



Planbeskrivning

PBL 2010:900 (SFS 2018:1732)

BFS 2014:5 – DPB 1



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en nybyggnation och förtätning av bostäder i centrala Strömstad i form av flerbostadshus. Bebyggelsen ska vara anpassad till omgivningen sett till stads- och landskapsbild och påverkan på grannar. Möjlighet till en kommunal gata mellan Surbrunnsgatan och en eventuell framtida bostadsbyggnation inom Canningområdet ska säkerställas.

Förslaget består av två lägenhetshus i suterräng på fyra respektive fem våningar placerade på fastigheterna Pilen 6, 7 och 9 och av en gata för infart till fastigheterna. Den föreslagna bebyggelsen har en nutida utformning som i huvudsak anknyter till de befintliga lägenhetshusen utmed Surbrunnsgatan. Parkeringen för de föreslagna bostäderna är tänkta att lösas i markplan för Pilen 9 och i garage/carport för Pilen 6 och 7.

Planområdet är beläget strax norr om Strömstads stadskärna mellan Surbrunnsgatan och Bojarkilen. Det har en sammanlagd area på cirka 4 hektar.

Innehållsförteckning

1. Inledning	5
Detaljplanens syfte	5
Handlingar	5
2. Beskrivning av detaljplanen	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Läge och areal	7
Markägare	7
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan	8
Gällande detaljplaner	8
Planbesked	9
Kommunala beslut i övrigt	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
3. Planeringsförutsättningar	11
Bebyggelse	11
Byggnadskultur och gestaltning	12
Naturmiljö	13
Kulturmiljö och fornlämningar	13
Riksintressen	14
Strandskydd	14
Vattenområden	14
Rekreation och friluftsliv	14
Service	15
Kommunikationer	15
Mark, miljö och geoteknik	15
Teknisk försörjning	17
4. Planförslag	18
Bebyggelse	18
Utformning av bebyggelse	20
Gatunät och trafik	21
Parkering	22

Tillgänglighet	22
Vatten, avlopp och dagvatten	23
Avfall	24
Natur	25
Strandskydd	25
5. Konsekvensbeskrivning	26
Utsiktspåverkan	26
Skuggning	27
Buller	28
Trafik	29
Byggnadskultur	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	31
Hållbar utveckling	32
Miljömål	32
Miljökvalitetsnormer	34
Riksintressen	34
6. Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor och utredningar	40
Ekonomiska frågor	41
Avtalsrättsliga frågor	42
Administrativa frågor	43

Samrådshandling

Detaljplan för del av Pilen 9 m fl.

Planbeskrivning

1. Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en nybyggnation och förtätning av bostäder i centrala Strömstad i form av flerbostadshus. Bebyggelsen ska vara anpassad till omgivningen sett till stads- och landskapsbild och påverkan på grannar. Möjlighet till en kommunal gata mellan Surbrunnsgatan och en eventuell framtida bostadsbyggnation inom Canningområdet ska säkerställas.

Förslaget består av två lägenhetshus i suterräng på fyra respektive fem våningar placerade på fastigheterna Pilen 6, 7 och 9 och av en gata för infart till fastigheterna. Den föreslagna bebyggelsen har en nutida utformning som i huvudsak anknyter till de befintliga lägenhetshusen utmed Surbrunnsgatan. Parkeringen för de föreslagna bostäderna är tänkta att lösas i markplan för Pilen 9 och i garage/carport för Pilen 6 och 7.

Handlingar

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

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta (redovisad med plankartan)
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

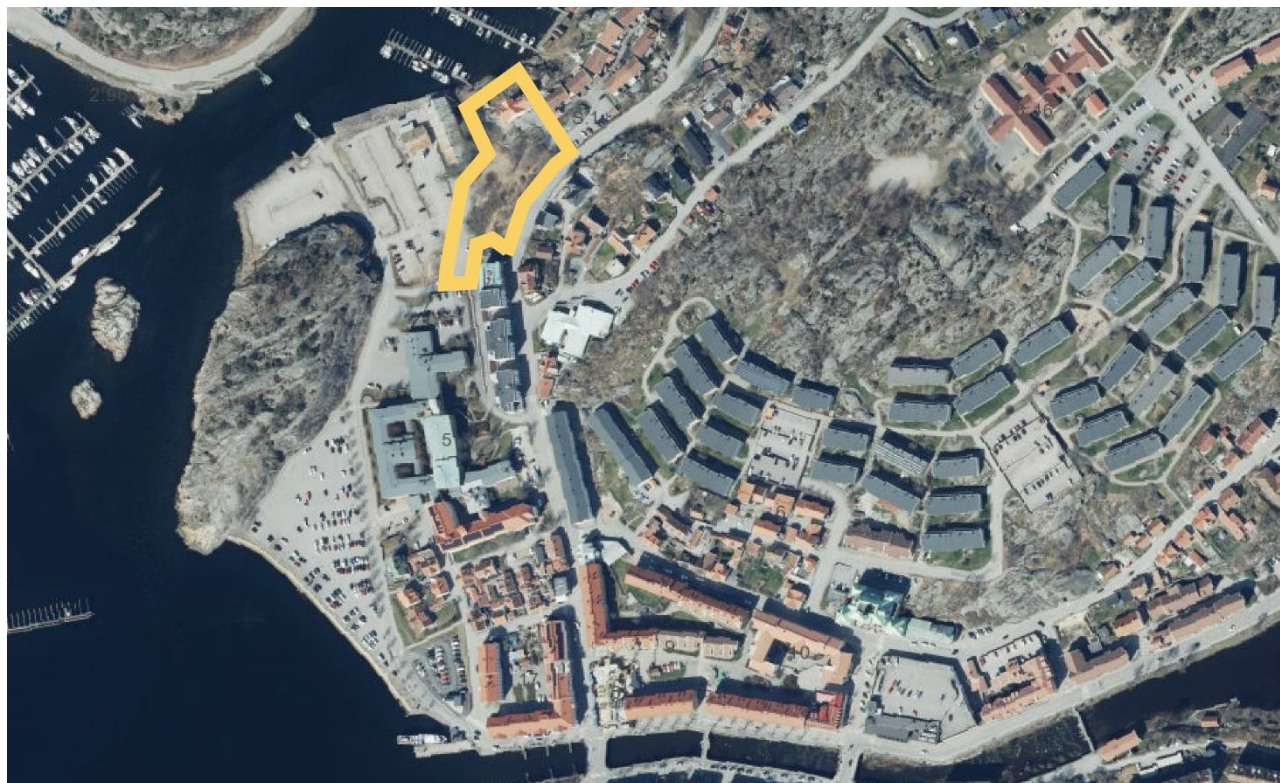
Övriga handlingar och utredningar:

- Bergteknisk utredning daterad 2022-04-06, upprättad av Sweco
- Pilen 9 – PM Geoteknik daterat 2021-09-06, upprättat av Bohusgeo
- PM Stödmur daterat 2022-05-19, upprättat av Sweco
- Dagvattenutredning Pilen 6, 7 och 9 daterad 2022-05-05, upprättad av Sweco
- PM Trafikutredning daterad 2022-06-01, upprättad av Sweco
- Trafikbullerutredning daterad 2022-09-29, upprättad av Cedås Akustik
- Naturcentrum projekt 1946 – Naturvärdesinventering vid Canning daterad 2019-05-22, upprättad av Naturcentrum
- Rapport 2019:11 – Arkeologisk förundersökning av Strömstad 20 och arkeologisk utredning av Strömstad 3:13 m.fl., Canningområdet, Strömstads kommun, upprättad av Bohusläns museum
- Pilen 9 – Antikvarisk förundersökning, Projektnr. PK 21202, upprättad av Bohusläns museum
- Kv. Pilen – Strömstad, Utredningsskiss solstudie, daterad 2022-07-04, upprättad av Studio Ekberg

2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Läge och areal



Norra delen av Strömstads stadskärna med planområdet markerat

Planområdet ligger strax norr om Strömstads stadskärna mellan Surbrunnsgatan och Bojarkilen. Det har en sammanlagd area på cirka 4 hektar.

Markägare

I planområdet finns tre privatägda fastigheter, en marksamfällighet och kommunalägd mark. Fastigheterna ägs av följande:

Pilen 6 och Pilen 7	Strömstad Exploatering AB
Pilen 9	Pilen 9 i Strömstad AB
Pilen S:1	Gemensamt ägd av 15 fastigheter med varsin lika andel (Pilen 8 och 18-31)
Strömstad 3:13	Strömstads kommun

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, anges hela planområdet som område för utveckling av centralorten Strömstad. Kommunens översiktsplan är generell i sin utformning och är tänkt att kompletteras med en fördjupning över centralorten.

Fördjupad översiktsplan

Strömstads kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Centrum-Skee. Förslaget har genomgått utställningsskedet och avvaktar nu antagande i kommunfullmäktige. I förslaget är hela planområdet markerat som utredningsområde för förtätning. Prövning av lämpligheten till förtätning ska enligt FÖP:en göras utifrån bedömning av den tillkommande bebyggelsens påverkan på den befintliga miljön i fråga om skala, höjd, karaktär och tillgång till kvalitativa utemiljöer.

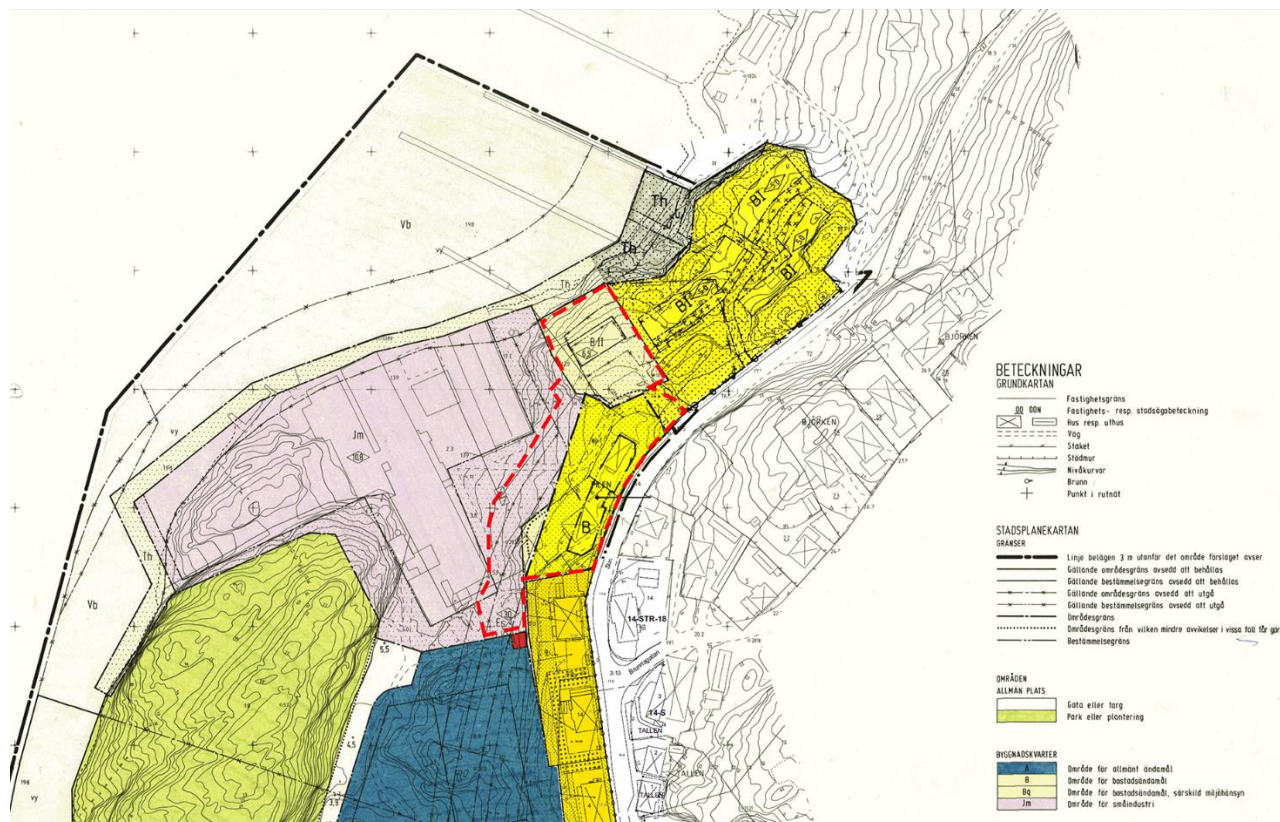
Vidare anger FÖP:en att nya/förändrade byggnader ska anpassas i höjd till stadsbilden och till stadens silhuett. Det typiska för Strömstads stadsbild är att bebyggelsen trappas upp en våning i taget i förhållande till intilliggande byggnader. Där topografin varierar ”klättrar” bebyggelsen med stöd i bakomliggande berg. Nya/förändrade byggnader ska förhålla sig till skalan inom kvarteret, och i områden som har höga kvaliteter på grund av en enhetlig karaktär, tidstypiska drag eller en specifik struktur ska tillkommande bebyggelse utformas så att kvaliteterna för området som helhet bibehålls.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner, 1486-P84/1, 1486-P86/5 och 1486-P96/6. De två första av dessa är stadsplaner från 1980-talet och den tredje är en detaljplan från 1990-talet.

Stadsplanen 1486-P84/1 reglerar i huvudsak det numera nedbrunna fabriksområdet på Canning samt befintlig bebyggelse inom Pilen 9. Inom Pilen 9 medges ett flerbostadshus i två våningar med en byggnadshöjd på 6,5 meter. En liten del av Pilen 7 ingår också i denna plan och är reglerad som kvartersmark för bostadsändamål.

Stadsplanen 1486-P86/5 reglerar radhusområdet som består av Pilen 8 samt 18-31 som ligger intill planområdet, samt marksamfälligheter Pilen S:1, som till en mindre del ingår i planområdet. Den del av marken som ingår i planområdet är reglerad som kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas.



Sammanfogad karta som visar reglerad markanvändning enligt de gällande detaljplanerna i området, samt planområdet (röd markering).

Detaljplanen 1486-P96/6 reglerar ett flerbostadshus inom fastigheterna Pilen 6 och 7. Plankartan innehåller ett antal komplexa planbestämmelser om höjd som i huvudsak medger ett flerbostadshus i två våningar mot Surbrunnsgatan. Regleringen av flerbostadshuset med kvartersmark för bostäder breder även ut sig över den kommunalägda fastigheten Strömstad 3:13.

Planbesked

Ansökan om planbesked gjordes av ägarna av Pilen 9 med syftet att tillskapa fler bostäder och med bättre standard än vad som finns på fastigheten idag. Kommunstyrelsen beslutade enligt KS § 58 den 13 mars 2019 att lämna ett positivt planbesked för ansökan.

Beslutet motiverades med att kommunen eftersträvar en fortsatt tillväxt och att cirka 75 % av nytillkomna bostäder bör byggas i centralorten. Översiktsplanen redovisar att ett sätt att komplettera med ny bebyggelse inom centralorten är att omvandla befintlig bebyggelsestruktur.

Kommunala beslut i övrigt

Den 3 september 2020 beslutade Miljö- och byggnämnden att avsluta det pågående planarbetet för Canningområdet. Som en följd av det beslutet har arbetet med en ny detaljplan för fastigheterna Pilen 6 och 7, som till dess var en del av Canningplanen men som inte var en del av det kommunala projektet, flyttats över till arbetet med detaljplanen för Pilen 9.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen med utgångspunkt i bifogad miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen för Pilen 6, 7 och 9 inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Naturen som breder ut sig över fastigheterna Pilen 6 och 7 och vidare fram till Pilen 9 har ett värde som grön korridor inom tätbebyggt område och växtlighet bör bevaras i den mån det är möjligt mellan ny bebyggelse och ny vägförbindelse. Den uppvuxna växtligheten gillas av insekter och fåglar, är värmereglerande och bidrar med viss dagvattenfördröjning innan vattnet når recipienten Strömstadsfjorden. Den dagvattenutredning som tas fram för arbetet med detaljplan kan främja en god dagvattenhantering med fördröjning och rening.

Platsen är till stora delar ianspråktagen och inom gällande detaljplaner som medger byggnation för bostäder. Förslaget till detaljplan bidrar till ett effektivt marknyttjande i Strömstads centrum.

En förtätning av de mest centrala delarna av staden bedöms vara en god hushållning med mark. Bostäderna hamnar nära service i stadskärnan vilket bidrar till ett minskat bilberoende och främjar gång- och cykeltrafik.

Till den nya vägförbindelsen bör plats ges till oskyddade trafikanter genom gc-väg men även bänkar för vila och skuggande växtlighet i anslutning. En säker, trygg och estetiskt tilltalande utemiljö är förutsättningar för en hög andel gång- och cykeltrafik.

Byggnation på Pilen 9 bedöms vara förvanskad på ett sätt som gjort att kopplingen till fabrikena på Canning och byggnadens funktion som arbetarbostad har gått förlorad. Byggnadens placering i kombination med förvanskningar med bland annat tilläggsisolering, takkupor och takterrasser gör att byggnaden inte har kvar det historiska uttrycket.

Pilen 9 syns idag i stadsbilden där byggnaden ligger exponerat mot Bojarkilen men har från andra vinklar inte en stor påverkan i landskapet.

3. Planeringsförutsättningar

Bebyggelse



Planområdet från Bojarkilen

I planområdet finns ett befintligt flerbostadshus på fastigheten Pilen 9. Flerbostadshuset är en byggnad i trä i två våningar samt vindsvåning med valmat sadeltak täckt av tegelpannor. I byggnaden finns sammanlagt sju lägenheter fördelat på två entréer. Mot Surbrunnsgatan finns en asfalterad parkeringsyta som ansluter till en berghäll, och mot Bojarkilen finns en gemensam terrass som är placerad på hällmarken.

Bebyggelsen kring Pilen 9 består av flerbostadshus, radhus och enfamiljshus. Det närmaste grannområdet för Pilen 9 är en grupp radhus på fastigheterna Pilen 8 och 18-31, medan Pilen 6 och 7 är närmast grannar till ett nybyggt flerbostadshus på fastigheten Pilen 4. Planområdet gränsar också till det tidigare fabriksområdet på Canning, som efter en brand år 2006 nu till största delen består av markparkering. De berörda fastigheterna kan generellt sägas ligga i ett område där staden övergår från tät till mindre tät. Det är ett område som i stor utsträckning har berörts av kommunal förtätning, framför allt eftersom det ligger mycket nära stadskärnan.

Fastigheterna Pilen 6 och 7 är i dagsläget obebyggda. Båda fastigheterna var tidigare bebyggda med enbostadshus som revs under mitten av 1990-talet. Bakgrunden till rivningen var att en detaljplan för ett flerbostadshus inom fastigheterna togs fram. Denna detaljplan vann laga kraft men har aldrig genomförts, och fastigheterna har sedan dess stått obebyggda. Längs fastigheternas norrsida mot Bojarkilen finns också spår av en tidigare gata som sammanlänkade Surbrunnsgatan med Canningområdet. Denna gata är idag till största delen övervuxen med sly och gräs.

Byggnadskultur och gestaltning



Pilen 9 från Surbrunnsgatan

Flerbostadshuset på Pilen 9 uppfördes någon gång mellan 1914 och 1924. När Strömstad Canning AB startade sin verksamhet år 1930 köpte de in flera hus i området för att hyra ut till anställda, däribland det på Pilen 9. Byggnaden har med denna historia fått det lokala folknamnet ”Bracka” efter ordet barack som användes för att beskriva de enkla arbetarbostäderna. Lägenheterna i huset hyrdes ut till anställda fram till att Canning lade ned sin verksamhet år 1970.

Byggnaden har förändrats något under 1900-talet. Under 1950-60-talet var fasaden klädd med rödmålad locklistpanel som sannolikt var den ursprungliga fasadklädseln. Under en period var huset reveterat, det vill säga putsat. Den putsade fasaden ersattes med den nuvarande tilläggsisolerade fasaden när huset genomgick en omfattande renovering i början av 1980-talet.

Enligt lokala uppgifter var byggnadens frontespiser tidigare lika stora. Det har dock inte kunnat bekräftas på foton vilket tyder på att den större frontespisen (den som syns på bilden ovan) har tillkommit tidigt, åtminstone före 1946.

Byggnadens fönster var tidigare tvåspröjsade två- och treluftsfönster. Fönstersättningen är oförändrad men själva fönstren har ersatts med nya ospröjsade, troligen vid renoveringen på 1980-talet. Under renoveringen sattes också ett par mindre gavelfönster och källarfönster igen. Även byggnadens planlösning ändrades vid denna renovering genom att de nio lägenheterna blev sju och källarplanets förråd och tvättstuga ändrades. Byggnadens interiör präglas till stor del av moderna material, såsom plastmattor och gipsskivor.

I början av 2000-talet byggdes två indragna terrasser i taket mot Bojarkilen. Dessa syns på fotot på sidan 11.

Naturmiljö

Naturmiljön i området består av igenväxande mark i slänten mellan Surbrunnsgatan och Canningområdet. Det är en öppen gräsyta med höga örter och hallon som omges av buskage och lövträd. Träden växer både i grupper och som solitärer. Bland trädslagen finns alm, ask, sälg, rönn, björk och slån. Flera av sälgarna är stora och flerstammiga och växer i soligt läge, gynnsamt för en rik blomning. Inga av träden har en hög ålder och arter vilka visar på att en kontinuitet av gamla träd saknas helt. I den naturvärdesinventering som har tagits fram av Naturcentrum till detaljplanen har området bedömts vara av klass fyra, visst naturvärde.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. De närmaste registrerade fornlämningarna är två fartygsvrak i Bojarkilen samt stadslagret för Strömstads stadskärna (L1968:9295). Inom den intilliggande Canningtomten finns också en övrig kulturhistorisk lämning i form av ett lager med beck och västfiber.

En arkeologisk utredning genomfördes över planområdet, exkluderat den bebyggda fastigheten Pilen 9, av Bohusläns museum år 2019. I utredningen ingick även en avgränsande förundersökning av stadslagret. Inom det nu aktuella planområdet konstaterades lämningar efter en nu avriven byggnad (inom Pilen 6 och 7) med terrassering efter tomtmark, betongtrappa, trädgårdsyt/orodling och liknande. Fynden bedömdes som en anläggning och inte som fornlämningar.

Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintresse turism och rörligt friluftsliv och för obruten kust enligt 3 och 4 § miljöbalken. Dessa riksintressen är särskilda hushållningsbestämmelser som gäller för större delen av norra Bohuskusten och som innebär att landskapets ursprunglighet ska bevaras.

Strandskydd

Inget strandskydd gäller för planområdet. Eftersom hela planområdet omfattades av gällande stadsplaner vid strandskyddets införande den 1 juli 1975 inträder generellt strandskydd om 100 meter vid ersättande av gällande planer. Cirka 400 m² av Pilen 7 ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs inte av inträdande strandskydd.

Vattenområden

Vattenområdet utanför planområdet består av Bojarkilen, som tillhör vattenförekomsten Strömstadsfjorden. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I dagsläget avleds dagvatten från Pilen 9 till vattenförekomsten.

Motivet till vattenförekomstens ekologiska status utgår i första hand från den påverkan som bryggor, pirar, kajer, småbåtshamnar och båttrafik i form av förändrad hydrodynamik, det vill säga vattenrörelser, som påverkar djur- och växtliv i bottenmiljön.”

Bedömningen av kemisk status utgår från mätresultat från vattenförekomsten. Prioriterade ämnen som ej uppnår god status är atracen, bromerad difenyleten, kvicksilver, och tributyltennföreningar (TBT). Vattenförekomsten påverkas av en rad olika källor, bland annat reningsverk, förorenade områden, jordbruk/skogsbruk, enskilda avlopp med mera, men även av den dagvattenavrinning som den urbana markanvändningen innebär. Påverkan på vattenförekomsten beskrivs i kapitel 5 under rubriken miljökvalitetsnormer och i dagvattenutredningen.

Rekreation och friluftsliv

De främsta rekreativiteterna i anslutning till planområdet är Strömstads närhet till havet och intilliggande berg/hällmark. Det är enkelt att röra sig utmed vattnet i närområdet och genom att ta sig upp på t.ex. berget Röudden får man utblickar över staden och kusten. Med linjefärjan över Bojarkilen intill planområdet nås mer vidsträckt friluftsområden med vandringsleder, bad, golfbana och liknande.

Det finns inga kommunala lekplatser för mindre barn i närheten av planområdet. Kommunen har valt att fokusera denna satsning på en större lekplats vid Kärleksudden cirka en kilometer från planområdet.

Service

Planområdet har nära till det mesta av den offentliga och kommersiella service som finns i Strömstad. Inom en radie på 1,5 kilometer finns bland annat skola, förskola, tågstation, livsmedelshandel, detaljhandel, restauranger, systembolag, tandläkare, vårdcentral med mera. Det finns kapacitet för de tillkommande bostäderna i närliggande förskolor och skolor.

Kommunikationer

Planområdet ligger utmed Surbrunnsgatan som sammanlänkar Strömstads stadskärna med bostadsområdena Bojardalen och Västra Berget. En gång- och cykelväg finns utmed hela gatan. Från planområdet till stadskärnan är avståndet cirka 500 meter.

Huvuddelen av kollektivtrafiken i Strömstad utgår från Strömstads station, som ligger cirka 900 meter från planområdet. Under sommartid trafikeras Surbrunnsgatan av en gratis busslinje som går i en ring kring den norra delen av Strömstad med närmaste hållplats drygt 50 meter från planområdet.

Mark, miljö och geoteknik

Två geotekniska undersökningar finns för detaljplanen: dels en genomförd av Bohusgeo för Pilen 9 och en av Skanska som omfattar Pilen 6 och 7 samt Strömstad 3:13.

Enligt undersökningen för Pilen 9 saknas lösa jordlager och ytorna utgörs av berg i dagen eller hårdgjorda ytor vid den befintliga byggnaden. Inom området syns inga lösa block förutom vid strandkanten. Bohusgeo bedömer att det inte finns risk för blocknedfall inom planområdet.

Fastigheterna Pilen 6 och 7 ligger enligt Skanskas undersökning i en bergsslänt med berggrund av Bohusgranit. Ingen sektion ritades upp för bergsslänten och inga stabilitetsproblem bedömdes föreligga. Utredningen samråddes med Statens Geotekniska Institut år 2018, som i sitt svar (beteckning 5.2-1506-0348) bedömde att den geotekniska utredningen kompletterats i enlighet med tidigare synpunkter och nu uppfyller en godtagbar detaljeringsnivå.



Befintlig mur utmed Surbrunnsgatan mot Pilen 6 och 7

En bergteknisk besiktning över Pilen 6 och 7 har tagits fram av Sweco. Enligt utredningen finns risk för blockutfall längs med naturliga sprickplan vid bergschaktning. Rekommendationen är att när detaljerna för bergschaktningsarbetena planeras göra en bergteknisk värdering om behov av förstärkning för att minska risken samt göra en bergteknisk besiktning av sprängda slänter för att bestämma permanent förstärkning. Block på glidplan bör skrotas under kontrollerade former.

Sweco har även genomfört en inspektion av stödmuren längs Surbrunnsgatan mot Pilen 6 och 7. Inget underlag i form av ritningar för stödmuren har funnits och nybyggnadsåret är okänt. Inspektionen använder sig av Trafikverkets rutiner för broinspektion med klassning av bristfällig funktion inom en 0-10-årsperiod.

Vid inspektionen av muren har brister inom 0 till 10 år konstaterats. Alla brister i klass 3 (bristfällig vid inspektionstillfället) består av genomrostade räcken och inte av någon murdel. Själva stödmuren har block med sprickor eller rörelser som behöver åtgärdas inom 3-10 år. Om större utgrävningar ska göras i framkant av muren rekommenderar utredningen att muren först säkras upp med fler förankringar igenom eller emellan blocken. Vidare bör ett kontrollprogram upprättas med kontinuerliga inmätningar av muren för att fånga upp

eventuella rörelser och deformationer. De kraftiga deformationer som syns på betongkonstruktionerna i anslutning till muren är en ytterligare indikation på att schakt vid muren bör efterföljas.

Under arbetet med detaljplanen för Canning togs en mark- och miljöteknisk undersökning fram som även omfattade Pilen 6 och 7 samt den del av Strömstad 3:13 som ingår i planförslaget. Inga markföroreningar konstaterades i denna undersökning. Pilen 9 har historiskt endast använts för bostadsändamål, vilket innebär att riskerna för markföroreningar inom fastigheten är låga. Äldre bostadshus kan vara byggda i material som kräver särskild hänsyn vid rivning, och om uppvärmning har skett med oljepanna kan detta medföra krav på sanering.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av el, tele och vatten finns i nära anslutning till planområdet. Pilen 9 är ansluten till dessa system. Dagvatten från Pilen 9 leds i dagsläget ut i Bojarkilen. Pilen 6 och 7 har ingen anordnad avledning av dagvatten och är inte anslutna till el, tele, vatten och dylikt då de är obebyggda.

4. Planförslag

Bebyggelse



Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse med nya byggnader i ljus orange färg

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden på Pilen 9 får rivas och att två nya flerbostadshus får uppföras i planområdet. Bostadshusen är fyra till fem våningar höga och är placerade i suterräng med de lägre delarna mot Surbrunnsgatan, där husen får en volym på tre våningar över gatans nivå. Flerbostadshuset på Pilen 6 och 7 är uppdelat i två volymer för att upprätthålla utsikt från den bakomliggande bostadsbebyggelsen. I skissförslaget föreslås 26 lägenheter inom Pilen 6 och 7 och 15 lägenheter inom Pilen 9.

En ny gata föreslås att anordnas mellan Pilen 9 och Pilen 6 och 7 som infart till de nya bostäderna. Den nya gatan ansluter till Surbrunnsgatan och är inte öppen för genomfartstrafik. Gatan behövs eftersom höjdskillnaderna i området inte gör det möjligt att nå parkeringsytorna i området, som ligger en till två våningar under Surbrunnsgatans nivå, på något annat sätt.



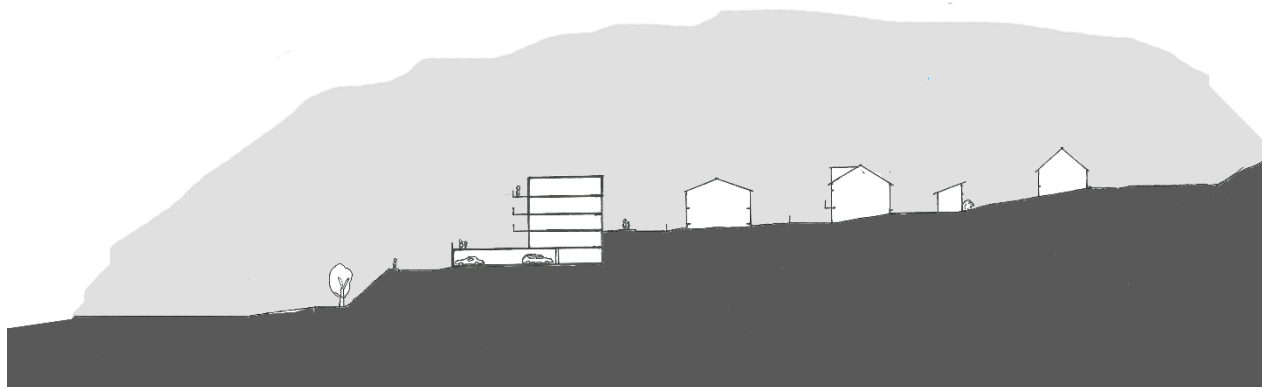
3D-perspektiv över förslaget från söder



3D-perspektiv över förslaget från nordväst

Utformning av bebyggelse

Bebyggelsen i planförslaget ligger i ett område där staden övergår från stadskärnan till en mindre tät förstad. Utformningen av de nya byggnaderna påverkas mest av den bebyggelse som ligger närmast dem, samt vad som möjligen kan byggas nedanför på Canningområdet.



Principsektion över Pilen 6 och 7 (tvärsektion A-A)

Bebyggelsen inom Pilen 6 och 7 har reglerats med en nockhöjd som medger tre fulla våningar i nivå med Surbrunnsgatan med platt tak. Denna utformning är en förlängning av de tre nyare flerbostadshus utmed Surbrunnsgatan på granntomten Pilen 4, som där trappas ned från fyra till tre våningar på det sista huset mot Pilen 6 och 7. De smala fastigheterna gör det naturligt att placera de nya husen med långsidan mot gatan likt dessa byggnader.

Planförslaget medger att den befintliga byggnaden på Pilen 9 får rivas och att två nya lägenhetshus får uppföras i planområdet.

Eftersom det finns en stor höjdskillnad mellan Surbrunnsgatan och Canningområdet medger planförslaget att bebyggelsen inom Pilen 6 och 7 utförs i suterräng. Inom höjdskillnaden till den föreslagna gatan på baksidan ryms två våningar. Förslaget medger också att byggnationen uppförs fristående från Surbrunnsgatans mur, men i ett sådant fall ska bebyggelsen placeras minst 4,0 meter från muren för att möjliggöra underhåll och säkerställa en god boendemiljö för de bostäder med fönster under Surbrunnsgatans nivå.

Den föreslagna byggnationen inom Pilen 9 medger ett flerbostadshus på tre våningar i full höjd samt en vindsvåning. Genom att reglera höjden med en högsta tillåtna höjd för takfoten uppmuntras användningen av sadeltak med en mer traditionell utformning.



Principsektion över Pilen 9 (tvärsektion B-B)

Även marken inom Pilen 9 sluttar, i detta fall norrut mot Bojarkilen. Höjdskillnaderna i detta område är dock mindre, cirka 2,5 – 3,5 meter, vilket innebär att det är osäkert om en suterrängvåning kan inrymmas.

Höjdskillnaderna innebär i vilket fall att en ny byggnad som placeras i framkant av byggrätten mot vattnet kan få en hög sockel. För att anpassa byggnadens utseende ska den synliga delen av sockeln som är belägen under +8,3 meter vara granit. Detta fångar tillsammans med sadeltaket upp egenskaper i Bohuslänsk byggnadstradition som är typiska för äldre byggnader av betydelse i stadsbilden.

Gatunät och trafik

Bostäderna i planförslaget ansluts med en ny allmän gata i samma läge som befintlig gångväg i backen ned mot Canningområdet. Gatan har en körbana med en bredd på 6,0 meter och en gångbana på 1,6 meter. Längst i söder avslutas gatan med en vändplan med en radie på 9 meter, vilket är tillräckligt för att kommunens renhållningsfordon ska kunna vända där.

Den nya gatan är inte avsedd att användas för genomfartstrafik från den befintliga parkeringen på Canningområdet. Gatan har dimensionerats för att kunna fungera för genomfartstrafik i framtiden om det uppstår behov, till exempel vid byggnation av bostäder på Canning eller Skeppsbroplatsen. Konsekvenserna av att tillåta genomfartstrafik på gatan bedöms inte i detta förslag utan måste studeras i dessa möjliga framtida projekt.

De bullernivåer som redovisas under rubriken buller i kapitel 5 utgår från beräknade trafikmängder på en gata med genomfartstrafik. Motivet till detta är att inte i denna detaljplan medge byggnation som försvårar möjligheterna att använda gatan för genomfartstrafik i framtiden. De faktiska trafikmängderna och

bullernivåerna på gatan kan i och med detta förväntas bli lägre än vad som redovisas i utredningen eftersom gatan utan genomfartstrafik till största delen kommer att används av de boende inom Pilen 6, 7 och 9.

Parkering

Kommunen har en parkeringsnorm som föreskriver hur många platser som måste ordnas utifrån vilka lägenheter som byggs. Normen är utformad så att kravet på parkering är lägre för lägenheter med få rum och högre för lägenheter med fler. Parkeringen för de föreslagna bostäderna är avsedd att lösas inom respektive fastighet.

Parkeringsplatserna för Pilen 6 och 7 är tänkta att läggas i garage / carport som täcks över av en gård (se sektion A). Skissförslaget över byggnaden har plats för 26 parkeringsplatser i det nedersta planet vilket innebär att förslaget har en parkeringsplats per lägenhet.

Parkeringsplatserna för Pilen 9 är tänkta att placeras i markplan. I skissförslaget finns 15 parkeringsplatser redovisade vilket också är samma som antalet lägenheter.

Tillgänglighet

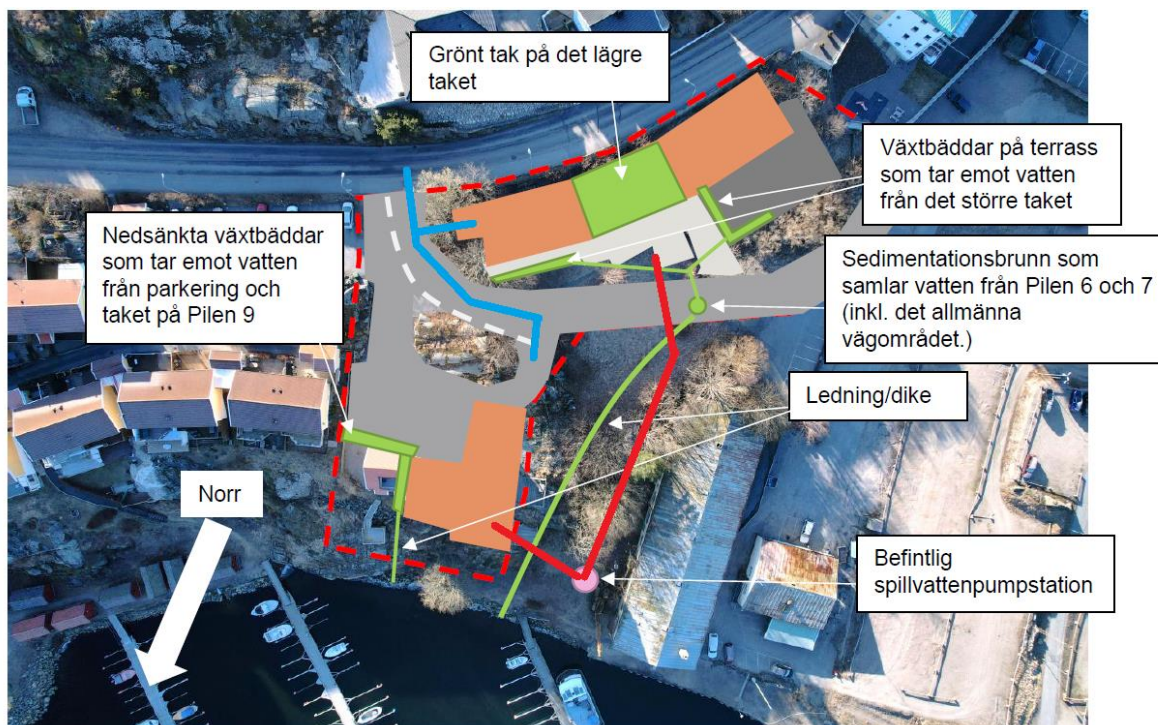
Vid byggnation av bostäder gäller Boverkets Byggregler (BBR) för tillgänglighet. Reglerna är krav som ska uppfyllas vid ansökan om bygglov och det är därför viktigt att i planskedet säkerställa att det är möjligt.

De tillgänglighetsregler som framför allt berör detaljplanen avser tillgänglighet till entréer och sophus. För entréer gäller att markens lutning till entrén inte får överskrida 1:20, och för sophusen gäller att dessa ska finnas inom 50 meter från bostadshusens entréer.

Den föreslagna byggnationen inom Pilen 6 och 7 kan uppfylla tillgänglighetskraven med entréer placerade mot Surbrunnsgatan. Hissar kommer att krävas för att tillgängliggöra alla våningsplan inklusive garageplanet.

Det föreslagna huset på Pilen 9 kan inte nås med tillfredsställande tillgänglighet från Surbrunnsgatan eller den nya föreslagna gatan eftersom lutningarna är för kraftiga. Mellan Surbrunnsgatan och Pilen 9 skiljer marknivån drygt tre meter eller en våning, vilket framgår på sektion B. Tillgängligheten till fastigheten kan lösas med ramp eller hiss i fastighetens sydöstra hörn. I skissförslaget ovan har en hiss placerats vid sophuset, som är utfört i suterräng.

Vatten, avlopp och dagvatten



Principskiss över föreslagna VA-anslutningar (färskvatten blå linjer, spill röda heldragna, gröna dagvatten). Bilden är roterad 180 grader, vilket innebär att fastigheternas södra gränser är överst i bild.

Anslutning till färskvatten finns i Surbrunnsgatan. Anslutningen till Pilen 9, som idag går till det sydöstra hörnet av fastigheten, behöver troligen ändras på grund av de ökade höjdskillnader som byggnationen av vägen innebär och det planerade sophus som ska placeras i denna del av fastigheten. En ny färskvattenledning kan enklast placeras i vägsträckningen fram till den nya infarten till infarten till Pilen 9.

Avloppsvatten från fastigheterna i planområdet ska avledas till kommunens pumpstation i norr vid Bojarkilen.

Dagvattnet från planområdet ska avledas till recipienten Bojarkilen. Slutsatser som dras i dagvattenutredningen är att det inte finns något fördröjningsbehov på grund av närheten till recipienten. Den fördröjning som föreslås i dagvattenutredningen har därmed funktionen av rening av dagvattnet innan det når recipienten.

De föreslagna åtgärderna för att rena dagvattnet består av växtbäddar och en sedimentationsbrunn. På grund av höjdskillnaderna inom området behöver en del av avledningen ske utanför planområdet i form av det föreslagna diket/ledningen från Pilen 6 och 7 till recipienten.

Avfall



Föreslagen rutt för hämtning av avfall

Ett sophus ska finnas för vardera av de två flerbostadshusen som föreslås i detaljplanen. Sophuset ska vara placerat max 50 meter från flerbostadshusets entré och kunna nås med de tillgänglighetskrav för lutningar och höjdskillnader som gäller.

Detaljplanen föreskriver inte någon viss placering av sophusen. Ett gemensamt förslag som ger en effektiv hantering har dock tagits fram tillsammans med de två exploatörerna. Enligt det gemensamma förslaget ska sophusen placeras så att en sopbil kan hämta avfall från alla tre sophus i området, inklusive det befintliga för det intilliggande radhusområdet, med endast en vändning.

För Pilen 9 måste sophuset placeras i den sydöstra delen av fastigheten och kunna tömmas från sydsidan eftersom det saknas utrymme för sopbilen att vända på parkeringen. För att säkerställa detta har en bestämmelse om gemensamhetsanläggning införts i detaljplanen för området kring sophuset och infarten till radhusområdet.

Natur

Genomförandet av detaljplanen innebär att den igenväxande vegetationen inom Pilen 6 och 7 och det som har vuxit över den gamla gatan utmed fastigheterna behöver tas bort. Det föreslagna flerbostadshuset inom Pilen 6 och 7 har försetts med en planbestämmelse som anger att delar av den överbyggda gården ska vara naturmark. Denna bestämmelse har införts för att behålla en viss mängd grönyta i området och för att samla upp dagvatten.

Strandskydd

Det strandskydd som inträder i och med antagandet av detaljplanen föreslås att upphävas. Motivet till upphävandet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Pilen 9 och Pilen S:1 används idag som bostäder, och Pilen 6 och 7 har använts som bostäder historiskt och har en gällande byggrätt för bostäder. Den nya vägen är placerad i samma läge som den äldre vägen som det finns rester av och som tidigare fungerade som infart till Pilen 6 och 7.

5. Konsekvensbeskrivning

Utsiktspåverkan



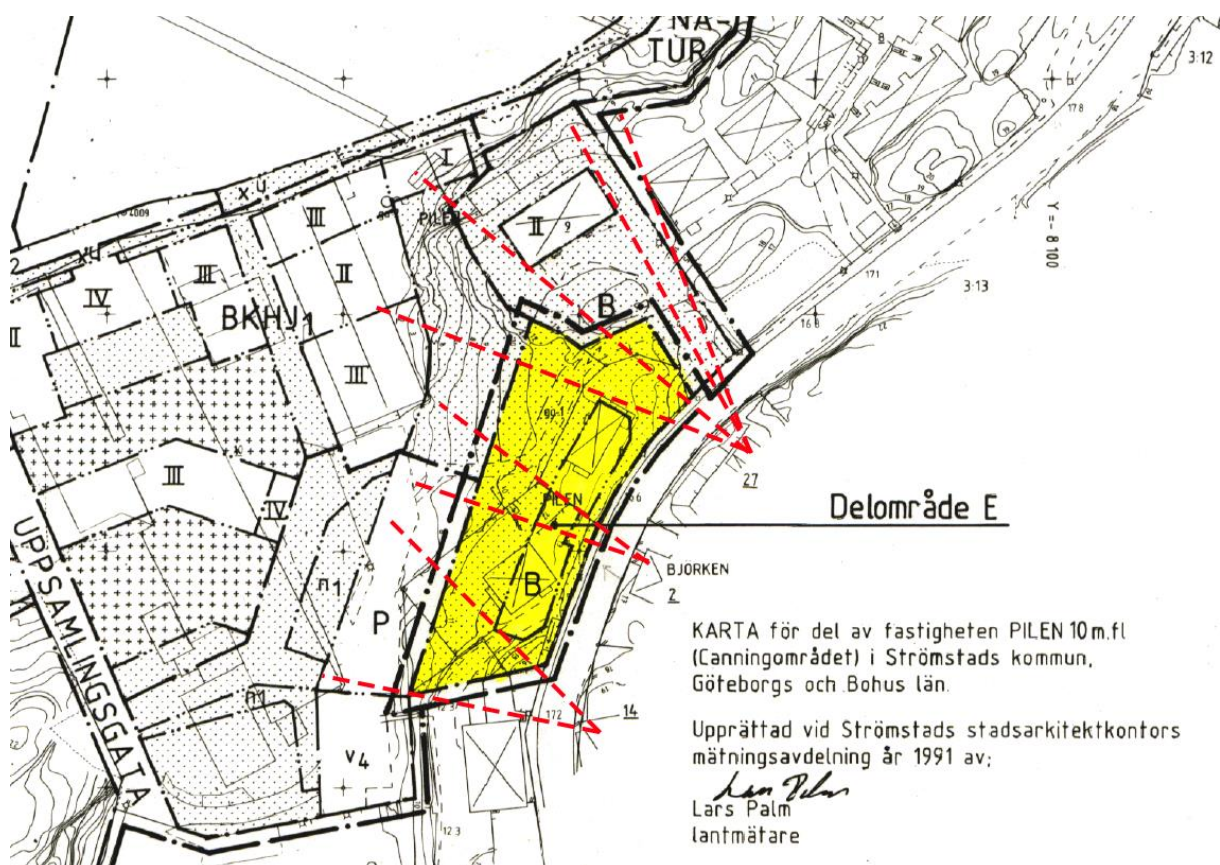
Siktstråk från bostäder bakom planområdet (från norr till söder: Björken 27, 2 och 1).

Ett genomförande av detaljplanen innebär att utsikten för bostäderna bakom planområdet påverkas. Dessa bostäder har idag utsikt mot Bojarkilen. Den befintliga utsikten från bostäderna skiljer sig från vilken utsikt som är tillgodosedd i den gällande detaljplanen, eftersom det finns en byggrätt för ett flerbostadshus på Pilen 6 och 7.

Utsikten från Björken 27, det översta av de tre påverkade fastigheterna, påverkas genom att ett tidigare siktstråk mellan Pilen 6 och Pilen 9 blockeras – en konsekvens av det ökade siktstråket för Björken 2 – och att siktstråket mellan huvudbyggnaden på Pilen 9 och det intilliggande radhusområdet blir bredare. Kommunen anser att detta är den bästa helhetsavvägningen eftersom byggnaden på Pilen 6 till största delen placeras bakom den på Pilen 9. Genom denna placering påverkar den nya bebyggelsen utsikten från de bakomliggande byggnaderna så litet som möjligt.

I den gällande detaljplanen är den mittersta delen av flerbostadshuset reglerad med en högsta tillåtna plushöjd på +18,5 (1-1,5 meter över Surbrunnsgatans nivå) för att upprätthålla utsikt från det mittersta huset, Björken 2. Denna princip har använts även i detta planförslag, men det lägre området har gjorts bredare – från 8 till 16 meter.

Utsikten från den nedersta av de tre fastigheterna, Björken 1, är i stort sett oförändrad jämfört med gällande detaljplan.

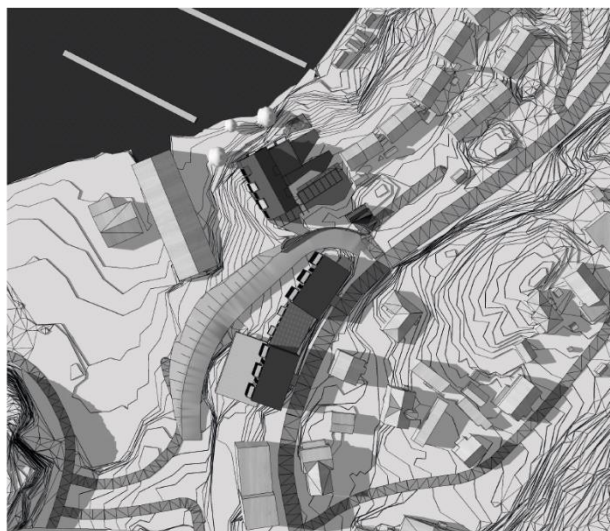
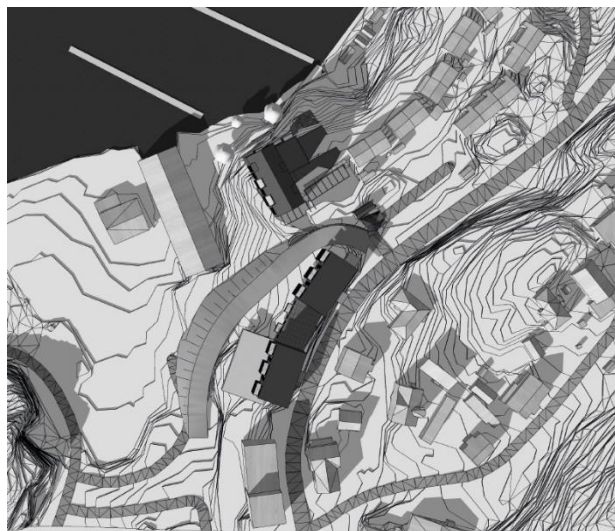


Utsikt enligt gällande detaljplan

Skuggning

En solstudie har tagits fram för att studera hur den föreslagna bebyggelsen skuggar närområdet. Solstudien visar påverkan under vår- och höstdagjämning och under sommar- och midvintersolståndet.

Solstudien visar att den föreslagna bebyggelsen inte skuggar närliggande bostäder under vår- och höstdagjämningen annat än möjligen en liten del av uteplatsen på den första enheten i radhusområdet, Pilen 18, på den sena eftermiddagen. Anledningen till detta är att solen går ned så pass tidigt i väster under den delen av året att den inte kommer tillräckligt långt norrut för att kunna skugga bostäderna.



Skuggning vid vårdagjämning kl. 15:00 (till vänster) och vid sommarsolstånd kl. 18:00 (till höger)

Även vid vintersolståndet går solen ned så pass tidigt att byggnaderna inte skuggar den kringliggande bebyggelsen.

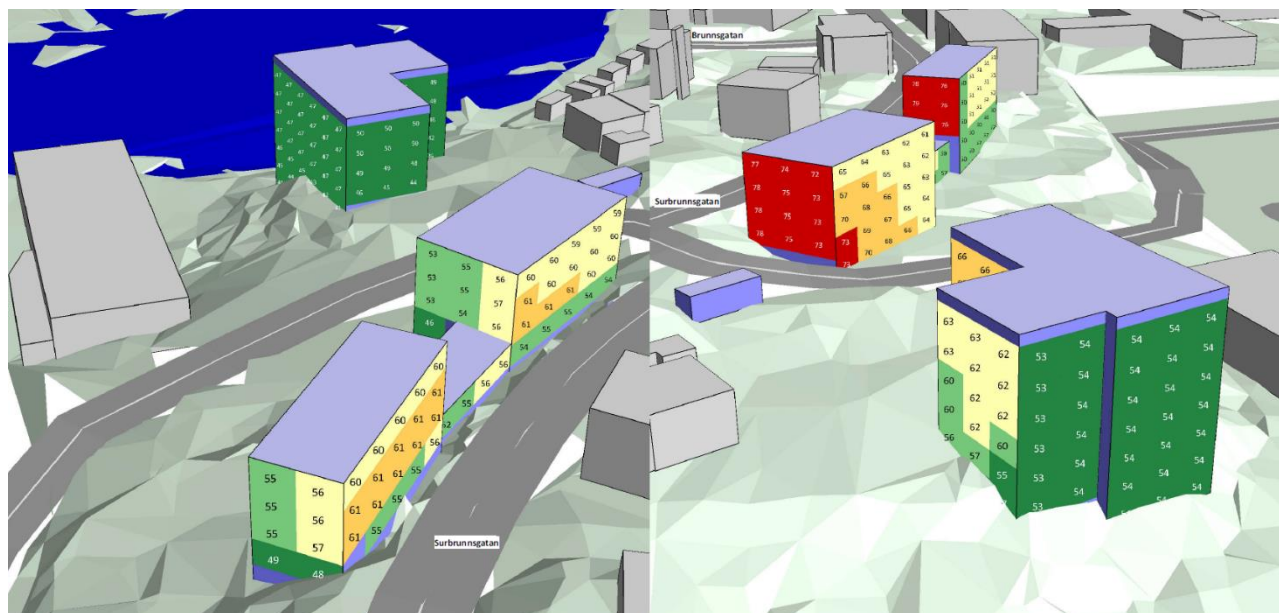
Vid sommarsolståndet går solen ned betydligt längre norrut än vid de andra studerade tillfällena. Även vid detta tillfälle innebär den föreslagna bebyggelsen dock någon större skuggning eftersom solen står högre i himlen, vilket ger kortare längd på skuggorna.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att studera om de föreslagna bostäderna uppfyller gällande riktvärden för buller. Trafikmängderna i bullerutredningen utgår från uppmätta och beräknade trafikmängder i Strömstad som har räknats upp till prognosåret 2040. Bullerutredningen visar de bullernivåer som uppstår om den nya gatan används för genomfartstrafik med en dygnstrafik på cirka 210 fordon per dygn.

Bullerutredningen visar att man på en del ställen mot Surbrunnsgatan överskrider 60 dB ekvivalent ljudnivå för Pilen 6 och 7. I dessa fall måste planlösningen anpassas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida. Utredningen visar att hela fasaden mot Bojarkilen uppfyller kravet på ljuddämpad sida. Som ett alternativ till ljuddämpad sida kan lägenheterna utformas som ett rum och kök på maximalt 35 m² eftersom dessa har mer tillåtande bullerkrav.

Balkonger kan byggas till samtliga lägenheter men man måste på en del ställen erbjuda de boende tillgång till gemensam uteplats i ljudskyddat läge. Gården för Pilen 6 och 7, som i förslaget är placerad ovanpå bostädernas parkeringsgarage, uppfyller detta krav. Om lägenheterna i byggnaden på Pilen 6 och 7 är genomgående är det endast en lägenhet (rött fält nederst på långsidan på illustrationen nedan) som berörs av bullerkravet.



Illustrationer över ekvivalenta bullervärden mot Surbrunnsgatan (till vänster) och maximala ljudnivåer mot Bojarkilen (till höger)

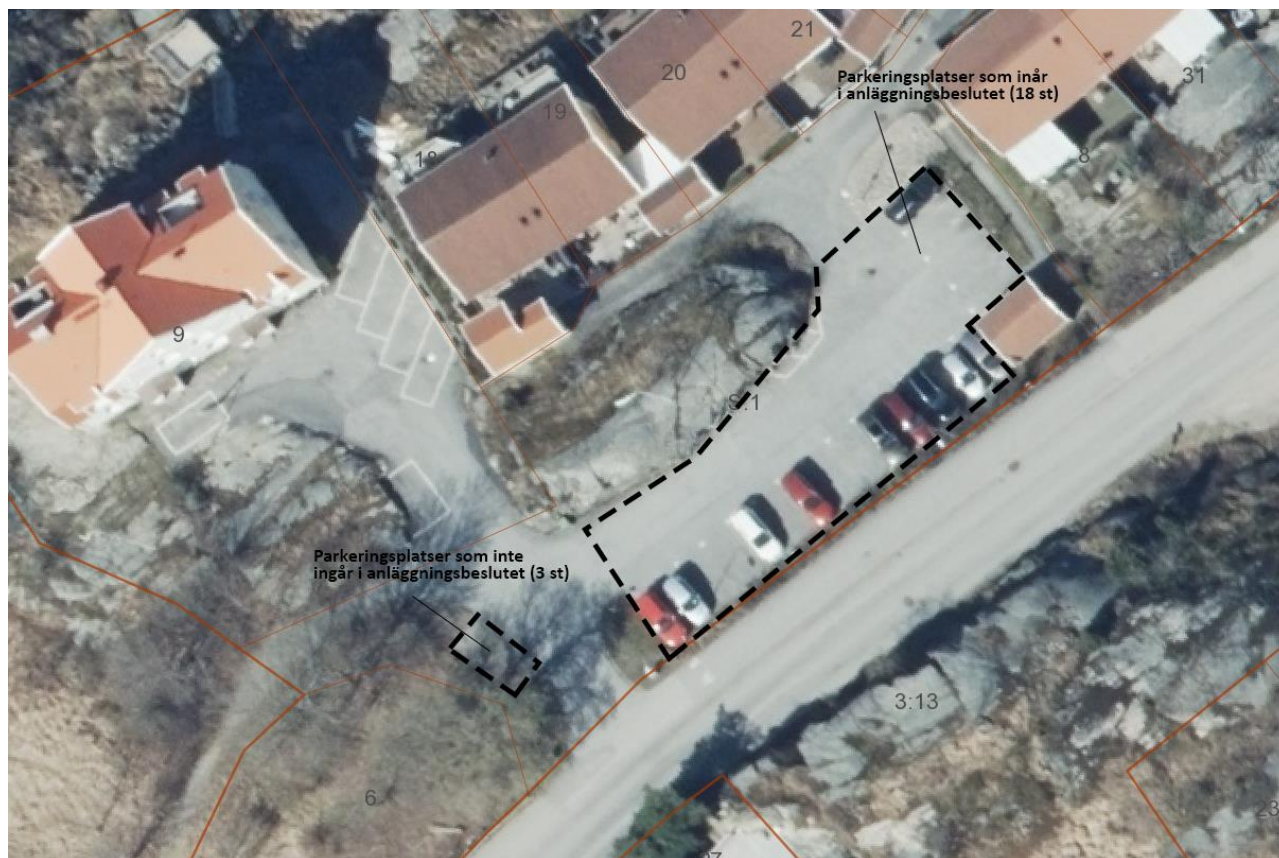
Alla fasader för det föreslagna flerbostadshuset på Pilen 9 uppfyller kravet på ljuddämpad sida.

Trafik

Detaljplanen innebär att en ny gata behövs för att förse de föreslagna flerbostadshusen med infarter till parkeringarna. Denna gata ersätter den befintliga gemensamma infarten för Pilen 9 och radhusområdet på Pilen 8 och 18–31.

Den nya gatan har inte planlagts som en gata som är öppen för genomfartstrafik. Motivet till denna reglering är att syftet med planförslaget är att möjliggöra de två föreslagna flerbostadshusen och inte att sammanlänka Canningområdet med Surbrunnsgatan för biltrafik. Om en sammanlänkning av områdena ska ske måste det prövas i en ny detaljplan i framtiden där konsekvenserna av det utreds och samråds med de berörda sakägarna utmed gatan.

Utrymmet för den nya gatan är förlagt inom det område som är upplåtet för Pilen ga:1 för infart till Pilen 6, 7 och 9. Även delar av Pilen 9 och kommunal mark används för gatans utrymme. Detta innebär att skillnaden i användning är relativt liten jämfört med vad som gäller idag eftersom hela utrymmet redan får användas som infart. Den största skillnaden i rättighet är att även allmän biltrafik får använda sig av gatan. Denna allmänna trafik bör dock vara minimal eftersom gatan kan skyltas som en återvändsgränd och det inte finns några målpunkter för allmänheten längs den.



Det finns tre parkeringsplatser i området som behöver tas i anspråk som används av radhusområdet på Pilen 8 och 18–31. Dessa tre parkeringsplatser ingår dock inte i anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen för fastigheternas gemensamma parkering och angöringsvägar. I detta beslut ingår de 18 parkeringsplatser inom Pilen S:1 som inte berörs av förslaget – en parkeringsplats per bostad och tre gästplatser.

Byggnadskultur

I den byggnadskulturhistoriska rapporten för Pilen 9 som Bohusläns museum har tagit fram till detaljplanen bedömer museet att byggnaden är kulturhistoriskt värdefull. Museet motiverar sin bedömning med att byggnaden trots sentida renoveringar präglas av 1920-talets formspråk, att den är karaktärskapande och väl synlig i landskapet och att den besitter ett högt samhällshistoriskt värde genom kopplingen till Canningområdet.

Museet rekommenderar att byggnadens form och volym bevaras inklusive granitgrund, trästomme, gavelfönster, farstukvistar och dylikt. Vid framtida renoveringar rekommenderar museet att de förvanskade delarna (interiöra ytskikt, fasadutformning, takplåt med mera) återställs till mer traditionell utformning. Om byggnaden rivs anser museet att den befintliga granitgrunden inte bör tas bort eller flyttas och att en ny byggnad i så fall bör uppföras på den befintliga grunden.

Kommunen har valt att frånga museets rekommendationer för hantering av byggnaden genom att tillåta att den rivs och ersätts med en ny byggnad med en annan placering än den befintliga. Kommunens motiv till detta är att byggnaden är förvanskad jämfört med sitt ursprungliga skick och till stora delar har förlorat sitt historiska sammanhang.

De förvanskningar som har skett av byggnaden är flera och avgörande för hur byggnaden upplevs. De består bland annat av den tilläggsisolerade fasaden, utbytta fönstren och det förändrade taket med nytt material, frontespis och takterrasser. Det är, utifrån byggnadens skick och användning som ett ganska enkelt flerbostadshus med billiga hyreslägenheter, osannolikt att några större summor kommer att spenderas på att återställa byggnaden till sin ursprungliga utformning. Kommunen saknar också verktyg för att tvinga fram en sådan utveckling.

Även förlusten av det historiska sammanhanget ser kommunen som betydelsefullt för bedömningen. Det tidigare fabriksområdet på Canning har brunnit ned och kvar finns i nuläget endast två byggnader som utgjorde en liten del av den tidigare fabriken. Dessa byggnader är i dåligt skick och under kommunens arbete med en detaljplan för Canningområdet har det inte bedömts som rimligt att bevara dem på grund av de stora saneringskostnader det skulle medföra. Även de kontorsbyggnader som hörde till Canningområdet och som tidigare låg utmed Surbrunnsgatan är rivna.

Utifrån dessa förutsättningar anser kommunen att en rivning av byggnaden på Pilen 9 och en förtätning av området med nya bostäder ger en större nytta för samhället än att inte tillåta en rivning. Om en rivning inte tillåts kommer Canningbracka troligen att se ut som idag – inte utan värde, men långt ifrån att vara en av stadens mer betydelsefulla kulturhistoriska byggnader.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen med utgångspunkt i bifogad miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen för Pilen 6, 7 och 9 inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Naturen som breder ut sig över fastigheterna Pilen 6 och 7 och vidare fram till Pilen 9 har ett värde som grön korridor inom tätbebyggt område och växtlighet bör bevaras i den mån det är möjligt mellan ny bebyggelse och ny vägförbindelse. Den uppvuxna växtligheten gillas av insekter och fåglar, är värmereglerande och bidrar med viss dagvattenfördröjning innan vattnet når recipienten Strömstadsfjorden. Den dagvattenutredning som tas fram för arbetet med detaljplan kan främja en god dagvattenhantering med fördröjning och rening.

Platsen är till stora delar ianspråktagen och inom gällande detaljplaner som medger byggnation för bostäder. Förslaget till detaljplan bidrar till ett effektivt marknyttjande i Strömstads centrum.

En förtätning av de mest centrala delarna av staden bedöms vara en god hushållning med mark. Bostäderna hamnar nära service i stadskärnan vilket bidrar till ett minskat bilberoende och främjar gång- och cykeltrafik.

Till den nya vägförbindelsen bör plats ges till oskyddade trafikanter genom gc-väg men även bänkar för vila och skuggande växtlighet i anslutning. En säker, trygg och estetiskt tilltalande utemiljö är förutsättningar för en hög andel gång- och cykeltrafik.

Byggnation på Pilen 9 bedöms vara förvanskad på ett sätt som gjort att kopplingen till fabriker på Canning och byggnadens funktion som arbetarbostad har gått förlorad. Byggnadens placering i kombination med förvanskningar med bland annat tilläggsisolering, takkupor och takterrasser gör att byggnaden inte har kvar det historiska uttrycket.

Pilen 9 syns idag i stadsbilden där byggnaden ligger exponerat mot Bojarkilen men har från andra vinklar inte en stor påverkan i landskapet.

Hållbar utveckling

Detaljplanen främjar en hållbar utveckling genom att centralt belägna fastigheter nyttjas mer effektivt för bostadsbebyggelse. Genom att placera bostäder centralt får fler människor möjlighet till ett hållbart resande till fots, med cykel och med kollektiva färdmedel och kan nyttja den service som finns i närheten i stadskärnan. Att placera bostäder genom förtätning innebär också att orörda externa naturområden inte behöver tas i anspråk för att utvidga staden.

Miljömål

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Nedan beskrivs de miljömål som påverkas av detaljplanen.

Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet innebär att utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser ska begränsas för att undvika att det globala klimatet blir varmare. Miljömålet stärks av detaljplanen genom att fler människor får möjlighet att bo centralt på ett sätt som minskar deras behov av att använda bil.

Frisk luft

Luftföroreningar innebär en skadlig påverkan på människors hälsa, på byggnader och på miljön. Även detta miljömål stärks genom att människors behov av transport med bil är mindre för bostäder med ett centralt läge. De mätningar av luftkvalitet som har utförts i Strömstad visar att staden inte har de utmaningar för hälsosam luft som t.ex. kan finnas i en storstad vid placering av bostäder i ett centralt läge.

God bebyggd miljö

Miljömålet god bebyggd miljö innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Miljömålet stärks genom att bostäder som är anpassade till stadens skala placeras i ett centralt läge. Planförslaget innebär en naturlig förlängning av stadskärnan i form av bebyggelse i tre våningar mot Surbrunnsgatan och som smälter in i stadsbilden från Bojarkilen och Keбал. Placeringen av bostäder i nära anslutning till stadskärnan innebär att fler människor får möjlighet till en hållbar och behaglig vardag med möjlighet till närhet till samhällsservice, arbete och socialt umgänge. Detta är positivt både för miljön och för människors livskvalitet.

En del av miljömålet berör bevarande av kulturvärden. Den byggnad som föreslås att rivas på Pilen 9 har ett visst kulturvärde som går förlorat i och med rivningen. Kommunen bedömer dock att byggnaden är så pass förvanskad och skild från sitt ursprung i och med branden på Canning att förlusten av att den rivs inte är betydande. Kommunen anser också att de fördelar av att kunna bygga nya bostäder i området innebär att miljömålet som en helhet stärks.

Övriga miljömål som påverkas av förslaget

Det finns ett flertal miljömål som påverkas av förslaget i liten utsträckning och på snarlika sätt. Dessa miljömål är myllrande våtmarker, levande skogar, ett rikt odlingslandskap och ett rikt växt- och djurliv. Alla dessa miljömål stärks till en liten grad genom att en förtätning av bostäder i stadskärnan innebär att orörd naturmark inte behöver tas i anspråk för ny bebyggelse. Eftersom Strömstad är en kommun med en hög förekomst av skyddade arter i form av t.ex. sandödlor och hasselsnok är detta än mer positivt för de aktuella miljömålen.

Miljömål som inte påverkas av förslaget

Miljömålen bara naturlig försurning, giftfri miljö, skyddande ozonskikt, säker strålmiljö, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, storslagen fjällmiljö

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Det finns miljö kvalitetsnormer för olika mätvärden i utomhusluft. De uppmätta mätvärdena för utomhusluft i Strömstad ligger långt under de gränsvärden som finns för miljö kvalitetsnormen.

Vatten och musselvatten

Dagvattnet från planområdet leds ut i vattenförekomsten Strömstadsfjorden. Strömstadsfjordens ekologiska status är klassad till måttlig och den kemiska statusen till dålig. De faktorer som påverkar statusen är framför allt båttrafik, vågbrytare och pirar minskas. För att inte riskera att försämra förhållandena bör mängden suspenderat material och kemiska föroreningar i form av t.ex. kvicksilver inte öka.

I dagvattenutredningen har föroreningsmängder från exploateringen beräknats. Reningskrav som utgår från riktvärden från Göteborgs stad har tillämpats för att bedöma vilken rening som är motiverad för att säkerställa att miljö kvalitetsnormen inte påverkas. Reningskraven har legat till grund för de dagvattenåtgärder som föreslås.

Buller

Planområdet berörs inte av miljö kvalitetsnorm för buller.

Riksintressen

Detaljplanen innebär ingen betydande påverkan på riksintressena för turism och rörligt friluftsliv eller obruten kust. För riksintressena gäller undantag bland annat om åtgärden avser utveckling av tätorten, som i detta fall.

Den bebyggelse som föreslås i detaljplanen är också anpassad till den bebyggelseskala som finns i närområdet. Bebyggelseskalan och typen av byggnader, det vill säga volymer av flerbostadshus i tre till fyra våningar i suterräng, finns längs med Surbrunnsgatan i direkt anslutning till planområdet i riktning mot stadskärnan.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	höst 2022
Granskning	vinter 2022/23
Antagande	vår/sommar 2023

Planförslaget vinner laga kraft tre veckor efter antagandedatum eller det datum eventuella överklaganden har avgjorts.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Motivet till genomförandetiden är att byggnationen i området är tänkt att påbörjas omgående och att en längre genomförandetid i och med det är onödig.

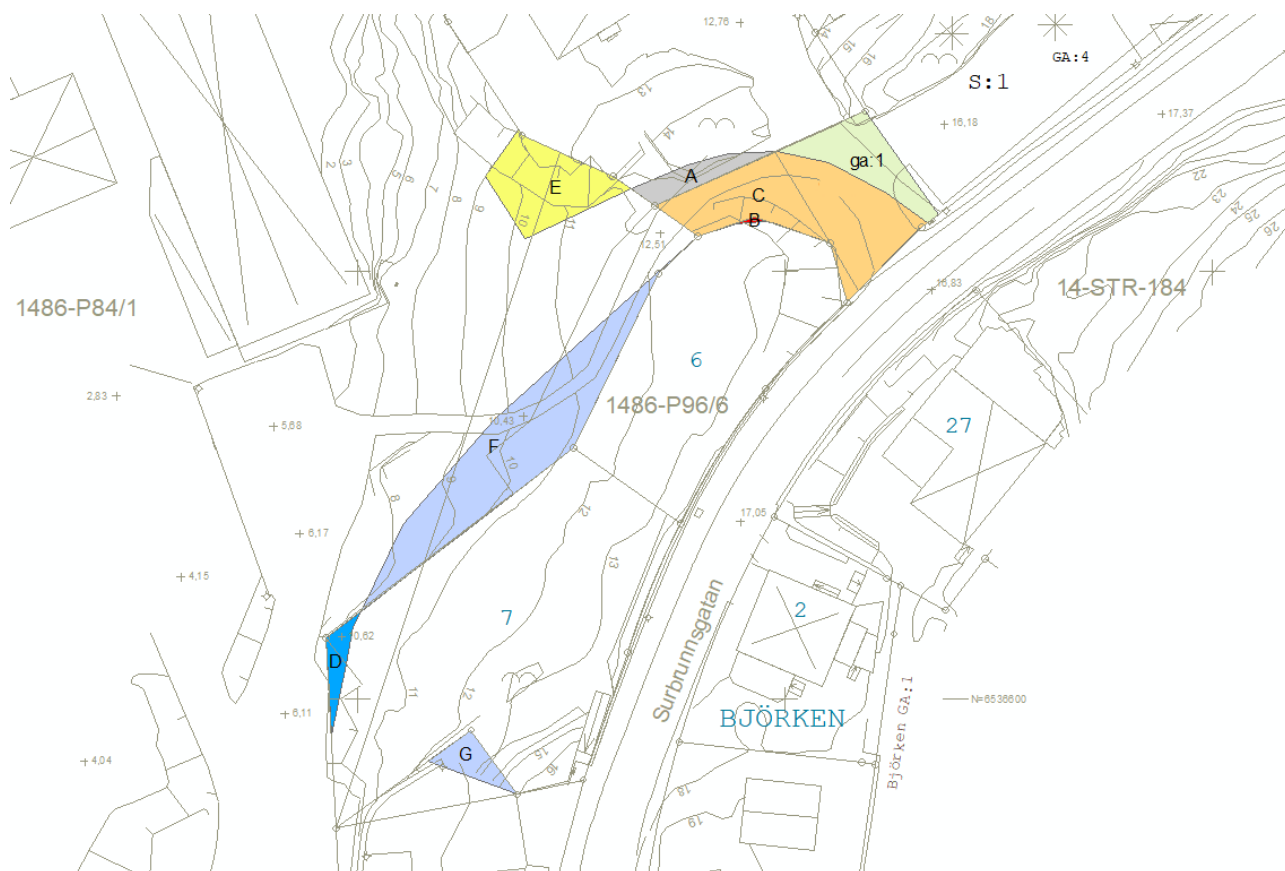
Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser och det finns inte skäl att frångå detta i det aktuella förslaget. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

De förändringar av fastighetsindelningen i området som behövs för att genomföra detaljplanen är till största delen en konsekvens av utbyggnaden av den föreslagna gatan. Ändringen innebär att kommunen behöver förvärva och avträda mark antingen genom avtal eller inlösen.



Avsedda fastighetsregleringar vid genomförandet av detaljplanen

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Kommunens utgångspunkt är dock att alltid upprätta en överenskommelse med de berörda parterna om det är möjligt.

I tabellen nästa sida beskrivs de fastighetsregleringar som är avsedda för att genomföra detaljplanen.

Område <i>Area</i>	Nuvarande fastighet, <i>ägare</i>	Framtida fastighet, <i>ägare</i>	Användning gällande detaljplan	Användning ny detaljplan
A <i>36 m²</i>	Pilen 9 <i>Pilen 9 i Strömstad AB</i>	Strömstad 3:13 <i>Strömstads kommun</i>	Bostad	Allmän platsmark, gata
B <i>1 m²</i>	Pilen 6 <i>Strömstad Exploatering AB</i>			
C <i>229 m²</i>	Pilen S:1 <i>Delägd av Pilen 8 och 18–31 (1/15 var)</i>			
D <i>21 m²</i>	Pilen 7 <i>Strömstad Exploatering AB</i>			
E <i>109 m²</i>	Strömstad 3:13 <i>Strömstads kommun</i>	Pilen 9 <i>Pilen 9 i Strömstad AB</i>	Bostad (ca 47 m ²) Småindustri (ca 62 m ²)	Bostad
F <i>266 m²</i>	Strömstad 3:13 <i>Strömstads kommun</i>	Pilen 6 och/eller 7 <i>Strömstad Exploatering AB</i>	Bostad (ca 218 m ²) Småindustri (ca 42 m ²)	Bostad
G <i>29 m²</i>	Pilen 4 <i>Brf Pilen 4</i>		Bostad	Bostad

Förändringar av gemensamhetsanläggningar

Två gemensamhetsanläggningar, Pilen ga:1 och ga:3, berörs av planförslaget. Båda gemensamhetsanläggningarna berörs i och med förändringarna den föreslagna gatan medför.

Pilen ga:1

Pilen ga:1 är en gemensamhetsanläggning för utfart för fastigheterna Pilen 6, 7, 8, 9 och 18-31, det vill säga alla fastigheter i området norr om Surbrunnsgatan. Den utfart som gemensamhetsanläggningen avser är den befintliga söder om Pilen 9. Gemensamhetsanläggningen är belägen inom Pilen S:1 och Strömstad 3:13.

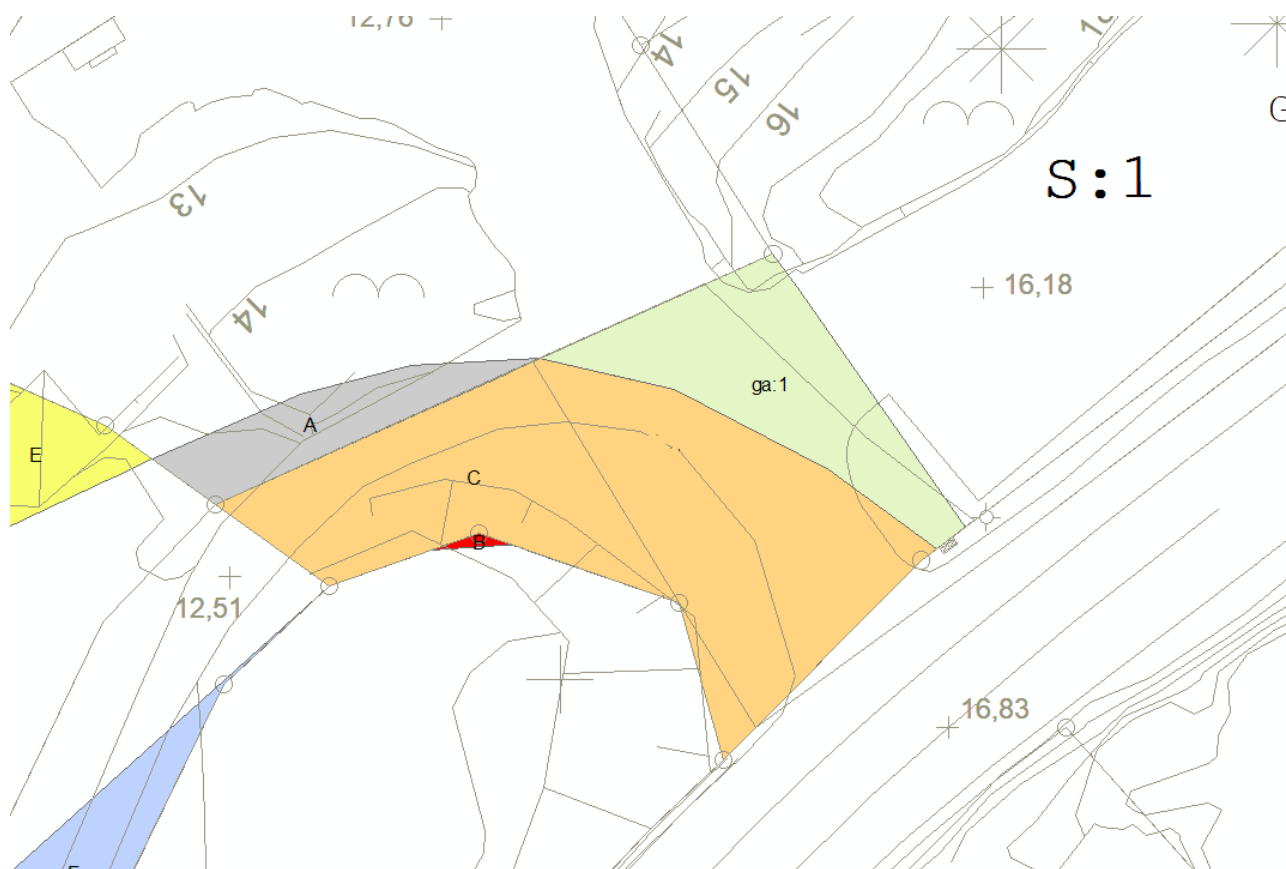
Den nya gatan innebär att Pilen 6 och 7 inte längre har behov av att vara med i gemensamhetsanläggningen och kan träda ur den. Gemensamhetsanläggningens utrymme bör också minskas så att den inte omfattar någon allmän platsmark.



Nuvarande utbredning för Pilen ga:1

De fastigheter som fortfarande har behov av gemensamhetsanläggningen är Pilen 8-9 och 18-31. Fastigheternas behov består av en yta kring infarten till parkeringen för Pilen 8 och 18-31 och till området för tömning av det föreslagna sophuset för Pilen 9.

Eftersom de berörda fastigheterna har dessa två olika behov av ytan kring infarten behövs en gemensamhetsanläggning för att förvalta den. En anpassning av Pilen ga:1 till denna utbredning är enligt kommunens bedömning det enklaste sättet att tillgodose denna förvaltning.



Föreslagen ny utbredning för Pilen ga:1

Pilen ga:3

Pilen ga:3 är en gemensamhetsanläggning för parkeringen, anslutningsvägar, sophus med mera som tillhör radhusområdet Pilen 8 och 18–31. Gemensamhetsanläggningen är bildad efter Pilen ga:1 och upptar enligt anläggningsbeslutet hela Pilen S:1. Detta är ett något märkligt beslut eftersom det innebär att två gemensamhetsanläggningar med liknande ändamål överlappar vid området kring infarten där även Pilen ga:1 finns.

För att förtydliga detta bör Pilen ga:3 minskas till att enbart omfatta befintlig parkering, anslutningsvägar och dylikt som hör till radhusområdet, det vill säga fram till föreslagen ny gräns för Pilen ga:1.

Gemensamhetsanläggningens deltagare och andelstal behöver inte förändras och anläggningen kan fylla samma funktion som i det ursprungliga anläggningsbeslutet inom den nya ytan.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansöker om och bekostar de förrättningskostnader som planen ger upphov till.

Tekniska frågor och utredningar

Gator

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator enligt detaljplanen. Eftersom den föreslagna gatan ligger nära den föreslagna byggnaden på Pilen 6 och 7 är det rimligast praktiskt och ekonomiskt om byggnationen av gatan och flerbostadshuset utförs samtidigt. Kommunen har för avsikt att överlåta utförandet av gatan till exploatören så att byggnationen kan ske inom samma entreprenad.

Den föreslagna gatan ska utföras efter kommunal standard i enlighet med förslaget i detaljplanens gatuutredning. Exploatören ansvarar för att anpassa de anslutningar som behövs till de olika fastigheterna och områdena utmed gatan.

Vatten och avlopp

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, ansvarar för att vatten-, spill- och dagvattenledningar finns tillgängliga för anslutning vid fastighetsgräns. Inom kvartersmark efter anslutningspunkt ansvarar fastighetsägaren för ägande, placering och utförande av ledningar.

Planförslaget innebär att nya ledningar för spillvatten behöver anläggas från Pilen 6 och 7 till kommunens pumpstation i norr vid Bojarkilen. Förslaget innebär också att en färskvattenledning till Pilen 9 behöver flyttas och att en ny anslutning till Pilen 6 behöver ordnas.

Dagvatten

Exploatören ska utföra och bekosta de åtgärder som krävs för att anpassa dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Inom Pilen 6 och 7 regleras dessa åtgärder med planbestämmelser om vegetationsklädda tak och inom Pilen 9 genom kommunens ansvar för dagvattenhantering genom miljöavdelningens tillsyn.

Kommunen ska vara huvudman för dagvattenhanteringen för Pilen 6, 7 och 9. Kommunen ska i och med detta anlägga de dagvattenledningar som behövs för att avleda dagvattnet till Bojarkilen. Ledningarna för dagvatten och spillavlopp bör förläggas i ett gemensamt stråk fram till pumpstationen i norr vid Bojarkilen.

El och tele

Planområdet är anslutet till el- och telenätet.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen bärs av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen i enlighet med tillhörande exploateringsavtal.

Exploateringskostnaderna består i huvudsak av kostnader för att utföra gatan och för eventuell inlösen av mark.

Markförsäljning och intäkter

Beroende på vad som avtalas kan kommunen få en intäkt genom försäljningen av mark till exploatören. En eventuell ersättning är avsedd att regleras i exploateringsavtalet.

Regleringen av mark mellan Strömstads kommun, exploatören och ägaren av Pilen 9 att regleras i en överenskommelse mellan parterna.

Regleringen av mark mellan Pilen S:1 och Strömstads kommun innebär en intäkt för delägarna av Pilen S:1. Ersättningen är avsedd att regleras i en överenskommelse mellan parterna eller bestämmas av Lantmäteriet genom ett beslut om inlösen av mark.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnaderna för utförande av gemensamhetsanläggningen Pilen ga:1 ska bäras av exploatören. Kostnader för framtida drift och underhåll ska delas av de som deltar i anläggningen.

Avgifter och taxor

Ingen planavgift ska tas ut vid ansökan om bygglov inom detaljplanen.

Pilen 6 och 7 ska erlägga anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten enligt gällande taxa vid tidpunkten för anslutning.

Exploatören ska bekosta de avgifter för fastighetsbildning som följer av genomförandet av detaljplanen.

Avtalsrättsliga frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas mellan exploatören och Strömstads kommun i syfte att reglera parternas ansvar för åtgärder och kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak de frågor som anges i underrubrikerna nedan.

Utbyggnad och iordningställande av allmän plats

Exploatören bekostar utförandet av detaljplanens allmänna platser. Utförandet av de allmänna platserna ska ske i enlighet med en bilaga som hör till exploateringsavtalet (detaljplanens gatuutredning) och i enlighet med tekniska förvaltningens kravspecifikation.

Kommunen överlåter utförandet av de allmänna platserna i detaljplanen till exploatören. Efter utförandet ska de allmänna platserna besiktas och godkännas av kommunen.

Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar och anläggningsavgifter

Tillkommande byggnader i planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunalt utbyggt vatten och spillavlopp finns i området. Kommunen är huvudman för detta VA-nät och kommer därför även att ansvara för skötsel, underhåll och ändring av dessa ledningar. Ändringar av ledningsnätet som behövs för detaljplanens genomförande ska redovisas på bilaga till exploateringsavtalet och bekostas av kommunen.

Marköverlåtelser och lantmäteriförrättningar

Kommunen överlåter den mark (ca 266 m²) inom fastigheten Strömstad 3:13 som utgör kvartersmark till Pilen 6 och 7. Exploatören överlåter den mark (cirka 1 m²) inom Pilen 6 som utgör allmän platsmark, gata. Områdena ska redovisas på en kartsbild i exploateringsavtalet och är redovisat som område G i denna genomförandebeskrivning.

Exploatören bekostar de förvärv av mark som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen.

Eventuell ersättning för överlåtelser ska regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen ansöker om och exploatören betalar förrättningskostnader för erforderlig lantmäteriförrättning utöver det som ska fördelas för inrättandet av gemensamhetsanläggningen, om inte annat överenskommes mellan parterna.

Kring upplåtelser som krävs för planens genomförande kan det ställas krav på att separata överenskommelser ingås parallellt med ingående av exploateringsavtal.

Administrativa frågor

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige. Arbetet med detaljplanen påbörjades den 13 mars 2019 genom beslutet om planbesked. Detaljplanen tas i och med det fram enligt Plan- och bygglagen 2010:900 till och med SFS 2018:1732 och enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 – DPB 1.

Medverkande tjänstemän/samverkan

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

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Miljö- och byggförvaltningen
2022-09-20

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt