

Tillhör länsstyrelsens beslut 19150715		
11	082	1067 85

ERLANDSERÖD

STRÖMSTADS KOMMUN

Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Handlingar

Plankarta, skala 1:1000
 Beskrivning
 Grundkarta
 Stadsplanebestämmelser

- PM beträffande grundförhållandena inom planerat industriområde Erlandseröd, Strömstads kommun. K-Konsult Borås 1981-06-16.
- PM beträffande grundförhållande inom planerat industriområde Erlandseröd, östra delen. K-Konsult Borås 1981-10-20.
- Principlösning till vattenförsörjning och avlopp för industribebyggelse inom Erlandseröd, västra delen. K-Konsult Borås 1981-06-16.
- Principlösning till vattenförsörjning och avlopp för industribebyggelse inom Erlandseröd, östra delen. K-Konsult Borås 1981-10-20.

Därutöver finns följande handlingar rörande området:

- Geoteknisk undersökning för planerat industriområde Erlandseröd (Johnson Construction Company AB, 1967).
- Kompletterande geoteknisk undersökning för VA-ledningar och gator inom Erlandseröd och Lunden, Strömstads kommun. (K-Konsult Vänersborg, 1978).
- Förslag till dispositionsplan för del av Erlandseröd industriområde, Strömstads kommun. (K-Konsult Göteborg, 1979).

Fastighetsförteckning

Lunden 1:2	Kommunen
Slön 3:1	Artur Andersson
Slön Norra 1:7	Henry Nilsson
Slön Norra 1:8	Kommunen
Slön Norra 1:13	Kommunen
Röd 1:27	Kommunen
Röd 1:56	AB PeBo Bär

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Strömsnäset ca 3 km öster om centralorten Strömstad.

Planområdet gränsar i nordväst mot bostadsområdet Rödshöjden och i väst till Prästängens industriområde. I öster ingår en bergsplatå. Strömsvattnets naturreservat omger planområdet i nordost.

Areal

Området består av låglänt jordbruksmark ca 14 ha i den västra delen och östra delen utgörs av en bergsplatå om ca 5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

För Strömstads kommun har generalplan antagits 1977-04-28. I denna anges att Erlandseröd utgör industrimark.

Stadsplanen omfattar en mindre del av ursprungligt i generalplan föreslaget område för industriändamål.

Dispositionsplan

Dispositionsplan finns upprättad 1979-01-05 av K-Konsult, Göteborg. Planen redovisar markdisposition för den i generalplanen angivna markarealen.

Förslaget till stadsplan upptar endast del av dispositionsplan.

Detaljplan

Planområdet ansluter till stadsplan för del av Strömstad stad och Vette kommun, Industriområde på Prästängen, fastställd av Länsstyrelsen 1966-12-08, 52 samt till Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Strömstad, Rödshöjden, fastställd av Länsstyrelsen 1977-11-02. 1985 9850
Länsstyrelsen har undantagit delar av planen från fastställelse. Stadsplan Erlandseröd ansluter till det ursprungliga förslagets plangräns.

Naturreservat

Planområdets närmaste omgivning gränsar i nordost till Strömsvattnets naturreservat som är skyddat enligt § 7 i NVL.

Kommunala ställnings-
taganden

Området för stadsplan avser i första hand kommunägd mark. Delar av fastigheterna Slön 1:7 och 3:1 ingår i planområdet och avses att förvärfvas av kommunen.

Planstandarderna skall icke väsentligt överstiga den i intilliggande industriområde Prästängen.

Befintlig handelsträdgårdsverksamhet inklusive expansion av denna inlägges i planen. Detta område skall utgöra skydd mellan bostadsbebyggelse i Rödshöjden och planerat industriområde.

Planen bör kunna erhålla industrispåranslutning.

Befintliga förhållanden,
markens användning

Markområdet består av dels åker- och ängsmark på ca + 7 - 9 m ö h, dels en bergsplatå på ca 31 m ö h.

Blandad löv- och barrskog kantar dalgången.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdets västra del består området av lös normalkonsoliderad lera. Största djup till fast botten är 25 m. Markbelastningen bör begränsas med hänsyn till risken för stora och långvariga sättningar. Höjddpartierna består av berg i dagen och moränlager med ringa djup, där stora markbelastningar i regel kan tillåtas. Se vidare geotekniska utredningar, PM beträffande grundförhållandena inom planerat industriområde Erlandseröd, K-Konsult Borås 1981-06-16 och 1981-10-20.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse är en handelsträdgård samt ett boningshus och uthus.

Vägar och trafik

Planområdet ansluter till Prästängsvägen. Trafik från industriområdet på befintlig väg som ansluter Rödshöjden med Strömsnäset över järnvägen bör ej föras genom bostadsområdena.

Ledningssystem

Kommunala VA-ledningar finns framdragna till området vid Prästängsvägen.

Befintligt kommunalt reningsverk har tillräcklig kapacitet att omhändertaga avloppsvattnet från industriområdet.

Markägoförhållanden

Huvudsaklig mark inom planområdet är i kommunens ägo (fastigheterna Röd 1:27, Slön 1:8 och 1:13, Lunden 1:2). Slön 1:7 och 3:1 samt Röd 1:56 är i privat ägo. Dessa ingår i planområdet.

Allmänt

Planförslagets syfte är att ange och avgränsa områden för industriändamål, deras anslutningar till befintligt vägsystem.

Enligt dispositionsplanen visas, att planområdet kan införlivas i en framtida större industriutbyggnad i Erlandseröd. Inom överskådlig tid anses dock att planförslagets areal med hänsyn till behovet av industrimark är tillfyllest.

Bostäder

Utanför planområdet planeras bostadsbebyggelse i Rödshöjden. Bebyggelsen är belägen nordväst om industriområdet väl avskärmat från detta genom såväl topografi som vegetation. En skyddszon bör därutöver utgöra buffert till industriverksamheten. Dessutom ligger området från den förhärskande vindriktningen

Industri

Planen redovisar industriområden som byggnadskvarter med möjlighet att er hålla varierande tomtstorlekar allt efter efterfrågan. Den flexibla tomtindelningen bör ta hänsyn till önskad expansion från respektive industrietablering. Dessutom bör avstyckningen av tomter inom ett byggnadskvarter ske så att fullt markutnyttjande erhålles. Max 50 % av tomtytan bör bebyggas.

Höjdsättning och markbelastning

Höjdsättning av gatumark skall anpassas till nuvarande markytans nivå, så att industritomterna ej erhåller större uppfyllning än 25 - 30 cm. Därvid minskas riskerna för att skadliga sättningar uppstår. Detta bör även beaktas vid höjdsättning av ledningarna. Se vidare PM beträffande grundförhållandena inom planerat industriområde Erlandseröd, K-Konsult Borås 1981-06-16 och 1981-10-20.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena är beroende av lerans låga hållfasthet och förväntade sättningar. Separata utredningar föreslår lämpligt lokaliserat byggnads sätt. Industribyggnader grundläggs till fasta bottenlager med pålar alternativt plintar. Bottenplattan gjuts även fribärande.

Där lerdjupen är jämna och/eller större än 15 m kan lätta byggnader i sättningsokänsligt material (plåt eller trä) grundläggas direkt i leran med styv bottenplatta av betong.

Byggnadskvarter

I byggnadskvarteret A föreslås fortsatt och utvidgad markanvändning (handels-trädgård).

I de centrala byggnadskvarteren B och C med stora och relativt jämna lerdjup föreslås upplag eller lätta enplansbyggnader i trä eller plåt.

Det stora kvarteret i norr betecknat med D bedöms lämpligt för tyngre verksamhet eftersom påldjupen är relativt måttliga.

I industriområdets östra del betecknat G på bergsplatån erhålles stor markbärighet lämplig för tung verksamhet. I byggnadskvarteren E invid anslutningsvägen lokaliseraras byggnader till moränområdet i dalgången, d v s en fortsättning av befintligt byggnadssätt.

Natur

Planområdet begränsas av skogsklädda höjdryggar. Dessa bör bibehållas till skydd för landskapsbilden. Bergsplatån i östra delen av planområdet skall kunna nyttjas som industrimark efter viss plansprängning och terrassering. Omgivande vegetation i sluttningen mot dalen bör bibehållas.

Naturreservatet Strömsvattnet påverkas ej av industriplaneringen genom bevarande av väl tilltagna skyddsområden.

Vägar och trafik

Gatunät

Planområdet får huvudutfart via Prästängsvägen som ges en direkt förlängning in i industriområdet.

Den allmänna vägen 1028 ansluter i ett fyrvägskors till Prästängsvägen. Rödshöjdsvägen är infart till handels-trädgård. Till bostadsområdet skall endast cykeltrafik ske i Rödshöjdsvägens ursprungliga läge.

Industriområdets gatustandard är 7 m bred och 1 m vägren på ömse sidor för att tillåta mötande trafik samtidigt med cyklande. Prästängsvägens förlängning är 9 m bred och 1 m vägren på ömse sidor.

Cykel- och mopedtrafik

Cykeltrafiken är ej separerad från biltrafiken. Området erhåller en standard likvärdig omgivningen genom gatunätets utformning.

Parkering och angöring

Parkering avses ske på tomtmark, likaså angöring.

Intill handelsträdgården finns befintlig parkeringsplats på gatumark som bör kvarstå.

Industrispår

Planområdet kan kopplas till järnvägsnätet via ett industrispår. Markreservation finns redovisad i dispositionsplanen.

Terrängförhållandena innebär att krav på spårlutning och horisontalradie ger höga kostnader. En mindre omsättningsbangård intill industriområdet bör kunna utföras.

Immissioner och klimat

Trafikbuller
Industribuller

Trafikmängden eller eventuella störningar från industriverksamheten ger ej buller till omgivande bostadsbebyggelse i Rödshöjden eftersom skyddszon och mellanliggande markområde utgör tillräcklig barriär.

Luftföroreningar

Industriverksamhet som kan ge upphov till vissa mindre luftföroreningar eller luktproblem bör lokaliseras till områdets nordöstra del, dock bör sådan industri som medför olägenheter för kringboende beträffande sundhet och trevnad ej lokaliseras till området.

Vindförhållanden

Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, varför befintliga och planerade bostadsområden är lämpligt lokaliserade ur störningssynpunkt.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen till området tillgodoses genom anslutning till befintlig ledning i Prästängsvägen. Ledningsnätet utföras enligt principlösning till vattenförsörjning.

Avledande av spillvatten från det plana industriområdet sker via en pumpstation placerad centralt eller i östra delen av området. Den centrala är att föredra, med ett mindre schaktningsdjup, men måste då kompletteras österut om en vidare utbyggnad sker utanför planområdet.

av/
Dagvattenledningen föreslås ske genom öppna diken, vilka anslutes till befintligt avvattningssystem, bäck till Hålkedalskilen.

Tomtmarkens avvattning sker genom interna ledningssystem som anslutes till diken.

Värme Uppvärmning anordnas enskilt för varje byggnadsenhet.

Avfall Avfallshanteringen sker enligt standard som förekommer i Prästängens industriområde.

PLANGENOMFÖRANDE

Plangenomförandet avses ske i kommunal regi. Planområdet kommer successivt att byggas ut allt eftersom behov av mark för industrietablering uppstår.

Byggnadslov har medgivits för två industrifastigheter under 1981 i planområdets sydöstra del i enlighet med förutsättningar i stadsplaneförslaget.

Mark för gemensamhetsanläggning har ej reserverats i planen, eftersom kommunen inte anser att behov föreligger.

Delar av marken Slön 1:7 och 3:1 bör medelst avtal med markägaren kunna upplåtas för framdragning av väg och va-ledning till bergsplatån.

SAMRÅD

Kontakter under planarbetets gång har tagits med SJ angående föreslagen industrispåranslutning. SJ har ingenting att i princip erinra mot redovisning av industrispåret.

- Vägförvaltningen i Göteborgs och Bohus län angående redovisning av vägnätet. Vägförvaltningens synpunkter på utformningen har beaktats.
- Markägarna som har informerats om dispositionsplanen.

Planförslag, daterat 1980-03-03 har informellt behandlats av länsstyrelsen som delgivit sina synpunkter i skrivelser 1980-06-18 och 1982-01-05. Dessa har inarbetats i planen vad gäller geotekniska anvisningar om höjdsättning, markbelastning och grundläggning. Dessutom har planterat skyddsbälte på industritomt mot gata föreslagits. Däremot har mark för serviceändamål och gemensamhetsanläggningar inte avsatts i denna plan enligt kommunens önskemål.

Förslaget har reviderats 1983-10-28. Ny markägarförteckning har upprättats och översyn av grundkarta har gjorts.

Markägarsamråd har avhållits 1983-11-17. Några erinringar mot det reviderade förslaget fanns ej.

Strömstad 1983-10-28
Stadsarkitektkontoret

Gunnar Nilsson
Gunnar Nilsson
stadsarkitekt

Kopians riktighet bestyrkes:

[Handwritten signature]

Tillhör Strömstads kommunfullmäktige
protokoll 24/1 1985 § 1
[Handwritten signature]
Kommunfullmäktiges sek.