



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN/2012-2059
PBL 2010:900 (SFS 2010:900)

Detaljplan för
Strömstads stadskärna



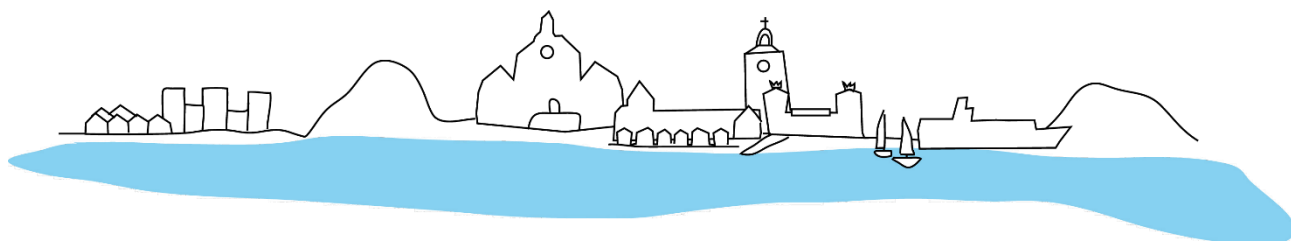
Program
Upprättat 2020-05-18

Sammanfattning

Syftet med detta program är att ge en överblick över vilka områden i Strömstads stadskärna där det finns ett behov av att ta fram nya detaljplaner och föreslå en etappindelning för detta arbete.

Programmet omfattar de delar av Strömstads stadskärna med utpekad värdefull bebyggelse där gällande detaljplaner på olika sätt begränsar utvecklingen eller inte ger byggnaderna i kvarteren tillräckligt skydd. Planprogrammet är det första steget i planprocessen och behöver följas av ett planarbete som mynnar ut i en laga kraftvunnen detaljplan innan några nya bestämmelser börjar gälla.

I programmet anges mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet. Under programsamrådet samlas information och synpunkter in från berörda myndigheter, sakägare och allmänheten för att skapa ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Denna information ligger till grund för den fortsatta planprocessen.



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Programmets syfte och huvuddrag	1
Geografiskt område och avgränsning	1
Detaljplaneprocessen	1
2. Utgångspunkter	3
Om bebyggelsen i stadskärnan	3
Gällande detaljplaner	4
Fördjupad översiktsplan	6
Behovsbedömning	6
Riksintressen	6
Strandskydd	7
Naturvärden och grön infrastruktur	7
3. Målsättningar	8
Bevarande och utveckling av Strömstads stadskärna	8
Skydd, varsamhet och utformning	9
Etappindelning	9
4. Fortsatt arbete	13
Skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser	13
Geoteknik	13
Gatunät och trafik	14
Parkering	14
Rekreation och utsmyckning av offentliga miljöer	15
Havsnivåhöjning	15
Strandskydd	16
Naturvärden och grön infrastruktur	16
Förorenad mark	17
Dagvattenhantering	17
Avfall	17

Strömstads stadskärna

Program

1. Inledning

Programmets syfte och huvuddrag

Syftet med detta program är att ge en överblick över vilka områden i Strömstads stadskärna där det finns ett behov av att ta fram nya detaljplaner och föreslå en etappindelning för detta arbete.

Strömstads stadskärna är en miljö med stora kulturvärden och med en bebyggelse från många tidsskeden som samlat kan berätta om stadens historia. Stora delar av stadskärnan omfattas av äldre stadsplaner som inte skyddar dessa byggnaders värden och som ofta även hindrar utveckling och anpassning av dem. Nya detaljplaner behöver därför tas fram för att på bästa sätt kunna bevara och utveckla stadskärnans karaktär.

Geografiskt område och avgränsning

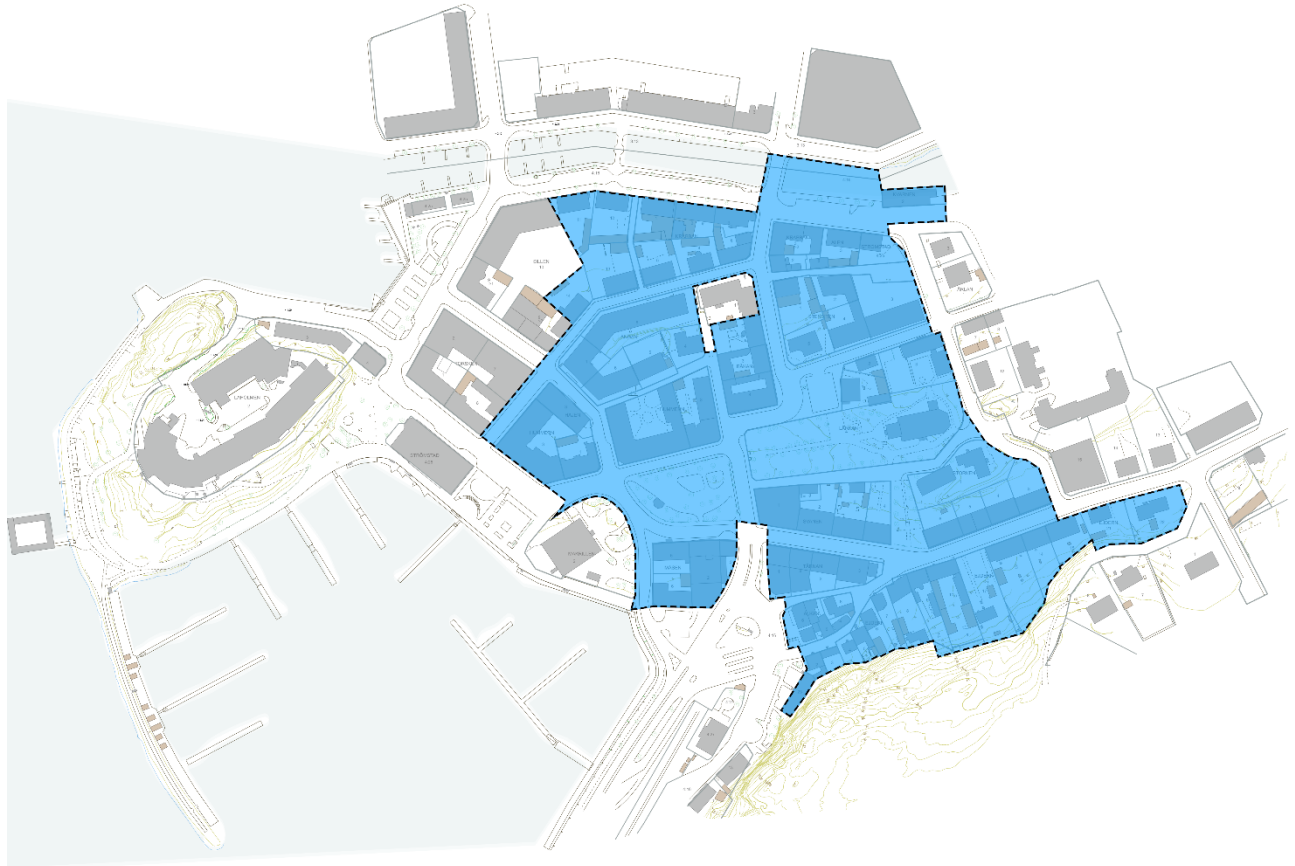
Programmet omfattar de delar av Strömstads stadskärna med utpekad värdefull bebyggelse där gällande detaljplaner på olika sätt begränsar utvecklingen eller inte ger byggnaderna i kvarteren tillräckligt skydd. De delar av stadskärnan där nyare detaljplaner som motsvarar dagens behov gäller omfattas inte av planprogrammet.

Det är framför allt i de östra delarna av stadskärnan från Bukten i söder till Strömsån i norr där behovet av att ta fram nyare detaljplaner är som störst. Norr om Strömsån och i de sydvästra delarna av stadskärnan kring Badhusgatan/Skagerack är detaljplanerna nyare och är inte i samma behov av uppdatering.

Detaljplaneprocessen

En detaljplan är en juridiskt bindande karta som reglerar hur marken får användas. Ett förslag till en ny detaljplan måste samrådats med berörda myndigheter, remissinstanser, sakägare och allmänheten enligt planprocessen i Plan- och bygglagen (PBL). Planprocessen består av två steg, samråd och granskning, där förslaget kommuniceras med berörda innan det kan antas.

Som ett första steg i en planprocess kan kommunen välja att ta fram ett program där planens utgångspunkter och mål anges. I de fall där ett stort område behöver planläggas kan programmet också ge grundläggande rekommendationer och förslag till etappindelning för flera olika kommande detaljplaner där liknande frågor ska regleras.



Programområdets avgränsning i förhållande till Strömstads stadskärna

2. Utgångspunkter

Om bebyggelsen i stadskärnan

Strömstad innerstad bär prägeln av flera tidsepoker från tidigt 1800-tal och fram till idag. Tack vare de byggnader som bevarats går det att läsa staden och uppleva hur den förändrats och utvecklats från denna tid. De äldre byggnaderna och deras utmärkande egenskaper är en viktig del av hur stadsmiljön upplevs av boende och besökare.



Ortofoto över Strömstads stadskärna med programmets delområden

Den berörda äldre bebyggelsen i stadskärnan kan grovt delas upp i fyra huvudsakliga områden; Bukten med mindre trähus från 1800-talets mitt, Karlsgatan med bebyggelse uppförd efter stadsbranden 1920, området kring Södra Hamngatan med större trähus och stenstaden kring Stadsparken och kyrkan.

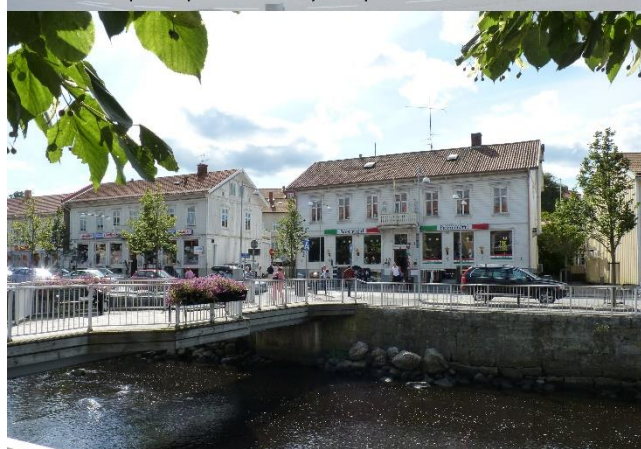
Kvarteren kring Bukten och delar av Karlsgatan utgör idag en unik och samlad bebyggelse med prägel av 1800-talets mitt. Karakteristiskt för denna del är små dubbelhus, tätt invid varandra och belägna utmed smala vindlande gatustråk. Området hänger samman med bebyggelsen längs Karlsgatan som till största delen uppfördes efter stadsbranden år 1920, men som också har kvar ett par byggnader från det föregående seklet som undkom branden.



Stenstaden (Stadsparken och kyrkan)



Karlsgatan



Södra Hamngatan



Bukten

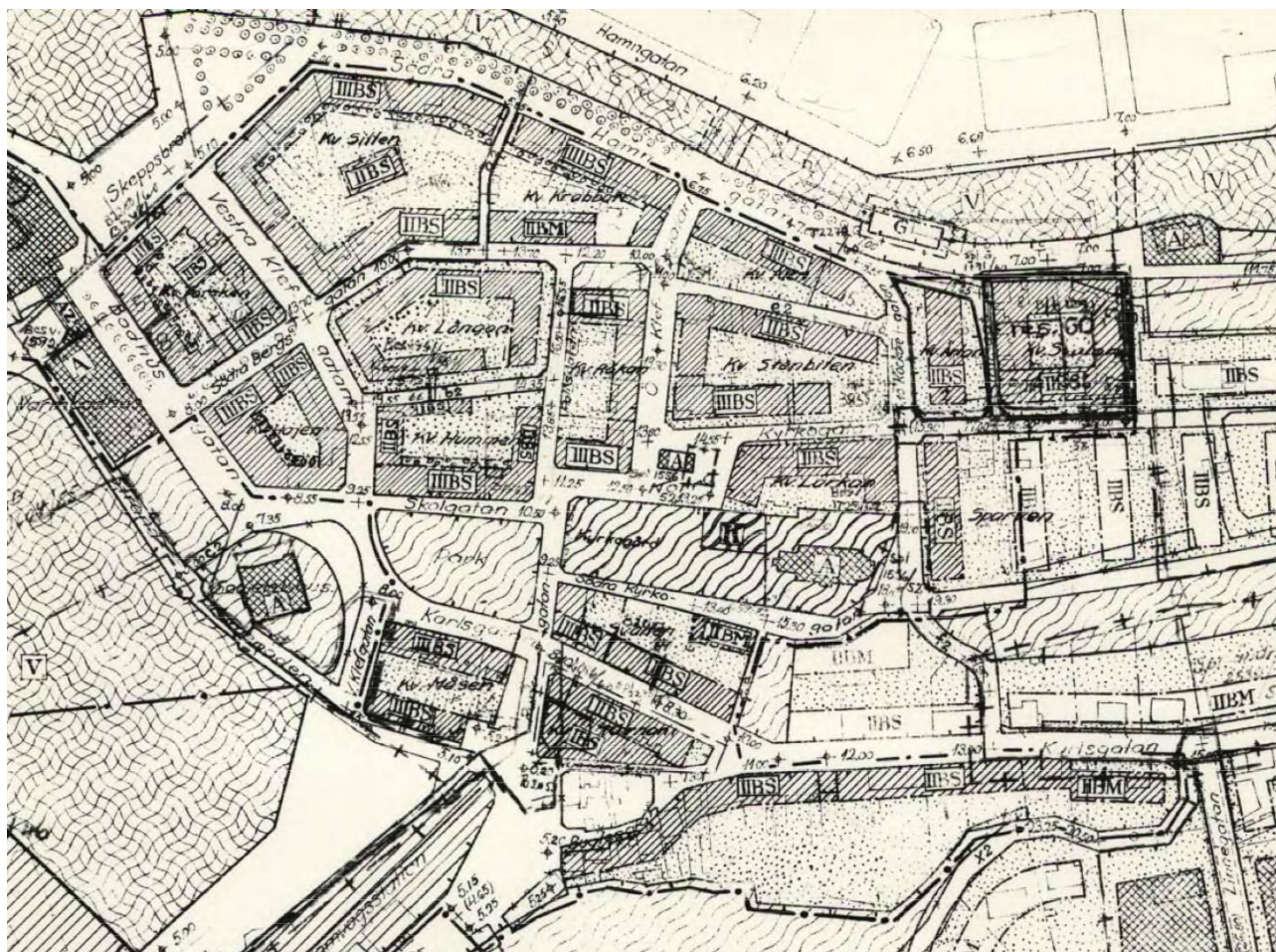
Bilder på typisk bebyggelse i programmets delområden

Området kring Södra Hamngatan vittnar om de ideal som rådde vid återuppbyggandet av staden efter den förödande stadsbranden 1876. Bebyggelsen är i denna del större och två fulla våningar, byggnader som skulle svara upp mot de förväntningar som fanns om ett för sin tid modernt centrum i staden. Byggnaderna är huvudsakligen i trä, men längst i öster finns också tre 1880-talsbyggnader i tegel med ursprung som kvarnindustri.

Stenstaden kring kyrkan uppfördes med start efter stadsbranden 1870 och kompletterades sedan successivt med likartad byggnation fram till 1930-talet. Flera av byggnaderna i denna del av staden är tre våningar eller högre med sten-, mur- eller putsfasader. Den ståtliga stadsmässigheten skiljer sig betydligt från den småskaliga byggnationen i Bukten. I området finns även samtida träbyggnader och nyare hus.

Gällande detaljplaner

Den största delen av stadsmiljön som ingår i programområdet omfattas av den gällande stadsplanen 14-STR-93 (*Förslag till ändring i och tillägg till stadsplanen för del av Strömstad*) som togs fram under 1930-talet. Denna stadsplan förutsatte att stora förändringar skulle ske i bland annat Bukten, där hela den befintliga byggnationen enligt stadsplanen var tänkt att rivas och ersättas med tvåvånings lamellhus.



Utsnitt ur stadsplanen STR-93 som gäller för stora delar av programområdet

Denna stadsplan, och även de andra äldre detaljplanerna som gäller för mindre delar av stadskärnan, innebär att stadens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse har ett svagt skydd i det fall en fastighetsägare önskar att riva eller kraftigt bygga om sitt hus på ett sätt som innebär att karaktären går förlorad. En sådan rivning eller kraftig ombyggnad riskerar att påverka hur ett helt område upplevs och innebär att de kulturhistoriska värdena i stadskärnan försvagas.

De äldre stadsplanerna är också begränsande för de fall där ett kvarter kan byggas om eller förnyas utan att karaktären skadas. För vissa fastigheter skiljer sig den befintliga byggnationen helt från den reglerade markanvändningen på ett sätt som gör att det helt saknas lagstöd för att ge bygglov för om- eller nybyggnation. Detta skapar en stor osäkerhet för fastighetsägaren eftersom de befintliga byggnaderna inte är rättsligt säkerställda, och hindrar även stadens utveckling genom att t.ex. inredning av vindar eller ändrad användning ofta inte är möjligt.

En annan begränsande faktor kan vara den tillåtna användningen – antingen genom att nuvarande användning som t.ex. boende saknar stöd i gällande plan, eller att det inte går att ändra användningen till något annat som skulle kunna vara lämpligt i stadskärnan.

Fördjupad översiktsplan

Strömstads kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Centrum-Skee. Planen föreslår riktlinjer för utveckling av allt från bebyggelse och verksamheter till naturområden och vandringsstråk. Förslaget är utsänt för utställning fram till den 1 juni 2020. FÖP:en ersätter översiktsplanen för området den gäller.

I den fördjupade översiktsplanen pekas stadskärnan ut som den täta och småskaliga miljö som utgör Strömstads huvudsakliga centrumområde. De funktioner som skapar liv och rörelse i stadskärnan ska eftersträvas i bottenplanet på stadskärnans fastigheter och ska säkerställas i detaljplaner.

Inom det område som pekas ut som värdefull kulturmiljö ska bevarande av befintliga miljöer prioriteras och förslag till förändringar ska ta stor hänsyn i anpassning till miljöerna som helhet. Med en omfattande bebyggelseutveckling kommer en successiv omvandling av staden. De kulturhistoriskt värdefulla låga, täta trähuskvarteren ska enligt rekommendationerna i fördjupningen fungera tillsammans med nya strukturer.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen med utgångspunkt i bifogad miljöchecklista visar att genomförandet av planprogrammet för Strömstads stadskärna inte antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterierna som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Motivet till denna bedömning är att ett framtagande av nya detaljplaner inom programområdet syftar till att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Nya detaljplaner kan även ge skydd åt de skyddsvärda träd som finns inom planområdet. Att möjliggöra viss förtätning medför ett effektivt nyttjande av befintliga samhällsfunktioner och infrastruktur: Detta ligger i linje med en hållbar samhällsutveckling.

Då programmet inte tydligt beskriver vilka förändringar som kan komma till stånd genom framtida detaljplaner kommer ny bedömning av betydande miljöpåverkan att genomföras inför varje detaljplan. Utgångspunkten i kommande detaljplanearbete bör vara att gröna områden sparas så långt det går och utveckling framförallt sker på redan hårdgjord mark. Nya detaljplaner bör stärka befintliga ekosystemtjänster som kan finnas t.ex. på gårdar och i parker.

Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen

Riksintressen

Hela programområdet omfattas av riksintressena turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken och obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Dessa riksintresseområden sträcker sig över hela den norra Bohuskusten ungefärligt från skärgården till E6:an. Enligt bestämmelserna får inte exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön genomföras om de innebär påtaglig skada på riksintressenas värden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något gällande strandskydd. Vid planläggning inträder strandskyddet inom 100 meter från strandlinjen, vilket bland annat påverkar områdena längs med Södra Hamngatan och stadsparken. För att få upphäva strandskyddet krävs att ett eller flera av de särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § miljöbalken är tillämpliga.

Naturvärden och grön infrastruktur

Det finns flera skyddsvärda träd inom programområdet. Flera privata fastigheter innehar större fristående träd såsom rönn, björk, körsbär och kastanj. Inom kyrkogården, i stadsparken och utmed Södra Kyrkogatan och Hiertagatan står träden i alléer som därmed omfattas av det generella biotopskyddet.

3. Målsättningar

Bevarande och utveckling av Strömstads stadskärna

För att Strömstad ska kunna utvecklas samtidigt som stadskärnans karaktär bevaras krävs ändamålsenliga detaljplaner. Detaljplaner reglerar hur byggnader och allmänna platser ska se ut, får användas och i vissa fall även hur de ska bevaras. Om en detaljplan skiljer sig från byggnaden eller användningen som antingen finns idag eller som det finns intresse av att ändra till uppstår ett dödläge där bygglov inte kan meddelas. Likaså innebär en detaljplan med otillräckligt skydd att värdefulla byggnader kan ändras på ett sätt som försvagar stadskärnans kulturhistoriska värden.

Vid utformningen av de nya detaljplanerna för stadskärnan är den avgörande frågan balansen mellan den utveckling som tillåts och bevarandet av befintlig värdefull bebyggelse. Den mest värdefulla bebyggelsen bör få det starkaste skyddet i form av planbestämmelser, medan det kan finnas andra byggnader som kan tillåtas ändras mer eller kanske till och med ersättas.

Som underlag för denna bedömning har Bohusläns museum tagit fram en inventering av bebyggelsen i programområdet. I inventeringen har alla berörda byggnader bedömts och graderats i kategorierna ålder, ursprunglighet, betydelse i stadsbilden och övergripande antikvariskt värde.

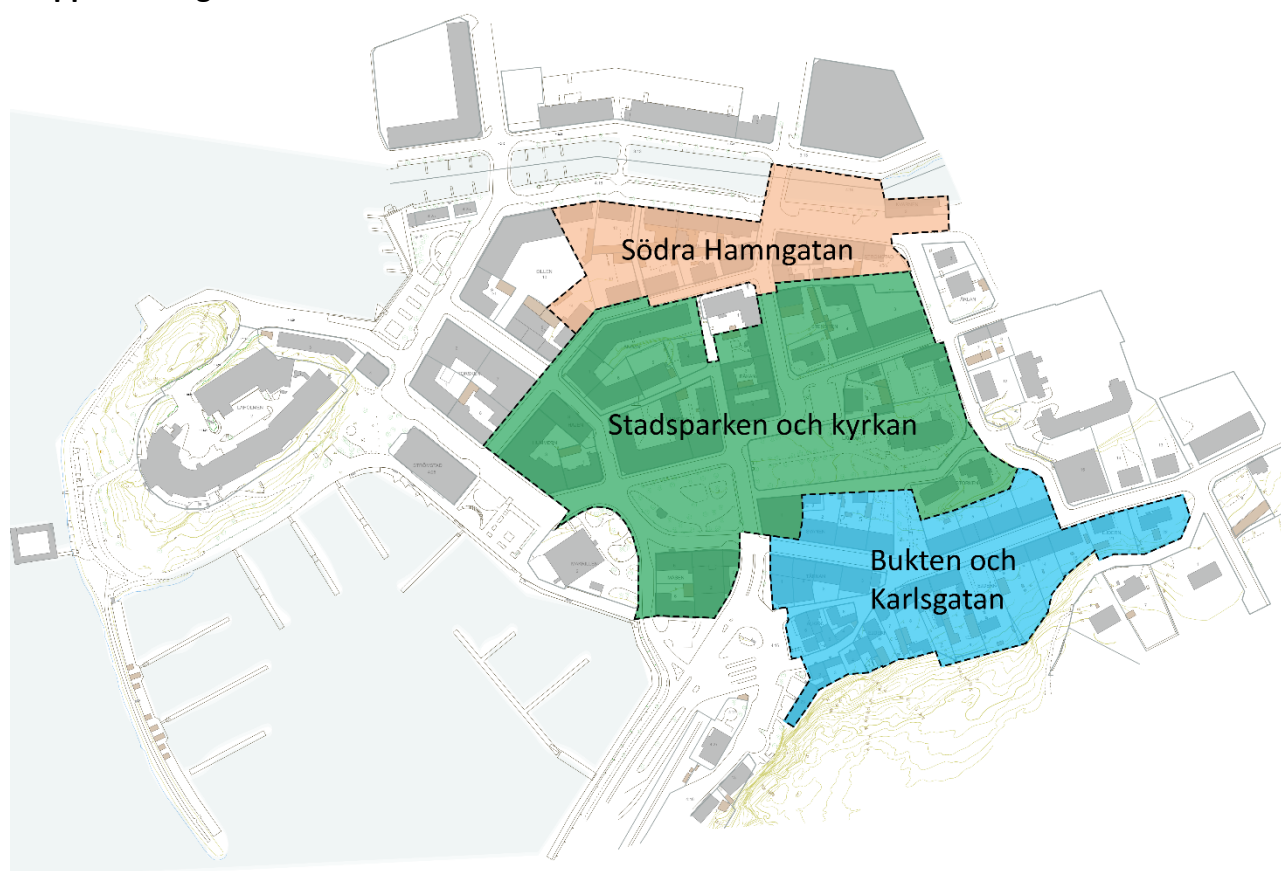


Skydd, varsamhet och utformning

I en detaljplan kan byggnader regleras med tre sorters bestämmelser som på olika sätt tar hänsyn till hur byggnadsverket påverkar sin omgivning. Bestämmelserna har skilts åt eftersom de utgår från olika syften: skydd av något befintligt som ska finnas kvar, varsamhet som bevarar karaktärsdrag och värden och utformning som anger hur ny och gammal bebyggelse ska anpassas till sin omgivning.

De olika bestämmelserna innebär att de reglerade byggnaderna kan komma att få mer eller mindre strikta begränsningar. Eftersom skyddsbestämmelserna är striktast bör de i första hand användas för den mest värdefulla bebyggelsen med hög ursprunglighet, medan övrig bebyggelse lämpligen regleras med varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Etappindelning



Föreslagen etappindelning för programområdet

Att ta fram en detaljplan för ett stort område med många olika frågor kan ta tid. För att göra processen effektivare går det att dela upp det område som behöver detaljplaneläggas i olika delområden. Med denna typ av etappindelning kan fokus i varje detaljplan läggas på de frågor som är mest avgörande för delområdet.

Eftersom planprogrammet täcker ett stort område med många fastigheter och olika typer av bebyggelse finns det flera fördelar med att etappindela det fortsatta arbetet. Ett förslag till etappindelning som utgår från de olika delområdenas egenskaper har tagits fram och ser ut enligt följande:

Bukten och Karlsgatan

Buktenområdet är ett av stadskärnans bäst bevarade områden med trähusbebyggelse från 1800-talets mitt. Så gott som alla byggnader i Bukten har ett högt bevarandevärde men också ett i princip obefintligt stöd i gällande detaljplaner. Denna kombination av höga värden, betydelse för stadskärnan och dåligt skydd gör området angeläget att planlägga.

Bebyggelsen längs Karlsgatan har, med något enstaka undantag, i allmänhet ett lägre bevarandevärde än den i Bukten. Här är snarare fallet att de äldre detaljplanerna hindrar eller försvårar utveckling av fastigheterna. Eftersom bebyggelsen längs Karlsgatan inte berörs av lika komplexa frågor som Bukten bör den kunna ingå i samma etapp utan att planprocessen blir särskilt mer omfattande.



Reglering av Bukten i gällande stadsplan från 1941 – Kv. Alkan och Markisatet är reglerat som gata och torg, Kv. Ejdern för 2½-plans sammanbyggda lamellhus likt dem längs Karlsgatan.

Många av byggnaderna i Bukten är välbevarade äldre trähus med hög ursprunglighet. Bebyggelsen är också en del av en sammanhängande miljö med en gemensam karaktär. Detta gör det viktigt att både bevara alla de befintliga husen med sina detaljer, men att även ange hur de enstaka byggnaderna med lägre värden ska anpassas till omgivningen.

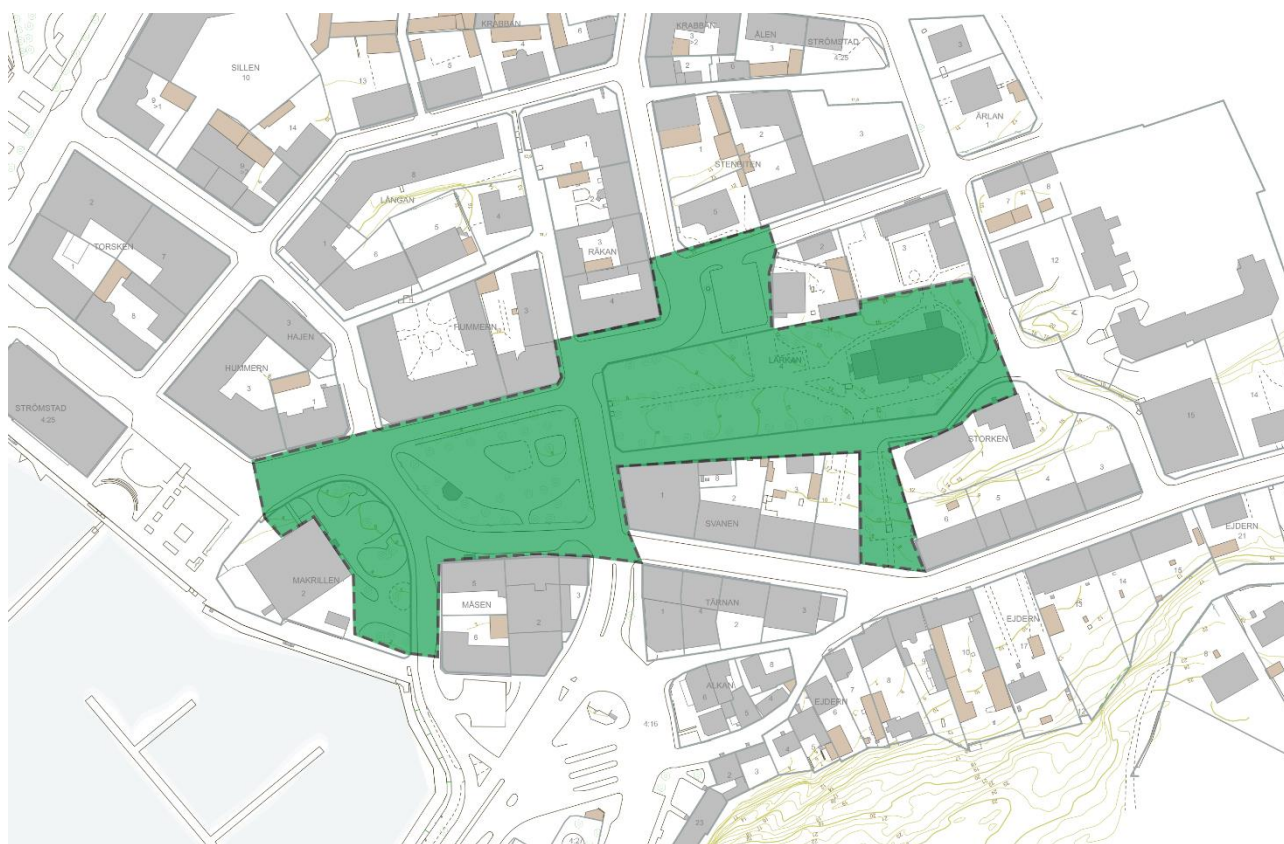
Längs Karlsgatan kan det finnas större möjlighet till förtätning och förädling genom att byggnader ersätts eller byggs om, särskilt i början av gatan sett från centrum. Flera av dessa byggnader är i sämre skick och möjligheten till förtätning kan vara ett incitament för fastighetsägarna att investera i sina byggnader. Vid förtätning bör utgångspunkten vara byggnadernas skala i förhållande till gatan; i första hand kan t.ex. möjligheterna till vindsinredning undersökas snarare än ytterligare våningar.

Stadsparken och kyrkan

I området kring stadsparken och kyrkan finns flera av stadens utmärkande byggnader som är av stor betydelse för stadsbilden – bland annat kyrkan, societetshuset Skagerack, f.d. Tingshuset och lägenhetshuset på fastigheten Råkan 4. Här finns också ett av stadens viktigaste offentliga rum i form av den sammanhängande miljön stadsparken, kyrkogården och Spruthusplatsen bildar.

Gemensamt för byggnaderna i detta område är att de i allmänhet är mer storskaliga och stadsmässiga än bebyggelsen i Karlskatan och Bukten. Byggnaderna kan grovt delas in i två kategorier – utmärkande byggnader vars karaktär bör skyddas mot förvanskning och vanligare byggnader som inte stämmer överens med gällande detaljplan. Det mesta av bebyggelsen är snarlik till höjd och proportioner, vilket är en fördel då planläggningen av den inte blir lika komplex som för den i Bukten.

Eftersom etappen berör ett av stadens viktigaste offentliga rum behöver även regleringen av denna miljö behandlas i den kommande detaljplanen. Mycket av stadsparkens, kyrkans och gatornas utformning styrs inte av planbestämmelser, men det kan vara ett tillfälle att ange mål och visioner för parkens storlek och användning.



Markering av de sammanhängande offentliga platserna i delområdet – stadsparken, kyrkogården, Spruthusplatsen, Emelieparken och kringliggande gator/gångytor.

Södra Hamngatan

Bebyggelsen längs Södra Hamngatan stämmer någorlunda väl överens med gällande stadsplan. Likt resten av programområdet saknar däremot bebyggelsen effektiva planbestämmelser som skyddar den värdefulla karaktären.

I närheten av Södra Hamngatan finns däremot ett par byggnader längs Södra Bergsgatan, bland annat Hotell Krabban, som helt eller delvis ligger på punktprickad mark. För den gamla kvarnen vid Strömsån som tidigare var kontor för Strömstadstidningen tillåter detaljplanen också enbart användningen industri, vilket inte har funnits i byggnaden sedan 1960-talet. Dessa skillnader mellan den reglerade användningen och dagens behov är väldigt begränsande för både fastighetsägare och hyresgäster och behöver hanteras när den nya detaljplanen för etappen tas fram.



Redovisning av ej planenlig bebyggelse i delområdet sett till placering – rödmarkerade byggnader och byggnadsdelar ligger på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Prioritering av etapperna

I programmet görs inget ställningstagande till i vilken ordning de tre etapperna ska planläggas. De kan antingen planläggas i följd eller samtidigt med parallella planprocesser beroende på hur de tillgängliga resurserna ser ut. Det finns ingen etapp som tydligt framstår som den mest angelägna att planlägga utan prioriteringen bör utgå från hur goda förutsättningarna är för att hantera vardera etapps specifika frågor.

4. Fortsatt arbete

Skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser

För att de nya detaljplanerna ska få önskvärd effekt behövs välutformade planbestämmelser som både skyddar och utvecklar Strömstads stadskärna. Eftersom varje byggnad är unik är det viktigt med en grundlig kartläggning av byggnadernas egenskaper inom varje delområde för att kunna avgöra vilka planbestämmelser som är lämpliga. Vid utformningen av planbestämmelserna är det bland annat viktigt att ta hänsyn till:

- Byggnadens övergripande yttre volym (fasadhöjd, nockhöjd, takutformning, yta och dylikt) och hur höjdbestämmelser ska beräknas i förhållande till t.ex. beräkningsgrundande fasad.
- Fasadmateriell, fönstersättning, takmaterial och andra dekorativa inslag som är viktiga för att byggnaden ska smälta in i sitt sammanhang.
- Enskilda unika detaljer och material som bör bevaras för att byggnaden ska behålla sin ursprunglighet.

Utgångspunkten för utformningen av planbestämmelserna bör vara att kunna använda så gemensamma och allmängiltiga planbestämmelser som möjligt. Detta är dock inte möjligt fullt ut eftersom vissa av byggnaderna i programområdet är mycket speciella och känsliga för förändring, och i dessa fall kommer mer specifika planbestämmelser att behövas.

Geoteknik

Stadskärnan är till största delen belägen på berg. Delområdet stadsparken och kyrkan bör inte beröras av några geotekniska säkerhetsfrågor under planskedet, men för delområdet Bukten och Karlsgatan är det rimligt att undersöka risken för blocknedfall eftersom Korpeberget ligger i direkt anslutning till bebyggelsen.



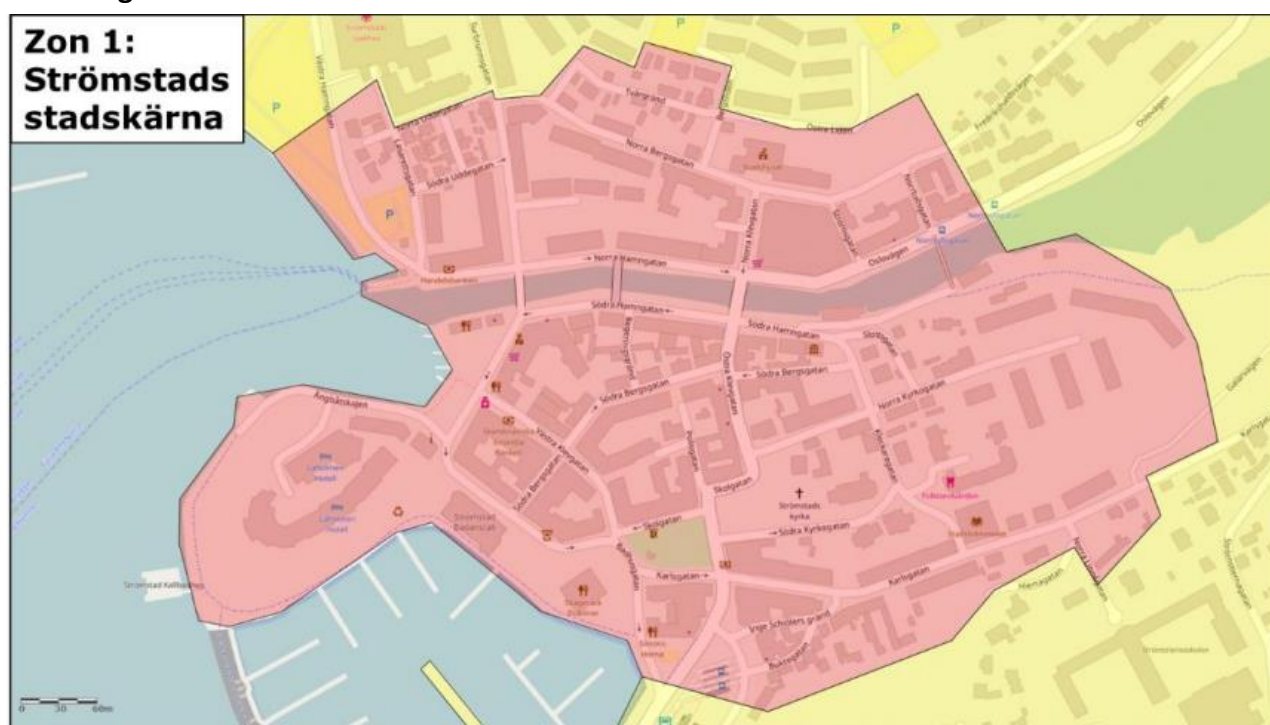
Del av den murade kajkanten utmed Södra Hamngatan

De mest omfattande geotekniska undersökningarna bedöms bli aktuella för etappen kring Södra Hamngatan mot Strömsån. Här finns en äldre kajkant som är uppbyggd i sten och som tidigare har visat sig ha stabilitetsproblem utmed åns norrsida. En geoteknisk undersökning kommer därmed troligen att behövas för denna etapp.

Gatunät och trafik

Inga större förändringar av stadens trafikstruktur föreslås i planprogrammet. Gällande detaljplaner ger stöd åt möjligheten att stänga vissa gator för trafik för att t.ex. utöka parker eller omvandla dem till gångfartsgator. Denna möjlighet bör bibehållas och beskrivas mer utförligt i respektive detaljplaneetapp.

Parkering



Utbredningen av Zon 1 i parkeringsnormen för Strömstad tätort

Strömstads kommun har en parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser för bilar och cyklar som ska anordnas för bostäder och andra verksamheter beroende på fastighetens läge i tätorten. Hela stadskärnan ligger inom det som är Zon 1 i parkeringsnormen, vilket innebär att färre parkeringsplatser behöver anordnas än för fastigheter inom Zon 2 och 3. Parkeringsnormen gäller som utgångspunkt för alla bygglovsprövningar men kan anpassas när en ny detaljplan görs om det finns särskilda förutsättningar och behov.

Ingen förändring av parkeringsnormen föreslås vad gäller antalet parkeringsplatser som behöver anordnas för nybyggnation av bostäder. Om en parkeringsplats inte kan ordnas när en lägenhet byggs finns det en risk att parkering sker på gatan och därmed begränsar möjligheterna för dem som besöker stadskärnan tillfälligt att parkera, vilket inte är önskvärt.

För vissa fastigheter inom planprogrammet finns en möjlighet att bygga om eller bygga på dem och genom detta skapa nya lägenheter. Detta får den positiva effekten av att fler bostäder möjliggörs i ett centralt läge, men om parkering behöver ordnas till dessa bostäder kan det i praktiken bli svårt för många fastighetsägare att utnyttja denna möjlighet. Två sätt att hantera detta kan antingen vara att det finns en anordnad plats i närheten av bostaden eller att exploatören köper en plats av kommunen genom ett parkeringsköp.

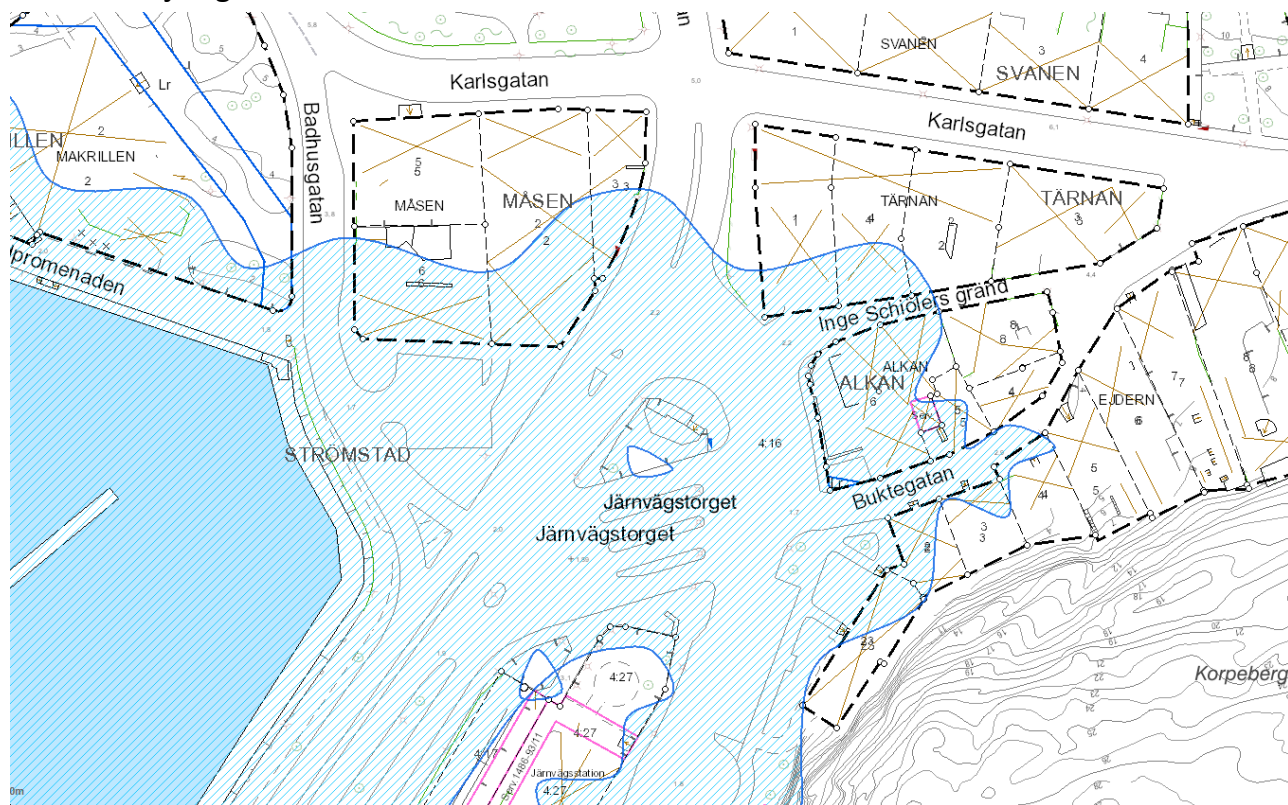
I det fortsatta planarbetet bör också möjligheten till undantag för kraven att anordna parkeringsplatser diskuteras för vissa verksamheter. Detta kan huvudsakligen röra sig om de verksamheter som ofta finns i stadskärnan men som i princip aldrig förväntas ordna egna parkeringsplatser – restauranger, mindre butiker, små kontor och så vidare.

Rekreation och utsmyckning av offentliga miljöer

En detaljplan anger vanligtvis inte hur offentliga miljöer som gator, torg, parker och andra platser ska utsmyckas, planteras och i övrigt dekoreras annat än i stora drag. Detta öppnar för en långsiktighet där den offentliga miljön kan förändras med tidens behov utan att en ny detaljplan behöver göras.

Denna möjlighet bör finnas även i detaljplanerna som tas fram med utgångspunkt i detta planprogram. I de kommande detaljplanerna kan det avsedda målet och syftet med den offentliga ytan beskrivas mer utförligt om det behövs, men de planbestämmelser som väljs bör vara relativt öppna och långsiktiga.

Havsnivåhöjning



Nivåer under 3,3 meter kring Kv. Bukten, Ejdern, Måsen och Tärnan

Det föränderliga klimatet innebär att framtida generationer kan komma att utsättas för en större risk för översvämningar än vad som är fallet idag. Även om havsnivåhöjningen inte blir så stor i reella tal kan det tillsammans med bland annat risken för extremväder innebära att högre nivåer än idag blir utsatta för risk. Länsstyrelsen har utifrån dessa förutsättningar angivit en minsta säkerhetsnivå för bostäder för olika orter utmed kusten, som i Strömstad är +3,3 meter över kommunens nollplan (i princip dagens havsnivå vid medelvattenstånd).

Flera bostäder inom programområdet, framför allt i kvarteret Bukten, ligger under dessa rekommenderade +3,3 meter. Hur denna befintliga bebyggelse ska hanteras i detaljplanen är inte givet eftersom det är svårt att finna rimliga åtgärder som ger ett effektivt skydd. Samtidigt är bebyggelsen i Kv. Bukten bland stadens mest värdefulla och viktig att skydda så långt som det är möjligt.

I det fortsatta arbetet med de olika detaljplanerna, framför allt för etappen Bukten och Karlsgatan, behöver principer för hantering av dagvattnet och för ett effektivt skydd utredas och beskrivas. Både generella åtgärder, som t.ex. att byggnader skyddas tillfälligt vid översvämningar eller att vissa ytor kan tillåtas att översvämmas, och mer specifika åtgärder som vallar bör beskrivas.

Strandskydd

Vid planläggning av områden i kustnära lägen inträder strandskydd automatiskt inom 100 meter från strandlinjen. Inträdandet sker när en ny detaljplan antas om det inte finns en bestämmelse om upphävande av strandskyddet i den nya detaljplanen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl, vilka anges i Miljöbalkens 7:e kapitel.

Delar av planprogrammet berörs av inträdande strandskydd. All berörd mark är på något sätt exploaterad eller påverkad av människan och består av byggnader, gårdar, gator, torg, parker och andra offentliga ytor.

Det finns olika synsätt kring vilka särskilda skäl som är tillämpliga för att upphäva strandskydd i offentliga miljöer, men kommunens utgångspunkt är att ett strandskydd i tätortsmiljö inte fyller någon tillgängliggörande funktion utan snarare begränsar möjligheten att inreda platserna efter tidens behov. För att det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet krävs dock att något av de särskilda skälen är tillämpliga, vilket behöver beskrivas närmare i det fortsatta planarbetet.

Naturvärden och grön infrastruktur

Vid planläggning i en stadsmiljö påverkas den befintliga naturmiljön huvudsakligen genom vilka områden som avsätts för bebyggelse eller inte, vilka områden som kan avsättas för allmän platsmark och hur enskilda objekt kan sparas och skyddas. De kommande detaljplanerna kan därmed ge förutsättningar för att skydda och stärka grönstrukturen ytterligare, men bör inte i detalj ange hur detta ska ske.

I kommande detaljplanearbete bör gröna områden sparas så långt det går och utveckling bör framförallt ske på redan hårdgjord mark. Nya detaljplaner bör stärka befintliga ekosystemtjänster. Detta bör till största delen falla sig naturligt i programområdet genom att stadens allmänna ytor (parker, gator och torg) inte tas i anspråk för bebyggelse. I den mån det finns särskilt värdefull natur och växtlighet på privata gårdar bör det övervägas om det är rimligt att bevara denna med planbestämmelser.

Förorenad mark

De flesta av byggnaderna inom programområdet har varit bostäder under hela sin livslängd och berörs med största sannolikhet inte av någon risk för föroreningar som är skadliga för människor eller natur. Vissa undantag kan dock finnas även för bostadshus i form av t.ex. gamla oljepannor, tidigare användning som industri eller om platsen använts för något annat ändamål innan byggnaden uppfördes. Inför vardera etapp bör därför en grundläggande inventering och bedömning av föroreningsrisken göras och beskrivas i planhandlingarna.

Dagvattenhantering

Eftersom stadskärnan är en tät stadsstruktur med små och ofta hårdgjorda gårdar är möjligheterna till rening av dagvatten inom kvarteretsmark begränsade. Inom allmän platsmark är dessa möjligheter större och det finns flera goda exempel från andra kommuner på hur offentliga miljöer kan utformas på sätt som både är funktionella och estetiskt tilltalande. Dessa möjligheter bör studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Avfall

Avfallshanteringen i stadskärnan sker i princip helt och hållet genom källsortering i soprum. Soprummen töms av kommunens renhållningsavdelning. Eftersom stadskärnan har flera trånga gator och utrymmen är det viktigt att renhållningens behov inventeras och beaktas så att inga nya hinder skapas i de nya detaljplanerna.

Miljö- och byggförvaltningen
2020-05-18

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt