



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN-2019-2235
PBL 2010:900 – BFS 2014:5

Planbeskrivning
Detaljplan för
Del av Rådhusberget 1



© Lantmäteriet
Den felaktiga utredningskvaliteten
kan inte garanteras och har ingen rättverkan.

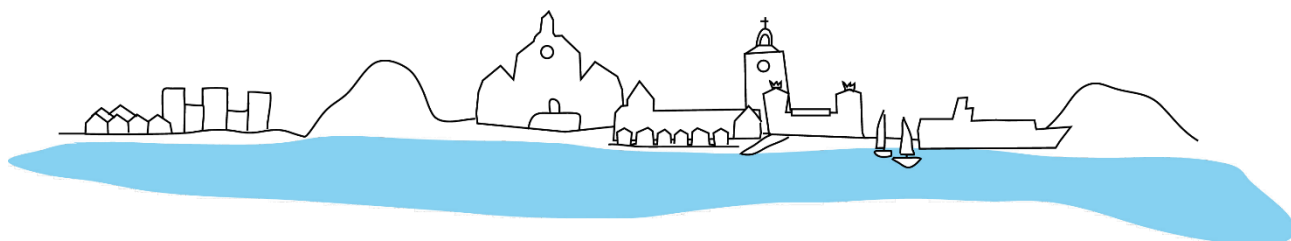
Samrådshandling
Upprättad 2021-05-31

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbyggnation på Rådhusberget, som är en del av den kommunala allmännyttan. Bostäderna ska möjliggöras genom en förtätning inom två av de områden som bara får användas som parkering i gällande plan och genom rivning av ett äldre bostadshus.

I planförslaget möjliggörs cirka 80 lägenheter genom att parkeringshusens takvåningar ersätts med flerbostadshus och gårdar. Ett nytt parkeringsgarage möjliggörs i Valemyrsbacken genom att den nuvarande parkeringen får byggas över i samma nivå som parkeringen i den översta delen av backen. I förslaget studeras också möjligheterna till ett flerbostadshus på cirka 4-8 lägenheter på fastigheten Eken 7.

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny del av stadens siluett som tydligt skiljer sig från Rådhusbergets befintliga bebyggelse. Anpassningen i höjd till två till tre våningar gör att bebyggelsen förhåller sig till stadens skala och blir ett nytt och intressant inslag i stadsbilden. Förslaget är därmed ett bra sätt att skapa många nya kommunala hyresrätter i den centrala stadsmiljön, där efterfrågan på bostäder är mycket stor.



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte	1
Handlingar	1
2. Beskrivning av detaljplanen	2
Planens huvuddrag	2
Läge och omfattning	3
Genomförandetid	3
Allmän plats och huvudmannaskap	3
Kvartersmark	4
Övrig befintlig byggnation	9
Ärendeinformation	10
3. Motiv till detaljplanens regleringar	11
Allmän plats	11
Kvartersmark	11
Administrativa bestämmelser	13
4. Genomförande	14
Organisatoriska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Tekniska åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder	15
Administrativa åtgärder	15
5. Planeringsunderlag	16
Kommunala planeringsunderlag	16
Regionala planeringsunderlag	18
6. Planeringsförutsättningar	19
Kommunala planeringsförutsättningar	19
Tekniska förutsättningar	19
Värden och kvaliteter	21
7. Konsekvenser	25
Fastigheter och rättigheter	25
Natur	25
Stadsbild	25
Kulturvärden	27
Miljö	27
Miljö kvalitetsnormer	27
Hälsa och säkerhet	28
Sociala konsekvenser	28
Utsikt	29
Riksintressen	30

Samrådshandling

Detaljplan för del av Rådhusberget 1

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbyggnation på Rådhusberget. Bostäderna ska möjliggöras genom en förtätning inom två av de områden som bara får användas som parkering i gällande plan och genom rivning av ett äldre bostadshus. Förtätningen ska anpassas i höjd och placering så att den smälter in i stadsbilden. Parkeringsbehovet för nya och befintliga bostäder ska kunna lösas lokalt.

Handlingar

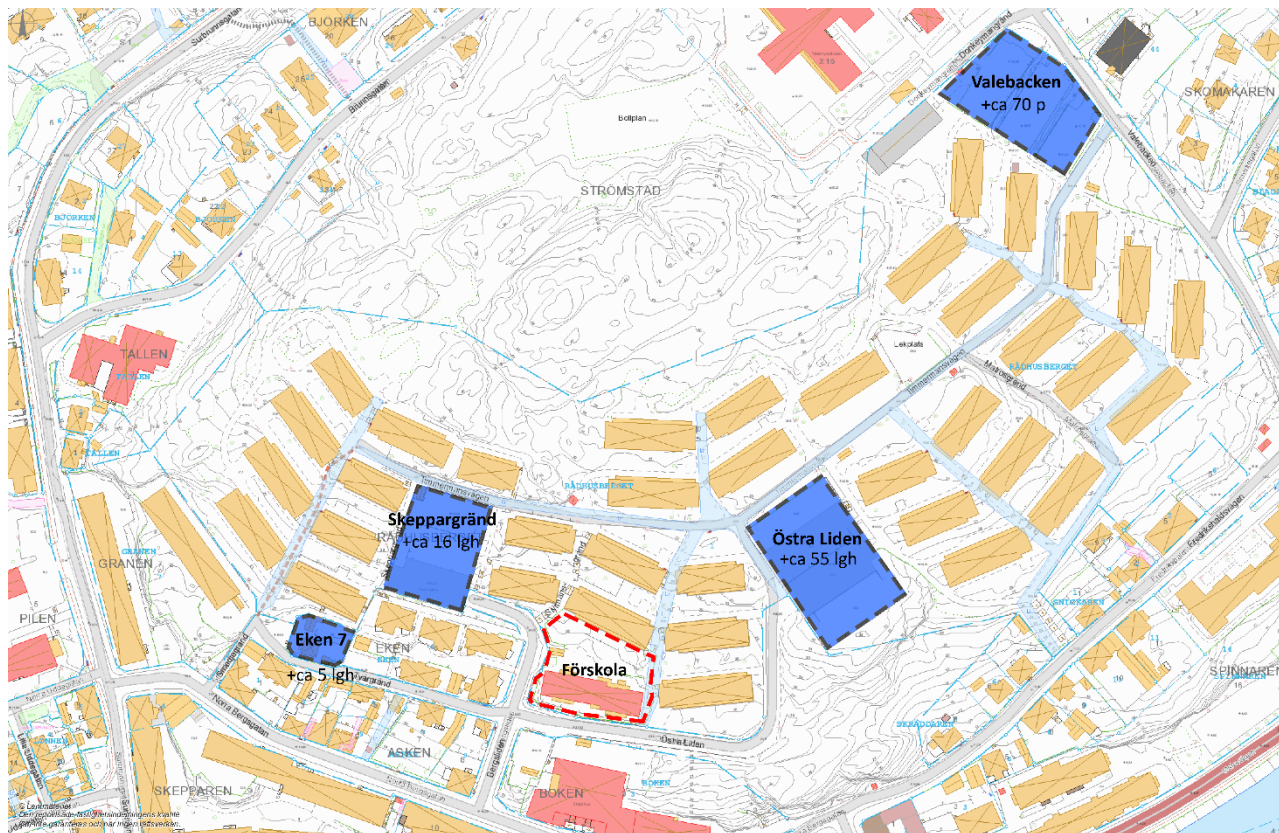
Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir då planen genomförs.

Till planhandlingarna hör

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningsprotokoll för Eken 7, Anticimex, daterat 2018-03-09
- Utlåtande över Eken 7, Ramboll, daterat 2020-12-18
- Visualisering av ny bebyggelse på Rådhusberget 1, Tengbom, daterat 2021-05-21

2. Beskrivning av detaljplanen

Planens huvuddrag



Planområdet består av två delområden på Rådhusberget i centrala Strömstad. Rådhusberget är ett bostadsområde på sammanlagt 318 hyresrätter som är en del av den kommunala allmännyttan. Det västra delområdet utgörs av de två parkeringsgaragen och kringliggande lägenhetshus, medan det östra delområdet består av en markparkering.

Inom det västra delområdet medger förslaget nybyggnation av flerbostadshus ovanpå parkeringsgaragen och inom fastigheten Eken 7 i slutet av Tvärgränd. Det enfamiljshus från slutet av 1800-talet som finns på Eken 7 får enligt förslaget rivas. De nya byggnaderna har givits en höjd på två till tre våningar och har delats upp i flera byggnadskroppar för att smälta in i stadsbilden. Detaljplanen tillåter också att parkeringsgaragen helt och hållet ersätts med bostadshus.

I det östra delområdet möjliggörs nya parkeringsplatser genom en överdäckning av parkeringsplatserna i Valemyrsbacken. Marken i detta område lutar på ett sådant sätt att två nya våningar enkelt kan uppföras utan att det behövs ramper eller stora markarbeten. De nya parkeringsdäcken har en liten påverkan på utsikten och är anpassade i höjd till marknivån i den övre delen av Valemyrsbacken.

Läge och omfattning



Rådhusberget är en del av centrala Strömstad och ligger direkt norr om stadskärnan. Den del av området som ingår i planförslaget har en total yta på cirka 24 000 kvadratmeter.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst 5 och högst 15 år, inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Genomförandetiden i förslaget är satt till 5 år. Denna tid har valts eftersom de allmänna platserna i förslaget redan är utförda. En kortare genomförandetid kan också vara positivt om det visar sig att någon del av planen behöver ses över i framtiden.

Allmän plats och huvudmannaskap

I planförslaget ingår cirka 2 300 kvadratmeter allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Denna mark består av de två gatorna Bergsliden och Östra Liden och är helt och håller reglerat som gata i förslaget. Dessa gator är redan utförda och har bara tagits med i planförslaget för att skapa logiska gränser till intilliggande detaljplaner.

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har en skyldighet att ordna och underhålla de allmänna platserna. I det här fallet behöver de allmänna platserna inte anordnas eftersom de redan finns. Underhållet sköts redan idag av kommunen och förändras inte av planförslaget.

Kvartersmark



Kvartersmarken i planområdet utgörs till största delen av bostadsområdet Rådhusberget. Detta bostadsområde har sammanlagd yta på cirka 7 hektar varav drygt 21 000 kvadratmeter ingår i planområdet. Övrig kvartersmark består av fastigheten Eken 7 på drygt 500 kvadratmeter som är bebyggd med ett enbostadshus.

Bebyggelsen på Rådhusberget är ett tidstypiskt exempel på stadsbyggande från 1960- och 70-talen. Området började byggas 1967 och stod klart 1974. Bebyggelsen följer bergets kontur och är diskret sammanhållen i färgskala. Byggnaderna är placerade längs höjdkurvorna i den kuperade terrängen.

Det kan idag vara svårt att orientera sig i området på grund av att byggnaderna ser likadana ut och det inte finns några tydliga gårdsbildningar. Den bebyggelse som medges i förslaget kan därför gärna skilja sig åt i utseende för att ge variation till området.

Bostäder på parkeringsgaraget vid Skeppargränd



Exempel på hur parkeringsgaraget vid Skeppargränd kan bebyggas

I närheten av den lilla interngatan Skeppargränd finns ett parkeringshus med tillfart via gatan Bergsliden. Parkeringshuset har sammanlagt 96 parkeringsplatser i en till två våningsplan. Parkeringshuset upptar en markyta på cirka 1 700 kvadratmeter.

Planförslaget möjliggör att parkeringshusets översta våningsplan bebyggs med bostadshus och en överbyggd gård. Sammanlagt fem byggnadskroppar på 200 kvadratmeter vardera i två till två och en halv våning medges i förslaget. Inspiration och storlek på volymerna har hämtats från det intilliggande kvarteret Eken, där det på en något större yta finns 21 lägenheter.

Bostäder på parkeringsgaraget vid Östra Liden



Fotomontage med bebyggelsen sedd från Slotteberget söder om Strömsån

Det parkeringsgarage som nås via gatan Östra Liden är något större än det på Skeppargränd. I detta parkeringsgarage finns 175 platser, även här i ett till två våningsplan.

Tanken med förslaget är att placera tre lameller som är i ungefär samma storlek som de befintliga husen på Rådhusberget i området. Likt Skeppargränd möjliggörs denna byggnation genom att de nya bostadshusen placeras ovanpå parkeringsgaraget med en överbyggd gård. Med en byggnation i tre våningsplan ryms uppskattningsvis cirka 60 lägenheter i området.



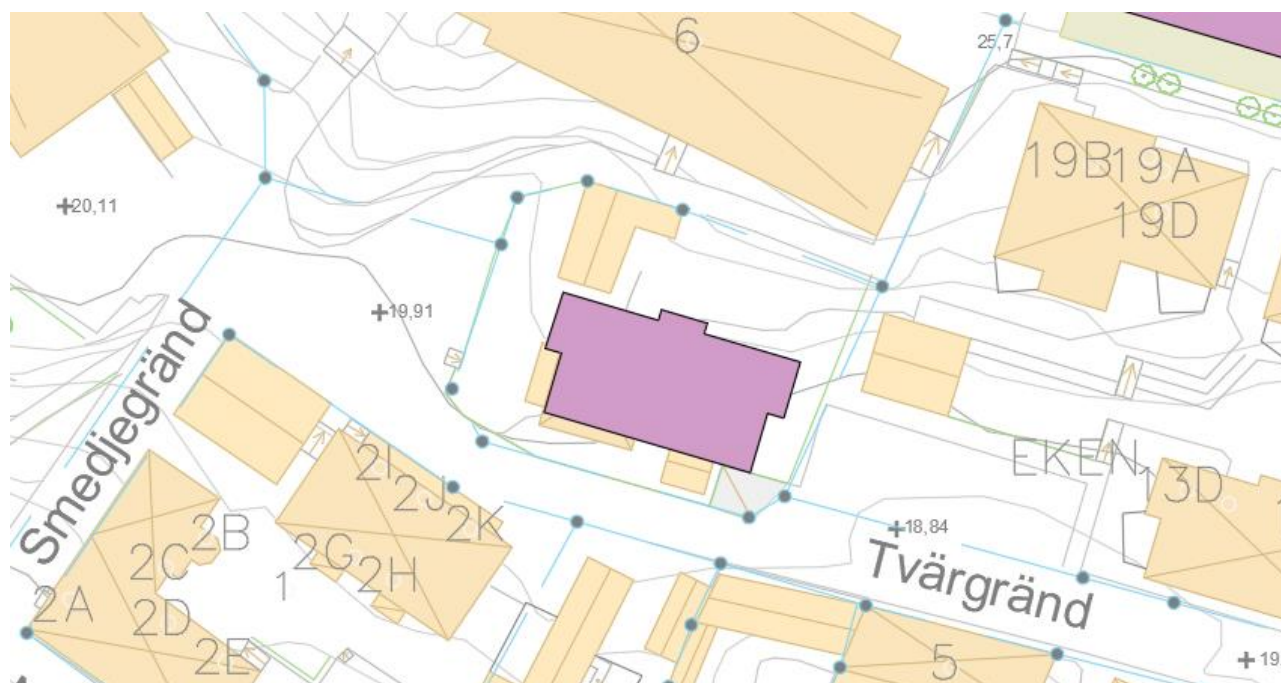
Exempel på hur parkeringsgaraget vid Östra Liden kan bebyggas

Bostäder inom Eken 7 vid Tvärgränd



Eken 7 till vänster (vitmålad bebyggelse) och Asken 1 till höger (röd byggnad)

Eken 7 är en liten fastighet i slutet av Tvärgränd som är bebyggt med ett trähus från 1800-talet. Denna byggnad har historiskt ansetts ha haft ett bevarandevärde och är belagt med rivningsförbud i gällande detaljplan. Numera är huset i ett förfallet skick och kan möjligen rivras och ersättas med något annat.



Exempel på hur ett flerbostadshus kan placeras på fastigheten

Planförslaget möjliggör att fastigheten bebyggs med ett bostadshus i samma höjd som flerbostadshuset tvärs över gatan på fastigheten Asken 1. Uppskattningsvis 4-8 lägenheter skulle kunna inrymmas på fastigheten under förutsättning att de ytor som behövs för bland annat parkering och förråd kan lösas gemensamt med närliggande bostäder i området.

Eftersom fastigheten för närvarande är i enskild ägo är det inte säkert att den bebyggs med ett flerbostadshus. För att ge en större flexibilitet för framtiden medger därför planförslaget också att det befintliga bostadshuset får finnas kvar eller att det får ersättas med ett nytt enbostadshus.

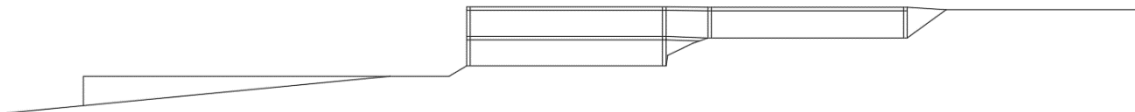
Parkeringsdäck i Valebacken

Om båda parkeringsdäckens översta våningar ersätts av bostäder och gård så innebär det en minskning av antalet tillgängliga parkeringsplatser. Minskningen kan delvis kompenseras om parkeringsdäcken ersätts med nya konstruktioner med mer effektiva utrymmen, men det är förmodligen inte tillräckligt för att täcka hela behovet. Dessutom medför de nya bostäderna ett tillkommande behov av parkeringsplatser.

Kommunens inställning är att antalet parkeringsplatser som möjliggörs vid en förtätning ungefär ska stämma överens med behovet i området. Det behovet är idag på Rådhusberget cirka 260-290 p-platser. Om alla byggrätter i detaljplanen utnyttjas tillkommer ett behov på cirka 50-80 p-platser beroende på lägenheternas storlek och antal.

Det mesta av detta parkeringsbehov är tänkt att lösas i parkeringsgaragen, antingen genom att de renoveras eller ersätts med nya, och kring Valemyrsbacken. I Valemyrsbacken tillåter förslaget en överdäckning av befintlig markparkering i upp till två våningar i parkeringens nedersta del. Överdäckningen ökar parkeringens kapacitet från 80 till cirka 150 p-platser.





Principsektion över Valebacken med överbyggd parkering

Övrig befintlig byggnation



Gården för förskolan i området

Utöver områdena ovan omfattar förslaget även 11 av de sammanlagt 38 befintliga lägenhetshusen på Rådhusberget. I ett av dessa lägenhetshus finns en kommunal förskola på tre avdelningar med plats för cirka 50 barn.



Lägenhetshusen på Rådhusberget är byggda på 1960-talet. De är utförda i två våningar med loftgångar och flacka tak. I några av huskropparnas suterrängplan finns smålägenheter med direktgång, tvättstugor, skyddsrum och föreningslokal. De flesta lägenheter har balkong, från vilka många har utsikt över havet eller Strömsvattnet. Fasaderna består av putsade socklar och vit kalksandsten (så kallad mexisten) och liggande träpanel mot balkonger.

Ingen förändring av lägenhetshusen föreslås i planförslaget. Förskolan, som inte har stöd i gällande detaljplan, är tänkt att finnas kvar. Planförslaget möjliggör också för byggnation av mindre komplementbyggnader i området. Dessa komplementbyggnader kan till exempel användas som sophus, cykelgarage och liknande som är av gemensam nytta för de boende i området.

Ärendeinformation

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Kommun:	Strömstads kommun
Detaljplanens namn:	Del av Rådhusberget 1
Detaljplanens diarienummer:	MBN-2019-2035
Beslutsprotokoll för antagande:	
Påbörjandedatum:	2019-09-25
Laga kraft:	

3. Motiv till detaljplanens regleringar

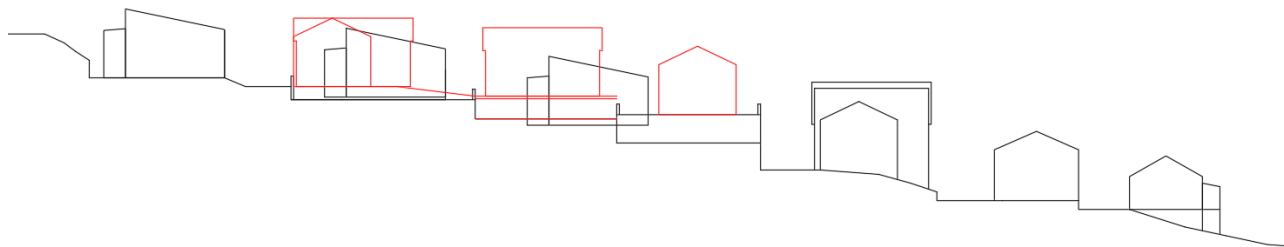
Allmän plats

All den allmänna platsen i detaljplanen är reglerad med användningen Gata. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Denna användning passar bäst för gatorna i området eftersom de är till för trafik som har sitt mål i närheten. Inga utformningsbestämmelser har använts eftersom behovet av till exempel gång- och cykelbanor kan variera över tiden.

Kvartersmark

Det mesta av planområdets kvartersmark får användas för bostadsändamål med vissa kompletterande användningar som parkering och förskola. Regleringen av delområdena skiljer sig åt utifrån deras förutsättningar och i den utsträckning de redan är bebyggda.

Bostäder på parkeringsgaraget vid Skeppargränd



Principsektion över Rådhusberget och framförliggande kvarter med ny bebyggelse i rött

Området är reglerat med användningarna Bostad och Parkering. Den nuvarande användningen av området som parkeringsgarage fungerar bra eftersom trafiken har en kort utfart till större gator i staden och det är nära till många av bostäderna i den västra delen av Rådhusberget. En förtätning av området med bostäder är bra eftersom en oattraktiv parkering kan byggas över med bostadshus och gård. Parkeringsgaraget kan också ersättas helt och hållet med bostäder om det går att erbjuda de boende alternativa parkeringslösningar.

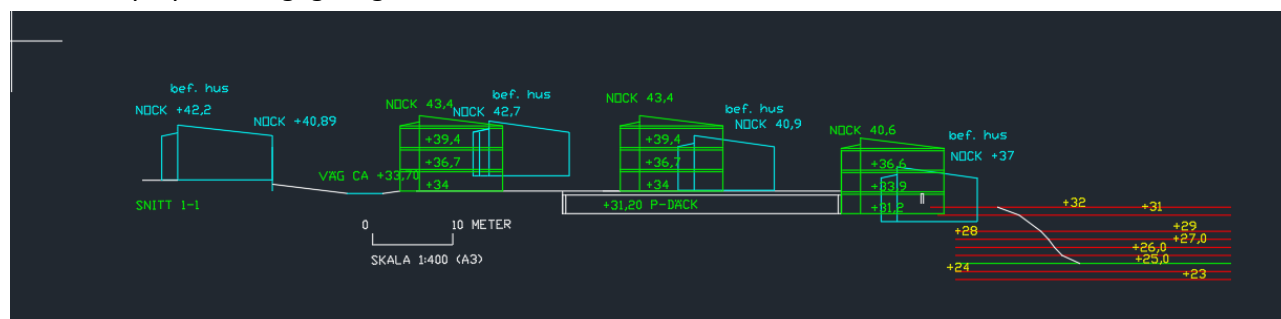
De bostäder som medges har begränsats i höjd och yta. Bestämmelserna är utformade för att skapa en karaktär av mindre byggnader om två till två och en halv våning som är placerade ovanpå parkeringsdäcket i en gårdsmiljö. Syftet med denna reglering är att bebyggelsen ska ge ett varierat och småskaligt intryck i stadsbilden och i det kringliggande bostadsområdet.

De volymerna som medges är i ungefär samma storlek som lägenhetshusen i Kv. Eken strax söder om planområdet. Dessa volymer har valts som utgångspunkt eftersom de korta avstånden till den kringliggande bebyggelsen innebär att större volymer hade upplevts som påträngande.

Utformningsbestämmelserna som reglerar byggnadsarea och höjd har anpassats så att parkeringsgaraget inte kan bli större än det är idag. Motivet till denna reglering ett parkeringsgarage i flera våningar stör intrycket i området på ett sätt som bostäder inte gör.

De nya byggnaderna kommer att skymma utsikten för ett antal lägenheter i närheten. Eftersom bebyggelsen skymmer utsikt från åtminstone några lägenheter oavsett placering har detta inte styrts i förslaget. Skillnaden mellan olika placeringar består av vilka lägenheter som påverkas och det är inte så stor skillnad mellan lägenheternas utsikt att den ena ska ha företräde över den andra.

Bostäder på parkeringsgaraget vid Östra Liden



Principsektion över Rådhusberget med ny bebyggelse i grönt

De bostäder och den parkering som medges för Östra Liden utgår från samma principer som vad som anges ovan för Skeppargränd. Den enda skillnaden är att det i detta område tillåts större och högre volymer eftersom den byggbara ytan är större och ligger luftigare.

Den höjd som medges möjliggör för byggnader som är tre våningar höga. Dessa volymer har studerats i fotomontage som visar att trevåningshus har en acceptabel påverkan på stadsbilden.

Även i detta område innebär placeringen av de föreslagna byggnaderna att utsikten från bakomliggande lägenhetshus skymms. Likt Skeppargränd påverkar placeringen av byggnaderna att olika lägenheters utsikt påverkas, men även i detta fall saknas det skäl att göra skillnad mellan vilka enskilda lägenheter som ska få bibehållen utsikt och inte.

Bostäder inom Eken 7 vid Tvärgränd

I detta område tillåts användningarna bostad och centrum, men inte parkering. Motivet till detta är att markparkering som är till för de boende på Rådhusberget kan anläggas inom denna användning och att området är för trångt för att få plats med ett parkeringshus. Den smala tillfarten via Tvärgränd är också för liten för att ett parkeringshus ska vara lämpligt. Användningen centrum möjliggör att bostadshuset, om det behålls, exempelvis kan användas som café eller handelsbod.

Utformningsbestämmelserna för fastigheten har anpassats så att de både medger ett enbostadshus och ett flerbostadshus. Detta innebär att fastigheten antingen kan användas ungefär som idag eller förtätas. Denna förtätning tillåts samma höjd som flerbostadshuset tvärs över gatan på fastigheten Asken 1 för att inte påverka utsikten från bakomliggande lägenhetshus. Denna höjd medger ett bostadshus på två våningar.

Parkeringsdäck i Valemyrsbacken

Marken i detta område får enligt planförslaget användas som parkering, precis som idag. Denna parkeringsyta har en bra placering eftersom den ligger i utkanten av bostadsområdet kopplat till tillfartsvägen Valemyrsbacken.

En överdäckning av parkeringsplatserna är ett enkelt och bra sätt att kraftigt öka antalet parkeringsplatser i området till en låg kostnad och en liten omgivningspåverkan. Valemyrsbackens lutning innebär att överdäckningen kan utföras med infarter till alla våningsplan från gatans nivåer. Någon parkering i fler våningar över gatans topp medges inte eftersom det hade inneburit en för stor visuell påverkan i omgivningen.

Övrig bebyggelse

De befintliga lägenhetshusen på Rådhusberget som ingår i förslaget har planlagts med byggrätter som stämmer överens med deras nuvarande placering och omfattning. Inom delar av marken kring lägenhetshusen tillåts komplementbyggnader med en begränsning i höjd. Detta är en rimlig möjlighet att ge eftersom kraven och efterfrågan på bland annat soprum och cykelrum troligen kommer att öka i framtiden.

Användningarna bostad och förskola medges för ett av lägenhetshusen där det idag finns en förskola med tre avdelningar. Förskolans gård har en yta på cirka 1 300 kvadratmeter. Detta är mindre än vad Boverket rekommenderar i yta per barn och som minsta totala yta. Enligt gällande riktlinjer rekommenderas en yta på 40 kvadratmeter per barn för förskola vilket för Eken skulle innebära en gård på cirka 2000 kvadratmeter. Det finns också en rekommendation att förskolegårdar inte ska underskriva 3000 kvadratmeter som inte heller uppfylls.

Motivet till att ändå medge förskolan i planförslaget är att det finns en brist på förskolor i centrala Strömstad och att förskolan redan finns. Att utlokalisera de flesta av förskoleplatserna i staden innebär ett ökat bilberoende och att barnen inte kan gå i förskola i sin närmiljö. Det är också nära från förskolan till områden barnen kan göra utflykter till, så som naturområdet på Rådhusbergets topp.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanen innehåller inga administrativa bestämmelser utöver de som anger huvudmannaskap och genomförandetid.

4. Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Förfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

Samråd	April 2021
Granskning	Juni 2021
Antagande	Höst/vinter 2021
Laga kraft	Höst/vinter 2021

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

Exploateringsavtal och markanvisningar

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisning för att genomföra detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av de allmänna platserna i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Ingen ändring av fastighetsbildningen behövs för att genomföra planförslaget. Den mark som planläggs som kvartersmark utgörs idag av fastigheterna Rådhusberget 1 och Eken 7, medan den mark som planläggs som allmän plats är i kommunal ägo.

Tekniska åtgärder

Detaljplanens allmänna platser

Eftersom de allmänna platserna redan är utförda medför planförslaget inget behov av åtgärder inom dem.

Vatten- och avloppsanläggningar

VA-kollektivet ansvarar för utbyggnad och underhåll av VA-ledningar fram till anslutningspunkt. Anslutningspunkt ligger generellt i fastighetsgräns, men för Rådhusberget finns flera anslutningspunkter med avsättningar längre in på kvartersmarken.

Vid nybyggnation ansvarar fastighetsägaren för att anlägga egna VA-ledningar inom egen fastighet fram till anslutningspunkt. Principiellt ska detta ske fram till fastighetsgräns.

Ekonomiska åtgärder

Kostnader

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen faller helt inom VA-kollektivet. VA-kollektivet är självfinansierat genom anslutnings- och brukningsavgifter och belastar därmed inte skattekollektivet.

För byggherren består kostnaderna av de åtgärder som behövs för att möjliggöra byggnation. Detta kan till exempel vara kostnader för rivning och nybyggnad av parkeringsgarage, anläggning av VA-ledningar till anslutningspunkt och för projektering och byggande. Byggherren ska också betala en avgift per lägenhet för anslutning till VA-kollektivet samt en brukningstaxa.

Intäkter

Planförslaget genererar inga intäkter till kommunen i form av försäljning av mark eller andra liknande åtgärder. För byggherren kan en intäkt potentiellt genereras i form av den bostadsbyggnation planförslaget möjliggör.

Ekonomiska konsekvenser

På lång sikt kan planförslaget innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom ett ökat invånarantal. Ett ökat invånarantal i centrum kan också innebära långsiktiga kostnader för samhällsservice. Det är till exempel känt att både förskolorna i närområdet och F-6-skolan Valemyrsskolan har bristande kapacitet och kan behöva byggas ut i framtiden.

Administrativa åtgärder

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

5. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Planprogram



Ett av utvecklingsalternativen från planprogrammet

Ett program för utvecklingen av Rådhusberget togs fram av kommunen under slutet av år 2016. I programmet studeras Rådhusberget som en helhet med byggnation både på bergets topp och med förtätning i området på parkeringsgaragen. På toppen presenterades två utvecklingsalternativ, Kanten och Toppen, med olika typer av bebyggelse och exploateringsgrad. Dessutom presenterades ett nollalternativ som beskrev vad som händer om ingen ny bebyggelse tillkommer.

I programmet var slutsatsen att de betydande konsekvenserna av en exploatering på Rådhusberget följer av hur bebyggelsen på bergets topp utformas. Det är i detta område som nybyggnationen får som störst påverkan på stadsbilden, och det är också där det finns flera motstående intressen med naturvärden, rekreativvärden och utrymme som behövs för skolan.

Den förtätning som prövas i detta planförslag såg ungefär likadan ut i de två alternativen i programmet. Den största förändringen som gjorts jämfört med programmet är att den förtätning med bostäder som föreslogs ovan parkeringsplatserna i Valemyrsbacken nu har flyttats till parkeringsgaraget vid Skeppargränd i väst. Denna ändring har skett eftersom parkeringsgaraget behöver renoveras och det då är mer ekonomiskt effektivt att bygga bostäder i området samtidigt.

Grundkarta

En grundkarta har upprättats över området av kommunens kart- och mätenhet. Grundkartan upprättas genom utdrag ur kommunens primärkarta kombinerat med platsbesök för att undersöka om något nytt har tillkommit i området. Vid upprättandet av grundkartan granskas även de fastighetsrättsliga förutsättningarna och fastighetsgränsernas kvalitet.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Strömstads kommun vann laga kraft 10 december 2013. Beslut om att översiktsplanen och dess delar är aktuell togs av kommunfullmäktige den 19 juni 2018.

Planen ligger inom område som är utpekade som område för tätortsutveckling i Strömstad och Skee. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Strömstads kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Centrum-Skee. Förslaget har inte nått antagande än, men rekommendationer och råd kan hämtas ur förslagens granskningshandling.

I förslaget finns Rådhusberget med som ett av tre huvudsakliga områden för förtätning som tillgodoser behovet av bostäder centralt i Strömstad. I FÖP:en behandlas Rådhusberget som en helhet med resonemang om en möjlig förtätning på toppen. En förtätning av Rådhusberget kan enligt FÖP:en påverka områdets nuvarande karaktär och Strömstads siluett mot vattnet. Det anges att framträdandet av denna siluett och vilken karaktär den ska ha som en del av Strömstad behöver definieras.

Vision 2030

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en vision om långsiktiga mål för utvecklingen i Strömstads kommun. Ett av de långsiktiga målen är att det år 2030 ska finnas ett varierat utbud av bostäder i olika upplåtelseformer för alla åldrar.

Bostadsförsörjningsplan 2016-2030

I planen, antagen av Kommunfullmäktige 2016-08-15, är målet att cirka 75% av framtida planläggning av bostäder ska koncentreras till området i och runt Strömstad och Skee. För att hushålla med sina markresurser ska kommunen i den mån det är möjligt tillåta högre och tätare byggnation.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan har tagits fram som underlag till planförslaget. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Kommunens undersökning visar att genomförandet av detaljplanen inte antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Motivet till bedömningen är att planområdet är redan ianspråktagen för bebyggelse och det finns inga dokumenterade höga natur- eller friluftsvärden.

Regionala planeringsunderlag

Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt

Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i den här planbeskrivningen.

6. Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Gällande detaljplan

Hela planområdet är planerat sedan tidigare. Området omfattas av två äldre planer (akt nr 14-STR-60 Rådhusberget och 1486-P95/1 för Kv. Eken), som i berörda delar upphävs om en ny detaljplan vinner laga kraft. Området har i huvudsak bebyggt och utvecklats enligt dessa planer.

Tekniska förutsättningar

Geoteknik



Ingen geoteknisk utredning har tagits fram till detaljplanen. De geotekniska förutsättningarna är genomgående mycket goda med berg som går flackt och synligt i dagen. Så gott som all mark är antingen bebyggd med byggnader som är grundlagda på berg, inklusive parkeringsgaragen, eller består av gator och gångvägar som också är anlagda direkt på berg.

Parkering

Strömstads kommun har en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som ska finnas för olika typer av bostäder. Parkeringsnormen bygger på ett system där det behövs färre parkeringsplatser för lägenheter som är små och/eller ligger centralt än för större bostäder som ligger längre från stadskärnan. Denna fördelning bygger på en kartläggning av bilinnehavet utifrån typen av boende, som har visat att innehavet successivt ökar sett till avståndet från staden och storleken på boendet.

I parkeringsnormen har tätorten delats upp i tre zoner med olika krav på antalet parkeringar. Rådhusberget ligger i zon 2 som har följande krav på parkering utifrån lägenhetsstorlek:

Lägenhetsstorlek	Antal platser <i>Inräknat 0,1 plats per lägenhet för besökande</i>
1 R o K	0,5
2 R o K	0,8
3 R o K	1,1
4 R o K eller större	1,3

För Rådhusberget innebär detta att 259 platser för boende och 32 platser för besökare behövs för det befintliga beståndet. Detta är något färre än de 309 platser för boende och 36 platser för besökande som finns idag.

Om byggrätterna utnyttjas enligt planförslaget tillkommer cirka 80 lägenheter i området. Parkeringsbehovet för dessa beror på hur stora lägenheterna är. Om lägenheterna har en blandad storlek med i huvudsak tvåor och treor blir parkeringsbehovet troligen cirka 50-60 platser inräknat gästparkering. Sammanlagt skulle det i detta fall krävas drygt 400 parkeringsplatser i området, jämfört med dagens 345.

Att bygga bostäder och gård på parkeringsgaragen innebär att deras översta våningar tas bort. Detta medför ett bortfall på cirka 180 platser i området. Detta bortfall kan delvis kompenseras om de undre delarna av parkeringshusen byggs om, vilket kan minska bortfallet till cirka 100-130 platser.

Det mesta av detta behov av parkeringsplatser kan tillgodoses genom den föreslagna överdäckningen av parkeringen i Valemyrsbacken. Genom att bygga parkering på det sätt som föreslås kan uppskattningsvis 70-80 platser ordnas. Möjlighet till att anordna ytterligare 20-50 platser som markparkering finns strax söder om parkeringen i Valemyrsbacken och kring den gamla panncentralen intill Valemyrskolan. På så sätt skulle parkeringsbehovet i området vara tillgodosett.

Värden och kvaliteter

Naturvärden



Exempel på träd i området

Eftersom marken i planområdet redan är exploaterad är även förekomsten av naturvärden i området mycket begränsat. Den oexploaterade naturen i området består till största delen av klippta gräsmattor och flacka hällar. De högsta värdena består av enstaka yngre lövträd som är planterade i området och den vildvuxna trädgården inom fastigheten Eken 7.

Sociala värden

Rådhusberget är ett populärt bostadsområde i Strömstad med blandad befolkning. Tidvis har området, liksom många liknande områden som uppfördes under 1960- och 1970-talet, med ett dåligt rykte och utsatthet. Detta förhållande är dock relativt mildt för Rådhusberget, delvis tack vare bostädernas mycket goda läge, havsutsikt och återhållsamma utformning.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är den levande gröna infrastrukturen som är viktig för samhället. De består av växter och djur som förser samhället med en mängd produkter och tjänster, som till exempel syre, föda, skydd, pollinering och så vidare. Vid planläggning bör ekosystemtjänsterna kartläggas så att man kan ta ställning till hur de kan bevaras och utvecklas.

En stor brist på Rådhusberget är att gårdarna idag nästan enbart består av hällar och gräsmattor. Dessa gräsmattor kan till exempel omvandlas till urban ängsmark eller på annat sätt tillföras inhemska blommande växter, träd eller möjlighet till småskalig odling för de boende. Att tillföra sådana ekosystemtjänster i området skulle kunna vara en biologisk kompensation om trädgården på fastigheten Eken 7 ianspråktas för bebyggelse.

Genomförandet av denna typ av åtgärder styrs inte av detaljplanen. Planförslaget ska dock ge möjlighet till att åtgärderna kan genomföras, och planprocessen är ett bra verktyg för att föra fram förslagen i dialog med fastighetsägarna och de boende.

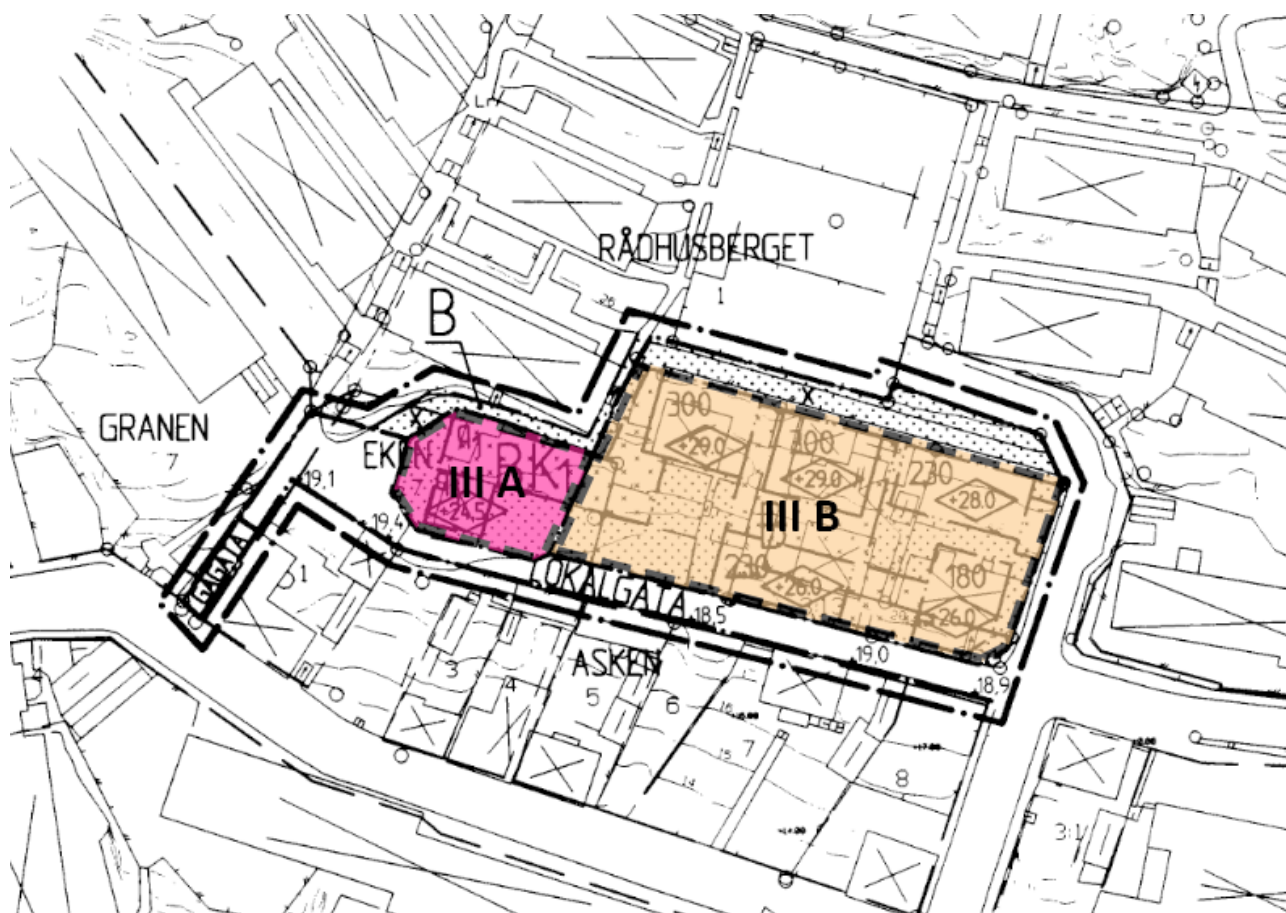
Byggnation inom fastigheten Eken 7



På fastigheten Eken 7 finns ett friliggande enplanshus med inredd vind som är uppfört i slutet av 1800-talet. Byggnaden var tidigare en del av ett äldre byggnadskvarter som revs och ersattes med flerbostadshus vid en planläggning i början av 1990-talet. Vid denna planläggning sparades Eken 7 och belades med ett rivningsförbud.

I planbeskrivningen för gällande detaljplan anges det att den tidigare bebyggelsen funnits beskriven i en kulturhistorisk inventering över bebyggelsen i stadens centrum från år 1978. I denna inventering angavs byggnationen inom Kv. Eken som klass III B, undantaget Eken 7 som angavs som klass III A. De olika bevarandeklasserna definierades som:

- III A Övriga byggnader av positiv bebyggelse för miljön och stadsbilden, vilka endast i speciella fall kan ersättas med nya byggnader med samma volym och struktur.
- III B Byggnader av positiv betydelse för stadsbilden vilka dock kan ersättas av nya byggnader med samma volym och struktur.



Bevarandeklasser redovisade på gällande plankarta, där den äldre bebyggelsen i Kv. Eken ersattes med nyare förtätning

Rekommendationerna i inventeringen låg till grund för ställningstagandet att förtäta kvarteret och bevara byggnaden på Eken 7 i detaljplanen. Detta ställningstagande återfanns även i den då gällande stadsmiljöplanen, där det anges att byggnaden var av stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Fastigheten med byggnaden förvärvades av nuvarande ägare för cirka 20 år sedan och har både innan och i efterföljande tidsperiod inte genomgått erforderliga underhållsåtgärder. Två besiktningar har genomförts av byggnadens status, den ena av Anticimex 2018-03-09 och den andra av Ramboll 2020-12-18. Dessa besiktningar är byggnadstekniska och har inte bedömt byggnadens kulturhistoriska värden.

Tomtens utformning med lutande terräng gör att regnvatten söker sig mot och runt byggnaden utan tillfredsställande dränering. Då huset har byggts på torpargränd har fuktinträngning kunnat pågå kontinuerligt i grund- och ytterväggskonstruktionen. Utöver de höga fukthalterna har det vid Rambolls besiktning konstaterats att läckage och fuktinträngning genom tak, ytterväggar, fönster med mera har pågått över lång tid.

I tillägg till de höga fukthalterna har det även konstaterats rötskador, insektsangrepp och mikrobiell påväxt i olika delar av huset. Då huset har stått obebott utan uppvärmning de senaste två åren har fukten etablerat sig i stora delar av byggnadens klimatskal med konsekvensen att även inomhusmiljön är märkbart påverkad.

I Rambolls besiktning görs bedömningen att en återställning eller renovering av huset inte är försvarbart, vare sig av bevarande eller av ekonomiska skäl. Enligt utlåtandet skulle en renovering kräva att byggnaden troligt behöver rivas ned till skelettet, lyftas från sin förankring och få en ny dränering och grundläggning. Ett sådant projekt kommer enligt utlåtandet med all sannolikhet att överstiga husets värde och även bli dyrare än att riva och bygga nytt.

Även Anticimex bedömer att behovet av renovering är så pass omfattande att kostnaderna kraftigt överstiger värdet på byggnaden. Eftersom inomhusmiljön är kraftigt påverkad med mikrobiella skador rekommenderar företaget enligt försiktighetsprincipen att inte vistas i huset.

7. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär utökade rättigheter för bostadsbyggnation för ägarna av fastigheterna Rådhusberget 1 och Eken 7. I övrigt medför inte detaljplanen några ytterligare konsekvenser för rätt till annan mark, behov av gemensamhetsanläggningar, fastighetsbildning eller dylikt.

Natur

Rådhusberget

Det finns i princip ingen natur som ingår i planområdet annat än de små områden av gräs och hållar som omger bostadshusen. All denna mark är planlagd som kvartersmark både i gällande plan och i planförslaget.

Planförslaget kan innebära en positiv konsekvens för eftersom det möjliggör att parkeringsgaragen byggs över med bostadshus och gård. Dessa gårdar kan ges en grön utformning med plantering och blommor som tillför sociala värden och artrikedom till området.

De mindre träden som finns i området bör om möjligt bevaras och undvikas under byggskedet. Om de nya gårdarna bara utformas som hårdgjorda ytor och träden tas bort kan planförslaget innebära en liten negativ påverkan på naturvärdena i området.

Eken 7

Om bostadshuset på Eken 7 rivs och ersätts av ett nytt flerbostadshus försvinner också den vildvuxna trädgården på tomten. Den framtida gården på fastigheten bör utformas med gröna inslag för att minska denna påverkan.

Eftersom bostadshuset på fastigheten är i dåligt skick finns det en möjlighet att huset rivs och att det går en längre tid innan något nytt byggs på fastigheten. I detta fall vore det mycket positivt om marken iordningställdes som en grönyta som tillför värden till området och inte bara lämnas som en tom rivningsyta.

Stadsbild

Planförslaget innebär en påverkan på stadsbilden. Så som staden ser ut idag upplevs Rådhusberget som en jämn och enhetlig bebyggelse som ger intryck av en mjuk stegring upp till bergets topp. Den mest framträdande kontrasten mot denna upplevelse är Strömstads stadshus som med sin storlek och utformning tydligt markerar sin särart.

Vid utformningen av planförslaget har bedömningen varit att en påverkan på stadsbilden är acceptabel så länge denna påverkan inte dominerar och tar över helhetsintrycket av bebyggelsen. En sådan påverkan skulle till exempel kunna uppstå om den föreslagna bebyggelsen är mycket högre än kringliggande bebyggelse och stadshuset.

Östra Liden



Fotomontage av bebyggelse på Östra Liden från Klockaregatan söder om Strömsån

För att bedöma påverkan på stadsbilden har ett antal fotomontage tagits fram som visar den föreslagna bebyggelsen vid parkeringsgaraget Östra Liden. Fotomontagen visar ett antal vyer från olika platser i staden. Den föreslagna bebyggelsen har redovisats i två versioner där det främre huset är två eller tre våningar högt.

Kommunens bedömning är att förslaget med tre våningar innebär en acceptabel och positiv påverkan på stadsbilden. Alternativet med två våningar för det främsta huset skulle innebära en närmare anpassning till den kringliggande bebyggelsen, men eftersom byggnaden ligger så synligt i staden kommer det att vara tydligt att den ändå har tillkommit i ett senare skede. Eftersom påverkan på stadsbilden som helhet är liten bedömer kommunen att det är att föredra att nybyggnationen får sin egen tydliga identitet.

Skeppargränd

Inget fotomontage har tagits fram för bebyggelsen som medges på parkeringsgaraget vid Skeppargränd i det västra läget. Här har istället volymerna begränsats i sin storlek och höjd för att ge ett småskaligt intryck. Denna bebyggelseskala är vanlig i Strömstad och är ibland synlig och ibland inte.

Även denna bebyggelse i det västra läget kommer att påverka stadsbilden. Den återhållsamma skalan innebär dock att påverkan inte blir dominerande, särskilt då platsen är omgiven av bebyggelse i två våningar, och bedöms därmed som acceptabel.

Kulturvärden

De kulturhistoriska värdena i planförslaget består huvudsakligen av om bostadshuset på fastigheten Eken 7 ska tillåtas att rivas eller inte. En rivning av byggnaden skulle innebära negativa konsekvenser för kulturvärdena i området och en renovering av byggnaden skulle innebära positiva konsekvenser.

För att det ska vara möjligt att ta ställning till om det finns kulturhistoriska värden som väger tyngre än intressena av att riva byggnaden behövs ett kulturhistoriskt utlåtande från en sakkunnig. Ett kulturhistoriskt utlåtande behövs också för att kunna bedöma hur allvarlig konsekvensen av att riva byggnaden är.

Om byggnaden har ett tillräckligt stort kulturhistoriskt värde kan det vara rimligt att kräva att den bevaras, eller att den flyttas till en annan plats. Ett kulturhistoriskt utlåtande har inte tagits fram till samrådsskedet utan avsikten är att pröva idén om exploatering och komplettera planförslaget med ett sådant utlåtande till granskningsskedet.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Resultatet av undersökningen ska samrådas med länsstyrelsen i ett så kallat undersökningssamråd. Efter undersökningssamrådet, som sker samtidigt som samrådstiden för planförslaget, ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Dagvatten avleds via det kommunala dagvattennätet. Eftersom planförslaget innebär att markparkering och parkering på tak ersätts med bostadshus och gård minskar det utgående dagvattnets föroreningsgrad och flödesmängd.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm för vatten

Dagvattnet från planområdet avleds till vattenförekomsten Strömstadsfjorden som har bedömningen måttlig ekologisk status och som ej uppnår god kemisk status. Planförslaget ger möjlighet att stärka miljökvalitetsnormen genom att parkering utomhus ersätts med bostadshus och gård.

Dessa användningar bidrar till lägre föroreningsgrader än parkering. Dagvatten från parkeringsplatser innehåller olja och andra organiska kolväten, bland annat PAH, vilket inte förekommer i samma utsträckning på en bostadsgård. Infiltrering på bostadsgårdarna är inte möjligt eftersom de utgörs av bjälklag, men en planterad gård fångar ändå upp en liten mängd vatten innan det transporteras vidare i dagvattennätet.

Miljö kvalitetsnorm för luft

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

Kommunens uppmätta värden för utomhusluft i stadskärnan ligger långt under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen. Att förtäta i den centrala stadsmiljön är ett sätt att långsiktigt stärka miljö kvalitetsnormen eftersom de boende inte behöver resa med bil eller kollektivtrafik för att uträtta de flesta ärenden i sin vardag.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Risken för att de föreslagna bostäderna påverkas av trafikbuller är mycket liten. Den närmaste stadsgatan med genomfartstrafik, Norra Bergsgatan, ligger ett helt bostadskvarter eller mer från planområdet.

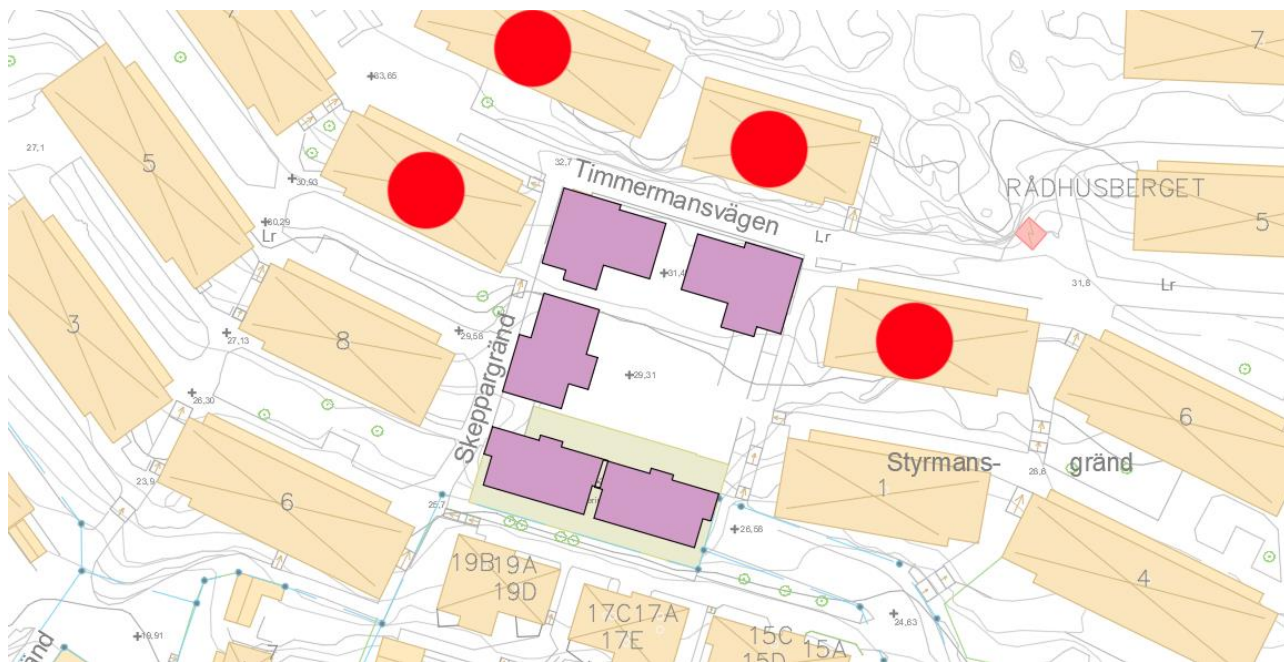
Alla gator som angränsar till planområdet är små återvändsgator som endast ansluter de intilliggande bostadsfastigheterna till stadens gatunät. I den trafikmodell som tagits fram över Strömstad tätort för år 2035 har trafiken på gatorna bedömts vara så försumbar att den inte har beräknats eller redovisats. Trafiken på dessa gator bedöms därmed inte innebära någon risk för att gällande riktvärden för buller överskrids.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Detaljplanens största påverkan på barnperspektivet är att förskolan i området får stöd i gällande detaljplan. Det innebär att barn har möjlighet att gå i en förskola nära sina hem och skapa kontakt med andra barn som bor i närheten. Eftersom mycket av områdena i närheten är bilfria eller har väldigt lite biltrafik ger det bra möjligheter för barnen att ta sig till sina vänner på egen hand och bygga starka sociala band allt eftersom de blir äldre.

Utsikt



Lägenhetsbus vid Skeppargränd som får mycket av sin utsikt skydd

Planförslaget innebär befintlig utsikt från fyra lägenhetshus vid Östra Liden och fyra lägenhetshus vid Skeppargränd blir avsevärt försämrade. Ett flertal lägenhetshus utöver dessa kommer också att få sin utsikt påverkad, men i dessa fall till en mindre del eller i väldigt tvära vinklar från lägenheterna.



Lägenhetsbus vid Östra Liden som får mycket av sin utsikt skydd

Vissa av lägenheterna i dessa byggnader kommer att få sin utsikt över staden och havet helt och hållet ersatt av ett lägenhetshus. Den utsikt som kvarstår från lägenheterna kommer att vara den samma som dagens utsikt från många av de andra lägenheterna på Rådhusberget med ett lägenhetshus tvärs över gatan eller gräsmattan. Kommunen har bedömt att denna påverkan är acceptabel eftersom den förtätning detaljplanen möjliggör innebär en stor nytta för samhället.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Bestämmelsen utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och påverkas därmed inte av planförslaget.

Miljö- och byggförvaltningen
2021-05-31

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt