

Planbeskrivning

Detaljplan för

Veterinären 10 och 11



Upprättad	2025-02-13
Senast ändrad	2026-05-11
Antagen av KF	2026-06-23
Laga kraft	2026-07-18



Planprocessen



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



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Detaljplan för Veterinären 10 och 11

Upprättad: 2025-02-13, senast ändrad 2026-05-11

Ärende: MBN-2021-1538

Ansvarig handläggare:

Leo Westlin, 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 i östra delen av centrala Strömstad, norr om Strömsvattnet mellan Oslovägen och Fredrikshaldsvägen.

Planområdet består av fastigheterna Veterinären 10 och 11 som tillsammans omfattar en yta på cirka 3 700 kvadratmeter.



Innehåll

1. Beskrivning av detaljplanen	6
Syfte	6
Huvuddrag	6
Genomförandetid	7
Befintliga förhållanden	7
Ärendeinformation	8
Tidplan	8
Handlingar	8
2. Motiv till detaljplanens bestämmelser	9
Användningsbestämmelser	9
Egenskapsbestämmelser	9
3. Genomförande av detaljplanen	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Fastighetsreglering	12
Rättigheter	12
Tekniska frågor	12
Kompletterande markundersökningar	12
Ekonomiska frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Planavgift	13
Drift vatten och avlopp	13
Organisatoriska frågor	13
Exploateringsavtal	13
4. Planeringsunderlag	14
Kommunala planeringsunderlag	14
Utredningar	15
5. Planeringsförutsättningar	16
Kommunala planeringsförutsättningar	16
Detaljplaner	16
Planbesked	16
Översiktsplan	17
Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024–2030	17
Vattentjänstplan	18
Parkeringsnorm	18
Riksentressen	19
Riksentresse för rörligt friluftsliv och obruten kust	19
Miljö	19
Strandskydd	19
Dagvatten	19
Skyfall	20
Markföroreningar	21

Hamlade träd	22
Miljökvalitetsnormer	23
Hälsa och säkerhet	24
Omgivningsbuller	24
Risk för olyckor	25
Utrymningsvägar	25
Skyddsrum	25
Geotekniska förhållanden	25
Kulturmiljö	27
Fysisk miljö och bebyggelse	28
Sociala förutsättningar	28
Tekniska förutsättningar	29
Service	29
Trafik	30
6. Konsekvenser	32
Fastigheter och rättigheter	32
Naturkonsekvenser	32
Naturvärden	32
Landskapsbild	33
Miljökonsekvenser	33
Miljöbedömning	33
Dagvatten och skyfall	33
Miljökvalitetsnormer	34
Sociala konsekvenser	34
Trafikkonsekvenser	34
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	35
Skred	35
Ljusförhållanden	36

1. Beskrivning av detaljplanen

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för fastigheterna Veterinären 10 och 11 från allmänt ändamål till bostäder och tillfällig vistelse och på så sätt skapa möjligheter till att förvalta och vidareutveckla fastigheterna utifrån hur de används idag.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att fastigheterna Veterinären 10 och 11 regleras för bostadsändamål och tillfällig vistelse med utgångspunkt i nuvarande byggnaders placering och markanvändning. Planen tar hänsyn till modernare byggnadsstandard vid eventuell om- eller nybyggnation, samt möjlig tillbyggnad med ytterligare våningsplan på flerbostadshuset på Veterinären 10.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att genomförandet av detaljplan för Veterinären 10 och 11 inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

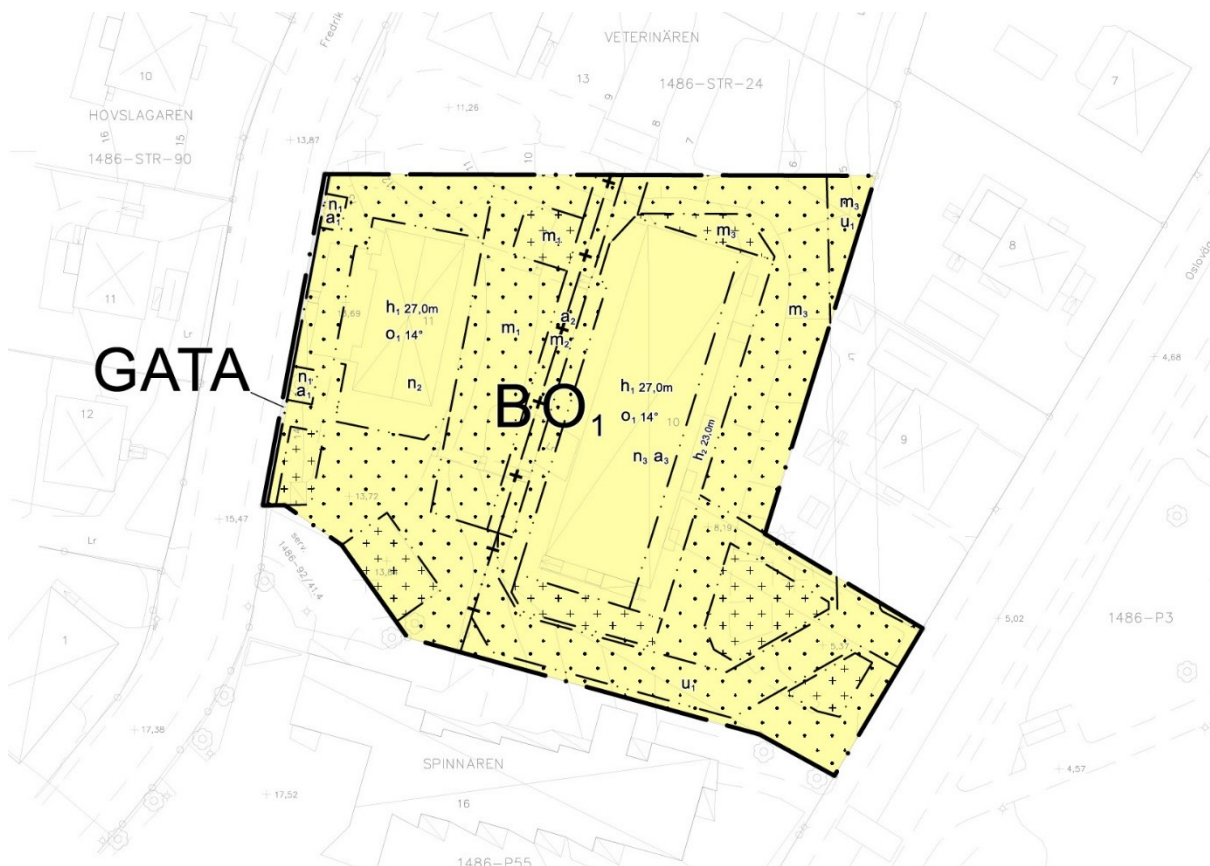


Bild som visar utklipp från plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst fem och högst 15 år, inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare, men kommunen kan då ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Detaljplanen anger en genomförandetid på fem år. Valet av tidsrymd motiveras av att planen inte innebär något genomförande på allmän platsmark, utan enbart har som syfte att bekräfta nuvarande markanvändning med utgångspunkt i befintlig bebyggelse.

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i en slänt i österläge mellan Fredrikshaldsvägen i väst och Oslovägen i öst och utgörs av fastigheterna Veterinären 10 och 11. Området angränsar till ett seniorboende i söder och villatomter i väst och norr. På andra sidan Oslovägen ligger Kärleksudden och Strömsvattnet.

Veterinären 10 ligger utmed Oslovägen och på fastigheten finns ett trevåningshus med källarplan i suterräng. Byggnaden inrymmer 31 hyreslägenheter och biutor för förråd, tvättstuga, skyddsrum och garage. Huset är klätt med röd tegelfasad och svarta takpannor.

Veterinären 11 ligger utmed Fredrikshaldsvägen och på fastigheten finns ett tvåvåningshus med källarplan i suterräng. På fastigheten bedrivs vandrarhemsverksamhet och huset används som personalboende för Strömstad Spa. Huset har 19 mindre bostadsenheter och i källaren finns gemensamhetsytor, förråd och teknikrum. Huset är klätt med gul putsfasad och röda takpannor.

I övrigt består fastigheterna av hårdgjorda gårdsytor med enklare utemöblering och parkeringsplatser, samt grässlånter med buskage och träd utmed plangränsen, bland annat två hamlade lövträd utmed Fredrikshaldsvägen.



Foto taget från fastighetsgränsen mellan Veterinären 11 (till vänster) och Veterinären 10 (till höger).

Ärendelinformation

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-08 § 83 att ge positivt planbesked och låta detaljplanen ligga vilande, för att sedan besluta 2023-10-25 § 217 att prioritera upp detaljplanen och inleda planarbetet. 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-2021-1538
Detaljplanens namn:	Veterinären 10 och 11
Påbörjad:	2023-10-25
Antagen av KF:	2026-06-23
Laga kraft:	2026-07-18

Tidplan

Detaljplanen tas fram preliminärt utifrån nedanstående tidplan.

- Samråd Q1 2025
- Granskning Q1 2026
- Antagande Q2 2026
- Laga kraft Q3 2026

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Beslut om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning, 2026-02-24

Utredningar

- Trafikbullerutredning, Efterklang 2024-02-02
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo 2024-06-14, reviderad 2026-03-26
- Solstudie, 2025-06-24
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor 2025-09-10

2. Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet och behövs för att kunna uppfylla detaljplanens syfte om att förvalta och vidareutveckla fastigheterna för bostadsändamål., vilket bedöms som lämpligt utifrån nuvarande användning av fastigheterna och dess byggnader. Veterinären 10 används idag för bostadsändamål och Veterinären 11 har en funktion som personalboende för Strömstad Spa. Bestämmelsen möjliggör för centrumnära boende med samhällsservice, kollektivtrafik, handel och grönområden inom gång- och cykelavstånd.

Tillfällig vistelse (O₁)

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet och behövs för att kunna uppfylla detaljplanens syfte om att förvalta och vidareutveckla fastigheterna för tillfällig vistelse, vilket bedöms som lämpligt utifrån nuvarande användning av fastigheterna och dess byggnader. Veterinären 11 har idag en funktion som tillfällig vistelse i form av vandrarhem och säsonsboende. Vidare ger bestämmelsen möjlighet till rum för besökande i centrumnära läge med besöksmål och kollektivtrafik inom gång- och cykelavstånd.

Gata (GATA)

Bestämmelsen gäller för en smal markremsa i västra delen av Veterinären 11, utmed fastighetsgränsen mot Fredrikshaldsvägen. Motivet till bestämmelsen är att reglera marken utifrån att den är utformad och används som gata idag. Bestämmelsen bekräftar därmed gränsen mellan gata och kvartersmark utifrån dagens fysiska markförhållanden och innebär att markytan formellt blir en del av gatan och omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Egenskapsbestämmelser

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Placeringen av byggnader inom planområdet begränsas med prickmark som innebär att marken inom prickat område inte får förses med byggnader. Bestämmelsen motiveras av terrängförhållandena, den befintliga bebyggelsekaraktären och exploateringsgraden i området, behovet av en bullerskyddad utemiljö för fastigheterna, siktlinjer, sikttrianglar vid utfarter, framkomlighet för räddningstjänsten, utrymme för träd och underjordiska ledningar, samt för att säkerställa avstånd och ljusinsläpp mellan bostadsbebyggelsen i planområdet och dess angränsande fastigheter. Marginal till befintliga byggnader inom planområdet lämnas mer eller mindre för att möjliggöra olika byggnadslösningar vid om- och nybyggnation som exempelvis tillförsel av hisschakt eller komplementbyggnader till befintliga byggnader.

Marken får endast förseres med komplementbyggnad (korsmark)

Bestämmelsen reglerar att viss mark inom planområdet endast får förseres med komplementbyggnader som exempelvis förråd, växthus, miljöhus, skärmtak och garage. Bestämmelsen motiveras av terrängförhållandena, den befintliga bebyggelsekaraktären och exploateringsgraden i området, behovet av en bullerskyddad utemiljö för fastigheterna, siktlinjer, siktrianglar vid utfarter, framkomlighet för räddningstjänsten, utrymme för träd och underjordiska ledningar.

Högsta nockhöjd på byggnad (h_1 , h_2)

Bestämmelsen reglerar den högst tillåtna höjden för byggnaders yttertak inom respektive egenskapsområde. Höjden regleras med avseende på den inverkan som byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön. Högsta nockhöjd är satt till 27,0 meter över angivet nollplan (h_1) för både Veterinären 10 och 11. Detta med hänsyn till respektive fastighets möjliga byggnadsvolym i förhållande till omgivande bebyggelse, terräng och avstånd till gator, samtidigt som det är möjligt att göra en tillbyggnad på det lägre situerade flerbostadshuset på Veterinären 10. En lägre marginal i höjddled finns till den befintliga byggnaden på Veterinären 11 med hänsyn till modernare byggnadsstandard vid eventuell om- eller nybyggnation.

Delar av byggrätten inom Veterinären 10 regleras med en högsta tillåtna nockhöjd på 23,0 meter över angivet nollplan (h_2) för att i högre grad förhålla sig till den befintliga byggnadens höjd gentemot den lägre terrängen österut. Syftet med denna höjdsättning är att vid en eventuell tillbyggnad med ytterligare våningsplan skapa en mjukare övergång och ett mellansteg mellan den högre bebyggelsen i söder och den omkringliggande lägre bebyggelsen och terrängen i öster. Vid byggnation av takterrass får golvhöjd för terrassen vara upp till samma höjd som högsta tillåtna nockhöjd för egenskapsområdet (23,0 meter).

Minsta takvinkel (α_1)

Bestämmelsen reglerar att minsta tillåtna takvinkel är 14 grader för byggnader inom berörda egenskapsområden. Avsikten med bestämmelsen om minsta takvinkel är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd med avseende på den inverkan som byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.

Bestämmelser om fällning av träd (n_1 , a_1)

På fastigheten Veterinären 11 finns två äldre lövträd i anslutning till Fredrikshaldsvägen som visar på spår av hamlings. Hamlade träd har ofta höga natur- och kulturvärden. Marken vid träden regleras därför med bestämmelser om att träd med en diameter på över 30 centimeter i brösthöjd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_1) och att marklov krävs för fällning av träd med en diameter på över 30 centimeter i brösthöjd (a_1). Bestämmelserna ämnar säkerställa att hänsyn ska tas till de äldre lövträden och att de, inom detaljplanens ramar, skyddas från påverkan av markarbeten och byggnationer. Bestämmelsen a_1 innebär att det behöver sökas marklov för fällning av träd som är grövre än 30 centimeter i diameter i brösthöjd, det vill säga 130 centimeter ovanför marknivån. Huruvida ett sådant grovt träd får fällas eller ej ska därmed prövas av kommunen i ett marklov. Bestämmelsen n_1 reglerar i sin tur att marklov endast kan ges för fällning av trädet om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Minsta andel genomsläpplig mark (n_2 , n_3)

Bestämmelserna reglerar att minst 45 % (n_2) respektive 15 % (n_3) av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Detta med avsikt att säkerställa att det finns markytor i området som inte hårdgörs, dels för att upprätthålla goda boendekvaliteter i form av gårdsytor som inte är asfalterade eller bebyggda och som har någon form av infiltrationsförmåga, dels för att behålla karaktären i området av trädgårdsmiljöer med icke hårdgjorda ytor som mjukmark och grus.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1)

Bestämmelsen reglerar att marken ska vara tillgänglig för anläggande och underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar, i syfte att reservera mark för befintliga och tilltänkta allmännyttiga underjordiska ledningar som är placerade eller är tänkta att placeras inom Veterinären 10.

Tillåten maximal markbelastning (m_1 , m_2 , m_3)

Bestämmelserna m_1 och m_2 reglerar att tillskottslasten inom egenskapsområdet inte får överstiga 20 respektive 5 kilopascal (kPa). En lastökning på 20 kPa motsvarar cirka en meters höjning av marknivå, beroende på jordmassans densitet. Motivet till bestämmelserna är att framtagna geoteknisk undersökning visar att området vid nuvarande markförhållanden kan belastas upp till dessa nivåer utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Bestämmelsen m_3 reglerar att tillskottslasten inom egenskapsområdet inte får överstiga 50 kPa, samt att stödmur ska anläggas och dimensioneras för påförda laster när dessa överstiger 30 kPa. Syftet är att möjliggöra högre markbelastning (över 1,5 meters höjning av mark) genom stödmur samtidigt som god släntstabilitet säkerställs. Undersökningen visar att en stödmur som når ned till en marknivå på +4,2 eller djupare har förutsättningar att medföra en tillfredsställande släntstabilitet vid en påförd last på 50 kPa. Bestämmelserna och egenskapsområdenas avgränsning har tagits fram i dialog med bygglövshandläggare och geoteknisk konsult som utrett de geotekniska förhållandena.

Ändrad lovplikt för ändring av marknivå (a_2)

Bestämmelsen a_2 innebär att marklov även krävs för ändring av marknivå mindre än 0,5 meter. Motiv till bestämmelsen är att släntens stabilitet inte kan säkerställas vid en tillskottslast som överstiger 5 kilopascal (kPa) ifall befintlig stödmur inte är grundlagd på berg. En tillskottslast på över 5 kPa kan uppstå även vid mindre höjningar av marknivå än den normalt lovpliktiga gränsen på 0,5 meter. För att undvika risk för bristande släntstabilitet krävs därför marklov även för marknivåhöjningar under 0,5 meter. Bestämmelsen och egenskapsområdets avgränsning har tagits fram i dialog med geoteknisk konsult som utrett de geotekniska förhållandena.

Strandskyddet är upphävt (a_3)

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för Strömsvattnet inom Strömstad tätort. Bestämmelsen reglerar att fastighet med område inom 100 meter från Strömsvattnet fortsättningsvis omfattas av upphävt strandskydd. Särskilt skäl för upphävandet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken (1998:808). Berört område omfattar redan bebyggd och ianspråktagen mark. Mot bakgrund av ovanstående resonemang bedömer kommunen att det finns motiv för att berört område fortsättningsvis ska omfattas av upphävt strandskydd.

3. Genomförande av detaljplanen

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Fastighetsgränsen mot Fredrikshaldsvägen avses att justeras utifrån gatans placering och utformning. Det innebär att en smal markremsa som är reglerad som allmän platsmark för gata på Veterinären 11 förvärvas av kommunen och övergår till Strömstad 3:13. Fredrikshaldsvägen har kommunalt huvudmannaskap.

Rättigheter

Kommunens ledningsrätt 1486-85.1 för vatten och avlopp som belastar Veterinären 10 är avsedd att ändras utifrån ny dragning söder om bostadshuset på fastigheten. Markreservat för tilltänkt dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar finns i plankartan.



Drönarfoto med reserverad yta för tilltänkt dragning av avloppsledning markerad i rött.

Strömstadsklokalers fastighet Spinnaren 16 är belastad av officiälservitut 1486-92/41.4 för väg till förmån för Veterinären 11, vilket ger rätten att angöra Veterinären 11 via infarten till Spinnaren 16 från Fredrikshaldsvägen.

Tekniska frågor

Teknisk infrastruktur är utbyggt i planområdet sedan tidigare och ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kompletterande markundersökningar

Planområdet har varit en del av tätortsmiljö sedan en lång tid tillbaka och därmed kan det finnas jordmassor i och kring planområdet med olika ursprung och föroreningar sedan tidigare. Vid marklov för markarbeten inom planområdet bör schaktningsmassor/jordmassor kontrolleras för att säkerställa att inga markföroreningar förekommer som överstiger riktvärden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för upprättandet av detaljplanen bärs av fastighetsägarna som initierat planarbetet i enlighet med upprättat detaljplaneavtal. I detta ingår bland annat kostnader för kommunens handläggning och för det underlag, exempelvis utredningar, som krävs för detaljplanens framtagande. Då planförslaget enbart berör befintliga fastigheter och redan utbyggd infrastruktur medför detaljplanen inte några kostnader för genomförande av infrastrukturutbyggnad.

På lång sikt kan planförslaget innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom att detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt som ger bättre förutsättningar för permanentboende och således för ett ökat invånarantal. Ett ökat invånarantal i tätorten innebär långsiktiga kostnader för samhällsservice men även möjlighet till ökade skatteintäkter. Planområdet ligger inom tätorten vid redan utbyggd infrastruktur vilket innebär att kommunens ekonomi inte belastas för utbyggnad av denna vid ett genomförande av planen.

Planavgift

I enlighet med upprättat detaljplaneavtal ska inte planavgift tas ut vid prövning av lovärenden inom detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

Strömstads kommun är VA-huvudman och ansvarar för drift och underhåll av allmänna ledningar. Inom kvartersmark efter anslutningspunkt ansvarar fastighetsägaren för ägande, placering och utförande av ledningar. Befintliga spill- och dagvattenledningar från Veterinären 11 som är placerade inom Veterinären 10 avser kommunen att dra om söder om flerbostadshuset.

Ledningarna har i dagsläget en olämplig placering och ska ersättas av ett nytt ledningsstråk i den södra delen av planområdet. Denna ändring är inte påkallad av exploateringen, och detaljplanen medför inte i sig att kommunens VA-ledningar behöver ändras. De kostnader som uppstår för flytt av ledningen och drift av vatten och avlopp ska av dessa skäl belasta VA-kollektivet. Avgiften som tas ut enligt kommunens taxa för vatten och avlopp kan ändras exempelvis om nybyggnation innebär att fastigheterna bebyggs med fler bostadsenheter. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighet för ombyggnation, framtida drift och underhåll av ledningarna.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att upprättas inför antagande av detaljplanen gällande frågor om ändrade VA-ledningar och ledningsrätter som krävs för ledningarna. Avfallshantering, parkering och fastighetsreglering kan även bli aktuellt att reglera i avtal.

4. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplaner

Följande gällande planer finns inom eller i anslutning till planområdet:

- **Förslag till ändring av stadsplanen för del av Strömstad Kv. Veterinären m.m.** Antagen av Strömstads stadsfullmäktige 1959-02-26. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Detaljplan för del av Strömstad 3:16 m fl (fd fritidsgården).** Antagen av KF 2003-06-12. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Grundkarta

- **Grundkarta.** 2024-02-27. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.

Översiktsplan

- **Översiktsplan för Strömstads kommun.** Antagen av KF 2013-10-24. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Fördjupad översiktsplan för Strömstad-Skee.** Antagen av KF 2025-03-20. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Andra kommunala planeringsunderlag

- **Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024–2030.** Antagen av KF 2024-12-12. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Vattentjänstplan.** Antagen av KF 2024-11-14. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Parkeringsnorm.** Antagen av KF 2019-06-18. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Naturvårdsplan.** Antagen av KF 2009-03-26. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

- **Undersökning om betydande miljöpåverkan.** 2025-02-10. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Beslut om betydande miljöpåverkan.** 2025-11-25. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.

Tomtindelning

- **Tomtindelning: Vetrinären, 1486K-790.** 1957-12-13- Lagrad i miljö- och byggförvaltningens arkiv.

Utredningar

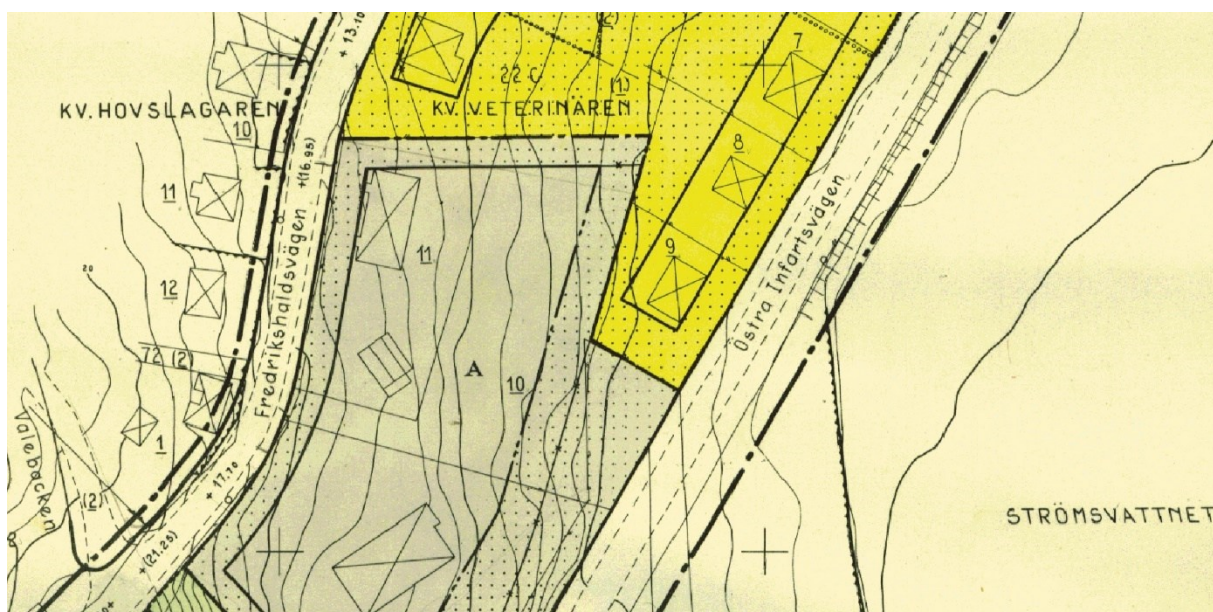
- **Trafikbullerutredning.** Efterklang 2024-02-02. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Geoteknisk undersökning.** Bohusgeo 2024-06-14, reviderad 2026-03-26. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Solstudie.** Strömstads kommun 2025-06-24. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Översiktlig miljöteknisk markundersökning.** Structor 2025-09-10. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.

5. Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplaner

För fastigheterna gäller idag en stadsplan för Kv. Veterinären, antagen 1959. Planen anger allmänt ändamål för fastigheterna, vilket betyder att fastigheterna ska användas för kommunalt eller statligt ändamål. Dagens användning av fastigheterna är bostadsändamål och vandrarhem, vilket inte ryms inom gällande detaljplan, vilket begränsar möjligheten till att få bygglov för någon typ av förändringar på fastigheterna.



Utklipp från gällande plan för Veterinären 10 och 11, stadsplan för Kv. Veterinären m.m. antagen 1959.

För kvarteret Veterinären finns även en tomtindelning, akt 1486K-790, som gäller för berörda fastigheter fram till den dag den upphävs, till exempel genom ändring av gällande detaljplan eller att planen, eller delar av den, ersätts med en ny plan, vilket är fallet för Veterinären 10 och 11.

Planbesked

Den 23 februari 2021 inkom en ansökan om planbesked för fastigheterna Veterinären 10 och 11. I ansökan önskar fastighetsägarna anpassa planen till den användning som är idag samt se på möjligheten till förtätning på fastigheterna. Kommunen gör bedömningen att detta är en lämplig planändring då det allmänna ändamål som står i stadsplanen från 1959 inte längre är tillämpligt.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-08 § 83 att lämna ett positivt planbesked med beaktande av de synpunkter som redovisas i start-PM daterat 2021-04-28, placera planarbetet i gruppen vilande och uppdra åt miljö- och byggförvaltningen att teckna planavtal med sökanden när planarbetet inleds.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ligger planområdet inom utpekat område för utveckling av centralorten Strömstad.

I den fördjupade översiktsplanen för Strömstad-Skee står det att det kan vara lämpligt att komplettera den bebyggda miljön i centrala Strömstad genom förtätning anpassad till befintliga bebyggelsestrukturer och utifrån följande kriterier:

- **Skala**
Nya/förändrade byggnader bör förhålla sig till skalan inom kvarteret. Det gäller skalan på såväl byggnader som tomter.
- **Höjd**
Nya/förändrade byggnader bör anpassas i höjd till stadsbilden och till stadens silhuett. Det typiska för Strömstads stadsbild är att bebyggelsen trappas upp en våning i taget i förhållande till intilliggande byggnader. Där topografin varierar ”klättrar” bebyggelsen med stöd i bakomliggande berg.
- **Karaktär**
I områden som har höga kvaliteter på grund av en enhetlig karaktär, tidstypiska drag eller en specifik struktur bör tillkommande bebyggelse utformas så att kvaliteterna för området som helhet bibehålls.
- **Utemiljöer**
Tillgången till kvalitativa utemiljöer inom kvarteret eller i dess omedelbara närhet bör säkerställas för såväl befintliga som tillkommande bostäder.

Stråket runt Strömsvattnet, som ligger i nära anslutning till planområdet, pekas ut som ett prioriterat stråk för närrekreation. För att minska behovet av att ta bilen till centrum är en del av syftet med stråket att utveckla det med avseende på trygghet, attraktivitet och tillgänglighet för att öka förutsättningarna att ta sig fram till fots och med cykel.



Bild från FÖP med rekommendationer.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024–2030

I kommunens bostadsförsörjningsplan ges riktlinjer om en koncentrerad bebyggelseutveckling, där huvudinriktningen är att framtida planläggning av bostäder ska koncentreras till Strömstad centrum och Skee. Det ges även riktlinjer om att hushålla med marken och att i den mån det är möjligt tillåta högre och tätare byggnation i centrala Strömstad, förutsatt att boendekvaliteter inte byggs bort. Ombyggnation och renovering av befintliga bostäder och lokaler kan skapa fler bostäder i det befintliga beståndet. En förutsättning är att detaljplanen medger ändrad användning alternativt att en planändring genomförs. Vidare ska kommunen sträva efter ett

allsidigt bostadsbyggande med blandade upplåtelseformer och hustyper för att möta efterfrågan för olika målgrupper och förhindra segregation, samt nå en balans i det lokala bostadsutbudet.

Vattentjänstplan

I kommunens vattentjänstplan ingår planområdet i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att kommunen har beslutat att tillhandahålla vatten och avlopp i området genom allmänna VA-anläggningar. Vad gäller dagvatten ser kommunen att det är en prioriterad fråga att arbeta systematiskt med. I befintliga VA-områden arbetar kommunen med att förnya äldre dagvattenledningar samt hitta och åtgärda eventuella felkopplingar av dagvattenledningar på spillvattensystemen. Detta är något som berör detaljplanen då äldre spill- och dagvattenledningar som idag är placerade inom planområdet avses få en ny sträckning, vilket detaljplanen behöver förhålla sig till i form av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Parkeringsnorm

I Strömstads parkeringsnorm från 2019 utgör zon 1 stadskärnan medan zon 2 omfattar övriga delar av tätorten. Planområdet ligger inom zon 2, vilken en större andel barnfamiljer bor i vilket antas generera ett högre bilinnehav. En stor del av resorna i vardagen kan företas till fots eller med cykel eftersom avstånden inom tätorten i regel är korta. Detta medför en lägre efterfrågan på besöksparkering.

Som ett led i kommunens mål att vara fossiloberoende år 2030 bör användningen av elbilar underlättas. Av parkeringsplatser som nyanläggs eller byggs om bör minst 25 % förses med laddstolpar för elbilar.

Cykelparkering för boende, besökare och anställda placeras nära entréer och utrustas gärna med väderskydd och med möjlighet att låsa fast cykeln. Cykelparkeringars placering ska prioriteras framför bilparkeringar.

I sjätte kapitlet *Framtida översyn av normen* står det att en genomgående sänkning av normtalen skulle kunna bli aktuell i framtiden i takt med att resvanor förändras. De viktigaste faktorerna att arbeta med för att nå dit är bilpool, gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Avsteg från gällande parkeringsnorm ska beslutas politiskt. Om en fastighet inte kan anordna tillräckligt med parkeringar kan parkeringsköp, för parkeringar på annan fastighet, vara ett alternativ som kan prövas i varje enskilt fall enligt gällande parkeringsnorm.

Lägenheter		Antal parkeringsplatser per 1000 m ² BTA							
		1 rum	Ytbehov [m ²]	2 rum	Ytbehov [m ²]	3 rum	Ytbehov [m ²]	Fler än 3 rum	Ytbehov [m ²]
<i>för cykel</i>	Zon 1-3	2	4	2	4	3	6	4	8
<i>för bil</i>	Zon 1	0,5	13	0,6	15	0,9	23	1,1	28
	Zon 2 och 3	0,5	13	0,8	20	1,1	28	1,3	33

Bild med tabell från parkeringsnormen som visar parkeringstal för lägenheter baserat på lägenhetens storlek.

Riksintressen

Riksintresse för rörligt friluftsliv och obruten kust

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och obruten kust enligt 4 kap. miljöbalken som omfattar kustområdet i norra Bohuslän. För planområdet gäller inte de begränsningar av exploatering som riksintressena innebär då undantag gäller för utveckling av befintliga tätorter. Riksintressena bedöms inte ha någon väsentlig relevans för detaljplanens innehåll och vice versa.

Miljö

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Strömsvattnet, men omfattas inte av strandskydd. Strandskyddet är upphävt för Strömsvattnet inom Strömstad tätort. Vidare har berört område inom planområdet redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planen omfattar redan bebyggd och ianspråktagen mark.

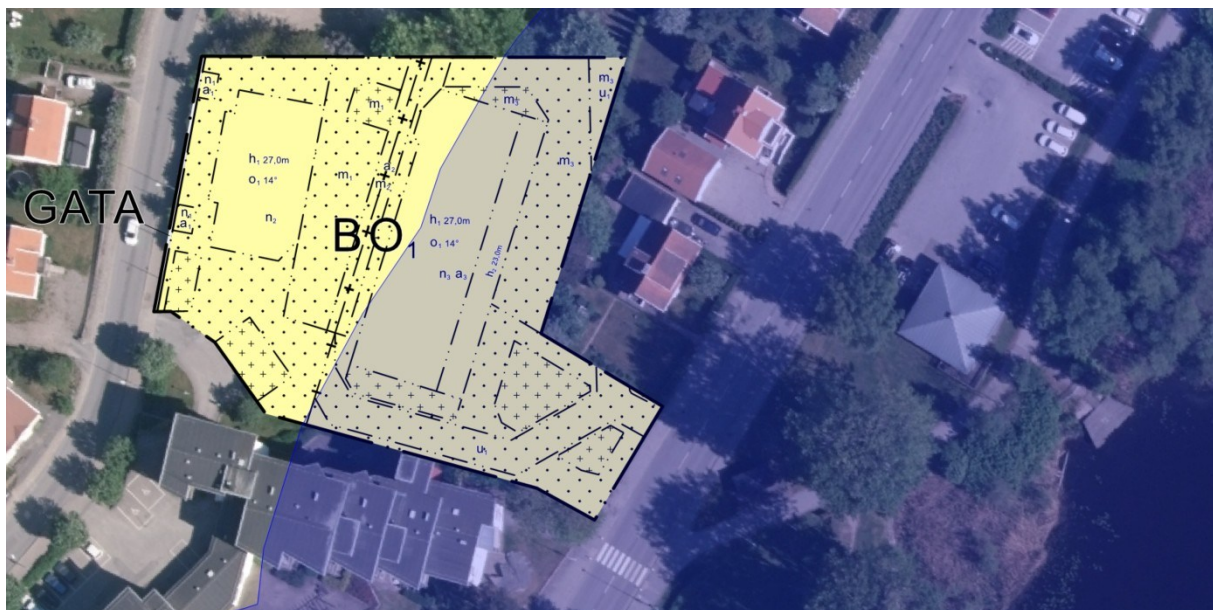


Bild som visar planområdet och blåmarkerad buffert på 100 meter från Strömsvattnet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, där anslutning till kommunala dagvattenledningar ingår. Dagvattennätet har kapacitet för att ta hand om möjlig ökad tillrinning av dagvatten från fastigheterna.

Befintliga spill- och dagvattenledningar som är placerade inom planområdet avses få en ny sträckning, vilket detaljplanen behöver förhålla sig till i form av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I dagsläget finns ingen rening av dagvattnet. Strömstads kommun arbetar för närvarande med ett omfattande och samordnat arbete för dagvattenhanteringen inom Strömstad centralort och utmed Strömsvattnet, vilket inkluderar planområdet. Kommunen

arbetar med att se över ansvarsfördelningen och kravställningen gällande dagvattenhantering inom verksamhetsområdet.

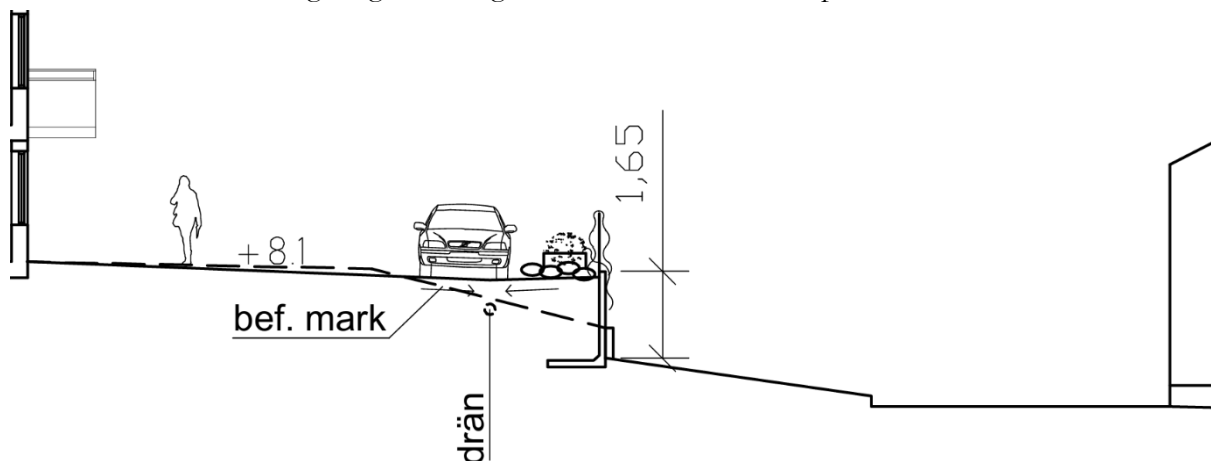
Befintliga gräsmattor och genomsläppliga ytor kan ses som en resurs för dagvattenhanteringen inom planområdet och ska i den mån det är möjligt tillvaratas för att möjliggöra infiltration av lokalt dagvatten. Möjlighet att installera oljeavskiljare eller oljefilter finns inom respektive fastighet vid behov. Kommunen kommer som VA-huvudman att ställa krav i bygglovsskedet att godkänd oljeavskiljare ska installeras för Veterinären 10 vid tillbyggnad om det innebär ett ökat antal parkeringsplatser och större andel hårdgjorda ytor inom fastigheten.



Bild som visar dagvattenbrunn på Veterinären 11 vid nederbörd.

Skyfall

Vid händelse av skyfall under nuvarande markförhållanden i området kommer ingen större tillrinning av vatten att ske från väster om planområdet då Fredrikshaldsvägen avleder vatten norrut. Tillrinning från grannfastighet i söder avleds österut mot Oslovägen och Kärleksudden tillsammans med skyfallsvatten från planområdets södra del. Avrinning från planområdets norra del går i riktning österut och behöver avledas ytledes i riktning mot detaljplanens sydöstra hörn för att undvika tillrinning till grannfastigheters bostäder öster om planområdet, se bilder nedan.



Utklipp från sektion B-B, mark behöver anpassas för avrinning söderut, KG arkitektur & design 2026.



Avsedd avrinning i området vid händelse av skyfall. Situationsplan i bakgrunden av KG arkitektur & design 2025.

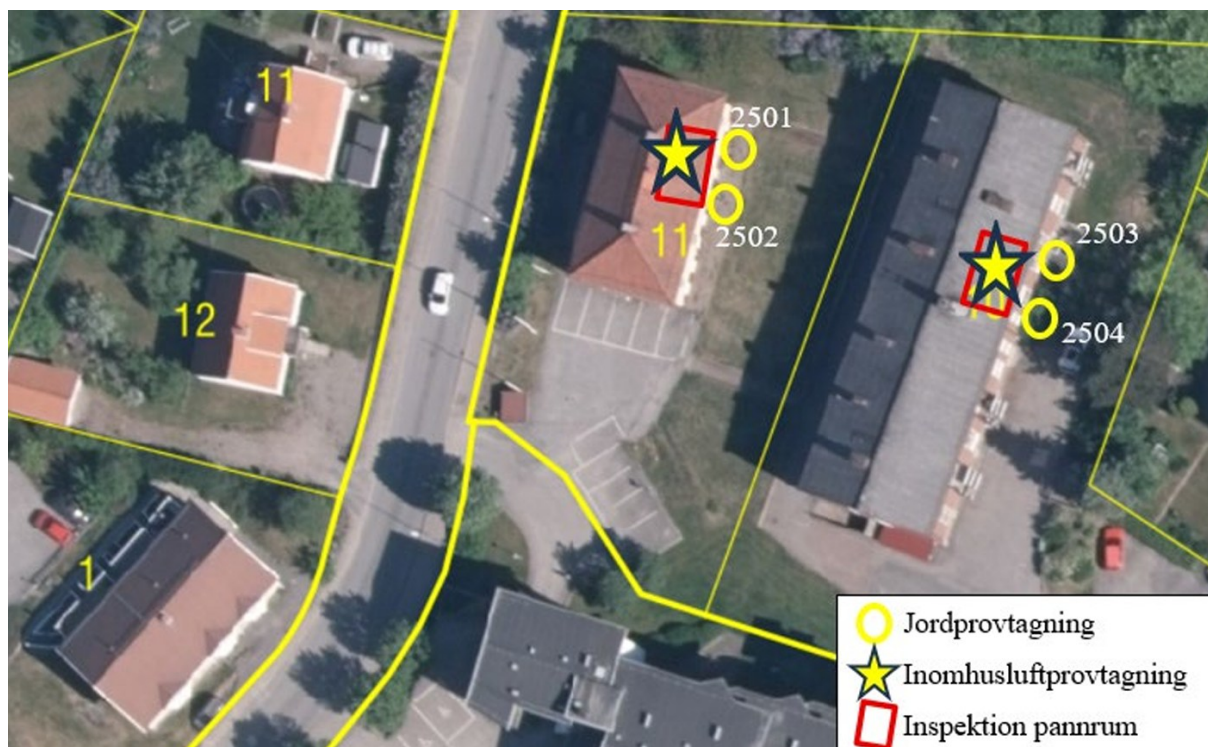
Markföroreningar

Planområdet omfattas inte av några potentiellt förorenade områden enligt EBH-kartan. Planområdet ligger dock i ett område som varit en del av tätortsmiljö sedan en lång tid tillbaka och därmed kan det finnas jordmassor i och kring planområdet med olika ursprung och föroreningar sedan tidigare. Vid marklov för markarbeten inom planområdet bör därför schaktningsmassor/jordmassor kontrolleras för att säkerställa att inga markföroreningar förekommer som överstiger riktvärden.

Husen inom planområdet har tidigare haft eldningsolja som primär källa för uppvärmning, med oljepanna installerat i botten av husen och Veterinären 10 har haft en oljecistern öster om huset enligt bygglovsritning från 1958. Veterinären 10 har för närvarande oljepanna och oljecistern placerad i källarplan som reservkälla för uppvärmning vid särskilt låga utomhustemperaturer. Kommunen har även ett pågående ärende för provtagning av föroreningar för den närliggande fastigheten Hovslagaren 1, där det tidigare funnits en kemtvätt i källarplan.

Mot bakgrund av möjliga föroreningar från olja inom planområdet och närliggande kemtvätt har en översiktlig miljöteknisk undersökning tagits fram. Undersökningen visar att inga oljekolväten

eller klorerade lösningsmedel påvisats i medier (jord och inomhusluft). Vid besiktning av lokaler där eldningsolja använts (pannrum) noterades inte heller några tecken på oljeförorening. Sammanfattningsvis görs bedömningen att föroreningar i mark och byggnader inte utgör några hinder för nuvarande och planerad markanvändning för bostäder.



Utklipp från figur över slutgiltiga placeringar av provtagningspunkter. Structor 2025.

Hamlade träd



Bild som visar ett av två hamlade träd på Veterinären 11 längs med Fredrikshaldsvägen.

På Veterinären 11 finns två äldre lövträd i anslutning till Fredrikshaldsvägen som visar på spår av hamling. Hamlade träd har ofta höga natur- och kulturvärden. Ett hamlat träd är ofta ihåligt och ger därmed livsrum åt insekter, fåglar och fladdermöss. Det är också långlivat och ger därmed en bra livsmiljö åt många arter av mossor och lavar. Levande eller döda träd som är grövre än 40 centimeter i diameter i brösthöjd med utvecklad håligheter i huvudstammen klassas som särskilt

skyddsvärda, har stor betydelse för biologisk mångfald och för att uppfylla flera av riksdagen antagna miljökvalitetsmål. Hänsyn bör tas till träden och de bör skyddas från påverkan av markarbeten och byggnationer. Om avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning av ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska åtgärden anmälas för samråd med Naturvårdsverket enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

De uppmätta mätvärdena för utomhusluft i kommunen ligger långt under de gränsvärden som finns för miljökvalitetsnormen.

Vatten

Dagvatten från planområdet leds till kommunens dagvattenledningar för att sedan ledas till Strömsvattnet (dålig ekologisk status) som mynnar ut i Strömstadsfjorden (måttlig ekologisk status) via Strömsån (måttlig ekologisk status). Strömsvattnet beskrivs i Strömstads kommuns gällande naturvårdsplan som en hänsynskrävande sjö.

Vad gäller miljökvalitetsnormer för Strömsvattnet uppnås ej god status avseende näringsämnen och/eller biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning. Påverkanskällan är jordbruk. Den tid som behövs för att genomföra åtgärder tillsammans med efterföljande återhämtning för ekosystemet innebär att det i många fall inte kommer att vara möjligt att uppnå god status för relevanta kvalitetsfaktorer förrän efter 2027. Vattenförekomsten har därför undantag med tidsfrist till 2033 på grund av naturliga förhållanden.

Kriterierna för bristfälliga värden för miljökvalitetsnormer för Strömsvattnet är ej relevanta för vattenavrinning från planområdet. Planområdet och dess närområde bedöms inte vara en källa för dessa värden, som är kopplade till läckage av näringsämnen från jordbruksmark uppströms om Strömsvattnet.

Buller

Trafikbullerutredningen visar att riktvärden för buller innehålls för samtliga fasader inom planområdet. Möjlighet för gemensam uteplats där riktvärden innehålls återfinns på innergården, mellan de båda byggnaderna.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger i direkt anslutning till Oslovägen och Fredrikshaldsvägen. En trafikbullerutredning har utförts av Efterklang med avseende vägtrafik i syfte att jämföra beräknade ljudnivåer vid fasad och uteplats med riktvärden i trafikbullerförordningen. Bullerberäkningar har gjorts för nuvarande (2023) och framtida situation (2040) för hela året samt sommarmånaderna, då trafikmängden brukar vara som högst i Strömstad.

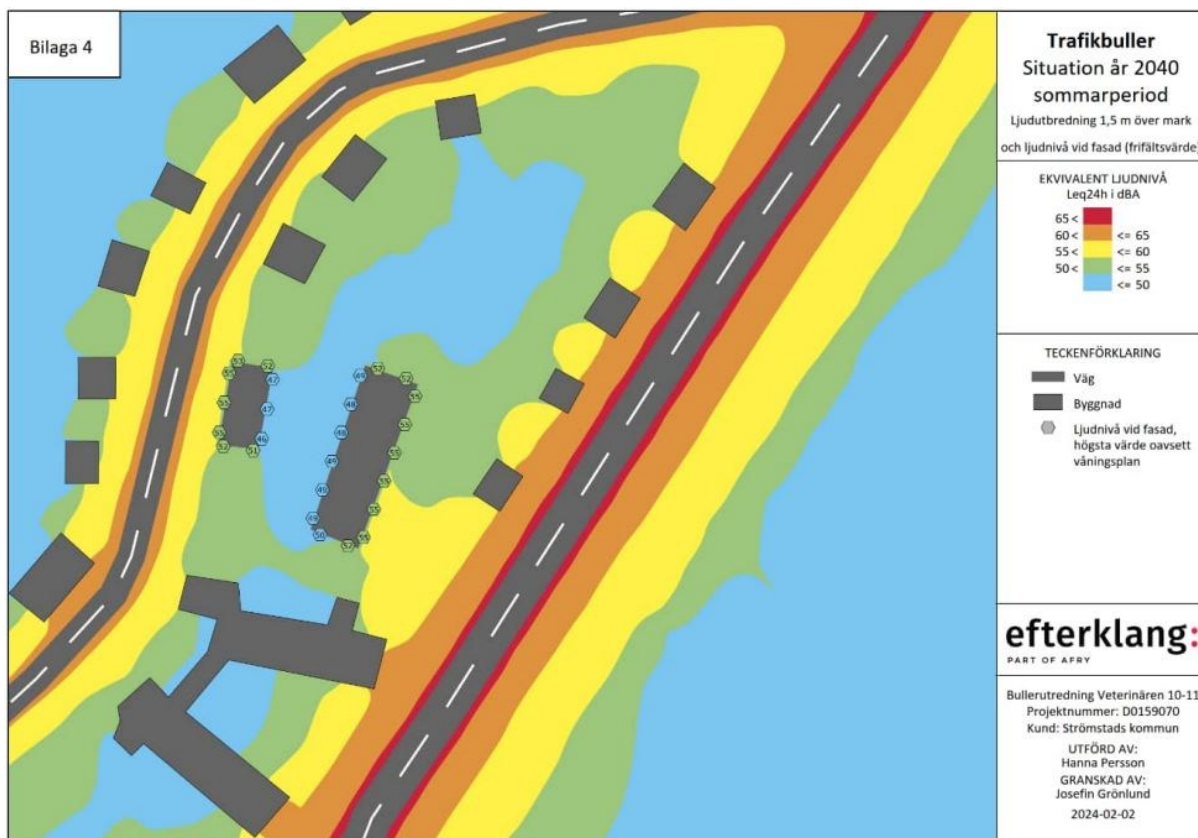


Bild som visar simulerade trafikbullervärden för sommarperiod 2040. Efterklang 2024.

Beräkningsresultat vid fasad

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om 60 dBA vid fasad innehålls vid samtliga fasader på Veterinären 10 och 11, som högst 55 dBA. Eftersom riktvärdet för ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader uteblir behov av luddämpad sida. Maximala ljudnivåer beräknas till under 70 dBA vid samtliga fasader och beräkningsfall.

Beräkningsresultat vid uteplats

Möjlighet för gemensam uteplats där riktvärden innehålls återfinns på innergården, mellan de båda byggnaderna. Ekvivalenta ljudnivåer vid befintliga balkonger som vetter mot Oslovägen (för Veterinären 10) och Fredrikshaldsvägen (för Veterinären 11) överskrider riktvärdet på 50 dBA för uteplats, och en gemensam uteplats på innergården rekommenderas. Därmed kan befintliga, och eventuella planerade balkonger anses vara kompletterande uteplats, där riktvärdet inte måste uppfyllas.

Risk för olyckor

På vägsträckorna utmed planområdet får inte transporter för farligt gods föras. Längre norrut på Oslovägen, från och med södra infarten till med Lilla Oslovägen och två drivmedelstationer, är vägen rekommenderad av länsstyrelsen som sekundär väg för transport av farligt gods, vilket innebär att vägen bör användas för lokala transporter av farligt gods mellan det primära vägnätet och mottagaren och leverantören. Drivmedelstationerna och sekundär väg för farligt gods utmed Oslovägen ligger mer än 200 meter från bebyggelsen inom planområdet och utgör ingen anmärknbar risk för boende inom planområdet.

Utrymningsvägar

Räddningstjänsten bedömer att räddningstjänsten med hjälp av bärbar stege idag utgör alternativ utrymningsväg för byggnaden på Veterinären 10. Utrymning för Veterinären 11 förväntas ske utan assistans av räddningstjänsten. I de fall det blir aktuellt med ytterligare tillbyggnad av våningsplan på Veterinären 10 kommer räddningstjänstens bärbara stege inte att vara tillräcklig. Fastighetens nuvarande fysiska förutsättningar medger inte en effektiv utrymning med hjälp av höjdfordon. Det bör därför vara möjligt att utrymma byggnaden utan att använda höjdfordon.

Skyddsrum

På Veterinären 10 finns ett skyddsrum i källarplan. Om ny- eller ombyggnation påverkar skyddsrummets funktion bör Myndigheten för civilt försvar (MCF) kontaktas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av Bohusgeo med syfte att utreda förutsättningarna för detaljplanen med avseende på släntstabilitet och översiktliga grundläggningsförhållanden. Undersökningen har reviderats och kompletterats med hänsyn till inkomna synpunkter under samråd, granskning och inför antagande, och med hänsyn till planerade markarbeten på Veterinären 10, med underlag i form av skiss till situationsplan och sektioner.

Det undersökta områdets markyta varierar i höjdd mellan cirka +5 och +15 meter över angivet nollplan. De högsta nivåerna återfinns i områdets västra del och de lägsta i den östra delen. Jordlagren utgörs av friktionsjord i form av silt och/eller sand. Delvis har inslag av grus påträffats och förekomst av humusjord har ställvis noterats i de ytliga delarna av jordprofilen. Vattenkvoten har uppmätts till mellan cirka 15 % och 25 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Grundvattennivån har inte uppmätts. Den bedöms normalt ligga 1–2 meter under markytan. Jorden bedöms som vattengenomsläpplig och området bedöms som väl dränerat.

Släntstabilitet

Resultatet av undersökningen visar att släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande. Den i planen medgivna bebyggelsen, samt planerade markarbeten på Veterinären 10 enligt underlag, bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande under förutsättning att stödmurar dimensioneras för planerade marknivåer och laster, inklusive laster från trafik/parkering, icke lovpliktiga åtgärder och utformning av mark.

I slänten ovan befintlig stödmur mellan Veterinären 10 och 11 föreslås i den geotekniska undersökningen att ett område av 3 meter närmast muren ansätts med en belastningsbegränsning av 5 kPa och att slänten längre västerut, inom i plankartan markerad egenskapsgräns, har en belastningsbegränsning av 20 kPa, motsvarande cirka 1 meter uppfyllnad. Mest sannolikt har befintlig stödmur utförts till ett djup av 30 cm eller mer och sannolikt är den grundlagd på berg. Muren har vid okulär besiktning inga påtagliga skador eller deformationer.



Utklipp från bild i geotekniskt PM som visar slänten vid befintlig stödmur och pågående slagsondering.

Nedre slänten i nordöstra planområdet har kontrollerats för en ökad last på 35 kPa, motsvarande cirka 1,5 meters markhöjning med personbilar ovanpå. För planerade förhållanden har en last av 50 kPa ansatts, motsvarande cirka 2 meters markhöjning samt ytterligare 10 kPa variabel last.

Grundläggningsförutsättningar

Vad gäller grundläggningsförutsättningar är jordlagermäktigheten relativt liten, i huvudsak 0,5–1,5 meter. Ställvis har större mäktighet påträffats. Jorden utgörs i huvudsak av friktionsjord. Preliminärt bedöms det finnas förutsättningar för ytlig grundläggning. Tunga och/eller sättningsskänliga byggnader bedöms preliminärt behöva grundläggas genom urgrävning till berg och därefter på packad fyllning. Då byggnadernas placering och nivåsättning bestämts får ytterligare bedömningar och/eller undersökningar utföras för att klarlägga de faktiska förutsättningarna för respektive byggnad. I bygglovshandlingarna för befintliga byggnader framgår att grundläggning utförts till berg.

Vid alla typer av grundläggning ska följande beaktas/utföras:

- Otjänliga massor (exempelvis humushaltiga eller organiska massor) schaktas bort och ersätts med friktionsjord av materialtyp 2 eller bättre.
- Schaktbottenbesiktning av geotekniskt sakkunnig ska utföras.
- Packning av fyllning utförs enligt tabell CE/3 och/eller CE/4 AMA 20.
- Grundläggning utförs så att mindre sättningsskillnader kan accepteras inom byggnaden. Grunden ska göras styv så att lasterna kan omfördelas i konstruktionen.
- Vid kall väderlek ska schaktbotten tjälskyddas.

Schaktning och fyllning

- Vid temporära schakter bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av cirka 2 meter. Schakt till större djup bör detaljstuderas.
- Permanenta schakter och fyllningar bör utföras med släntlutning mellan 1:2 och 1:3 beroende på nivåskillnaderna vid fyllningen/schakten.
- Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning, kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras.
- Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Bergras och blocknedfall

Berg i dagen förekommer endast i mycket begränsad omfattning och då i form av mindre bergspartier. Nivåskillnaden mot omgivande mark är liten och risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.



Bild som visar planområdet och dess terrängförhållanden österifrån. Berg i dagen till vänster i bild.

Kompletterande undersökningar i samband med projektering och byggande

I samband med exploateringen bör markradonmätningar utföras. Vid nybyggnation, då byggnadslägen, byggnadsutformningar, utformning av stödmurar samt nivåställning föreligger, bedöms kompletterande undersökningar och/eller bedömningar behöva göras.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några bestämmelser om kulturmiljö och har inga registrerade kulturhistoriska lämningar. Området är väl avskilt från stadskärnan geografiskt och visuellt. På fastigheten Veterinären 11 finns två äldre lövträd i anslutning till Fredrikshaldsvägen som visar på spår av hamling. Hamlade träd har ofta höga natur- och kulturvärden. Som kulturspår är de hamlade träden ett värdefullt inslag i landskapet som visar på en lång tradition av lövtäkt. Hänsyn bör tas till träden och de bör skyddas från påverkan av markarbeten och byggnationer.

Fysisk miljö och bebyggelse

Bebyggelsestrukturen inom planområdet har inte förändrats nämnvärt sedan byggnaderna byggdes under mitten av 1900-talet som en del av en mindre institutionspark.

Flerbostadshuset på Veterinären 10 har tre våningar och källarplan i suterräng. Befintlig nockhöjd är +22,7 meter över havet. Huset har röd tegelfasad, svarta takpannor och är byggt i slutet av 50-talet. Byggnaden har tidstypiska drag i form av det röda teglet, dörrparti i trä och fönstrens form med smala vädringsfönster, samt balkonger i öst med sinusplåt och smidesräcken. Byggnaden har tidigare använts för personalbostäder till gamla sjukhuset i Strömstad.

Flerbostadshuset på Veterinären 11 har två våningar och källarplan i suterräng. Befintlig nockhöjd är +24,4 meter över havet. Huset har gul putsfasad, röda takpannor och balkonger med sinusplåt ovanför de två entréerna i väst. Huset byggdes på slutet av 40-talet som bostadshus för vårdpersonal och har de senaste decennierna använts för vandrarhem och tillfällig vistelse.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i ett centrumnära bostadsområde med närhet till natur, vatten och offentliga mötesplatser. På andra sidan övergångsstället över Oslovägen ligger Kärleksuddens lekplats och utegym, i anslutning till rekreationsstråket runt Strömsvattnet med Strömstad skatepark inom 200 meter från planområdet. Utbudet av arbetsplatser är relativt stort sett till tätortens storlek och är inom nära räckhåll med olika trafikslag.



Bild som visar lekplatsen på Kärleksudden, med Oslovägen och Strömsvattnet i bakgrunden.

Angränsande vägar som Fredrikshaldsvägen, Oslovägen och rekreatiionsstråket runt Strömsvattnet är belysta. Oslovägen, som fungerar som den norra infarten till centrum från väg E6, kan emellanåt vara ganska trafikerad, medan Fredrikshaldsvägen är en lugnare lokal matargata inom bostadsområdet. Vägarna har en hastighetsbegränsning på 40 km/h respektive 30 km/h.

Närområdet har ett varierat bostadsutbud, med hyreshus, småhus och seniorboende, där planområdets hyreslägenheter i olika storlekar och vandrarhem/säsongboende bidrar till utbudet av boendeformer för olika målgrupper. Skolvägar och möjliga rutter till barns mötesplatser som lekplatser och rekreatiionsområden är relativt konfliktfria. Oslovägens biltrafik kan utgöra en barriäreffekt för oskyddade trafikanter.

Inom planområdet är gårdsytan mellan de två huvudbyggnaderna relativt bullerskyddad och det finns grönytor och träd inom respektive fastighet. Anlagda ytor för lek och aktivitet är begränsade. En stor andel av fastigheterna består av asfalt, stenplattor eller grässlåtar. Terrängen är förhållandevis kuperad och huvudentrén till Veterinären 11 har trappsteg, liksom gångbanorna som förbinder planområdets fastigheter. Alternativ utan trappsteg finns för angöring till respektive bostadshus, men inget av husen har hiss i dagsläget.

Tekniska förutsättningar

El, fibernät och telenät finns utbyggt till planområdet och fastigheterna värms upp med bergvärme och är inkopplade till kommunens ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga spill- och dagvattenledningar från Veterinären 11 avses få en ny sträckning i framtiden, vilket detaljplanen behöver förhålla sig till i form av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighet för ombyggnation, framtida drift och underhåll av ledningarna. I nuläget finns ingen utbyggd laddinfrastruktur för elbilar.

Hushållsavfall hanteras av kommunen enligt Strömstads kommuns renhållningsordning. Miljöhus för restavfall och matavfall finns idag intill södra husgaveln på Veterinären 10 och intill infarten på Veterinären 11. Närmsta återvinningsstation ligger 200 meter från planområdet vid infarten till Lilla Oslovägen. Farligt avfall, trädgårdsavfall, elektronikavfall med mera lämnas till återvinningscentralen vid Österröd.

Kommunen kommer under 2027 att införa ett nytt källsorteringssystem för närsortering, med möjlighet till sortering av avfall för varje fastighet. Detta kommer att innebära nya utrymmeskrav för avfall och renhållningsfordon inom respektive fastighet. Befintliga utrymmen för avfall på fastigheterna bedöms inte tillräckliga för de nya kraven. I och med införandet av den nya fastighetsnära insamlingen kommer flera av kommunens återvinningsstationer att avvecklas.

Service

Planområdet ligger i östra delen av centrala Strömstad, med gångavstånd till samhällsservice som vårdcentraler, skolor, bibliotek och kommuncenter, samt centrumhandel som livsmedelsbutiker och apotek. 500 meter österut längs Oslovägen finns ett större handelsområde med dagligvaruhandel, sällanköpshandel och restauranger. Inom 500 meter finns de två förskolorna

Eken och Valemyr, varav den sistnämnda även har grundskola för årskurs F-6. Högstadieskolan Strömstiernaskolan ligger 800 meter gångväg söderut och Strömstads gymnasium ligger en kilometer gångväg österut. 100 meter söder om planområdet ligger Strömstads Folkets hus och det är 1,5 kilometer gång- och cykelavstånd till tätortens idrottsplats med sporthallar.

Trafik

Förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik är goda då planområdet ligger centralt i Strömstad och är välintegrerat med centralortens GC-nät, med gångavstånd till centrum i väst, handelsområde i öst, parker, natur och vatten. Strömstad station ligger mindre än en kilometer från planområdet. Från stationen går regionaltåg till Göteborg, samt regional- och lokalbussar. Fredrikshaldsvägens busshållplats vid Oslovägen ligger 100 meter från planområdet och trafikeras av buss 111 som går mellan Strömstad station och Halden via Nordby köpcenter, samt buss 893 som går mellan Strömstad station och Krokstrand via Skee. Från centrum går skärgårdstrafik till Kosteröarna och Skjærhalden, samt färjetrafik till Sandefjord. Strömstads taxistation ligger mittemot planområdet på andra sidan Oslovägen.

Veterinären 10 angörs från Oslovägen, som fungerar som den norra infarten till centrum från väg E6, medan Veterinären 11 angörs från Fredrikshaldsvägen som löper mellan Oslovägen i öst och Norra Bergsgatan i väst och fungerar som matargata till bostadskvarteren på Rådhusberget. Trafikmätningar visar att Oslovägen har en årsmedeltrafik på 5 500 fordon/dygn varav 2,8 % är tung trafik och en något förhöjd sommarmedeltrafik på 6 700 fordon/dygn varav 3,6 % är tung trafik. Fredrikshaldsvägen har en årsmedeltrafik på 1 400 fordon/dygn och sommarmedeltrafik på 1 500 fordon/dygn varav 2,4 % är tung trafik.

Befintlig utformning av infarten från Oslovägen till Veterinären 10 är ändamålsenlig för markanvändning för bostäder, men andra krav ställs på infarten om fastigheten ska användas för tillfällig vistelse då vandrarhem och hotell kan generera en annan typ av trafikhöjningar än bostäder.

Parkering

Planområdet ligger i parkeringszon 2, nära stadskärnan (zon 1) och större allmänna parkeringar, samt består i regel av mindre bostadslägenheter respektive säsonsboende. Dessa förutsättningar i kombination med planområdets centrumnära läge, med goda förutsättningar för gång- cykel- och kollektivtrafik, samt närhet till service, är faktorer som kan motivera en sänkning av normtalen enligt parkeringsnormen, samt att mobilitets- och parkeringsförutsättningarna är jämförbara med zon 1. Resonemanget om att utgå från zon 1 har förankrats hos kommunens gatuverksamhet.

Parkering inom respektive fastighet kan lösas utifrån de parkeringstal som presenteras för zon 2, med eller utan tillbyggnad. En stor del av fastigheterna skulle då upptas av parkeringsplatser för bilar med tillhörande stödmurar, med begränsade ytor för vistelse och grönska. Mot bakgrund av det centrumnära läget, boendeformerna och de goda förutsättningarna för GCK-trafik kan det vara rimligt att använda sig av ett reducerat parkeringstal, samt titta på olika mobilitetslösningar som kan stärka motiven för ett lägre tal. På så sätt skulle det vara möjligt att frigöra mer gårdsyta för andra funktioner.

Båda fastigheterna inom planområdet har idag antal parkeringsplatser för bil som är i linje med parkeringsnormen, vilken anger 21 platser för Veterinären 10 och tio platser för Veterinären 11. För cykelparkering anger normen 71 platser (142 m²) för Veterinären 10 och 37 platser (74 m²) för Veterinären 11, vilket inte nås upp till inom fastigheterna i dagsläget. Enligt gällande norm skulle en tillbyggnad på Veterinären 10 med tio lägenheter innebära ett totalt behov av cirka 27–31 parkeringsplatser för bil och cirka 100 platser (200 m²) för cykel inom fastigheten.

Utöver friytor för cykelparkering utomhus finns i nuläget på Veterinären 10 ett cykelgarage i källarplan med plats för 15-20 cyklar. Planerat cykelhus beräknas ge 20-30 inomhusplatser till.

Med den typ av reducerande åtgärder som andra kommuner har tillämpat i liknande fall skulle antalet platser för bil på Veterinären 10 kunna sänkas till cirka 20–26 platser (utifrån tillbyggnad med tio lägenheter), beroende på omfattningen av åtgärder. I nuläget finns inte denna typ av reducerande åtgärder i kommunens parkeringsnorm och det är något som skulle behöva konkretiseras för att det ska gå att pröva om reducerande åtgärder för sänkning av parkeringstalet kan vara aktuellt för fastigheterna inom planområdet, hur och i vilken omfattning. Politiskt beslut krävs i bygglovsskedet för avsteg från gällande parkeringsnorm.

Av parkeringsplatser för bil som nyanläggs eller byggs om bör minst 25 % förses med laddstolpar för elbilar, enligt gällande parkeringsnorm. Sedan 11 mars 2021 är det lagkrav att bostadshus med fler än tio parkeringsplatser vid ny- och ombyggnation ska ha förberedd laddinfrastruktur för laddning av elfordon.



Utklipp från skiss till situationsplan över Veterinären 10. KG arkitektur & design 2025.

6. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Gällande plan reglerar fastigheternas markanvändning till allmänt ändamål, vilket begränsar fastigheternas användning på ett sätt som inte är förenligt med fastighetsägarnas intentioner eller hur fastigheterna används idag. Planförslaget innebär att fastighetsägare får möjlighet att använda fastigheterna till bostadsändamål och tillfällig vistelse. På så sätt ges de rätten att utveckla och förvalta fastigheterna utifrån nuvarande och tilltänkt användning eftersom de begränsningar som gällande plan innebär för fastigheterna upphör.

Detaljplanen reglerar att en smal markremsa inom Veterinären 11 blir allmän plats för gata, vilket innebär att mark inom Veterinären 11 kan lösas in av kommunen, som även är huvudman för Fredrikshaldsvägen. Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. På samma gång är kommunen skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det. Rätten och skyldigheten att lösa in marken är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller.

Detaljplanen reserverar mark för omdragning av allmänna ledningar vilket skapar förutsättningar för en ändring av befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp. Detaljplanen innebär att tomtindelningen för kvarteret Veterinären, akt 1486K-790, upphör att gälla för fastigheterna Veterinären 10 och 11, men gäller fortsatt för fastigheterna norr om planområdet.

Naturkonsekvenser

Naturvärden

Detaljplanen innebär ett införande av bestämmelser som skyddar två hamlade träd inom planområdet, vilket stärker skyddet för träden och biologisk mångfald.

Landskapsbild

Detaljplanen reglerar byggnaders höjd och placering på fastigheten. Högsta möjliga nockhöjd för Veterinären 10 och 11 medges i planen till +27,0 meter, vilket är 4,3 meter respektive 2,6 meter högre än befintliga byggnaders nockhöjd. Gällande plan reglerar inte höjd på byggnader. Siktlinjer har studerats från olika gator och fastigheter genom platsbesök och volymstudie i inskannad 3D-modell av planområdet och dess närområde. Möjlig utökad byggnadsvolym bedöms inte ha väsentlig påverkan på siktlinjer mot Strömsvattnet för grannfastigheter i väst. Bestämmelser om byggnaders placering säkerställer att befintliga framträdande siktlinjer bibehålls.



Schematisk 3D-modellering av möjlig tillbyggnad på Veterinären 10 enligt planbestämmelser.

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning

Undersökningen visar att genomförandet av detaljplan för Veterinären 10 och 11 inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökningen har samrått med länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Motivet till bedömningen är att den föreslagna markanvändningen inte innebär någon större förändring av planområdet och hur det kan utformas och användas i förhållande till hur fastigheterna används idag. För ytterligare underlag, se undersökning om betydande miljöpåverkan och beslut om betydande miljöpåverkan.

Dagvatten och skyfall

Detaljplanen innebär ett införande av bestämmelse om minsta andel genomsläpplig yta inom respektive fastighet i planområdet, vilket säkerställer ytor för infiltration och rening av dagvatten. Medgiven tillbyggnad på Veterinären 10 kan dock innebära fler parkeringsplatser på fastigheten, vilket kan resultera i större andel hårdgjorda ytor än i nuläget, vilket kan innebära större tillförsel av dagvatten till de kommunala dagvattenledningarna som leder ut i Strömsvattnet. Kommunens dagvattennät har kapacitet för att ta hand om möjlig ökad tillrinning av dagvatten från fastigheterna.

Förslag på markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar möjliggör för ett mer ändamålsenligt system för dagvattenledningar inom planområdet där inte ledningar behöver gå genom eller under grannfastigheters byggnader, vilket är fallet idag.

Planen medger nuvarande markanvändning för bostäder och tillfällig vistelse, vilket skapar förutsättningar för utveckling av fastigheten och möjlighet till bygg- och marklov. Detta medför att lov kan ges till justera planområdets markförhållanden med möjlighet till att avleda skyfall söderut till planområdets sydöstra hörn och därmed undvika tillrinning till grannfastigheter i öst.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planförslaget innebär ett införande av bestämmelse om minsta andel genomsläpplig yta inom respektive fastighet i planområdet, vilket säkerställer ytor för infiltration och rening av dagvatten. Planerad tillbyggnad på Veterinären 10 kan dock innebära fler parkeringsplatser på fastigheten, vilket kan resultera i större andel hårdgjorda ytor än i nuläget, vilket kan innebära större tillförsel av dagvatten till de kommunala dagvattenledningarna som i sin tur leder ut i Strömsvattnet. Planområdet är ej källa för de bristfälliga värden för MKN Strömsvattnet kopplat till övergödning från jordbruk. Ett antagande av detaljplanen bedöms ej leda till en försämring av dessa värden.

Buller

Byggnation av möjlig tillbyggnad på Veterinären 10 kan resultera i förhöjda bullernivåer för boende i området under byggtiden.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen säkerställer fortsatt användning av fastigheterna för bostadsändamål och möjliga tillbyggnader kan resultera i fler hyreslägenheter i centrala Strömstad, med närhet till service, rekreation och andra strategiska målpunkter i Strömstad, samt kan bidra till ett utökat och varierat bostadsutbud i kommunen. Fler boende innebär ett ökat underlag för service och samhällsservice, men också ett ökat behov av denna typ av tjänster vilket kan bidra till ökade krav på utbudet av offentlig samhällsservice. Fler lägenheter inom planområdet hade även resulterat i att fler boende behöver samsas om de gemensamma gårdsmiljöerna, samtidigt möjliggör planen en utveckling av fastigheterna och dess utemiljöer, vilket i dagsläget begränsas av gällande plan. Att fastigheterna kan förvaltas och utvecklas för bostadsändamål kan vara positivt för boende till följd av att husen kan rustas upp och till exempel förses med hiss, som i sin tur kan skapa bättre tillgänglighet till lägenheterna.

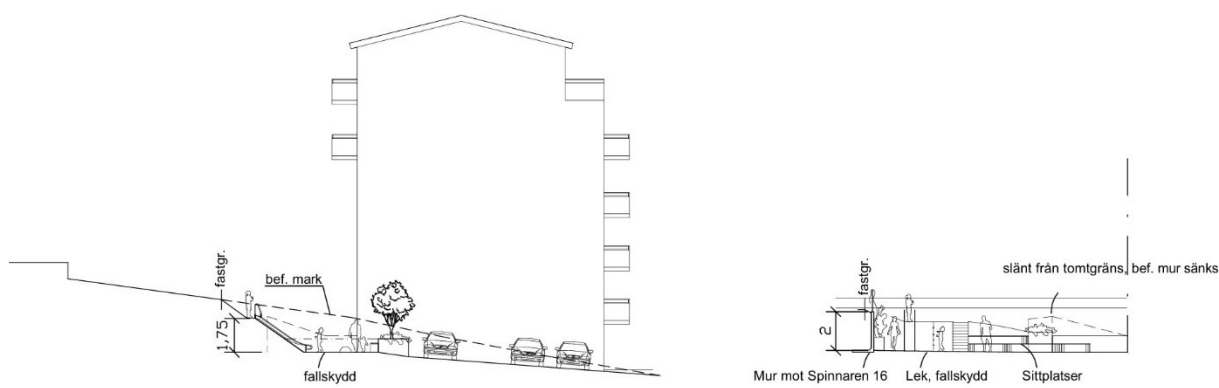
Trafikkonsekvenser

Detaljplanen innebär möjlighet till förtätning i centrala Strömstad, vilket skapar möjligheter för fler bostäder i kommunen med goda förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik, samtidigt som behovet av utrymme för bil- och cykelparkering kan öka inom planområdet.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Skred

Den geotekniska undersökningen visar att planerad medgiven bebyggelse och utformning av mark bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande under förutsättning att eventuella stödmurar dimensioneras för planerade marknivåer och laster, med avseende på laster från trafik/parkering, icke lovpliktiga åtgärder och utformning av mark.

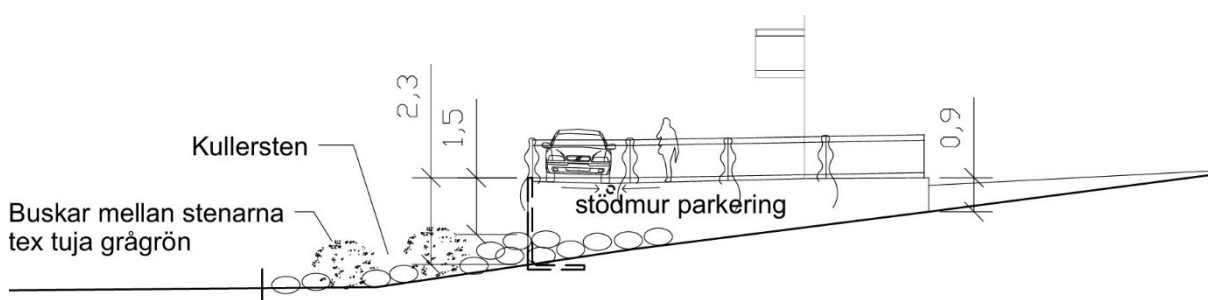


SEKTION D-D

SEKTION E-E

Utklipp från sektion D-D och E-E, skiss på utformning av gårdsmiljö i söder. KG arkitektur & design 2026.

Planerad utformning av marken i nordöstra planområdet enligt sektion A-A innefattar en stödmur. Beräkningar i geotekniska undersökningen visar att en stödkonstruktion som når ned till en marknivå på +4,2 eller djupare har förutsättningar att medföra en tillfredsställande släntstabilitet för planerade förhållanden och en ökad last på 50 kPa. Vid detaljprojekteringen måste stödkonstruktionen dimensioneras i detalj för planerade förhållanden. Bestämmelsen m₃ i plankartan reglerar att detta ska följas upp i detalj vid bygglov och åtgärdas med stödmur som dimensioneras för påförda laster om planerade markförhållanden innebär en last på över 30 kPa, det vill säga en höjning av marknivån på över 1,5 meter inom områden med bestämmelsen.



Utklipp från sektion A-A, skiss på utformning av gårdsmiljö i nordost. KG arkitektur & design 2026.

Ljusförhållanden

Framtagen solstudie visar hur skuggningen förändras över dagen och året. Vid en tillbyggnad enligt medgiven byggnadshöjd skuggas grannfastigheter mer än idag, beroende på tid på dagen och året. Tider med störst skillnad och påverkan redovisas nedan. För fler tider, se solstudie.

20 mars 09:00, vårdagjämning



Med tillbyggnad



20 mars 15:00, vårdagjämning



21 juni 18:00, sommarsolstånd



21 december 12:00, vintersolstånd

