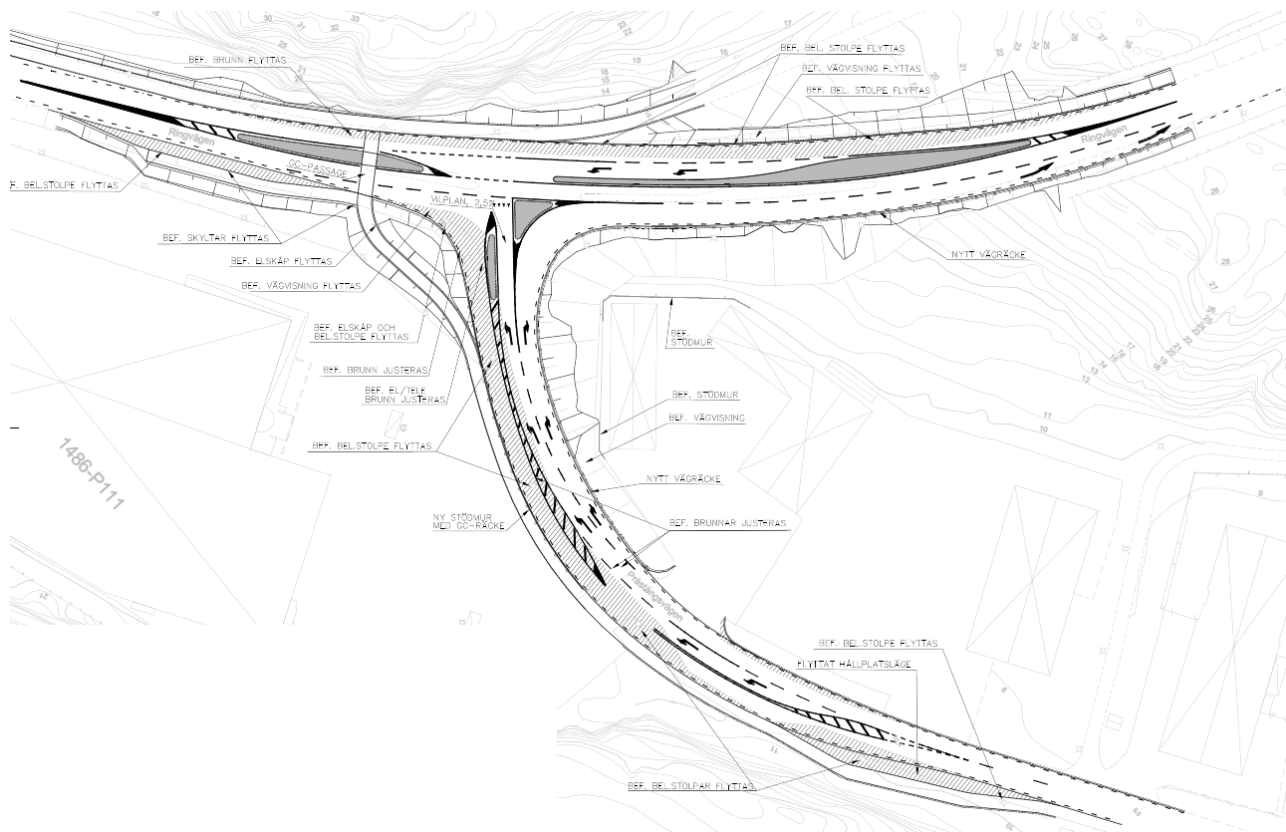
Kapacitetsanalysen utgår från en trafikallsträng om 500 fordon per 1000 m² bruttoarea (BTA) för livsmedelshandel i Limmaren 2, 350 fordon per 1000 m² BTA för övrig handel i Limmaren 2 och 200 fordon per 1000 m² BTA för övriga fastigheter i planområdet. Analysen visar att anslutningen mot Ringvägen inte klarar av en större trafikökning i västra Prästängen i sin nuvarande utformning.

Eftersom en cirkulation i anslutningen visat sig vara kostsam och komplicerad (se sammanfattningen av den andra utredningen nedan) har kommunen begränsat den föreslagna exploateringsgraden till 40 % per fastighetsarea. Begränsningen innebär att det inte är nödvändigt att bygga en cirkulation i anslutningen även om alla fastigheter utnyttjar sin byggrätt fullt ut.

Den föreslagna exploateringsgraden innebär däremot att ett extra körfält för högersvängande trafik måste byggas i anslutningen Ringvägen/Prästängsvägen. Det högersvängande körfältet innebär att trafik som ska lämna Prästängen och svänga höger ut på Ringvägen inte behöver vänta på trafik som ska svänga vänster ut på Ringvägen. Analysen visar att kapacitetsnivåerna blir tillfredsställande med denna lösning, och att det är den nyss nämnda vänstersvängande trafiken där köbildning riskerar att uppstå.

Trafikutredning för korsning Ringvägen/Prästängsvägen

Trafikutredningen för korsningen vid Ringvägen/Prästängsvägen (ÅF, daterad 2018-03-01) är huvudsakligen en vidareutveckling av ovanstående analys i en lättare form av förprojektering. Utredningen tar hänsyn till de fysiska begränsningarna på platsen och föreslår även åtgärder som förbättrar trafikflödet och säkerheten. Utredningen innehåller också en kostnadsbedömning av åtgärderna.



Skiss över föreslagna trafiklösningar med högersvängfält för Prästängsvägen och accelerationsfält för Ringvägen

Prästängsvägen

De största förändringarna föreslås ske på Prästängsvägen, som breddas mot Limmaren 2 för att skapa utrymme för högerkörfält och mjukare svängradie i kurvorna. Breddningen är över lag okomplicerad då marken ligger i ungefär samma höjd som vägen.

En justering av Prästängsvägen i höjdläge föreslås så att ett vilplan på 2,5 % skapas i anslutningen mot Ringvägen. Höjningen som krävs för att skapa vilplanet innebär att en mindre stödmur behövs för en kortare sträcka mot Limmaren 2.

Prästängsvägen kommer även att breddas vid Limmaren 2:s utfart så att fordon kan mötas med större marginal (och så att lastbilar kan mötas över huvud taget). Vid infarten till fastigheten skapas också ett vänstersvängfält för den trafik som kommer från Drivnäsrondellen i öst. Detta innebär att trafik som ska in till Limmaren 2 inte hindrar trafik som ska vidare ut på Ringvägen.

Ringvägen

Ringvägen berörs endast av mindre förändringar. Den största föreslagna förändringen är accelerationsfältet i norrgående riktning som sitter ihop med högersvängfältet. Accelerationsfältet innebär att lastbilar och personbilar kan accelerera i uppforsbacken utan att hindra trafikflödet på Ringvägen. Breddningen av Ringvägen för att skapa utrymme för accelerationsfältet föreslås huvudsakligen ske på vägens norrsida, eftersom det redan finns branta slänter på vägens sydsida.

Vänstersvingfältet på Ringvägen (för trafik som ska in på Prästängsvägen) föreslås förlängas norrut så att det uppfyller kraven enligt VGU. Passagen för oskyddade trafikanter föreslås också bli iordningställd och skyltad. Ett räcke föreslås mot Plåtslagaren 2 för att hindra att fordon når fastigheten vid olyckor.

Sammantaget innebär ovanstående förändringar att de två busshållplatserna vid korsningen behöver flyttas. Ett nytt läge med bussfickor har föreslagits något väster om korsningen. Gång- och cykelvägen på Ringvägens sydsida har också förlängts för att skapa en koppling till GC-nätet i Prästängen.

Infart till Limmaren 2

Idag uppstår köbildningar emellanåt längs Prästängsvägen då besökare ska svänga höger in på parkeringen som hör till Limmaren 2. Utformningen av parkeringslösningen på fastigheten är en bidragande orsak till att köbildning uppstår eftersom många flöden korsar varandra. Över lag saknas också refuger för att styra trafiken i bestämda riktningar.

Trafikflödet på Limmaren 2 behöver ses över. Detta är svårt att reglera i en detaljplan eftersom det sker helt och hållet på kvartersmark. I samband med att trafikutredningen för området tagits fram har dock utformningen sett över som en del av helhetsperspektivet. Eftersom parkeringslösningen behöver ändras när marken tas i anspråk vid planens genomförande är det fördelaktigt att det redan i detta skede finns ett konkret förslag på hur det interna flödet på fastigheten kan förbättras.



Skiss på möjlig utformning av parkering för Limmaren 2 efter planförslaget genomförande.

Parkering

Parkering ska lösas inom fastigheterna. Strömstads kommuns parkeringsnorm gäller för planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området stärks genom att passagen för oskyddade trafikanter över Ringvägen förbättras. Möjligheten för busstrafik att stanna i området upprätthålls och förstärks genom flytten av hållplatserna och förbättringen av dem med bussfickor.

Natur, artskydd

Endast mindre ytor natur är föreslagna att tas i anspråk. De två övergripande dokumenterade naturvärdena som finns i området (snäckskalbanken och ädellövskogen) berörs inte av planförslaget. Torrbacken vid Myrängsvägen (objekt 103) berörs genom att Ringvägen föreslås breddas i den riktningen.

Breddningen gör påverkan på vägrenen och naturmiljön närmast bergsfoten. Som närmast kommer breddningen någon decimeter från bergsfoten. Vid breddningen bör man ta hänsyn till kräldjurens möjlighet att passera även vid bergsfoten genom att lämna en flack naturremsa mellan den och cykelvägen.



Området där busshållplatsen på norrsidan av Ringvägen föreslås anläggas

Flytten av busshållplatsen på Ringvägens norrsida gör intrång i naturvärdet. Den föreslagna hållplatsen har placerats med några meters marginal mot naturvärdets brynmiljö.

För att minska risken för påverkan på den befintliga naturmiljön har användningsområdet för vägen anpassats till den föreslagna nybyggnationen. Området utanför den planerade breddningen har också säkerställts som naturområde. Vid byggnationen av den nya vägen bör man också undersöka möjligheterna att anlägga de nya vägslänterna på ett sätt som uppmuntrar värdefulla växtarter till att återetablera sig i området, och eventuellt överväga om det är möjligt att plantera in några sådana arter.

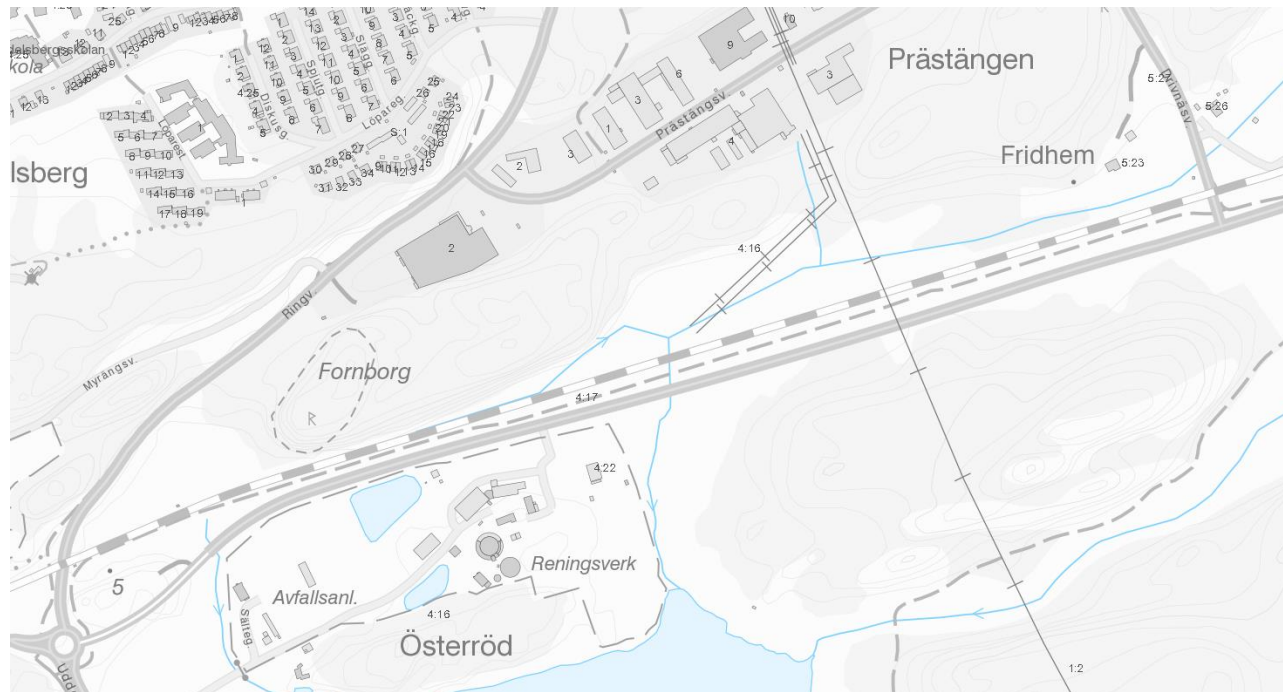
Teknisk försörjning

VA och dagvattenhantering

De befintliga VA- och dagvattenledningarna samt pumpstationer har i största möjligaste mån säkerställts med u-områden där de går på privata fastigheter. Det enda undantaget är dagvattenledningen som går över Sliparen 4 till recipienten, där ledningen idag går diagonalt över fastigheten under en befintlig huskropp. I planförslaget har en ny sträckning för ledningen föreslagits närmare fastighetsgränsen mot Sliparen 3.

Vid ombyggnationen av vägen bör dagvattenuppsamlingen ordnas på ett sådant sätt att vatten inte tränger in på de enskilda fastigheterna, vilket sker idag för Plåtslagaren 2. Dagvattnet från vägen bör istället samlas upp i egna brunnar och/eller diken. Öppna diken kan med fördel användas där det finns utrymme för att skapa naturlig fördröjning och rening.

Söder om Sliparen 4 övergår det kommunala dagvattennätet till öppna dikessystem. Diket mynnar ut i direkt anslutning till kommunens reningsverk på Österröd. Med tanke på detta kan det finnas goda möjligheter att anlägga öppna, naturliga reningslösningar i anslutning till reningsverket.



Karta som visar öppna diken med blå linjer med pilar som visar flödesriktningarna.

Elnät

Markledningen över Sliparen 3 och 4 har säkerställts med ett u-område. Luftledningen över Sliparen 3 och 4 har säkerställts med en administrativ rättighet 5 meter från de yttersta faslinorna på vardera sida

enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Även för parkering gäller ett minsta avstånd på 5 meter från närmaste faslina. Inom detta område är det inte tillåtet att uppföra byggnader, parkering eller upplag.

Enligt Elsäkerhetsverket ska parkeringar normalt förläggas minst fem meter horisontellt från en högspänningsledning. Parkeringar har dock redan anlagts inom både Sliparen 3 och 4 under luftledningen. Dessa parkeringsplatser medges inte i planförslaget, men eftersom de är lagligen etablerade saknar kommunen effektiva verktyg för att tvinga bort dem.

Risker och störningar

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att fler människor vistas i Prästängen. Dessa människor kommer dock att vara i vaket skick och förutsätts kunna undsätta sig själva vid nödsituationer. Byggnaderna i området ska utformas så att de kan utrymmas utan räddningstjänstens medverkan.

För att minimera riskerna för olyckor som berör Plåtslagaren 2 föreslås ett räcke bli placerat i släntens överkant mot Ringvägen och Prästängsvägen. Detta följer Trafikverkets krav enligt VGU för en trafiksäker utformning.

De nya tillåtna användningarna bör inte medföra några ökade risker för störningar för boende. De närmaste bostäderna ligger cirka 45-50 meter bort men är avskilda av vegetation och/eller stora höjdskillnader. Eftersom planförslaget inte medger industri utöver den tillverkning som inryms i Z-bestämmelsen bör risken för störningar snarast minska. Förslaget leder till ökad trafik, men denna leds inte förbi några bostäder.

5. Konsekvensbeskrivning

Hållbar utveckling

Planförslaget kan innebära hållbar utveckling genom att nya arbetstillfällen skapas. Det är också positivt att exploaterad mark som står övergiven kan nyttjas för ett annat ändamål, snarare än att oexploaterad mark tas i anspråk. Planförslaget innebär också att tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter och kollektivtrafiken stärks, vilket kan innebära att färre väljer bilen för att ta sig till området.

Samtidigt är området med sin grundläggande utformning svårt att tillgängliggöra för de som inte har bil. Bilen kommer troligen att vara det dominerande transportvalet för att ta sig till området även i framtiden. Som en fördel kan här nämnas områdets läge i Strömstad jämfört med de mer avlägsna etableringarna i exempelvis Bastekärr – bilresorna till Prästängen blir därmed kortare för stadsborna.

En möjlig negativ konsekvens är om handeln i området får en sådan karaktär att den konkurrerar ut handeln i stadskärnan. Det skulle innebära boende i stadskärnan får ett större behov att ha bil än de har idag och att persontransporter med bil ökar. En minskning av handeln i stadskärnan kan också få en negativ påverkan på den sociala miljön där, och på turistsektorn för dem som vill besöka Strömstad tätort.

Miljömål

Frisk luft

Kan påverkas negativt i och med att detaljplanen troligen resulterar i ökade transporter och besök med bil.

Giftfri miljö

Stärks något då risken för föroreningar undersökts i planprocessen. Eventuella föroreningar avhjälps vid nyexploatering.

Ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag

Bör vara opåverkad av planförslaget i och med att ingen oexploaterad mark föreslås tas i anspråk. Det blir inte heller tillåtet att hårdgöra mer mark än vad som är tillåtet enligt gällande stads- och detaljplan.

God bebyggd miljö

Kan påverkas positivt i och med att ett område med delvis slitna och tomma lokaler kan nyttjas effektivare. Miljömålet kan också påverkas negativt om planförslaget innebär en negativ konsekvens på stadskärnan, så som beskrivs ovan under rubriken hållbar utveckling.

Säker strålmiljö

Enligt miljömålet ska människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning. I området ger 40kV-ledningen upphov till elektromagnetisk strålning upp till 1,1 mikrotessa närmast ledningen, 0,6 mT 5 meter ifrån och 0,3 mT 10 meter ifrån. Det finns inga gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning utan rekommendationen är att den fysiska miljön om möjligt ska planeras så att risken för påverkan minimeras. Eftersom både luftledningen och verksamheten är befintliga är det i praktiken svårt att göra åtgärder i detta fall, och eventuella risker bedöms som acceptabla.

Miljö kvalitetsnormer

MKN för luft

Miljö kvalitetsnormer för luft kan påverkas negativt av de ökade transporter som detaljplanerna troligen medför. Påverkan på normerna bör dock vara reducerade i och med att området som exploateras ligger relativt centralt i tätorten.

MKN för vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten bör, liksom miljömålen för övergödning samt levande sjöar och vattendrag, vara opåverkade av planförslaget då planen inte medför någon förändrad markanvändning i praktiken.

Recipient för planområdets dagvatten är vattenförekomsten Strömstadsfjorden, som har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Mars 2017
Granskning	Maj 2018
Antagande	Första kvartalet 2020

Genomförandetid

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och som mest femton år.

Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. 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.

Genomförandetiden för detaljplanen är femton 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 är huvudman för de allmänna platserna i planområdet.

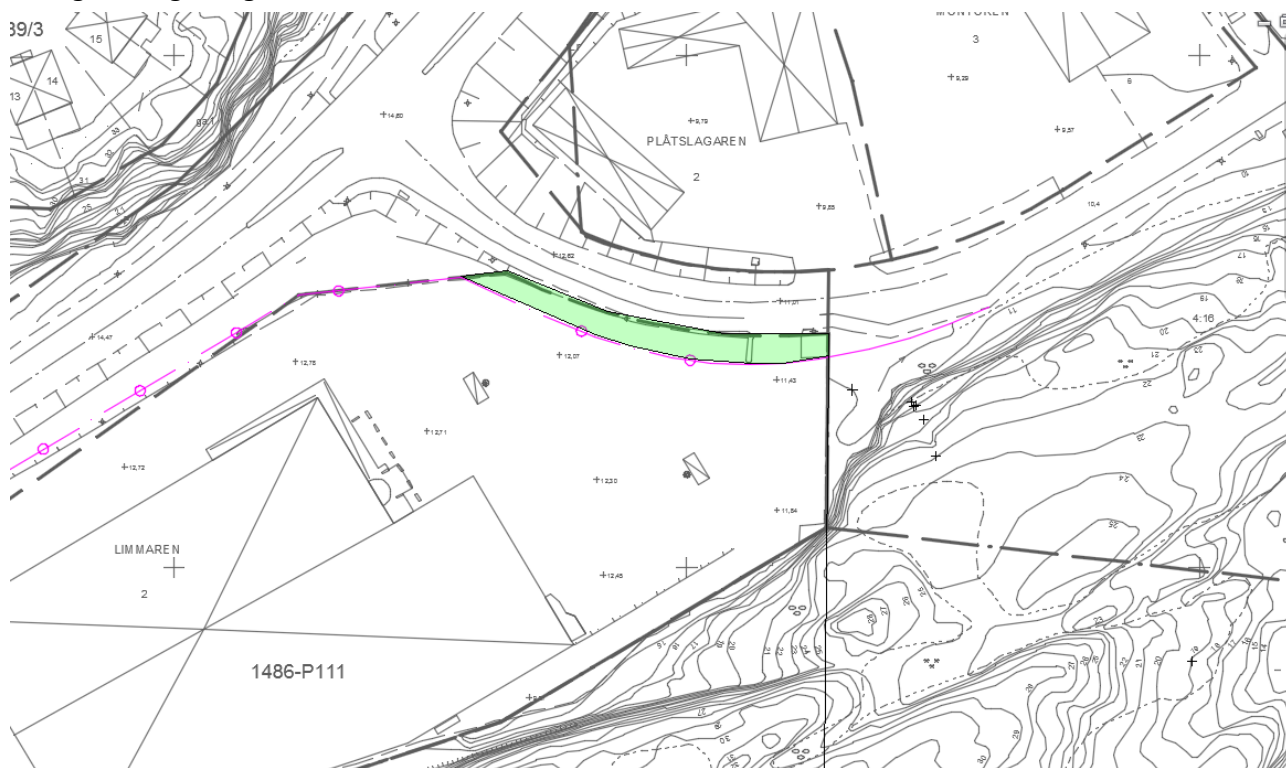
Ansvarsfördelning

Kommunen ska ordna, upplåta och underhålla de allmänna platser som kommunen är huvudman för. Om staten är väghållare enligt väglagen för en allmän plats som kommunen är huvudman för, gäller motsvarande skyldigheter i stället för staten - i detta fall för Ringvägen, som är en statlig väg.

Eftersom Ringvägen är en statlig väg med en dygnstrafik på mer än 2000 fordon per dygn ska Trafikverket ansvara för genomförandet av den föreslagna ombyggnationen. Det är fördelaktigt om entreprenaden för hela ombyggnationen (även delen som berör Prästängsvägen) kan samordnas hos Trafikverket så att dubbelarbete undviks.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

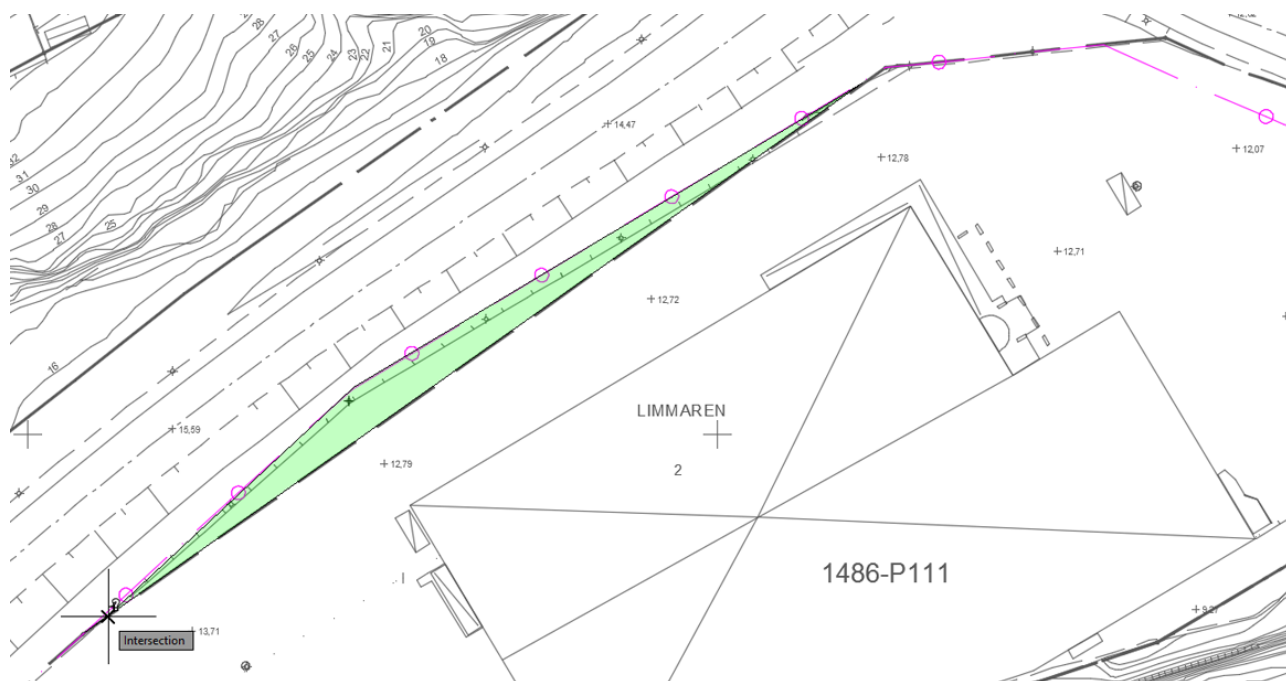


Skiss som visar mark som föreslås överföras från Limmaren 2 till kommunal ägo

Ett genomförande av detaljplanen medför ingrepp och förändringar i fastigheten Limmaren 2 för att kunna genomföra den föreslagna trafiklösningen. I och med att kommunen är huvudman inom planområdet har kommunen både en rätt och en skyldighet att lösa in delen av Limmaren 2 som föreslås bli allmän plats på sin eller den berörda fastighetsägarens begäran. Marken som föreslås överföras består av cirka 370 kvm i kanten av fastigheten som idag utgör parkering.

Ett cirka 450 kvm stort område mellan Limmaren 2 och Ringvägen föreslås också överföras från den kommunala fastigheten Strömstad 4:16 till Limmaren 2. Inom detta område finns redan parkering etablerad och detaljplanen har anpassats till dessa befintliga förhållanden.

Som det går att utläsa av fastighetskonsekvensbeskrivningen nedan utbreder sig flera privatägda fastigheter över allmän platsmark. Den kommunala fastigheten Strömstad 5:27 består också delvis av kvartersmark. I planförslaget föreslås denna mark omregleras så att de privata fastigheterna består av kvartersmark och de kommunala av allmän platsmark. Eftersom fastigheterna redan har den aktuella marken i sin ägo kommer det inte att bli aktuellt med några fastighetsregleringar i denna fråga. En redovisning av marken som ändras från/till allmän platsmark eller kvartersmark finns efter fastighetskonsekvensbeskrivningen.



Skiss som visar mark som föreslås överföras från kommunal ägo till Limmaren 2

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Konsekvens
Limmaren 2	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från HJK - ”Handel, verksamheter, kontor” till HC2 – ”Handel, restaurang, kontor, apotek”. • Tillåten användning för del av fastigheten (se kartskiss på föregående sida) ändras HJK - ”Handel, verksamheter, kontor” till allmän plats, Gata. • Område för nätstation utgår och får samma reglering som ovanstående (HC2) • Största tillåtna utnyttjandegrad för handelsändamål ökas från 3 250 m² bruttoarea till 6 500 m² byggnadsarea • Största tillåtna utnyttjandegrad för livsmedelshandel begränsas till 3 250 m² bruttoarea • Minskning av andel mark där byggnader inte får uppföras • Mindre justering av de sträckor där utfartsförbud föreskrivs • Planbestämmelse om radonsäkert utförande utgår • Planbestämmelse om att personbilstrafik enbart ska använda den östra utfarten utgår

	<ul style="list-style-type: none"> • Planbestämmelse om byggnadens fasadutformning avseende riskhantering specificeras • Administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän att risken för bergras undersökts utgår
Plåtslagaren 2	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” och J – ”Verksamheter” till H1C1Z – ”Detaljhandel utom livsmedel, Restaurang, Kontor, Gym- och lekanläggningar, Verksamheter” • Planbestämmelse om byggnadens fasadutformning avseende riskhantering införs • Minskning av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean
Montören 1 Montören 3 Montören 6 Montören 9	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” till H1C1Z – ”Detaljhandel utom livsmedel, Restaurang, Kontor, Gym- och lekanläggningar, Verksamheter” • Mindre justering av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean • Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar införs vid befintliga ledningar
Montören 4	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” till ZK – ”Verksamheter, Kontor” • Mindre justering av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean
Montören 5	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” till H1C1Z – ”Detaljhandel utom livsmedel, Restaurang, Kontor, Gym- och lekanläggningar, Verksamheter” • Ökning av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean

	<ul style="list-style-type: none"> • Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar införs vid befintliga ledningar
Sliparen 3	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” till H₁C₁Z – ”Detaljhandel utom livsmedel, Restaurang, Kontor, Gym- och lekanläggningar, Verksamheter” • Tillåten användning för en mindre del av fastigheten ändras från allmän plats, ”Park eller plantering”, till ZK – ”Verksamheter, Kontor” • Minskning av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean • Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och luftledningar införs vid befintliga el- och kraftledningar • Bestämmelse om att parkering inte får anordnas på del av fastigheten införs
Sliparen 4	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” till H₁C₁Z – ”Detaljhandel utom livsmedel, Restaurang, Kontor, Gym- och lekanläggningar, Verksamheter” • Tillåten användning för en mindre del av fastigheten ändras från allmän plats, ”Park eller plantering”, till H₁C₁Z – ”Detaljhandel utom livsmedel, Restaurang, Kontor, Gym- och lekanläggningar, Verksamheter” • Minskning av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean • Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar införs vid befintlig elledning och nytt föreslaget läge för dagvattenledning
Montören 10	<ul style="list-style-type: none"> • Tillåten användning ändras från J – ”Område för industriändamål” till EK – ”Teknisk anläggning, Kontor” • Ökning av andel mark där byggnader inte får uppföras • Största tillåtna utnyttjandegrad i byggnadsarea begränsas till 40 % av fastighetsarean

	<ul style="list-style-type: none"> • Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar införs vid befintlig ledning
Strömstad 4:16	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen ”Huvudgata” i fastighetsgräns mot Limmaren 2 ersätts med användningen HC2 - ”Handel, Restaurang, Kontor, Apotek” • Användningen ”Park eller plantering” ersätts med användningen E – ”Teknisk anläggning” vid befintliga transformator- och pumpstationer • Mindre justeringar av gränserna mellan Gata och Natur
Strömstad 5:27	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen J – ”Område för industriändamål” ersätts med användningen E – ”Teknisk anläggning” vid befintlig transformatorstation • Användningen J – ”Område för industriändamål” ersätts med användningen ”Natur” för del av fastigheten

Ekonomiska konsekvenser vid fastighetsreglering

En överenskommelse om ekonomisk ersättning för fastighetsregleringen förväntas träffas mellan Strömstads kommun och ägaren av Limmaren 2 innan detaljplanens antagande. Om en överenskommelse inte träffas kan någon av de båda parterna initiera en tvångsmässig fastighetsreglering. Den ekonomiska ersättningen för fastighetsregleringen bestäms i det fallet av Lantmäteriet.

Kvartersmark som ändras till allmän platsmark

Område A



Kartbilden till vänster (område A) visar den del av Strömstad 5:27 mellan Montören 9 och 5 som är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan.

Denna mark föreslås nu bli reglerad som allmän platsmark, natur. Stora delar av marken är svårutnyttjad på grund av luftledningen som korsar området.

Allmän platsmark som ändras till kvartersmark

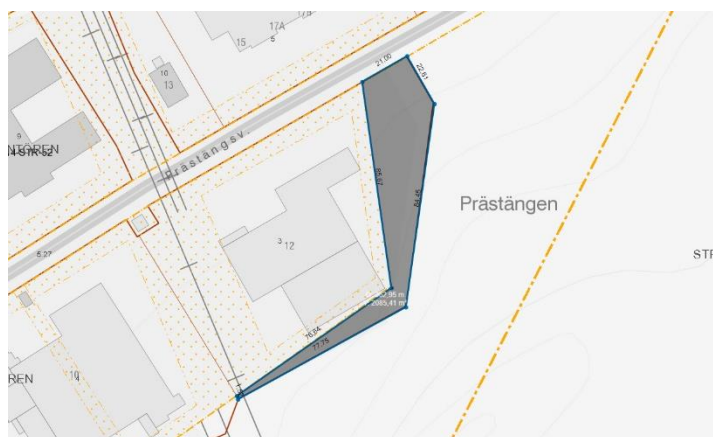
Område B



Kartbilden till vänster (område B) visar de två delar av Strömstad 4:16 som är planlagda som allmän platsmark i gällande detaljplan, men där transformator- och pumpstationer byggts.

Denna mark föreslås nu bli reglerad som kvartersmark.

Område C



Kartbilden till vänster (område C) visar den del av Sliparen 3 som är planlagd som allmän platsmark i gällande detaljplan.

Denna mark föreslås nu bli reglerad som kvartersmark. Marken är för närvarande oexploaterad.

Område D



Kartbilden till vänster (område D) visar den del av Sliparen 4 som är planlagd som allmän platsmark i gällande detaljplan.

Denna mark föreslås nu bli reglerad som kvartersmark. Marken används för närvarande som parkering.

Påverkan på rättigheter

Rättighet/Berör	Beskrivning/Konsekvens
1486-85.1 <i>(Belastar Montören 1, 3 och 6 samt Sliparen 4 till förmån för Strömstads kommun)</i>	<p>Avser ledningsrätt för VA-ledningar i fastighetsgräns mot Prästängsvägen. Ledningarna finns och rättigheten fyller en funktion. Området ledningsrätten upptar har säkerställts som u-område i planförslaget.</p> <p>Den del av rättigheten som berör Sliparen 4 avser en dagvattenledning som för vattnet söderut till recipient. Ledningen och rättigheten går under en befintlig byggnad och har därför inte säkerställts på plankartan. Ett nytt u-område har lagts i fastighetsgräns mellan Sliparen 3 och 4. Avsikten är att dagvattenledningen flyttas till detta u-område i framtiden, men inte i samband med genomförandet av detaljplanen. När ledningen är flyttad bör denna del av rättigheten ändras genom en ledningsförrättning. Kostnaden för förrättningen fördelas enligt en överenskommelse mellan parterna eller av lantmäteriet efter vad som är skäligt.</p>
1486-87/47.1 <i>(Belastar Montören 5 till förmån för Montören 4)</i>	Avser servitut för utfart för Montören 4 över Montören 5. Servitutet är i bruk och fyller för närvarande en funktion, då det saknas en väg till den aktuella delen av fastigheten inne på Montören 4. Montören 4 kan dock bebyggas på andra sätt har möjlighet till direkt utfart mot Prästängsvägen. Servitutet har därför inte säkerställts på plankartan och kan tas bort när det inte längre finns något behov av det.
1486-88/34.1 <i>(Belastar Montören 5 till förmån för Montören 10)</i>	Avser servitut för underjordisk värmekulvert från Montören 10 till Montören 4. Kulverten är en del av det lokala fjärrvärmenätet. Området servitutet upptar har säkerställts som u-område i planförslaget.
1486-92/42.1 <i>(Belastar Montören 10 till förmån för Montören 5)</i>	Avser ledningsrätt för dagvattenledningar från Montören 5 över Montören 10 till kommunalt system. Ledningarna finns och rättigheten fyller en funktion. Området ledningsrätten upptar har säkerställts som u-område i planförslaget.
1486-92/42.2 <i>(Belastar Montören 9 till förmån för Strömstads kommun)</i>	Avser ledningsrätt för pumpstation nära fastighetsgräns mot Prästängsvägen. Pumpstationen finns och rättigheten fyller en funktion. Området ledningsrätten upptar har säkerställts som u-område i planförslaget.
1486-151.1 <i>(Belastar Plåtslagaren 2 till förmån för Strömstads kommun)</i>	Avser ledningsrätt för en kommunal färskvattenledning över Plåtslagaren 2. Färskvattenledningen är tagen ur bruk och servitutet fyller inte längre någon funktion. Servitutet kan därför tas bort och har inte givits något utrymme i planförslaget.

<p>1486-117 (Belastar Sliparen 3 och 4 till förmån för Fjällskivlingen 1)</p>	<p>Avser ledningsrätt för nergrävd kraftledning i fastighetsgräns mellan Sliparen 3 och 4. Ledningen finns och rättigheten fyller en funktion. Området ledningsrätten upptar har säkerställts som u-område i planförslaget.</p>
<p>Montören ga:1 (Deltagande: Montören 3 och 6)</p>	<p>Gemensamhetsanläggning för utfart i fastighetsgräns mellan Montören 3 och 6. Området har inte reserverats för ändamålet eftersom utfart kan ordnas på olika sätt beroende på hur fastigheten bebyggs. Eftersom fastigheterna har samma ägare fyller ga:n för närvarande en begränsad funktion och kan tas bort, om fastighetsägaren vill det.</p>

Ovanstående tabell omfattar inte nedanstående avtal som endast finns tillgängliga i Riksarkivet:

1486IM-07/29564.1

14-IM5-69/2816.1

14-IM5-69/2817.1

14-IM5-81/3658.1 (Servitutet gäller enligt Lantmäteriet förmodligen inte inom området)

14-IM5-95/1557.1 (Enligt Lantmäteriet oklart om servitutet belastar inom området)

14-IM5-95/1559.1 (Enligt Lantmäteriet oklart om servitutet belastar inom området)

14-IM5-91/6384.1 (Enligt Lantmäteriet oklart om servitutet belastar inom området)

14-IM5-93/7475.1 (Enligt Lantmäteriet oklart om servitutet belastar inom området)

Tekniska frågor och utredningar

Geoteknik

Planförslaget medför inte att några tvingande geotekniska åtgärder måste göras för att säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse. I samband med att korsningen Ringvägen/Prästängsvägen byggs om kommer kompletterande geotekniska utredningar behöva tas fram.

Gator

Planförslaget medför en större ombyggnad av korsningen Ringvägen/Prästängsvägen. Förändringarna består huvudsakligen av:

- Ett kombinerat högersvängfält/accelerationsfält utmed Prästängsvägens östra sida och Ringvägens södra sida
- Ett vilplan för trafik som ska svänga ut på Ringvägen för Prästängsvägen så att dagens start i uppforsbacke elimineras
- En breddning av Prästängsvägen vid infarten till Limmaren 2 för att skapa utrymme för två lastbilar att kunna mötas
- Ett vänstersvängfält för trafik som kommer från Drivnäsvägen och som ska svänga in på Limmaren 2
- En ny gångpassage för oskyddade trafikanter över Ringvägen

- Flytt av busshållplatsen "Prästängsvägen" till ett nytt läge västerut med två nya bussfickor, så att bussen inte längre stannar på vägbanan
- Flytt av ej namngiven bussficka utmed Prästängsvägen (öster om Limmaren 2) till ett nytt läge österut för att möjliggöra breddning av Prästängsvägen.

Utöver ovanstående huvudpunkter föreslås också ett antal mindre förändringar, som exempelvis en gångpassage till Limmaren 2 och en breddning av gång- och cykelvägen utmed Ringvägens norrsida. Trafikverket kommer att ansvara för stora delar av det slutgiltiga genomförandet av ovanstående förslag.

Parkering

Parkering ska lösas inom de egna fastigheterna i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Vatten och avlopp

Den planerade ombyggnationen av anslutningen Ringvägen/Prästängsvägen påverkar en större färskvattenledning som går utmed Plåtstagaren 2:s norra fastighetsgräns fram till Limmaren 2. Färskvattenledningen härstammar från tiden då det fanns en större fabrik på Limmaren 2 och är inte i bruk.

Färskvattenledningen är igensatt öster om Plåtstagaren 2. Vid ombyggnationen av vägen kan det vara möjligt att antingen ta bort ledningen eller att låta den ligga kvar, men i vilket fall är det viktigt att igensättningen inte rubbas. Konsekvensen av en påverkan på igensättningen kan annars bli att vattnet i färskvattennätet blandas upp med jordmassor.

Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Vissa mindre justeringar av dagvattenledningar kan bli aktuella, men i planförslaget berörs enbart ledningsdragningen över fastigheten Sliparen 4. Den nuvarande dagvattenledningen går under en befintlig byggnad och minskar möjligheten att använda fastigheten rationellt. En alternativ ledningsdragning i fastighetsgräns mot Sliparen 3 utreds för närvarande av kommunen.

El, tele och fiber

Planområdet är anslutet till befintliga el-, tele- och fibernätverk i staden som driftas av Ellevio, Skanova och StrömstaNet. Ellevio har också en större luftledning som går genom planområdet och som har säkrats upp med planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning.

Uppvärmning

Merparten av fastigheterna i planområdet är anslutna till det lokala värmeverket för uppvärmning. Inga förändringar föreslås i denna fråga. De ledningar från värmeverket som går över kvartersmark har säkerställts med u-områden som ger förutsättningar för att bilda ledningsrätter. Ledningsrätter har redan bildats för värmeverkets ledningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Den totala kostnaden för ombyggnationen av de allmänna platserna inklusive projektering, upphandling, bygglösning, anläggande, flytt av eventuella allmänna ledningar, besiktning samt övriga administrationskostnader uppskattas till cirka 15-25 miljoner kronor exklusive moms. Angiven kostnad är uppskattad kostnad och det är de faktiska kostnaderna som ska betalas av exploatören och kommunen.

Trafikverket avser teckna ett medfinansieringsavtal med kommunen gällande ombyggnationen för de delar som berör Ringvägen. Trafikverket avser utföra ombyggnationen men Trafikverket avser fakturera kommunen för hela kostnaden. Kommunen avser initialt betala hela kostnaden till Trafikverket, men kostnaden ska senare fördelas mellan kommunen och exploatören.

Intäkter

Planförslaget förväntas inte medföra några intäkter för kommunen. De kostnader som tas ut i exploateringsavtal ska inte vara mer än nödvändigt för att bygga ut de föreslagna trafiklösningarna.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med framtagandet av detaljplanen och genomförandet av den uppstår kostnader i flera steg. Inledningsvis uppstår kostnader för upprättandet av planhandlingar och de utredningar som hör till detaljplanen, vilka bekostas av sökanden (i detta fall företaget Frykvalla Förvaltning AB) genom ett sedan tidigare upprättat plankostnadsavtal.

Efter planförslagets lagkraftvinnande uppstår kostnader för genomförandet av den föreslagna trafiklösningen. Det kan till exempel röra sig om kostnader för byggnation, projektering och myndighetsutövning vid granskning av materialet. Ett avtal om medfinansiering ska tas fram mellan Trafikverket och Strömstads kommun för att reglera dessa kostnader.

Då ombyggnationen av Ringvägen/Prästängsvägen delvis förorsakas med anledning av den trafikökning som detaljplanen med dess exploateringsmöjligheter medför, ska ombyggnationen bekostas av fastighetsägarna som har nytta av detaljplanen.

Enligt Rambölls kapacitetsanalys för trafik avseende Prästängen beräknas 70 % av trafikstringen år 2035 utgöras av trafik ifrån området som omfattas av detaljplanen, medan resterande 30 % av trafikstringen utgörs av övrig trafik från östra Prästängen. Med anledning av detta avses den totala faktiska kostnaden för ombyggnationen av Ringvägen/Prästängsvägen fördelas så att kommunen bekostar 30 % och Exploatören 70 %.

Administrativa frågor

Handläggning

Planförslaget antas av Kommunfullmäktige.

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med stöd i Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5-DPB 1, som gäller från den 2 januari 2015. Planbeskedet lämnades innan detta datum (under år 2013), men eftersom planen inte nått något formellt steg i planprocessen innan den 2 januari 2015 tillämpar kommunen det mest aktuella regelverket.

Planförslaget tas fram med utökat förfarande. Det utökade förfarandet innebär att förslaget först kungörs och sänds ut på samråd. Därefter sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller också kommunens var på hur man avser att hantera de synpunkter som kommit in under samrådet.

Efter att kommunen har tagit del av de inkomna synpunkterna sammanställs ett granskningsförslag, som är kommunens slutgiltiga förslag över planens utformning. Sakägarna får i och med detta ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter på det reviderade förslaget. Efter granskningen kan kommunen anta detaljplanen.

De fastighetsägare som framfört synpunkter under samråd eller granskning, och som inte har fått dem tillgodosedda, har rätt att överklaga detaljplanen får att få sin synpunkt rättsligt prövad.

Planavgift

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

Medverkande tjänstemän/samverkan

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

Revideringar inför antagande

Detaljplanen har reviderats inför antagandet med följande ändringar:

- Införande av planbestämmelse som reglerar barriären mellan Ringvägen, Prästängsvägen och Plåtslagaren 2 (plankarta och s. 20)
- De lösa block som identifierades i den geotekniska undersökningen har rensats bort inför antagandet av detaljplanen, vilket har beskrivits på s. 20.
- Förtydligande av att restriktioner kan förekomma vid hantering av förorenade massor (s. 11)
- Revidering av område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga luftledningar och underjordiska ledningar för att stämma överens med den nybildade ledningsrätten 1486-1550 för luftledningen genom området (plankarta och s. 12)
- Förtydligande av att det krävs en ledningsförrättning för att flytta berörd ledningsrätt och beskrivning av hur kostnaden för denna kan fördelas (s. 30)
- Reviderad beskrivning av kostnadsfördelning och exploateringsavtal (s. 36)

Miljö- och byggförvaltningen
Upprättad 2018-04-30
Reviderad 2020-01-08

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt