

PLANBESKRIVNING



DETALJPLAN för **småindustri och båtupplag, gamla SIF-området**

i Stenungsund

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen tillhör följande handlingar:

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning med illustration
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

Utredningar:

- Geoteknikutredning:
PM 2010-03-12, Utvärderingar, beräkningar och bedömningar.
Rapport 2009-11-25, Fält- och laboratorieresultat.

Planen genomförs med normalt planförfarande enligt gamla plan- och bygglagen (1987:10).

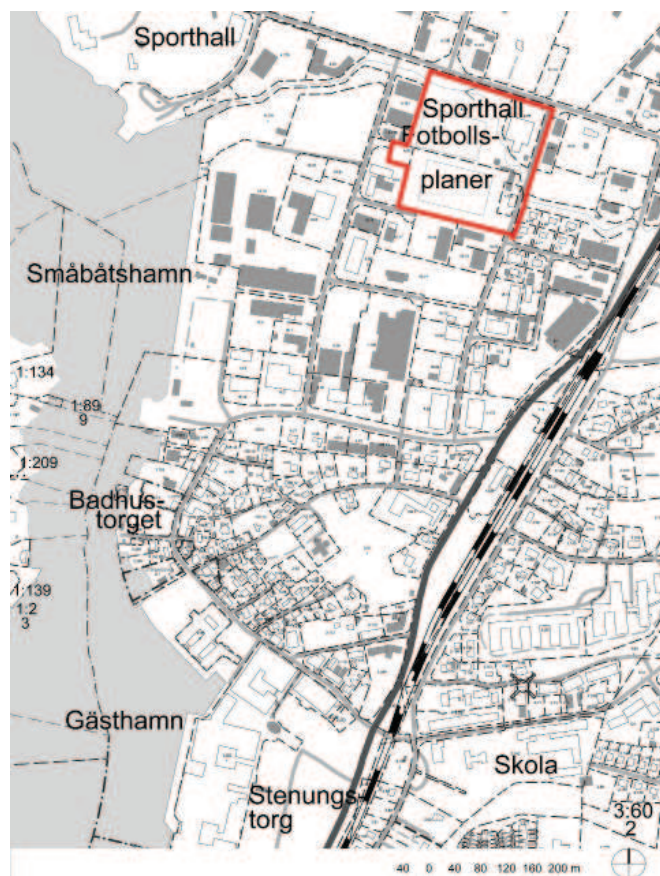
BAKGRUND

I och med att Stenungsunds IF:s verksamhet har flyttat ifrån aktuellt planområde har mark frigjorts för ny användning.

Då det finns ett stort behov av industrimark i kommunen föreslås en ändrad markanvändning från idrottsändamål till småindustri och båtupplag. Behovet av båtupplag uppstår då Norra Hamnplan planeras för kontor och på sikt blir av med dagens båtuppställning.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningen småindustri och båtupplag.



ÖVERSIKTSKARTA

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Stenungsund, cirka en kilometer norr om Stenungs torg.

Planområdet omfattar flera fastigheter och avgränsas av detaljplan nr 115 i norr, bebyggelsen och fastigheterna längs Ängsvägen i väster, Saltängsvägen i söder. Åt öster innefattar planområdet Gärdesvägen.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar.

Fastighetsägare

Inom planområdet ägs fastigheterna Stenung 4:56 och 4:29 av Stenungsunds kommun. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Fastighetsägare redovisas i en till samrådshandlingar tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGARE

Översiktliga planer

Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP 06 antogs 2009-11-23 och vann laga kraft 2009-12-23. I ÖP 06 anges det aktuella området som förändrad markanvändning för verksamheter.

Området ligger även inom det i ÖP 06 utpekade utredningsområde kopplat till den petrokemiska industrin och riksintresset för industriell produktion.



PLANOMRÅDET MED ANGRÄNSANDE DETALJPLANER

Politiskt ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2007-10-03 § 136 att påbörja arbetet med att ändra befintlig detaljplan över SIF-området med syfte att medge ändamål för småindustri.

2010-09-28 §231 beslutade Samhällsbyggnadsutskottet om planstart.

Detaljplan

Planområdet ligger inom stadsplan nr 45, Industriområde Norra Hamnplan (1976) som medger idrottsändamål och avloppspumpstation. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Planområdet angränsar till stadsplan nr 86 och detaljplan nr 131 i väster, till detaljplan nr 115 i norr och till detaljplan nr 115 och S84 i öster.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet består idag till större delen av före detta fotbollsplaner och den befintliga bebyggelsen inom området är kopplad till användningen idrottsändamål. I nordöstra delen av planområdet, på fastigheten Stenung 4:75, finns en tennishall som drivs av Stenungsunds tennisklubb, denna fastighet planläggs som småindustri. Tanken är att tennisklubben på sikt ska flytta sin verksamhet då närheten till den petrokemiska industrin och lokaliseringen i ett verksamhetsområde anses olämplig.

I sydöstra delen av planområdet, vid Gärdesvägen, ligger gamla SIF-gården och rester av byggnader för omklädnings och förråd. Fastigheten Stenung 4:185 som omfattar SIF-gården styckades av och såldes av kommunen 2009 till Stenungssund IF, som sedan sålde den vidare. Fastigheten planeras likt övriga området för småindustriändamål.

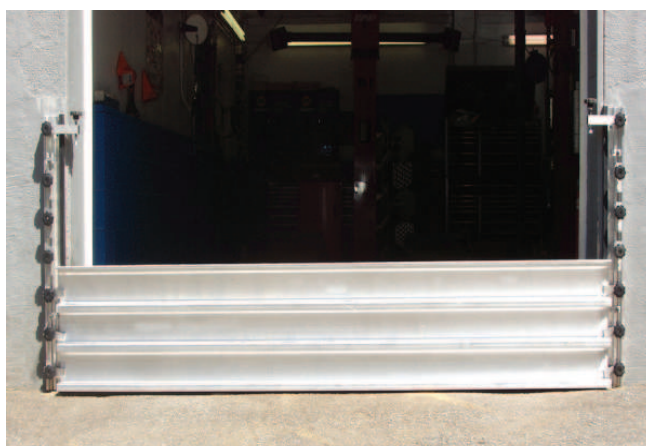
I västra delen av planområdet vid den planerade lokalgatans infart finns en pumpstation och i nordvästra delen, norr om Stenunge å, finns en transformatorstation.

Planområdet angränsar till ett relativt stort befintligt verksamhetsområde. Verksamhetsområdet består av småindustri, kontor, lager och partihandel. Närmare centrum, kring Strandvägen, finns även restauranger och detalj- och matvaruhandel. Längs Idrottsvägen, i närheten av planområdet, finns ett fåtal bostäder.

Småindustri

Detaljplanförslaget anger i huvudsak markanvändningen småindustri och båtupplag. På den planlagda marken för småindustri får största byggnadsarea vara 40 % av fastigheten och högsta byggnadshöjd 8 meter.

På grund av översvämningsrisker från stigande havsnivåer och Stenunge å ställs det krav på att blivande byggnaders golvnivå som lägst ska vara +2,0 meter över medelhavsnivån (se Översvämning och marknivåer s.9). Krav ställs även på att blivande byggnader ska kunna tåla översvämningar till en höjd på +3,0 meter över medelhavsnivån. Detta genom att byggnader ska utföras med en vattentät konstruktion upp till denna nivå samt att öppningar ska vara vattentäta alternativt kunna förslutas med vattentät konstruktion.



Exempel på hur öppningar kan förslutas med vattentät konstruktion.





Illustrationskarta. Möjlig utformning av området.

Det finns ingen reglering av antalet fastigheter som planområdet får rymma. Det är troligtvis dock att området delas in i flera fastigheter om cirka 2000 kvm och bebyggs med olika sorters verksamhetsbyggnader.

Båtupplag

Kvartersmarken kring lokalgatan planläggs även som båtupplag. Tanken är att nuvarande vinteruppställning för båtar vid Norra hamnplan ska flyttas till detta område och då främst norr om blivande lokalgata. Planförslaget ger dock en flexibilitet kring lokalisering och storlek på upplaget.

Båtupplag medför en del föroreningar i samband med hantering av båtar. Upptagning av de allra flesta båtarna förväntas ske där det finns spolplatta och reningsanläggning.

Vid själva båtupplaget uppstår dock föroreningar när båtarna skrapas och det lossnar partiklar.

Båtupplaget ska hårdgöras med asfalt för att förhindra förorening av marken och för att omhänderta förorenat dagvatten. Dagvattnet ska



Vy över del av området med gamla SIF-gården i bakgrund till vänster.

tas om hand i en trekammarbrunn och sedan vidare till ett slutfilter (polersteg) i form av en filterbrunn med material (exempelvis kol eller torv) lämpade för att fånga upp finpartiklar.

Mark och natur

Planområdet består idag till större delen av gräsbeklädda före detta fotbollsplaner. I norra delen av området rinner Stenunge å. Ån är kantad av sly och lövträd av olika slag. I Stenunge å finns både ål och öring. För att skydda ån planläggs marken i dess närhet som allmän platsmark - naturmark. Detta får konsekvensen att en bit av fastigheterna Stenung 4:185 och Stenung 4:75 blir allmän platsmark.

Strandskydd

Runt Stenunge å finns ett strandskydd. Gränsen för strandskyddet varierar inom planområdet och längs åns sträckning. Det planeras ingen kvartersmark inom strandskyddsområdet utan endast naturmark delvis på fastigheterna Stenung 4:185 och Stenung 4:75.

Trafik och parkering

Planområdet ska främst trafikmatas genom en ny lokalgatan som dras in i området från Ängsvägen. Infart till blivande fastigheter kan i viss mån även ske via Saltängsvägen och Gärdesvägen.

Parkering ska ske inom kvartersmark och ordnas på den egna fastigheten.

Gång- och cykel

Det finns ingen utbyggd gång- och cykelväg till området. Trottoarer finns dock bitvis utbyggt.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är belägna på Ängsvägen och Hjälmarevägen, båda cirka 200 meter från planområdet. Det är lokalbusslinje 3 som i dagsläget trafikerar denna sträcka. Längre söderut på Strandvägen finns fler lokalbussar.

Planområdet ligger cirka 600 meter från Stenungsunds station med dess regionalbussar och tåg.

För att vara ett småindustriområde får det anses vara väldigt välförsörjt med kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning och utredning har gjorts av Bohusgeo 2010-03-12. Undersökningen syftar till att klarlägga jordlagerförhållandena, redovisa släntstabiliteten och sättningsförhållandena samt att översiktligt bedöma grundläggningsförhållandena. I övrigt hänvisas till utredningen i sin helhet.

Eftersom nivåskillnaderna inom området är små bedöms släntstabiliteten i huvudsak vara tillfredsställande. Lokalt invid Stenunge å är dock slänterna delvis branta och det kan finnas risk för lokala skred eller ras. För de befintliga byggnaderna, som ligger i anslutning till Stenunge å, inom områdets nordöstra del och nordvästra del, kan släntstabiliteten vara otillfredsställande och kompletterande undersökningar krävs om dessa skall vara kvar. Planförslaget utgår dock inte från att dessa byggnader ska vara kvar utan utökar naturmarken något och reglerar zonen närmast ån med prickmark, mark som inte får bebyggas. Detta utifrån förslaget från Bohusgeo att man vid planarbetet lämnar en obelastad zon med preliminärt 10 å 15 m bredd närmast åfåran. Hur stor denna zon behöver vara avgörs av kraven på uppfyllnad och belastning på markytan.

Planförslaget föreslår en lägsta golvnivå som endast innebär måttliga markuppfyllnader: Markuppfyllnaderna är dessutom främst kopplade till blivande byggnader vilka innebär att nästintill inga uppfyllnader behövs i åns närhet. Frågan om behov av erosionsskydd får dock studeras vidare.

Lera finns till mellan ca 10 och ca 40 m djup under markytan.

Mäktigheten är störst inom södra delen av det undersökta området och minst inom den nordvästra delen. Leran kan inte påföras någon ytterligare belastning utan risk för långtidssättningar. De uppfyllnader som tidigare gjorts inom området bedöms ha medfört ett sättningsförlopp som inom huvuddelen av området ännu inte avslutats. Ytterligare uppfyllnader på mellan ca 0.5 m och ca 1.0 m skulle krävas för att området skulle kunna anpassas till en lägsta golvnivå på +2.5 m, vilket antogs som ingångsvärdet tidigt i planarbetet. Detta skulle medföra att ett nytt förlopp med långtidssättningar påbörjas. Sättningarna vid en uppfyllnad till nivån +2.3 m med normaltunga massor har beräknats till mellan ca 30 cm och ca 75 cm.

Byggnader inom området bedöms i första hand behöva grundläggas med spetsbärande pålar. I begränsad omfattning kan eventuellt kompensationsgrundläggning vara ett alternativ.

För att begränsa sättningsskillnaderna mellan byggnader och omgivande mark kommer lastkompensation med lättklinker eller cellplast troligen att erfordras.

För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet och inte påverka omkringliggande vegetation mm., bedöms infiltration erfordras.

Under planarbetets gång kan det finnas behov att komplettera den geotekniska utredningen.

Översvämning och marknivåer

Länsstyrelsens handbok ”Stigande vatten” ger rekommendationer om lämplig markanvändning utifrån risken för översvämning. Boken redovisar en planeringsmodell där översvämningsrisken kartläggs i olika översvämningszoner. Översvämningsrisken beror på vilken typ av översvämning det handlar om. För det aktuella planområdet gäller det främst risker från stigande havsnivåer och från Stenunge å.

I handboken presenteras inga exakta siffror eller nivåer för översvämningszonerna, dock presenteras aktuella planeringsnivåer för kusten i ett tillhörande faktablad.

Faktabladet för kusten utgår från ett framtida högsta högvatten i kombination med säkerhetsmarginaler. Underlaget bygger på observationer från mätstationer längs kusten och prognostiserad global havsnivåhöjning.

Det framtida beräknade högvattnet för Stenungsund är +2,6 meter. På en nivå under +2,6 rekommenderar faktabladet att markanvändningen småindustri ska undvikas och att det krävs åtgärder på en nivå mellan +2,6 och +3,6. För markanvändningen båtupplag rekommenderas åtgärder under nivån +2,6.

Marknivåerna på den planerade kvartersmarken i området varierar mellan +1,5 till +1,9. Detta innebär att området skulle behöva markuppfyllas med mellan drygt en halvmeter till drygt en meter enligt rekommendationerna. Då områdets geotekniska förhållanden är relativt dåliga med djupa lerlager och stor sättningssänslighet medför en sådan stor markuppfyllnad nästintill en omöjlighet både genomförandemässigt och ekonomiskt. Området ligger dessutom i ett befintligt småindustriområde vilket gör att stora höjdskillnader skapar problem med intilliggande vägar, ledningar och fastigheter. Kommunen har i tidigare detaljplaner utgått från en lägsta golvnivå på +2,0. Detta har gällt både kontor och bostäder.

För att kunna få en genomförbarhet i planförslaget, både ekonomiskt, geotekniskt och anpassningsmässigt till omgivande befintligt område ställs krav på en lägsta golvnivå på +2,0 även i denna detaljplan.

Planförslaget ställer utöver det krav på en teknisk lösning (se Bebyggelse - Småindustri s.4), att byggnader ska kunna översvämmas till en nivå på +3,0 m. Detta som en form av konsekvenslindring om området skulle översvämmas.

Risken för översvämningar är en huvudfråga i planförslaget och kommer att ses över under arbetets gång.

Radon

I radonriskkarta över Stenungsunds kommun upprättad av Västsvenska Berg och Mineral (VBM) 1989 redovisas aktuellt planområde som liggande inom normalradonmark.

Markradonhalten har inte uppmätts i den geotekniska utredningen. De ytliga jordlagren bedöms emellertid i huvudsak vara täta och marken bedöms kunna klassas som lågradonmark enligt BFR R85:1988. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt. Markradonförekomsten i de fyllningsmassor som tillförs området bör dock kontrolleras.

Förorenad mark

En översiktlig bedömning av planområdet visar att området har använts som idrottsområdet sedan 1970-talet och ingen annan känd markanvändning har funnits på platsen. Med den information som är tillgänglig i dagsläget bedöms planområdet inte omfattas av förorenad mark.

Störningar och risker

Norr om planområdet ligger den petrokemiska industrin och riksintresseområde för industriell produktion.

Den föreslagna markanvändningen småindustri och båtupplag anses följa ”Riktlinjer för utredningsområde i ÖP-06”. I riktlinjerna står följande om området:

”Området ska präglas av mindre person- och besöksintensiv verksamhet som t.ex. småindustri, lager, upplag, partihandel och kontor. Närheten till hamn och sjösättningsramp gör att området närmast havet kan nyttjas som uppställningsplats och vinterupplag för båtar. Bostäder, detaljhandel eller annan besöks- eller personintensiv verksamhet ska ej förekomma i området. De detaljplaner som idag medger detta ska ändras.”

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA och i området finns närhet till vatten-, spill- och dagvattenledningar. Fastigheterna 4:75 och 4:185 är anslutna till vatten och spillvatten.

Detaljplaneområdet avvattnas främst via dagvattenledningar som har sitt utlopp direkt till Stenunge å. Sydvästra delen avleds via en dagvattenledning direkt till Hakefjorden.

Inom området finns en kommunal pumpstation för spillvatten. Pumpstationen är påverkad av havsvattnet.

Kapaciteten i intilliggande vatten- och spillvattenledningar torde vara tillräcklig för exploateringen.

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet via befintliga ledningar i anslutning till planområdet samt även via utbyggnad i ledningar i den planerade lokalgatan.

Dagvattnet leds förslagsvis till Stenunge å efter rening i brunnsfilter och eventuell fördröjning.

Tele, el och fjärrvärme

Tele och el skall anslutas till befintligt ledningsnät i området.

Från planområdet kan fjärrvärmeledningar dras på allmän platsmark till befintliga ledningar.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Allmänt

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 § och 22 §) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bedömning

Förslaget innebär en förändrad markanvändning av ett område som har används för idrott. Området ligger relativt centralt i Stenungsund med närhet till kollektivtrafik. Planförslaget uppfyller därmed nationellt och kommunalt miljömål vad gäller begränsad klimatpåverkan och en god bebyggd miljö.

Planförslaget tillåter byggnation av småindustri och uppställningsplats för båtar. De tänkbara miljökonsekvenserna är främst kopplade till båtupplaget då användningen antas medföra vissa föroreningar genom skrapning och målning av båtar.

Med föreslagen ny markanvändning kommer trafiken öka till planområdet, dock inte i någon större omfattning. Trafiken bedöms vara av liknande art som kringliggande småindustriområde.

Planen bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4, vilket i princip innebär att planförslaget:

- inte påverkar negativt möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål.
- inte bidrar till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.
- inte påverkar något riksintresse eller Natura 2000-område.
- inte påverkar negativt på särskilt värdefullt natur och kultur.
- inte påverkar negativt på människors hälsa och säkerhet.
- inte medger tillståndspliktiga verksamheter.

Ställningstagande

Aktuell detaljplan är av begränsad art och ett genomförande bedöms inte generera någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.

Samråd om behovsbedömning har skett med länsstyrelsen, 2012-10-05, som delar kommunens uppfattning.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB

Hela kommunens kuststräcka väster om E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Dessa områden är enligt 4 kap. 1§ i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Den föreslagna detaljplanen för småindustriändamål utgör en utveckling av tätorten varför den är förenlig med riksintresset.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stenungsund kommun, Samhällsbyggnad Plan

Erik Olmårs
Planeringsarkitekt