

Antagen av KF 2004-04-15

Laga kraft 2004-05-12

DETALJPLAN FÖR KRISTORP 6, 7, OCH STRÖMSTAD 5:15

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsländ Arkitekter AB 2003-09-17
Reviderad 2003-12-18

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kristorp 6,7 och Strömstad 5:15, Strömstads Kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syftet är att ge de befintliga fastigheterna Kristorp 6 och 7 byggrätt för bostadsändamål. Fastigheterna ligger inom parkmark i gällande detaljplaner. Ett skäl att inte tillåta bostäder på dessa fastigheter tidigare var att de inte kunde anslutas till det kommunala avloppet.

Marken inom planområdet är sedan länge ianspråktagen som tomtmark. Det alternativa ändamål som skulle kunna komma i fråga, är att kommunen löste in fastigheterna för att fortsätta anläggandet av gångväg längs Strömsvattnets sydsida. Detta bedöms dock inte som ett realistiskt alternativ av två skäl:

- Fastigheterna var bebyggda långt innan gällande detaljplaner genomfördes på 60-talet.
- Vid Kristorp 7 ligger Ringvägen och Karlsgatan c:a 11 m högre än strandlinjen. En eventuell gång- och cykelväg skulle därför inte kunna anordnas med rimliga lutningar. Nuvarande uppfart från stranden, vid hembygdsgården är lämpligare.

Fastigheternas öppna karaktär skall behållas, med begränsade tillbyggnadsmöjligheter. Huvudbyggnaden på Kristorp 6 har ett kulturhistoriskt värde och både Kristorp 6 och 7 ligger i ett exponerat läge. För huvudbyggnaderna skall bestämmelser anges som säkerställer att ändringar av byggnad utförs med varsamhet.

Planarbetet föranleds av att bygglov har sökt och beviljats för ombyggnad av Kristorp 7. Ett villkor i bygglovet är att en detaljplan färdigställs som följer beslut i MN 2002-09-26, §246, se under Kommunala beslut.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innebär en bekräftelse av pågående markanvändning. Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel ger inte något stöd för ingripanden mot pågående markanvändning.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 0,8 HA.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ny översiktsplan för Strömstad antogs av kommunfullmäktige 2002-05-16. Följande punkter angående tätorten Strömstad berör planområdet:

- Ett grönare Strömstad, anlägga nya parkmiljöer och skydda befintliga grönområden inom och utanför centrumkärnan.
- Förtätning i stadskärnan kan ske restriktivt.

Planområdet ingår även i det område som omfattas av Stadsmiljöplanen från 1991. Den generella rekommendationen är: "Strömsvattnet bör omges av naturmark eller grönområden som är tillgängliga för allmänheten". Några förslag till förändringar anges inte för fastigheterna Kristorp 6 och 7. Då planen i övrigt anger ett flertal åtgärdsförslag för ökad tillgänglighet runt Strömsvattnet, blir den indirekta tolkningen att ingen förändring skall ske för Kristorp 6 och 7.

Detaljplaner, förordnanden

För Kristorp 6 och 7 finns en detaljplan från 1964. Strömstad 5:15 omfattas av en detaljplan från 1967. Båda planerna anger området som parkmark. Ett skäl till att inte tillåta bostäder på fastigheterna var att de inte kunde anslutas till det kommunala avloppet. Fastigheterna nr 6 och 7 har genom åren hävdats platsen som bostäder.

Program för planområdet

Ett program för planområdet, behandlades av Miljönämnden, 2002-09-26, §246.

MN beslutade att:

- planprogram och karta daterade 2002-09-03 kan ligga till grund för samrådshandling med nedan angivna revideringar
- Strömstad 5:15 skall utgöra NATUR utan byggrätt för befintligt förråd
- en skyddsbestämmelse skall införas, kvartersmark skall betecknas som q-område, som omfattas av 3 kap 10 § plan- och bygglagen.
- byggrätten skall ha beteckningen B II - Bostäder, två våningar.

I arbetet med samrådshandlingen har framkommit några punkter där avvikelser från programmet är motiverade:

- Strömstad 5:15 bör omvandlas till kvartersmark och utgöra en del av tomten Kristorp 7. Som naturmark skulle området utgöra en isolerad ö som saknar intresse och tillgänglighet för allmänheten. Syftet med MN:s beslut var att undvika att ge byggrätt bostadsändamål inom fastigheten Strömstad 5:15. Detta syfte kan i stället uppnås genom att i stället ange hela 5:15 utan byggrätt (prickmark).
- Programkartan angav att byggnadshöjd skulle anges relativt omgivande mark. För båda fastigheterna skulle en sådan bestämmelse bli oklar. Husen ligger i sluttande mark. Beroende på hur mycket uppfyllnad som görs på norrsidan kan den genomsnittliga byggnadshöjden variera med över en meter. I planförslaget anges därför byggnadshöjd som plushöjd, dvs. relativt kartans nollplan. En sådan bestämmelse är entydig (det förutsätter dock, att bygglov ritas på nybyggnadskarta eller annat underlag där höjdsystemet framgår).
- För att garantera öppenheten inom den övriga tomtmarken räcker det att den anges som prickmark (utan byggrätt). Särskild k-bestämmelse är svårdefinierad och ej nödvändig. I övrigt följer föreliggande samrådshandling vad som anges i planprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inventeringsbilder

Nedanstående bilder är från september 2002.



Kristorp 6 från Karlsgatan



Kristorp 7 från Karlsgatan



Från bron vid Ringvägen
Kristorp 7 till vänster
Kristorp 6 till höger



Från Statoil.
Kristorp 6 till höger.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består mestadels av mjukmark som sluttar mot norr i lutningar 1:10 till 1:3 närmast vattnet. I strandkanten förekommer berg i dagen. Byggrätterna för huvudbyggnaderna innebär inga ökade laster jämfört med befintliga byggnader. Byggrätterna för uthus ligger på flackare mark. Befintliga hus visar inga tecken på glidning eller sättningar. Särskild geoteknisk utredning behövs därför inte.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Tillåten användning är bostadsändamål.

Bebyggelse, utformning

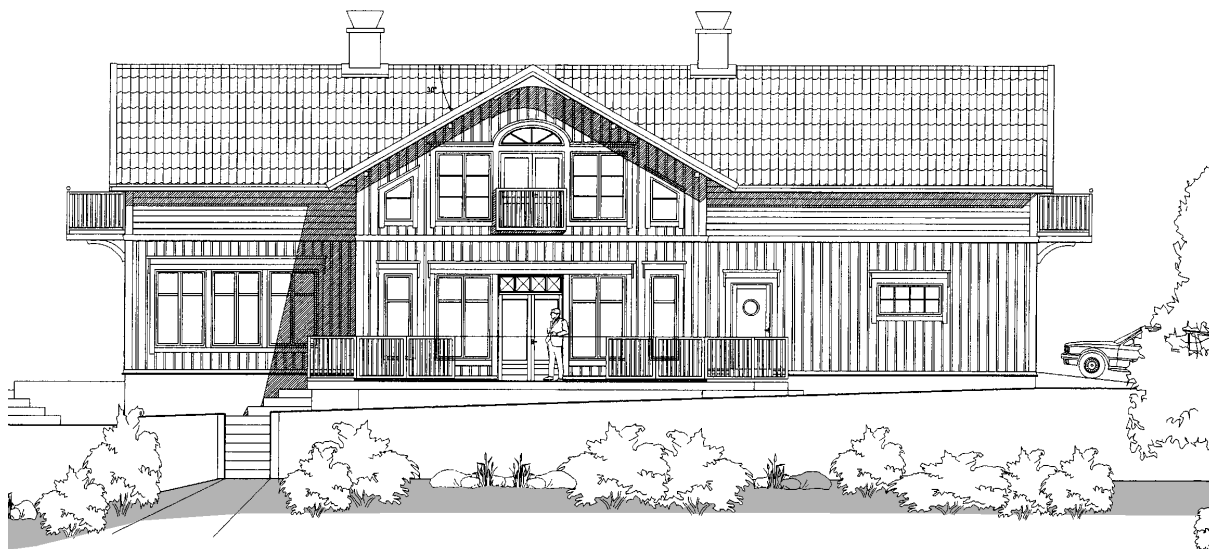
K- respektive q-bestämmelser anges för byggnaderna på respektive fastighet, se även under byggnadskultur och gestaltning. För Kristorp 7 finns bygglov, ritat av Bright Arkitekter, för den pågående ombyggnaden:



Fasad mot väster



Fasad mot söder (från Karlsgatan)



Fasad mot norr (från Strömsvattnet)

Tolkningen av begreppet byggnadshöjd skulle vara beroende av om uppfyllnad sker mot norr eller inte. Detta undviks genom att i stället ange en plushöjd. Angiven plushöjd är beräknad från bygglovens fasad mot söder och den punkt där 9-meterskurvan på grundkartan skär byggnaden. Detta ger en noggrannhet på c:a $\pm 0,2$ m, utan att göra någon ny avvägning av befintlig höjd, vilket borde vara tillräckligt. På samma sätt har befintlig byggnadshöjd för Kristorp 6 räknats fram från den 6-meterskurva som ligger intill sydfasaden.

Service

Planområdet ligger inom tätorten med god närhet till service och kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Parkering kan anordnas i nivå med entréer för respektive fastighet, vilket innebär att full tillgänglighet fram till entré kan anordnas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planbestämmelse finns för Kristorp 6 och 7 som anger bevarande respektive anpassning.

Den ombyggnad som har utförts på fastigheten Kristorp 7 är såpass omfattande att den ursprungliga byggnadsstilen inte finns kvar. Det kulturhistoriska värdet ligger i byggnadens läge och placering vid Strömsvattnet och där den stora tomten ger en stor, öppen yta mot söder. För Kristorp 7 anges en planbestämmelse som anger att vid en eventuell framtida ändring ska de exteriöra karaktärsdragen hos byggnaderna på både Kristorp 6 och 7 beaktas. Bortsett från en byggrätt för nytt garage eller uthus medges endast byggrätt i anslutning till befintlig huvudbyggnad.

Huvudbyggnaden på Kristorp 6 uppfördes ursprungligen 1907 och är pietetsfullt bevarad. Nuvarande byggnad innehåller ett par sentida tillägg, som i sig bidrar till byggnadens karaktärsdrag. För Kristorp 6 anges genom q-bestämmelse att PBL 3:12 är tillämplig. Lagtexten lyder: *Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett område av denna karaktär, får inte förvanskas.* För att precisera vad som skall bevaras anges dessutom en q₁-bestämmelse som anger att ursprungliga material ska användas vid exteriöra förändringar. Detta gäller främst fasadmaterial (trä och puts) och takmaterial. Planen medger en mindre tillbyggnad av huvudbyggnaden mot öster. En sådan tillbyggnad bör antingen ta upp material och former från huvudbyggnaden eller utformas i släktskap med tidigare tillbyggnader.

Gator och Trafik

Fastigheterna har gemensam utfart mot Karlsgatan. I övrigt anges utfartsförbud. Det betyder att inga nya utfarter får anordnas.

Trafikbuller

Trafikmängderna för närliggande gator var 3900 fordon/ÅMD för Ringvägen och 4000 fordon/ÅMD för Karlsgatan. Närmast bostadsfasad är 40 m från vägmitt. En överslagsberäkning enligt naturvårdsverkets beräkningsmodell 1989 ger en ekvivalentnivå vid närmast fasad på 54-55 dBA. Beräkningen har tagit hänsyn till trafikmängd, avstånd och markdämpning. Befintlig växtlighet kan förväntas ge ytterligare ett par dB dämpning. Rekommendationen är högst 55 dBA vid uteplats. Några särskilda bullerdämpande åtgärder krävs inte.

Vatten och avlopp

Kristorp 7 är ansluten till kommunalt VA-nät. Kristorp 6 är anslutet till kommunalt vatten, anslutning till kommunalt avlopp förutsätter att fastighetsägaren installerar en avloppspump. En förutsättning för att detaljplanen ska antas är att avtal finns om inkoppling till kommunalt avlopp, se genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har utarbetas i samarbete med Bright Arkitekter AB, med Michael Foberg som handläggare.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt, Strömstads Kommun

REVIDERING

Efter utställning har planen reviderats på följande punkter:

- Utformningsbestämmelser som inriktas mot bevarande och anpassning har ändrats, se Utlåtande efter utställning. Nya och ändrade bestämmelser är q; q₁ och k₁.
- Som en följd av ovanstående revidering har texten under Byggnadskultur och gestaltning ändrats.

Det reviderade förslaget har samma ambitioner om bevarande som i utställningsversionen. Syftet med revideringen är att göra bevarandebestämmelserna tydligare.

Upprättad av Gränsländ Arkitekter AB 2003-09-17
Reviderad 2003-12-18



Björn Richardsson
Arkitekt