

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan

Kvarteren

## **ENEN OCH LÖNNEN M FL**

### Strömstads kommun

Upprättad av miljökontoret 1997 01 29

Redaktionell ändring enligt miljönämndens beslut 1997 06 11 § 82

### HANDLINGAR

Planen omfattas av följande handlingar :

- (X) Plankarta med bestämmelser, 1: 500
- (X) Illustrationskarta, 1: 500
- (X) Planbeskrivning
- (X) Planbestämmelser
- (X) Genomförandebeskrivning
- (X) Fastighetsförteckning
- (X) Samrådsredogörelse
- (X) Utlåtande efter utställning

## MOTIV FÖR PLANLÄGGNING

Målsättningen för planen är att skapa ett långsiktigt skydd för den kulturhistoriska miljön, att reglera förändringar av mark och byggnader,

Stadsmiljöplanen beskriver kvarteren Enen och Lönneren, som miljöer av särskilt stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

De detaljplaner som idag gäller för området anser miljönämnden inte ger tillräckligt skydd. Miljönämnden låter därför upprätta planbestämmelser, som innebär ett bevarande av bebyggelsen och att utvändiga förändringar av miljön endast kan komma till stånd genom beslut i miljönämnden.

Bygglovplikten ökas med beteckning ” a ”, i enlighet med 8 kap. 6 § plan-och bygglagen, till att även gälla :

- omfärgning av en-och två bostadshus och komplementbyggnader,
- underhåll av bebyggelse med särskilt bevarandevärde,
- rivning av bostadskomplement.

Bygglovsavgift uttages dock ej för dessa åtgärder.

Strömstads kommun får med planen ett genomförandeinstrument för allmänna ytor, där möjlighet ges till återskapande av miljön med hjälp av beläggningar, belysning, trädkompletteringar m.m.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet, 0,9 ha, är beläget i centrum av Strömstad, norr om Strömsån. Planområdet gränsar i norr mot lasarettet, i öster mot Surbrunnsgatan, i söder mot bostadsbebyggelsen i kv. Fiskaren och i väster mot Skeppsbroplassen och hamninloppet.

### Markägoförhållanden

Kvarterens fastigheter är privata. Gatumark och parken i korsningen Surbrunnsgatan - Södra Uddegatan är i kommunens ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktsplan, Strömstads kommun**

Antagen den 1993 06 17 Kf § 41.

” Kommunala mål : Uppföljning av den inom den centrala gamla centrumkärnan upprättade stadsmiljöplanen, som säkerställer kulturhistoriska och stadsbildsmässigt värdefulla miljöer.”

### **Stadsmiljöplanen**

Stadsmiljöplan, Strömstad antagen den 1992 11 26 , Kf § 116.

” Planen skall vara ett samlande uttryck för Strömstads kommuns ambition att söka bevara stadens särart. ”

#### Beskrivning

” Bebyggelsen i kvarteret Enen och Lönnen är tät och låg. Den består av välbevarade hus från 1800-talet - en liten, sammanhållen rest som skonats från de stora bränderna i Strömstad och 1960-talets ”sanering” av bebyggelsen på Nordsidan. Kvarteren ligger trängda mellan lasarettet och de stora byggnaderna i kvarteret Fiskaren.”

” Mitt i kvarteret Lönnen, mellan Norra och Södra Uddegatan går Lilla Uddgatan, där den riktigt låga bebyggelsen skapar en ålderdomlig karaktär. Kvarteren har kontakt med vattnet via trappor i västra änden av Norra Uddegatan.”

### **Detaljplaner**

Inom kvarteret regleras markanvändningen av följande planer :

Detaljplan , SPL 56, del av Strömstad, kvarteret Lönnen, antagen den 1968 01 12.

Detaljplan P 84 / 1, Kv Pilen m.fl., antagen 1984 09 06.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner :

Detaljplan, SPL 34, kv Skepparen m.fl., antagen 1962 12 07.

Detaljplan, SPL 38, kv Fiskaren, antagen 1963 01 19.

Detaljplan, SPL 58, kv Granen, antagen 1969 12 11.

## **Bygglov**

Dokumenterade förändringar av bebyggelsen enligt miljönämndens arkiv.

### **Enen 5**

1950, Ombyggnad vån 1 tr.  
1966, Tillbyggnad, pannrum  
1981, Fasadbyte och tilläggsisolering, bostadshus  
1993, Nybyggnad, förråd

### **Lönnen 1**

1993, Nybyggnad, car-port.

### **Lönnen 2**

1925, Nybyggnad, magasin (gårdsbyggnad).  
1953, Oljepanna installeras.  
1956, Ombyggnad, vån 1 tr.  
1984, Nybyggnad av takkupa

### **Lönnen 4**

1993, Ombyggnad, bostadshus, fasad, tilläggsisolering, byte av fönster, dörr, yttertak med kupa.  
Nybyggnad av uthusbyggnad i nytt läge (ej verkställt, april 1996).

### **Lönnen 6**

1993, nybyggnad

### **Lönnen 8**

1967, Ombyggnad, installation av wc.  
1983, Nybyggnad, uthus.

### **Lönnen 10**

1988, Om-och tillbyggnad av bostadshus, tilläggsisolering, fönsterbyte.

### **Lönnen 11**

1986, Ombyggnad av bostadshus  
1991, Nybyggnad, gårdshus.

### **Lönnen 12**

1992, Om-och tillbyggnad av bostadshus, byte av fasadpanel och fönster  
1994, Nybyggnad, förradsbod.

### **Lönnen 13**

1970, balkong.

### **Lönnen 14**

Byggnaden uppfördes ursprungligen under första hälften av 1800-talet.  
1905, Påbyggnad, våning 1 tr.  
1967, Ombyggnad, ny fasadpanel och badrum.  
1975, Lägenhet inreds på vind.

1983, Ombyggnad vindsvåning.  
1987, Tillbyggnad skärmtak.

Lönnen 16

1979, Ombyggnad, tilläggsisolering av fasad.

Pilen 16

1984, Ombyggnad av bostads-och gårdshus. Invändig tilläggsisolering.

Pilen 17 ( f.d. Enen 3)

Byggnaden uppfördes år 1925 för lasarettsläkare Paul Alse'n och ritades av arkitekt Oscar Gerle, Göteborg.

1957, Tillbyggnad av altan, västra fasaden.

### **Kommunala beslut för planområdet**

Byggnadsnämnden beslutar 1994 10 19 § 223

att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta planprogram för kv. Enen och Lönnen.

Miljönämnden beslutar 1996 03 27 § 36

att planprogram 1996 03 05 skall ligga till grund för upprättandet av samrådshandlingar.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Kulturhistorisk undersökning nr 4, landsantikvariekontoret, Uddevalla 1976 :

” Kvarteret Enen och Lönnen, som delar av Lasarettsgatan, utgör ett av de äldsta sammanhängande bebyggelseområdena i Strömstad. ” Udden”, är ett tätbebyggt område med småskalig bebyggelse, under 1800-talet bostäder främst åt yrkeskategorier knutna till sjöfart och fiske.

Då kvarteren inte berörs av de stora bränderna i staden, har de behållit sin täta karaktär. Utan reglering av stadsplaner har husens placering bestämts av utrymme och funktionskrav. Tomterna är små och bostadshus och uthus är i flera fall hopbyggda mellan tomterna.

Husen är oftast i en våning med inredd vind. Ett par är utvidgade med frontespis. Då de flesta husen ligger direkt på berget, saknar de källare.

Byggnadsmaterialet i dessa hus är genomgående av trä, med fasader i liggande eller stående panel. Ofta är fönster och dörrömfattningar profilerade och mönstersågade. Dörrspeglar och snickeridetaljer bidrar ytterligare till att ge området en hantverksmässig prägel. Färgskalan inom kvarteren domineras av ljusa färger, från vitt till pastelltoner i grön och gult.

Stadsmiljöplanen redovisar följande fastigheter som ”Byggnad av stort kulturhistoriskt värde , enligt Bohusläns museum :

Enen nr 8,  
Lönnen nr 1, 2, 5, 8, 9, 13, 14, 15, 16,  
Pilen nr 16, 17

Förändringar har skett sedan klassificeringen genomfördes av följande fastigheter :

Lönnen 1, car-port har kompletterats  
Lönnen 4, 6,10,11,12 ombyggnad av huvudbyggnad

Bebyggelsen är huvudsakligen bebodd året runt, vilket är viktigt ur bevarandesynpunkt. Möjligheter till vissa förändringar måste dock finnas. Vid ansökan om bygglov, där möjligheterna till mindre avvikelse kommer att prövas, skall kraven på bevarande och anpassning till miljön väga tungt.

Bebyggelsen regleras med utgångspunkt från befintliga byggnadsvolymer, varvid byggnadernas sockelhöjd, byggnadshöjd och taknockshöjd är dokumenterade.

Vid förändringar skall yttertak återställas med lertegel och fasader med listlockpanel om inte byggnadens tradition säger annat.

### **Kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö**

Med begränsning av markens bebyggande, betecknat med ” prickmarkering ” och bestämmelse för markens anordnande, betecknat med ” n ”, säkras gårdsmiljön.

### **Planbestämmelser**

Fastigheter som betecknats med ”q” på den laga kartan ges särskilt skydd enligt PBL, plan-och bygglagen

Beteckningen ” q ”, innebär allmänt att kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull byggnad avses skyddas mot förvanskning. Beteckningen kompletteras med index, ” q<sub>1</sub> ” vid rivningsförbud och ” q<sub>2</sub> ” där hänsyn skall tas vid ersättningsbyggnad.

PBL´s regler om anpassning , kap. 3:12, av åtgärder till befintlig värdefull miljö gäller generellt.

#### **PBL 3 kap. 12 §**

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

PBL. 3 kap. 13 § ” Byggnader som avses i 3:12 skall underhållas så att deras särart bevaras.”

#### PBL 14 kap. 8 §

”Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheter har rätt till ersättning av kommunen, om skada uppkommer till följd av att

1. bygglov vägras till att ersätta en riven eller genom olyckshändelse förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad och ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes,
2. rivningsförbud meddelas i detaljplan eller rivningslov vägras med stöd av PBL 8 kap. 16 § 2 eller 3,
3. skyddsbestämmelser för byggnader som avses i PBL 3 kap. 12 § ( se ovan) meddelas i en detaljplan,
4. bestämmelse om vegetation samt markytans utformning och höjdläge inom detaljplan
5. Marklov vägras med stöd av 14 kap. 18 § , 2 och 3.

Rätt till ersättning föreligger i fall som avses i första stycket 1, om byggnaden förstörts genom olyckshändelse. I övriga fall som avses i första stycket 1 och i fall som avses i första stycket 2 föreligger rätt till ersättning, om skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. I fall som avses i första stycket 3 - 5 föreligger rätt till ersättning, om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Medför beslut som avses i första stycket att synnerligt men uppkommer vid användning av fastigheten, är kommunen skyldig att lösa fastigheten, om ägaren begär det.

#### PBL 5 kap. 28a §

Innan detaljplan antas får kommunen förelägga den som till följd av antagandet kan komma att drabbas av skada som avses i 14 kap. 8 § första stycket 2 och 3 att inom viss tid, dock minst två månader, anmäla sina anspråk på ersättning eller inlösen till kommunen. Ett sådant föreläggande skall åtföljas av uppgift om de bestämmelser som avses bli utfärdade, ändrade eller upphävda. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tiden förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen.

Bestämmelsen i första stycket utgör inte hinder mot att anspråk på ersättning eller inlösen framställs på grund av skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden.

Denna detaljplan utgör underlag till ett föreläggande enligt PBL 14 kap. 8 §.

Under den förlängda samråd tiden skall eventuella krav på ersättning eller inlösen ställas till Strömstads kommun.

**Miljönämnden avser inte att med föreslagna planbestämmelser utlösa krav på ersättning.**

#### Mark och vegetation

Markbehandling och trad utgör vid sidan om byggnaderna de viktigaste miljöelementen.

Träden på sjukhustomten kv Pilen, utefter Norra Uddegatan är viktiga volymer, som gör övergången mot den angränsande högre moderna bebyggelsen mjukare.

Trädens stora värde markeras genom att de ingår i planen med skyddsbestämmelse ” n ”.

Kvarteren skall ges en grön inramning.

#### Markbehandlingen

Gator med genomfartstrafik skall kunna vara asfalterade. I övrigt gäller att behålla kullersten och ersätta asfalt med huggen gatsten (knott).

Parkeringsplatser och trottoarer skall beläggas med huggen sten.

## **Geotekniska förhållanden**

Bebyggelsen är grundlagd till berg.

## **Radon**

Kommunens radonundersökning visar inte på skadliga värden.

## **Fornlämningar**

Inga kända

## **Gator och trafik**

Samtliga gator i kvarteren är lokalgator.

Beläggning med huggen gatsten finns på Norra Uddegatan och Lilla Uddegatan.

Södra Uddegatan och Lasarettsgatan är asfalterade för genomfartstrafiken.

Trottoaren på norra sidan av Södra Uddegatan avses bli omsatt med huggen sten.

## **Buller**

Den dygnsekvivalenta bullernivån och trafikmängderna på Surbrunnsgatan har minskat efter att genomfartstrafiken fått fysiska hinder. Bullernivåerna föranleder inga särskilda åtgärder.

## **Parkering**

Samfällad mark vid Norra Uddegatan utgör parkering. Fastigheter som inte kan åstadkomma en uppställningsplats på tomtmark, får lösa frågan i grannskapet genom avtal.

En kundparkering skall kunna kompletteras i kv. Pilen i samband med att tidigare vårdavdelningar ändrar verksamheten till kontor.

## **Teknisk försörjning**

Vatten- och avloppsledning, tele-och elnät är förlagda inom allmän platsmark.

## **Värme**

Uppvärmning av bostäder i centrala delar av Strömstad skall på rekommendation från miljökontoret ske med olja av god kvalitet för att olägenheter med rökgaser skall undvikas.

Vedeldning som sker med tillräcklig förbränningstemperatur är ett alternativ till el-uppvärmning.

Tillstånd vid förändrad värmekälla utfärdas av miljökontoret.

## **Avfall**

Hushållsavfall hämtas vid tomtgräns efter överenskommelse med miljökontoret.

## **Administrativa frågor**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

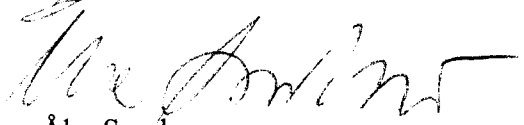
Planens genomförandetid är 5 år.



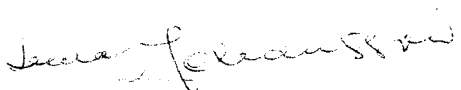
## HANDLÄGGARE

Planen har upprättats på miljökontoret i  
Strömstads kommun.  
Planförfattare stadsarkitekt Åke Sundemar  
Plantekniker Lena Johansson  
Planassistent Mona Nilsson  
Mätningstekniker Inge Lundberg och  
Lars-Inge Göthesson

## MILJÖKONTORET



Åke Sundemar  
stadsarkitekt



Lena Johansson  
plantekniker