

ANTAGEN AV KF 2006-02-16

LAGA KRAFT 2006-10-23

DETALJPLAN FÖR DEL AV FJÄLLSKIVLINGEN 1 M. FL.

**STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Upprättad av Gränsländ Arkitekter AB 2005-07-07

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Fjällskivlingen 1 m.fl., Strömstads kommun

ANTAGEN AV KF 2006-02-16

LAGA KRAFT 2006-10-23

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fortum Distribution Yngeredsfors AB är ägare till fastigheten Fjällskivlingen 1 i Strömstad. Fastigheten ligger inom E-område i gällande detaljplan och är bebyggd med eldistributionsanläggningar och ett kontorshus. Kontorsbyggnaden har ingen koppling till Fortum Distributions nuvarande verksamhet. Fortum önskar därför avstycka och avyttra den del av fastigheten där kontorshuset ligger. För kontorsbyggnadens parkeringsbehov arrenderar Fortum mark av Strömstads kommun inom fastigheten Strömstad 5:27. Parkeringsytan ligger på mark som i gällande plan är utlagd som allmän plats - grönområde. Även parkeringsytan bör ingå i avstyckningen men en förutsättning för det är att gällande plan ändras - från parkmark till kvartersmark.

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av en tomt med ett kontorshus och tillhörande parkering.

FÖRHÅLLET TILL MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Att området omvandlas till mark för enskilt bebyggande innebär att marken undantas från den mark som är allmänt tillgänglig för rekreation i Strömstad. Eftersom markområdet är litet, ca 1500 m², inte är av strategisk betydelse som kommunikationsyta, samt ligger i nära anslutning till ett stort skogs- och friluftsområde, torde förslaget konsekvenser för rekreativiteterna i Strömstad eller lokalt inom närområdet, ändå vara marginella.

Vid en samlad bedömning i förhållande till Miljöbalkens hushållningsbestämmelser innebär planförslaget en från allmän synpunkt god hushållning med resurser.

Planförslagets genomförande bidrar inte till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken överskrids. Relevanta miljö kvalitetsnormer finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum. Ingen av dessa normer kommer att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att dessa normer överskrids på annat håll.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 2400 m².

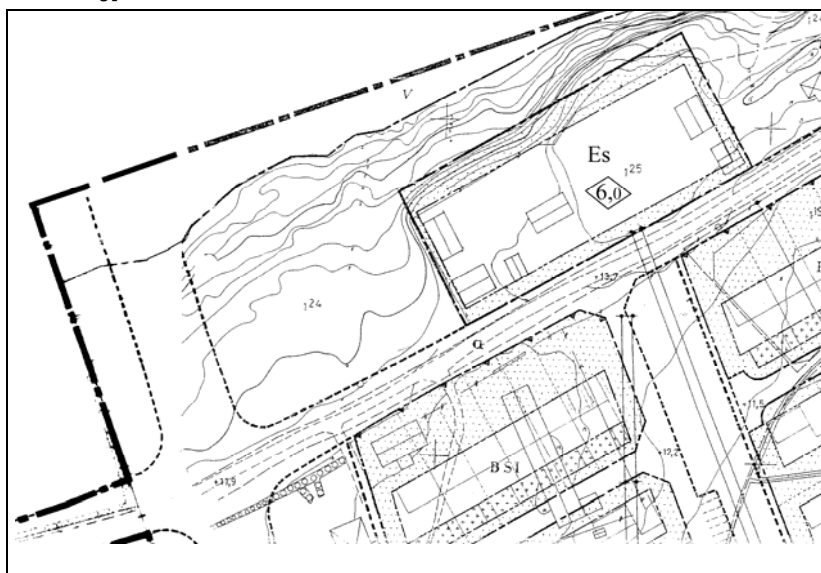
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstad och Skee, samrådshandling 030327, är Fjällskivlingen 1 utlagd som *område för centrumverksamhet*. Parkeringen på Strömstad 5:27 är utlagd som *grönområde/park*.

Kommunens översiktsplan från 2002 innehåller inga ställningstaganden specifikt för detta planområde. Planområdet ligger utanför det område som omfattas av Stadsmiljöplanen från 1991.

Detaljplaner, förordnanden

	<p>Området omfattas av Detaljplan för del av Strömstad, Rödsområdet, laga kraft 1968-05-14 (14-SKE-1572). Tillåten användning inom Fjällskivlingen 1 är <i>transformatorstation och därmed samhörigt ändamål</i>. Tillåten byggnadshöjd är 6,0 m.</p> <p>Den del mark som nyttjas för parkering idag ligger inom <i>naturmark</i> i gällande plan.</p>
--	--

Program för planområdet

MBN beslutade 2004-02-26 att låta planprogram upprättat 2004-01-08 ligga till grund för upprättande av samrådshandlingar. Föreliggande samrådshandling överensstämmer med planprogrammets inriktning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen innebär att pågående markanvändning parkering bekräftas inom ett ca 1500 m² stort område som är planlagt som naturmark. Vid en samlad bedömning bedöms planens genomförande inte innebära någon sådan miljöpåverkan som föranleder att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Förelåg begäran från Lantmäterimyndigheten om samråd ang. avstyckning och anläggningsåtgärd berörande Fjällskivlingen 1 och blivande Fjällskivlingen 3. Förelåg skrivelse från stadsarkitekten. MBN beslutade 2003-08-28, § 238, att:

- fastighetsreglering kan ske med stöd av detaljplan
- ställa sig positiv till att försälja mark som utgör befintlig parkering
- sökanden efter ansökan om plantillstånd skall ges möjlighet att upprätta förslag till detaljplan
- stadsarkitektens skrivelse skall beaktas i planarbetet

MBN 2004-02-26, § 25. Förelåg ansökan om plantillstånd 2004-01-14 från Fortum Distribution Yngeredsfors AB. Förelåg planprogram upprättat 2004-01-08 av Gränsländ Arkitekter AB. MBN beslutade att:

- teckna planavtal till en kostnad av 25 000 kr
- låta planprogram upprättat 2004-01-08 ligga till grund för upprättande av samrådshandlingar

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i inom det s.k. Rödsområdet i de östra delarna av Strömstad, ovanför den relativt branta sluttningen som utgör Strömsvattnets södra strand. Motom planområdet, på andra sidan Strömsvattnet, ligger Strömstads gymnasium.

Detaljplanen omfattar ett område av fastigheten Fjällskivlingen 1 bebyggt med ett kontorshus samt ett område av fastigheten Strömstad 5:27 där en parkeringsplats anlagts för kontorshusets behov. Kontorshuset uppfördes 1980.

Mark och vegetation

Den högre vegetationen inom planområdet består huvudsakligen av planterade träd och buskar som omgärdar parkeringsplatsen, se inventeringsbilder på nästa sida.



Grönytan vid korsningen Ringvägen-Karlsгатon. Till höger i bild ligger parkeringen.



Den norra gränsen för det område som ska ingå i den nya fastigheten läggs i släntfot. Marken norr därom ligger kvar som naturmark.



Befintlig lastgård. Ny gräns mellan fastigheterna markerad

Geotekniska förhållanden

Planens byggrätt omfattar endast befintlig byggnad. Bygglov har lämnats för huvudbyggnad 1979 och för tillbyggnader 1991 och 1996. Kontroll av bygglov och tekniska beskrivningar har skett. Samtliga byggnader är grundlagda till berg. Tillbyggnad 1991 är uppförd med stålkärnepålar till berg.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Bebyggelsens användning är kontor (**K**). Hela planområdet är utlagt som kvartersmark för detta ändamål.

Gränsen mellan den nya fastigheten och Fjällskivlingen 1 (vid lastgården) kommer att hamna c:a 7 m från kontorsbyggnadens östfasad eller 5 m från nuvarande vindfång. Övriga delar av lastgården kommer att liksom idag att vara en inhägnad del av eldistributionsanläggningen. Lastgården måste vara inhägnad av driftstekniska skäl. Detta innebär att de 7 meterna inte kan nyttjas för personalparkering, vilket inte heller är nödvändigt för att tillgodose den nya fastighetens parkeringsbehov. Däremot ger detta utrymme möjlighet att anordna separata entréer om man vill ha olika verksamheter i de två våningsplanen.

Bebyggelse, utformning

Byggrätten är snävt avgränsad kring den befintliga kontorsbyggnaden. Planprogrammet anger att planen ska bekräfta befintlig byggnad (två våningar). Byggnaden är utformad med soutterängplan. Eftersom kringliggande markhöjder avgör om ett soutterängplan ska räknas som våning eller inte skulle dessa förhållanden kunna förändras vid en uppfyllnad mot bottenvåningen. På plankartan anges därför tillåten höjd som totalhöjd relativt grundkartans nollplan i stället. På så vis säkerställs nuvarande höjder oavsett vad man gör med kringliggande mark.

Av bygglovshandlingar framgår att nuvarande nockhöjd är c:a +18,30. Därutöver finns ett fläktrum på taket som är c:a 29 m² med en högsta höjd på c:a +19,60. I planen anges en högsta totalhöjd (= högsta del av byggnad) på +18,5 m, med en rätt för fläktrum att därutöver om högst 30 m² och med en högsta totalhöjd om 20 m². Befintlig byggnad är c:a 840 m² bruttoarea (BTA) inklusive vindfång, mätt på grundkartan. Planen medger en byggrätt om 880 m² BTA. Detta ger utrymme för eventuella kompletteringar som kan behövas för att nyttja fastigheten, såsom ny hiss eller nytt soputrymme.

Tillgänglighet

Byggnaden är försedd med hiss. Båda planen kan nås direkt utifrån via entréer som har god tillgänglighet för rörelsehindrade. Parkering för fastigheten ligger i nivå med bottenvåningen.

Gator och Trafik

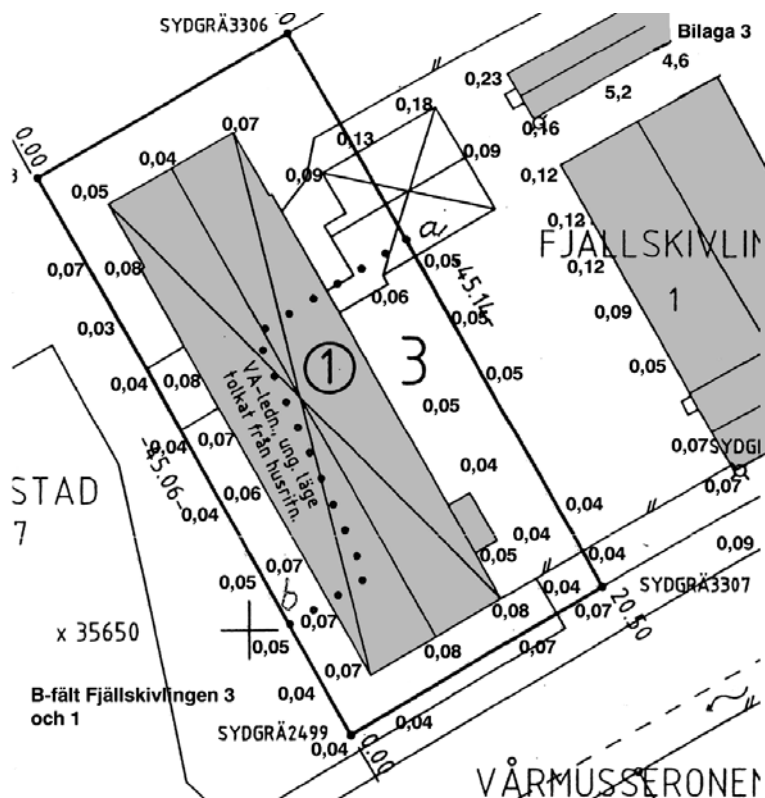
Den befintliga parkeringen väster om kontorsbyggnaden rymmer 20 platser. Kontorsbyggnaden är c:a 800 m² BTA. Kommunens parkeringsnorm ger ett behov på 12 p-platser.

Störningar

Sverige tillämpar i dag en så kallad försiktighetsprincip när det gäller magnetfält. Några fastställda rikt- eller gränsvärden finns inte. Arbetskyddsstyrelsen rekommenderar ett värde under 0,2 mikrottesla (μT). Många kommuner anger värdet 0,2 μT som riktvärde för nyplanering av bostäder, daghem, lekplatser mm.

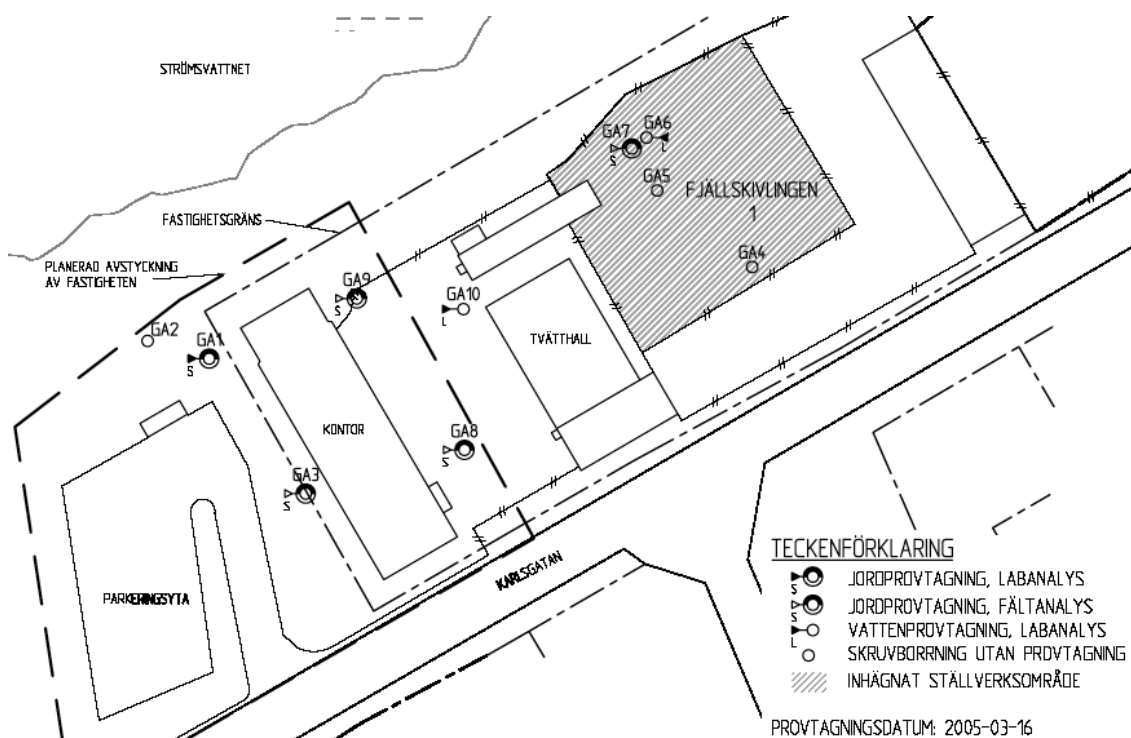
Mätning av magnetfält har utförts 2003-05-23 av Educator Elteknik. Mätningarna visar att värdet 0,2 μT underskrids inom hela den del av fastigheten som är aktuell för avstyckning.

Följande mätvärden erhöles (värdet anges i μT):



Utdrag ur mätrapport. De byggnader som ska sparas är gråmarkerade.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts av Golder Associates AB, Göteborg. Rapport daterad 2005-04-21, har granskats av miljö- och hälsoskyddsavdelningen. Syftet med undersökningen var att utreda eventuell påverkan på mark och grundvatten inom planområdet. Enligt önskemål från kommunen har prover tagits från hela fastigheten, dvs. även den del som inte ligger inom planområdet.



Situationsplan med provtagningspunkter

Med tanke på närheten till bostäder och förskola har analysresultaten jämförts med gällande riktvärden för känslig markanvändning, vilket är en högre kravnivå. Nedan visas utdrag ur rapporten med sammanställning av analysresultat.

Tabell 1. Analysresultat från jordprovtagning m a p metaller(mg/kg TS¹)

Mätpunkter Ämne	GA1; 0,2-1,0 m	GA 7; 0-0,5 m	GA 8; 0,05-0,7 m	Riktvärde NV-KM
TS ¹ (%)	87	89	97,2	-
As	<3	<3	<3	15
Cd	<0.1	<0.1	<0.1	0,4
Co	4	4	4	30
Cr	9	12	9	120
Cu	14	20	17	100
Hg	<0.1	<0.1	<0.1	1
Ni	6	9	6	35
Pb	14	8	11	80
V	15	16	14	120
Zn	40	33	42	350

¹) TS = torrsubstans

Tabell 2. Analysresultat från jordprovtagning m a p olja och PCB(mg/kg TS³)

Mätpunkter	GA7; 1-1,5	GA9; 2-2,5	Riktvärde NV-KM
Olja GC FID	200	130	-
PCB; summa 7 st	<0.01	-	0,02 ²)

²) Riktvärdet avser PCB totalt

Slutsatsen i rapporten är att uppmätta halter i av metaller och organiska ämnen i jord och dränerings/dagvatten generellt är relativt låga. I kombination med att markanvändningen inom undersökningsområdet även fortsättningsvis kommer att vara av samma karaktär bedöms uppmätta halter ej utgöra någon risk för människa eller miljö.

I rapporten noteras att förhöjda zinkhalter uppmätts i dagvattnet från tvätthallen, som ligger utanför planområdet. Halterna för markproverna ligger väl under gränsvärdet, se tabell 1 ovan.

Buller

En översiktlig bullerberäkning enligt naturvårdsverkets beräkningsmodell ger följande: Ingångsvärden: 2000 fordon/dygn på Ringvägen (källa: FÖP Strömstad infartsvägar, karta 1). Avstånd vägmitt - plangräns ≥ 40 m. Avstånd vägmitt - byggnad ≥ 70 m. Antag 10% tung trafik, markdämpning på 50 % av avståndet, plan yta. Detta ger c:a 56 dB ekvivalentnivå vid plangräns och c:a 54 dB vid fasadliv. Gränsvärdet för arbetslokaler enligt Naturvårdsverket 2003-08-14 är 65 dBA vid fasad. Alltså - normen uppfylls med marginal. Ytterligare beräkningar behövs inte.

Vatten och avlopp

Fjällskivlingen 1 är ansluten till kommunalt VA-nät. Förbindelsepunkt till det kommunala nätet ligger idag väster om kontorsbyggnaden.

Den östra delen av Fjällskivlingen 1, där eldistributionsanläggningen är belägen, försörjs via ledningar under kontorsbyggnaden. För att denna del ska kunna fungera som en självständig fastighet krävs att ledningar på kontorsfastigheten upplåts till förmån för eldistributionsanläggningen. Kommunen ska erhålla rättighet att komma in i den blivande fastigheten Fjällskivlingen 3 för att avläsa vattenmätaren för båda fastigheterna.

EI

Fastigheten nyttjas redan idag för kontorsändamål. Tillräcklig kapacitet finns.

Avfall

Utformning av avfallshantering blir beroende av vilken verksamhet som ska bedrivas. Om nya utrymmen behövs bör första hand marken i öster mot lastgården nyttjas.

Administrativa frågor

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna är upprättade av Gränsland Arkitekter AB på uppdrag av Fortum Distribution Yngeredsfors AB

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt

Ulf Karlsson

Projektingenjör

Redaktionell ändring

Efter utställning har kontroll av befintlig grundläggning skett genom en granskning av bygglovshandlingar och tekniska beskrivningar. Texten under geotekniska förhållanden har kompletterats med denna upplysning.

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2005-07-07



Björn Richardsson
Arkitekt



Martin Kvarnäck
Lantmätare