

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
KV RÄKAN 1 M FL

STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

UPPRÄTTAD AV VÄSTARKITEKTER AB
1995-06-21

Antagen av KF
Laga kraft

1995-11-23
1995-12-22

94/AN 0208-214

P 96/2, 1

Detaljplan för Kv Råkan 1 m fl
Strömstads Kommun
Göteborgs och Bohus län

Antagen av KF
Laga kraft

1995-11-23
1995-12-22

PLANBESKRIVNING

Upprättad av Västarkitekter AB

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationskarta
Plankarta

94/EN 208-214

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet gäller en detaljplan, som är föråldrad. Befintlig byggnad längs Östra Klevgatan ryms ej inom gällande plan. Idag används Råkan 1 huvudsakligen för hotellverksamhet.

Detaljplanen omfattar nuvarande Kv. Råkan 1, norra delen av Polisgatan samt marken mellan Råkan 1 och Södra Bergsgatan, som är parkmark i gällande plan. Detaljplanens syfte är att åstadkomma en lösning som innebär nybyggnad huvudsakligen för bostadsändamål. I bottenvåning mot omgivande gator skall handel och kontor medges. I korsningen Södra Bergsgatan - Östra Klevgatan anordnas en liten torgyta med trädplantering och sittplatser. Garage anordnas i bottenvåningen och under gården.

Planområdet ingår i det område som behandlas i Stadsmiljöplanen för Strömstads centrala delar, se under "Stadsmiljöplan". Övriga fastigheter inom Kv. Råkan är i gott skick och ett långsiktigt bevarande kan anses säkrat. Kravet på anpassning till närliggande hus inom kvarteret blir därför stort, se under "Bebyggelse, utformning".

PLANDATA

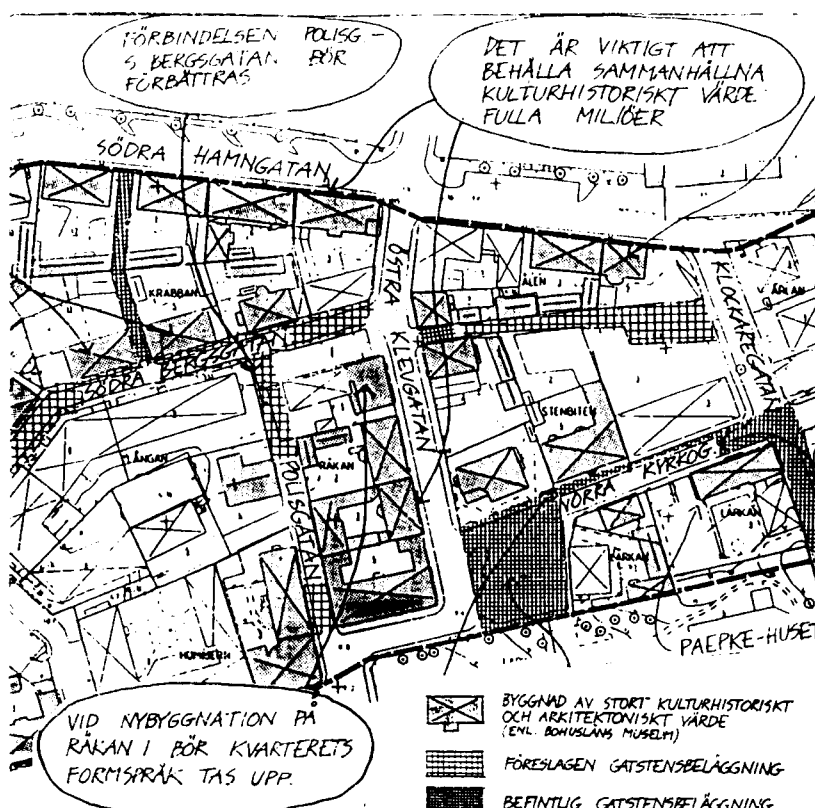
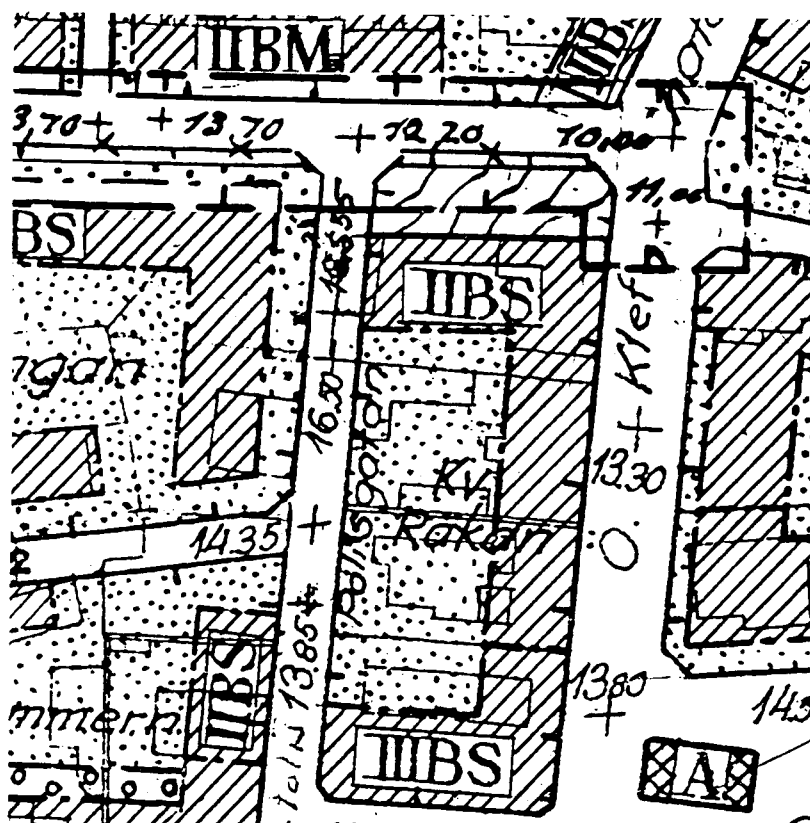


Planområdet ligger centralt i Strömstad söder om Strömsån. Med tanke på höjdskillnader i kvarteret är det värdefullt med en bostadsentré, som ansluter till nivåerna norr om kvarteret. Mot gården i söder krävs en omfattande sänkning av marknivåerna inom Råkan 1 samt för Polisgatan och närliggande Långan 8.

Planområdets areal är ca 1000 m².

Fastigheten Råkan 1 ägs av Strömstadsbyggen AB. Parkmark mot Södra Bergsgatan ägs av Strömstads kommun. Delar av nuvarande Polisgatan ligger inom fastigheten Råkan 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av KF 1993-06-17 anges att en fördjupad översiktsstudie för delar av centrum har utförts i form av en Stadsmiljöplan, se nedan.

Strömstad ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt NRL. Det är uppenbart här, att inga riksintressen påverkas genom föreliggande detaljplan.

Detaljplaner

För kvartersmarken gäller en detaljplan från 1942, som anger bostads-, handels- eller hantverksändamål i högst två våningar. Vid Södra Bergsgatan utvidgades gatumarken genom en plan från 1948.

Stadsmiljöplan

Stadsmiljöplanen behandlar centrumkvarteren söder om Strömsån inom samma delområde, se figur. För delområdet som helhet anges att en planbestämmelse - q, som anger att det är värdefull miljö bör införas i ändrade detaljplaner.

Rekommendationer i övrigt som berör Råkan 1 anges i figuren ovan.

Inom Kvarteret Råkan omnämns särskilt "Raden av sekelskifteshus utmed Östra Klevgatan är ett exempel på en sammanhängande miljö som är viktig för stadsbilden", samt "Det finns sparsamt med grönska inom centrumkvarteren. Därför skall stor vikt läggas vid ett bevarande, t ex grönytan vid S. Bergsgatan, som också är parkmark i gällande plan".

Program för planområdet

Stadsmiljöplanen kan sägas utgöra ett program.

Beställaren AB Strömstadsbyggen har i samråd med stadsarkitekten angett utgångspunkter för planering inom Kv. Råkan 1:

- * Fastigheten skall nyttjas för bostadsändamål, företrädesvis smålägenheter. Gårdsmiljön skall så långt möjligt anpassas till de krav, som kan ställas på en god bostadsmiljö.
- * Nuvarande byggnader ersätts med nya. Volymer anpassas till kvarteret i övrigt.
- * Byggnadsvolym mot Södra Bergsgatan flyttas ca 6 m norrut för att ge rimliga gårdsmått.
- * Liten torgbildning skapas vid korsningen Södra Bergsgatan – Östra Klevgatan.
- * Byggnadshöjd mot Östra Klevgatan anpassas till närliggande Råkan 2, dvs en nedtrappning av höjden jämfört med Råkan 2 är naturligt med tanke på gatans lutning.
- * Byggnadshöjd mot Södra Bergsgatan anpassas till närliggande Lången 8. Solavskärmning mot Södra Bergsgatan skall särskilt studeras.
- * Gårdsnivån bör sänkas dels med tanke på solavskärmning mot norr och dels för att ge en bättre anpassning mot gården på Råkan 2.
- * Utformning av fasader mot Östra Klevgatan och Södra Bergsgatan bör ta upp motiv från de närliggande husen inom Kv. Råkan.
- * Parkering för kvarteret löses genom de tillgängliga platser som finns inom Strömstadsbyggens närliggande parkeringar i övrigt bestånd.

I planarbetets inledning har länsantikvarien och bitr. länsarkitekten lämnat synpunkter på redovisad idéskiss:

- * Beskriv bebyggelsens uttryck på platsen med hjälp av stadsmiljöplanen.
- * Föreslagna husvolymen verkar rimliga, dock bör utformningen mer harmonisera med övrig bebyggelse. Ta upp en del av motiven i kringliggande hus och fasadmateriäl bör vara trä.
- * En torgbildning såsom föreslås förefaller inte harmonisera med rutnätsstaden i övrigt.

Kommunala beslut i övrigt

BN 1994-08-24, § 164. Förelåg ansökan om plantillstånd samt idéskisser. Vid diskussion lämnades synpunkter på planens utformning. BN beslutade att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar detaljplan.

BN 1994-10-19, § 226. Förelåg samrådshandlingar. BN beslutade att samråd skulle ske efter att följande ändringar utförts: Avfallshantering skall redovisas. Av KF antagen parkeringsnorm skall följas. Byggnadshöjden skall sänkas med en meter. Översta våningen kommer då att bli takvåning.

MN 1995-03-22 § 33. Efter reviderat förslag beslutade Miljönämnden att nya samrådshandlingar tas fram i enlighet med nytt förslag, varvid följande skall beaktas:

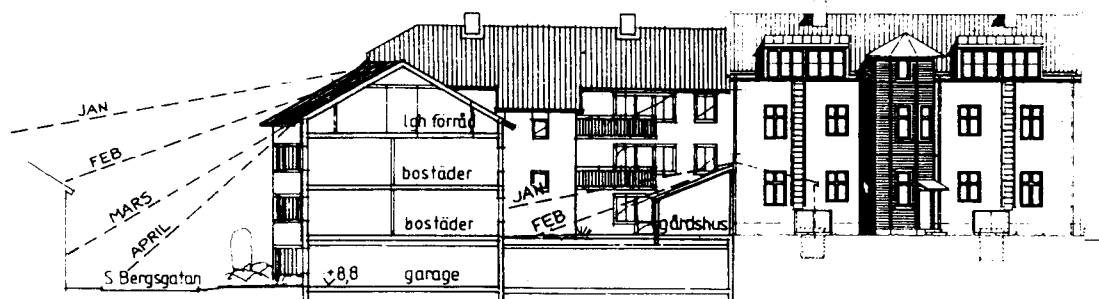
- Högsta byggnadshöjd får vara + 19,30 m
- Takkupor får ej utföras
- Takvinkeln skall följa grannfastigheten (Råkan 2)
- Fastighetens byggnadskroppar skall utformas så att de uppfattas som två byggnader
- Parkeringslösning och tillfart till fastigheten skall redovisas inklusive källsortering och kompostering

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

I planförslaget förutsättes att gårdsnivån skall sänkas ca 1,2 m vilket gör att gården hamnar ca 0,5 m lägre än på Råkan 2. Till stor del innebär också sänkningen att flyttningen närmare Södra Bergsgatan kompenseras vad avser solavskärmning.

Sektionen på figuren nedan är tagen vid fastigheten Krabban 4. De streckade linjerna visar solavskärmning kl 12.00 för olika månader. Av figuren framgår att vintertid är det lutningen på taket som är den avgörande faktorn. Av hänsyn till kringliggande bebyggelse bör husen i Kv. Råkan 1 ha takvinklar på ca 30°. Befintlig byggnad mot södra Bergsgatan har en taklutning på ca 16° enligt bygglovshandlingar.

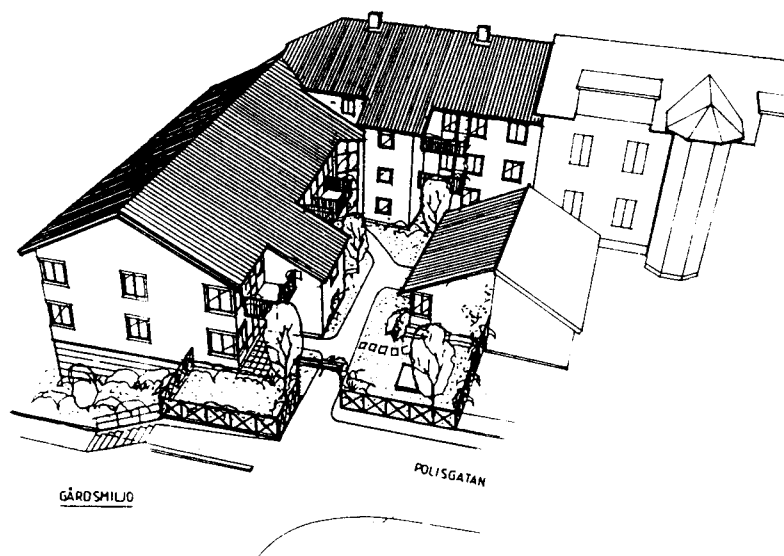


Solavskärmning mot Södra Bergsgatan ökar jämfört med idag. För den som själv vill gå och titta på platsen – gör så här: Läs av skuggan på porten vid Södra Bergsgatan 11 och sänk skuggan 1,5 meter (solavskärmningen är alltså mindre än från befintliga hus på Kv. Långan 8). Vid nybyggnad enligt planen kommer skuggan ungefärligt att hamna på denna höjd vid Krabban 4 (Södra Bergsgatan 13).

Utformning av gårdsrum och av marken mellan husen och Södra Bergsgatan skall ägnas särskild omsorg.

Större delen av gården kommer att utgöras av ett planterbart bjälklag ovanför garaget.

Mot Södra Bergsgatan skall växtlighet sparas och kompletteras. På "torgytan" vid korsningen Södra Bergsgatan – Östra Klevgatan bör ett eller flera träd planteras enligt vad som visas på illustrationskartan.



Gården blir större än idag. Där det är möjligt bör träd planteras.

Geotekniska förhållanden

I den västra delen av fastigheten ligger berget synligt i den mur som vetter mot södra Bergsgatan. Nya byggnader förutsätts bli grundlagda ner till fast berg eller fast morän. Eventuella rester av gammal fyllning eller lera avlägsnas. Efter avslutad sprängning och schaktning skall radonmätning utföras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Huvudsyftet med planen är att åstadkomma bostäder. Med tanke på buller och att nedersta våningsplanet ligger i suterrängplan medges ej bostäder i nedersta planet, däremot kan bostadskomplement såsom förråd eller tvättstuga anordnas i detta plan.

I suterrängplan medges kontor eller butiker. Med tanke på trafik och parkeringsförhållanden bör sådan verksamhet, som alstrar mycket trafik undvikas. Livsmedelsförsäljning är särskilt olämpligt, då möjlighet till lämplig angöring för leveranser eller korttidsparkering för kunder saknas. Prejudikat har visat, att sådan inskränkning av handelsändamålet inte bör förekomma med hänvisning till att den fria konkurrensen bör ges fritt spelrum. Storleken på lokalen är dock sådan, att någon lågprisbutik inte kan inrymmas här. Dessutom är förhållanden i övrigt mindre lämpliga. I planen anges att livsmedelsförsäljning ej medges. Att i detalj räkna upp vilka verksamheter, som bör medges eller förbjudas, låter sig inte göras utan det förutsättes att fastighetsägaren gör en rimlighetsbedömning i varje enskilt fall.

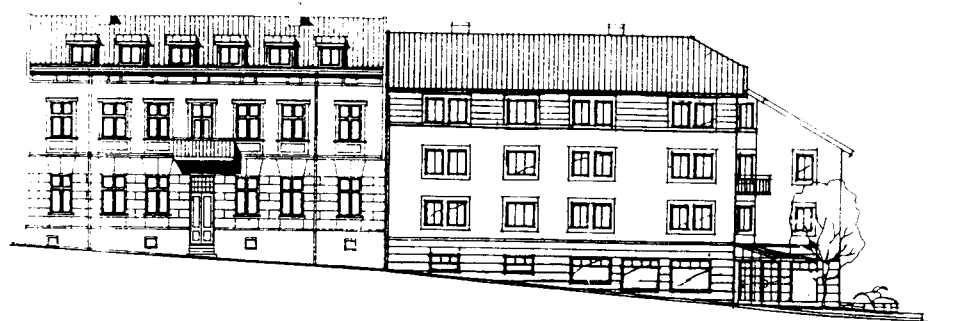
Bebyggelse, utformning

I detaljplanen anges höjdbegränsningar och takvinkel, som är anpassad till övriga hus i Kvarteret Råkan. Dessutom anges att kvarteret ligger inom en särskilt värdefull miljö enligt PBL 3:12. För Råkan 1 innebär detta att vid utformning av nybyggnad skall särskild hänsyn tas till den kringliggande bebyggelsen. Anslutande byggnader karaktäriseras av lugna fasader med horisontell indelning samt väl arbetade detaljer. Fasadmaterial är trä eller puts med markerad sockelvåning inrymmande butiker.



Vy från bron över Strömsån. Tillåten byggnadshöjd för Råkan 1 är avpassad så att gaveln på bakomliggande Råkan 2 skall kunna skymtas.

De fasadmaterial som kan komma i fråga är puts eller trä. Närmast liggande hus, Råkan 2, är putsat. Med en utformning enligt förslaget nedan kan puts vara lämpligt då det ger större möjligheter till anpassning. Sockelvåning ges särskild utformning, granit bör prövas. Taktäckning av röda takpannor eller falsad stålplåt. Takkupor bör ej utföras mot gatan. Fastighetens byggnadskroppar skall utformas så att de uppfattas som två huskroppar



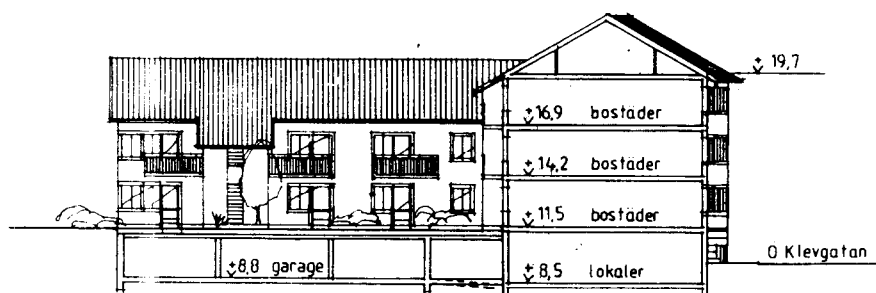
FASAD MOT ÖSTRA KLEVGATAN

Fasaden mot Östra Klevgatan ges en horisontell indelning. I förhållande till Råkan 2 bör huset trappas vid takfot och sockel så att gatans lutning följs. Som framgår av bilden är våningshöjderna i det gamla huset avsevärt högre än i föreslagen byggnad.



FASAD MOT SÖDRA BERGSGATAN

Byggnadshöjd för nybyggnad längs Södra Bergsgatan blir lägre än befintliga byggnader inom kv Långan 8 (till höger i bilden).



SEKION A

Principsektion av den planerade nybyggnaden redovisar en suterrängvåning med lokaler, garage och tre våningsplan bostäder samt en högsta höjd av +19,7 m mot Östra Klevgatan.

Exploateringsgraden i centrumkvarteren är genomgående hög. Husens höjdförhållanden till gårdarnas mått är så att solen sällan når ner till bostadsgårdarna. Ett sätt att mäta exploateringsgraden är att dividera bruttoarea med markarea – exploaterings-tal (e). Om halva tomten är bebyggd med två våningar ger detta talet $e = 1$. Följande e -tal gäller för Kvarteret Räkan:

Räkan 1, befintligt	$e \approx 1,4$
Räkan 1, enligt föreliggande plan	$e \approx 1,9$
Räkan 2	$e \approx 1,3$
Räkan 3	$e \approx 1,4$
Räkan 4	$e \approx 2,7$

Genom att planförslaget innebär att gårdsmåtten utökas erhålls acceptabla solförhållanden, se bilden på sidan 4.

Service

Planområdet ligger i centrum. Närmaste livsmedelsaffär är Domus. Avståndet dit är ca 80 m från föreslagen bostadsentré.

Tillgänglighet

Med planerade nybyggnader blir alla bostadslägenheter utom två handikapptillgängliga med hiss. Handikapparkering skall anordnas i garaget i nedre planet, varifrån hiss nås. Entréer i såväl nedre gatunivån som från gården nås med rullstol.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet finns beskrivet i stadsmiljöplanen, se sid 2. I "Kulturhistorisk och stadsbildmässig beskrivning av bebyggelsen i Strömstads centrum" från 1978 anges huvudbyggnaden (huset mot Östra Klevgatan) som klass III A och annexet mot Södra Bergsgatan som klass III B. De olika bevarandeklasserna definieras som följer:

- III A Övriga byggnader av positiv betydelse 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.

Hela Räkan 1 används idag för hotelländamål. Huvudbyggnad och annex ligger inte på samma höjd utan de olika våningsplanen nås genom halvtrappor. Planförslaget förutsätter rivning av hela nuvarande Räkan 1. Motiven för rivning kan delas upp på huvudbyggnad och annex enligt följande:

Huvudbyggnad

- * Smålägenheter är svårt att åstadkomma inom befintlig byggnad. Olika höjdförhållanden innebär problem att samordna entré och hiss med byggnad mot Södra Bergsgatan. Entré mot gatan kan svårligen anordnas. (Här skiljer sig Räkan 1 från övriga hus inom Kv. Räkan som alla har nyttjats för bostadsändamål i de övre planerna och har entréer mot gatan.)

- * Bjälklagen i en nybyggnad kan läggas lägre än nuvarande bostadsplan så att en extra våning medges. Samtidigt kan tillgänglig byggrätt för sammanbyggnad mot Råkan 2 utnyttjas rationellt. Sammantaget innebär detta att inom den del där "huvudbyggnaden" ligger kan 11-12 smålägenheter med hiss åstadkommas där alternativet är en genomgripande ombyggnad och 4-5 lägenheter.
- * Övre våningsplanet i befintlig byggnad är inte ursprungligt utan ett senare tillägg. Bjälklagshöjd och detaljutformning bryter av mot övriga fasader inom Kv. Råkan mot Östra Klevgatan.

Annex

- * Befintlig byggnad har inte ett utseende, som stämmer med Kv. Råkan i övrigt. Idag inrymmer byggnaden hotellrum av utseende och standard som inte lämpar sig för bostadsändamål. Nybyggnad är för denna del av kvarteret ganska självklar.
- * Flyttningen norrut av byggrätten har tillkommit i första hand för att åstadkomma bättre gårdsmått. En annan följd av byggrättens placering är att även fyra av lägenheterna mot Södra Bergsgatan kan nås med hiss.

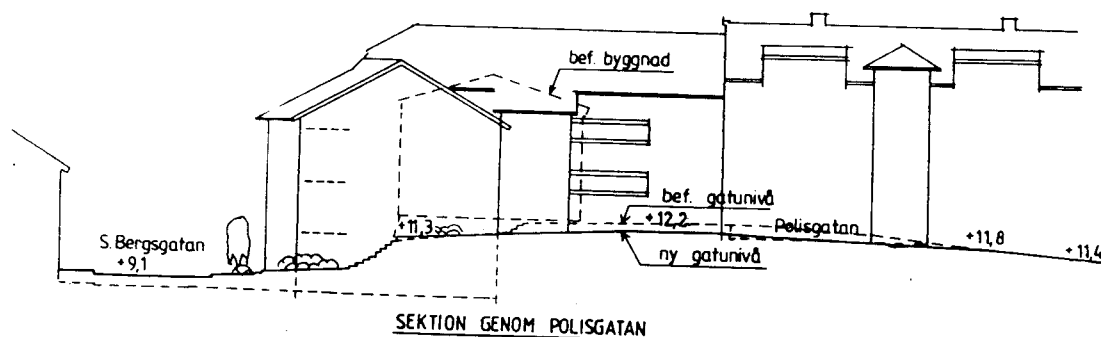
Med de förutsättningar, som finns inom fastigheten, blir slutsatsen att ett bevarande av huvudbyggnaden med ändrad användning till bostäder är förenat med stora överkostnader samtidigt som planlösning och tillgänglighet blir lidande. Planförslaget förutsätter därför nybyggnad inom hela fastigheten Råkan 1. Området klassas som särskilt värdefull miljö, vilket innebär att särskild hänsyn skall tas vid utformning av nybyggnad, se under "Bebyggelse".

Skyddsrum

Krävs ej.

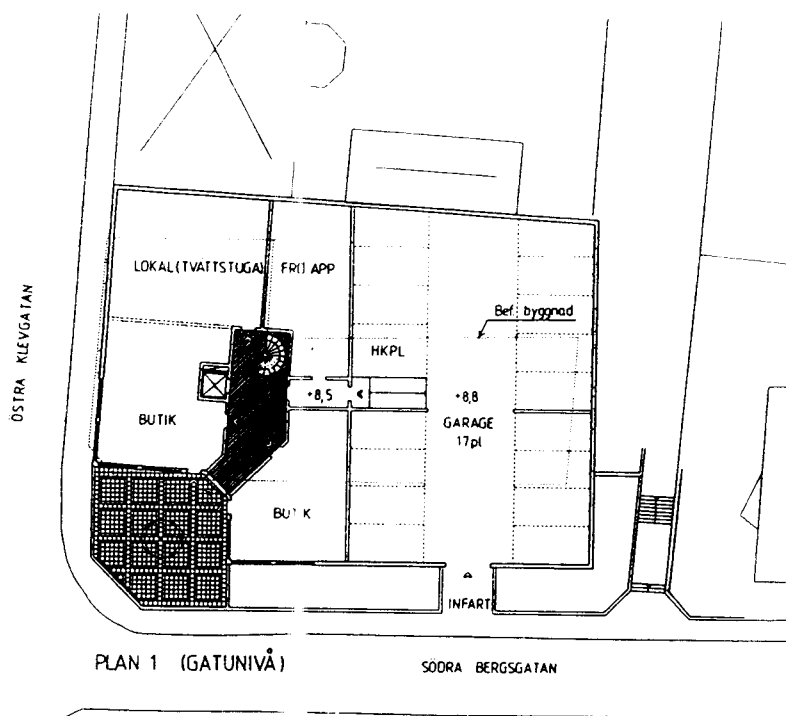
Gator och gångtrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring för Östra Klevgatan eller Södra Bergsgatan. För Polisgatans del innebär förslaget att gatemarkens omfattning i stort sett anpassas till nuvarande fastighetsgräns och att gatan sänks vid krönet ca 0,5 m.



Sänkningen av Polisgatans krön innebär att även marken närmast gatan på fastigheten Lågan 8 behöver sänkas, se genomförandebeskrivningen.

Parkering, angöring och utfart



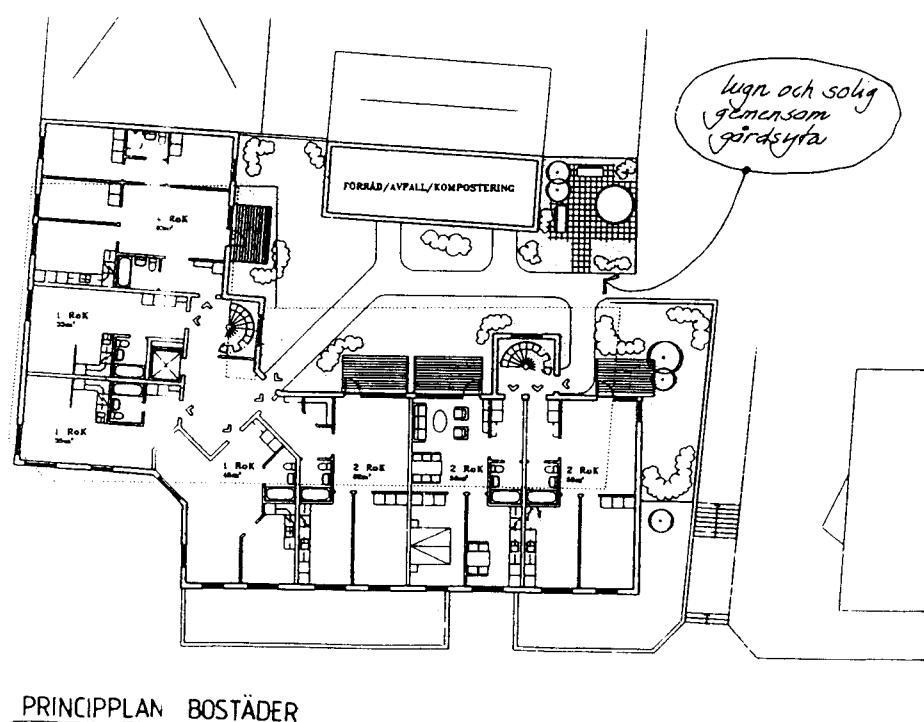
Parkeringsbehovet för befintlig användning, hotell och butik, ligger enligt norm (25–30 pl/1000m²) på cirka 20 bilplatser.

Vid nybyggnad skall av kommunfullmäktige fastställd parkeringsnorm följas.

Genom att utnyttja del av suterrängplanet till garage med infart från Södra Bergsgatan klaras hela parkeringsbehovet inom fastigheten.

Störningar

Planförslaget förutsätter att alla balkonger och uteplatser lokaliseras mot gården. Därmed är det inga problem att nå under rekommenderad ekvivalent ljudnivå för uteplats, 55 dB(A).



Däremot är trafiken främst från Östra Klevgatan en källa till störningar dygnet runt då i stort sett all trafik norrut genom centrum måste passera denna väg. Dimensionerande blir här rekommenderad maximalnivå nattetid. Vad det handlar om är i första hand risken för störd nattsömn och då kan även enstaka bilar innebära störd sömn. Idag är trafiken enkelriktad och trafiken går i nerförsbacke. Vid beräkning för Östra Klevgatan tillämpas grundvärdet 80 dB, dvs ingen tung trafik nattetid. Efter korrekationer för höjd och reflexer blir värdet ca 82 dB i första bostadsvåning. För de övre våningarna sjunker värdet ett par dB. För att klara rekommenderad maximalnivå 45 dBA inomhus krävs särskilt utförande på fönster. Det finns treglasfönster av typen 2 + 1, som klarar de dämpningsnivåer som krävs. För fasaden i övrigt är normalt konstruktionsutförande tillfyllest.

Som planbestämmelse anges att maximalnivå inomhus ej får överstiga 45 dBA. Med tanke på väderstreck och planlösning är det däremot inte rimligt att föreskriva att sovrum ej får förläggas mot gata.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt anvisas av gatukontoret. Viss omläggning av befintliga ledningar kommer att krävas i samband med sänkningen av Polisgatan.

Värme

All uppvärmning förutsättes ske med vattenburna system. Alternativa uppvärmningssätt såsom bergvärme bör prövas.

Tele

Allmänna ledningar föräggs i gatumark.

EI

Allmänna ledningar förläggs i gatumark. Ny transformator krävs ej.

Avfall

Sophantering bör ske från gården eftersom sopbilen kör in på Polisgatan. På gården finns plats för att anordna avfallshantering med källsortering och möjligheter till kompostering.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Ansvar för åtgärder på Långan 8 och Råkan 2 som följd av sänkningen av Polisgatan bör regleras i avtal, se genomförandebeskrivningen.


Planens genomförandetid är 5 år.

Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar	Stadsarkitekt
Rolf Johansson	Chef för miljö- och hälsoskyddsavdelningen
Erik Fredriksson	Chef för gatuavdelningen

Upprättad av VästArkitekter AB 1995-06-21


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Björn Richardsson
Arkitekt