

**STRÖMSTADS
KOMMUN**



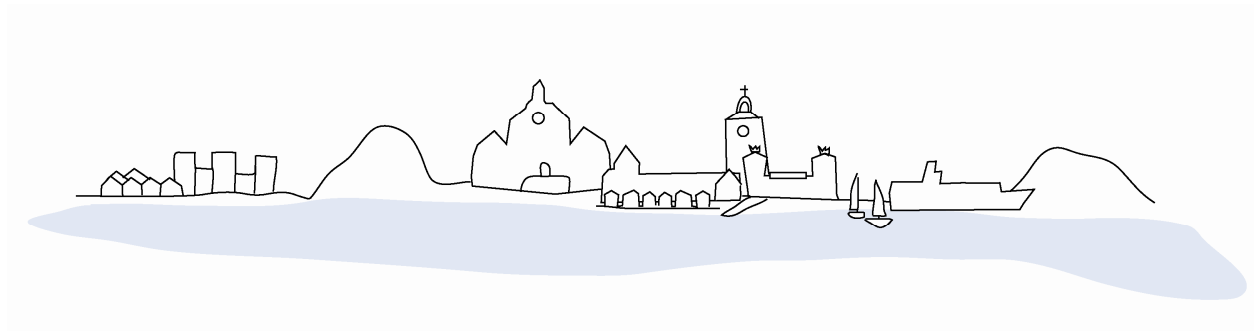
Detaljplan för TÅNGEN 1 m fl

Dnr MBN/2012-2109
Datum 2013-02-21,
rev 2013-04-26

Antagen av MBN 2013-05-23
Laga kraft 2013-06-23

Sammanfattning

Planens syfte är att tillskapa byggrätter för två förskoleavdelningar i anslutning till befintlig förskola på Tången. Planområdet ligger direkt norr om den befintliga förskolan och är i gällande detaljplan avsatt för kontor. I kommunen råder idag brist på förskoleplatser och en utveckling i anslutning till befintliga förskolor är en av lösningarna att tillskapa nya platser. Enkelt planförfarande ska tillämpas för planprocessen och detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.



Detaljplan för Tången 1 m fl

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att tillskapa byggrätter för två förskoleavdelningar i anslutning till befintlig förskola på Tången. Planområdet ligger direkt norr om den befintliga förskolan och är i gällande detaljplan avsatt för kontor. I kommunen råder idag brist på förskoleplatser och en utveckling i anslutning till befintliga förskolor är en av lösningarna att tillskapa nya platser. Enkelt planförfarande ska tillämpas för planprocessen enligt PBL 2010:900 och detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till plankartan hör planbeskrivning. Efter samråd tillkommer granskningsutlåtande över inkomna synpunkter. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen och genomförandet av planen.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Plandata



Läge och areal

Planområdet är beläget strax nordost om Strömstads centrum och omfattar ca 0,2 ha.

Markägare

Planområdet omfattas av fastigheterna del av Tången 1, Tången 5, Tången 7 och del av Strömstad 3:13. Tången 1 och Strömstad 3:13 ägs av Strömstads kommun och Tången 5 ägs av AB Strömstadslokaler. Tången 7 ägs av Jan Heie.

Miljöbedömning

Plan- och kartavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Tången 1 m fl **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att området redan är detaljplanerat för kontor och ligger i direkt anslutning till en befintlig förskola. En del av området används redan idag för förskoleverksamhet vilket kommer att bekräftas i planen. En utökning av förskoleområdet innebär ett flertal samordningsvinster där befintlig infrastruktur kan nyttjas. Området ligger väl placerat utifrån buller och trafiksäkerhetssynpunkt. Inga dokumenterade natur- och kulturvärden finns i området. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Tidigare ställningstaganden

Strategisk plan för Strömstads kommun

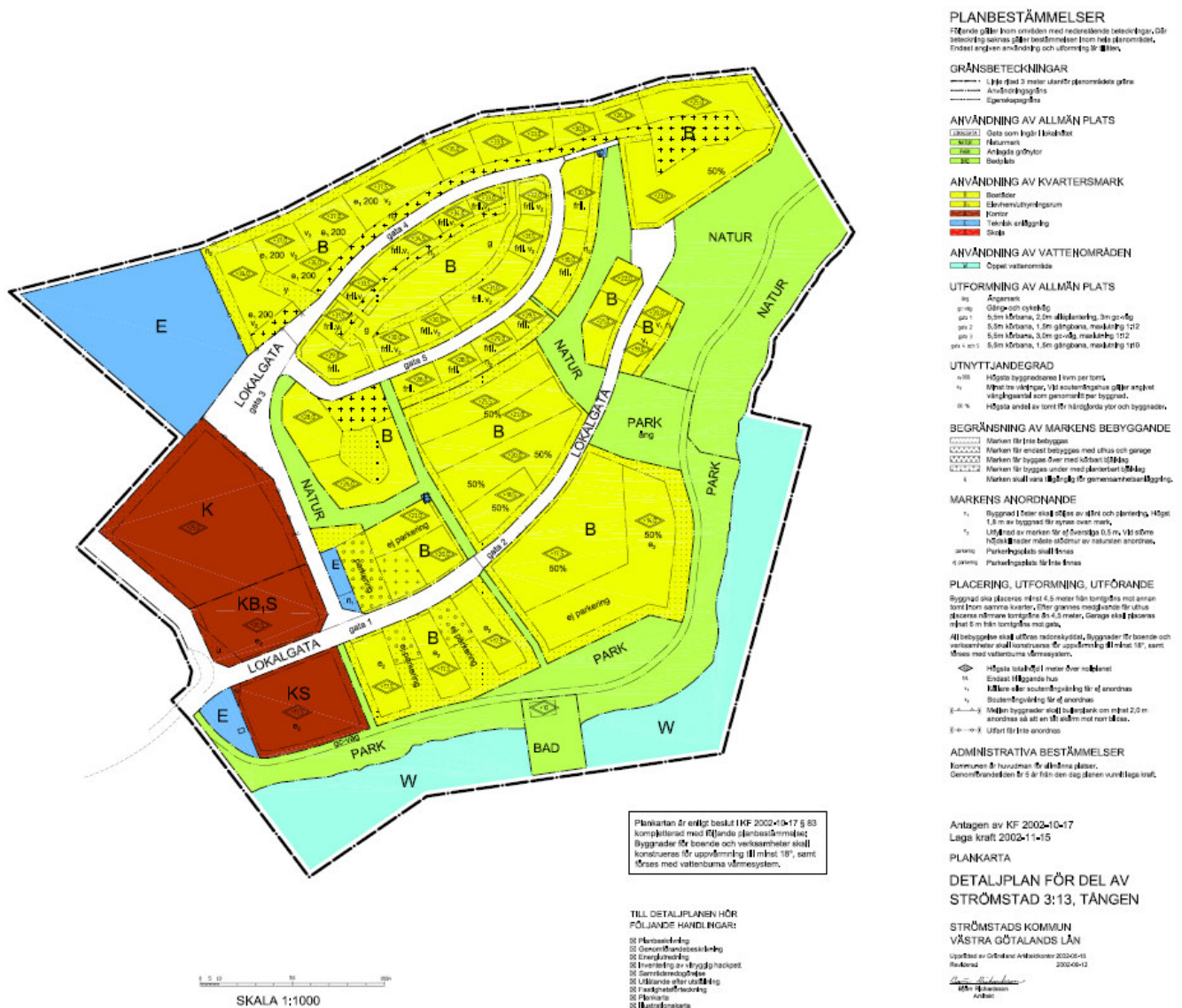
Kommunens målsättning är att främja en fortsatt positiv befolkningsutveckling genom att erbjuda planerade områden för boende, verksamheter samt ett rikt utbud av kultur- och fritidsaktivitet samt utbildningar. Strömstads kommunfullmäktige har satt som mål att kommunen ska ha 13 000 invånare år 2015. För att detta mål ska uppfyllas behöver barnomsorgen tillgodoses.

Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

För centralorten finns ingen aktuell översiktsplan eller fördjupad översiktsplan.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (1486-P49) antagen 2002-10-17. Planen anger området avsett för kontor.



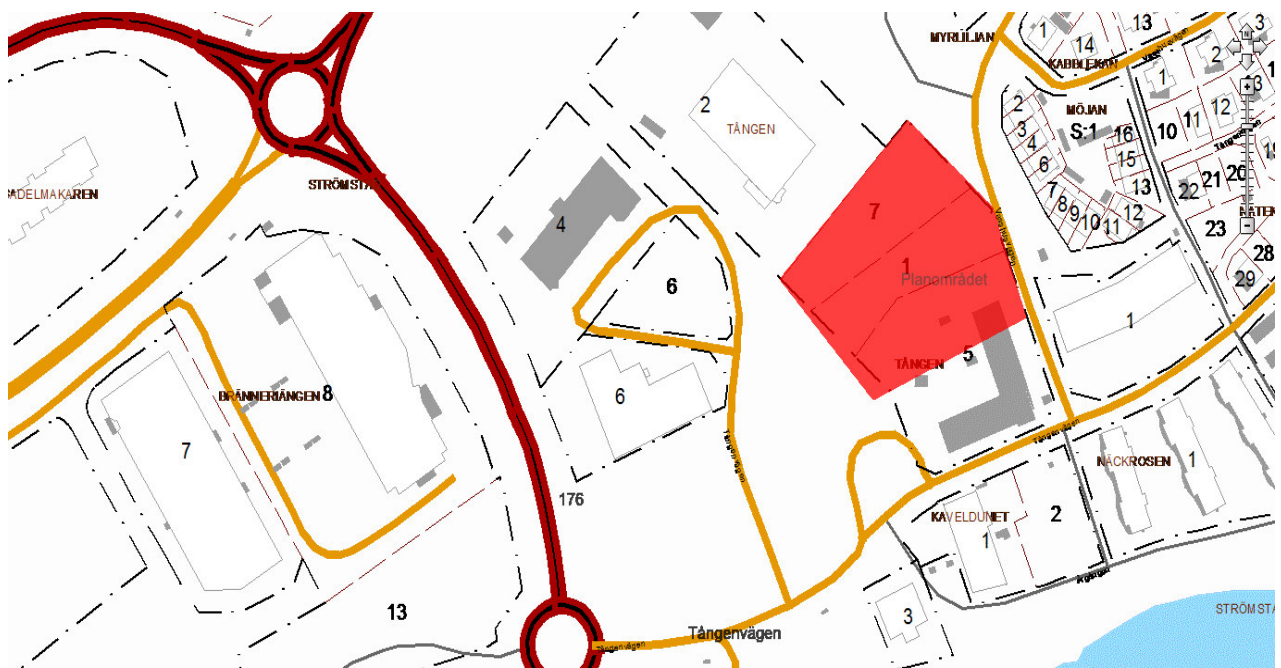
Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-01-24 § 27 att lämna positivt planbesked.

Planeringsförutsättningar och förändringar



Riksintressen

Planområdets omfattas av riksintresse enligt miljöbalken (MB) 4 kap 2 § Turism och rörligt friluftsliv och riksintresse MB 4 kap 3 § Obruten kust.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. Utöver dessa finns även fyra övergripande miljömålsfrågor: *naturmiljön, fysisk planering och hushållning med mark och vatten samt byggnader, kulturmiljön samt hälsofrågor.*

I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

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

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

MKN för Utomhusluft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag.

I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

MKN för buller

Människors hälsa kan påverkas negativt av buller. Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller infördes därför år 2004 (SFS 2004:675), men även som en följd av EU:s direktiv för bedömning och hantering av omgivningsbuller (dir 2002/49/EG). Genom förordningen ställs det krav på att buller från olika källor ska kartläggas och att åtgärdsprogram ska tas fram. Krav på kommunal bullerkartläggning finns för kommuner med mer än 100 000 invånare. Trafikverket ska år 2012 ha kartlagt buller från vägar med en trafiktäthet på mer än 3 miljoner fordon per år. Motsvarande siffra gällande tågtrafiken är 30 000 tåg per år. För Strömstads kommun finns inget sådant kartläggningskrav utan istället hanteras åtgärder när problem uppmärksammas, som t.ex. vid klagomål eller vid detaljplanering.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Se Vattenmyndigheterna och länsstyrelsernas hemsida Viss-Vatteninformationssystem Sverige:

<http://www.viss.lst.se>

Natur och kultur

Mark och vegetation

Marken är till viss del ianspråktagen redan idag bland annat som lektyta för befintlig förskola och bollplan. Där de två nya förskoleavdelningarna ska placeras är det idag svagt lutande terräng och gles vegetation. Där ny lektyta ska placeras är det mera kuperat och berg i dagen. Höjdskillnaderna bör utnyttjas vid anläggande av ny lektyta.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning utfördes av GF Konsult AB (2002-02-15) inför framtagandet av gällande detaljplan (1486-P49). Undersökningen redovisar att berg i eller nära dagen överväger inom gällande plan. Jordlagren som till övervägande del har ringa mäktighet utgörs överst av ett tunt lager mulljord underlagrat av siltig sand på berg.

Vid de markarbeten som gjorts för att kunna grundlägga förskolan har berg fått sprängas. Grundläggning sker alltså på berg. I detta arbete har inte heller noterats något som skulle tyda på en osäker stabilitet.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

Fornlämningar/kulturminnen

Bohusläns museum genomförde under våren 2002 en arkeologisk utredning inom hela området inför gällande detaljplan (rapport 2002:27). Man fann inga kända fornlämningar men ett rikt material från historiskt bruk och odling. Den arkeologiska utredningen påvisade spridda fynd av slagen flinta och kvarts samt fynd av tegel, rödgods och slagg. Inga förhistoriska anläggningar eller större koncentrationer av fynd kunde påvisas. Museet förordar att Strömstads kommun i detaljplanering av området införlivar och tar hänsyn till de agrara lämningar som finns inom området, såsom murar och rösen, då de utgör en viktig del av den kulturhistoriska miljön.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder.

Arbetsplatser

Det finns skolverksamhet samt handelsverksamhet i närområdet. Mitt emot befintlig förskola har KGH Customs Services AB ett av sina kontor.

Offentlig service

Strömstad gymnasium ligger tvärs över vägen. Avståndet till grundskola är ca 1,2 km. Strömstads brandstation ligger på andra sidan Oslovägen, bara ett par hundra meter från planområdet.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns på Oslovägen bara ett par hundra meter bort där det även finns andra typer av butiker.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är ett brett begrepp och innefattar en rad olika aspekter beroende på situation, funktion och person. Om den fysiska miljön är dåligt utformad kan det leda till problem för människor med olika funktionsnedsättningar (rörelse, syn, hörsel, allergi etc.) men för alla andra finns det perioder i livet när tillgängligheten är extra viktig som exempelvis när barnen är små och behovet av barnvagn är stort eller om olyckan är framme och man måste använda kryckor eller rullstol. Förbättrad tillgänglighet gynnar alla.

I PBL (Plan- och bygglagen) ställs övergripande krav på bebyggelsemiljön. I 2 kap 6 § PBL (2010:900) sägs att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. I PBL ställs också retroaktiva krav på enkelt avhjälpna hinder samt krav på tillgänglighet till tomter och allmänna platser. Krav vid nybyggnad och ändring av byggnader finns reglerat i Byggnadsverkslagen (BVL) och Byggnadsverksförordningen (BVF).

Friytor

En befintlig lekyta och en bollplan finns inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i kringområdet är redan anlagt.

Gång- och cykeltrafik

En GC-väg som förbinder planområdet med de centrala delarna av Strömstad finns. Denna passerar Ringvägen som är relativt hårt trafikerad. Nordväst i planområdet ska en gångväg anläggas till de två nya förskoleavdelningarna.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid gymnasiet varifrån bussar går till och från centrum.

Parkering

Möjlighet för tillfällig parkering för avlämning/hämtning finns vid befintlig förskola. Långtidsparkering finns i nära anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i området. Byggnader i planområdet ska anslutas till detta. Dagvattenhanteringen ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Värme

Tångenområdets energiförsörjning sker genom en lokal fjärrvärmeanläggning. Planområdets energiförsörjning ska ske genom anslutning till denna fjärrvärmeanläggning.

El

Transformatorstation finns i intilliggande område och är beräknad att klara försörjningen av aktuellt planområde.

Avfall

Mellanlagring av avfall ska ske på befintlig förskola där ett avfallsutrymme finns avsatt för ändamålet.

Förslag till utformning/Planens huvuddrag

Planens syfte är att tillskapa byggrätter för två förskoleavdelningar i anslutning till befintlig förskola på Tången. Planområdet ligger direkt norr om den befintliga förskolan och är i gällande detaljplan avsatt för kontor. Marken ska centralt och i söder planläggas för kontor/skola och för området i norr ska kontorsbestämmelsen kvarstå. En del av nuvarande förskola ska omregleras från att ha tillåt kontor till att tillåta kontor/skola. I gällande detaljplan är området väst om befintlig förskola planlagd som lokalgata, denna är inte utbyggd i dagsläget. I den nya detaljplanen ska detta område regleras till lekyta för förskoleverksamheten och gångväg. Gångvägen sträcker sig vidare mellan Tången 1 och Tången 7. Den befintliga bollplanen inom planområdet ska regleras till allmän platsmark.

I kommunen råder idag brist på förskoleplatser och en utveckling i anslutning till befintliga förskolor är en av lösningarna att tillskapa nya platser och förbättra den offentliga servicen inom kommunen. En utgångspunkt vid planutformningen för befintlig plan har varit att ta tillvara den gröna miljön i området och hantera den som en kvalitet. Detta bör även gälla fortsättningsvis för aktuellt planområde. Tillgängligheten i området ska säkras i och med anläggandet av gångväg genom området och anläggande av gångvägar inom kvartersmark. Dessa vägar ska vara lättillgängliga och handikappanpassade.

Konsekvenser

Syftet med den nya detaljplanen är en planändring där den centrala byggrätten ändras från kontor till kontor/skola. Denna ändring medför ingen påverkan på några natur-, kultur- eller friluftsvärden. En mindre ökning av trafik kommer ske kring nuvarande förskola men nuvarande vägnät klarar av denna ökning.

Gator och trafik

Gatunätet i området är mestadels redan anlagt. Lämnade av barn till nyanlagd förskola kommer ske på befintlig vändplats vid nuvarande förskola, i direkt anslutning sydväst om planområdet. Det är viktigt att barnens skolväg är trafiksäker. Den mest kritiska situationen är när barn korsar en väg. Idag är de vägar som måste korsas utrustade med vanliga övergångsställen. Vid övergångsstället över Ringvägen vid gymnasieskolan är skyltarna utrustade med blinkande lampor för att synas bättre.

Buller

Buller är den miljöstörning som berör flest människor och det är viktigt att beakta detta i planering och byggande. Riksdagen har angett följande riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En trafikmätning genomfördes på Tångenvägen mellan 2012-03-10 och 2012-03-17. Tångenvägen uppskattades generera upp till ca 1000 fordonsresor per dygn (årsmedeldygn). Vägen är en lokalgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Avståndet från vägbanans mitt till byggnads fasad beräknas bli ca 65 meter. Utifrån detta gör kommunen bedömningen att bullernivån inte kommer att överskrida rekommenderade gränsvärden.

Räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningsfordon och ambulans skall säkerställas i bygglovskedet.

Detta kräver hårdgjord yta och minst 3,5 meters fri vägbredd oavsett parkerade bilar eller dylikt i och kring planområdet.

Tångenområdet bygger delvis på att GC-vägar är tillgängliga för att nå vissa fastigheter. Framkomlighet till såväl fastigheters byggnader och parkeringsplatser som omgivande gator får inte försämrans genom bommar eller farthinder som ökar räddningstjänstens insatstid.

Brandvattensförsörjningen i området skall säkerställas med det antal brandposter enligt VAV P83 som områdets storlek kräver med hänsyn till bebyggelsens karaktär i området. Samråd med räddningstjänsten skall genomföras vid exploatering.

Miljö

Natur och friluftsliv

Det område där förskolan ska uppföras är ett obrutet naturområde där inga dokumenterade naturvärden finns. Lekytor ska uppföras inom området som barn även kan använda sig av på fritiden.

Höga vattennivåer

Högsta beräknade högvatten i Strömsvattnet enligt SMHIs beräkningar ligger på + 2,84 m (RH2000). Enligt SMHIs generella uppskattning av höjda vattennivåer kommer en höjning att innebära ca 1 meter högre nivåer om 100 år. Förskolan ska uppföras på mellan 10 och 11 m över havsnivån och kommer således inte att påverkas av stigande vattennivå i Strömsvattnet.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planområdet ligger i anslutning till vattenförekomsten Strömsvattnet som har bedömningen måttlig ekologisk status med hänseende på sjöns näringsstatus.

Planområdet kommer att kopplas till kommunalt vatten och avlopp. Förslag till dagvattenlösning som tar hänsyn till vattenförekomstens ekologiska status skall anmälas till miljö- och hälsoskyddsavdelningen i samband med bygglovet.

Planområdets påverkan på vattenförekomsten bedöms därför bli liten.

Luft

Den trafikökning som kan väntas av genomförandet av planen bedöms bli begränsad. Planens påverkan på luftkvaliteten bedöms därför bli liten.

Miljömål

Genomförandet av detaljplanen bedöms endast beröra miljömålet God bebyggd miljö.

Planområdet ligger ca 200 meter från väg 176 och väl avgränsat bakom en bergsknalle. Området ligger i anslutning till en befintlig förskola som är väl placerad utifrån buller och trafiksäkerhet. De tillkommande avdelningarna kommer att nyttja befintlig infrastruktur.

Miljömålet innebär bland annat att den bebyggda miljön ska ge skönhetsupplevelser och trevnad och att natur- och grönområden ska finnas i närheten till bebyggelsen med god tillgänglighet så att behovet av lek och rekreation kan tillgodoses. Lekplats ska uppföras och finns idag inom området. Närhet till rekreation finns i form av naturupplevelser vid Strömsvattnet.

Det nu aktuella planförslaget bedöms inte motverka ovan nämnda miljömål.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av parkering på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft ska en fastighetsreglering ske så att kvartersmarken för skola läggs till fastigheten Tången 5. Gångvägen samt parkmarken förs till Strömstad 3:13.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för att anlägga förskolan belastar fastighetsägaren.

Administrativa frågor

Handläggning

Föreslagen detaljplan bedöms ha begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Planen kommer att handläggas enligt enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen avses antas av Miljö- och byggnämnden.

Planavgift

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

Medverkande tjänstemän/samverkan

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

Miljö- och byggförvaltningen
2013-02-21, rev 2013-04-26

Elin Solvang

Planeringsarkitekt