

Akt nr 1486-P145

## DETALJPLAN FÖR DEL AV STRÖMSTAD 4:25 M FL

# STRÖMSVALLEN

UPPRÄTTAD 2014-08-28

Reviderad 2014-09-25



Antagen av KF 2014-10-23

Laga kraft 2014-11-15

Dnr MBN/2013-1505  
PBL 2010:900



**STRÖMSTADS  
KOMMUN**

## SAMMANFATTNING

Strömsvallens idrottsområde är med sin centrala placering i Strömstads tätort utpekad i både den kommunala översiktsplanen och kommunens strategiska plan som framtida plats för utveckling av idrotts- och mötesplatser.

Detaljplanens syfte är att optimera befintlig plan från 1964 så att Strömsvallen kan utvecklas och kompletteras till en modern anläggning med t.ex. hallbyggnad. Byggrätten justeras och detta främst genom att öka byggnadshöjden.

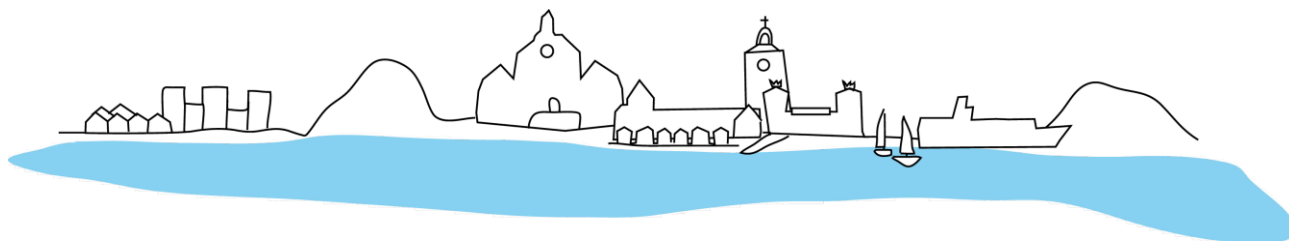
Ett område centralt inom idrottsområdet planläggs som område där t.ex. idrotts-hallar kan uppföras. I ett första steg att nyttja planen planerar AB Strömstadslokaler (fastighetsägare) att bygga en aktivitetshall med två inomhusplaner varav en har läktare. Inom hallbyggnaden kommer även en enklare cafédel att byggas samt mötes- och samlingslokaler. Detaljplanen bekräftar och möjliggör även för en utveckling av den befintliga Tennishallen samt att ytterligare byggrätt finns för framtida idrottsbehov.

Ett område i norr kommer även att planläggas som vandrarhem/studenthem för att möjliggöra korttidsboende kopplat till bl.a. de aktiviteter som kommer att hållas på idrottsområdet.

Befintliga infartsvägen till idrottsområdet bekräftas vid planläggningen samt att ytor för parkering säkerställs. Cirka 200-250 p-platser bedöms kunna byggas på dessa ytor. Detta innebär att den återvinningsstation som finns vid infarten till området idag inte kommer att kunna ligga kvar på sikt. Vid den planerade aktivitetshallens entréområde kommer en plats att utformas som av- och påstigningszon för hämtning och lämning vid aktiviteter.

Planområdet omfattar även de parkområden som ligger runt idrottsområdet, detta för att förtydliga parkområdets användning samt kunna planlägga de gång- och cykelstråk som genomkorsar parkområdena. Gång- och cykelvägnätet är välutbyggt, vilket gör att oskyddade trafikanter på ett bra sätt kan ta sig till och från idrottsområdet.

Även Laxöringen 1 omfattas av planläggningen för att utreda hur den gällande planen kan anpassas till dels pågående markanvändning och framtida utbyggnadsbehov.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING</b>	<b>1</b>
Planens syfte och huvuddrag	1
Handlingar	1
Läge och areal	2
Markägare	3
<b>2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>4</b>
Strategisk plan för Strömstads kommun	4
Översiktsplan	4
Gällande detaljplaner	4
Planbesked	5
Behovsbedömning	5
Miljömål	6
<b>3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>7</b>
Naturmiljö	7
Riksintressen	8
Strandskydd och vattenområden	8
Bebyggelse	8
Kulturmiljö och fornlämningar	9
Service	9
Gatunät och trafik	10
Gång- och cykelvägar	10
Kollektivtrafik	10
Parkering	10
Mark och geoteknik	10
Radon	11
Teknisk försörjning	11
Risker och störningar etc.	11
Miljö kvalitetsnormer MKN	11
<b>4. PLANFÖRSLAG</b>	<b>13</b>
Bebyggelse - funktioner och placering	13
Utformning av bebyggelse	14
Stadsbild	15
Gatunät och trafik	20
Rekreation, lek och natur	23
Strandskydd	24
Förorenad mark	24
Vatten och spillavledning	24
Dagvattenhantering	25
Värme	25
El och tele	25
Avfall	25
Risker och störningar	26

<b>5. KONSEKVENSBESKRIVNING</b>	<b>28</b>
Hållbar utveckling	28
Miljömål	28
Miljökvalitetsnormer	29
Riksintressen	29
<b>6. GENOMFÖRANDE</b>	<b>30</b>
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	34
Administrativa frågor	35

**Akt nr 1486-P145**

Dnr MBN/2013-1505

**Antagen av KF 2014-10-23**

**Laga kraft 2014-11-15**

## **Detaljplan för del av Strömstad 4:25 m fl STRÖMSVALLEN**

### **PLANBESKRIVNING**

---

#### **1. INLEDNING**

##### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att öka byggrätten på Strömsvallen för att möjliggöra etableringen av en eller flera aktivitetshallar. Den nu gällande planen för Strömsvallen är kraftigt begränsande ur ett nybyggnadsperspektiv med en högsta byggnadshöjd på fyra meter. Kommunikationerna till, från och inom området kommer att vara en viktig fråga, där både skyddade och oskyddade trafikanters behov behöver tillfredställas. Utöver aktivitetshallen ska planen även pröva möjligheten för korttidsboende i den norra delen av planområdet i form av vandrarhem och/eller studenthem. Kringliggande parkmark omfattas även av planläggningen för att förtydliga parkområdets användning samt för att kunna planlägga de gång- och cykelstråk som genomkorsar parkområdena.

##### **Handlingar**

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen bifogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd tillkommer utlåtande över 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

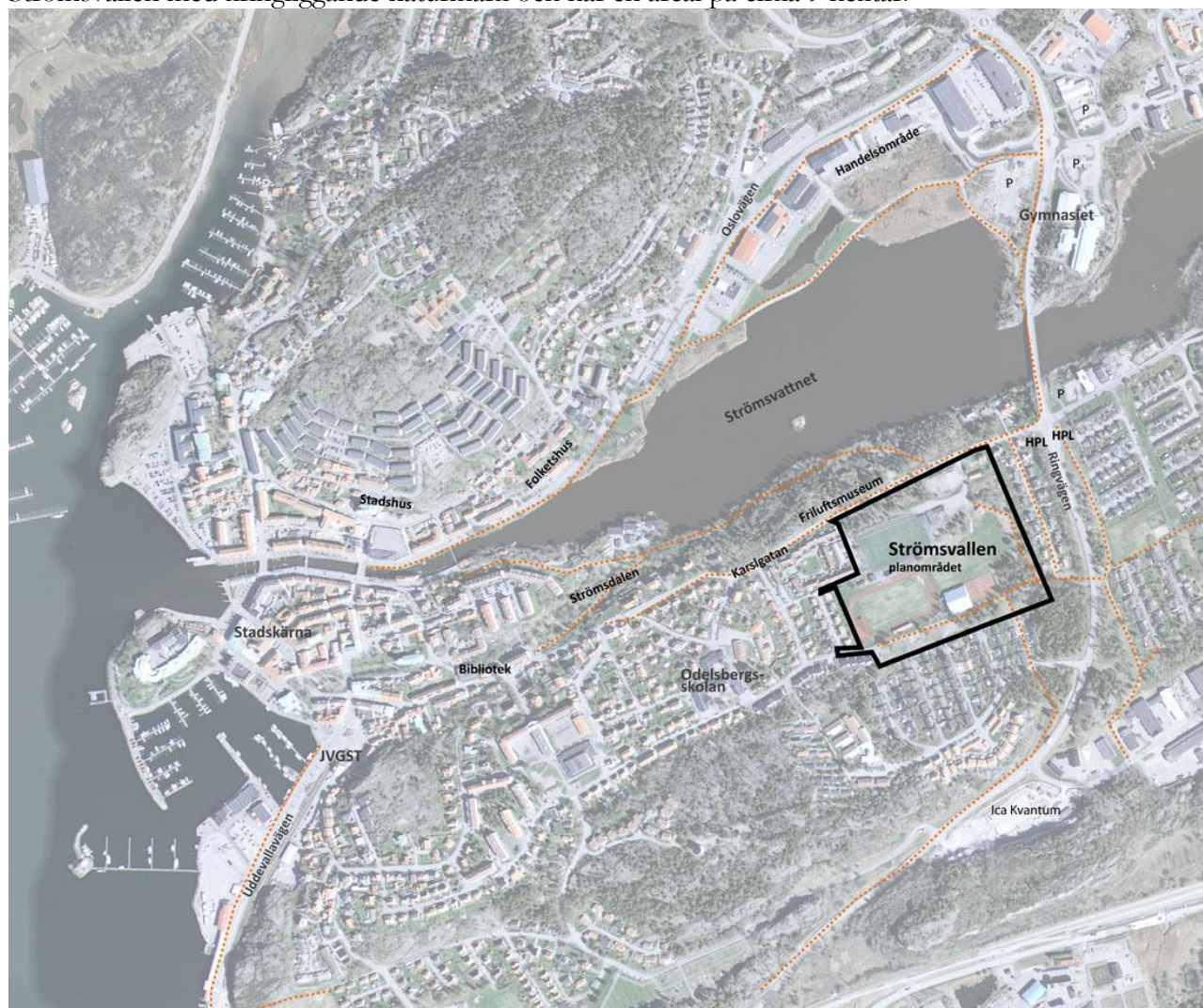
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning (2014-08-19)
- Samrådsredogörelse (2014-08-28)
- Granskningsutlåtande (2014-09-25)

### Övriga handlingar och utredningar

- Strömstad ny sporthall, Buller PM (Tengbom, 2014-03-06)
- Geoteknisk utredning:
  - Projekterings-PM/Geoteknik (Bohusgeo AB 2014-07-07)
  - Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (Mur/geo) (Bohusgeo AB 2014-04-09)
  - Försöksrapport/Fält – Geoteknik (Bohusgeo AB 2014-04-09)
  - Försöksrapport/Lab – Geoteknik (Bohusgeo AB 2014-04-09)
- Utredning vatten och avloppsanläggningar, dagvattenhantering (ÅF-Infrastructure AB 2014-04-23)

### Läge och areal

Planområdet ligger i den östra delen av Strömstads tätort och innefattar fastigheterna Strömstad 4:25 (Strömsvallen), Laxöringen 1 samt del av Strömstad 4:16. Det består huvudsakligen av idrottsområdet Strömsvallen med kringliggande naturmark och har en areal på cirka 9 hektar.

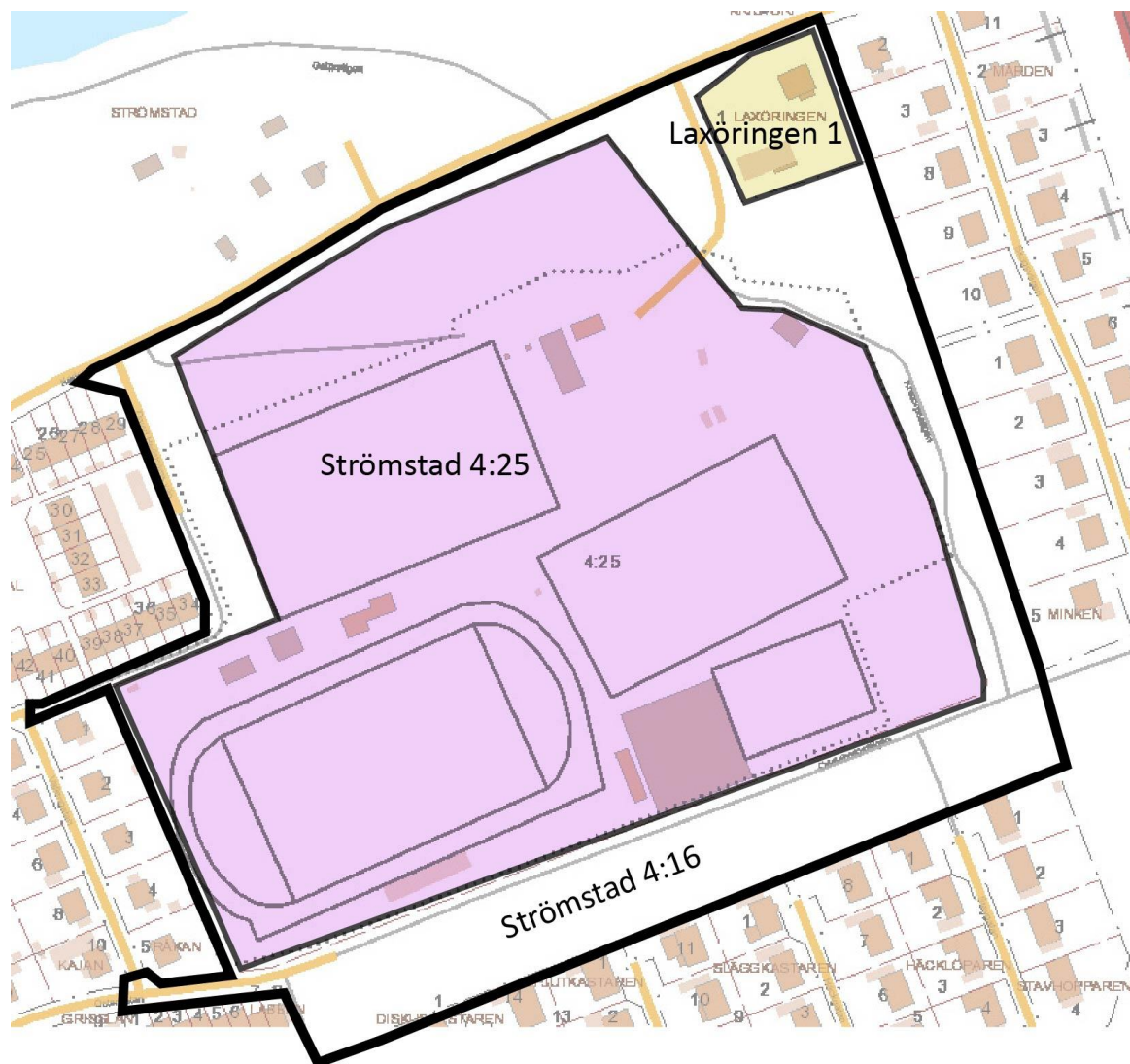


## Markägare

Strömstad 4:25 ägs av AB Strömstadslokaler. (rosa på kartan nedan)

Strömstad 4:16 ägs av Strömstads kommun. (vit på kartan nedan)

Laxöringen 1 är i privat ägo. (gul på kartan nedan)



Karta över de tre fastigheterna inom planområdet,  
Planområdet är markerat med den kraftigare linjen.

## 2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

### Strategisk plan för Strömstads kommun

En förbättrad folkhälsa är en av de fyra övergripande målen i den strategiska planen för Strömstads kommun. Strömstads kommun ska även medverka till att kreativa mötesplatser för alla åldrar utvecklas inom kultur- och fritidsområdet. Den strategiska planen anger en fortsatt utveckling av Strömsvallen som ett mål i arbetet med att uppfylla den ambitionen.

### Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen, antagen den 24 oktober 2013, ingår planområdet i ett större område för tätortsutveckling i Strömstad. I översiktsplanen har nio strategiska utvecklingsområden pekats ut varav främst två berör den aktuella planläggningen – *kultur och fritid* och *trygghet och hälsa*. Rekommendationer för den fysiska planeringen i arbetet med dessa mål är bland annat:

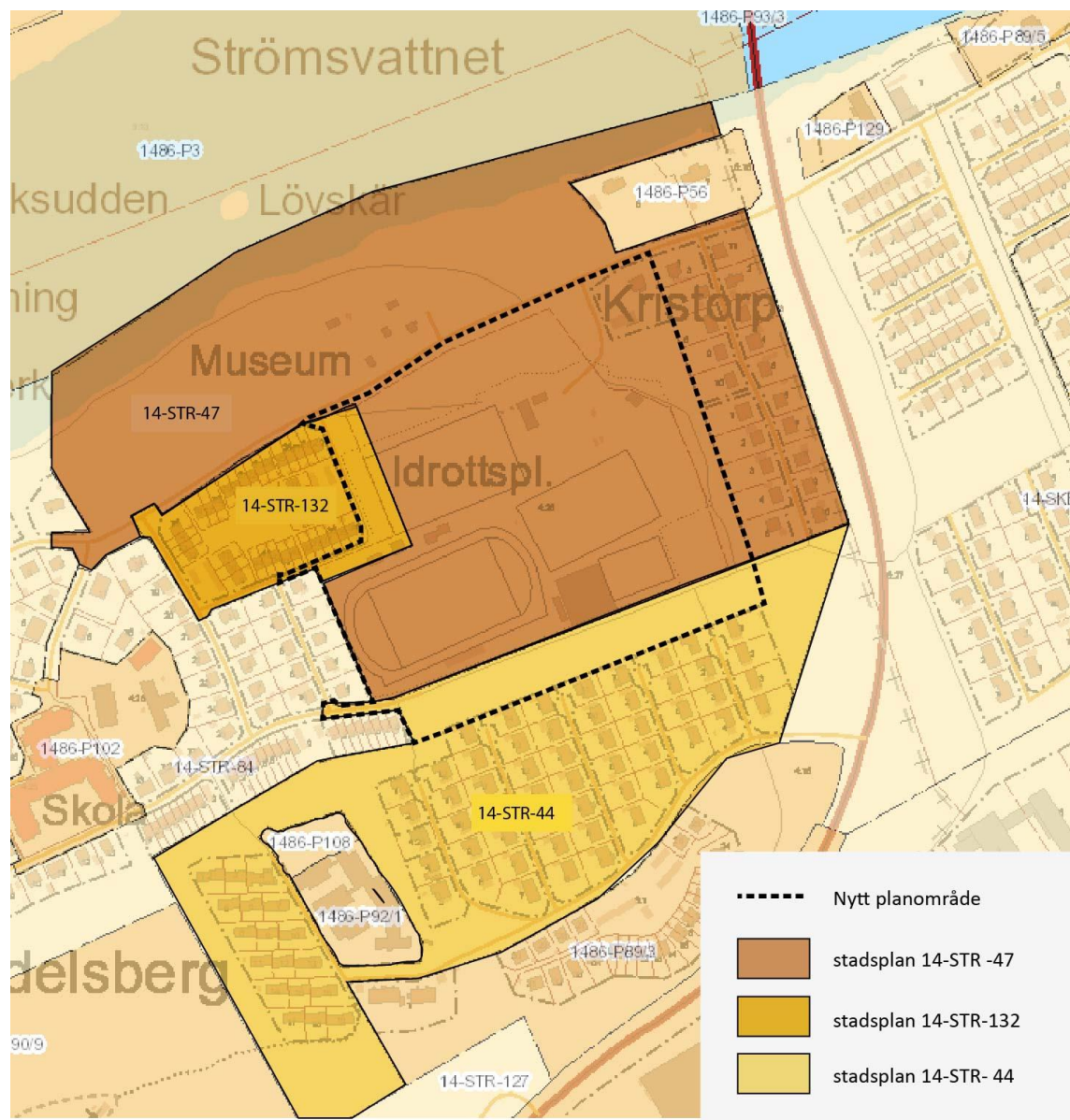
- Vid all planering och byggande ska eftersträvas att skapa miljöer som inbjuder till och möjliggör fysisk aktivitet och möten mellan människor.
- Anläggningar för kultur och fritid ska lokaliseras på ett sådant sätt att de är tillgängliga med så många olika färdmedel som möjligt: till fots, med cykel, bil eller kollektivt.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre äldre gällande stadsplaner (se karta till höger):

- Stadsplan (14-STR-47), fastställd 1965-12-10 för Strömsvallen, Laxöringen 1 och delar av kringliggande naturmark. Nästan hela planområdet är planlagt som Ri, område för idrottsändamål med en högsta byggnadshöjd på fyra meter. Laxöringen 1 är planlagd som område för bostadsändamål och övrig mark är utlagd som parkmark.
- Stadsplan (14-STR-132), fastställd 1976-12-03 för del av Strömsvallen, David Hellströms väg och kringliggande naturmark. Marken inom planområdet är huvudsakligen planlagt som Ri, område för idrottsändamål. Övrig mark är planlagd som gata och park eller plantering.
- Stadsplan (14-STR-44), fastställd 1964-10-10 för naturmarken söder om Strömsvallen. Ytan inom planområdet är huvudsakligen planlagd som parkmark. I den västra delen av planen finns en gata med en mindre parkeringsyta.





### Planbesked

Positivt planbesked lämnades av Miljö- och byggnämnden, MBN 2013-10-17 § 275 – samt att placera arbetet i gruppen pågående. Planen bedömdes i samband med beslutet för planbeskedet kunna antas senast 2016-06-30, samt att markområde på Strömstad 4:16 och Laxöringen 1 ska ingå i planområdet. Eftersom det finns stöd i både den strategiska planen och översiktsplanen bedömer kommunen att det inte finns något behov av att upprätta ett program till detaljplanen.

### Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen (se Behovsbedömning daterad 2014-04-23) att genomförande av detaljplanen för del av Strömstad 4:25 m fl. **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att området redan idag är detaljplanerat och nyttjat som idrottsanläggning. De förändringar som föreslås innebär att befintliga ytor kan nyttjas mer effektivt genom att möjlighet ges för att utveckla idrottsanläggningen med en aktivitetshall samt ett korttidsboende. Inga höga natur- eller kulturvärden berörs. Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i förordningen 1998:505 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Samråd har hållits med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. En miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte som nödvändig.

### **Miljömål**

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljö mål som man vill fokusera på:

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

### 3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Naturmiljö

Strömsvallen ligger på Odelsberg, en del av staden som stiger kraftigt från Strömsvattnet i norr mot sin högsta punkt i söder nära Löparegatan. Idrottsplatsen vid Strömsvallen är en väl synlig del av utsikten från de högre punkterna. Närmare idrottsplatsen gör bebyggelse och vegetation kring och inom planområdet att den syns avsevärt mindre än från höjden i söder.

Marken inom planområdet är i stora delar redan ianspråktagen av idrottsplatsen med undantag för den gränsbildande vegetationen. Längs Karlsgatan i planområdets norra del finns ett långsmalt skogsbeklätt område med berg i dagen och i planområdets östra och sydöstra del finns ett parti skog som avskiljer idrottsplatsen från bostäderna längs Skogsvägen, Stavgatan och Häckgatan. I sydvästra delen av planområdet finns en långsmal sträcka med varierande gräs, grus och ett fåtal tallar.



Foto över Strömsvallenområdet taget från Spjutgatan i villaområdet söder om planområdet.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressen enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset går under benämningen obrutna kusten. Inom detta område får inga åtgärder ske som påtagligt påverkar eller skadar miljön samt att turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid åtgärder inom området.

## Strandskydd och vattenområden

Planområdet ligger cirka 100 meter söder om Strömsvattnet. Kontakten mellan Strömsvallen och vattnet är idag mycket begränsad på grund av den avskärmande vegetationen och de mycket kraftiga nivåskillnaderna. En smal remsa i norra delen av planområdet ligger mindre än 100 meter från Strömsvattnet. Eftersom denna remsa omfattas av stadsplaner fastställda före 1975 har strandskydd aldrig funnits på platsen. Vid upprättande av en ny detaljplan återinträder dock strandskyddet automatiskt även för områden där det inte funnits tidigare. Genomförandet av planen kräver därmed att strandskyddet upphävs inom det markerade området.

Kartutsnitt över planområdets nordöstra del utmed Karlsgatan. Gråmarkerat område omfattas av strandskydd.



## Bebyggelse

Idrottsplatsen Strömsvallen, som invigdes 1935, är centralt belägen i Strömstad. Strömsvallen är omgiven av villaområden och tack vare de korta avstånden i tätorten och de befintliga gång- och cykelvägarna kan många av stadens invånare enkelt ta sig till idrottsplatsen.

Strömsvallen har successivt byggts ut och är hemmaarena för IFK Strömstad och Strömstads IF. Senaste förbättringen genomfördes 2008, då en konstgräsplan anlades. Strömsvallen, som är väl utrustad för fotboll och friidrott, används av föreningsliv och skolor. Intill ligger Strömstads Tennisklubbs tennishall samt utomhusbanor.

På området finns en rad olika byggnader som uppförts under årens lopp, bland dessa kan nämnas kanslibyggnad, byggnader med omklädningsrum, övernattningsstugor, kiosk, läktare, förråd, garage etc. Till området finns en port i norr med en portal utformad med texten Strömsvallen.



Till vänster: Befintlig byggnad med omklädningsrum i västra delen av planområdet  
Till höger: Övernattningsstugor som ligger i nordöstra delen av planområdet

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, som i mycket stor utsträckning redan är bebyggt. Norr om planområdet på andra sidan Karlsgatan ligger ett friluftsmuseum, Fiskartorpet. Området omfattar ett flertal äldre byggnader som flyttats till platsen och utgör en trivsamt mötesplats med utsikt över Strömsvattnet. På området finns även bouleanor, utomhusscenen och sommarservering. Här hålls under sommarsäsongen olika evenemang som midsommarfirande och utomhusteater/konserter.

### **Service**

Strömsvallen nyttjas av de flesta skolorna i Strömstad, från lågstadium till gymnasium. Närmast idrottsplatsen ligger låg- och mellanstadieskolan (F-6-skolan) Odelsbergsskolan (cirka 300 meter), därefter högstadieskolan Strömstierna (cirka 600 meter), båda västerut längs Östergatan. Norrut utefter Ringvägen ligger Strömstad Gymnasium, cirka 700 meter från idrottsplatsen.

Övrig offentlig och kommersiell service finns för närvarande huvudsakligen i centrala Strömstad (väster) och längs Oslovägen (norr) cirka en kilometer från planområdet. Den närmaste kommersiella servicen är Södertulls livs på Karlsgatan och handelsområdet Ringen i Prästängen med ICA Kvantum, båda cirka 500 meter från planområdet – se karta på sida 2 för en övergripande bild av servicelokaleringen kring området. Viss försäljning av mat och dryck vid större evenemang sker på Strömsvallen redan idag.

### **Gatunät och trafik**

Strömsvallen nås huvudsakligen från Karlsgatan via en infart mellan återvinningsstationen och bostadsfastigheten Laxöringen 1. Karlsgatan är en öst-västlig gata som ansluter till två av kommunens stora infartsvägar, Ringvägen och Uddevallavägen. Karlsgatan är även en av de två huvudsakliga vägarna för att nå hög- och mellanstadieskolorna Strömstiernaskolan och Odelsbergsskolan.

### **Gång- och cykelvägar**

Strömsvallen nås från centrum med en trottoar längs Karlsgatan som vid Södertulls livs övergår till en kombinerad gång- och cykelväg. Denna delas vid Strömsvallen upp dels mot bostadsområdet Röd vidare till Strömstad gymnasium och dels mot verksamhetsområdet Prästängen. Strömstiernaskolan och Odelsbergsskolan ligger båda vid den trottoarförsedda mindre lokalgatan Östergatan som leder till Strömsvallen och där övergår till gång- och cykelväg. Denna gång- och cykelväg går genom planområdets södra del och ansluter till nätet vidare mot Röd, gymnasieskolan och Prästängen.

För gång- och cykeltrafiken mellan centrum och områdena efter Strömsvallen (gymnasiet, Röd och Prästängen) går cykelvägen genom planområdets norra och östra delar. Delar av denna sträcka går på mark som ägs av idrottsplatsen. Eftersom den planskilda korsningen under Ringvägen öster om planområdet är den säkraste vägen för oskyddade trafikanter är det viktigt att denna koppling även fungerar i framtiden. Detsamma gäller för den mindre gångvägen mellan David Hellströms väg och Idrottsgatan.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger cirka 160 meter från busshållplatsen Röd som trafikeras av ett fåtal lokala linjer under begränsade tider och veckodagar. Det är cirka en kilometer till Strömstads station där fler och mer långväga kollektiva resealternativ finns med tåg och buss.

### **Parkering**

Vid infarten till idrottsområdet finns en mindre parkeringsplats det inte finns planer på att behålla i sin nuvarande form. Det finns även tre andra parkeringar inom planområdet. Besökande till Strömsvallen parkerar idag främst i slutet av David Hellströms väg väster om vallen och vid återvinningsstationen vid infarten. Söder om Strömsvallen i slutet av Östergatan finns också en mindre parkering främst för boendes behov. De befintliga parkeringarna följer inte gällande planbestämmelser på olika sätt och har tagits med i planområdet för att hitta en lämplig helhetslösning.

### **Mark och geoteknik**

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Bohusgeo, daterad 2014-07-07. Överlag bedöms förutsättningar för att grundlägga byggnader ytligt med kantförstyvad platta på de befintliga jordlagren finnas. För stora byggnader eller om byggnaden helt eller delvis skall placeras i en slänt kan grundläggning till ”fast botten” erfordras men det utreds närmare då nivåsättning, byggnadsläge och byggnadsutformning föreligger.

Ingen lös lera har påträffats inom området och jordlagerdjupen är överlag små. I slänten söder om återvinningsstationen bedöms släntstabiliteten dock som otillfredsställande. Utfläckning av slänten genom utläggning av en tryckbank är preliminärt en lämplig åtgärd för att erhålla en tillfredsställande släntstabilitet.

### **Radon**

Markradonhalten i jordluften har mätts i en punkt inom området och kan med ledning av de uppmätta nivåerna klassas till normalradonmark. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller grov friktionsjord närmast berget bör kompletterande markradonmätningar utföras. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

### **Teknisk försörjning**

För närvarande finns en kommunal återvinningsstation i planområdets norra del. Idrottsområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Likt övriga delar av centralorten distribueras och underhålls el av Fortum Distribution och TeliaSonera Skanova Access förser området med tele.

### **Risker och störningar etc.**

En bullerutredning har tagits fram för att undersöka nutida och eventuella framtida förhållanden. Av de befintliga byggnaderna inom planområdet är det enbart bostadsfastigheten på Laxöringen 1 som har ansetts vara berörd i större utsträckning. Enligt utförd bullerutredning ligger den befintliga bostadsfastigheten inom det som kan anses vara en acceptabel bullernivå för nybyggnation.

### **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. Nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer som berör Strömstads kommun.

#### *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 fisk- och musselvatten*

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

### *MKN 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 miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.



## 4. PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse - funktioner och placering

I nuläget finns en naturgräsplan och en konstgräsplan i planområdets västra del och en naturgräsplan samt tennishall i den östra delen. Det är i den nordöstra delen en ny aktivitetshall planeras, med en möjlighet att bygga ytterligare en hall på den östra naturgräsplanen längre fram i tiden. En central placering på idrottsområdet av nya hallbyggnader är att föredra för att minimera påverkan för kringliggande villabebyggelse i form av skuggning, buller från fläktar eller andra störningar etc. Med denna uppdelning och med redan befintliga entréer norr och söder finns goda förutsättningar att skapa ett sammanhängande stråk varifrån alla anläggningens funktioner kan nås. Detta stråk tydliggörs och säkerställs genom planförslaget.

Strömsvallen är idag en något splittrad anläggning där tennisverksamheten fungerar som en helt separat enhet med stängsel som skiljer verksamheterna från varandra. Det är svårt att ta sig mellan de olika delarna och det är inte helt tydligt vilken entré som leder till vilken del av idrottsområdet. När möjlighet till en relativt storskalig bebyggelse ges på Strömsvallen är det viktigt att samtidigt planera för effektiva interna kommunikationer.



I planområdet norra del införs även möjligheten att bygga ett vandrarhem, studenthem eller liknande form av korttidsboende. Byggnaden tillåts placeras i slänten mot Karlsgatan väster om den befintliga återvinningsstationen. Den exakta placeringen av byggnaden hålls likt den större byggrätten relativt fri.

Stora delar av idrottsområdet är planlagd som R<sub>2</sub>, utomhusidrott, med vissa tillbehör som förråd och avbytarbås. Utomhusidrott ska här ses som huvudändamålet även om användningen och exploateringsgraden inte är närmare reglerad. För mer omfattande verksamheter såsom kanslibyggnad, läktare och omklädningsrum finns två stråk utpekade som R<sub>3</sub>, idrottsanläggning utan närmare precisering.

I planen ingår även bostadsfastigheten Laxöringen 1, vars byggrätt blir något förändrad. Fastigheten har idag byggrätt mot Karlsgatan med en prickmarkerad baksida, vilket innebär att den befintliga komplementbyggnaden står på olovlig mark. I den nya planen minskas och ändras denna yta för att bekräfta möjligheten att uppföra nya och förändra befintliga komplementbyggnader. Planförslaget säkerställer även öppen tomtyta mot söder då det finns risk för bullerstörning mot Karlsgatan (norr) (läs mer under Risker och störningar)

### Utformning av bebyggelse

Den nuvarande byggnadshöjden på högst fyra meter är mycket begränsande för vilka typer av byggnader som kan uppföras. Eftersom Strömsvallen ligger något högre än den närliggande bostadsbebyggelsen är det dock viktigt att nytillkomna byggnader får en lämplig och återhållsam utformning. Detta gäller främst de fasader som vetter österut och med utfyllnad av sluttningen kan bli omotiverat höga. Med hänseende till detta har den största förändrade byggrätten på Strömsvallen begränsats till en höjd av 34,5 meter ovanför nollplanet. För de övriga byggrätterna där det inte finns samma behov har en något lägre höjdbestämmelse satts.



*Illustration av den planerade aktivitetshallen (Tengbom)*

### Stadsbild

För att studera hur planförslaget med en högre hallhöjd kan tänkas upplevas från närområdet har fotomontage tagits fram. Montagen visar endast den planerade hallen och inte eventuellt kommande projekt. Fotomontagen är från fyra olika punkter enligt illustrationen nedan.





### Vy 1 – Skogsvägen

Övre bilden visar hur hallens placering upplevs från det släpp som finns upp mot Strömsvallenområdet från Skogsvägen.

Bilden till höger visar original foto som fotomontaget utgått från.





### Vy 2 - Infarten

Övre bilden visar hur hallens placering upplevs från uppfartsvägen tillidrottsområdet i höjd med bostadsfastigheten vid Laxöringen 1.

Bilden till höger visar original foto som fotomontaget utgått från.





### Vy 3 -Karlsgatan

Övre bilden visar hur hallens placering upplevs från Karlsgatan i höjd med att gång och cykelvägen ansluter från Strömsvallen. I naturområdet nedanför illustrerad hall planeras ett eventuellt vandrarhem/studenthem.

Bilden till höger visar original foto som fotomontaget utgått från.





#### **Vy 4 -Östergatan**

Övre bilden visar hur hallens placering upplevs från Östergatan slut där Östergatan övergår till gång- och cykelväg. Bilden är tagen framme vid staketet och utöver Strömsvallen.

Bilden till höger visar original foto som fotomontaget utgått från.



## Gatunät och trafik

### *Biltrafik*

Strömsvallen nås med bil via Karlsgatan. Hastigheten på Karlsgatan är i dagsläget 50 km/h men det diskuteras om behov finns för att sänka hastigheten. Utvecklingen av Strömsvallen är en faktor som spelar in vid ett sådant övervägande, detta då fokus på de oskyddade trafikanterna ökar med tanke på den målgrupp beträffande barn och ungdomar som Strömsvallen riktar sig till.

Uppgifter om trafikmängder är från år 2012. Strömstad har stor variation av trafikflödet på vägarna som under sommarhalvåret kan öka till det dubbla på vissa vägar. För Karlsgatan är den ökningen inte lika stor som för andra vägar i Strömstad sommartid och ökningen bedöms vara ca: 10 - 20%.

Trafikmätning för Karlsgatan är utförd under augusti månad och anses rimlig att utgå ifrån.

Trafikflödet mäts i ÅDT (årsdygnstrafik), som innebär det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn.

- Karlsgatan öster om uppfart till idrottsplatsen: 3473 ÅDT (2% andel tungtrafik)
- Karlsgatan väster om uppfart till idrottsplatsen: 3169 ÅDT (2% andel tungtrafik)

Trafikverket har beräknat att fram till år 2030 är ökningen av det generella trafikarbetet för bilar 1,5 % och därefter är ökningen 1 %. Personbilstrafiken kommer troligen inte att öka mer än Trafikverkets prognos för vägnätet. En bedömning för 2030 är att trafikökningen fortsätter öka med 1,5 % fram till 2030. En viss ökning av trafikrörelser kommer att genereras av den nya aktivitetshallen och för bullerberäkningen bedöms en ÅDT på 4500 bilar för vägnätet som en långsiktigt hållbar beräkningsvariabel. Andelen tung trafik bedöms vara oförändrad.

Eftersom Karlsgatan är en viktig gata för den interna trafikflödet i Strömstad är det av intresse att antalet anslutningspunkter mot vägen hålls nere. De befintliga infarterna till Strömsvallen och Laxöringen bekräftas och tillåts vara kvar, men i övrigt införs och bekräftas utfartsförbud för övrig kvartersmark mot gatan.

### *Gång- och cykeltrafik*

Till och från Strömsvallen finns ett väl utbyggt gång- och cykelnätverk. Vissa sträckningar finns dock ej separata gång- och cykelvägar utan går över mindre trafikerade villagator som t.ex. Östergatan i sydväst och Skogsvägen i öster. De gång- och cykelvägar som ligger inom planområdet kommer att bekräftas i planarbetet.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats ligger vid Ringvägen ca 160 meter från idrottsområdet. Turtätheten är dock begränsad. Vid framtida förändringar av korsningen Ringvägen-Karlsgatan behöver utformningen anpassas till de gåendes behov. Idag finns det en tunnel för gående söder om busshållplatserna under Ringvägen. Denna förlänger dock sträckan till mer än det dubbla fram till idrottsområdet och tunnelns utformning är inte optimal med tanke på trygghet och tillgänglighet



## Parkering

### *Parkeringsnorm*

I Strömstads kommun finns Parkeringsnorm antagen av Kommunfullmäktige 2011-02-17, § 93. I parkeringsnormen finns kategorin samlingslokal som är satt till 80 p-platser per 1000 BTA (Bruttoarea (BTA) definieras (Svensk Standard SS 02 10 52) som sammanlagd area av våningsplanen i en byggnad, begränsad av ytterväggarnas utsida).

Kategorin samlingslokal är svår att tillämpa på Strömsvallen, detta då det rör sig om stora byggnadsytor i förhållande till parkeringsbehov. Jämfört med besöksintensiva idrottsanläggningar som t.ex. matcher på elitnivå har Strömsvallen en inriktning och funktion som breddidrottsanläggning med en tydlig målgrupp mot barn och unga. Vid vissa evenemang som cuper och tävlingar kommer parkeringsantalet inom planområdet ej att räcka utan då kommer närliggande parkeringar som exempelvis vid Gymnasiet (ca 750 meter) och Hålkedalen (ca 2000 meter) att behöva nyttjas.

Gällande normalbehovet för bilparkering har utgångspunkten vid planläggningen varit anläggningens nyttjande snarare än de ytor som tillskapas via byggrätter genom detaljplanen. Det har även i planarbetet varit viktigt att säkerställa ytor för parkering av cyklar, mopeder och bussar samt av- och påstigningszoner så att t.ex. föräldrar kan hämta/lämna nära entréer etc.

Antalet parkeringsplatser är beräknat på de olika idrottsaktiviteter som bedöms kunna bedrivas samtidigt vid ett max utnyttjande av idrottsområdet. På vår och höst bedöms topparna då utomhus- och inomhusidrotter bedrivs samtidigt. Det är dock vid denna årstid som det är flest som väljer att gå eller cykla till området vilket dämpar topparna. Vid vardagsaktiviteter bedöms även flertalet samåka eller endast hämta/lämna vilket inte kräver bilparkering. Detta gör att behovet av bilparkeringsplatser bedöms till 30% av ett maxutnyttjande av området. Översiktliga beräkningar av antalet besökare/aktiva till området ger ca 400-500 personer en vardag samtidigt. Vilket innebär ca 120-150 bilparkeringar.

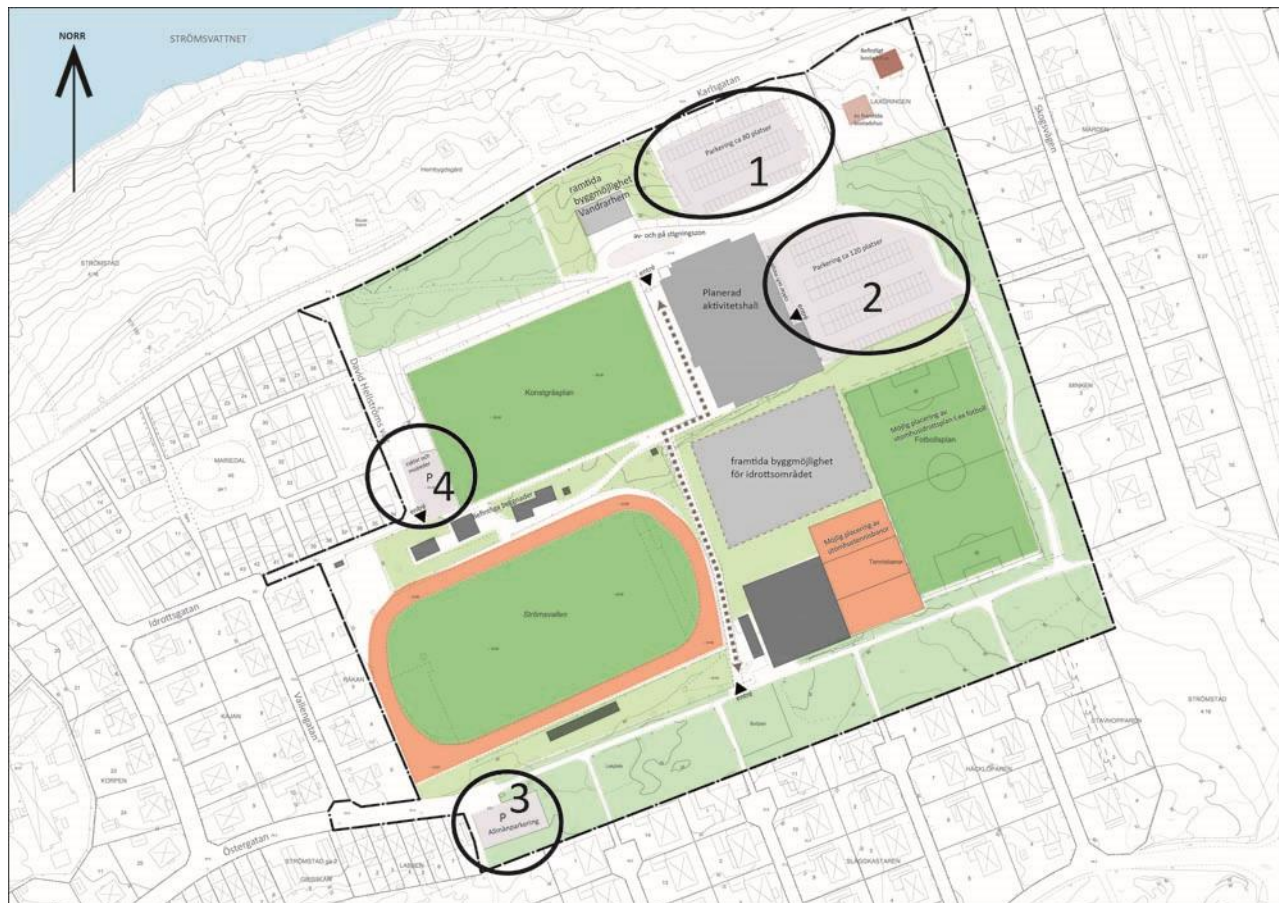
3 utomhusplaner	ca 150 personer
2-3 inomhusplaner	ca 150 personer
Tennishall och utomhusplaner tennis	ca 40 personer
Vandrarhem	ca 30 personer
Publik (ungdomsmatch)	ca 70 personer
Personal	ca 10 personer
<b>Summa</b>	<b>ca 450 personer</b>

Utöver bilparkering kommer även ytor för parkering av cyklar och mopeder att behövas. Vid idrottsområdets olika entrépunkter som nås via gång- och cykelvägnätet anordnas ytor för detta. Vid själva entréområdet vid hallen kommer ytor om ca 50 platser att ordnas. Även utanför området i väster kommer en större yta att iordningställas på allmän platsmark.

<p><b>Parkeringsnorm för område markerat med R1-område på plankartan är därför satt till 25 parkeringsplatser per 1000 BTA och innebär därmed en minskning av den antagna parkeringsnormen.</b></p>
---

### Områden för parkering inom planområdet

Inom planområdet finns flera ytor som reglerar parkering, sammanlagt fyra områden vilka visas på kartan nedan.



Två större ytor som ligger i anslutning till Strömsvallens infart och entré område. Dessa två parkeringsytor (yta 1 och 2) planläggs som kvartermark och ingår som en del av idrottsområdet. I planförslaget säkerställs att ytorna hålls fria från byggnation och att markparkering kan iordningställas. Den södra parkeringen (parkering 2) föreslås i planförslaget att utökas något åt öster, detta genom flytt av den befintliga gång- och cykelvägen.

Ytterligare ett område i nordväst möjliggörs genom planförslaget för parkering. Området är även tänkt som vandrarhem och studenthem för främst gymnasiets elever men vid behov kommer även området att kunna nyttjas för parkering.

Sammanlagt bedöms de ytor som tillskapas på kvartersmark kunna resultera i ca 250 markparkeringsplatser för bilar. Illustrationskartan redovisar 200 platser, där möjligheten för utökning främst finns västerut längs Karlsgatan. Inom den norra parkeringen (parkering 1) behöver lämpligen ytor för bussupställning reserveras. På den södra parkeringen (parkering 2) kommer ytor för cyklar och mopeder att iordningsställas.

Inom planområdet finns två redan ianspråkta områden för parkeringsändamål på allmän plats. Dessa föreslås genom föreslaget kunna ligga kvar och även justeras något för att optimera nyttjandet.

Parkeringsytan (parkering 3) i slutet av Östergatan i planområdet sydvästra del nyttjas idag som allmän parkering och har ca 10 platser men föreslås genom planförslaget kunna utökas till ca 15 platser.

David Hellströms väg vid Mariedalsområdet är idag utformad med vändplats och sidoparkeringar i öster. Dessa föreslås ligga kvar och att området utökas något åt söder. Där avgränsas vägområdet med körhinder så att ytan som föreslås planläggas för cykel- och mopedparkering (parkering 4) får en tydlig gräns. Parkeringsytan för cyklar och mopeder vid idrottsentrén närmast Mariedalsområdet nyttjas flitigt dagtid då skolorna i området har idrottslektioner på idrottsområdet samt under kvällstid då föreningarna har aktiviteter under utomhussäsongen.

### **Rekreation, lek och natur**

Detaljplanen innebär att Strömsvallen kan nyttjas för fler typer av rekreation och under en större period av året än vad som är fallet idag. De nya aktivitetshallarna det i och med planen blir möjligt att bygga kan nyttjas för många typer av inomhusidrott, gymnastik, större evenemang och så vidare. Med eller utan läktare kan lokalerna även nyttjas för andra typer av evenemang som uppträdande, samlingslokal eller mässhall.

Kringliggande Park/Natur-områden tas med i planen för att bekräfta dessa samt att bekräfta de gång- och cykelstråk som genomkorsar och knyter samman. Ett förtydligande görs även genom planförslaget av inriktningen av parkområdet i söder genom att peka ut ytor för lekplats och bollplaner.



Foto över det södra parkstråket med befintlig lekplats

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

På Karlsgatan norrsida angränsar planområdet till friluftsmuseet, Fiskargården. Planförslaget för Strömsvallen sparar en parkyta parallellt med Karlsgatan i höjd med friluftsmuseet för att skapa en visuell buffertzona.



Foto över Karlsgatan taget från väster mot öster. Friluftsmuseet syns till vänster på bilden och naturområdet till höger.

### **Strandskydd**

Det strandskydd som automatiskt återinträder vid planläggningen av området – markerat på karta på sidan 8 – avses upphävas. Området där strandskyddet återinträder är nästan i sin helhet ianspråktaget av en bostadsfastighet och en återvinningsstation. Ett mindre område om cirka 300 kvadratmeter naturmark väster om återvinningsstationen - i gällande stadsplan utpekat som Ri, idrottsområde - är dock inte att betrakta som ianspråktaget. Ytan är däremot väl avskild från Strömsvattnet, och en utvidgning av Strömsvallen är ett angeläget allmänt intresse som i dagsläget inte kan tillgodoses på en annan plats. Särskilda skäl för upphävandet bedöms finnas.

### **Förorenad mark**

Nästan all mark inom planområdet har under det senaste århundradet utgjort en del av Strömsvallen och består främst av fotbollsplaner och naturmark. Ett fåtal icke miljöstörande byggnader finns också på platsen. För både Strömsvallen och kringliggande naturområden gäller att de fram tills idrottsplatsens grundande 1935 nyttjades som jordbruksmark. Någon risk för förorenad mark bedöms därför inte föreligga.

### **Vatten och spillavledning**

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av ÄF-Infrastructure AB, daterad 2014-04-23. Utredningen föreslår att den planerade aktivitetshallen ansluts med nya ledningar till befintligt VA-system i Skogsvägen där tillräcklig kapacitet för nybyggnationen finns. Det föreslagna

vandrarhemmet/studenthemmet ansluts via aktivitetshallen och spillvatten pumpas upp till en lämplig anslutningsplats utanför den nya hallen.

### **Dagvattenhantering**

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB daterad 2014-04-23. Genomförandet av planen innebär en ökning av mängden hårdgjorda ytor inom planområdet i form av aktivitetshallen med tillhörande parkering. För att reducera effekten av ett snabbare dagvattenflöde från detta område bör ett hålrumsmagasin läggas under den norra parkeringsytan vid infarten. Effekterna av extrema nederbördsolymer, exempelvis vid hundraårsregn, drabbar främst de lågpunkter inom planområdet som inte nämnvärt berörs av planförslagets förändringar men bör beaktas i kommande förnyelsearbeten för VA-anläggningar runt Strömsvallen. Dagvattenavrinningen från de befintliga ytorna inom planområdet kan förbättras något om delar av konstgräsplanens avvattning vänds åt norr mot Karlsgatan. Vid kommande förändringar bör även kapaciteten österut mot Skogsvägen beaktas. Nyttjas merparten av de givna byggrätterna väntas belastningen där öka och en fördröjning av dagvattenflödet behöver övervägas.

Utöver flödet de hårdgjorda ytorna genererar ställer Strömstads kommun även ett krav på rening på högst 5 milligram olja per liter för det dagvatten som ansluts från enskilda fastigheter. Detaljplanen reglerar inte vilken lösning som ska användas för att uppnå dessa nivåer, men kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning bedömer initialt att en klass I oljeavskiljare är nödvändig för att uppnå tillfredsställande rening. Det kan även finnas behov av en slamavskiljare för att sediment inte ska byggas upp i dagvattenmagasinet och en bypassventil för oljeavskiljaren, då det främst är det tidiga flödet i ett större oväder som behöver renas och för stora flöden minskar en oljeavskiljares effektivitet.

### **Värme**

Den planerade aktivitetshallen kommer värmas upp med en bergvärmeanläggning eller annan motsvarande lösning.

### **El och tele**

Fortum Distribution ansvarar för driften och utbyggnaden av elnätet i Strömstads kommun, medan TeliaSonera Skanova Access ansvarar för telenätet. Den planerade aktivitetshallen kommer att anslutas till det befintliga ledningsnätet för el och tele i området.

### **Avfall**

Framkomlighet för sophämtning finns till och inom planområdet. Inom idrottsområdet får sophämtning lösas internt och i samråd med kommunens avdelning för renhållning.

### **Återvinningsstation - ÅVS**

Genomförandet av planen innebär att återvinningsstationen vid infarten till Strömsvallen inte ges utrymme att ligga kvar. Lämpligheten att kombinera utvecklingen av idrottsområdet med återvinningsstationen ställer höga krav på utformningen av platsen. En tydlig funktionsindelning av parkeringen hade varit en förutsättning för att låta återvinningen ligga kvar men hade resulterat i otillräckliga ytor för att uppnå planens parkeringsnorm.

## Risker och störningar

### *Trafikbuller*

En bullerutredning (Strömstad ny sporthall, Buller PM) har tagits fram av Tengbom (daterad 2014-03-06). Syftet med utredningen var att i tidigt skede se om föreslagna nya och befintliga byggnader ligger i ett bullerutsatt läge, föreslå åtgärder och lämplig placering av dessa som stöd och underlag inför en kommande planprocess. Bullernivåerna har beräknats med hjälp av Trivectors datorprogram Buller VÄG 8.6. Programmet för vägbuller bygger på den modell som Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder. Baserat på beräknad trafikökning, se avsnittet trafik på sidan 20, bedöms en årsdygnstrafik på 4500 bilar för vägnätet som en långsiktigt hållbar beräkningsvariabel.

Bullerutredningen visar att både befintlig byggnad på Laxöringen 1 och resten av den tillåtna bygggrätten ligger inom det som kan anses vara en acceptabel bullernivå för nybyggnation. Maxvärdena överskrider på alla sidor utom den södra och för att klara kraven på en bullerskyddad uteplats bör dessa placeras söder om byggnaderna. Om uteplatser ska anordnas norr om byggnader måste dessa bullerskyddas med skärmlösning. Det är av stor vikt att bostadshus har möjlighet till utemiljö mot söder.

I ett perspektiv med ett ökat trafikarbete fram till år 2030 når bullervärdena upp till 56 dBA för befintlig byggnad och för möjlig ny intilliggande byggnad för respektive fasad mot Karlsgatan. För att uppnå 55 dBA för dessa fasader kommer hastigheten på Karlsgatan att sänkas först till 40 km/h och sedermera till 30 km/h innan värdena överskrider. Detta har en förbättrande effekt för bullernivåerna längs hela den del av Karlsgatan där nuvarande hastighetsgräns är 50 km/h.

Ett vandrarhem räknas som en tillfällig bostad med planbeteckning R och då gäller inte samma krav som för ett permanent boende med planbestämmelse B. Även om studenthem med bestämmelsen B uppförs klarar byggnaden, i föreslagen placering, Naturvårdsverkets krav för nybyggnation av bostadshus

Trafikmängderna för uppfarten till Strömsvallen bedöms vara så små att de ur bullersynpunkt blir försumbara. En viss förbättring av nuvarande maxvärden är möjlig då nuvarande återvinningsstation med återkommande tömning med lastbil inte ges fortsatt planstöd.

### *Räddningstjänsten*

Vid ett framtida utnyttjande av planen är det viktigt att placera byggnader och funktioner så att räddningstjänsten har åtkomst. Tillgången till brandvatten för området är god med brandposter i Karlsgatan, Skogsvägen, Idrottsgatan, Spjutgatan och Stavgatan. Posternas placering och eventuellt behov av nya har diskuterats med räddningstjänsten och en ny brandpost föreslås på den södra parkeringen vid den planerade aktivitetshallen.

Det stråk som ligger centralt inom idrottsområdet och är markerat på plankartan syftar till att möjliggöra dels intern kommunikation inom området och dels säkerställa räddningstjänstens åtkomst till områdets olika delar. Inom R1-området som ger en stor bygggrätt kommer byggnadernas placering att följas upp vid kommande lovgivning så att åtkomsten för räddningstjänsten inte hindras. GC-vägen

söder om Strömsvallen har på markerade sträckor givits tillräcklig bredd för räddningsfordon (minst 3,5 meter) och ska utföras med tillräcklig bärighet för att kunna framföra dem.



Karta med räddningsvägar och brandposter markerade. Befintliga brandposter markerade med blå punkter, föreslagen ny brandpost med lila. Räddningsvägar som ska utföras med bärighet för räddningsfordon markerade med blå pilar.

## 5. KONSEKVENSBESKRIVNING

### Hållbar utveckling

Planen syftar medverkar till att stärka Strömsvallenområdet som en mötesplats för stadens invånare. En mötesplats som redan i dagsläget fyller en viktig funktion och nyttjas flitig både på fritid och av t.ex. skolor. Genom sin centrala lokalisering främjas tillgängligheten för gående och cyklister. Gång- och cykelvägnätet är välfungerande till området. Att förbättra utnyttjandet och bredda utbudet på befintlig plats är även det en styrka i planförslaget.

### Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål, *Begränsad klimatpåverkan*, *Giftfri miljö*, *Hav i balans samt levande kust och skärgård*, *God bebyggd miljö*, som man vill fokusera på. Dessa fyra är kommenterade mer utförligt medan resterande finns i tabellen nedan som är framtagen inom ramen för behovsbedömningen (daterad 2014-04-23) som görs kopplat till planarbetet.

**Begränsad klimatpåverkan** syftar planförslaget till att främja genom att vidareutveckla den befintliga och centrala lokalisering som Strömsvallen redan i dagsläget har. Ett centralt läge dit välfungerande gång- och cykelförbindelser finns.

**Giftfri miljö** bedöms inte påverkas av planförslaget.

**Hav i balans samt levande kust och skärgård** är ett miljömål som inte påverkas något nämnvärt utan det som kan ses som en påverkan är det dagvatten som når Strömsvattnet. Gällande dagvatten kommer ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ske inom planområdet, detta genom ett fördröjningsmagasin under den norra parkeringsytan.

**God bebyggd miljö** stärks positivt genom lokalisering av fler fritidsaktiviteter på en plats många av kommunens invånare enkelt kan nå, särskilt till fots och med kollektiva resealternativ. Planen säkerställer möjligheterna att ta sig både till och genom området till fots eller med cykel. De nya miljöerna planen medger har utformats för att skapa bra miljöer i bullerperspektiv och höjdsatts för att passa in i stadsbilden.

Miljömål	
Frisk luft	Måluppfyllnad nås genom arbete med att underlätta för oskyddade trafikanter genom gångstråk och G/C vägar och underlätta för kollektivtrafik
Grundvatten av god kvalitet	
Levande sjöar och vattendrag	Måluppfyllnad nås genom rening av dagvatten från parkeringsytorna.
Myllrande våtmarker	
<b>Hav i balans och levande kust och skärgård</b>	
Ingen övergödning	Måluppfyllelse nås genom hantering av dagvatten i planen
Bara naturlig försurning	
Levande skogar	



Ett rikt odlingslandskap	
<b>God bebyggd miljö</b>	Måluppfyllnad nås genom att i planen hantera bullerfrågan, avfallshantering, utformning och gestaltning, gång och cykelstråk samt ge förutsättningar för kollektivtrafik.
<b>Giftfri miljö</b>	
Säker strålmiljö	
Skyddande ozonskikt	
<b>Begränsad klimatpåverkan</b>	Måluppfyllnad nås genom att ge förutsättningar för kollektivtrafik, gång och cykelstråk
Ett rikt växt- och djurliv	

### Miljö kvalitetsnormer

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. I tabellen nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer kopplat till planområdet. Tabellen nedan är framtagen inom ramen för behovsbedömningen (datum 2014-04-23) som görs kopplat till planarbetet.

Miljö kvalitetsnormer – (MKN)	Kommentar/bedömning
Fisk- och musselvatten	Berörs ej
Omgivningsbuller	Strömstads kommun omfattas inte av MKN för omgivningsbuller
Luft	Berörs ej
Vatten	Planområdet ligger drygt 100 meter från vattenförekomsten Strömsvattnet med måttlig ekologisk status.

Gällande MKN för vatten kommer planområdets dagvattenhantering ske lokalt genom ett fördröjningsmagasin under den norra parkeringsytan. Påverkan på Strömsvattnet bedöms som liten.

### Riksintressen

Eftersom marken inom planområdet redan är ianspråktaget och användningen inte i större utsträckning förändras vid utvecklingen av den befintliga verksamheten bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

## 6. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Samråd	Juni 2014
Granskning	Augusti 2014
Antagande	September 2014

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

Byggstart för allmän platsmark respektive kvartersmark beräknas ske under 2015.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Strömstad kommun och exploatör innan detaljplanen antas.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om exempelvis en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla.

Enligt Plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och startar då detaljplanen vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman, men om det finns särskilda skäl så kan någon annan vara huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de allmänna platserna.

Strömstad kommun ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Detaljplanen medför en juridisk rättighet samt skyldighet för Strömstad kommun att lösa in den allmänna platsmarken. All allmän platsmark förutom ett stycke parkmark norr om konstgräsplanen ägs redan av Strömstads kommun.

### *Ansvarsfördelning*

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA och dagvatten fram till fastighetsgräns samt för byggnation av allmänna trafikytor och grönområden. Kostnaderna för åtgärderna kommer att regleras i exploateringsavtalet.

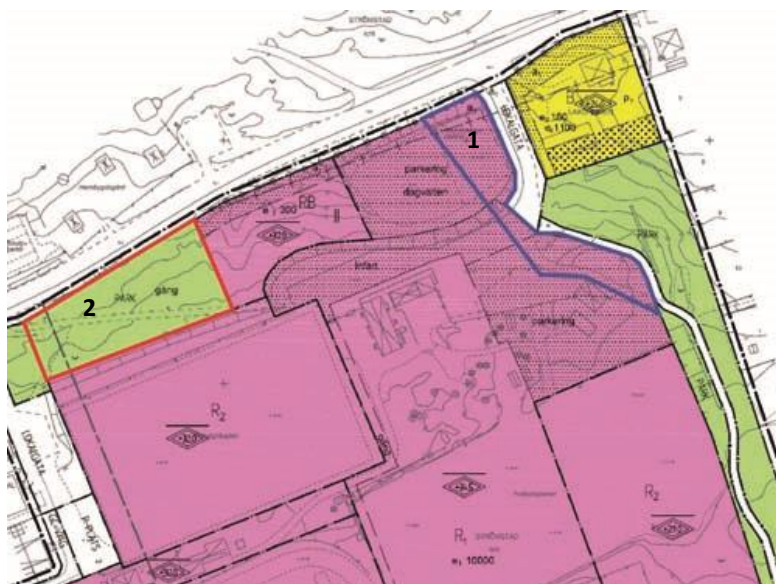
### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastighetsbildning vid avsett genomförande*

##### *Strömstad 4:25*

Figur 1 överförs från Strömstad 4:16 och figur 2 överförs till Strömstad 4:16 genom fastighetsreglering, figurena redovisas på nedan illustrationskarta. Fastighetsregleringarna kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan berörda fastighetsägare Strömstad kommun och AB Strömstadlokaler.

Strömstad 4:25 består efter fastighetsbildningen av mark lämpad för idrottsändamål samt för vandrarhem/studenthem.



Utsnitt från plankartan med markeringar över fastighetsförändringar. Figur 1 (blått) som avses överföras till Strömstad 4:25 från Strömstad 4:16 samt figur 2 (rött) som avses överföras till Strömstad 4:16 från Strömstad 4:25.

##### *Strömstad 4:16*

Figur 2 överförs från Strömstad 4:25 och figur 1 överförs till Strömstad 4:25 genom fastighetsreglering, figurena redovisas på tidigare illustrationskarta. Strömstad 4:25 består efter fastighetsbildningen bland annat av mark för allmänt behov.

## *Förändringar jämfört med tidigare planbestämmelser och syftet med de nya*

### *Strömstad 4:25*

Jämfört med tidigare detaljplaner som täcker det område som efter genomförande av detaljplanen enligt ovan avses utgöra Strömstad 4:25 förändras och specificeras markanvändningen delvis. Istället för den äldre bestämmelsen ”Ri – Område för idrottsändamål” införs fem nya bestämmelser om markanvändning. Figur 2 får bestämmelsen allmän platsmark park medan resterande delar får bestämmelserna R1 (Idrottsanläggning, hallbyggnad), R2 (Utomhusidrott inklusive avbytarbås, förråd samt övriga tillbehör), R3 (Idrottsanläggning) samt RB (Vandrarhem, studenthem, markparkering). Detaljplanen ger således tydligare förutsättningar för vad man kan förvänta sig ska finnas på platsen i framtiden jämfört med befintlig detaljplan.

Markanvändningen specificeras för norra delen av R1-området för att säkra upp lämplig infart samt parkering. Prickad mark läggs ut vid parkeringsområdena på R1-området för att inte ge stöd åt byggnation av parkeringshus. Utfartsförbud läggs mot gatan i norr för att förhindra annan in- och utfart till i planen medgiven parkering och vandrarhem än via lokalgatan. Dessutom förändras markanvändningen för figur 1 som överförs från Strömstad 4:16 från att ha utgjort allmän platsmark till att få bestämmelser som medger samma typ av parkering som redogjorts för ovan samt en infart på kvartersmark. Att parkeringarna ligger på kvartersmark och ej allmän platsmark ger en flexibel användning, även om det inte är huvudsyftet att möjliggöra långtidsuthyrning av parkeringsplatser.

Egenskapsbestämmelser införs som maximerar möjlig bruttoarea om 10 000 m<sup>2</sup> för byggnation på R1-området, ca 8000 m<sup>2</sup> utöver dagens befintliga byggnation, samt begränsar maximal höjd för de idrottshallar som medges. I norra delen av byggrätten avses nuvarande marknivå sänkas mot parkeringen vid byggnation av hall men med entré i nivå med den befintliga konstgräsplanen.

I nordsydlig riktning över R1-området specificeras användningen för att medge ett gångstråk som är viktigt för områdets interna funktion sett till de olika användningar av marken som medges. Inom R2-områden finns viss möjlighet att uppföra byggnader, dock undantaget området närmast bostadsfastigheterna i väster där en buffertzon prickmarkerats.

RB-området omfattas av begränsningar av vandrarhemmets storlek, våningsantal samt högsta nockhöjd för att inte medge alltför stor byggnation men ge en viss flexibilitet beträffande byggnadens placering på nuvarande sluttning. En buffertzon har dock prickmarkerats för att hindra byggnation närmast gatan. Med kombinationsanvändningen RB stöds uthyrning av längre boende för exempelvis elever. Detaljplanen hindrar inte men avser inte att vandrarhemsdelen ska styckas av och bilda egen fastighet.

Inom R3-området ges inga begränsningar av exploateringsgraden förutom maximal nockhöjd för byggnation. Syftet är att ha kvar en flexibel plan som ger förutsättningar både för läktare och föreningsstugor om så behövs. En yta i västra delen av fastigheten erhåller även erforderlig användningsbestämmelse för befintlig transformatorstation istället för nuvarande planbestämmelse om anger ”Område för idrottsändamål”.

### *Strömstad 4:16*

Jämfört med tidigare detaljplaner som täcker det område som efter genomförande av detaljplanen enligt ovan fastighetsbildning avses utgöra Strömstad 4:16 förändras och specificeras

markanvändningen delvis. Figur 2 som överförs förändras från att ha redovisats som ”Ri – Område för idrottsändamål” till allmän plats parkmark vilket är pågående markanvändning eftersom den äldre detaljplanen aldrig genomförts i dessa delar.

Intill figur 2 befäster detaljplanen en strimma befintlig parkmark längs med gatan samt söderut mot konstgräsplanen. På parkmarken i norra delen av området finns idag en befintlig gångbana. Exakt lokalisering av gångvägen styr inte planbestämmelserna, då den bästa lokaliseringen enklare kan hittas efter övrig byggnation i området skett. Således medges att nuvarande gångväg omlokaliseras till någonstans inom redovisat parkområde. Gångvägen avses liksom idag att inte vinterväghållas.

Tidigare bestämmelse om ”Ri- Område för idrottsändamål” i de västra delarna av planområdet förändras till att i huvudsak befästa dagens befintliga förhållanden med lokalgata och parkeringsplats som allmän platsmark. Den bredare delen av lokalgatan avses möjliggöra vändplats men detaljplanen hindrar inte parkering, parkeringsmöjligheter på lokalgator beslutas om genom lokala trafikföreskrifter. Förändring sker även genom att befintlig gång- och cykelväg befästs där tidigare lydelse var Allmän platsmark park eller plantering.

I de östra delarna av planområdet förändras tidigare planbestämmelse om allmän plats parkmark till att omfatta samma ändamål men även befästa befintlig lokalgata samt gång- och cykelväg. På grund av att figur 1 ska överföras och i framtiden bli parkering och befintlig gång- och cykelväg löper över området, så ger detaljplanen förutsättningar för att anlägga en ny sådan något längre österut.

I de södra delarna av planområdet förändras delar av tidigare planbestämmelse om allmän platsmark park till att befästa de befintliga gång- och cykelvägarna. Dessutom anpassas detaljplanen till att befästa befintlig lokalgata samt parkeringsplats. Egenskapsbestämmelser specificerar att parkmarken får användas till boll- och lektyor på de platser där befintliga grusytor idag finns. Detaljplanen medger dock att ytorna får hårdgöras.

### *Laxöringen 1*

Detaljplanen förändrar möjlig utnyttjandegrad (största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean per fastighet) samt begränsningarna för markens bebyggande i form av mark som får bebyggas respektive inte bebyggas samt mark som endast får bebyggas med uthus eller garage. Bestämmelser om byggnads placering i förhållande till tomtgräns införs generellt samt högsta nockhöjd för huvudbyggnader. Byggnader får sammanbyggas och för att förhindra uppdelning i mer än två fastigheter införs en minsta tomtstorleks-bestämmelse. Ingen fastighetsindelningsbestämmelse införs som säkrar att bägge fastigheter får tomt åt söder, detta för att möjliggöra en flexibel delning samt att det ändå bedöms vara säkerställt på grund av att bostadsfastigheter ska lämplighetsprövas vid uppdelning.

Planbestämmelserna syftar till att ge möjlighet till en avstyckning där de två bostadsfastigheterna har varsin in- och utfart. En bestämmelse om utfartsförbud längs med nästan hela norra sidan av fastigheten finns med för att påvisa att in- och utfart ska ske på befintlig utfart eller via lokalgatan. Eftersom ingen g-bestämmelse läggs ut och påvisar gemensam lösning syftar detaljplanen på att om fastigheten styckas av ska in- och utfart ske separat.

Eventuellt kan fastighetsbestämning behövas vid avstyckning då gränserna ej återfunnits under planprocessen. Grundkartan redovisar transformerade värden från äldre mätningar.

## **Tekniska frågor**

### *Geoteknik*

Vid tilldelandet av bygglov inom planområdet ska den geotekniska undersökningen, daterad 2014-07-07, beaktas. Släntstabiliteten vid den planerade norra parkeringsplatsen är i nuläget otillfredsställande och behöver åtgärdas. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder.

### *Gator*

En ny lokalgata kommer att anläggas vid infarten till idrottsområdet. De allmänna trafikytor som uppförs är dimensionerade enligt Tekniska förvaltningens kravspecifikation. De områden som berörs av kravspecifikationer är lokalgator, vändplatser samt gång- och cykelbanor. Arbetet med planerad flytt av gång- och cykelväg utförs av kommunen. Kostnader för arbetet regleras i kommande exploateringsavtal.

### *Parkering*

Parkering för idrottsområdets behov avses främst lösas inom fastigheten, där en parkeringsnorm på 25 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA gäller för byggnader med bestämmelsen R1. Tekniska förvaltningens gatuavdelning ansvarar för anläggningen och driften av de allmänna parkeringsytorna utanför Strömsvallen. Anläggning av allmänna parkeringsplatser bekostas av Tekniska förvaltningens gatuavdelning.

### *Vatten och avlopp*

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunen anlägger erforderliga va- anläggningar inom planområdet fram till fastighetsgräns. Kostnader för arbetet regleras i kommande exploateringsavtal.

### *Dagvatten*

Ett dagvattenmagasin avses anläggas för att möta det behov som finns vid dagvattenhantering. Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet och driften av dagvattenmagasinet. Dagvattenmagasinet kommer alltså inte att ingå i den kommunala anläggningen utan vara enskild. Anslutningspunkt vid fastighetsgräns

### *El och tele*

Fortum Distribution ansvarar för utbyggnad och anslutning till det befintliga elnätet i området. TeliaSonera Skanova Access ansvarar för utbyggnad och anslutning till det befintliga telenätet i området. Kostnader för arbetet regleras i kommande exploateringsavtal.

## **Ekonomiska frågor**

Vid genomförandet av detaljplanen uppstår kostnader för såväl mark och byggnation som för handläggningen av myndigheter. Strömstad kommuns Miljö- och byggnämnd tar ut taxa för t.ex.

bygglov. Lantmäterimyndighetens hantering av fastighetsbildning kommer att innebära förrätningskostnader samt beslut om ersättningsbelopp mellan fastighetsägare.

### *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna inom planområdet vid avsett genomförande*

Kostnader för hantering av byggnation, lovansökningar och fastighetsbildning bekostas av sökanden som vid planens avsedda genomförande är ägarna till Laxöringen 1 samt Strömstad 4:25. Överföring av mark genom fastighetsreglering innebär att Lantmäterimyndigheten bland annat fattar ersättnings- och kostnadsfördelningsbeslut. Fastighetsägarna till Strömstad 4:16 och 4:25 förväntas ha träffat överenskommelse om dessa förutsättningar i exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Om den avstyckning som medges från Laxöringen 1 sker förväntas det totala värde på de två fastigheterna överstiga nuvarande och en ekonomisk vinst uppstå.

## **Administrativa frågor**

### *Handläggning*

Planen avses antas av Kommunfullmäktige hösten 2014.

### *Planavgift*

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

### *Medverkande tjänstemän/samverkan*

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

### *Revidering*

Efter granskning har planhandlingarna reviderats:

- Planbestämmelse om att rekommenderade bullernivåer ska uppnås för bygglovspliktig uteplats har tagits bort då den av länsstyrelsen ansetts som onödig.
- Ett utfartsförbud mot Karlsgatan blev under granskningsskedet utritat kortare än vad som var avsett. Förbudet har justerats så att det motsvarar den tänkta utformningen så som i samrådet.

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2014-08-28, Reviderad 2014-09-25

---

Emma Larsson  
Planeringsarkitekt

---

Jimmy Magnusson  
Planeringsarkitekt