

**STRÖMSTADS
KOMMUN**



Antagen av KF 2010-02-18
Laga kraft 2010-03-20

Detaljplan för Löparen 1 m fl (Solbo)

Dnr MBN/2006-0565
Upprättad 2009-10-13
Reviderad 2009-12-07

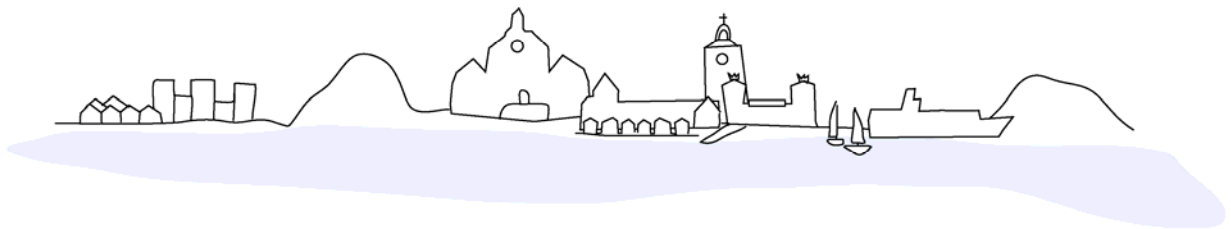
Sammanfattning

Det behövs fler platser i särskilt boende i Strömstad. Den lösning som anses lämpligast är att bygga till Solbogården. Genom att addera en flygelbyggnad norr om befintligt hus kan 6 nya platser erbjudas. Samtidigt skapas utrymme för öppen dagverksamhet.

Ett hällmarksområde tas i anspråk. För att minimera negativ påverkan på närområdet kommer tillbyggnaden att bli i ett plan. Större delen av den befintliga vegetationen sparas.

Staketet och den befintliga gångvägen får ny sträckning.

De parkeringsbehov som den nya byggnationen ger upphov till får lösas inom befintligt område.



Detaljplan för Löparen 1 m fl (Solbo)

PLANBESKRIVNING

1. Inledning

1.1 Planens syfte

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga fler serviceboenden inom Solboområdet för att svara mot den ökade efterfrågan inom kommunen på denna typ av boende. Utgångspunkten har varit att det är bättre att utvidga befintlig verksamhet än att starta ny.

1.2 Planens huvuddrag / sammanfattning

Solbogården tillförs en ny avdelning i norra delen av den befintliga byggnaden. I ett programarbete 2006 slogs fast inom vilken utbredning detta kunde ske. Ett enplanshus är att föredra för att inte påverka solförhållandena för de närboende. Gatan strax väster om Solbogården förlängs något och en ny vändplats byggs.

1.3 Handlingar

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse

1.4 Plandata

Solbogården är belägen i stadsdelen Odelsberg i södra Strömstad och gränsar till bostäder. Området som berörs av den nya detaljplanen är ca 1 700 kvm och utgörs av hållmarker och ett mindre skogsparti.

Marken ägs av AB Strömstadbyggen och Strömstads Kommun.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon) samt för fisk- och musselvatten. Normerna anger den lägsta

godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Inga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon av dessa normer överskrids på annat håll.

2.2 Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål. Utöver dessa finns även tre övergripande miljö målsfrågor: fysisk planering och hushållning med mark och vatten samt byggnader, kulturmiljö samt hälsofrågor.

Utgångspunkten för det pågående arbetet med att ta fram lokala miljö mål i Strömstads kommun har varit följande fyra frågeställningar:

- Vilka frågor är högprioriterade ur ett globalt och nationellt perspektiv?
- Vilka är de stora miljö problemen i Strömstad?
- Vilka områden vill medborgarna prioritera?
- Vilka naturresurser är särskilt viktiga för Strömstad?

Ur dessa frågeställningar har följande mål valts ut

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

Kommunen tar i denna detaljplan hänsyn till miljö målen genom att utnyttja mark redan ianspråktagen för bebyggelse istället för att bygga på jungfrulig mark. Den nya avdelningen förutsätts byggas med material som inte innehåller gifter. Att kunna erbjuda den aktuella typen av vård i hemkommunen är en skyldighet men också en del av målet med levande kust – att ha en fullgod offentlig service i de samhällen som finns här.

Hänsyn har tagits till terräng och omgivande bebyggelse och höjden på tillbyggnaden hålls nere och anpassas till omgivande hus.

2.3 Strandskydd

Detaljplanen berör ingen mark som omfattas av strandskydd.

2.4 Översiktliga planer

Planområdet nämns inte särskilt i kommunens översiktsplan från 2002. I ”Förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstad tätort med Skee” anges området som avsett för park/stadsnatur.

2.5 Gällande detaljplaner

För området gäller en detaljplan från 1991 som anger användningen ”BD – bostäder för äldre och därmed tillhörande servicefunktioner” Byggnader får vara 1-2 våningar med en högsta totalhöjd över nollplanet på 45,7 m och en högsta byggnadshöjd på 43,3 m.

Intilliggande område omfattas av en stadsplan från 1963 som anger bostadsändamål, radhus och fristående hus i högst en våning.

Övriga gällande planer i anslutning till Löparen 1 anger bostadsändamål i 1-2 våningar.

2.6 Planprogram

Planprogram upprättades hösten 2006. Miljö och byggnadsnämnden beslutade 2006-12-14 § 283 att genomföra programsamråd. Programmet har varit ute på samråd under tiden 2007-02-08 till 2007-03-26. Handlingarna fanns tillgängliga på stadshuset samt på kommunens webbsida. Nio synpunkter inkom varav tre med erinringar som alla rör påverkan på närmiljön.

2.7 Miljöbedömning

Vid upprättande av en detaljplan ska kommunen bedöma om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska bestämmelserna om miljöbedömningar av planer i 6 kap 11-18 och 22 § Miljöbalken tillämpas.

Kommunens tjänstemän har, med följande motivering, bedömt att den planerade bebyggelsen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta till följd av att:

- området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse
- det finns möjligheter att ansluta till kommunalt vatten- och avloppsnät
- området inte omfattas om förordnande om skydd av landskapsbild och ligger inte heller inom strandskyddat område
- natur- och kulturvärden i området finns men bedöms inte påverkas negativt.
- det finns inga dokumenterade friluftsintrassen i området

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-08-23 att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Till följd av detta har ingen särskild miljöbedömning av planen gjorts.

3. Planeringsförutsättningar och förändringar

3.1 Natur och kultur

Naturmiljön utgörs av berghällar med enstaka tallar, dungar med tall och en samt buskvegetation. Relativt omfattande mark- och sprängningsarbeten kommer att krävas vid exploateringen. Mängden sprängning och uppfyllnad beror på områdets plan- och höjdsättning.

Det finns förutsättningar för att området behöver klassas som högradonmark. Utan fortsatt undersökning bör man företa de åtgärder som krävs vid grundläggning m m. All bostadsbebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

3.2 Bebyggelseområden

Solbogården är omgiven av bostäder och gården är bostad för 43 permanentboende + 2 gästrum. Här arbetar idag 65 personer + tim vikarier.

Som varande vårdbyggnad är Solbogården väl tillgänglig.

Butik finns på Karlsgatan cirka 500 meter från Solbogården

Inga särskilda kulturmiljöhänsyn krävs vid uppförandet av tillbyggnaden.



Solbogården



Naturmark framför radhusen.



Stig genom naturmarken



Gångväg inom inhägnat område

3.3 Friytor

Inom tomten finns en gångstig som utnyttjas för rekreation av de boende på Solbogården.

3.4 Gator och trafik

Det finns ett väl fungerande gatunät i området och en utökning av verksamheten kommer inte att kräva några breddningar etc av gatorna. Det finns 11 parkeringsplatser i anslutning till Solbogården. 3 av dessa är avsedda för anställda.

De transporter som kommer till Solbogården med material och matleveranser angör vid köket och personalingången. Renhållningsfordonen vänder också här.

Solbogården ligger på en höjd och det tar cirka 10 minuter att cykla dit från centrala Strömstad.

3.5 Teknisk försörjning

3.5.1 Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avloppssystem idag. Tillbyggnaden ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

3.5.2 Värme

Tillbyggnaden förutsätts värmas upp på samma sätt som befintlig byggnad om inte en mer energibesparande lösning kan erbjudas.

3.5.3 El

Ingen ny transformatorstation eller större ledningsdragnings kommer att krävas för tillbyggnaden.

3.5.4 Tele

Telenätet bedöms vara utbyggt i tillräcklig omfattning för den nya verksamheten.

3.5.5 Avfall

Behovet av denna service avgörs när byggnaden tas i drift.

3.6 Vattenområden

Solbogården ligger inte i närheten av havet, vattendrag eller dammar.

3.7 Störningar

Solbogården störs idag inte av vare sig buller eller lukt. Verksamheten ger heller inte upphov till störningar.

4. Förslag till utformning/Planens huvuddrag

Det befintliga huset kommer att byggas till åt norr med en enplanslänga – något smalare än de tre flyglar som redan idag är kopplade till huvudbyggnaden. Utgångspunkten har varit att hitta en naturlig expansion av den befintliga verksamheten som ger minsta möjliga påverkan på omgivningen.

Tillbyggnaden placeras rakt ut från den befintliga byggnaden. Vändplatsen flyttas något norrut på den befintliga vägen.

5. Konsekvenser

5.1 Hållbar utveckling

Placeringen av den nya flygelbyggnaden anses vara ekonomisk - och ekologiskt ger det mindre påverkan att bygga här än att ta i anspråk idag helt orörd mark. Genom att utnyttja redan byggd infrastruktur sparas resurser.

De sociala konsekvenserna är goda för dem som arbetar i verksamheten som nu kan drivas mer rationellt än om den lokaliserats till annan plats. Byggnationen innebär att fler arbetsplatser tillkommer i Strömstad. För dem som ska flytta in är det gott att plats kan erbjudas. Det är också relativt enkelt för anhöriga att komma på besök till Solbogården.

De närboende påverkas däremot negativt av att en byggnad tar delar av friytorna.

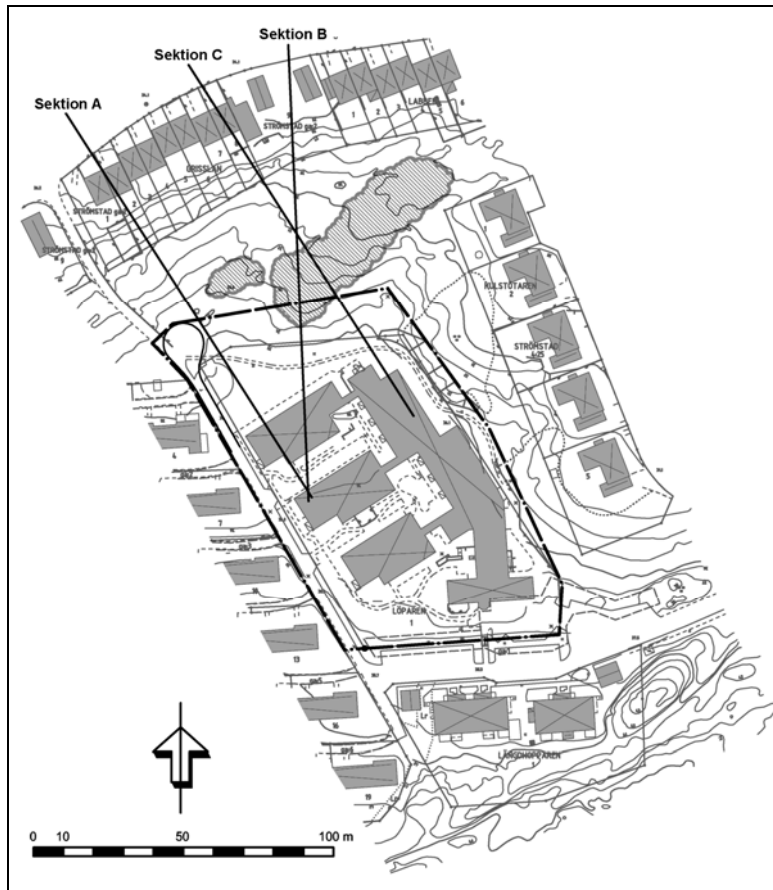
5.2 Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen

Inget behov av MKB finns.

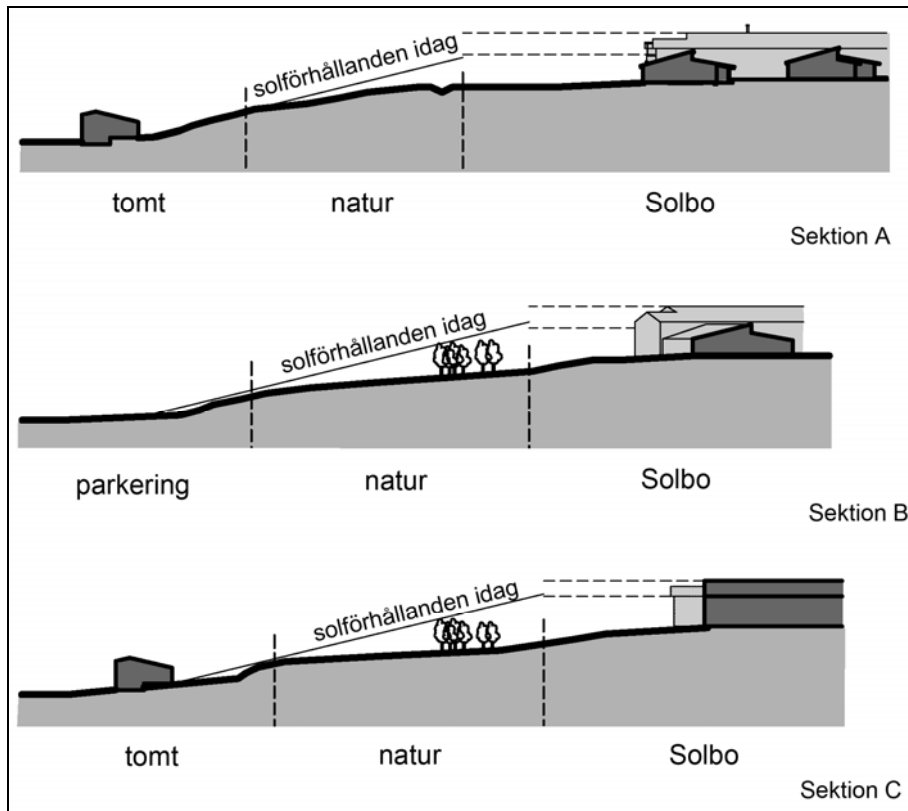
5.4.4 Landskapsbild/stadsbild

Vid byggnationen bör så mycket som möjligt av vegetationen sparas. Byggnaden placeras så nära Solbogården som möjligt för att minimera påverkan på bostäderna i norr, visuellt samt även vad det gäller solinstrålning.

Radhusen längs Östergatan är på grund av sitt läge mest känsliga för förändringar av framförvarande naturmark. Idag fungerar denna som en buffert mellan Solbogården och bostäderna.

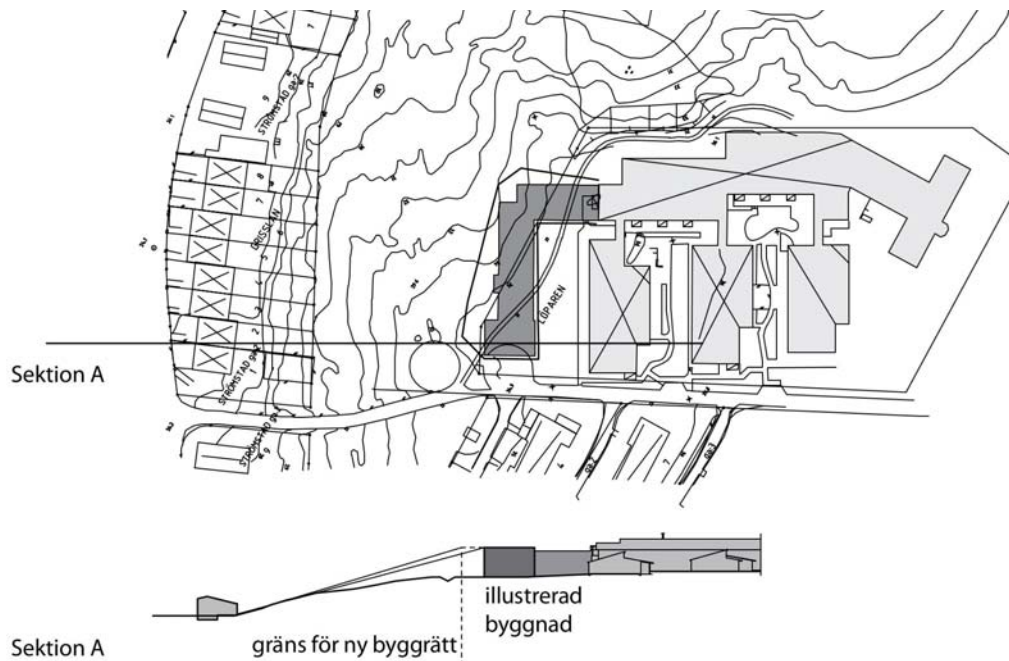


Situationsplan med sektionerna A-C markerade.



Sektion A-C

Sektionerna visar solinstrålning idag till tomterna norr om planområdet.



Illustrationerna visar solförhållanden efter utbyggnaden. Både illustrerad byggnad och gräns för byggrätt.

5.4.5 Grönområden

En ny byggnad på naturmarken minskar värdet av denna som stadsnatur. Genom att ytan minskas betydligt begränsas allmänhetens tillträde.

5.4.7 Tillgänglighet/Handikappanpassning

Eftersom det är en vårdbyggnad kommer maximal hänsyn att tas till dessa aspekter.

Den befintliga gångstigen inom området kommer att förlängas och gå runt den nya tillbyggnaden. På grund av nivåskillnader kommer den inte att kunna hålla samma tillgänglighetsnivå som idag, men tillräcklig för att till exempel rullstolsburna ska kunna ta sig fram.

5.6 Hälsa och säkerhet/störningsskydd

5.6.4 Förorenad mark

Tomten består av hållmark. Inga föroreningar.

6. Administrativa frågor

6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

6.2 Revideringar

Efter utställning har förtydligade gjorts på tillgänglighet/handikappsanpassning gällande stigen.

Plan- och kartavdelningen

Johanna Perlau
Planeringsarkitekt

Ann-Sofie Jeppson
Arkitekt