

ANTAGANDEHANDLING 1991-02-13

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN  
FÖR  
NORRA SLÖN

STRÖMSTADS KOMMUN  
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

Upprättad av  
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB  
1990-11-30

Reviderad 1991-02-13

Antagen av KF: 1991-04-25  
Laga kraft: 1991-05-27

Detaljplan för Norra Slön  
Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad

---

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

- . Plankarta med bestämmelser
- . Illustrationskarta
- . Planbeskrivning
- . Samrådsredogörelse
- . Utlåtande
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att åstadkomma mer industrimark i anslutning till befintligt industriområde Prästängen-Erlandseröd.

Planen innebär en förlängning av Erlandseröds industriområde ca 700 meter österut. I stort sett all mark inom planområdet avsätts för tomtmark. Tillåten användning blir Industri och Handel, dock ej livsmedel.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planens läge i Strömstad framgår av fig 1. I väster och söder konnekterar planen till gällande industriplan för Erlandseröd. I norr och öster avgränsas planen av befintliga grusvägar.

#### **Areal**

Planområdets areal är ca 23,5 ha, tomtmarken omfattar ca 14,8 ha.

## Markägoförhållanden

All tomtmark inom planområdet ägs av Strömstads kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I generalplan för Strömstads Kommun, antagen 1977-04-28 anges planområdet som industrimark, se figur 2. Inga riksintressen berörs.

I förslag till ny översiktsplan finns även tankar på att ansluta detta och angränsande industriområde med en bro över Strömsvattnet till E6. En sådan lösning skulle innebära att planområdet huvudsakligen trafikmatades österifrån samt att även genomfartstrafik mellan Skee och Strömstad skulle utnyttja denna smitväg.

I arbetet med ny översiktsplan, har även diskuterats alternativa lägen för industrimark. I första hand har då området söder om Drivnäs diskuterats (se fig 1). En sådan alternativ utbyggnadsriktning skulle på lång sikt även den kunna kopplas till E6 via en ny väg till Skee söder om Strömsvattnet. Enligt en översiktlig bedömning från Tekniska kontoret, är dock en sådan väg i dagsläget fullständigt orealistisk, med tanke på kostnader.

### Detaljplaner

Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan. I söder och väster konnekterar planen till stadsplan för Erlandseröd, fastställd 1985-07-15 akt nr 1382.

### Program för planområdet

Direktiverna för planarbetet är att skapa mer planlagd industrimark enligt vad som angetts under "syfte och huvuddrag".

Vid information om föreslagen planavgränsning etc med representanter för kommunstyrelsen samt tekniska kontoret lämnades följande direktiv:

- . Planavgränsning enligt föreliggande planförslag
- . Användning - handel och industri
- . Planen skall tillåta att även det centralt belägna bergspartiet plansprängs och utnyttjas för bebyggelse

- . För marken norr om "huvudgatan" behöver ej gators läge låsas i planen
- . Planens utformning skall medge även ev trafikmatning österifrån i framtiden
- . Kostnaderna för planens genomförande skall täckas av inkomsterna från tomtförsäljning i området.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden beslutade 1990-11-17, § 414, att återremittera planförslaget till stadsarkitekten för bearbetning. Bestämmelse om begränsning av störningar har därefter införts och nytt samråd har skett.

#### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

##### **Mark och vegetation**

Planområdet är idag en öppen dalgång uppdelad med en tydlig rumsavgränsning genom det centrala bergspartiet, se figur 3

Vid avsprängning av det centrala bergspartiet kommer även Erlandseröds industriområde att synas från bostadshusen öster om planområdet. Närmast dessa bostadshus har en ca 20 meter bred buffertzona med naturmark lagts ut i planen. En avskärmande trädplantering i detta läge är dock knappast lämpligt, då hela karaktären av öppen dalgång skulle förvanskas.

På dalgångens sydsida har all mark från bergsfot och söderut lagts ut som naturmark.

På norrsidan av dalgången bevaras den befintliga grusvägen som gång-, cykel- och mopedväg.

##### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har utförts av konsultföretaget Göteborgs Förorter 1990-05-28, se bilaga.

Dalgången har varierande lermäktighet, huvudsakligen mellan 0-20 meter. Ytterligare belastning av marken kan medföra sättningar.

Totalstabiliteten är betryggande. Om diket i söder ej kulvertas bör dock marken minst 15 meter norr om detta dike vara belastningsfri.

Där lerdjupen är jämna bedöms att lätta byggnader kan grundläggas utan pålning. På områden med varierande lerdjup måste grundförstärkning ske med pålar till berg. Inom lerområdet krävs dock kompletterande geoteknisk undersökning i samband med detaljprojektering.

Angående radon klassas lerområdena som lågriskområde och fastmarkspartierna som normalriskområde. Vid omfattande schakt- eller fyllningsarbeten eller vid bortsprängning av berg, måste radonhalten kontrolleras efter att dessa åtgärder har utförts.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

Saknas i området.

## Bebyggelseområde, industrimark

Planområdet utgör en förlängning av Prästängens och Erlandseröds industriområden. Tillåten byggnadshöjd (8 meter) och exploateringsgrad (50% bya/fa) är samma som för Erlandseröd.

För kommersiell service hänvisas i första hand till Strömstads centrum, se översigtskarta.

För att uppnå ökad flexibilitet är gators läge i den norra delen ej fastställda. Beroende på vilka tomtstorlekar som efterfrågas kan dessa gator ges olika sträckning. Eftersom kommunen äger all mark från början, blir gatumarken den mark, som är kvar, när alla tomter är sålda.

Dock bör en utformning i den norra delen eftersträvas så att inga ingrepp behöver göras i det centrala bergspartiet förrän även denna del skall exploateras. Illustrationskartan visar en sådan utformning.

De gång-, cykel- och mopedvägar, som visas på illustrationskartan, visar lämpliga anslutningspunkter till den befintliga grusvägen, som idag är körväg, vid etapputbyggnad av området.

Befintliga hus inom i planen angiven industrimark, rives efterhand som området byggs ut. I planens nordöstra hörn arrenderar Strömstads Brukshundsklubb mark. Klubbstugan som i planen ligger på "naturmark", kan ligga kvar så länge klubben önskar. Däremot innebär en fullt utbyggd plan att klubben blir av med sina arrenderade hagar. Möjligen kan dessa ersättas på kommunal mark öster om klubbstugan.

## Tillgänglighet

I samband med bygglov redovisas hur krav på tillgänglighet kan tillgodoses inom respektive byggnad.

## Skyddsrum

Skyddsrumspan finns för Strömstad. I samband med bygglovsprövning prövas om skyddsrum skall anordnas.

## Gator och trafik

Den i planen fastlagda industrigatan har getts en bredd av 12 meter. Körytan är projekterad till en bredd av 8 meter. Om behov i framtiden skulle uppkomma för en separat gång-, cykel- och mopedbana medges alltså detta på norrsidan av nämnda gata.

När alla etapper är utbyggda skall den befintliga grusvägen överföras till enbart gång-, cykel- och mopedtrafik.

Förslag till etappindelning och olika gatualternativ redovisas i figur 4.

Översikt över gång-, cykel- och mopedvägar redovisas i figur 5.

### **Kollektivtrafik**

Erlandseröds industriområde trafikeras idag av en linje, som utnyttjar en bussgata upp till Rödshöjden, se figur 6. Om tidsfördröjningen kan accepteras, tillåter illustrerad gatutformning rundkörning med buss inom Slöns industriområde. Vändplats vid planens östgräns har dimensionerats för buss.

### **Parkering, utfart**

Behov av parkering löses på respektive tomt. Planen innehåller inga restriktioner angående utfart. Det är dock angeläget att så långt som möjligt begränsa antalet utfarter mot den genomgående industrigatan.

### **Störningar**

För den östra delen av planen gäller att verksamheterna ej får vara störande för omgivningen (närliggande bostäder). Buller vid plangräns i öster får ej överstiga 60 dB(A). Detta ger en högsta utnivå vid närmaste hus på under 55 dBA, troligen kring 50 dBA. Normal samtalston är ca 60 dBA, en viskning är ca 40 dBA.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet genomkorsas av en tryckledning för överföring av spillvatten från Skee. Det projekterade läget för denna ledning är omedelbart norr om industrigatan. Schakter för denna ledning kommer att inkräkta på tomtmark, varför ett 6 m brett u-område lagts ut i planen.

Det dike, som genomkorsar planområdet på dalgångens sydsida, kan, i den västra halvan, antingen lämnas öppet eller kulverteras. För att få ut lämpliga tomter förutsätter planen en omläggning i den sydvästra delen (se plankarta och jämför med dikets läge idag enligt grundkartan). Med hänsyn till markstabiliteten är troligen en kulvertering av detta dike att föredra. För den östra halvan föreskrivs kulvertering av diket.

Kapaciteten i kommunens reningsverk är tillräcklig för områdets utbyggnad.

## Värme

All uppvärmning förutsättes ske med vattenburna system. Uppvärmningssystem skall anpassas till kommunens energiplan.

## El

E-område medger plats för transformatorstation centralt i området. Vid utbyggnad av området skall samråd ske med elverket angående lämplig placering.

## Avfall

Sophantering löses för respektive fastighet och redovisas vid bygglov.

Tomtmarken närmast väster om transformatorstationen kan lämpligen reserveras för en eventuell framtida utbyggnad av separering och återvinning av avfall från verksamheterna. Frågan måste dock lösas i ett översiktligt sammanhang först.

## Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år.

När planen är fullt utbyggd, bör gators och tomters läge, för tydlighets skull, regleras i en ny detaljplan. Denna reglering kan hanteras som enkelt planförfarande.

## Medverkande tjänstemän


Håkan Björkmar	Stadsarkitekt
Erik Fredriksson	Tekniska Kontoret
Bertil Israelsson	GF (Gatu- och VA-projektering)
Björn Richardsson	Contekton

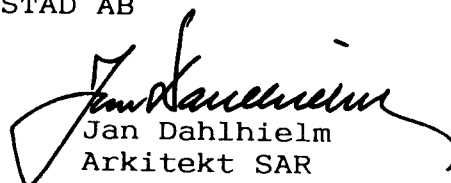
## Revidering

"Gång- och cykelväg" har kompletterats med "moped", där detta förekommer i handlingarna.

Strömstad 1990-11-30  
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB

Reviderad 1991-02-13

  
Björn Richardsson  
Arkitekt

  
Jan Dahlhielm  
Arkitekt SAR

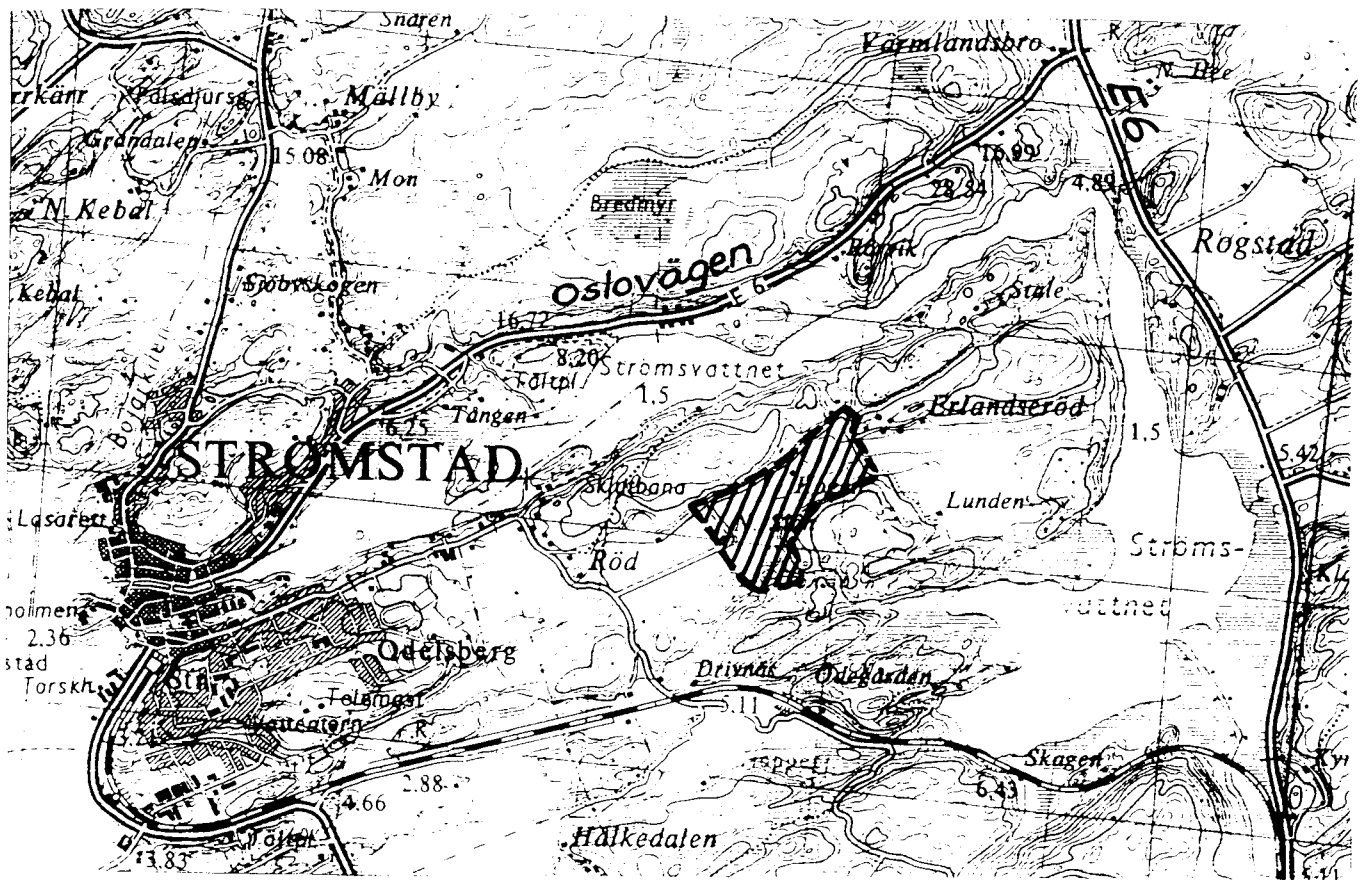


Fig. 1

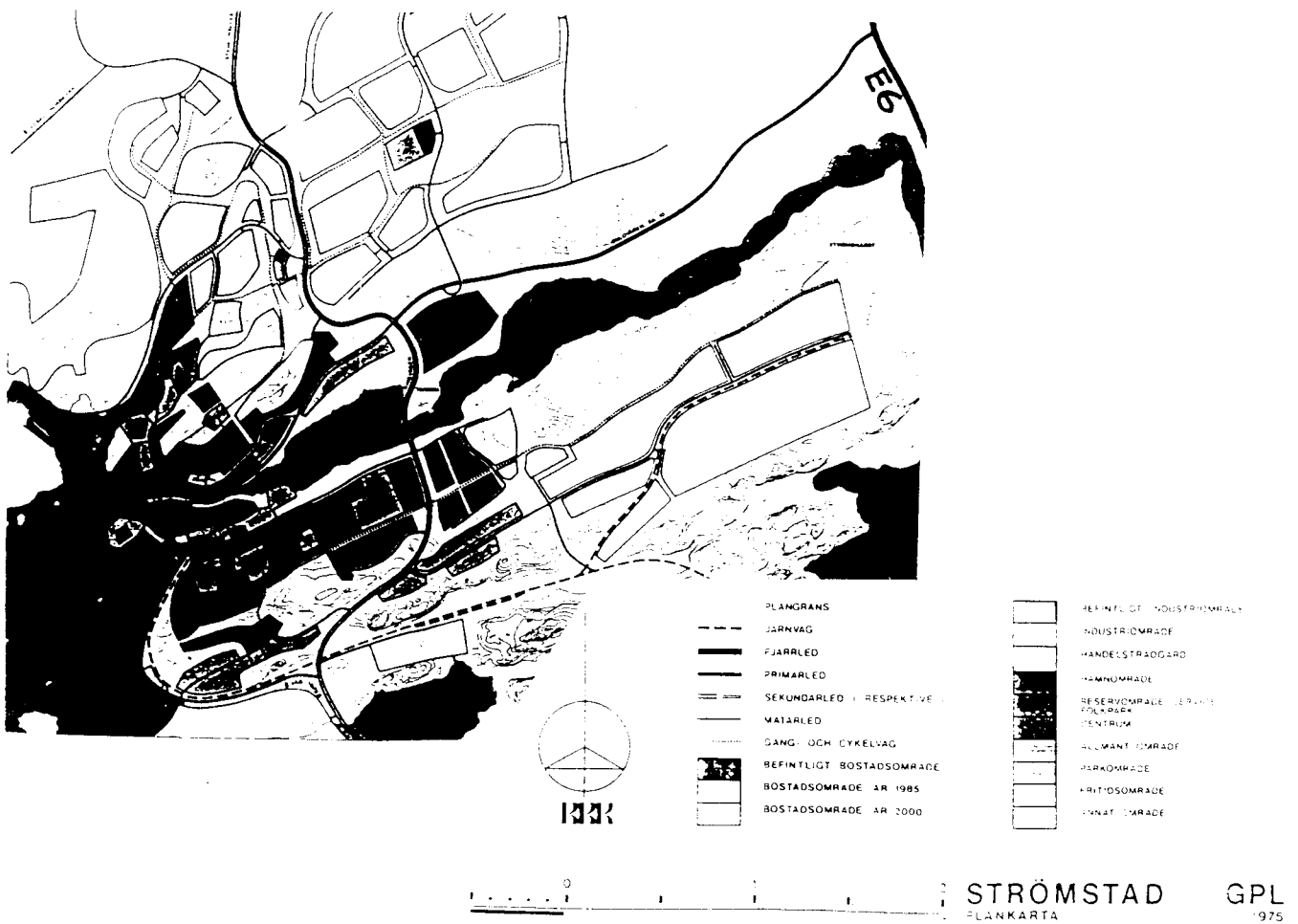


Fig. 2



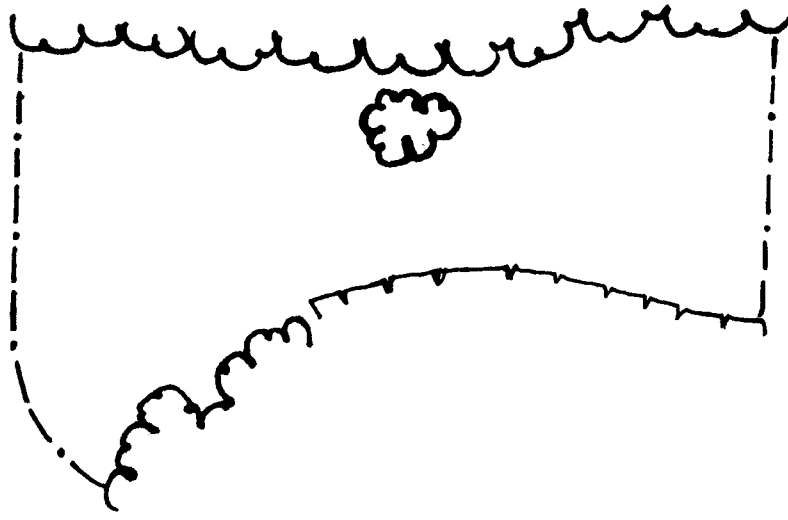


Fig. 3

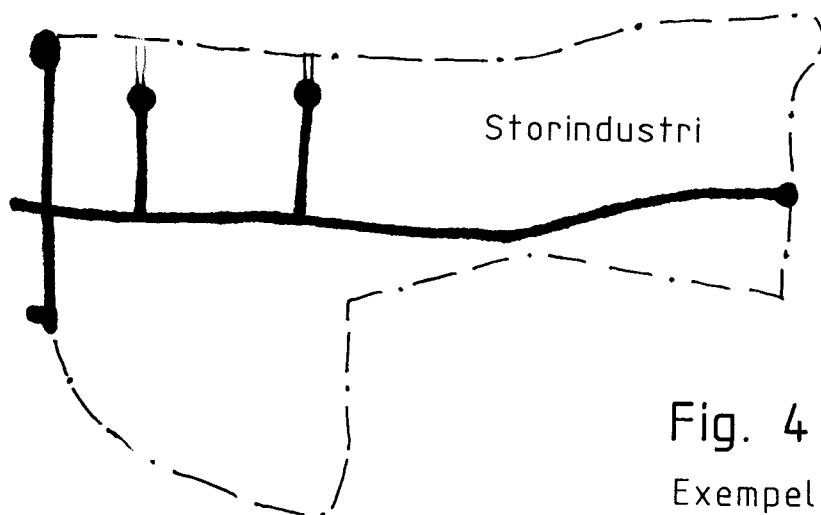
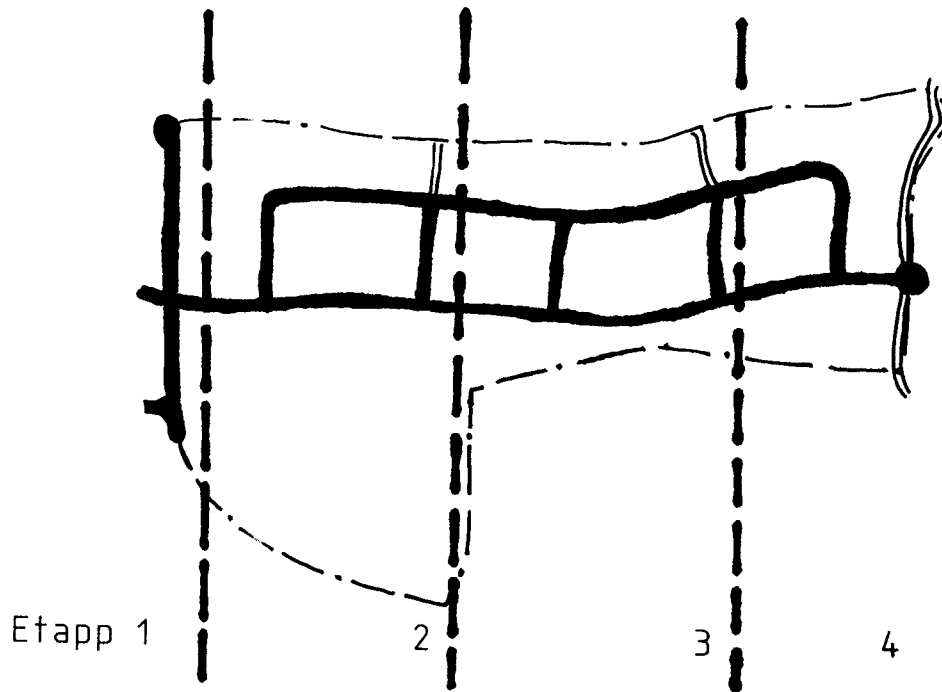
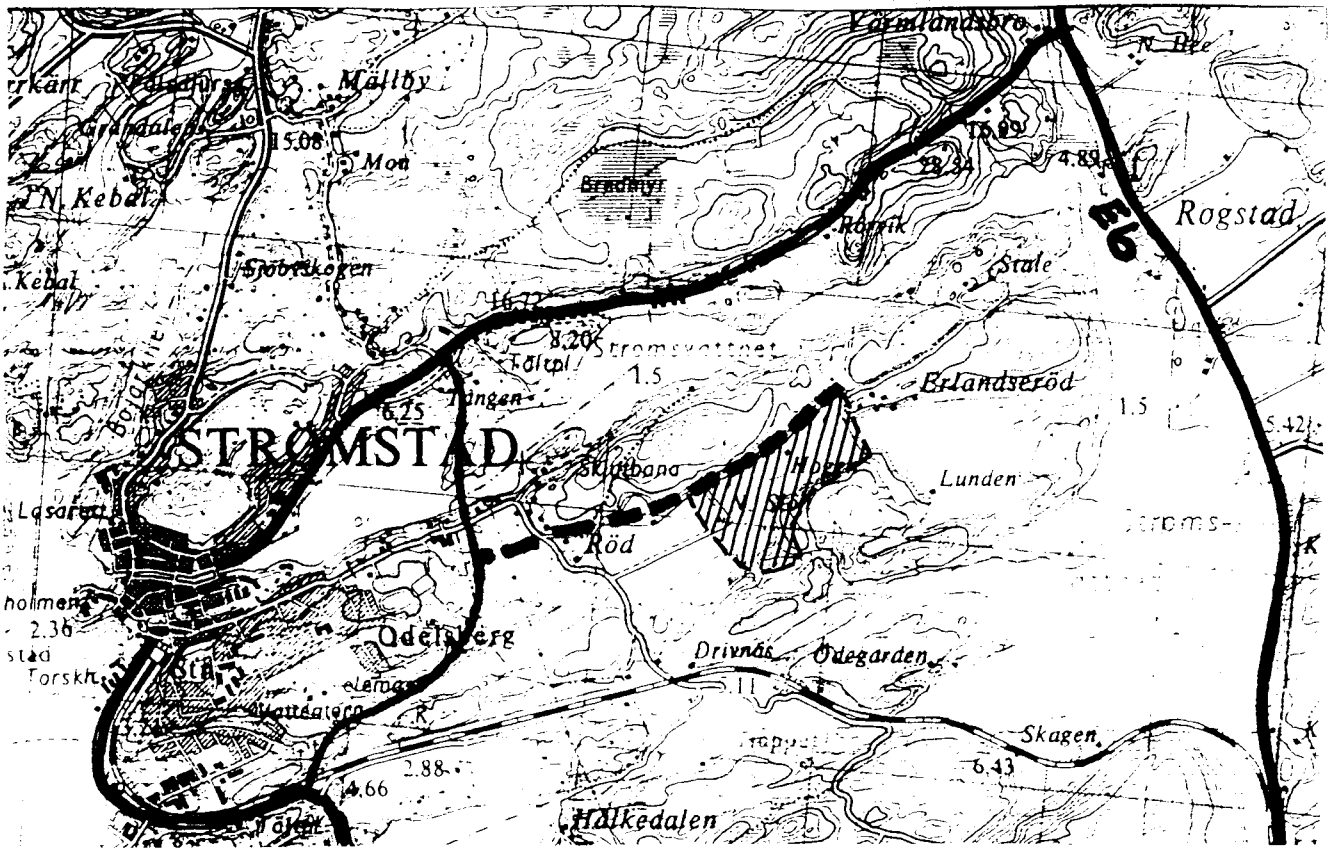


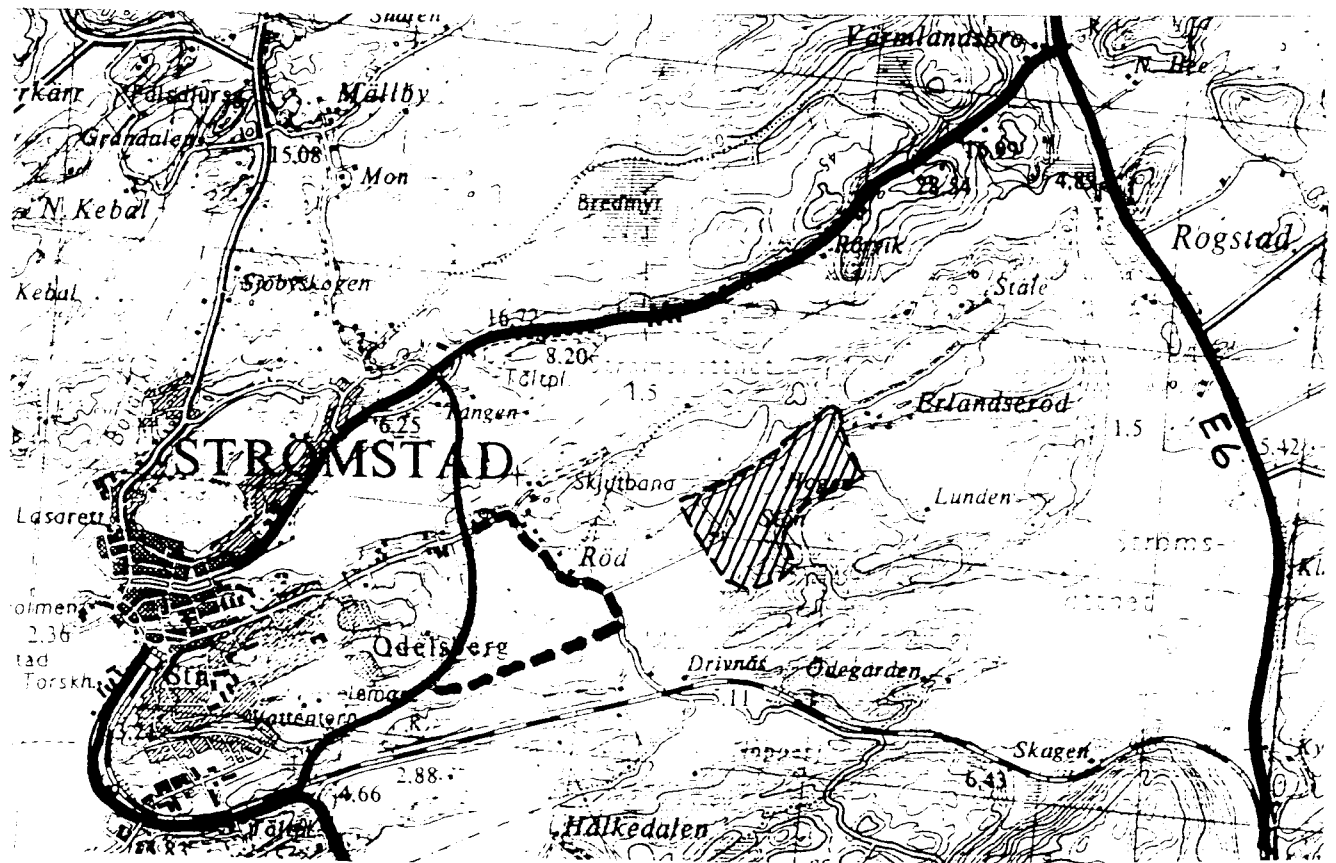
Fig. 4

Exempel på vägalternativ  
och etappindelning



Gång- cykelväg

Fig. 5



Bussgata

Fig. 6

Detaljplan för Norra Slön  
Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### **HUR SAMRÅDET BEDRIVITS**

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 1990-08-21--11-23. Samrådsmöten hölls 1990-09-04 och 1990-11-15. Underhandskontakter har tagits med berörda myndigheter. Planarbetet har bedrivits i nära samarbete med Tekniska kontoret, redaktionella synpunkter som framkommit underhand, refereras ej.

### **FÖRSTA SAKÄGAREMÖTE**

Vid markägaresamrådet kom representanter för Strömstads Brukshundsklubb, Kjell Klöver (ägare till Erlandseröd 1:4) samt Rune Lystad, som har jakträtt i området. Brukshundsklubben lämnade samma synpunkter som i inkommet yttrande, se nedan. Kjell Klöver beklagade att den idylliska miljön, där han bor, kommer att försvinna på sikt. Klöver var dock medveten om att industriområdet legat i generalplanen sedan 1977 och framförde inga särskilda krav.

### **ANDRA SAKÄGAREMÖTE**

Vid detta samråd hade en vidare krets av markägare kallats, samt informerades om föreslagna bullerrestriktioner i öster. Sju markägare deltog. Bo Knutsson, arrendator på 1:5 m fl, vill om möjligt ha tvåårskontrakt med tanke på djurhållning. I övrigt inga synpunkter.

### Kommentar

Jag har framfört Knutssons önskemål till tekniska kontoret.

### **INKOMNA YTTRANDEN**

Följande yttranden har inkommit under samrådstiden:

**Bohusläns Museum, Televerket, Kommunstyrelsens AU, Vägförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Fritidsnämnden, Kultur-  
nämnden.**

Ingen erinran.

### **Strömstads Elverk**

Vilka lägen för E-områden som behövs, är mycket svårt att bedöma, det är ju helt beroende av vad sorts industri som kan komma att etableras. Att vi kommer att behöva något läge längs med huvudgatan, är dock klart. Kommunen och kommande exploitörer får hjälpa till med placering av våra transformatorstationer, när det blir aktuellt med byggnation.

### Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras med dessa upplysningar.

### **Göteborgs och Bohusläns Trafik AB**

I dagsläget är förlängning av busslinje till Slöns industriområde ej aktuellt, möjligen kan vissa turer, i samband med arbetstidens början och slut, gå bort och vända i området.

1. Rundkörnings- eller vändmöjlighet för boggiebuss skall i så fall finnas.
2. I samband med den fortsatta planeringen, bör hållplatslägen bestämmas bussfickor erfordras ej.

#### Kommentar

1. Planen justeras så att anläggande av vändslinga i planens östra del medges.
2. Planutrymmet för "industrigata" är såpass brett (12 m) att hållplats kan anordnas varsomhelst, eftersom bussfickor ej erfordras

### **Handelsanställdas förbund**

Det förutsätts att hänsyn tas i detaljplanen till gods och varutransporter till olika verksamheter inom området.

#### Kommentar

Ja, frågan bevakas vid bygglov.

### **Strömstads Brukshundsklubb**

Klubben vädjar om att även fortsättningsvis få driva sin verksamhet med klubbstuga och tillhörande hagar. Föreningen har drygt 100 medlemmar och klubbstugan används i stort sett dagligen för kurser och fortbildning.

Om planen ändå utförs, så att klubbens arrenderade mark blir industrimark, önskas en ersättningstomt. För att få arbetsro, önskas att frågan om eventuell ersättningstomt klaras ut redan nu.

#### Kommentar

Under överskådlig tid, kanske 15 år, kommer inte denna del av planen att byggas ut. När även sista etappen av planen är utbyggd kan möjligen ersättningsmark för hagarna erbjudas öster om klubbstugan. Tekniska kontorets inställning är att med tanke på arrendeavtalets utformning, har kommunen inte några ytterligare skyldigheter.

### **Lantmäteriet**

1. Föreslås en enklare planavgränsning, enligt bilagd karta.
2. Erlandseröds och Slöns industriområde kommer att trafikmatas via en säckgata. För att erhålla en extra utrymningsväg idag

måste det föreslagna och delvis befintliga gång- och cykelstråket från Rödshöjden via Strömstads handelsträdgård och förbi blivande Motorklubbstugan och österut, rustas upp. Detta bör framgå av planhandlingarna och kostnadskalkylen.

3. Föreslås att genomförandebeskrivningen kompletteras med lathund för tomtförsäljning och bygglov.

#### Kommentar

1. Justeras.
2. Instämmer. Planbeskrivningen förtydligas och genomförandebeskrivningen kompletteras, se även sammanfattningen.
3. Justeras.

#### **Trafiknämnden**

Separat gång- och cykelväg anlägges genom planområdet i anslutning till Rödssområdet.

#### Kommentar

Se lantmäteriets yttrande, punkt 2.

#### **Socialnämnden**

1. Angående störningar, samma påpekande som länsstyrelsens punkt 4, se nedan.
2. Angående tillgänglighet bör hänsyn tas till att även personer med funktionshinder skall kunna konkurrera om de arbeten som erbjuds.

#### Kommentar

2. Ej planfråga.

#### **Länsstyrelsen**

Muntligt samrådsyttrande lämnades per telefon 1990-10-02. Följande synpunkter lämnades:

1. Redovisa kort resonemang om de diskussioner som förts i samband med översiktsplanen, angående alternativa utbyggnadsområden för industrimark. Beskriv kort vilka konsekvenser en alternativ utbyggnad skulle få för föreliggande detaljplan.
2. Om möjligt bör detaljplanen ta ställning till om diket genom planområdet skall kulverteras eller inte.
3. Skall gc-vägen parallellt med "industrigatan" anläggas?

4. Överväg åtgärder för att säkra närliggande bostadsbebyggelse mot störningar och markvärdessänkningar. Situationen bör uppmärksammas för samtliga fastighetsägare. Eventuellt kan planen ändras så att bostadshusen omfattas och med planbestämmelse om inlösen. Alternativt bör avtal träffas med berörda fastighetsägare innan planen antages.
5. Beskriv vad som skall hända med Brukshundsklubben.

#### Kommentar

1. Justeras.
2. I planområdets östra halva ändras planen så att kulvertering förekrivs.
3. Nej, inte i nuläget. Att åstadkomma den föreslagna gc-vägen längs dalgångens nordsida, är långt angelägnare.
4. Fastigheterna ligger på område som sedan generalplanen 1977 angetts som utvecklingsområde för industri. På lång sikt hamnar även bostadshusen inom industrimark. Planen kompletteras med bestämmelse som begränsar störningar i den östra delen.
5. Se klubbens eget yttrande.

#### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Med anledning av inkomna synpunkter, har planen ändrats enligt följande:

#### Plankartan

- . kulvertering av diket föreskrivs på östra halvan av planen
- . plangränsen ändras enligt FBM:s önskemål
- . vändslinga för boggiebuss medges
- . 15 m byggnadsfritt område läggs in av geotekniska skäl, närmast det öppna diket.
- . Begränsningar angående störningar och buller föreskrivs i den östra delen.

#### Illustrationskartan

- . vändslinga för buss illustreras
- . möjlig utformning av gator, tomter och hus illustreras

#### Planbeskrivning och genomförandebeskrivning

- . ändras på de punkter som föranletts av samrådsyttrandena

Byggnadsnämnden bör särskilt uppmärksamma att:

- . den föreslagna gång- och cykelvägen på dalgångens norrsida fortsätter västerut fram till Röd. Genomförandet fram till Röd garanteras ej av någon detaljplan.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Håkan Björkman	Stadsarkitekt
Erik Fredriksson	Tekniska kontoret, gatuavdelningen
Björn Janding	GF
Björn Richardsson	planförfattare, Contekton

Strömstad 1990-11-30

*Björn Richardsson*

Björn Richardsson  
Arkitekt

Detaljplan för Norra Slön  
Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad

---

### UTLÅTANDE

#### INKOMNA YTTRANDEN

Detaljplanen har varit utställd 1991-01-02--1991-01-25.  
Följande yttranden har inkommit t o m 1991-01-31:

Vägverket  
Bohusläns museum  
Tekniska kontoret  
Elverket  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ingen erinran.

Polisen  
Trafiknämnden

På de i planen angivna cykelbanorna bör även mopedtrafik till-  
lätas.

#### Kommentar

Planbestämmelsen justeras.

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra ärendet än vad  
som anförts muntligen i samrådsskedet.

#### Kommentar

Jag tolkar formuleringen så att det är upp till kommunen att  
bedöma om Länsstyrelsens tidigare synpunkter tillgodosetts. Min  
bedömning är att synpunkterna har tillgodosetts, d v s - "ingen  
erinran".



### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden tillstyrker planen med erinran om att tillräckliga skyddsområden beaktas.

#### Kommentar

Efter kontakt med miljö- och hälsoskyddskontoret, kan konstateras att avståndet till bostäder vid Röd är såpass stort att eventuella störningar faller under den generella miljölagstiftningen. Inga kompletteringar krävs alltså av planbestämmelserna.

### Socialnämnden

1. Verksamheten inom planområdet bör ej vara störande för boende på Rödsområdet.
2. Genomförandet av gång- och cykelväg fram till Rödsområdet är angeläget - trots att detaljplanen ej omfattar denna del.

#### Kommentar

1. Se miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.
2. Synpunkterna har redan tidigare framförts till tekniska kontoret.

### STÄLLNINGSTAGANDE

Planen föreslås kompletterad med "moped" under användningen "gång- och cykelväg". I övrigt föranleder inkomna yttranden inga ändringar.

### NAMNLISTA

Följande har under samråd (s) eller utställning (u) lämnat erinringar som helt eller delvis ej har tillgodosetts:

Strömstad Brukshundsklubb (s)  
 Socialnämnden (s,u)  
 Länsstyrelsen (s,punkt 4)

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Håkan Björkman  
Björn Richardsson

Stadsarkitekt  
Planförfattare, Contekton

Strömstad 1991-02-04



Björn Richardsson  
Arkitekt