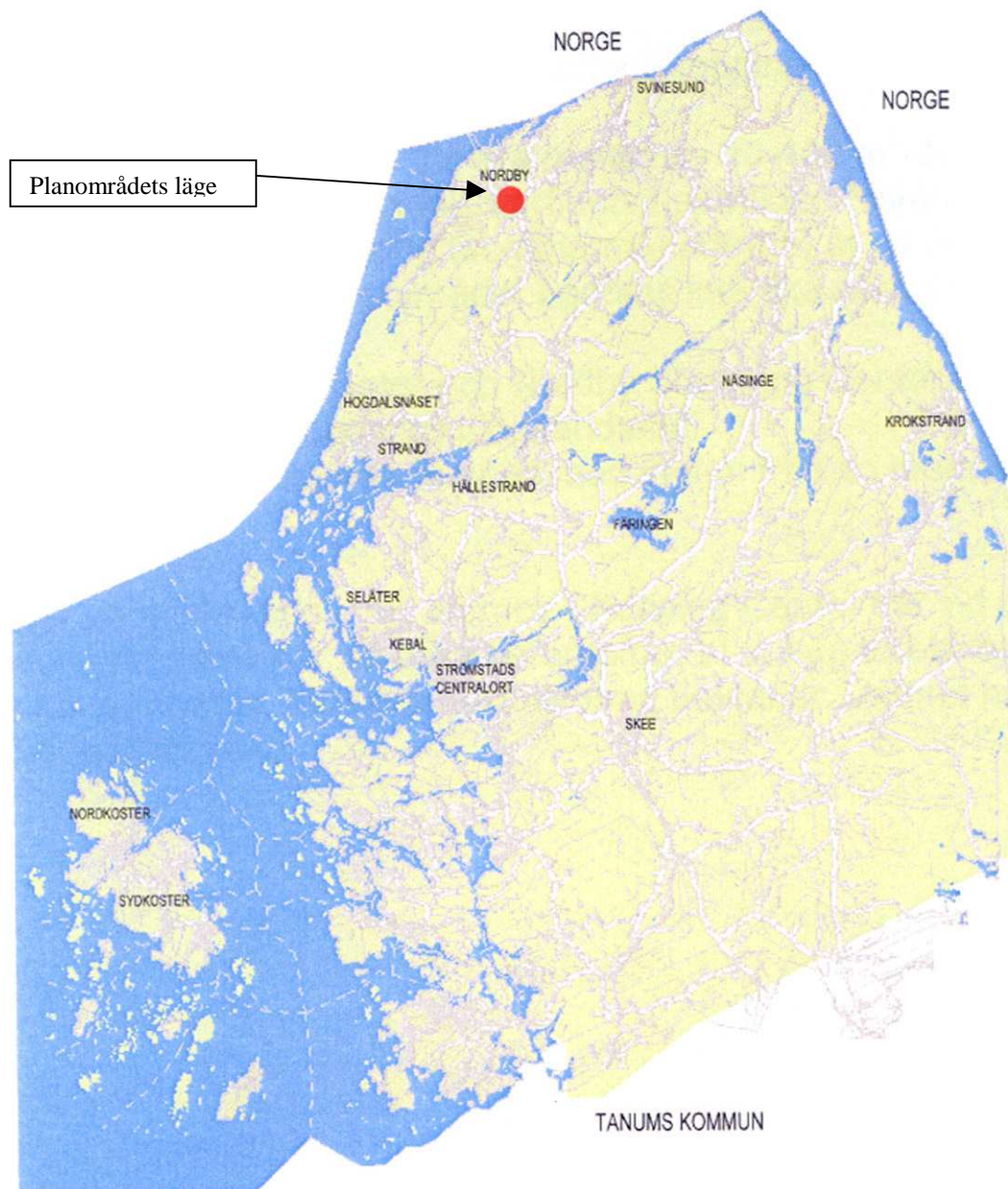




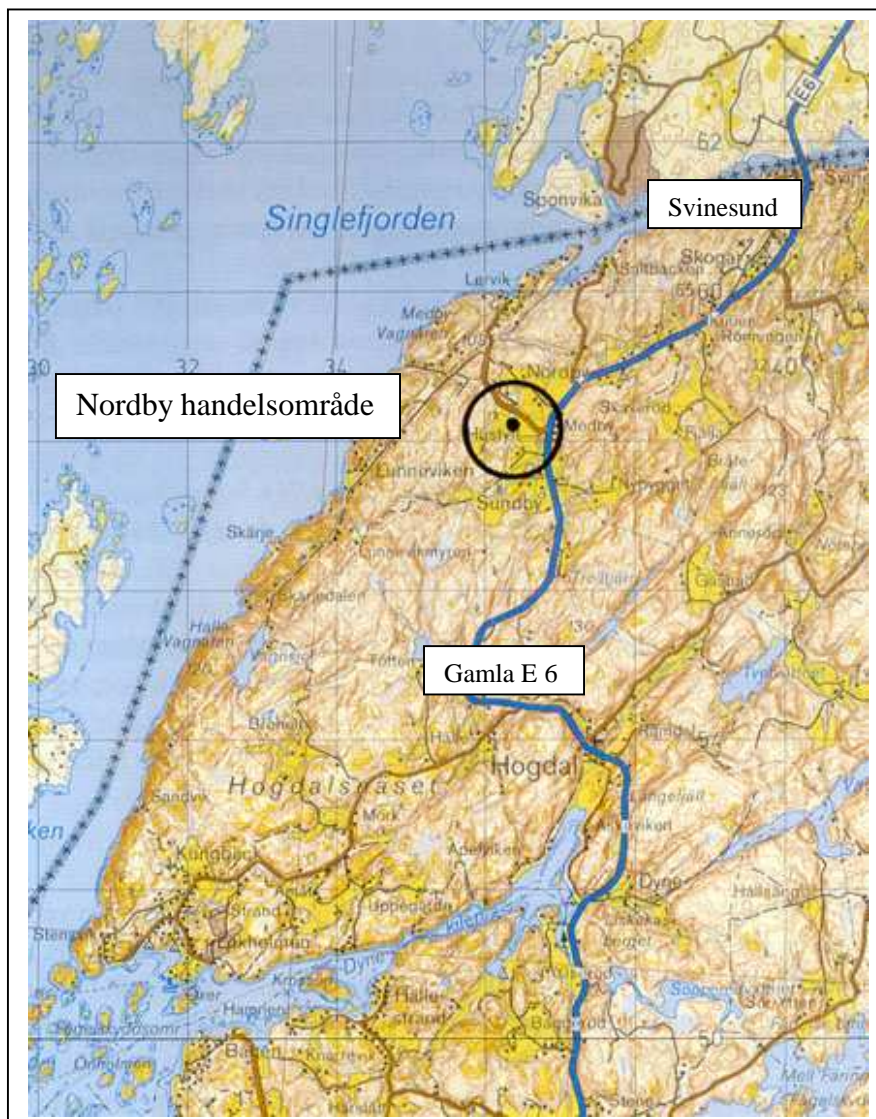
Antagen av KF 2007-09-13
Laga kraft 2007-10-13

2007-03-08

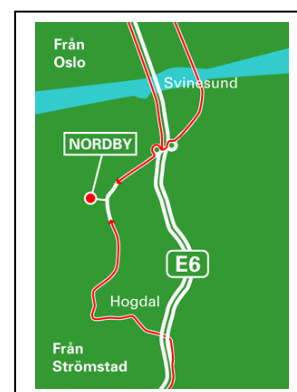


ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR MEDBY 1:36, NORDBY 2:80 m fl



Karta över Hogdalsnäs i norra delen av Strömstads kommun



PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nordby är ett regionalt köpcentrum invid svensk-norska gränsen, ca 15 km norr om Strömstad. Handelsområdet etablerades 1983 och har sedan dess successivt utvecklats genom ny- och tillbyggnader.

Denna detaljplan omfattar hela handelsområdet och syftar till att skapa förutsättningar för tillbyggnad av befintliga butiker och därigenom få en helhetslösning med en struktur som ökar tillgängligheten för kunderna. Samtidigt tillgodoses butikernas behov av ökad butiksytta och enklare intern logistik vad gäller varuhantering mm.

Genom utbyggnaden kan anläggningen erbjuda ett bättre och bredare utbud samt fler parkeringsplatser. Detaljplanen innebär även ett separat trafikflöde för varutransporter samt möjliggör fler bussupställningsplatser.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A3-format ger skala 1:2000)
- Illustrationskarta i skala 1:1000 (A3-format ger skala 1:2000)
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande

dessutom finns följande handlingar

- Miljöbeskrivning
- Teknisk PM, Geoteknik för detaljplan
- Dagvattenutredning, Nordby inkl bil 1-2
- Arkeologisk slutundersökning



ORIENTERING

Områdets läge och omfattning

Handelsområdet är beläget i Nordby utmed gamla E 6:an (väg 1040), ca 15 km norr om Strömstad och ca 4 km söder om Svinesund.

Området begränsas i norr av allmän väg 1038 och i väster av ett skogsklätt bergsparti. I söder ansluter området till öppen jordbruksmark och i öster ligger område för hotell- och restaurangändamål och väg 1040.

Planområdet omfattar ca 14 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet har enskilt ägande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖP 2002, redovisas området som befintlig och planerad handels- och serviceverksamhet samt att utveckling av handelsområdet skall föregås av detaljplan.

Planområdet är beläget inom det som översiktsplanen benämner som kust- och skärgårdsområde där riksintresse för turism och friluftsliv samt s.k. hushållningsbestämmelser råder, enligt Miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Fördjupad översiktsplan för Hogdalsnäset, 2003, anger att utbyggnad av handel ska ske inom gällande detaljplan samt att ytterligare utvidgning av handelsområdet inte ska medges. Kommunen har emellertid under 2006/2007 beslutat att utreda förutsättningarna för en utvidgning av handelsområdet i Nordby.

Övriga ställningstaganden

Genom beslut av Miljö- och byggnadsnämnden, 2006-06-01, att lämna plantillstånd bedöms planändringen inte strida mot rekommendationen i den fördjupade översiktsplanen och därmed ej heller utlösa krav på upprättande av planprogram.

Gällande detaljplan

Det aktuella planområdet omfattas av två gällande detaljplaner. Detaljplan för Medby 1:8, 1:27 m fl (Nordby Köpcentrum Västra – akt nr P25) antogs av kommunfullmäktige 2001-03-15 samt detaljplan för "Nordby 2:80 m fl" (akt nr P 5) antagen 1997-09-15.

Angränsande områden omfattas av detaljplan för "del av Medby 1:27 m fl" (akt nr P27) antagen 2001-09-20 samt "Nordby 2:20 m fl" (akt nr P92/5) antagen 1991-10-24.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och landskap

Området utgör en del av en öppen flack dalgång omgiven av vegetationsbeksädd höjdparter med inslag av berg i dagen. I gränzonen mellan dalgången och berget finns ett antal gårdar och bostadshus. Den öppna marken i dalgången utgörs i övrigt huvudsakligen av jordbruksmark.

Huvuddelen av planområdet är bebyggt samt hårdgjort för parkeringsändamål. Markens västra del sluttar svagt åt öster med en lutning på ca 1:30. Östra delen är i stort sett plan. Inom detaljplaneområdet varierar marknivåerna mellan +26 och +15 m.

I planområdets mitt finns ett övertäckt fornminne med viss begränsad vegetation.



Befintlig bebyggelse

Handelsverksamheten inom planområdet omfattar en total verksamhetsarea på ca 46 000 kvadratmeter varav ca 16 000 m² utgör dagligvaruhandel och ca 30 000 m² sällanköpsvaror, kläder mm.

I anslutning till planområdets östra del ligger Rasta Nordby med motell, restaurang, konferenslokaler mm.

Service

Handelsområdet i Nordby bygger till stor del på gränshandeln som ökat mycket kraftigt de senaste åren. Drivkraften för försäljningen är de stora prisskillnaderna mellan Sverige och Norge. I Nordby finns en av Sveriges största livsmedelsbutiker samt ett femtiotal andra butiker inklusive bank, bensinstation, McDonalds-restaurang och hotell.

Allmän service och ytterligare kommersiell service finns i Strömstad.

Vägar, trafik och parkering

Allmänna vägen 1040 (gamla E 6:an) mellan Hogdal och Svinesund leder förbi handelsområdet. Via en plankorsning med rondell leder väg 1038 (Lerviksvägen) fram till plan-området. Längs väg 1038 finns tre befintliga rondeller med infarter till handelsområdets kundparkering.

Väg 1040, norr om Nordby, har, enligt senaste mätningen från Vägverket, ett trafikflöde på ca 4720 fordon per vardagsdygn och söder om Nordby, ett trafikflöde på ca 2080 f/vd. Av dessa utgör tung trafik ca 230-250 f/vd. Väg 1038, ca 50 m från korsningen mot gamla E6:an, har ca 6340 f/vd och ca 110 m längre bort ca 2700 f/vd. Den tunga trafiken uppgår här till ca 125 respektive 65 bilar per vardagsdygn i vardera riktningen. Väster om handelsområdet har väg 1038 har för närvarande ett trafikflöde på ca 350 f/vd.

Varutransporter angör planområdet i två punkter från väg 1038, dels längst i nordväst, dels på den allmänna lokalgatan i centrala delen av planområdet. Inom kvartersmarken leder enkelriktade lastgator runt byggnadernas baksidor där

samtliga inlastningsfunktioner är lokaliserade. Efter avslutad lastning/lossning lämnar transportfordonen området via utfartsgatorna i planområdets mitt respektive sydöstra del.

Varannan timma trafikerar bussar dagligen väg 1040 mellan Strömstad och Halden. Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet.

Inom planområdet finns ca 1580 p-platser för kunder och anställda vilket motsvarar ca 34 pl/1000 m² bruttoarea.

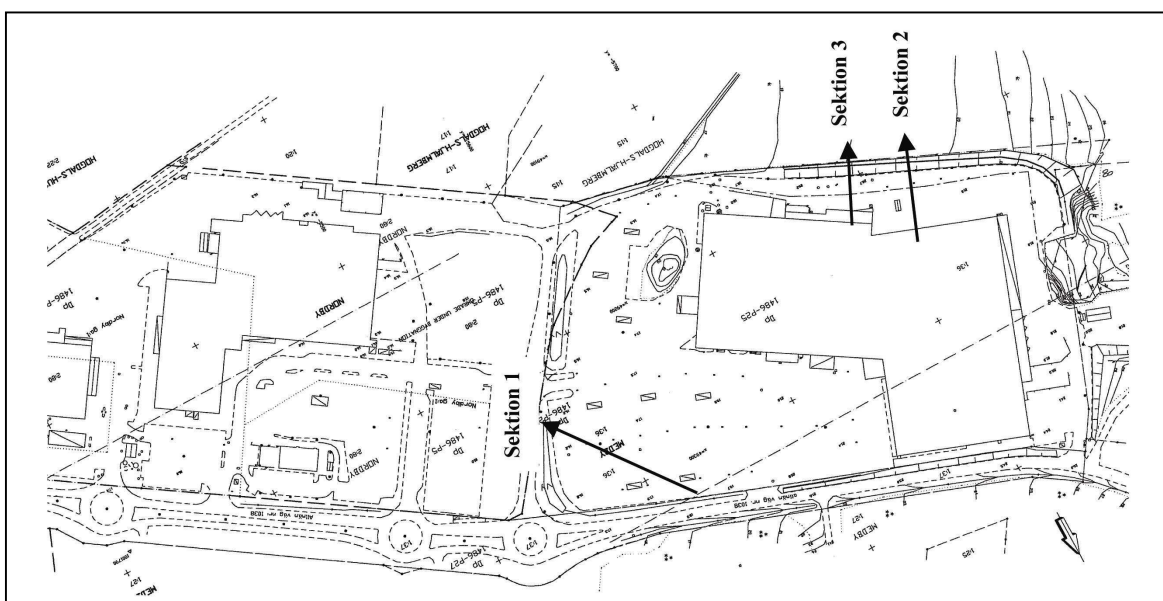
Geoteknik

Hela planområdet är bebyggt eller hårdgjort för trafik- och parkeringsändamål. Ett flertal geotekniska undersökningar har utförts inom planområdet mellan åren 1982-2000. En kompletterande geotekniskt PM har tagits fram i samband med aktuell detaljplan.

De naturliga jordlagren täcks inom stora delar av området av fyllning, huvudsakligen bestående av bergkross och sprängsten. Fyllnadsmäktigheten är i genomsnitt ca 0,5 m men kan lokalt uppgå till ca 1,5-2 m. De naturliga jordlagren domineras av lera med undantag för mindre partier med berg i dagen. Lerans mäktighet varierar från ett par meter upp till ca 30 m. Leran, som har 1-2 m torrskorpa vilar på friktionsjord på berg.

Friktionslagrets mäktighet varierar i undersökningspunkterna från några decimeter upp till ca 7 m. Största mäktigheten finns i områdets norra del. Jordlagrens totala mäktighet motsvarande sonderingsstopp mot berg, block eller fast friktionsjord varierar från 1 - 17 m.

Lerans geotekniska egenskaper skiftar inom området. Generellt gäller att leran är lös med odränerad skjuvhållfasthet. Leran i väster är något fastare än leran i öster och söder. Leran är mellan - till högsensitiv. I några av provtagningsnivåerna är leran så kallad kvicklera.



Stabilitetsförhållandena i området har kontrollerats i tre sektioner (se bild ovan). Resultaten visar tillfredställande stabilitet i två sektioner samt att stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras i den tredje (sektion nr 2 på bilden).

Portryck har mätts i leran på fem meters djup. Härvid har framkommit ett portryck motsvarande en fri grundvattenyta mellan 0,2 m under till 0,3 m över ursprunglig marknivå. I friktionsmaterialet motsvarar trycknivån en fri grundvattenyta 1,5-1,6 m över ursprunglig marknivå.

Radon

Mätning av radon har utförts på berghällar på två ställen inom området. Härvid har marken kunnat klassificeras som normalradonmark.

Markmiljö

Kontroll av de naturliga jordlagrens eventuella innehåll av miljöfarliga ämnen har ej utförts. En rutinmässig kontroll vid jordprovtagning visade dock inga tecken (färg, lukt) på att dessa skulle vara förorenade.

Fornlämningar

Under år 2002 utförde Bohusläns museum en arkeologisk slutundersökning inom delar av det aktuella planområdet. Undersökningen berörde två fornlämningar; en boplatz och en hällristningslokal. Härutöver finns en fornlämning i form av en skålgrop vilken inte berörs av föreslagen byggnation.

Hällristningen (Hogdal RAÄ 195) utgörs av skålgropar, ringfigurer samt fyra skeppsristningar. Dateringen är gjord till mellersta bronsålder, dvs troligen ca 1200-900 f Kr. Boplatzen (Hogdal RAÄ 437) som visade sig innehålla ett flertal härdar, kokgropar samt grunda stolphål hänfördes till ca 400-0 f Kr.



Hällristningen finns under den vegetationsklädda kullen

Hällristning nr 195 har sedan undersökningstillfället skyddats genom övertäckning och är därmed inte tillgänglig för allmänheten att beskåda. Anmälan om borttagande av fornlämning nr 195 är av markägaren inlämnad till Länsstyrelsen i enlighet med lagen om Kulturminnen m m, 1988:950, 2 kap, 12§. Avsikten är att bebygga området för handelsändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Enskilda VA-anläggningar finns utbyggda mellan handelsområdet och Kålvik, beläget vid kusten strax norr om Nordby. Ledningarna följer i princip väg 1038 mot Lervik för att ca 700 m innan Lervik svänga av mot sydväst och Kålvik.

Vattenförsörjningen av Nordby handelsområde sker för närvarande genom uttag av grundvatten strax öster om Kålvik. Från en reservoar i Kålvik leds vattnet till Nordby där en tryckstegring och flödesmätning sker. Vattenförbrukningen under ett normalt medeldygn under högsäsong uppgår till ca 70 m³/d.

Allt spillvatten pumpas via en ca 1 700 m lång tryckavloppsledning till ett nybyggt reningsverk i Kålvik. Avloppsreningsverket, som togs i bruk vintern 2006/2007, har dimensionerats för en kapacitet på ca 325 m³/dygn.

Dagvatten

Dagvatten från södra och västra delen av området samt från skogs- och åkermarken söder om planområdet leds via ett dike längs den södra plangränsen för att sedan passera genom två dagvattendammar i planområdets centrala del.

Dagvatten från byggnaderna och parkeringsytorna i väster leds via perkolationsbrunnar ned i parkeringsytans överbyggnad som fungerar som perkolationslager. Från perkolationslagret leds dagvattnet via dräneringsledningar till de avlånga öppna dammarna med ojämn bottenpografi där partiklar och eventuella föroreningar kan sedimenteras. Härigenom skapas även förutsättningar för en viss reningseffekt av dagvattnet. Dammarna, som försetts med strypt utlopp, fungerar även utjämnande vid utlopp till närliggande dike norr om väg 1038.

Dagvatten från takytor leds till öppen damm för sedimentering och utjämning.

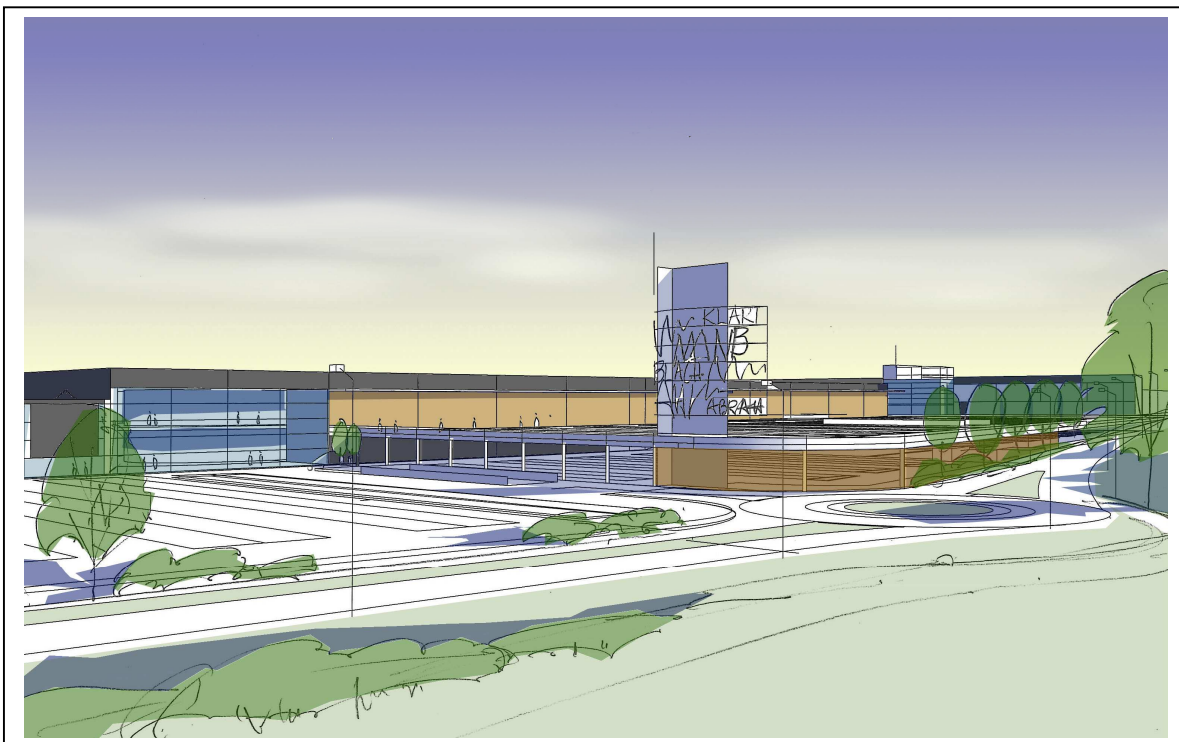
Från östra delen av området sker nuvarande dagvattenavledning sannolikt via ett system av mindre dagvattenledningar som avvattnar parkering och takytor till ett dike längs södra delen av Lerviksvägen. Sannolikt sker ingen rening av detta dagvatten innan det lämnar området.

Brandvatten

Magasin för ca 600 m³ brandvatten finns inom området.

El och tele

Invid väg 1038, i planområdets nordvästra och nordöstra del finns två befintliga transformatorstationer. Ledningar för teletrafik finns i anslutning till planområdet.



Perspektiv från nordost. (Hille-Melbye Arkitekter AS)

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Handel

I Nordby handelsområde planeras en utbyggnad av befintlig handel med ytterligare ca 34 000 kvadratmeter samt en ökning av antalet parkeringsplatser från ca 1580 till ca 3 400 p-platser. Sammantaget kommer köpcentrat efter ombyggnad att omfatta högst ca 80 000 m² handelsytor.

Efter anläggningens öppnande har besöksantalet och omsättningen ökat varje år. Läget invid norska gränsen och fördelarna för kunderna med gränshandel gör att allt fler besöker butikerna i området. Handelsområdets kundunderlag finns primärt i Östfold i Norge. För Strömstads del utgör Nordby en närbutik för den norra kommundelen.

Bebyggelse för handelsändamål

Förslaget till utbyggnad innebär att nya butikslokaler i två våningsplan om vardera ca 16 000 m² anordnas på delar av den nuvarande parkeringsytan. Härigenom kan befintliga byggnader sammanbyggas så att kunders tillgänglighet ökas då de inomhus kan röra sig genom hela anläggningen. Ca 2 600 m² biyta föreslås tillskapas mot lastgatan i nordvästra delen av planområdet. Vidare medger planförslaget att ny bebyggelse med ca 7 100 m² kan ersätta befintliga byggnader i områdets östra del.

Tillbyggnaderna syftar till att, genom ett helhetsgrepp, samla butikerna inom en byggnadskropp. Nya huvudentréer för gående anordnas från parkeringen i norr.

In- och utfarter till p-anläggningen föreslås från Lerviksvägen (väg 1038). En parkeringsanläggning i souterräng med ca 1200 p-platser föreslås uppföras i anslutning till väg 1038 inom planområdets västra del. Vidare tillskapas ca 800 p-platser i ett källarplan under den centralt belägna föreslagna byggnadskroppen.

Planförslaget redovisar en byggrätt för två annonspelare för reklamskyltar. Annonspelarnas höjd är reglerad till 24 m. Pelarnas lokalisering har valts med utgångspunkt från trafiksäkerhet mot omgivande vägar och dess utformning ska i enlighet med särskild planbestämmelse före bygglov-givning delges Vägverket för samråd.

Byggnaderna kommer att trafikmatas på ett mer rationellt sätt vad gäller varutransporter genom en trafiksäkerhetshöjande separering av de olika trafikslagen. Kundparkering sker på framsidan och varutransporter med inlastning hänvisas till byggnadens baksidor. Förslaget innebär även en förbättring för personbilar och bussar med enkel och överskådlig parkeringsstruktur.

Inom kundparkeringsområdet, norr om byggnaden för handel, kommer under säsong försäljning av julgranar respektive jordgubbar att tillåtas inom anvisade områden. I övrigt ska ingen försäljningsverksamhet ske utanför byggnaden.



Drivmedelsanläggning

I planförslaget redovisad drivmedelsanläggning är en befintlig station. En ombyggnad planeras till en taktäckt automatstation. Härvid ska befintliga byggnader i anslutning till stationen rivas varvid avstånd till närmaste byggnad från drivmedelspumparna ökas från 10 m till ca 55 meter. Påfyllnadsplats för bränsle liksom en dataanläggning för styrning av drivmedelspumparna ska beredas plats i anslutning till anläggningen, inväg 1038. Utrymme reserveras här för uppställning av tankbil.

Försäljning av vanliga drivmedel kommer att kompletteras med E85, dvs etanol. Räddningsverket har utarbetat ett förslag med ett antal punkter för krav på komplettering av utrustning för drivmedelsanläggningar som säljer E85. Dessa föreskrifter ska åtföljas. Samråd med Räddningstjänsten ska ske inför introduktion av det nya bränslet. Försäljning av E85 kräver tillstånd utöver det som tidigare medgetts för bensinförsäljningen. Att anläggningen uppfyller de krav som ställs kommer därmed att kontrolleras vid behandling av en tillståndsansökan.

Tillgänglighet

Handelsområdet upptar ett relativt flackt markområde med en total nivåskillnad inom parkeringsområdet på sex ca meter. Samtliga entréer orienteras mot parkeringsytorna. Parkering och butiksentréer erbjuds i olika nivåer, vilket innebär att tillgängligheten för rörelsehindrade förbättras jämfört med nuvarande förhållanden. Inom byggnaden kan kunder röra sig bekvämt och med full tillgänglighet.

Vägar, trafik och parkering

Översiktlig bedömning

Förslaget till utbyggnad av nya butiker förväntas innebära en viss ökad mängd besökare. Eftersom området, invid gamla E6:an, redan är utformat för ett stort kundunderlag bedöms ökningen inte innebära några hinder för framkomligheten. En trafikstringsberäkning som gjorts stöder erfarenheterna från tidigare etableringar. Med en trafikmängd på väg 1038, som av Vägverket uppmätts till 6340 fordon per dygn, bedöms trafikstringen överslagsmässigt, efter en utbyggnad, öka med ca 20-25%. Vid ett genomförande av planen beräknas trafiken uppgå till ca 8 000 fordon/dygn, om utvecklingen fortsätter som hittills i Nordby.

En trafikutredning som upprättades då Nordby byggdes ut till dagens storlek samt erfarenheter från liknande etableringar visar att flertalet kunder tidigare besökt området, under ca 1en timmas tid, enbart för att handla dagligvaror. Enligt handlarnas bedömning kommer kunderna efter utbyggnad att vistas inom handelsområdet under längre tid för att ta del av de varukategorier som nu tillförs samt besöka anläggningens restauranger, caféer mm i större omfattning. Genomströmningen på parkeringen försämras därmed vilket motiverar ett större antal p-platser.

Kundtrafik

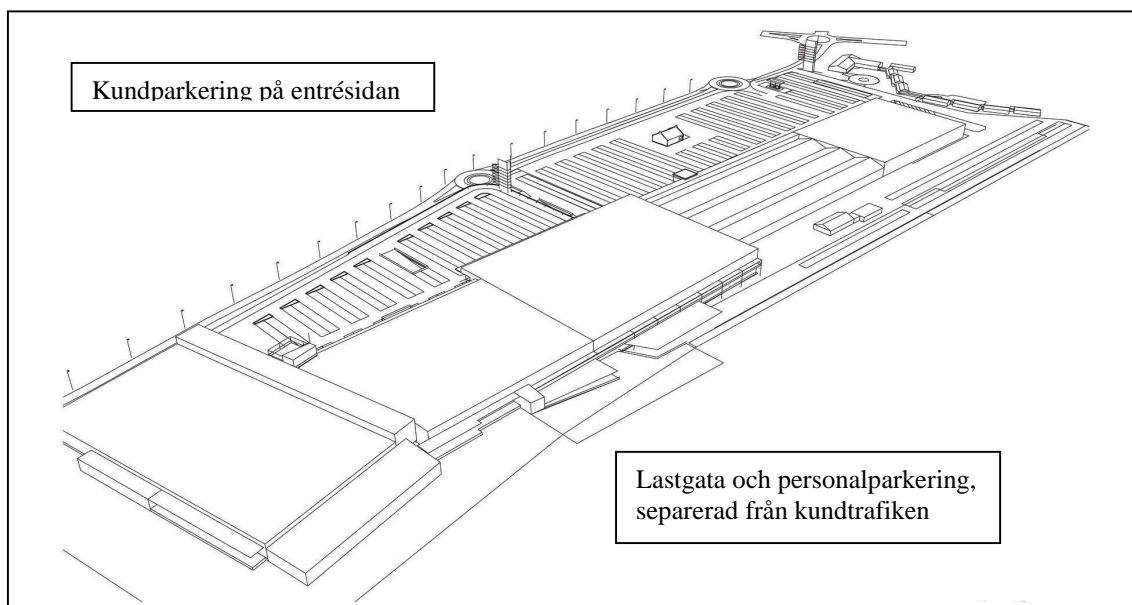
Planområdet angörs via sex infarter från väg 1038, varav de tre centralt belägna består av rondeller. Planförslaget innebär att handelsområdet, genom disponering av byggnader, vägar och parkering, kommer att bli mer överskådligt och lättuppfattat. Därmed blir det lättare att hitta och ta sig från respektive infart till parkeringen och vidare till butiksentréerna. Kör- och parkeringsytor ska anpassas till infarterna för en rationell och säker trafikföring. Tydlig skyltning i anslutning till infarterna bedöms vara av stor betydelse för att styra trafiken, minska onödig bilburen förflyttning inom området samt en ökad trafiksäkerhet.

Varustransporter

Genom att handelsområdets dagligvarubutiker i framtiden kommer att ligga under en gemensam logistisk huvudman bedöms att en betydande del av varustransport-

erna kan samordnas i bättre utsträckning än i dagsläget. Trots en ökande mängd varor kommer antalet varustransporter inte påtagligt öka då fordonen i större omfattning kan köras med full last.

All varustransport ska ske separerad från kundtrafik via en samlad infart för lastfordon från väg 1038 i planområdets nordvästra del. All varuhantering med inlastning och lossning sker från anläggningens baksida och dess enkelriktade lastgata. Lastfordon lämnar anläggningen via lokalgatan i området östra del.



Flygperspektiv från sydväst.

Parkering

Totala antalet parkeringsplatser inom planområdet planeras till ca 3 400 platser vilket motsvarar ca 43 platser/1000 m². All kundparkering har lokaliserats till byggnadens entrésida. Parkering för personal finns i anslutning till varumottag och personalentréer på byggnadens baksida.

En översiktlig bedömning av parkeringsbehovet har gjorts inom ramen för planarbetet. Bedömningarna baseras på erfarenheter från andra större externa handelsetableringar som anger, för besökande till storstadsnära externhandelscentrum med livsmedelsbutiker, 60-90 p-platser inkl 6-7 platser för sysselsatta per 1000 kvm bruttoarea. För Nordby, med dess läge uppskattas behovet i segmentet 40-50 platser/1000 kvm BTA.

Kollektivtrafik

Hållplats för bussar i linjetrafik finns i direkt anslutning till planområdet utmed väg 1038. Västtrafik har kontaktats angående möjligheten att eventuellt skapa nya lägen för hållplatsen.

I östra delen av området planeras för 10 uppställningsplatser för bussar i turisttrafik.

Gångtrafik

Gångtrafik utomhus koncentreras huvudsakligen till den bilfria zonen utmed entréfasaden. Mellan parkering och byggnadens entréer avses de gående styras till tydligt markerade övergångsställen. Gående till och från kollektivtrafikens hållplats leds via ett särskilt anvisat stråk, avskilt från körytor med kantsten.

Lokalgata

I planförslagets östra del finns en lokalgata redovisad. Gatans syfte är att förmedla trafik till både hotellområdet i öster, befintliga jordbruksfastigheter i söder samt för handelsområdet. Totalt sett, för handelsområdet, är trafiken på denna gata relativt begränsad. Utöver besökare till Rasta-anläggningen och de boende söder om planområdet, används gatan främst för utfart från södra delen av kundparkeringen samt för varutransporter och turistbussar.

Tydlig skyltning på väg 1038 ska styra trafiken enligt önskad trafikföring och därmed reducera "onödig" trafik längs lokalvägen.

Lokalgatans anslutning mot väg 1038 utgörs av en trevägskorsning. Då övervägande del av utfartstrafiken från lokalgatan sker i högersväng mot väg 1040 ska denna inte medföra problem med hänsyn till kapacitet och trafiksäkerhet. Vänstersvängande trafik från väg 1038 mot lokalgatan bedöms som relativt sporadisk och därför rimlig att tillåta utan andra åtgärder än den skyltning som beskrivits ovan.

Inom planområdet säkras in- och utfart för intilliggande fastigheter genom servitut. På plankartan redovisas området med beteckningen "y". Vid köpcentrats gräns föreslås att förbudsskylt uppsättes avseende obehörig trafik på den samfällda vägen mot bostadsfastigheterna söder om planområdet. Vidare föreslås att avgränsande plantering alternativt skyddsräcke anordnas utmed den samfällda vägen, där denna lokaliserats parallellt med butikernas lastgata.

Geoteknik

Stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras innan byggnadsarbeten påbörjas i en av de studerade sektionerna enligt till planen hörande Geotekniskt PM. På grund av ett ringa lerdjup bedöms åtgärdernas omfattning bli relativt lokala. Dessa kan till exempel bestå av avlastning av banken genom att skifta ut delar av fyllnads materialet mot lättfyllning eller att anlägga en tryckbank vid släntfoten.

I planförslagets utställningshandling har planområdet utökats åt söder i syfte att skapa plats för en eventuell tryckbank. Kompletterande geoteknisk undersökning erfordras i projekteringskedet för att klargöra utbredningen av åtgärderna i enlighet med på plankartan redovisad bestämmelse, "geo". Ett kontrollprogram skall upprättas för att säkerställa att stabilitetsförhållandena inte försämras i samband med påslagning.

Samtliga större byggnader ska grundläggas på spetsbärande pålar slagna till berg eller fast lagrad friktionsjord. Mindre lätta sättningståliga byggnader kan grundläggas direkt i mark.

Radon

Inom område med berg utgörs marken av s.k. normalradonmark. En planbe-

stämmelse anger att byggnad ska grundläggas med radonskyddat utförande.

Teknisk försörjning

För att förbättra försörjningen av dricksvatten i Nordby gjordes 2005 en översiktlig VA-utredning. Härvid föreslogs en ny huvudvattenledning från Haldens kommun till en tryckstegringsstation i Lervik. Från Lervik leds vattnet till befintlig högreservoar innan det når handelsområdet. Kapaciteten är dimensionerad för hela handels-områdets behov samt omkringliggande fastigheter inklusive tillkomst av ett 60-tal nya bostäder vid Lervik. Anläggningen beräknas kunna tas i bruk under maj-juni 2007 efter att miljötillstånd erhållits.

Ett nytt reningsverk, gemensamt för handelsområdet och planerad bostadsproduktion har nyligen tagits i bruk. Reningsverkets kapacitet planeras till 325 m³/dygn. Av denna mängd beräknas den aktuella anläggningen, efter planerade tillbyggnader, tillsammans utnyttja ca 25%. Byggnation pågår och reningsverket planeras kunna tas i bruk under vintern 2006/2007.

Dagvatten

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer avledningen av dagvattnet att förändras. Befintliga kvävedammar borttages och ersätts av ett nytt system för hantering av dagvatten.

Dagvatten, från den söder ifrån inkommande bäcken, föreslås avledas i en ledning genom byggnaderna mot norr alternativt med hjälp av pumpning, ledas runt handelsområdet. Dagvatten från tak- och parkeringsytor föreslås, liksom i dags-läget, avledas mot befintlig utloppspunkt under Lerviksvägen. Nya dagvatten-ledningar anordnas i erforderlig omfattning för att avleda dagvatten från hustak, gator och last- och parkeringsytor inom området, samt för att ersätta befintliga ledningar som utgår pga utbyggnaden. Förslaget innebär en förbättring av nuvarande förhållanden då bl a den östra delen av planområdet anslutes till systemet för dagvattenhantering och dess reningsprocess.

Planförslaget innebär en utökad byggrätt ovan mark motsvarande ca 20 000 m² hårdgjorda ytor. Trots detta bedöms mängden dagvatten inte öka nämnvärt eftersom dagvatten från trafikytor ersätts av dagvatten från takytor. Ett i sammanhanget relativt begränsat tillskott av dagvatten kan eventuellt uppkomma genom att planområdet något utökats mot söder.

En till planen hörande dagvattenutredning redovisar principerna för ett nytt dagvattensystem. Via en oljeavskiljare föreslås dagvattnet avledas i befintlig utloppspunkt under Lerviksvägen mot en ny dagvattendamm längs den norra sidan av Lerviksvägen. Innan dammen föreslås en avstängningsanordning i syfte att kunna kvarhålla ev föroreningar i släckvatten, som kan uppstå vid t ex en brand eller olycka. I utredningen föreslås dammen få en långsmal sträckning med en regleringsanordning vid utloppet för att möjliggöra kontroll av utgående flöde. Vid projektering får slutlig dimensionering och utformning fastställas.

Med ett genomförande av detaljplaneförslaget kommer dagvattenhanteringen förbättras avseende reningskapaciteten för partikulära föreningar och fördröjning av vatten i en nyanlagd damm samt genom att oljeavskiljare anordnas.

Brandvatten

Handelsområdet planeras i sin helhet med automatisk vattensprinkleranläggning motsvarande befintligt system. En branddamm med en kapacitet på 600 m³ vatten finns inom området. Behovet av vattenmängd bedöms inte förändras genom föreslagna utbyggnad under förutsättning att brand inte utbryter i olika delar av anläggningen samtidigt, vilket utgör dimensioneringsförutsättning redan i dagsläget. Om parkeringsanläggningen ska förses med sprinkler, vilket inte är brukligt, kan behovet av släckvatten behöva ses över avseende tryck och kapacitet. Vid projektering av byggnaderna ska därför en sådan kontroll utföras. I samband med byggnationen ska en automatisk påfyllnad installeras.

På plankartan reserveras möjlighet för en utbyggnad av branddammen. Förstärkning av markbrandposter skall ske i samråd med Räddningstjänsten.

Avfall

Vid livsmedelshantering skall kyld sopförvaring anordnas, anpassad till en veckas mängd av våta sopor. Utrymmen för sophantering skall finnas. Återvinningscentral anordnas efter samråd med tekniska kontoret i Strömstad.

Värme

Värmeförsörjning sker huvudsakligen genom luftburet system från gemensamma fläktrum.

Ei

Befintlig transformatorstation uppgraderas efter behov av ansvarig elleverantör.

Riskhantering

Sedan E6:an flyttats ca 1 kilometer österut och nuvarande väg 1040 ingår i lokalvägnätet ligger Nordby inte i anslutning till någon primär eller sekundär transportled för farligt gods. Därmed erfordras inte några brandskyddstekniska åtgärder som skydd mot olycka till följd av transporter av farligt gods.

Miljökonsekvenser

En beskrivning av konsekvenserna för miljön vid ett plangenomförande redovisas som bilaga till planhandlingarna. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna byggnationen inte innebära någon påtaglig miljöpåverkan vare sig på naturmiljön eller på uppställda miljö kvalitetsnormer.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag då planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Åke Holm, Värderingsgruppen
Jan Dalheim, Västarkitekter

REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER PLANUTSTÄLLNING

Planbeskrivningen har efter utställning redaktionellt ändrats avseende dagvattenvattenhantering inom den östra delen av planområdet.

Hans Jönsson
Exark arkitekter