



DETALJPLAN FÖR
Kv. SKEPPAREN

STRÖMSTADS KOMMUN,
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad 2009-02-12, rev 2009-04-02

Antagen av KF 2009-04-23
Laga kraft 2010-01-28

DETALJPLAN för Kv. SKEPPAREN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Illustrationer till detaljplan för kv. Skepparen
- PM Planeringsunderlag Geoteknik 2008-04-04, reviderat 2008-09-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra moderniseringar och viss förtätning inom kvarteret Skepparen. Moderniseringen innebär framförallt en genomgripande förbättring av tillgängligheten både i den yttre miljön och inom bostadshusen. Den avsedda förtätningen innebär kompletteringsbebyggelse (bostäder för helårsanvändande) och en utökning av det underjordiska garaget. Ett mål är också att åstadkomma en större samordning av fastigheterna inom kvarteret, både vad gäller användning och tekniska försörjningssystem.

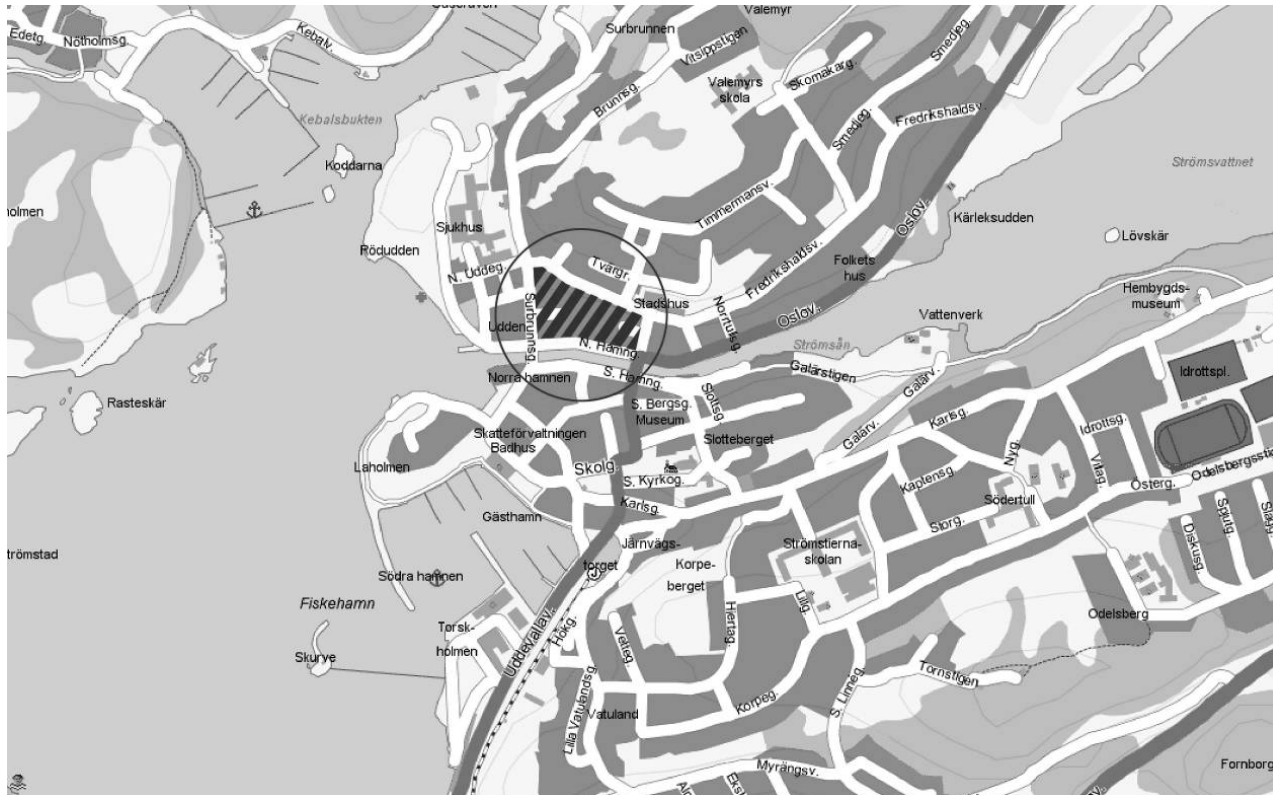
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

En behovsbedömning har gjorts av Strömstads kommun. Plan- och kartavdelningen gör tillsammans med Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömningen att den föreslagna exploateringen ej medför någon betydande miljöpåverkan. Området är redan ianspråktaget. Detaljplanens syfte är att möjliggöra moderniseringar och en viss förtätning av bostäder. Bedömningen av detaljplanens konsekvenser uppfyller därmed ej kriterierna för MKB-krav i förordningens bilaga 4. I länsstyrelsens samrådsyttrande över planprogram för kv. Skepparen skrivs att länsstyrelsen delar den preliminära bedömning som gjorts; att planprojektet inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet består av kvarteret Skepparen i centrala Strömstad.

Areal Planområdets area är 17,4 ha.



Karta: Kv. Skepparens läge i Strömstad

**Markägo-
förhållanden**

Planområdet innehåller 7 fastigheter, som redovisas nedan med uppgifter om respektive ägare:

Kv. Skepparen 3 och 8

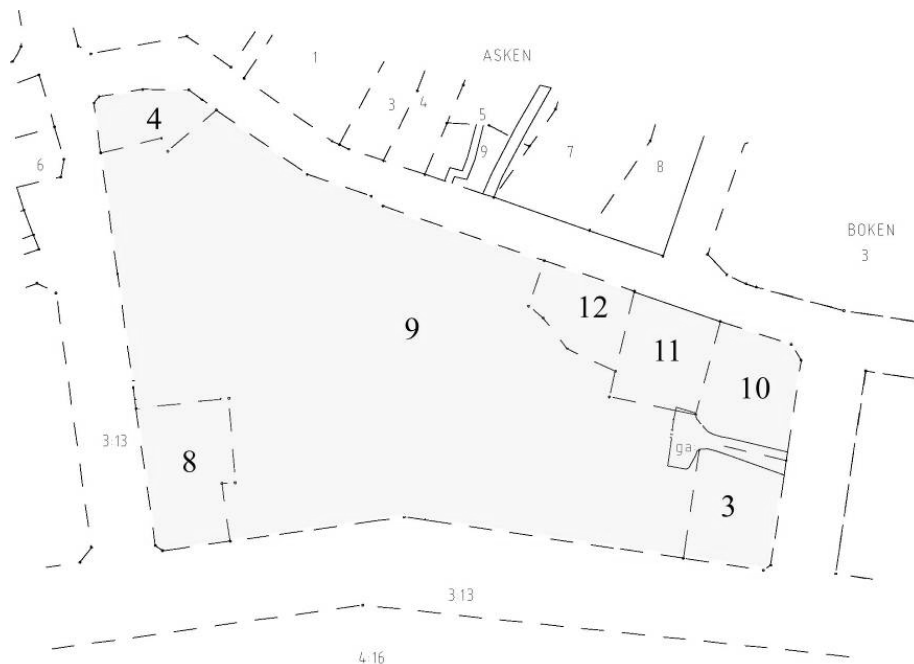
Solhyasinten AB i Strömstad

Kv. Skepparen 4:

HB BSG Fastigheter, Göteborg

Kv. Skepparen 9, 10, 11 och 12

AB Strömstadsbyggen, Strömstad



Karta: Fastigheter i Kv. Skepparen

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer I Översiktsplan för Strömstads kommun, antagen 2002-05-16, anges följande kommunala mål för centralorten:

"Bostadsområden skall planeras så att likvärdighet i boendet eftersträvas avseende social struktur, tillgänglighet för funktionshindrade personer, samhällsservice, kommunikationer, handel, arbetstillfällen bebyggelsestruktur, rekreation och grönområden.

Tillgången till anpassade bostäder bör utökas i centralorten då behovet av bostäder där är stort för äldre, funktionshindrade och ungdomar. Planeringen av bostäder ska ske utifrån den aspekten att strömstadsborna inte ska behöva byta bostad på grund av att man befinner sig i olika stadier i livet."

Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstads stadsområde har tagits fram under 2006. I samrådsversionen från 2006 anges området (Kv Skepparen) för bostäder/centrumverksamhet.

Stadsmiljöplanen I Stadsmiljöplanen antagen av kommunfullmäktige 1992-11-26 uppmärksammas de kulturhistoriska intressena i Kv. Skepparen. Se referat av stadsmiljöplanen i avsnittet *Bevaransvärd bebyggelse* nedan.

Detaljplaner

För området (Kv Skepparen) gäller en detaljplan (14-STR-34) fastställd 1962-12-07. (se nästa sida)

Detaljplaner som gränsar till området är:

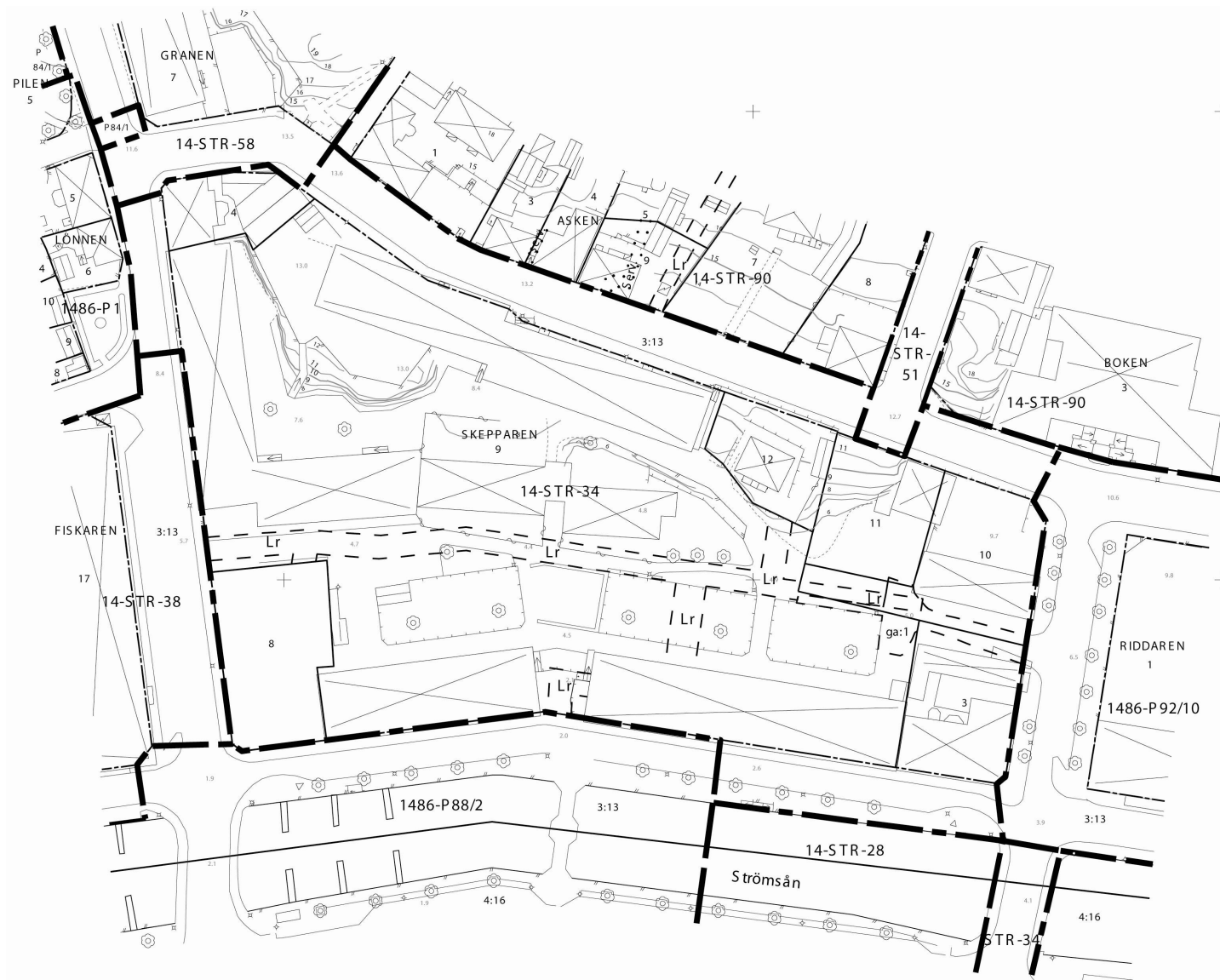
i öster 1486-P92/10, Kv Färgaren och Riddaren,

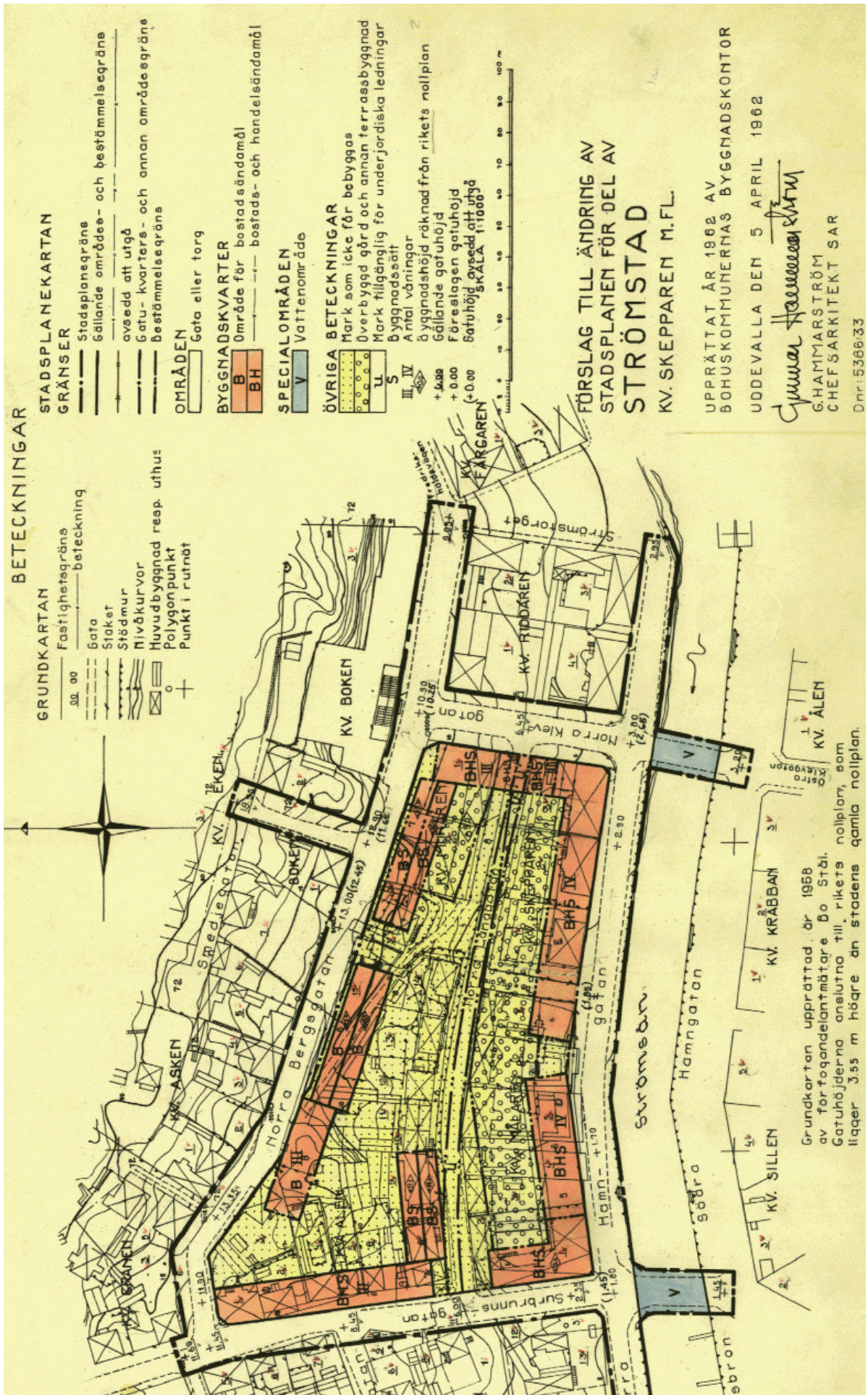
i söder 14-STR-28, Kv Kvarnen, 1486-P88/2 Kv Makrillen och Maneten m.fl.

i väster 14-STR-38, Kv Fiskaren, , samt

i norr 14-STR-90, Strömstad, 14-STR-51, Rådhusberget Bergsliden, P84/1 Kv Pilen m.fl., 14 STR-58 Kv Granen och 1486-P1 Kv Enen och Lönnen m.fl.

Kartan nedan visar gällande Plangränser





BETECKNINGAR

- GRUNDKARTAN**
- Fastighetsgräns
 - beteckning
 - Gata
 - Staket
 - Stödmur
 - Nivåkurvor
 - Huvudbyggnad resp. uthus
 - Polygonpunkt
 - Punkt i rutnät

- STADSPLANEKARTAN**
- GRÄNSER**
- Stadsplane gräns
 - Gällande område- och bestämmeelsegräns
 - avsedd att utgå
 - Gatu- kvarters- och annan områdegräns
 - Bestämmeelsegräns
- OMRÅDEN**
- Gata eller torg

- BYGGNADSKVARTER**
- B Område för bostadsändamål
 - BH Område för bostads- och handelsändamål

- SPECIALOMRÅDEN**
- V Vattenområde

- ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- Mark som icke för bebyggas
 - Överbyggd gård och annan terrassbyggnad
 - Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
 - Byggnadsstätt
 - Antal våningar
 - Byggnadshöjd räknad från rikets nollplan
 - Gällande gathöjd
 - Föreuttagen gathöjd
 - Gathöjd avsedd att utgå
 - SKALA 1:1000

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR DEL AV
STRÖMSTAD
KV. SKEPPAREN M.F.L.

UPPRÄTTAT ÅR 1962 AV
BOHUSKOMMUNERNAS BYGGNADSKONTOR
UDDEVALLA DEN 5 APRIL 1962

Gunnel Hållander
G. HAMMARSTRÖM
CHEF SARKITEKT SAR
Dnr: 5366/33

Grundkartan upprättad år 1956
av forfogandelantmätnare Bo Stål.
Gathöjderna anelutna till rikets nollplan, som
ligger 3,55 m högre än stadens gamla nollplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation:

Området sluttar från norr till söder mot Strömsån.

Geotekniska förhållanden:

Den befintliga bebyggelsen ligger till stor del grundlagd på berg, samt på det underjordiska garaget. Ett Geotekniskt PM har under våren 2008 tagits fram som planeringsunderlag av WSP Samhällsbyggnad i Göteborg daterat 2008-04-04 (litt nr: 10105276) reviderat 2008-09-23. Även en särskild utredning beträffande strömsåns murkajer har utförts, den är i bilagd det geotekniska PM.et som bilaga 4.

Av det Geotekniska PM.et går att utläsa att totalstabiliteten för kvarteret är tillfredställande. Stabiliteten har en beräkningsmässigt god säkerhet mot ras. Sättningsförhållandena förutsätts vara gynnsamma eftersom det inte finns någon sättningsbenägen jord och heller inga sättningskador har observerats vid platsbesök.

Även de bergsskärningar som förekommer inom planområdet bedöms stabila förutom den högre bergsskärningen i nordvästra delen av planområdet. Här finns det risk för mindre sten- och blocknedfall pga tätare uppsprickningar. Här rekommenderas att bergsytan gås över med bergsrensningssutrustning (skrotspett) alternativt bultas fast.

Vid besiktningen av murkajen utmed Strömsån påträffades lokalt djupa och långa horisontella håligheter underst det nedersta stenblocket. Allvarligast bedöms erosionskadorna vid trappan ca 50 meter väster om Norra Klevgatan. Här har undermineringen orsakat lokala sättningar och sprickor i kajkonstruktionen. För att förhindra fortsatt erosion rekommenderas att samtliga håligheter i murens nedre del injekteras med betong eller cementbruk. Vidare tillåts inte en belastningsökning på en bredd av minst 3 meter från murkajen pga stjälpning av kaj.

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på packad sprängbotten efter utförd bergschakt, på packad sprängstensfyllning på berg eller på fasta jordlager (morän) eller på plintar nedförda till berg inom större delen av planområdet.

Vid pålning- och sprängarbete finns risk för vibrationsskador på närbelägna byggnader, samt risk för störning av känsliga utrustningar och verksamheter. En riskanalys med tillhörande föreskrifter bör upprättas, vidare projektering bör också utreda hur

sprängningsarbete inom kvarteret ska anpassas så att inte personskador eller skador på befintliga byggnader uppstår.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon, detta gäller inte Kosteröarna då deras berggrund är en annan. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket; att grundläggning skall utföras radonskyddande. Kravet innebär att bostadsbyggnad skall utformas så att luft från marken förhindras tränga in i byggnaden.

Planbestämmelse om att byggnader för bostadsändamål inom planområdet skall uppföras radonsäkert införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation.

Förorenad mark

Tidigare markanvändning har ej gett upphov till markföroreningar.

Fornlämningar

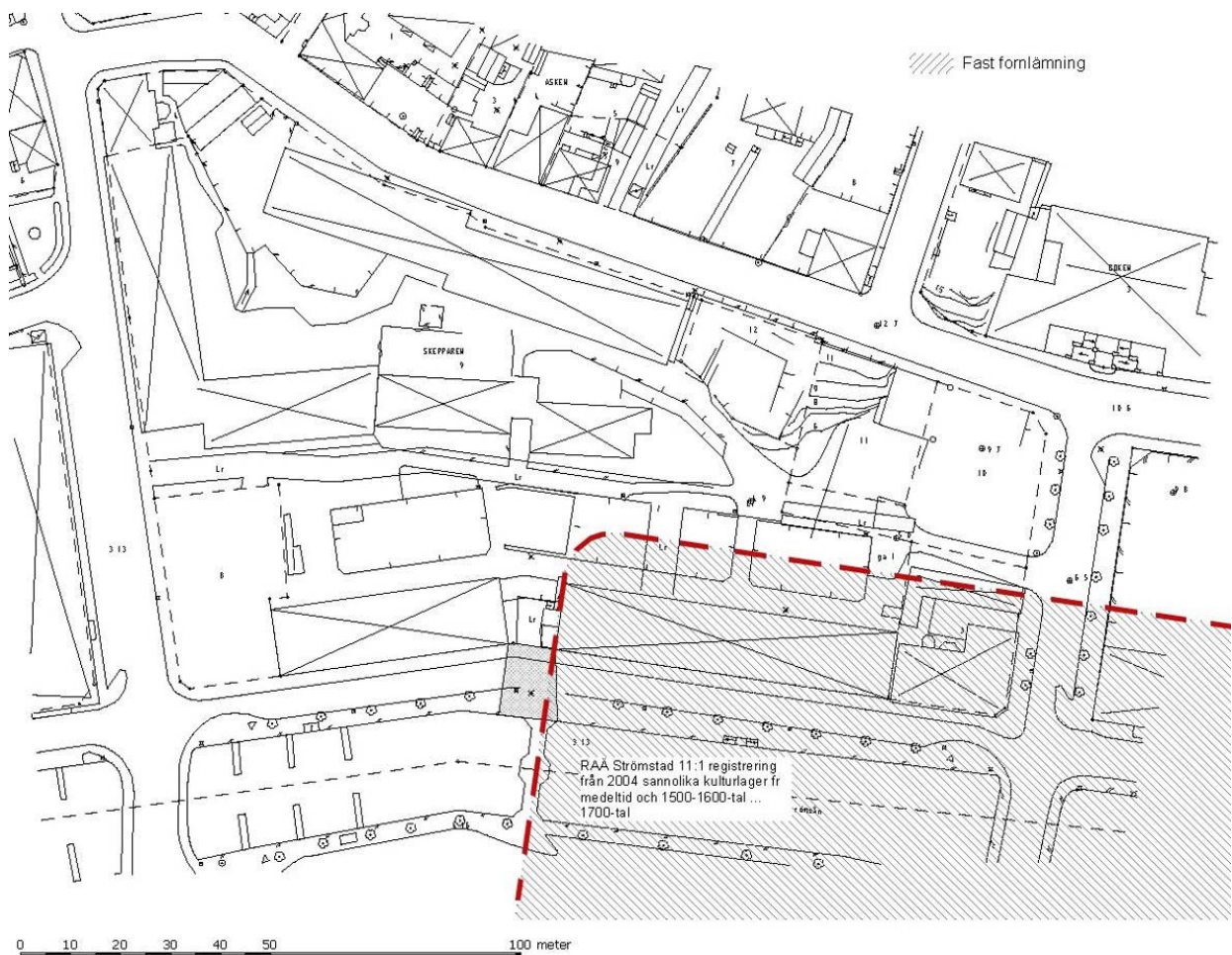
Under programsamrådet yttrade sig Länsstyrelsen och Bohusläns museum och påtalade att det inom planområdet finns en fast fornlämning, *Strömstad 11* (se karta nästa sida).

Ett platsbesök genomfördes 2008-02-12 med Bohusläns museums representant för att diskutera fornlämningen och dess utbredning. Bohusläns museum meddelade att fornlämningen sannolikt aldrig har undersökts arkeologiskt. Det finns inga uppgifter om ev. arkeologiska undersökningar i Bohusläns museums arkiv eller i andra tillgängliga databaser. Detta innebär att det arkeologiska kunskapsunderlaget är i stort sett obefintligt. Fornlämningens utbredning, tjockleken på fyndförande lager, vilka fynd som kan förväntas eller i vilken utsträckning fornlämningen är skadad av senare tiders verksamhet är okänt. Bohusläns museum skriver i sitt yttrande efter platsbesöket dat 2008-02-14 att de anser att arkeologiska förundersökningar bör föregå nybyggnation inom planområdet.

Dialog togs med Länsstyrelsen för att vidare diskutera frågan om hur fornlämningen och dess skyddsområde skall hanteras i planen. Länsstyrelsen beslutade att gå vidare med en så kallad mindre utredning för att kartlägga fornlämningens utbredning. Under oktober 2008 har RIO kulturkooperativ utfört fältarbete på Skepparen 8 där huset är nedbrunnet och tomten står obebyggd. RIO kulturkooperativ har i rapporten från fältarbetet (länsstyrelsens dnr 431-96285-2008) sammanfattat att den mindre utredningen visar på att man påträffat fyndmaterial som kan dateras inom intervallet 1600-1700-tal. Detta medför att den nuvarande begränsningen bör flyttas så att den inbegriper även Skepparen 8.

Ansökan om intrång i fornlämning är skickad till Länsstyrelsen som beslutat om att förundersökning skall göras.

Detta arbete inleds under våren 2009 men då det inte rör sig om jungfrulig mark kan planarbetet fortgå mot utställning men frågan måste vara färdigutredd innan byggnation eller förberedelse för byggnation (sprängning schaktning etc) påbörjas.



Den fasta fornlämningen Strömstad 11 berör planområdet södra och sydöstra delar, och utgörs sannolikt av resterna efter det äldsta Strömstad. Det rör sig om ett kulturlager (lager med avfalls- och byggnadsrester), i vilket man kan förvänta sig att påträffa fynd från främst 1600-, 1700- och 1800-talen. Möjligen kan man också finna spår från fiskeläget före Strömstads tillkomst. Fornlämningens utsträckning är idag okänd, markeringen på kartan är inritad efter en stadsplan från 1700-talets första hälft, enligt uppgifterna i FMIS (det digitala fornminnesregistret).

Bebyggelse

Området ingår i den centrala och historiska delen av Strömstads stadsområde. Inom området finns olika typer av bebyggelse som vittnar om historiska skeden i stadens utveckling.

Historia

Under slutet av 1800-talet härjades staden av flera bränder och den nya bebyggelsen efter bränderna uppfördes efter en stadsplan från 1881. Genom det nuvarande kvarteret löpte en gata i öst-västlig riktning, Norra Långgatan. Det som idag är kvarteret Skepparen, var tidigare fyra kvarter med mera småskalig bebyggelse. Norr om Norra Långgatan låg de två kvarteren Alen och Muraren, som hade småskalig trähusbebyggelse av typiskt bohusslänskt snitt. Fortfarande finns ett av dessa trähus med hög stengrund kvar.

De två kvarteren söder om Norra Långgatan var kv. Målaren och kv. Skepparen, båda med centralt läge vid Strömsån och Norra Hamngatan. Här och på tvärgatorna Norra Klevgatan och Surbrunnsgatan växte stora och ofta rikt utsmyckade stenhus upp i slutet av 1800-talet och kring det förra sekelskiftet. Det var påkostade centrumhus med butiker i bottenvåningen och fina våningar på de övre planen.

På 1950- och 60-talen kom en ny våg av stora förändringar. Då revs mycket av den småskaliga bebyggelsen. Nytilskottet i kv. Skepparen bestod framförallt av nya bostadslängor i tre våningar med hyreslägenheter.

I mars 2007 brann det kulturhistoriskt intressanta huset i kvarterets sydvästra hörn, och totalförstördes.



Fotot till vänster visar Norra Hamngatan med Hedelinska huset och den låga träbebyggelsen som kom att ersättas på 60-talet.

Fotot till höger visar Hedelinska huset som det såg ut innan branden 2007 och intilliggande flerbostadshus som byggdes på 60-talet.

Bebyggelsens karaktär idag

Kvarteret har en ojämn struktur vad gäller bebyggelseinnehållet. Sammansättningen av byggnader vittnar tydligt om den förändring över tiden som kvarteret genomgått (se ovan "Markanvändning"). Miljön innehåller bebyggelse från olika epoker, och man kan iakttä den gradvisa förtätningen som skett och införandet av större byggnadstyper. Kvarterets sydsida är en del av stadens centrum. Här har byggnaderna butiker och restauranger i bottenvåningarna.

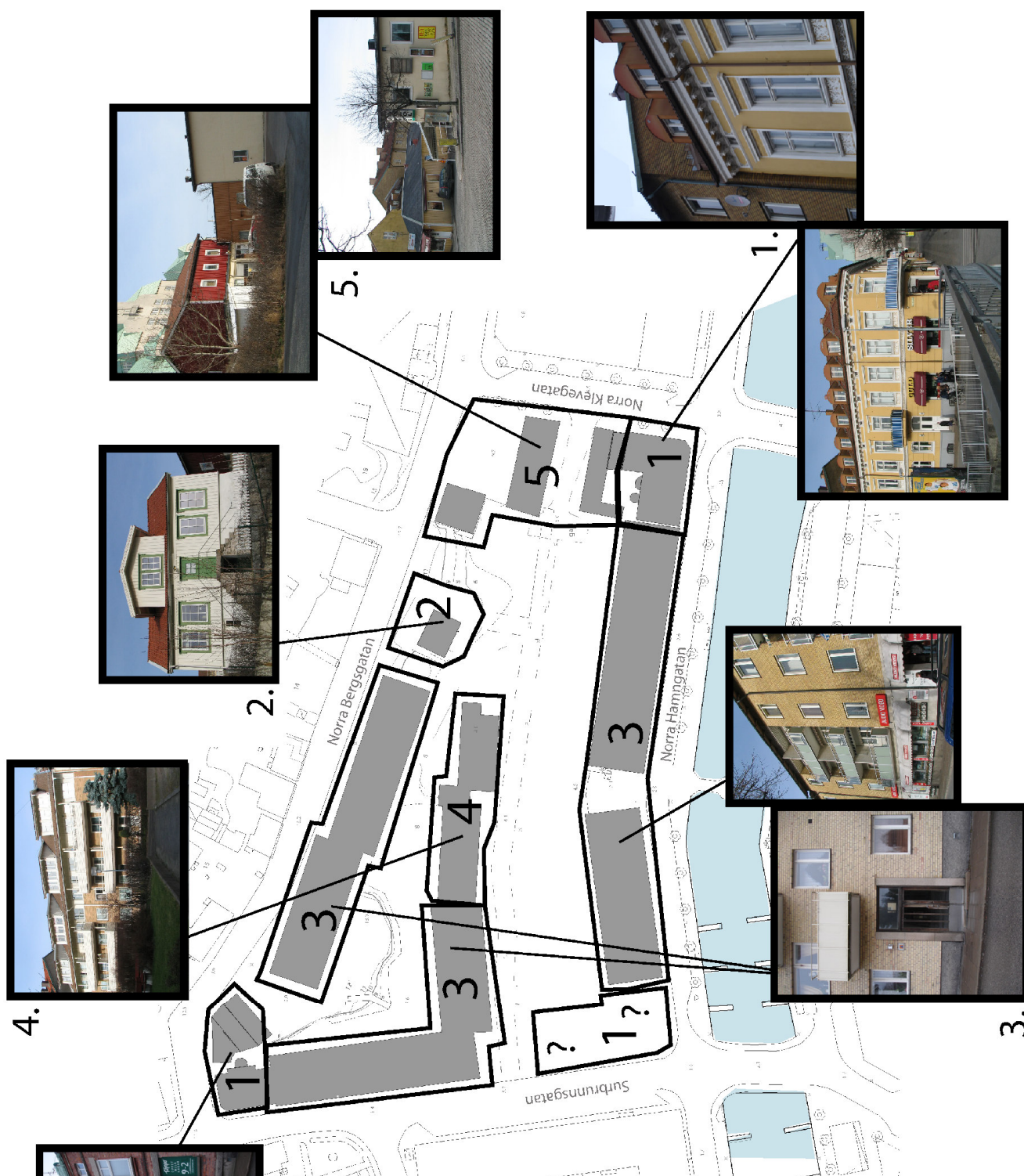
Kvarterets karaktär har präglats av de äldre hörnhusen. I övrigt domineras bebyggelsen av hus från 60-talet.

Det finns ett tiotal flerbostadshus i Strömstadsbyggens nuvarande bestånd, innehållande 147 lägenheter (bebyggelsetyperna 3 och 4 nedan). Därutöver finns 10 lägenheter i de äldre hörnhusen. Inom området bor 346 personer (SCB 2006).

Strömstads centrala delar karakteriseras till stor del av bebyggelse med sadeltak av tegel, något som är viktigt att beakta vid utformningen av nya hus. Den nya bebyggelsen bör utformas så att den inte skymmer viktiga vyer i stadsbilden. Här ställer närheten till stadshuset särskilda krav.

Bebyggelsen kan grovt delas in i fem olika typer - se nästa sida för bilder:

1. I två av kvarterets hörn (kv Skepparen 3 och 4) finns äldre flerbostadshus i sten/tegel med butikslokaler i bottenplanet. Dessa är vackra och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De strategiska lägena i kvarterets hörn gör husen särskilt betydelsefulla, vilket på ett medvetet sätt utvecklats i husens utformning. - Ett tredje hörnhus, kanske det mest värdefulla, fanns i kvarterets sydvästra hörn (kv Skepparen 8) fram till våren 2007, då det totalförstördes i en brand.
2. I kvarteret finns ett äldre bostadshus i traditionell bohuslänsk stil, som en ensam rest av den tidigare småskaliga bebyggelsen från 1800-talet. Den äldre trävillan är kulturhistoriskt intressant, men har blivit ett ensamt exemplar av en bebyggelsetyp som trängts undan från stadens centrala lägen.
3. Det största bebyggelsebeståndet består av hus från 1960-talet. Det är flerbostadshus med inslag av butiks- och verksamhetslokaler, lamellhus i tre våningar, oftast placerade i kvartergräns.
4. En förtätning gjordes på 1980-talet bestående av ett loftgångshus i hjärtat av kvarteret, centralt i gårdsmiljön.
5. I kvarterets nordöstra del finns äldre bebyggelse som rymmer verksamheter. Denna bebyggelse bedöms inte ha kulturhistoriskt värde. Strömstadsbyggen har förvärvat dem med avsikt att riva dem och ge utrymme för ny bebyggelse.

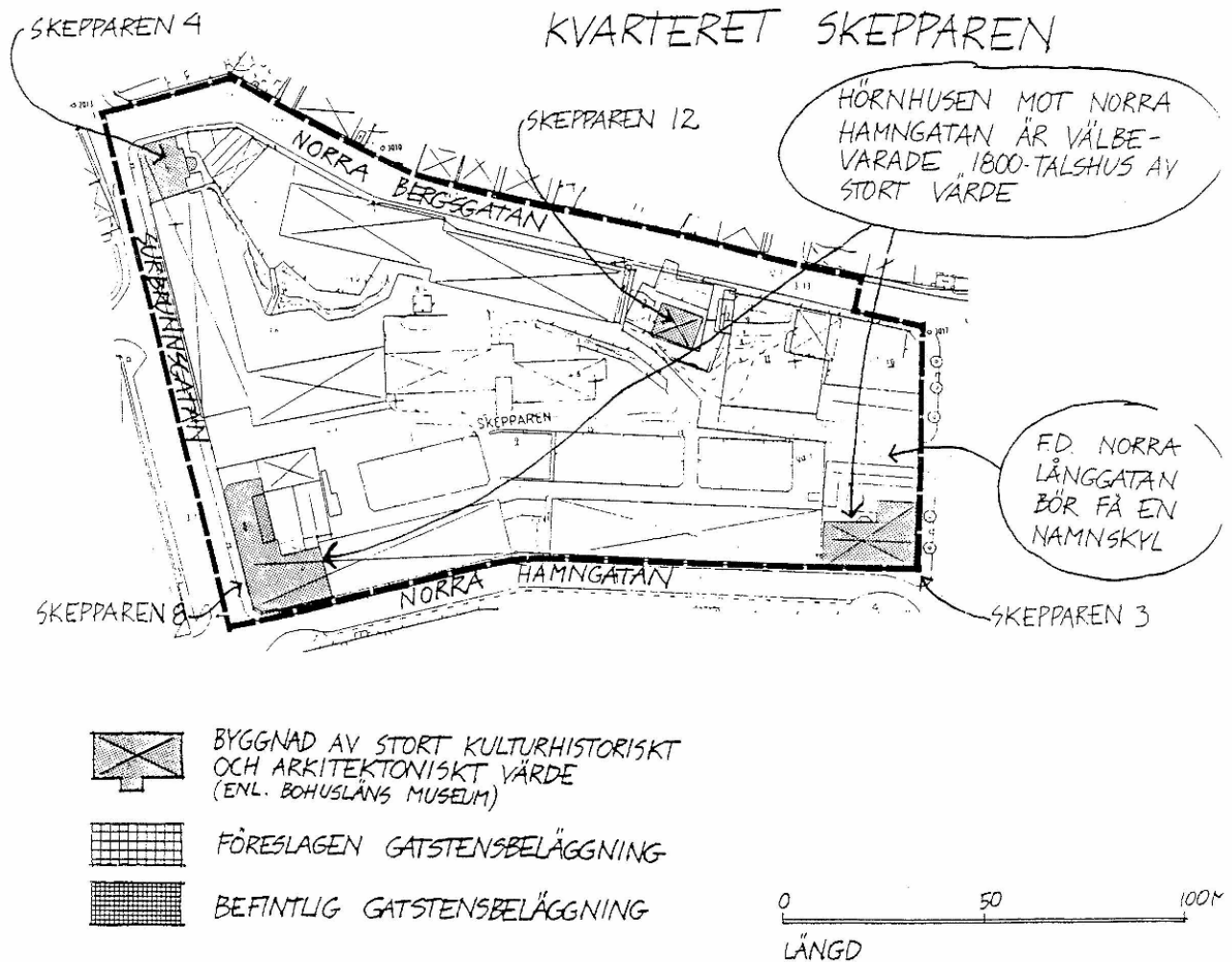


Bebyggelsens fem olika karaktärer

- 1.** I två av kvarterets hörn finns äldre flerbostadshus i sten/tegel med butikslokaler i bottenplanet. Dessa är vackra och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De strategiska lägena i kvarterets hörn gör husen särskilt betydelsefulla, vilket på ett medvetet sätt utvecklat i husens utformning. Ett tredje hörnhus, kanske det mest värdefulla, finns i kvarterets sydvästra hörn fram till våren 2007, då det totalförstördes i en brand.
- 2.** I kvarteret finns ett äldre bostadshus i traditionell bohusländsk stil, som en ensam rest av den tidigare småskaliga bebyggelsen från 1800-talet. Den äldre trävillan är kulturhistoriskt intressant, men har blivit en ensam exponent för en typ av bebyggelse som i övrigt trängts undan från stadens centrala lägen.
- 3.** Det största bebyggelsebeståndet består av hus från 1960-talet. Det är flerbostadshus med inslag av butiks- och verksamhetslokaler, lamellhus i tre våningar, oftast placerade i kvartergräns.
- 4.** En förträning gjordes på 1980-talet bestående av ett loftgångshus i hjärtat av kvarteret, centralt i gårdsmiljön.
- 5.** I kvarterets nordöstra del finns äldre bebyggelse som rymmer verksamheter och har en låg byggnadsteknisk och arkitektonisk standard. Strömstadsbyggen har förvarvat dem med avsikt att riva dem och ge utrymme för ny bebyggelse.

Bevaransvärd bebyggelse

I Stadsmiljöplanen från 1992 uppmärksammas kulturhistoriska intressen och de arkitektoniska kvalitéerna i Kv. Skepparen.



Kartbilden ovan är hämtad ur Stadsmiljöplanen (1992), på nästa sida refereras texten om Kv. Skepparen

"I kv. Skepparen skedde stora förändringar under 1950- och 60-talen. Kvarteret har sanerats och bebyggt i olikas omgångar och ger ett ganska splittrat intryck. .../... Fastigheterna Skepparen 3 och 8, hörnhus vid Norra Hamngatan/Norra Klevgatan respektive Norra Hamngatan/Surbrunnsgatan är av stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Skepparen 3 är ett 2½-våningshus i tegel med putsade fasader. Taket är klätt med rött lertegel. Huset är byggt i början av 1800-talet. .../...

Skepparen 4, hörnhuset vid Surbrunnsgatan/ Norra Bergsgatan är en viktig länk mellan stadens gamla infart och Udden. Byggnaden har en välbevarad tegelarkitektur.

"Vid Norra Bergsgatan ligger ett äldre dubbelhus i en lummig trädgård på fastigheten Skepparen 12. På sydsidan av huset anas en gammal gatusträckning som gick mellan Norra Långgatan och Norra Bergsgatan. "



Fotona ovan visar kvarterets hörnhus som omnämns i Stadsmiljöplanen – från vänster – Skepparen 3 (Kronjuvelshuset), Skepparen 4 (Tempo) och det nedbrunna Hedelinska - huset med sitt tillhörande gårdshus (sett uppifrån Surbrunnsgatan) på Skepparen 8.

Stadsmiljöplanens rekommendationer:

I Stadsmiljöplanen konstateras att bebyggelsen på fastigheterna Skepparen 3 och 8 är av stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde och rekommenderar att förändringar som förvanskar husens yttre ej får ske. De putsade fasaderna skall behållas. Även huvudbyggnaden på Skepparen 4 ska bibehållas.

Den ursprungliga sträckningen av Norra Långgatan genom kv. Skepparen kan anas genom stumparna som återstår vid Surbrunnsgatan och Norra Klevgatan. En gångväg finns i den gamla gatans sträckning, denna bör skyltas med namnet Norra Långgatan.

I Stadsmiljöplanens genomföranderekommendationer anförs bland annat att "q" bör införas i detaljplan för avgränsade värdefulla miljöer inom kvarteret. För bebyggelsen på fastigheterna Skepparen 3, 4, 8 och 12 bör skyddsbestämmelser övervägas avseende underhåll av fasad. Rivningsförbud kan övervägas för bebyggelsen på fastigheterna Skepparen 3 och 8.

I detta planförslag föreslås att de två kvarvarande hörnhusen på fastigheterna Skepparen 3 och 4, skall skyddas med planbestämmelser. För att bereda plats för en rationell komplettering och förtätning av kvarteret rekommenderas att trävillan (Skepparen 12) flyttas till annan plats.



Fotona ovan visar trävillan på Skepparen 12 och närliggande bebyggelse utmed Norra Bergsgatan med liknande karaktär som trävillan och med flerbostadshusen i tegel från 60-talet på andra sidan gatan.

Planerad förtätning

Planförslaget syftar till att möjliggöra en mer samordnad markanvändning och en fortsatt förtätning av området. Gällande plan innehåller utnyttjade byggrätter, som till stor del kan utnyttjas för den önskade förtätningen.

Kvarteret ska förtätas med byggnader för bostäder, med inslag av lokaler för service, handel och restaurangverksamhet. Förtätningen är önskvärd för att förstärka och komplettera utbudet av lägenheter och lokaler i området, och dessutom nödvändig för att skapa ett ekonomiskt underlag för tillgänglighetsanpassningen av den befintliga bebyggelsen. Förtätningen sker med byggnadskroppar i form av smala lameller (9-10 meters bredd), som placeras i kvartersgräns, och i ett par fall även byggnadskroppar som står vinkelrät från kvartersgräns inåt kvarteret, för att skapa en mer intim rumslighet med mindre gårdar.

Den nya bebyggelsen avses bestå av lamellhus i 3 till 4 våningar med ett lägenhetstillskott om cirka 60 enheter.

En illustration av planförslagets genomförande har tagits fram av SKANARK arkitekter AB. Förslaget redovisas i "Illustrationer till detaljplan för kv. Skepparen". Den avser fastigheten Skepparen 9, dvs den del av kvarteret som ägs och förvaltas av AB Strömstadsbyggen.

Skydd av befintlig bebyggelse

Hörnhusen

Hörnhusens karaktär skall bevaras. Det är av stor vikt för kvarterets helhet att de tillåtas ha en utformning och detaljrikedom som markerar hörnlaget. De två kvarvarande hörnhusen kommer att skyddas i plan genom q-märkning. Skepparen 3 är ett 2½-planshus med välbevarade putsade fasader. Taket är klätt med rött lertegel. Skepparen 4 har en välbevarad tegelarkitektur. Byggnaden är en viktig länk mellan stadens gamla infart och Udden. På plankartan har dessa byggnader, Skepparen 3 och Skepparen 4, fått planbestämmelsen q. Planbestämmelsen q innebär att ett skydd enligt PBL 3 kap 12§ läggs på byggnaderna.

PBL 3 kap 12§ har följande lagtext:

- Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.



Skepparen 3



Skepparen 4

60-talsbebyggelsen utmed Surbrunnsgatan och Norra Bergsgatan

Byggnaderna framstår som typiska för sin tid och har ej förvanskats genom ombyggnad eller utbyte av fönster, dörrar och andra komponenter. Vid underhålls- och renoveringsåtgärder skall byggnadernas karaktär och detaljer bibehållas. Balkonger får ej glasas in. På plankartan har byggnaderna fått planbestämmelsen q₁. Planbestämmelsen q₁ innebär att ett skydd enligt PBL 3 kap 10§ läggs på byggnaderna.

PBL 3 kap 10§ har följande lagtext:

- Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.



*Foto från Surbrunnsgatan
Port, fönster, balkong i
original utförande från 60-talet*

Övrig befintlig bebyggelse i kvarteret som ej ges skydd

60-talsbebyggelsen utmed Norra Hamngatan

60-tals bebyggelsen har en relativt avskalad karaktär mot gatorna som omgärdar kvarteret, till exempel är takkupor (om sådana finns) placerad in mot gården. Takkupor mot gatusidan får inte byggas. Bibehållen karaktär av taken skall eftersträvas.

Bostadsentréer för bebyggelsen utmed Norra Hamngatan är placerade på gårdssidan. Vid tillgänglighetsanpassningen av kvarteret skall förändringar i fasad ske på gårdssidan så att kvarterets yttre bibehålls. Balkonger får ej glasas in.

Utformningskriterier för ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska anknyta till den gamla i skala, orientering, entréförhållanden m.m. Takens och fasadernas symmetri och formspråk är viktiga att förhålla sig till vid gestaltning av nyproduktion.

Skepparen 8 ("Hedelinska")

Det finns anledning att ställa särskilda krav på utformningen av en ny byggnadskropp på Skepparen 8, den sk Hedelinska tomten, med tanke på det exponerade och historiskt intressanta läget i stadsmiljön. Det är viktigt att accentuera hörnet, t ex med torn och/eller avfasning. Takkupor skall vara indragna så att takfallet upplevs sammanhållet. Fasaden skall ha en tydlig fönstersättning där *vertikalitet* eftersträvas. Stora glaspartier får ej dominera utan fasaden skall kännetecknas av mer fasad än fönster. Balkonger får sticka ut max 1,5 m utanför fasadliv. I utformningen av balkongerna skall luftighet eftersträvas (ej heltäckande lådor). Detta kan åstadkommas exempelvis med smidesräcken och/eller räcken av glas. Balkonger får ej inglasas över räcket. Bostadsentréer bör placeras på gårdssidan.

Ny bebyggelse i kvarterets nordöstra del mot Norra Klevgatan och mot Norra Bergsgatan

Byggnadskroppar vid hörnet av Norra Klevgatan och Norra Bergsgatan skall utformas med närheten till stadshuset i beaktande. Därför har en starkare begränsning av byggnadshöjden förts in i planbestämmelserna för detta läge.

Tak skall utföras med takpannor i tegelröd kulör. Fasader skall utföras i tegel, puts och skivmaterial. Balkongerna som vetter ut mot omgivande gator Norra Klevgatan och Norra Bergsgatan skall utformas för att eftersträva luftighet, ej heltäckande lådor. Detta kan åstadkommas exempelvis med smidesräcken och/eller räcken av glas. Balkonger får ej sticka ut från fasadliv mer än 1,5 meter och heller ej inglasas in över räcket. Balkonger som däremot vänder sig in mot gården kan ha en friare utformning dessa får även inglasas in.

Det är även av stor vikt att tillgodose tillgängligheten för fotgängare utmed Norra Bergsgatan och Norra Klevgatan. Entréer skall placeras och utformas så att fri gångpassage på minst 2 meters bredd skall eftersträvas.

Ny bebyggelse i kvarterets sydöstra del (intill Skepparen 3 utmed Norra Klevgatan

Tak skall utföras med takpannor i tegelröd kulör. Fasader skall utföras i tegel, puts och skivmaterial. Balkongerna som vetter ut mot omgivande gator Norra Klevgatan skall utformas för att eftersträva luftighet, ej heltäckande lådor. Detta kan åstadkommas exempelvis med smidesräcken och/eller räcken av glas. Balkonger får ej sticka ut från fasadliv mer än 1,5 meter och heller ej glasas in över räcket. Balkonger som däremot vänder sig in mot gården kan ha en friare utformning dessa får även glasas in.

Bostadsentréer placeras med fördel på gården. Det är även av stor vikt att tillgodose tillgängligheten för fotgängare utmed Norra Bergsgatan och Norra Klevgatan. Entréer skall placeras och utformas så att fri gångpassage på minst 2 meters bredd skall eftersträvas.

Ny bebyggelse i kvarterets nordvästra del intill Skepparen 4 utmed Norra Bergsgatan

Tak skall utföras med takpannor i tegelröd kulör. Fasader skall utföras i tegel, puts och skivmaterial. Balkongerna som vetter ut mot omgivande gator Norra Klevgatan skall utformas för att eftersträva luftighet, ej heltäckande lådor. Detta kan åstadkommas exempelvis med smidesräcken och/eller räcken av glas. Balkonger får ej sticka ut från fasadliv mer än 1,5 meter och heller ej glasas in över räcket. Balkonger som däremot vänder sig in mot gården kan ha en friare utformning dessa får även glasas in. Det är även av stor vikt att tillgodose tillgängligheten för fotgängare utmed Norra Bergsgatan och Norra Klevgatan. Entréer skall placeras och utformas så att fri gångpassage på minst 2 meters bredd skall eftersträvas.

Tillgänglighet*Tillgänglighet*

Tillgänglighet är ett brett begrepp och innefattar en rad olika aspekter beroende på situation, funktion och person. Om den fysiska miljön är dåligt utformad kan det leda till problem för människor med olika funktionsnedsättningar (rörelse, syn, hörsel, allergi etc) men även för personer som är i olika perioder i livet såsom att man får barn och är i behov av barnvagn eller att man bryter benet och går på kryckor eller sitter i rullstol. Förbättrad tillgänglighet gynnar alla.

I PBL (Plan- och bygglagen) ställs övergripande krav på bebyggelsemiljön. I 2 kap 4 § PBL sägs att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. I PBL ställs också retroaktiva krav på enkelt avhjälpna hinder samt krav på tillgänglighet till tomter och allmänna platser. Krav vid nybyggnad och ändring av byggnader finns i reglerat i Byggnadsverkslagen (BVL) och Byggnadsverksförordningen (BVF).

Kv Skepparen

För personer med nedsatt rörelseförmåga är tillgängligheten i kvarteret Skepparens befintliga bebyggelse mycket låg. Hissar saknas i flerbostadshusen och situationen förvärras av att det är en halvtrappa även till de lägenheter som ligger närmast entréplanet. Tillgänglighetsanpassning planeras för delar av Strömstadsbyggens befintliga bebyggelse utmed Norra Hamngatan och Norra Långgatan. Trapphusen planeras att bygga om och möjliggöra för hissar. Även invändigt i lägenheterna planeras ombyggnation för att anpassa lägenheterna, bl.a. genom bredare dörröppningar, justeringar i planlösningar och förändringar av badrum och toalett.

Husen utmed Surbrunnsgatan och Norra Bergsgatan har dock sämre förutsättningar och en ombyggnad skulle vara komplicerad och förstöra byggnadernas utseende. Husen skall istället bevaras som exempel på sextiotalets hyreshusbyggande. Aktuella och framtida renoveringsåtgärder ska utföras med varsamhet för att bevara ursprungliga kvalitéer.

I det fortsatta arbetet med att utveckla kvarteret är det av stor vikt att planering och projektering genomsyras av ambitionen och grundtanken - *design för alla*.

TILLGÄNGLIGHET i Kv. Skepparen		Före projektgenomförandet		Efter projektgenomförandet	
ADRESS	FASTIGHETS- BETECKNING	Tillgänglig- hets- anpassade lägenheter, antal	Ej tillgänglighets- anpassade lgher, antal	Tillgänglig-hets- anpassade lägenheter, antal	Ej tillgänglighets- anpassade lgher, antal
Hörnet N Hamngatan - N Klevgatan ("Kronjuvelen")	Kv. Skepparen 3	0	7*	Info saknas	Info saknas
Hörnet Surbrunnsgatan – N Bergsgatan ("Tempo")	Kv. Skepparen 4	0	3* (1:a+2:a+4:a)	Info saknas	Info saknas
Hörnet N Hamngatan – Surbrunnsgatan ("Hedelinska")	Kv. Skepparen 8	0	0	Info saknas	Info saknas
Surbrunnsgatan 4A	Kv. Skepparen 9	0	12	12	0
Surbrunnsgatan 6A-B	Kv. Skepparen 9	0	16	0	16
N Bergsgatan 4A-D	Kv. Skepparen 9	0	50	0	50
N Bergsgatan 2, nybyggnad	Kv. Skepparen 9	0	0	61	0
N Långgatan 1, 3	Kv. Skepparen 9	0	21	21	0
N Långgatan 5	Kv. Skepparen 9	0	20	0	20
N Hamngatan 7A-C	Kv. Skepparen 9	0	18	18	0
N Hamngatan 9 A-E	Kv. Skepparen 9	0	30	30	0
Summa , (fastigheterna Kv. Skepparen 3, 4 och 8 oräknade)		0	167	142	86

*/ I dessa byggnader kan det finnas lägenheter som har en god tillgänglighet. Siffrorna i tabellen bygger inte på någon heltäckande inventering av tillgängligheten, men ger en översikt över ambitionen att öka tillgängligheten i kvarteret.

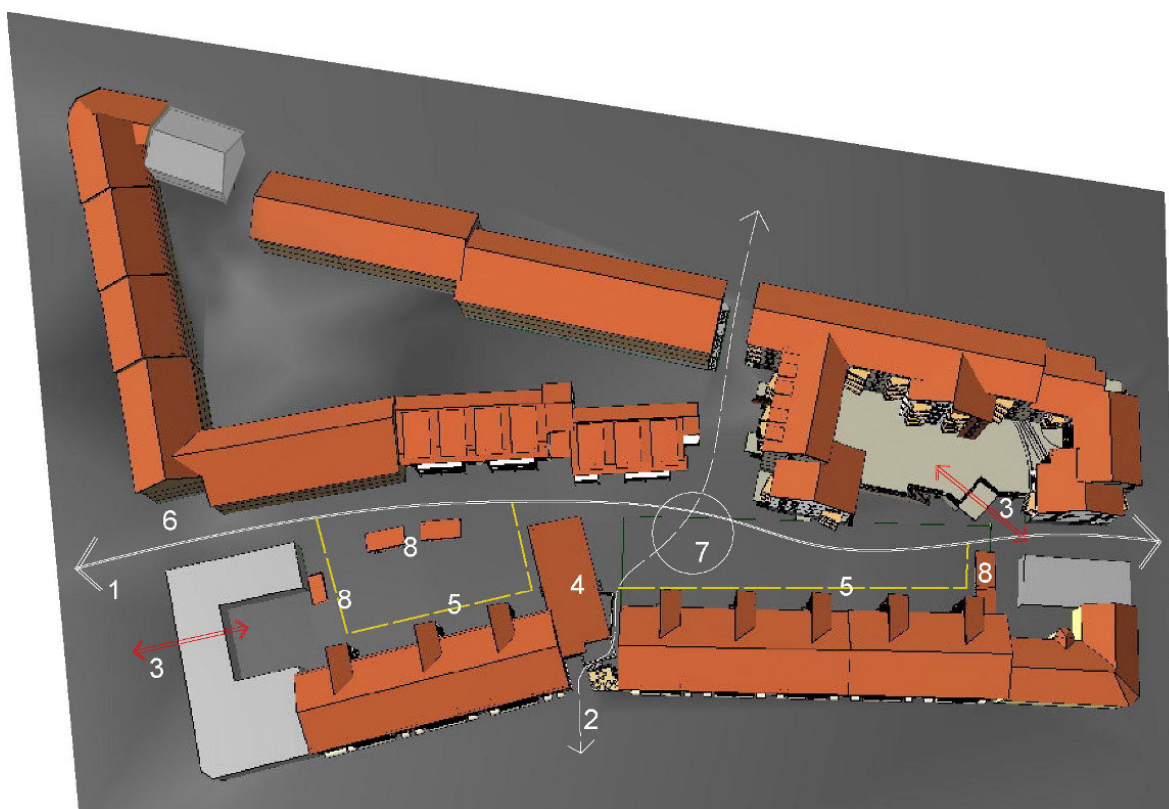
Gårdsmiljö

Gårdsmiljö

Kvarteret är disponerat som ett storgårdskvarter där byggnaderna står i kvartergräns och utgör en mur mot omgivningen.

Gårdsmiljön kommer att utformas som en gemensam miljö med parkkaraktär. Gräsmattor, planteringar och träd anläggs som en helhet med gångvägar och uteplatser. Ett mål är att man inte ska uppleva skillnad mellan ytor som anlagts på det underjordiska garaget och ytor där det inte finns någon underbyggnad.

Gårdsmiljön kommer också att vara entrésida för majoriteten av de boende i kvarteret. En ökad samordning kommer att möjliggöras av den gemensamma utemiljön mellan de ingående fastigheterna.



Gårdsgestaltning

Gårdarna ges en god miljö med material, möbler och växter som inbjuder till möten och lek.

1. Huvudstråk för cyklande, gående och servicefordon.
2. Informellt gångstråk.
3. In- och utfarter till garage.

4. Gemensamhetsbyggnad med hiss som knyter ihop N. Hamngatan med gård och garage.

5. Gångväg med tillgänglighet för utryckningsfordon och möbeltransporter.
6. Möten - Färdtjänst, besökande
7. Mötesplats
8. Komplementbyggnader

En lekplats finns sedan tidigare centralt i kvarteret. Det centrala läget understryks i den nya planen. Det blir ännu mer av en mötesplats och en uteplats i anslutning till de gemensamma funktionerna i det nya gårdshuset med tvättstuga. Gårdshuset är också rumsbildande. Det delar in den långsmala gården i olika delar, och ger stöd och vindskydd. Utemiljöer och lekplats kommer att rustas som en viktig del av planens genomförande. Här kommer det att finnas funktioner för alla, och sittplatser i anslutning vid mötesplatsen.

Tankar och planer för de nya gårdsmiljöerna behöver konkretiseras, framförallt vad avser vägar för olika ändamål. Det ger underlag att bedöma behovet av samordning i gemensamhetsanläggningar.

Kvarteret är befriat från fordonstrafik inom kvarteret, bl a tack vare det underjordiska garaget. Området innehåller två gångstråk. Det ena utgörs av ett gång- och cykelstråk i öst-västlig sträckning genom kvarterets mitt, och kan sägas vara en rest av den tidigare Norra Långgatan. Den andra är ett gångstråk i nord-sydlig sträckning från Norra Hamngatan till Norra Bergsgatan. Detta är en mer informell väg, som slutar med en trappa för att ta sig ut ur kvarteret i norr. (Se kartsnitt föregående sida)

Service Det är nära till handel och service i centrala Strömstad.

Gator och trafik Fordonstrafik

De gator som omger kvarteret har fordonstrafik. I trafikutredningen daterad 2007-03-13 framtagen av WSP Samhällsplanering, har konsekvenser av olika trafikförändringar studerats, och konsekvenser redovisas. I planförslaget ändras trafikföringen. Infarten till det underjordiska parkeringsgaraget flyttas från Norra Hamngatan. Två nya infarter/utfarter skapas vid Norra Klevgatan och Surbrunnsgatan.

Bebyggelsens lokalinnehåll transportförsörjs till stor del direkt från de gator som omger kvarteret. Det är därför viktigt att de verksamheter som lokaliseras till dessa lokaler inte är alltför transportkrävande, eftersom uppställning av fordon vid ur och ilastning kommer att vara en olägenhet.

Norra Hamngatans miljö

Planprojektet rymmer en ambition för att kunna skapa en attraktivare och förbättrad miljö utmed Norra Hamngatan. Den erbjuder en söderfasad i Strömstads bästa läge, med Strömsåns vatten framför sig, och den pittoreska trähusbebyggelsen på andra sidan vattnet. Promenadstråk och trottoarliv bör ges bättre

möjligheter att utvecklas. Men det förutsätter att biltrafiken inte tillåts förstöra förutsättningarna. Medel och former för denna utveckling är inte klara. Någon total trafiksanering har inte framförts som önskvärd, men en moderering av trafiken genom utformning av gatumiljön och ny status som gårdsgata kan vara modeller att pröva. 50-60-talsbebyggelsen i kv. Skepparen med fasaderna mot Norra Hamngatan har kvalitéer som kan komma mer till sin rätt i en sådan utveckling. Det kan ges plats för attraktiva uteserveringar.



Fotot ovan till vänster: Norra Hamngatan som den ser ut idag.

Fotot ovan till höger: Befintliga nedfarten till parkeringsgaraget vilken föreslås ersättas med nedfarter i lägen utmed Norra Klevgatan och Surbrunnsgatan. Platsbildningen där nedfarten ligger idag ges möjlighet genom planförslaget att få en ny utformning.

En intressant punkt i det nya planförslaget är den lilla platsbildningen, mitt för gångbron över Strömsån. Den är en mötesplats och angöringspunkt för gående in i kvarteret. Här kan man skapa ett gångstråk tvärs över gatan, med särskild utformning och avvikande material.

Förutom gångstråken genom kvarteret finns sedan tidigare ett förslag i kommunens centrumplan att anlägga en cykelbana längs ån, mellan gatan och ån.

Parkering

Parkeringsplatser finns som parkering längs Surbrunnsgatan och Norra Bergsgatan samt på innergårdar till hörnfastigheterna.

Till fastigheten kv. Skepparen 9 (AB Strömstadsbyggen) hör ett underjordiskt parkeringsgarage som innehåller ett hundratal platser. I Strömstadsbyggens planer för utbyggnad i kvarteret ingår en utvidgning av det underjordiska parkeringsgaraget med cirka 100 platser. En del av garagets utvidgning görs i två plan med ett terrassbjälklag i kvarterets nordöstra hörn.

Parkeringsfrågan löses huvudsakligen genom det underjordiska garaget. P-normen 1,2 kommer inte att uppnås för kvarteret som helhet. För Strömstadsbyggens nybyggnation planeras en garageförsörjning motsvarande 1,7 platser per lägenhet, vilket kommer att betyda ett genomsnitt om 0,85-0,9 för hela Strömstadsbyggens bestånd inom kvarteret.

Parkeringslösningar behöver också skapas för fastigheten kv. Skepparen 8. Enligt ett kommunalt beslut hösten 2007 krävs att p-normen 1,2 uppfylls inom den aktuella fastigheten. Det bör kunna tolkas så att en parkeringsförsörjning inom kvarteret accepteras. En översyn av den totala parkeringsförsörjningen ska även omfatta utvecklingsmöjligheter för fastigheterna Skepparen 3 och 4. Det finns möjligheter att utöka det underjordiska garaget inom Strömstadsbyggens fastighet. Samordning av infart till garage under mark innebär stora fördelar för fastighetsägarna i kvarteret och för miljön.

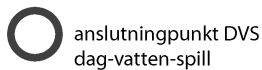
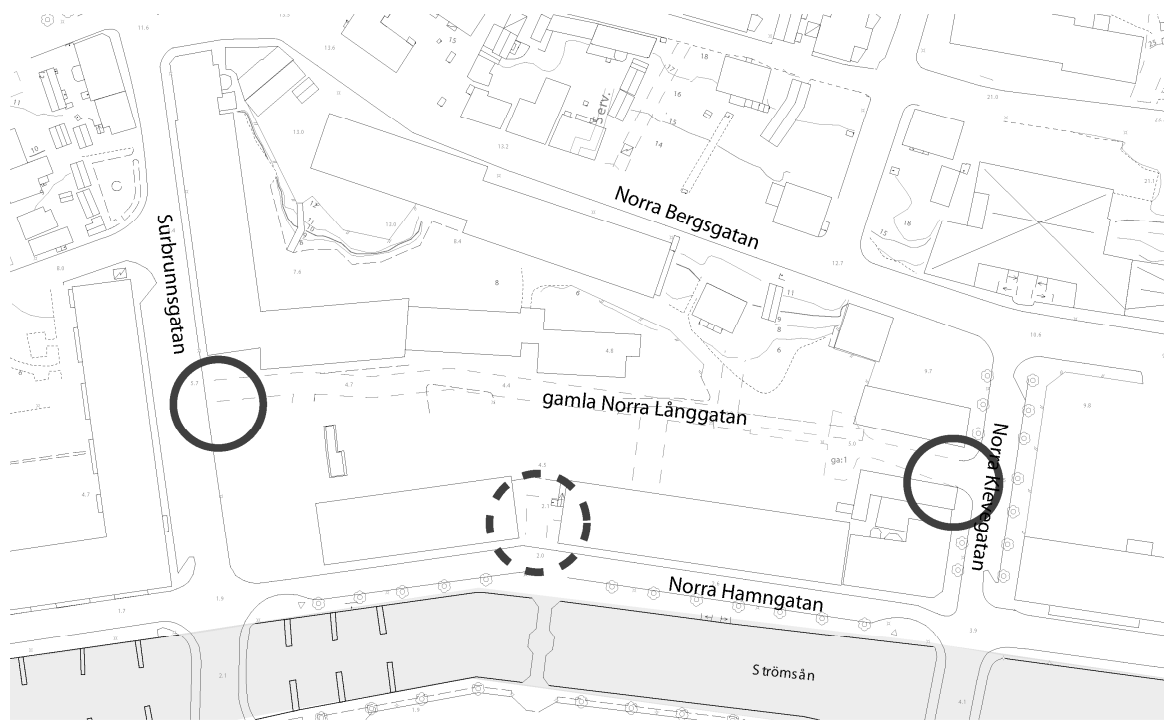
Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten

Området ansluts till Strömstads kommuns nät för vatten, avlopp och dagvatten.

Ledningsrätt genom Skepparen 9

Befintlig ledningsrätt inom kvarteret som i huvudsak sträcker sig i Norra Långgatans gamla sträckning föreslås upphävas i och med planarbetet. Förrättning är inlämnad av kommunens tekniska förvaltning till Lantmäteriet. Inom kvarteretsmark ansvarar respektive fastighetsägare. Anslutningspunkter för kommunalt ledningssystem för DVS - dagvatten (ytvatten och takvatten etc.) vatten och spill - skall i huvudsak ske vid Norra Klevgatan och Surbrunnsgatan. Fastigheter som idag har påkoppling direkt på ledning i gatumark som ansluter till kvarteret kommer fortsatt ha denna lösning, planen medför ingen förändring. (Se karta på nästa sida)



anslutningspunkt DVS
dag-vatten-spill



anslutningspunkt dagvatten garage

I befintligt garage (Skepparen 9) finns en anslutning till en dagvattenledning som mynnar ut i Strömsån. Garaget och dagvattensystemet skall ses över (filmas) och få lämplig teknisk lösning så att vattenintrång förhindras, exempel kan vara backventil, pumpgrop etc. Idag är oljeavskiljare installerat som rening av dagvatten innan utlopp i Strömsån. Oljeavskiljarens standard etc skall ses över.

Värme

Uppvärmningen av Strömstadsbyggans fastigheter sker huvudsakligen från en bergvärmeanläggning i kvarteret. Denna behöver byggas ut för att täcka effektbehovet för den nya bebyggelsen. Nya hål kommer att tas under och runt nybyggnation. En värmecentral finns i hus på Norra Bergsgatan 4 (Värmepump samt oljepannor). En undercentral finns i hus vid Norra Hamngatan 7. En undercentral finns i hus vid Norra Långgatan 5 (80-talshuset mitt i gården). En ny värmecentral föreslås lokaliserad till ny byggnad i nordöstra hörnet av kvarteret.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Vattennivåer

Strömsvattnets utlopp i havet sker genom Strömstad centrum. Strax öster om planområdet övergår Strömsvattnet till Strömsån. Strömsåns vattensystem räknas som norra Bohusläns viktigaste reproduktionsområde för havsöring. Strömsvattnets och Strömsåns närhet till tätorten betyder mycket för rekreation, friluftsliv och fiske och har en positiv påverkan på stadsmiljön. Mellan Norra Hamngatan och Södra Hamngatan rinner Strömsån som i en stenskodd kanal för att sedan mynna ut i havet. I mynningen möts havets salta vatten med det söta vattnet som rinner ut från inlandet. Detta ger en situation där vattennivåerna i utloppet påverkas av två olika vattenflöden, havets och Strömsvattnets. Havsnivåerna har den största påverkan på Strömsåns vattennivåer men även inlandets utflöden är en faktor att ta med. Vilket ger en komplex bild av hur väder, vind, årstider påverkar Strömsån idag samt hur framtida klimatpåverkan kan komma att påverka.

Inlandet - Vättlandsån

Tillrinningen till Strömsvattnet längst i öster sker främst via Vättlandsån som har ett stort avrinningsområde vilket avvattnar stora delar av omlandet i Strömstads och Tanums kommuner. I och med E6:ans utbyggnad öster om Strömsvattnet i närheten av Vättlandsån gjordes inför byggstarten en utredning beträffande Vättlandsån. Utredningen resulterade i rapporten *Vatten- och miljöutredning rörande översvämningar vid Skee och Vättlandsån, Strömstad Kommun* (2001) upprättad av GF Konsult AB på uppdrag av Strömstads Kommun, Vägverket region väst samt Banverket region väst. En rad olika åtgärder presenteras i rapporten som rör Strömsåns utlopp kopplat till översvämningarna i inlandet, bland annat diskuterades att förändra (sänka, bredda, ta bort) den tröskel (klacken på botten ligger på +1,4) som förbinder Strömsvattnet med Strömsån. Åtgärderna avvisas då de inte visat sig ge någon stor påverkan samt med tanke på den speciella flora och fauna som Strömsvattnets miljöer utgör.

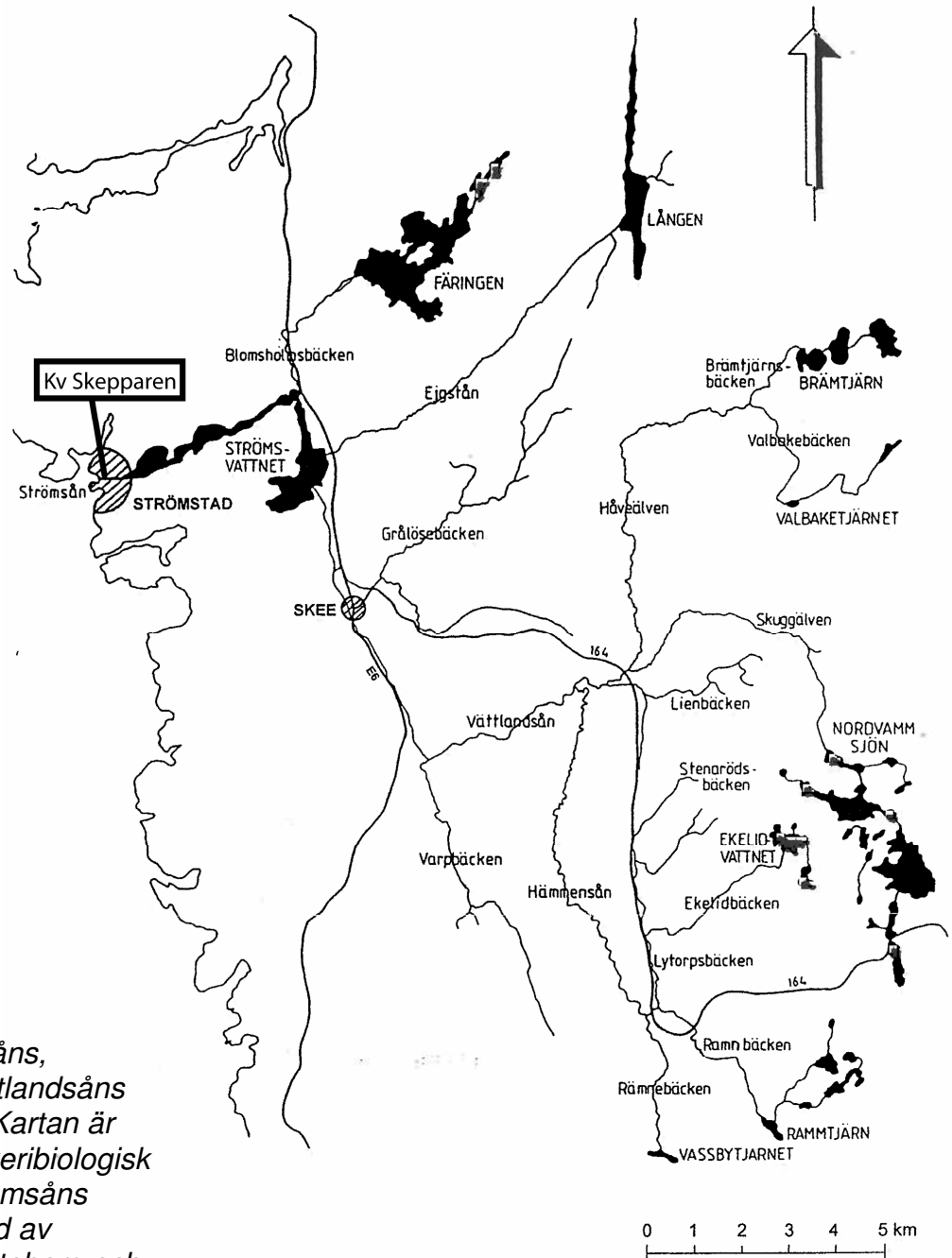
Strömsvattnet

Uppströms aktuellt planområde, är Strömsvattnet en unik låglandssjö som bara för några århundraden sedan var en havsvik. Strömsvattnet är mycket fiskrikt. Strömsvattnet är även en viktig fågelsjö med flera rastande och häckande arter. I sin östra del är Strömsvattnet ett Natura-2000 område. Strömsvattnet är även kommunens reservvattentäkt.

I detaljplanen för "Del av Strömstad 3:13, Tångenområdet" från 2002 anges följande karakteristiska vattennivåer för Strömsvattnet

- Högsta högvattenstånd HHW +2,99
- Medelvattenstånd MW +1,55
- Lägsta lågvattenyta LLW +1,32

Vid höga vattenflöden finns risk för översvämning i den strandnära zonen kring Strömsvattnet uppströms Strömsån. Vattennivåer på +1,4 meter över medelvattenståndet har uppmätts vid södra strandområdet.



Karta över Strömsåns, Strömsvattnet, Vättlandsåns mfl vattensystem. Kartan är utdragen från Fiskeribiologisk inventering av Strömsåns vattensystem utförd av Länsstyrelsen i Göteborg och Bohus län 1993.

Havet

De senaste 100 åren har havsytans medelnivå höjts med 10-25 cm. I Bohuslän har detta inte märkts i någon stor utsträckning eftersom det samtidigt sker en landhöjning om ca 30 cm på 100 år. De flesta prognoser om kommande 100 år pekar på att höjningen av havsytan kommer att accelerera. De flesta beräkningar (scenarios) hamnar i intervallet 10-80 cm höjning, sannolikt 20-60 cm. Räknar man av landhöjningen ger detta en sannolik förändring de närmaste 100 åren mellan en sänkning med 10 cm till en höjning med 40 cm. (*Summary for Policymakers IPCC WGI Fourth Assessment Report 2007*)

De karaktäristiska vattenstånden i havet i Strömstad framgår av siffrorna nedan. Landhöjningen uppgår till ca 2,6 mm/år.

Vattenstånd i Strömstads höjdsystem RH00 uppgifter från SMHI.

- Högsta högvattenstånd på en 80-årsperiod HHW +1,38* m
- Medelhögvattenstånd MHW +0,71 m
- Medelvattenstånd (år 2005) MW - 0,35 m
- Medellågvattenstånd MLW -1,09 m
- Lägsta lågvattenyta LLW -1,51 m

*Uppgiften kommer ej från SMHI utan gäller en höjd från 1983 som inmätts Nilsson båtvarv. Enligt uppgift från SMHI (2005) är HHW +1,14 m. Enligt uppgifter från SMHI mätpunkt vid Kungsvik 1,48m (25års period)

De senaste 100 åren har jordens medeltemperatur ökat med ca 1 grad. Medeltemperaturen kommer sannolikt att fortsätta öka. Prognoser pekar på en ökning av medeltemperaturen med 3 grader de närmaste 100 åren. Osäkerheten är stor om vilka effekter klimatförändringar medför på havsytans nivå. Nya byggnader bör därför grundläggas på en höjd som är rimligt säker under byggnadens livstid. För större byggnader kan detta innebära att höjdsättning ska göras med hänsyn till förväntade vattennivåer i ett perspektiv på 100 år eller mer.

I diskussionerna kring klimatpåverkan flaggar forskarna även för ökade vädervariationer. Vilket kan innebära att bla intervall och extremvärden gällande temperaturer, nederbörd etc kan komma att förändras.

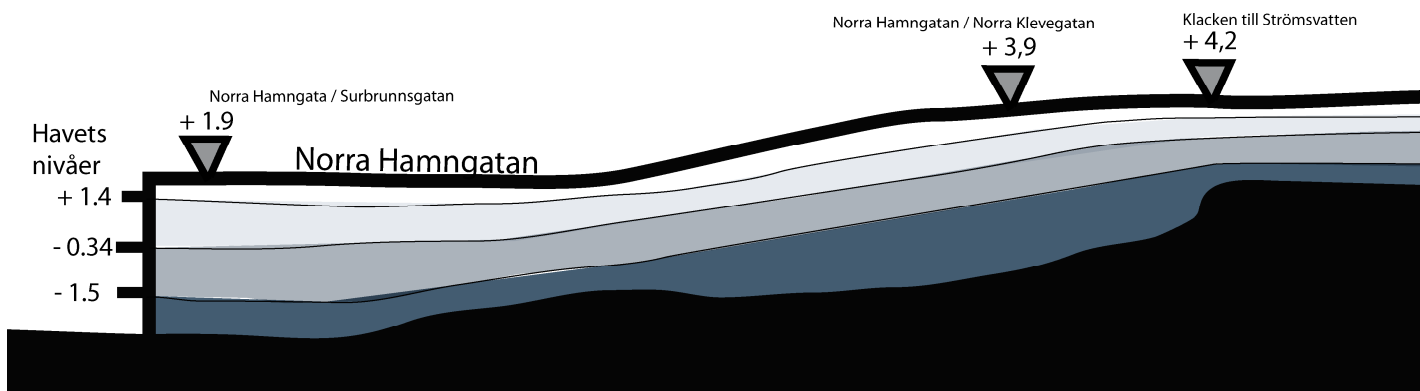
KV Skepparen - Befintliga förhållanden

Norra Hamngatan

Norra Hamngatan sträcker sig utmed Strömsåns norra sida och gränsar till Kv Skepparen. Norra Hamngatan ligger på en nivå på ca + 1,9 m (RH00) i västra änden av kvarteret vid vägkorsningen Norra Hamngatan/Surbrunnsgatan till att i östra änden av kvarteret vid vägkorsningen Norra Hamngatan/Norra Klevegatan ha stigit till +3,9m (RH00)

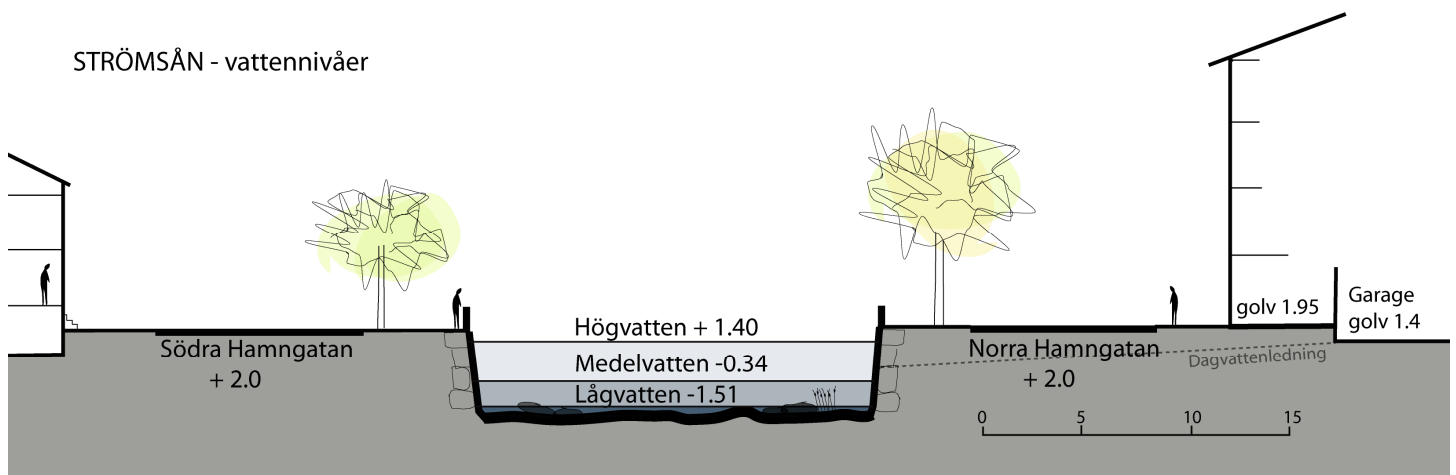
STRÖMSÅN

Vattennivåer i relation till Norra Hamngatan från havet till klacken till Strömsvattnet



Bilden ovan visar vattennivåerna i relation till Norra Hamngatan. Från havet upp till klacken i Strömsvattnet. Bilden är ej skalendig. (RH00)

Bebyggelsen från 60-talet har i väster en golvnivå på +1,95 m och i öster 3,15 m (RH00). Tillhörande garage har en golvnivå på +1,4 (RH00). I befintligt garage finns en anslutning till en dagvattenledning som mynnar ut i Strömsån. Ledningen ligger på nivån + 0,47 m vid sitt utlopp i Strömsån. Garaget och dagvattensystemet skall ses över och få lämplig teknisk lösning så att vattenintrång förhindras. En oljeavskiljare renar dagvattnet innan det släpps ut i Strömsån.



Bilden ovan visar en sektion genom Strömsån som visar befintliga förhållanden (RH00).

Nuvarande högsta högvattennivå (HHW) är +1,38 m (RH00), förslaget till detaljplanen har förutsatt att lägsta nivå för färdigt golv är + 2,2 m (RH00) Byggnadsdel under +2,2 m (RH00) skall utföras med vattentät konstruktion med undantag för garage och lageryta (råbetonggolv). Marginalen blir då 2,54 m vid medelvatten och ca 0,80 m vid högsta högvatten, vilket bedöms vara tillräckligt enligt ett scenario då havsytans nivå höjs maximalt samtidigt med ett högt flöde från Strömsvattnet.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

De gator som omger kvarteret har alla fordonstrafik. Området är centralt beläget och trafiken kan tidvis vara intensiv. Gårdsmiljön är skyddad, eftersom byggnaderna skärmar av. Uteplatser kan därför förläggas till gårdssidan utan risk för besvärande buller.

Trafikmängderna som anges i trafikutredningen framtagen av WSP samhällsbyggnad inför programsamrådet våren 2007 (litt nr: 10087523) påvisar inga värden som föranleder att några vidare utredningar företas.



Kartbilden ovan är hämtad från trafikutredningen från våren 2007 med trafikmängder angivna för centrala Strömstad. Surbrunnsgatan är den gatan som omger kvarteret som har mest trafik, 3000 fordon/dygn. Norra Bergsgatan och Norra Klevgatan har en trafikbelastning på ca 2000 fordon/dygn vardera. Norra Hamngatan har något mindre ca 1000 fordon/dygn.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Omsorgsförvaltningen samt Kommunledningskontorets utvecklingsenhet.

REVIDERINGAR

Efter utställningen har ett par mindre justeringar av planhandlingarna gjorts

Plankartan:

- Planbestämmelse gällande laster närmast murkajen har förts in
- Byggnadshöjden för den norra delen av byggrätten på Skepparen 8 justeras till + 20.00.
- Höjdsättning av gårdsmiljön ändras/tas bort.

Planbeskrivningen:

I stycket om *Vattennivåer* har ett tillägg gjorts gällande vattentät konstruktion.

Genomförandebeskrivningen:

I stycket om *Tekniska frågor* har ett förtydligande gjorts angående hanteringen av åtgärder av murkajen.

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2009-02-12, rev 2009-04-02

Emma Nilsson, Planeringsarkitekt