



STRÖMSTADS KOMMUN
Miljö- och byggförvaltningen



Detaljplan för del av Strömstad 4:31 m fl (Prästängen)

Område för detaljhandel

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Upprättad 2009-10-22 och reviderad 2009-12-07

Antagen av KF 2010-02-18

Laga kraft 2010-10-21

Diarienummer: MBN/2008-0072

Detaljplan för del av Strömstad 4:31 m fl (Prästängen) Område för detaljhandel

Strömstads kommun, Västra Götalands län

Antagen av KF 2010-02-18

Laga kraft 2010-10-21

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustration och utdrag ur primärkarta
- Fastighetsförteckning
- Program med samrådsredogörelse
- PM Geoteknik 2009-10-08, rev 2009-12-07

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en handelsetablering på fastigheten utöver nuvarande ändamål. Gällande plan medger endast industriändamål. Fastighetsägaren Frykvalla Förvaltning AB önskar bygga om och till befintlig industribyggnad för dagligvaruhandel. ICA är intressent och önskar etablera en dagligvaruhandel av typ ICA Kvantum/Mini-Maxi.

Med tanke på övriga butikers lokalisering skapar en etablering i de södra delarna av tätorten en balans i kundflödena och i trafikmängder. Det är idag en koncentration av dagligvarubutiker kring Oslovägen och i de norra delarna av kommunen. En sydligare etablering skulle sannolikt tilltala en stor del av kommuninvånarna som bor i närområdet. När den nya södra infarten kommer till blir föreslagen butik troligtvis den naturliga butiken för boende i Skee och kommunens östra delar. Även alla delårsboende och turister i området söder om staden får tillgång till en "närbutik".

Planområdet har ett bra läge för dagligvaruhandel. Det har en strategisk placering invid Ringvägen som möjliggör god tillgänglighet med enskilda och kollektiva transportmedel. Befintlig byggnad och planerad tillbyggnad får en yta av högst 6.000 m² bruttoarea. Högst 3.250 m² bruttoarea godkänns för handelsändamål. Ca 250 parkeringsplatser för besökande planeras på tomten.

En mindre del av kvarteret Plåtslagaren har tagits med för att bekräfta redan medgiven markanvändning. Kringliggande gatumark har också tagits med.

Förenlighet med 4 och 5 kap MB

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4, särskilt beaktats. Om kriterierna i denna uppfylls kan planen bedömas medföra betydande miljöpåverkan. I detaljplanen har kriterierna inte ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därför bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för något av de ändamål som anges i 5 kap. 18§ PBL, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2, inte behöver särskilt beaktas. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Strömstad tätort ca 1,5 km väster om centrum. Det ligger invid Ringvägens korsning med Prästängsvägen. Fastigheten Strömstad 4:31 är bebyggd med en industribyggnad som idag används för lager- och transportverksamheter.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet har en areal av ca 3 hektar. Kvartersmarken är ca 19.000 m² och ägs huvudsakligen av Frykvalla Förvaltning AB.



Planområdets läge

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen är antagen år 2002. För Strömstads tätort anges ett antal kommunala mål. Några särskilda mål för aktuellt område anges inte.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i Fördjupad översiktsplan för Strömstad tätort med Skee, samråds handling daterad 060620. I planen anges markanvändningen för det aktuella området till verksamheter. Marken söder om tomten anges som park/stadsnatur.

I den fördjupade översiktsplanen beskrivs föreslagna infartsvägar till Strömstad. En ny södra infart planeras från Skee till Strömstad utmed järnvägens sträckning. Den kommer att innebära att planområdet får bättre kontakt med det överordnade trafiknätet.

Program och utredningar kopplade till programmet

Till grund för detaljplanen ligger planprogrammet som godkändes för samråd i Miljö- och byggnämnden 2009-02-26. Samrådet avslutades 2009-04-27. Programmet beskriver nuvarande situation och framtidsplanerna för området. Inga särskilda utredningar har utförts i anslutning till programmet.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 127 som är upprättad år 1975. Den omfattar den aktuella fastigheten och Ringvägens sträckning mot väster samt grönområdet söder om fastigheten. På den aktuella fastigheten tillåts industriverksamhet som inte får störa de närboende. Bostäder får anordnas för tillsyn av området. Tillåten byggnadshöjd är 8 meter. Det avser höjden till takfot och därutöver får tak byggas. En stor del av tomten får bebyggas. Längs tomtgränsen finns en zon som varierar från ca 6 m till ca 15 m som inte får byggas.

Riksintressen

Planområdet ingår i det geografiskt avgränsade riksintresset "den obrutna kusten" där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas med avseende på samlade natur- och kulturvärden. Ett genomförande av planen strider inte mot riksintresset eftersom fastigheten är bebyggd och saknar intresse för turism och friluftsliv.

Övriga förordnanden

Ringvägen (väg nr 176) är en allmän väg med bärighetsklass BK 1. Den är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Även Prästängsvägen (väg nr 1028) är allmän väg. För områden som inte omfattas av detaljplan gäller bebyggelsefria avstånd till allmänna vägar enligt Väglagen.



Området från Myrängsvägen och Ringvägen

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i en trång dalgång i öst-västlig riktning. Mot öster vidgas dalgången och där är Prästängens industriområde beläget. Industriområdet består av småskalig industri, verkstäder och viss handel med motorfordon etc. Norr om planområdet har det nyligen uppförts ett bostadsområde. Omedelbart söder om planområdet finns ett naturområde som även är av kulturhistoriskt intresse. Det är redovisat i kommunens naturvårdsplan.

Planområdets öppna ytor utgörs till större delen av hårdgjord tomtmark. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad som tidigare använts för processindustri och fiskberedning. Sedan ett antal år är driften nedlagd och byggnaden används nu istället till lager- och transportverksamhet.

Byggnaden ligger i mitten av tomten och har en inlastning på sin västra sida. På östra sidan finns en stor parkeringsplats som angörs från Prästängsvägen. Tomtens västra del består av trädbevuxen naturmark.

Natur- och kulturmiljö

Inom tomten finns inga natur- eller kulturvärden. På området söder om tomten finns ett naturområde som även är av kulturhistoriskt intresse. Det ligger på en höjdrygg och är markant avgränsat mot tomten av branta bergslanter. Området innehåller en fornborg och ädellövskog med ask, ek och lind. Det är klassat som nyckelbiotop av Skogsvårdsstyrelsen. Fornborgen utgör fast fornlämning. Sannolikt sträcker sig fornlämningsområdet inte in på planområdet. Eftersom fornlämningsområdet inte är helt klarlagt har som en säkerhetsåtgärd en ansökan om tillstånd för intrång skickats in till länsstyrelsen. Mel-

lan fornborgen och järnvägen i söder växer det stenfrö, som är en rödlistad art. Naturområdet är redovisat i Naturvårdsplanen som nr 15. För att få bättre åtkomst till fornborgen har kommunen markerat stigar och man kommer att sätta upp en informationstavla.



Planområdets parkering och naturmarken söderut

Geoteknik, radon och markmiljö

FB Engineering AB har på uppdrag av Frykvalla Förvaltning AB utfört en översiktlig geoteknisk utredning för detaljplanen, PM Geoteknik 2009-10-08, rev 2009-12-07.

Stabilitet

Området är flackt och ligger mellan två bergsryggar. Några totalstabilitetsproblem bedöms inte föreligga. Leran är troligen svagt överkonsoliderad. Beroende på förändringar (sedan 1970-talet) i grundvattennivåer och uppfyllnadsnivåer kan leran sättningsegenskaper förändrats. Några synliga pågående marksättningar intill byggnaden har inte observerats.

För nybyggnad m m rekommenderas att nya undersökningar utförs för att få ett korrekt underlag för beräkning och dimensionering (sättningar, bärighet, schakter, val av grundläggning etc).

Bergsslänter

I PM Geoteknik har en översiktlig besiktning av bergsslänter med hänsyn till block/rasrisk för aktuellt område utförts. Området karterades och inventerades på befintliga bergsslänter, naturliga och sprängda. Bergsslänterna fotograferades och okulärbesiktigades med hänsyn till blockighet och rasbenägenhet. En berggeologisk bedömning har dock inte utförts. En mer detaljerad översyn bör göras och vid behov säkras berget upp och skrotas lösa block mm, i samband med förändringar av användningen i området. Det gäller slänten i den södra fastighetsgränsen och eventuellt också den i den norra fastighetsgränsen.

Radon

Berget bedöms vara klassat som högradonmark. Då grundläggning delvis är/kommer vara på berg ska tillbyggnader uppföras med radonsäkert utförande, såvida inte utredning visar att det är onödigt.

Markmiljöförhållanden

I PM Geoteknik har markmiljöförhållandena studerats. Med hänsyn till tidigare verksamheter finns det sannolikt risk att påträffa markföroreningar inom området.

Schaktarbeten i området bör föregås av en riktad miljöprovtagning för att få en uppfattning om eventuella föroreningar i marken och hur man bör hantera jordmassorna. Även intervju med personer som en gång arbetat inom fabriken rekommenderas, för att få mer uppgifter om eventuella kemikalier och var och hur hantering och lagring har skett i området.

Bebyggelseområden

Lokaliseringen

Som tidigare har nämnts kommer en etablering i de södra delarna skapa en balans i kundflödena och i trafikmängder. Det är idag en koncentration av dagligvarubutiker kring Oslovägen och i de norra delarna av kommunen. Den handeln vänder sig förutom till närområdet även till gränshandeln. Kommunen har gjort bedömningen att en etablering av handel på den aktuella fastigheten inte kommer att skada handeln på Oslovägen eller i centrum. Då planen endast omfattar en fastighet bedöms etableringen inte få någon påverkan på det övriga verksamhetsområdet. Genom placeringen kan fler kunder nå en butik till fots eller per cykel.

Kommersiell bebyggelse

Avsikten är att skapa en handelsverksamhet som överensstämmer med en ICA Kvantumbutik. Ett förslag på tillbyggnad till befintlig industribyggnad har tagits fram av Arkitektbyrå AB. Där föreslås ca 650 m² av fastighetens bebyggda yta att rivas, och resterande ca 2 800 m² byggas till. Högst 3.250 m² bruttoarea godkänns för handelsändamål. Befintlig byggnad och planerad tillbyggnad får en yta av sammanlagt högst 6.000 m² bruttoarea. Den befintliga byggnaden föreslås bli utbyggd mot söder och väster.



Entrésida enligt ICA:s gestaltningsmanual

ICA har upprättat en gestaltungsmanual för sina olika butikskoncept. Här föreslås hur butikerna ska gestaltas från fasader, skyltning, markbehandling m.m. ned till detaljer då det gäller komplement till bebyggelsen.

Tillbyggnadsdelen föreslås få en byggnadshöjd av högst 8 meter, vilket är samma höjd som i gällande plan. All handel placeras i entréplanet och smärre delar för personal och kontor förläggs i ett övre plan. Om det visar sig ekonomiskt fördelaktigt kan befintlig byggnad komma att rivas och ersättas med ett helt nybyggt hus.

Byggrätten föreslås bli minskad mot Ringvägen så att bebyggelsegränsen hamnar i nuvarande industrihalls fasad mot Ringvägen, dvs. 25-30 meter från Ringvägen. Det innebär att en större frizon skapas vilket förordas i riskbedömningen. För Plåtslagaren 2 har tidigare medgivits ett intrång på allmän-plats mark. Den aktuella delen tas med i planen för att bekräfta redan medgiven markanvändning.

Skyddsrum

Byggnaden innehåller ett skyddsrum som ingår i befolkningsskyddet för tätorten. Skyddsrummet har reg-nr 16 12 196 och innehåller 69 platser. Åtgärder får inte vidtas som påverkar dess skyddsfunktion. I samband med nybebyggelse kan befintliga skyddsrum efter ansökan till Räddningsverket få tas bort.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Strömstads centrum, ca 2 km från planområdet. Ungefär 1 km från planområdet ligger det en F-6 skola, en 7-9 skola samt ett gymnasium. Strömsvallen med fotboll, tennis m.m. ligger också nära planområdet. Genom tillkomsten av dagligvaruhandel förbättras förhållandena i närområdet.

Gator och trafik

Vägtrafik

Området matas idag från Ringvägen som är en viktig del av tätortens trafiknät. Härifrån når man lätt centrum och de stora infartslederna till tätorten. Enligt Vägverkets trafikflödeskartor uppgick trafiken på väg 176 norr om planområdet till 5430 fordon ÅDT 2005. På väg 176 söder om planområdet uppgick trafiken till 5180 fordon ÅDT 2005. Trafiken på Prästängsvägen bedöms i dagsläget ej överstiga 1000 fordon ÅDT. Gällande plan har förbud mot utfarter direkt mot Ringvägen.

FB Engineering AB har gjort en översiktlig analys av trafikförutsättningarna. Infart till besöksparkering föreslås via Prästängsvägen och lastinfart via en ny anslutning till Ringvägen mitt emot Myrängsvägen, som då kommer att ändras från 3-vägs korsning till 4-vägs korsning.

Genom föreslagen trafikföring skils trafiken i form av besökande och personalparkering åt från tunga transporter till butiken. En större tydlighet erhålls i trafiksystemet och framkomligheten för godstransporterna säkerställs också på ett bättre sätt. Ur trafiksäkerhetssynpunkt undviks att få gående besökare som korsar lastytorna med backande lastbilar.

Kapacitetsberäkning har utförts för den befintliga korsningen Ringvägen - Prästängsvägen. En dimensionerande maxtimme om 10% av ÅDT har förutsatts. Antalet parkeringsplatser för en ny butik anges till ca 250 stycken. Vid en dimensionerande situation bedöms P-ytan vara belagd till 90%, samt att ett medelsnittligt besök varar i en timme. Det innebär att ca 225 fordon ska in respektive ut (450 fordonsrörelser) från

butiken under den dimensionerande timmen. Trafiken från P-ytorna bedöms fördelas 50% norrut och 50% söderut.

Ovanstående översiktliga trafikanalys ger att den befintliga korsningen är tillräcklig ur kapacitets- och trafiksäkerhetshänseende för att hantera den tillkommande trafiken från butiksetableringen. Den klarar god standard enligt Vägverkets riktlinjer, VGU. Om trafiken på Prästängsvägen ökar betydligt mer än vad som antagits i analysen av andra omvärldsfaktorer än de ovan nämnda, kan två anslutande körfält till väg 176 övervägas, ett för vänstersvängande och ett för högersvängande trafik.

Då det gäller varutransporter är trenden att det blir färre men mera samlade transporter. Huvuddelen av transporterna sker med 12 meters bilar, men enstaka lastbilar med släp kan förekomma.

Den nya anslutningen till Ringvägen kan utföras med god standard enligt VGU. Ringvägen har en höjd av +16,0 meter vid anslutningen och utfarten får en lutning av 1/40 på en sträcka av 24 meter från Ringvägen. Avvägd höjd på befintlig industribyggnad är +12,77 meter.

Infarten från Prästängsvägen till parkeringsytan föreslås bli utformad så att den förskjuts med ca 30 meter mot befintlig utfart till industriverksamheten norr om Prästängsvägen. Den får därmed samma läge som idag.

Parkering

Ca 250 parkeringsplatser för besökande planeras på tomten. Den kommunala parkeringsnormen anger 50 p-platser/1000 m² livsmedelshandel. Med en maximal utbyggnad av 3.250 m² blir behovet 163 platser. Om övrig yta 2.750 m² används som kontor krävs 20 p-platser/1000 m² vilket ger 55 platser. Totalt erfordras alltså cirka 218 platser.

Gång- och cykeltrafik

Ett utbyggt gång- och cykeltrafiknät med förbindelser finns från planområdet. Detta sträcker sig dels norrut utmed Ringvägen och vidare västerut längs Myrängsvägen. Prästängsvägen har också gång- och cykelbana. Korsningen Prästängsvägen-Ringvägen ska kompletteras med övergångsställe. Trafiksäker väg för gång- och cykeltrafikanter ska anordnas från övergångsställe fram till entréer. På planillustrationen visas övergångsställe samt väg för gång- och cykeltrafikanter fram till butiksentréer.

Kollektivtrafik

Busslinje 896 betjänar området. Den har en låg turtäthet med ca 8 turer på vardagar och ett endast ett fåtal turer på lördag och söndag. Kommunen har som avsikt att förbättra kollektivtrafiken, bland annat har diskuterats pendeltrafik Strömstad - Skee.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Det finns också en egen källa för processvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör tillämpas om det är möjligt.

Ett utlåtande om VA-nätet har utförts av FB Engineering AB. Befintliga vatten- och spillvattenserviser bedöms ha tillräcklig kapacitet för den nya etableringen, dels med tanke på deras dimensioner och dels med tanke på att verksamheten på tomten tidigare utgjorts av process- och fiskberedningsindustri. Eftersom planförslaget innebär att en stor del av tomtytan kommer att utgöras av byggnad eller parkering är det viktigt att dagvattenflödet kan avledas på tillfredsställande sätt. Dagvattenledningen som tar hand om vattnet från tomten mynnar ut i ett dike några hundra meter sydost om planområdet. Här anses ledningens kapacitet klara den föreslagna etableringen. Några meter ned-

ströms är diket återigen kulverterat. Ska denna ligga kvar kan det bli nödvändigt att byta denna på en sträcka av 20 meter.

Avfall

Avfall från verksamheten hanteras enligt kommunens avfallsplan. En central återvinningsstation finns på Österröd, söder om planområdet.

Energi

Idag finns det en egen värmeanläggning inom planområdet. Möjligheter finns att ansluta till fjärrvärmeanläggning på Prästängens industriområde. Det finns en transformatorstation i befintlig byggnad. Den kommer att flyttas i samband med utbyggnaden. En ny tomt för transformatorstation redovisas i planen. Avbärarräcke ska sättas upp mellan Ringvägen och transformatorstationen.

Miljökonsekvenser

Naturvärden och kulturhistoriska värden

De natur- och kulturvärden som finns söder om tomten bör inte bli påverkade i någon nämnvärd omfattning. Planen medför att det sätts en begränsning på totalhöjden, något som inte finns idag. Det biotopskydd som finns söder om tomten kommer inte att påverkas.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden kommer att bli mycket måttlig då bebyggelsevolymen kommer att underordna sig landskapet. Genom en medveten fasadutformning, placering av skyltar etc. finns goda förutsättningar för att ett genomförande av projektet kommer att inverka positivt på stadsbilden.

Farligt gods

En riskbedömning har utförts av FB Engineering AB, daterad 2009-05-14.

På det aktuella området planeras för handel vilket medför en, periodvis, betydande andel människor i omlopp. Erfarenhetsmässigt kan ändå bedömningen göras att samhällsrisken för området blir relativt låg då transportererna bedöms vara, i generella termer, relativt få förbi området.

Det som främst påverkar riskbilden är olycka med brandfarlig vätska som leder till poolbrand. Eventuella skyddsåtgärder skall därför främst inrikta sig på att minska effekten av strålning från brand samt motverka spridning av vätska in i planområdet.

Följande skyddsåtgärder anses vara lämpliga att beakta i fortsatt arbete:

- Vägkanten bör utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon. Sidoområdet skall vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål, detta för att minska sannolikheten av att en tank skadas och att utsläpp sker. Då de mest troliga transportererna är av klass 3 bör dike finnas längs med vägen för att samla upp vätska och på så sätt minska utspridningen av utsläppt produkt.
- Avstånd mellan parkeringsplatser och väg bör göras så stort som möjligt.
- Fasad mot väg bör utföras i obrännbart material och fönster bör undvikas/minimeras för att säkerställa integritet på fasaden.

- Det är viktigt att utforma nya på och infarter på ett sätt som inte ökar risken för olycka. Som föreslagits bör infarten till kundparkering ske via Prästängsvägen.

Trafik, buller, luft

Handelsetableringen skiljer sig från den tidigare verksamheten genom att den genererar mer trafik, varvid trafikbuller och luftföroreningar kan öka något. Då det gäller buller är handelsverksamheten dock tystare än tidigare industriverksamhet och verksamheten i sig alstrar inga luftföroreningar. Någon negativ omgivningspåverkan bör inte ske då närmast belägna bostäder ligger på ett relativt stort avstånd och högt över tomten.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Revideringar efter utställning

- En bestämmelse om avvikelser från högsta byggnadshöjd har tagits bort.
- Uppgift om PM Geoteknik har redovisats under ”Övriga handlingar”
- Avsnittet ”Bergsslänter” har kompletterats med uppgifter om att en mer detaljerad översyn, och vid behov åtgärder, krävs för slänten i den södra fastighetsgränsen och eventuellt också den i den norra fastighetsgränsen.
- Avsnittet ”Radon” har reviderats m h t att högradonmark kräver radonsäker grundläggning .
- Texten om åtkomsten till fornborgen har reviderats.



Olof Olsson
Planarkitekt



Cecilia Sjölin
Planarkitekt

Plankonsult

COWI AB (fd. FB Engineering AB)
Telefon: 010-850 10 00