

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Hjältsgård 6:139 m.fl.



Antagandehandling

Upprättad 2025-11-24

Senast ändrad 2026-03-03



Planprocessen



Diagram som visar de olika skeden i arbetet med att ta fram en detaljplan, med eller utan program.



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Detaljplan för del av Hjältsgård 6:139 m.fl.

Antagandehandling

Upprättad: 2025-11-24

Senast ändrad: 2026-03-03

Ärende: MBN-P-2021-000991

Ansvarig handläggare:

Jimmy Magnusson, planeringsarkitekt

Plan- och byggavdelningen

Miljö- och byggförvaltningen

Strömstads kommun

Kontakt

Miljö- och byggförvaltningen

452 89 Strömstad

Telefon: 0526-190 00

E-post: mbn@stromstad.se

Besöksadress:

Stadshuset

Norra Bergsgatan 23

Strömstad

Planområdet



Bild som visar den geografiska avgränsningen för detaljplanen.

Lokalisering i kommunen

Planområdet är beläget centralt i Skee tätort cirka 9 km från centrala Strömstad. Fastigheten ligger mitt emot Skee skola utmed Skolvägen.



Innehåll

1. Beskrivning av detaljplanen	6
Syfte	6
Planens huvuddrag	6
Genomförandetid	7
Allmän platsmark	7
Huvudmannaskap	7
Kvartersmark	7
Ärendeinformation	8
2. Motiv till detaljplanens bestämmelser	9
Användningsbestämmelser	9
Allmän platsmark	9
Kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser	11
Kvartersmark	11
3. Genomförande av detaljplanen	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Skyldighet inlösen, huvudman	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Förändrad fastighetsindelning	14
Fastighetsrättsliga konsekvenser	14
Tekniska frågor	16
Utbyggnad allmän plats	16
Utbyggnad vatten och avlopp	17
Ekonomiska frågor	17
Planeekonomisk bedömning	17
Planavgift	17
Organisatoriska frågor	17
Exploateringsavtal	17
Tidplan	18
4. Planeringsunderlag	19
5. Planeringsförutsättningar	20
Kommunala planeringsförutsättningar	20
Gällande detaljplan	20
Översiktsplan	20
Hälsa och säkerhet	21
Förorenad mark	21
Omgivningsbuller	21
Miljö	22
Dagvatten	22
Tekniska förutsättningar	22
Geotekniska förhållanden	22

Trafik	23
6. Konsekvenser	26
Naturkonsekvenser	26
Miljökonsekvenser	26
Ställningstagande miljöpåverkan	26
Miljökvalitetsnormer	26
Sociala konsekvenser	27
Barn	27
Miljökvalitetsmål	27

1. Beskrivning av detaljplanen

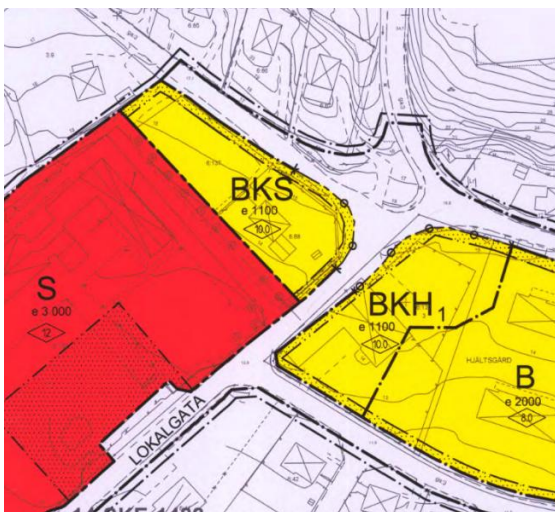
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för skolverksamhet inom planområdet och att anpassa byggrätten till att medge tre fulla våningar. Planområdet ska avgränsas så att hela den befintliga byggnaden placeras inom kvartersmark och en säker trafikmiljö uppnås.

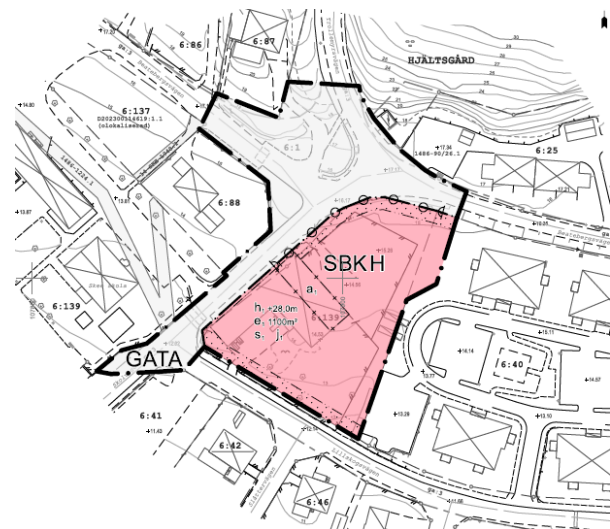
Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att den tidigare skofabriken i Skee, som till nyligen använts som förskola men nu står tom, får användas som bostad, kontor, handel och kontor. Den byggrätt på 1100 kvadratmeter i markplan som medges för fastigheten i gällande detaljplan behålls oförändrad. I höjd ändras byggrätten från en byggnadshöjd som medger två våningar med inredd vind till tre fulla våningar med ett flackare tak. En bestämmelse om hur dörrar får placeras nära vägen alternativt att stängsel ska finnas mot vägen har införts för att uppnå en säker trafikmiljö.

Ett område gata har tagits med i detaljplanen för att justera områden som i dagsläget är en del av gatuområdet men är planlagda som kvartersmark och för att ge kommunen möjlighet till trafiksäkerhetsåtgärder. Den mark som berörs genom att den blir omvandlad till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap hör till skolområdet (Hjältsgård 6:139) och den kommunalt ägda fastigheten Hjältsgård 6:1. Gatan förvaltas i dagsläget av Hjältsgård ga:3.



Utdrag ur plankartan för del av Hjältsgård 6:139 m fl, 1486-P124.



Planförslag

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, inom vilken tid detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Allmän platsmark

Den allmänna platsmarken i detaljplanen består av en gata, Skolvägen, med kommunalt huvudmannaskap. Skolvägen ansluter till de två infartsvägarna i Skee i norr och söder i Beatebergsvägen och Hjältsgårdsvägen. Gatan är likt de andra vägarna i Skee enkel och smal i utförandet med en bredd på cirka 5,5 meter utan gångbana eller cykelväg.

Korsningen Beatebergsvägen/Skolvägen/Trollemyrsvägen har inför antagandet av detaljplanen anpassats med säkerhetshöjande åtgärder där den tidigare dåligt fungerande cirkulationen har ersatts med en förskjutet korsning. Åtgärderna ryms inom användningen gata som är densamma som i gällande detaljplan för merparten av gatan. Inom området kring korsningen mot Beatebergsvägen görs användningsområdet för gatan större genom att inkludera den befintliga dikesslätten, som är planlagd som kvartersmark (bostad) i gällande detaljplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Detta är huvudregeln vid detaljplanering om det inte finns särskilda skäl för en annan förvaltning.

Kvartersmark

Kvartersmarken i detaljplanen utgörs av fastigheten Hjältsgård 6:139 och mindre delar av Hjältsgård 6:1 där fastighetsindelning och användande av marken inte stämmer helt överens. Inom denna fastighet finns en byggnad som ursprungligen uppförts som skofabrik och som från 1990-talet till 2019 använts som förskola. Denna användning har inte varit planenlig då den gällande detaljplanen endast medger bostäder, handel och kontor.

Den berörda kvartersmarken regleras i planförslaget med användningarna skola, bostad, kontor och handel. Användningen handel tillåts i förslaget endast i byggnadens bottenplan. Planförslaget medger en byggrätt på 1 100 m² byggnadsarea (BYA) vilket avser den area som utgörs av byggnadens bottenvåning. Denna area är samma som i gällande detaljplan och är cirka dubbelt så stor som den area den befintliga byggnaden upptar.

I detaljplanen medges en nockhöjd på +28,0 meter över nollplanet för en byggnad som är placerad inom användningen. Denna höjd reglerar byggnadens höjd till taknock i förhållande till nollplanet, som ungefär motsvarar havets höjd. Marken i planområdet är beläget cirka 14 meter över nollplanet vilket innebär att en byggnad med en nockhöjd på cirka 14 meter ryms inom byggrätten. Denna höjd är tillräcklig för att inrymma en byggnad med tre fulla våningar.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-14 § 48 att ge positivt planbesked och inleda arbetet med detaljplanen. Planen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen är förenlig med kommunens gällande översiktsplan och ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Kommun:	Strömstads kommun
Ärendenummer:	MBN-P-2021-000991
Detaljplanens namn:	Del av Hjältsgård 6:139 m.fl.
Påbörjad:	2021-04-14 (planbesked)

2. Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

Gata

All allmän platsmark i förslaget är reglerat med användningen GATA med kommunalt huvudmannaskap. Området för gatan har anpassats mot Hjältsgård 6:139 och Hjältsgård 6:88 genom att både minskas och utökas.

Mot Hjältsgård 6:139 har gatuområdet minskats med cirka 1–1,5 meter för att kunna inrymma den befintliga byggnaden inom byggrätten för kvartersmarken.

Mot Hjältsgård 6:88 har gatuområdet utökats med cirka 150 m² som i nuläget är planlagt som bostad, skola och kontor. Detta område består i nuläget av dikesslänter och ett skuret hörn som behövs för vägens funktion och för tillräckligt med fri sikt i korsningen och cirkulationsplatsen mot Beatebergsvägen.

Användningen möjliggör för ett flertal möjliga utformningar av gatumiljön. Denna valmöjlighet är önskvärd eftersom gatan kan behöva förändras flera gånger i framtiden beroende på vilka krav den intilliggande skolmiljön medför. De funktioner som är viktigast att beakta vid valet av utformning av gatan är barns möjlighet till säkra skolvägar, till att kunna röra sig mellan planområdet och Skee skola om de ska användas gemensamt och till säker hämtning och lämning för skolbusstrafiken.

Kvartersmark

Skola (S)

Användningen skola innebär möjlighet att nyttja hela eller delar av byggrätten för skolverksamhet. Införandet av en byggrätt för skola är det huvudsakliga syftet med detaljplanen och möjliggör för en vidare utveckling av området kring Skee skola.

Användningen skola medger ett flertal olika typer av skolverksamhet såsom grundskola, förskola och yrkesskola. Eftersom Skee skola, som är en F-6-skola, ligger alldeles mitt emot planområdet, är det troligt att planområdet på något sätt kommer att användas gemensamt med skolan i framtiden.

En begränsning vid den framtida användningen av kvartersmarken som skola är tillgången till egen friyta. Enligt Boverkets riktlinjer för friytor för barn bör denna vara minst 40 m² per barn för barn i förskola och 30 m² för barn i grundskola. Den totala friytan bör enligt Boverket överstiga 3 000 m². Hela området för Hjältsgård 6:139 som planläggs som skola omfattar cirka 3 000 m² med en byggrätt på 1 100 m². Det innebär att riktlinjerna kan uppnås för skola om

gården räknas samman för Skee skola, men inte för en förskola med egen gård i samma storlek som den nu stängda förskolan på fastigheten.

Strömstads kommuns bedömning är att en förskola, trots den begränsade gårdsytan, kan medges i planförslaget. Motivet till kommunens bedömning är att det finns ett värde i att tillåta förskolor med central placering i samhällen som är enkla att nå för boende till fots. Att bara medge förskolor med gårdar på 3 000 m² eller större innebär att dessa ofta behöver placeras i utkanten av samhällen vilket förstärker bilberoendet, innebär negativa klimat- och miljöeffekter och att jungfrulig mark ofta behöver tas i anspråk. För att dessa mindre förskolor ska fungera så bra som möjligt är det viktigt att riktlinjen om storlek på gård per barn tillgodoses. För Hjältsgård 6:139 innebär det att en förskola på två till tre avdelningar ryms på fastigheten.

Bostäder (B)

Användningen bostäder ger möjlighet att nyttja hela eller delar av byggrätten för bostäder. Användningen ska tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Det finns gott om bostäder i närområdet och områdets lokalisering mitt i Skee samhälle innebär att en tätare exploateringsgrad kan medges.

Tillsammans med den angivna exploateringsgraden innebär detta att flerbostadshus i upp till tre våningar kan byggas på fastigheten. Att nyttja hela byggrätten är troligen svårt eftersom det då kan komma att saknas utrymme för gård, parkering och liknande. Cirka 16–24 lägenheter med liknande utformning som bostäderna direkt öster om fastigheten bör dock vara möjligt att bygga inom det tillgängliga utrymmet.

Exploateringsgraden har inte begränsats specifikt för bostäder eftersom det finns scenarier där t.ex. lägenheter kan kombineras med handel, skola eller kontor i bottenplan och då innebära att byggnaden upptar en större yta i markplan. Vid utformningen av bostadshus inom byggrätten är det dessa praktiska begränsningar – storlek på gård, utrymme som behövs för parkering enligt kommunens parkeringspolicy och liknande – som begränsar hur mycket som är möjligt att bygga.

Kontor (K)

Planen medger att använda hela eller delar av byggrätten för kontor. Kontor är en kompletterande användning som inte medför några betydande störningar för omgivningen och som ger flexibilitet för områdets framtida användning.

Detaljhandel (H)

För att ge möjlighet till kommersiell service medges detaljhandel inom byggrätten, vilket omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner.

Användningen har kompletterats med en egenskapsbestämmelse som innebär att den endast får förekomma i bottenplan. Motivet till att tillåta handel är att planområdet är beläget i den centrala delen av Skee samhälle och att handel i mindre omfattning vore ett tillskott för serviceutbudet i samhället.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Placeringen av byggnader inom kvartersmarken har begränsats med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnader. Prickmarken har placerats så att ett byggnadsfritt avstånd skapas mot Skolvägen, Beatebergsvägen och Lillskogsvägen för att förbättra trafiksäkerheten. Prickmarkens bredd är 4 meter mot gatan utom vid befintlig byggnad där bredden är 1 meter för att medge befintlig byggnad.

Utnyttjandegrad (e_1)

Utnyttjandegraden styrs i planen genom största byggnadsarea (BYA) som anges till 1100 m². Utnyttjandegraden är densamma som i gällande detaljplan och har valts för att tillåta en flexibel utformning av skolan tillsammans med skolområdet på motsatt sida vägen. För alla användningar gäller att praktiska omständigheter såsom behovet av parkering och gårdsyta kan komma att begränsa hur mycket av exploateringsgraden som går att utnyttja i praktiken.

Höjd på byggnadsverk (h_1)

Byggnadens höjd styrs genom en tillåten nockhöjd på +28,0 meter över nollplanet. Nollplanet motsvarar ungefär havets höjd och innebär att en byggnad med en höjd på cirka 14 meter till nock från befintlig marknivå kan byggas i planområdet. Nockhöjden är vald för att kunna ge möjlighet till maximalt tre våningar i ett centralt läge i Skee.

Byggnaders användning (s_1)

Användningen av byggnaderna i detaljplanen har begränsats så att handel endast tillåts i bottenvåning. Motivet till denna reglering är att en mer omfattande handel skulle kunna innebära en omgivningspåverkan i form av trafikströmning som inte är lämpligt utifrån det enkla vägnätet i Skee samhälle.

Stängsel och dörrar (j_1)

Denna bestämmelse reglerar hur stängsel och byggnation inom fastigheten får utföras ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Detta är av vikt vid användandet av området som skola eftersom Skee Skola då kommer att bestå av två skolområden på var sin sida om skolvägen. På norrsidan om vägen finns det i dagsläget ett stängsel med en öppning mot ett övergångsställe som barnen leds mot. Något motsvarande stängsel finns dock inte mot den gamla förskolan och det finns en ytterdörr diagonalt över gatan från öppningen mot övergångsstället. Detta kan innebära, antingen om dörren används mer i framtiden eller något nytt byggs inom fastigheten, att skolbarn inte följer övergångsstället och istället sneddar över vägen där de är i större risk från trafiken.

För att undvika denna risk och samtidigt inte onödigt begränsa byggnationen inom fastigheten anger bestämmelsen j_1 att ett stängsel utan öppningar ska finnas mot Skolgatan eller att en byggnad med fasad placerad i gränsen till prickmarken mot Skolgatan inte får ha dörrar, annat än nödutgång. Detta innebär att den befintliga dörren får finnas kvar men endast får användas som

nödutgång, eftersom den nuvarande byggnaden är placerad i gränsen mot prickmark, men att en skolbyggnad som placeras längre in på fastigheten inte har denna begränsning om ett stängsel utförs. Denna reglering innebär att elever leds via övergångsstället till fastighetens västra infart på ett trafiksäkert sätt.

Utfartsförbud

Det utfartsförbud som finns i den gällande detaljplanen mot cirkulationsplatsen har behållits och justerats så att det sträcker sig fram till den del av byggnaden som får finnas kvar (d.v.s. som inte omfattas av rivningskravet) samt att en utfart tillåts i planområdets nordöstra del mot Beatebergsvägen. Motivet till bestämmelsen är att det inte är lämpligt med en utfart mot cirkulationsplatsen av trafiksäkerhetsskäl. Kombinerat med bestämmelsen j_1 innebär detta att ingen utfart får anordnas mot cirkulationen eller Skolvägen om området används som skola.

Villkor (a₁)

Enligt bestämmelsen får ett startbesked för ändrad användning inte ges förrän byggnadsdelen inom egenskapsområdet har rivits. Denna byggnadsdel består av den tidigare skytteklubblokalen som är påverkad av mögel och enklare markföroreningar. Byggnaden är i dagsläget i dåligt skick och avsikten är att den ska rivras oavsett detaljplanens utgång, men för att säkerställa att en rivning sker har detta villkorats med den aktuella planbestämmelsen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)

Två områden med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts ut i kanten av kvarterensmarken mot gatan där det finns befintliga elledningar. Motivet till bestämmelsen är att ledningarna ska kunna ligga kvar inom samma område.

3. Genomförande av detaljplanen

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för ska på fastighetsägarens eller huvudmannens begäran lösas in. Rätten innebär att fastighetsägaren har rätt att få marken inlöst av kommunen och till ersättning enligt expropriationslagen.

Kommunen har som huvudman en motsvarande möjlighet att tvinga fram en inlösen av marken även om fastighetsägaren motsätter sig det.

All mark som är planlagd som allmän platsmark i planförslaget ägs av Strömstads kommun och av exploatören Strömstadslokaler. Avsikten är att denna marköverlåtelse ska regleras i detaljplanens exploateringsavtal. Detta innebär att frågan om inlösen inte aktualiseras eftersom marköverlåtelsen sker frivilligt. Det område som ska överlåtas till den allmänna gatanläggningen markerat som område B på kartan under rubriken förändrad fastighetsindelning och avses att överföras från Hjältsgård 6:139 till Hjältsgård 6:1.

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna i den gällande detaljplanen är enskilt och de allmänna platserna förvaltas av gemensamhetsanläggningen Hjältsgård ga:3.

Gemensamhetsanläggningen avses att omprövas så att det aktuella området utgår ur gemensamhetsanläggningens förvaltning.

All kvartersmark i förslaget är reglerad som skola, vilket är en form av allmän kvartersmark. För allmän kvartersmark gäller inlösenregler som innebär att kommunen på egen begäran, eller fastighetsägarens begäran, kan tvingas att lösa in marken om användningen för det allmänna ändamålet inte kan anses säkerställd. Normalt kombineras inte denna användning med enskild kvartersmark, såsom bostad, kontor och handel som i förslaget, eftersom det kan leda till att kommunen måste lösa in fastigheten för det allmänna ändamålet även om den används för någon av de enskilda ändamålen som medges. Normalt sett bör dessa användningar hållas åtskilda i detaljplaner.

Kommunen bedömer dock att riskerna med denna kombination är små i detta fall, eftersom fastigheten ägs av det kommunala bolag som ansvarar för kommunens lokalförsörjning för skola. Utifrån denna förutsättning, och fastighetens läge i en central del av Skee, mellan skolan och ett område med befintliga kommunala hyresrätter, anser kommunen att kombinationen av allmän och enskild kvartersmark ger detaljplanen en värdefull långsiktig flexibilitet.

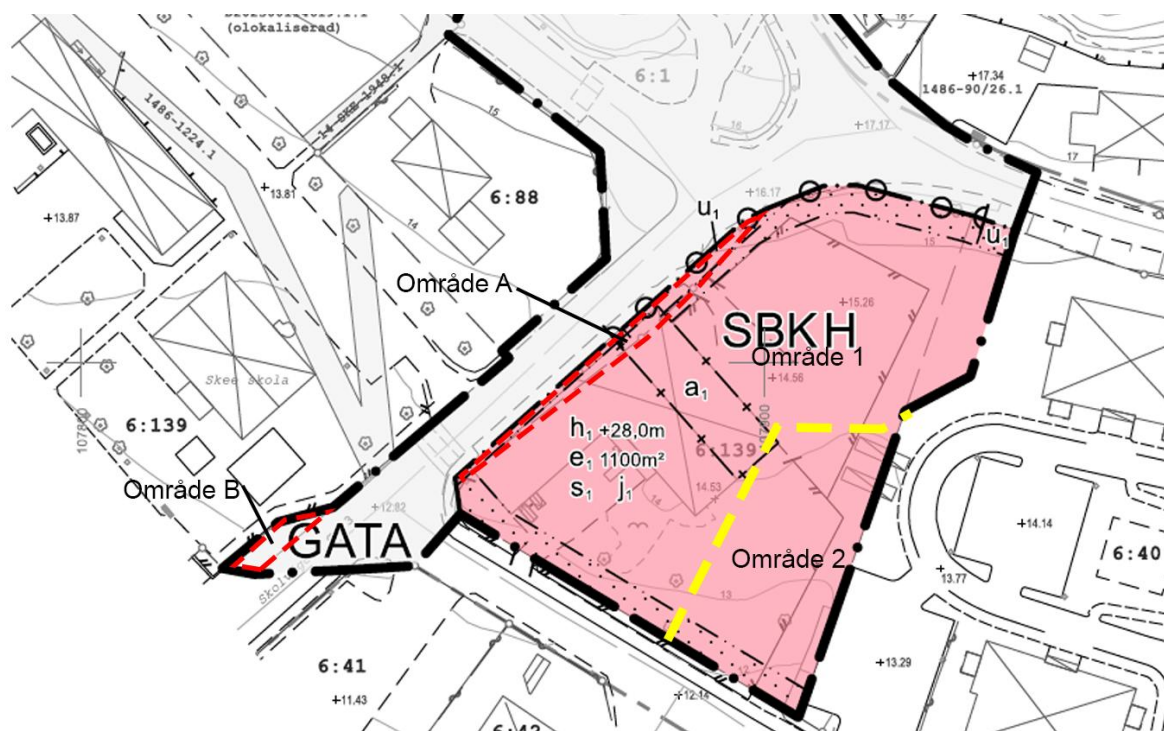
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Den framtida fastighetsindelningen är inte reglerad med planbestämmelser på plankartan. Två fastighetsregleringar är dock nödvändiga för att genomföra detaljplanen.

Cirka 110 m² av fastigheten Hjältsgård 6:1 är avsedd att regleras till Hjältsgård 6:139 (område A på illustrationen nedan). Den aktuella marken är reglerad som allmän platsmark i den gällande detaljplanen och som kvartersmark (skola, bostad, kontor och detaljhandel) i planförslaget. Inom den aktuella ytan kragar den befintliga byggnaden inom Hjältsgård 6:139 ut över Hjältsgård 6:1 i dagsläget.

Cirka 45 m² av fastigheten Hjältsgård 6:139 är avsedd att regleras till Hjältsgård 6:1 (område B på illustrationen nedan). Den aktuella marken är reglerad som kvartersmark i gällande detaljplan men används som en del av busshållplatsen vid skolan. Området är reglerat som allmän platsmark, gata, i planförslaget.



Karta över avsedda marköverföringar (A och B) och skillnad i reglering i gällande detaljplan (Område 1 och 2, se tabell nedan under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser)

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen och på kartan nedan redovisas de konsekvenser som detaljplanen innebär för befintliga fastigheter och gemensamhetsanläggningar.

Fastighet	Reglering i gällande detaljplan	Förändring	Fastighetsbildning och upplåtelse av mark
Hjältsgård 6:139	<p><i>Användning:</i> Bostad, kontor, handel tillåten i bottenplan (område 1)</p> <p>Bostad (område 2)</p> <p><i>Egenskaper (område 1):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Största tillåtna byggnadsarea är 1100 m² • Högsta byggnadshöjd är 10 meter • Marken mot allmän platsmark, gata, får inte bebyggas (cirka 4 meter bred punktprickad mark) • Utfart får inte anordnas mot en viss del av gatan <p><i>Egenskaper (område 2):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Största tillåtna byggnadsarea är 2000 m² • Högsta byggnadshöjd är 8 meter • Marken mot allmän platsmark, gata, får inte bebyggas (cirka 4 meter bred punktprickad mark) 	<p>Användningen Skola läggs till (område 1)</p> <p>Användningarna Skola, Kontor och Detaljhandel läggs till (område 2)</p> <p>Tillåten höjd ändras från 8 och 10 meter byggnadshöjd till +28,0 meter nockhöjd över nollplanet.</p> <p>Största tillåtna byggnadsarea på 1100 m² gäller för hela område 1 och 2. Den sammanlagda byggnadsarean i kvarteret är oförändrad.</p> <p>Bestämmelse och att del av byggnad ska rivas läggs till i del av område 1.</p> <p>Prickmarkens utbredning i område 1 justeras mot gatan.</p> <p>Område B ändras från Skola till Gata.</p> <p>Bestämmelser om stängsel och dörrplacering läggs till.</p>	<p>Cirka 110 m² av Hjältsgård 6:1 som är reglerat som kvartersmark, SBKH, avses att överföras till fastigheten (område A).</p> <p>Cirka 45 m² av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, gata, avses att överföras till Hjältsgård 6:1 (område B)</p>

Hjältsgård 6:1	<i>Användning:</i> Lokalgata	<p>Oförändrad (all mark förutom område A)</p> <p>Område A ändras från Lokalgata till Bostad, Skola, Kontor och Detaljhandel</p> <p>Område A regleras med samma egenskapsbestämmelser som ovan samt med punktprickad mark mot gatan (bredd mellan 1–4 meter)</p>	<p>Cirka 110 m² av fastigheten som är reglerat som kvartersmark, SBKH, avses att överföras till Hjältsgård 6:139 (område A).</p> <p>Cirka 45 m² av Hjältsgård 6:139 som planläggs som allmän platsmark, gata, avses att överföras till fastigheten (område B)</p>
Hjältsgård ga:3			<p>Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas så det område som omfattas av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap utgår ur gemensamhetsanläggningens förvaltning.</p>

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Cirkulationsplatsen vid Beatebergsvägen/Skolvägen/Trollemyrsvägen har ändrats till en förskjuten korsning inför antagandet av detaljplanen så att trafiksäkerheten har förbättras. Åtgärderna har bekostats och utförts av Strömstads kommun.

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar för utbyggnad och underhåll av VA-ledningar fram till anslutningspunkt. Då fastigheten redan är en befintlig VA-kund ansvarar fastighetsägaren för anläggning på egen fastighet, så som ledningsnät och eventuell intern tryckstegring med mera.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen bärs av exploatören i enlighet med upprättat detaljplaneavtal.

Ett genomförande av detaljplanen innebär kostnader för exploatören i form av ersättning för fastighetsreglering och anordnande av en ny gångväg inom Hjältsgård 6:137.

För exploatören innebär detaljplanen ett ökat fastighetsvärde till följd av den utökade byggrätten. Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta eventuell byggnation inom sin byggrätt. Strömstads kommun belastas inte av några kostnader till följd av detaljplanens genomförande.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas mellan exploatören och Strömstads kommun för att reglera parternas ansvar för åtgärder och kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera de frågor som anges i detta avsnitt.

Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark

Ombyggnationen av cirkulationsplatsen vid Beatebergsvägen/Skolvägen/Trollemyrsvägen som är planerad avses att genomföras av kommunens gatuavdelning inom befintlig budget. Exploatören belastas inte av denna kostnad och frågan är därmed inte reglerad i detaljplanens exploateringsavtal. Exploatören ska däremot anlägga en gångväg till skolan inom kvartersmark och vara driftansvarig för denna. Kommunen har ett servitut för lednings- och kommunikationsändamål (14-SKE-1948.1) inom denna yta som inte påverkas av åtgärden.

Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar

Strömstads kommun överlåter den mark inom fastigheten Hjältsgård 6:1 som utgör kvartersmark i planförslaget till Hjältsgård 6:139. Exploatören (Strömstadslokaler) överlåter den mark inom fastigheten Hjältsgård 6:139 som utgör allmän platsmark i planförslaget till Strömstad 6:1. Områdena är markerade A respektive B på kartan under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Ersättningen för överlåtelsen ska regleras i exploateringsavtalet. Kommunen ansöker om och exploatören betalar förrättningskostnader för erforderlig lantmäteriförrättning, om inte annat överenskommes mellan parterna.

Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

Samråd	september - oktober 2022
Granskning	höst/vinter 2025 (aktuellt skede)
Antagande	kvartal 1-2 2026
Laga kraft	kvartal 1-2 2026

Förslaget till detaljplan vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

4. Planeringsunderlag

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir då planen genomförs.

Till planhandlingarna hör

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (redovisad tillsammans med plankartan)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Övriga handlingar och utredningar

- PM Geoteknik, upprättad 2022-11-29 av Bohusgeo
- Miljöteknisk markundersökning – MIFO Fas 1, upprättad 2021-10-13 av EnSuCon
- Miljöteknisk markundersökning – MIFO Fas 2, upprättad 2022-03-03 av Enrecon
- PM – förslag på åtgärder, upprättat 2022-05-13, reviderat 2022-08-29 av Enrecon
- Miljöteknisk markundersökning, upprättad 2022-08-29 av Enrecon
- PM – kompletterande provtagning i jord, upprättat 2023-05-26 av Enrecon
- Historisk inventering av byggnad, upprättad 2024-03-08 av Enviro Miljöteknik, uppdaterad 2024-11-18 och 2014-12-12
- Provtagning av betonggolv i källare, utförd 2024-05-03 av Enviro Miljöteknik
- Slutrapport, schaktsanering, upprättad 2025-10-15 av Enrecon

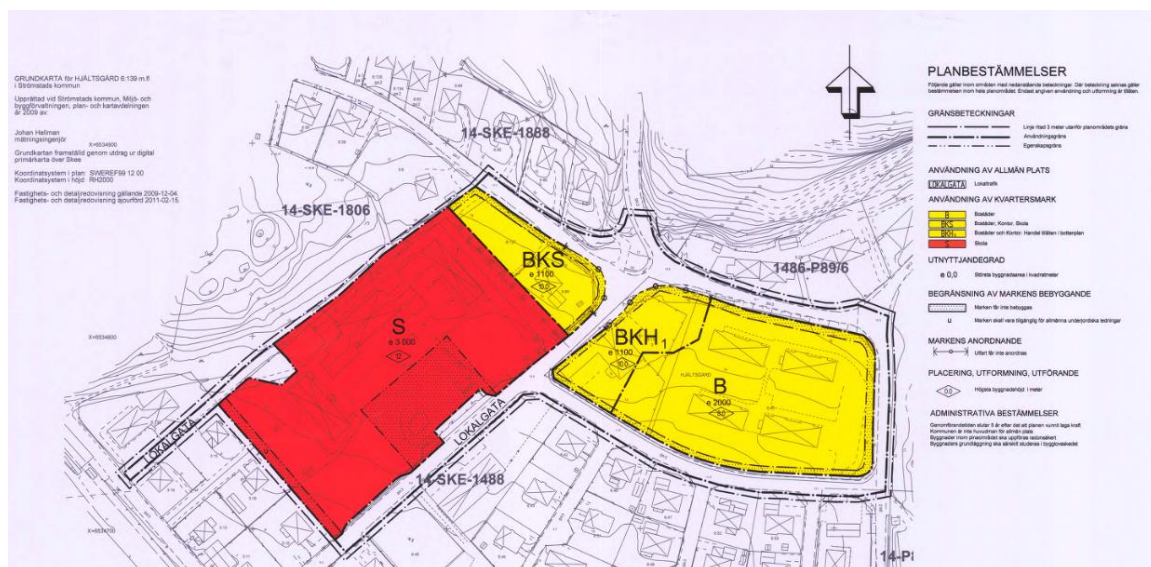
Alla handlingar är förvarade i kommunens digitala diarium tillsammans med detaljplanen.

5. Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen för området, med aktnummer 1486-P124, vann laga kraft 2012-06-22.



Den del av Hjältsgård 6:139 som omfattas av det nu aktuella planförslaget är i gällande detaljplan reglerat som bostäder, kontor och handel i bottenplan. I en del av fastighetens sydöstra hörn medges endast användningen bostad. Den gällande detaljplanen innebär en begränsning för skolan att kunna utökas i den utsträckning som behövs.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Strömstads kommun vann laga kraft 10 december 2013. Beslut om att översiktsplanen och dess delar är aktuell togs av kommunfullmäktige den 19 juni 2018. För det aktuella området anger översiktsplanen RT - område för tätortsutveckling i Skee - Området ska reserveras för utbyggnad av bostäder och service samt för trafikaneläggningar, verksamheter och handel väster och öster om väg E6. All ny bebyggelse och förändring i den befintliga bebyggelsen ska prövas i detaljplan.

I den fördjupade översiktsplanen för Strömstad tätort med Skee är området redovisat som område med gällande detaljplan. Detta är en redovisning av nuvarande läge och inte en rekommendation om markanvändning, vilket inte finns för den aktuella ytan i den fördjupade översiktsplanen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Den befintliga byggnaden på Hjältsgård 6:139 inom planområdet uppfördes ursprungligen som skofabrik och var aktiv som detta från cirka år 1939 till 1968. Den mark som finns kring byggnaden användes också av skofabriken och i den norra delen fanns en mindre byggnad som revs i slutet av 1970-talet. Den rivna byggnaden tillhörde förmannen som arbetade i fabriken. Byggnaden har byggts till i två omgångar, först under 1960-talet och senare under 1970-talet.

Efter att skofabriken flyttat till nya lokaler på en annan plats i Skee ändrades de äldsta byggnadsdelarna till fritidsgård och tillbyggnaden från 1970-talet till luftskyttelokal. Fritidsgården ändrades under 1990-talet till förskola. Denna del av byggnaden är i gott skick och har renoverats åtminstone en gång sedan 1990-talet med nya ytskikt. Skyttelokalen är i betydligt sämre skick med fukt- och mögelskador i väggar, golv och tak. Under byggnadsdelen för den tidigare förskolan finns också en källare som tidigare har varit i dåligt skick men som nu är åtgärdad.

Enligt en historisk inventering som har tagits fram av Enrecon har eventuellt förorenande verksamhet varit belägen både inom den tidigare förskolan och skytteklubben. Utifrån de sentida renoveringarna av förskolan bedöms dock risken för föroreningar i denna del som låg. I källaren under förskolan kan eldning av läder ha förekommit och betonggolvet har därför provtagits utifrån förekomsten av Krom VI. Dessa halter är låga och underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I inventeringen rekommenderas en luftmätning av Krom VI innan lokalerna tas i bruk på nytt.

Inom den tidigare skytteklubben har halter över känslig markanvändning för barium och oljekolväten konstaterats. Ingen fullständig inventering har gjorts över denna byggnadsdel eftersom avsikten är att byggnadsdelen ska rivas på grund av sitt dåliga skick. En bestämmelse som anger att en rivning av byggnadsdelen ska ske har införts på plankartan villkorat till meddelandet av startbesked för ändrad användning.

Ett område har identifierats på gården som är påverkat av markföroreningar. Utifrån de rester som har hittats i marken är dessa troligen orsakade eldning av läder. Markföroreningen har sanerats under år 2025 och finns inte längre kvar.

Omgivningsbuller

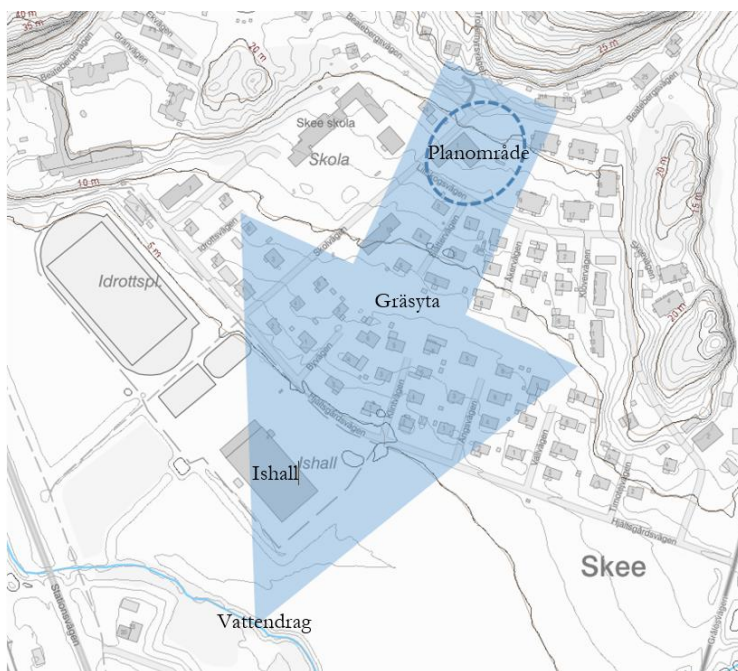
Trafikmängderna på gatorna kring planområdet är mycket låga – cirka 400–500 fordonsrörelser per dag – och det finns därmed inte någon betydande risk för att de föreslagna användningarna ska påverkas av trafikbuller. En mer utförlig beskrivning av bullerfrågan i planförslaget är därmed obehövlig.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet leds via ledningar till en utsläppspunkt i dike väster om Lionshov söder om planområdet.

Vid skyfall rinner vatten ytledes i samma riktning mot Vättilandsån varifrån vattnet leds vidare till havet. Hela Skee samhälle ligger i en jämn flack lutning mot Vättilandsån utan instängda områden vilket framgår av höjdkurvorna på kartan nedan. Gatorna i närområdet är försedda med invallningar mot lägre liggande bostadsfastigheter för att säkerställa att skyfallsvattnet rinner över gatemark och inte mot bostadshus då det avleds till recipienten. Den flacka topografin innebär att det inte finns någon risk för att räddningstjänstens framkomlighet begränsas vid skyfall.



Tekniska förutsättningar

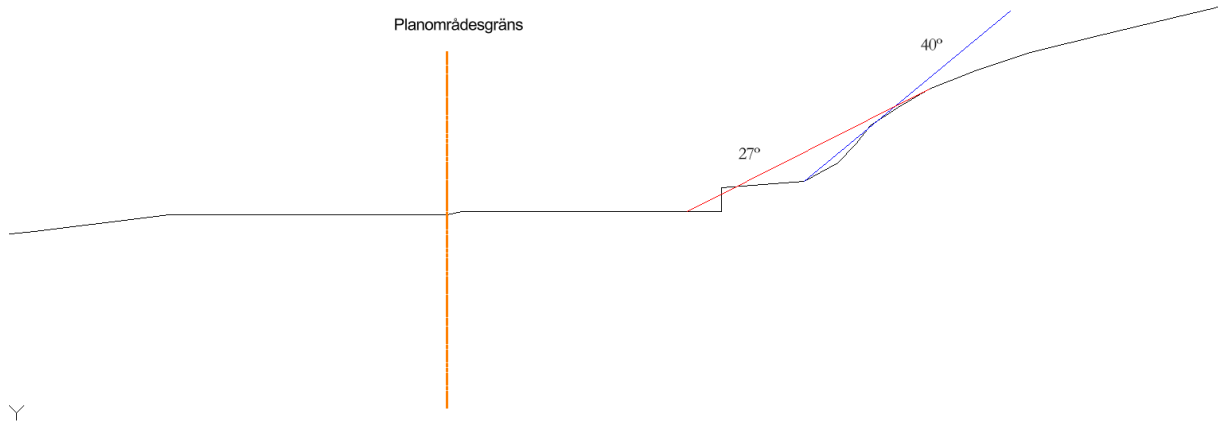
Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten. Det finns en anslutningspunkt i den sydvästra delen av fastigheten.

Geotekniska förhållanden

En beräkning av släntstabiliteten i området har utförts i den geotekniska utredningen som hör till planförslaget. De erhållna säkerhetsfaktorerna överskrider kraven för planläggning enligt IEG 4:2010. Släntstabiliteten bedöms därmed som tillfredsställande för detaljplaneområdet.

Planområdet gränsar till en höjd i norr som successivt övergår till berg som till största delen är täckt av skog. Berget är över lag flackt och har en högsta höjd på cirka 75 meter över havet. Det sluttar söderut mot planområdet och är delvis skiljt från planområdet av annan bebyggelse.

Enligt SGI (Utred blocknedfall och berggras – SGI) hamnar alla rasmassor i slänter brantare än 40° inom ett avstånd motsvarande 27° från sin källa. Lokala förhållanden kan dock reducera energin i utfallande block, vilket innebär att blocken i praktiken kan stanna inom kortare avstånd. Faktorer som kan minska avståndet kan till exempel vara blockens form, markförhållandena nedanför slänten, släntens geometriska utformning samt uppbromsande vegetation. Berget intill planområdet är till stor del flackare än 40° grader, och en utfallsvinkel på 27° grader från den brantaste delen närmast planområdet stannar långt från planområdets gräns.

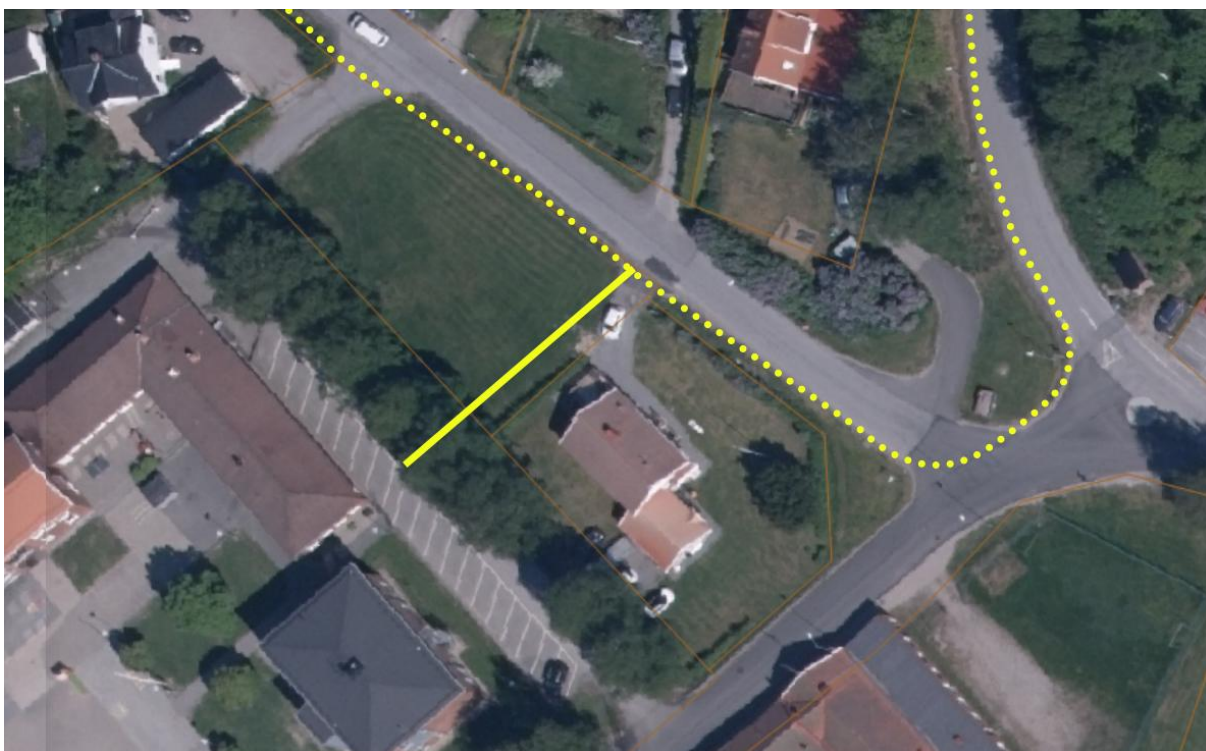


Trafik

Enligt en trafikmätning från år 2018 trafikeras Beatebergsvägen norr om planområdet av 416 fordon per dag (årsdygnstrafik, ÅDT). Efter att trafikmätningen genomförts har kopplingen mellan Beatebergsvägen och det särskilda boendet Beatebergsgården väster om planområdet stängts av och en ny utfart till boendet har öppnats mot en annan riktning. Detta innebär att trafikmängderna på Beatebergsvägen har minskat avsevärt jämfört med de uppmätta talen.



Det finns i dagsläget ingen gång- och cykelväg längs Skolvägen som löper utmed planområdet. Detta innebär att barnen som går till skolan går i vägrenen vilket inte är idealt. En ny gångväg till skolan ska anläggas utanför planområdet som en del av detaljplanens genomförande enligt exploateringsavtalet.



Gångväg till skolan som ska anläggas enligt exploateringsavtalet (gul heldragen linje)

En planbestämmelse har också införts som anger att det inte får finnas dörrar mot Skolvägen (annat än nödutgångar) eller att området ska skiljas åt från vägen med ett stängsel. Syftet med denna bestämmelse är att leda barnen via övergångsstället till huvudentrén i fastighetens västra del och undvika okontrollerat spring mellan skolområdena över Skolvägen.

Planförslaget innebär ingen ändring av skolskjutstrafiken till Skee skola, som fortsatt ska ske vid den bussficka som finns längs Skolvägen. Ingen ny hämtning och lämning aktualiseras i och med förslaget, eftersom det planlagda området ska fungera som ett komplement till Skee skola där hämtning och lämning sker. Den främsta trafiksäkerhetsfrågan i förslaget är i och med detta hanteringen av passagen mellan de två områdena som är beskriven ovan.

Planförslaget medger, utöver användningen skola, även användningarna bostad, kontor och handel. Ingen specificerad trafiklösning eller placering av parkering föreskrivs för dessa användningar, eftersom avsikten är att de ska vara möjliga alternativa användningar om fastigheten inte används som skola.

Eftersom det berörda planområdet medger en exploatering i en liten omfattning och ansluter till vägar med små trafikmängder är denna flexibilitet möjlig att medge, och är att föredra för att inte hindra framtida trafikplanering inom fastigheten. Det normala för den typen av små verksamheter som planförslaget medger är att parkering och andra trafikytor som behövs placeras helt inom kvartersmark, vilket planförslaget ger utrymme till.

6. Konsekvenser

Naturkonsekvenser

Växtligheten i planområdet består av gräns- och sanddytor med inslag av berg i dagen inom den befintliga gården. Det finns fyra träd inom gården som med fördel kan sparas vid om- och nybyggnation inom fastigheten. Blommande och bärande träd gynnar pollinering och biologisk mångfald. Vid byggnation bör hänsyn till trädens rotsystem tas inom 1,5 gånger kronans diameter för att minimera risken för att de skadas.

Miljökonsekvenser

Ställningstagande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Den föreslagna byggnationen är en del av tätortsutvecklingen och knyter an till befintligt skolområde. Den föreslagna verksamheten kommer inte generera någon större biltrafik som kan komma att störa närliggande bostäder. En ny gångpassage till skolan är reglerad i exploateringsavtalet.

Ett genomförande av planen medför inga förändringar vad gäller förutsättningar kring geoteknik. De markföroreningar som påträffats har sanerats under det pågående planarbetet och finns inte längre kvar. Den föreslagna exploateringsgraden medför att det är möjligt att spara de träd som finns på fastigheten.

Resultatet av undersökningen om betydande miljöpåverkan har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. Strömstads kommun beslutat 2022-12-02 att ett antagande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbinden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Luftkvaliteten i Strömstad mäts med jämna mellanrum genom samarbetsorganet Luft i Väst. Det har aldrig registrerats föroreningsnivåer i kommunen som överstiger miljökvalitetsnormerna.

Vatten

Dagvattnet från planområdet avleds till recipienten Grälösbäcken som är ett biflöde till Vättnlandsån. Grälösbäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Mellan planområdet och recipienten leds dagvattnet i ett cirka 100 meter långt öppet dike vilket har en renande effekt på vattnet. Denna avledning innebär tillsammans med planområdets i princip oförändrade markanvändning att miljö kvalitetsnormen inte påverkas av planförslaget.

Buller

Planområdet omfattas inte av miljö kvalitetsnormen för buller.

Sociala konsekvenser

Barn

Planförslaget innebär en positiv konsekvens för barn och unga genom att cirkulationsplatsen som Skolvägen ansluter har förbättrats med trafiksäkerhetshöjande åtgärder i enlighet med genomförandebeskrivningen och att en ny gångväg ska anläggas. Planbestämmelsen om stängsel och dörrar samt åtgärderna i exploateringsavtalet förbättrar säkerheten för de barn som kan komma att använda de framtida skollocalerna.

Miljö kvalitetsmål

I tabellen nedan beskrivs planförslagets påverkan på de miljö kvalitetsmål som berörs.

Berörda miljö mål	Motivering	Måluppfyllelse
Generationsmålet	Utvecklingen genomförs på redan ianspråktagen mark.	Berörs alltid
Grundvatten av god kvalité	En sanering av fastigheten har utförts vilket innebär att föroreningskällan till förorening i grundvattnet tas bort.	positiv
Ingen övergödning	Dagvatten från fastigheten leds via kommunala dagvattenledningar till en utsläppspunkt i dike. Vattnet rinner sedan i öppet dike ca 100 meter innan det når recipienten Grälösbäcken.	oförändrat
God bebyggd miljö	Förslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse som nyttjar befintlig infrastruktur. Förslaget innebär att trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomförs i området.	positiv

Giftfri miljö	Sanering av förorenad mark har utförts till följd av undersökningarna som har tagits fram till planförslaget.	positivt
Begränsad klimatpåverkan	Planområdet ligger centralt i tätorten Skee med bra möjligheter till kollektivtrafik lokalt och regionalt. Den planerad skolbyggnaden ligger i anslutning till befintligt skolområde. Ett genomförande av detaljplanen kommer därmed inte att medföra en ökning av antalet biltransporter	positivt
Ett rikt växt och djurliv	Planområdets exploateringsgrad ger förutsättningar för att träden på fastigheten kan sparas.	oförändrat