



**STRÖMSTADS  
KOMMUN**

Dnr MBN/2013-1510  
PBL 2010:900

**Planbeskrivning  
Detaljplan för**

**Magistern 4 m fl**



Upprättad 2015-11-19  
Reviderad 2016-02-18

Antagen av KF 2016-04-05  
Laga kraft 2017-09-08

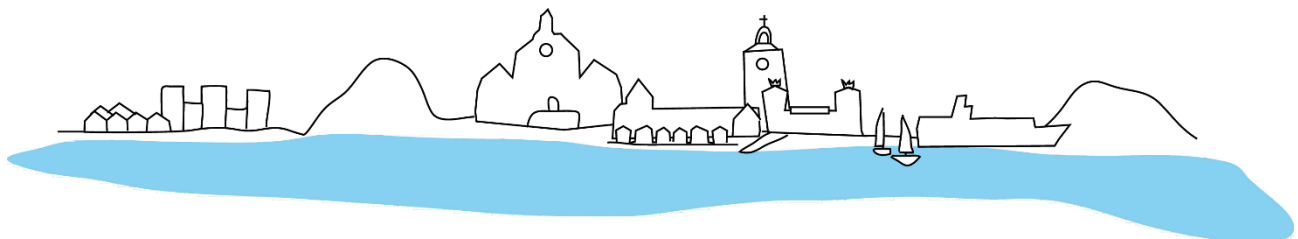
**Akt Nr 1486-P181**

## SAMMANFATTNING

Det finns ett stort behov av fler bostäder i Strömstads kommun. Kommunens ambition är att kunna erbjuda ett brett utbud av olika boendeformer både centralt och utanför staden. Att jobba med förtätning i centrum är en av delarna i arbetet mot detta mål.

Platsen som hanteras i denna detaljplan ligger längs Karlsgatan norr om Strömstiernaskolan i centrala Strömstad. Syftet med detaljplanen är att skapa små, kostnadseffektiva lägenheter i ett centralt läge och samtidigt bevara den äldre bebyggelsen på platsen. Planområdet består av fyra äldre sekelskiftsbyggnader och en parkeringsplats som tidigare var bebyggd. De befintliga byggnadernas historiska värde ska undersökas och deras karaktärsdrag och användande ska säkerställas.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett flerbostadshus på Magistern 4 och 13. Den befintliga byggnaden på Magistern 4, Rosa huset, kommer att bevaras genom att den flyttas till en annan plats. Magistern 1 och 5 som för närvarande är planlagda för allmänt ändamål ändras i förslaget till bostäder, i enlighet med hur de nyttjats de senaste årtiondena. De förses också med varsamhetsbestämmelser för att bevara deras historiska karaktär. Planarbetet påbörjades före den 1 januari 2015 och hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med standardförfarande.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>1</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	1
Handlingar .....	1
Läge och areal .....	2
Markägare .....	3
<b>2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>4</b>
Strategisk plan för Strömstads kommun.....	4
Översiktsplan .....	4
Strategi för stadens miljö .....	4
Strategisk boendeplan för Strömstads kommun .....	4
Planbesked.....	4
Gällande detaljplaner .....	5
Behovsbedömning .....	6
Miljömål .....	6
<b>3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>7</b>
Bebyggelse .....	7
Byggnadskultur och gestaltning .....	8
Naturmiljö .....	10
Service och kommunikationer .....	12
Mark och geoteknik .....	13
Markföreningar .....	13
Teknisk försörjning.....	13
Riksintressen .....	13
<b>4. PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>14</b>
Bebyggelse .....	14
Utformning av ny bebyggelse .....	14
Flytt av Rosa huset.....	16
Bevarande av befintlig bebyggelse.....	17
Nya byggrätter för Magistern 1 och 5 .....	18
Komplementbyggnader.....	18
Rekreation .....	19
Natur .....	20
Gatunät och trafik.....	21
Parkering.....	21
Buller .....	22
Vatten, spillavledning och dagvattenhantering .....	23
El och tele.....	23
Avfall .....	23
Räddningstjänsten .....	24
<b>5. KONSEKVENSER.....</b>	<b>25</b>
Skuggning .....	25
Havsutsikt.....	27
Miljömål .....	28
Miljö kvalitetsnormer.....	28

<b>6. GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>29</b>
Organisatoriska frågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor och utredningar.....	33
Ekonomiska frågor.....	34
Administrativa frågor.....	35

# Detaljplan för Magistern 4 m fl

## Planbeskrivning

---

### 1. Inledning

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa små, kostnadseffektiva lägenheter i ett centralt läge och samtidigt bevara den äldre bebyggelsen på platsen. Planområdet består av fyra äldre sekelskiftsbyggnader och en parkeringsplats som tidigare var bebyggd. De befintliga byggnadernas historiska värde ska undersökas och deras karaktärsdrag och användande ska säkerställas.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett flerbostadshus på Magistern 4 och 13. Den befintliga byggnaden på Magistern 4, Rosa huset, kommer att bevaras genom att den flyttas till en annan plats. Magistern 1 och 5 som för närvarande är planlagda för allmänt ändamål ändras i förslaget till bostäder, i enlighet med hur de nyttjats de senaste årtiondena. De förses också med varsamhetsbestämmelser för att bevara deras historiska karaktär.

#### Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till kartan bifogas en planbeskrivning, en redogörelse över de synpunkter som inkom under samrådet samt ett utlåtande över de synpunkter som inkom under granskningen. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning



Övriga handlingar och utredningar:

- Geoteknisk utredning Kv Magistern:  
PM/Geoteknik (Bohusgeo AB, 2014-08-26, reviderad 2014-10-29)  
Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (Bohusgeo AB, 2014-08-26)  
Försöksrapport/Fält – Geoteknik (Bohusgeo AB, 2014-08-26)  
Försöksrapport/Lab – Geoteknik (Bohusgeo AB, 2014-08-26)
- Strömstad Magistern 4 Buller PM (Tengbom, PM 2014:03)
- Byggnadsinventering Kv Magistern (Bohusläns museum, Rapport 2014:34)
- Utlåtande över Rosa huset, byggteknisk utredning (Front Projekt AB, 2014-10-03)
- Kv. Magistern 4+14 Solstudie (Tengbom, 2015-11-19)

**Läge och areal**



*Planområdets läge i tätorten*





Planområdet ligger i den östra delen av Strömstads tätort och omfattar fastigheterna Magistern 1, 4, 5 och 13 samt del av Strömstad 4:16. Det består av de tre bostadsfastigheterna Magistern 1, 5 och 13, parkering och byggnad på Magistern 4 samt allmän gatumark. Området har en areal av cirka 6 500 kvadratmeter.

### Markägare

Magistern 4 ägs av AB Strömstadsbyggen.  
Magistern 1, 5 och 13 är i privat ägo.  
Strömstad 4:16 ägs av Strömstads kommun.

## 2. Kommunala ställningstaganden

### Strategisk plan för Strömstads kommun

Den Strategiska planen för Strömstads kommun, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2009-10-29 § 82, uttalar en målsättning om att förtäta i tätortens centrum. Det är även en målsättning att det ska finnas ett varierat utbud av bostadsmöjligheter, både när det gäller upplåtelseform, standard, kostnad, storlek och stil. Stadskärnan är en av Strömstads kvalitéer med stora utvecklingsmöjligheter, men är också något som är en utmaning att ta hand och värna om.

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2013-10-24 föreslås staden bland annat växa genom komplettering och förtätning av den centrala bebyggelsen. Planområdet är utpekad som Rc, område för utveckling av centralorten Strömstad. Inom Rc-områden ska särskild hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i samband med att detaljplaner upprättas och kommunens strategi för stadens miljö ska beaktas.

### Strategi för stadens miljö

Planområdet ligger utanför det som definieras som stadskärnan i kommunens Strategi för stadens miljö, men innanför det större området som dokumentet hanterar. Magistern 4 är direkt omnämnt i dokumentet som en plats som behöver omgestaltas eller bebyggas, då den befintliga parkeringsplatsen inte är ett lämpligt uttryck som entré till Strömstads stadskärna.

De mer generella rekommendationerna i dokumentet för ny bebyggelse är att de uppförs med modern teknik och ges ett tidsenligt formspråk. En nybyggnad bör dock inordna sig i sitt sammanhang vad gäller skala, material, ljussättning och kulörval och bör inte tillåtas dominera gaturummet.

### Strategisk boendeplan för Strömstads kommun

Strömstads kommun har som mål att bli 13 000 invånare till år 2015. Kommunens strategiska boendeplan har brutit ner detta övergripande mål till 50+50+50-målet, där 50 bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter vardera ska byggas varje år. När nya bostäder skapas ska fokus vara på tillgänglighet och att utveckla och bevara de attraktiva boendemiljöerna som finns i kommunen.

### Planbesked

Miljö- och byggnämnden lämnade 2013-12-12 § 349 positivt planbesked för ärendet med inriktning att tillskapa små lägenheter i ett centralt läge samtidigt som Rosa huset bevaras. Fastigheterna Magistern 1 och 5 ska också ingå i planläggningen. I planarbetet måste man ta ställning till hur byggnationen ska förhålla sig till parkeringsnormen eftersom detta är svårt att lösa på den egna fastigheten.

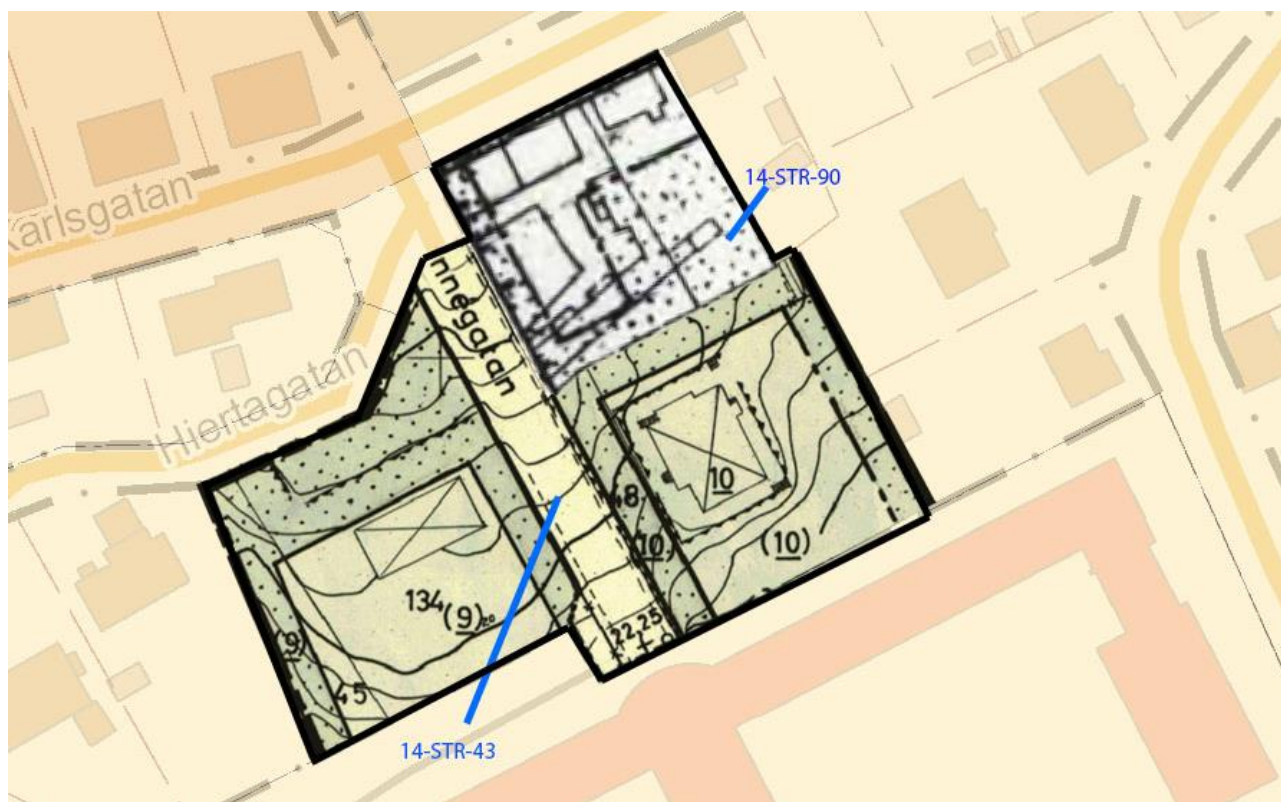


## Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två äldre gällande stadsplaner (se karta):

- Stadsplan (Aktnummer 14-STR-90), fastställd den 16 april 1937, för Magistern 4 och 13. Stadsplanen medger bostäder i två våningar på fastigheterna. Byggnaden på Magistern 4 – Rosa huset – fanns vid planens framtagande och följer inte den byggrätt som är given vad gäller placering.
- Stadsplan (Aktnummer 14-STR-43), laga kraftvunnen 21 maj 1964, för Magistern 5 och 1 samt gatemarken inom planområdet. Planen upprättades för Strömstiernaskolan och inkluderade då även husen på Magistern 1 och 5 som Allmänt ändamål, samma bestämmelse som gäller för skolan.

Inom planområdet gäller även en äldre tomtindelning (aktnummer 1486K-244). Tomtindelningen räknas idag enligt övergångsbestämmelse 9 till PBL (Plan- och bygglagen) 2010:900 som fastighetsindelingsbestämmelser. Indelningen låser i stort sett dagens fastighetsgränser. Då en ny detaljplan upprättas upphör tomtindelningen att gälla inom de ytor den nya planen täcker.



*Illustration som visar de gällande detaljplanerna*

## Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för del av Magistern 4 m fl **inte** kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Bedömningen motiveras i behovsbedömningen med följande:

”Magistern 4 och 13 är idag planlagda för bostäder, exploateringsgraden föreslås utökas, dels genom att prickad mark tas bort, dels genom att byggnadshöjden ökas från att medge två våningar till att medge upp till fyra våningar. Huset kommer att ansluta i höjd till flerbostadshuset på andra sidan Karlsgatan. Ett minimiavstånd på 4,5 meter från fastighetsgräns säkerställs mellan Magistern 13 och Magistern 14. Den nuvarande användningen av Magistern 5 och 1 säkerställs genom att användningen ändras i planen från A - allmänt ändamål till B - bostad, byggrätterna utökas marginellt jämfört med befintlig plan. De kulturhistoriska värdena inom planområdet säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Den befintliga allén skyddas genom det generella biotopskyddet och kräver därför inget skydd i planen. Almen på fastigheten Magistern 5 skyddas genom att marklov krävs för fällning samt att byggrätten justerats i den delen av fastigheten.”

Efter att behovsbedömningen upprättats har planförslaget ändrats på ett par punkter. Magistern 1 och 5 ändras inte bara till Bostad utan Bostad och Kontor, och planen innehåller endast varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelsen som fanns i samrådet har tagits bort, eftersom Rosa huset nu föreslås flyttas till en annan plats.

Efter samråd med Länsstyrelsen beslutade Miljö- och byggnämnden 2015-11-19 att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen uppfyller inte bedömnings-kriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Regleringen av fastigheterna inom planområdet har förändrats något sedan samrådet, men endast på sätt som tillgodoser behovsbedömningen.

## Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljökvalitetsmål. I Strömstads kommun har man valt att lyfta fram fyra lokala miljömål som man vill fokusera på:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

### 3. Planeringsförutsättningar

#### Bebyggelse



Planområdet består av tre bostadshus och en samlingslokal i utkanten av Strömstads stadskärna. Här övergår staden från en tätare bebyggelse med flerbostadshus, skola och bibliotek till en miljö som domineras mer av villor i trä.

Samlingslokalen, som ligger på Magistern 4 tillsammans med en grusparkering, kallas i folkmun för Rosa huset efter sin nu för tiden ganska bleka rosa träfasad. Rosa huset var ursprungligen en gårdsbyggnad bakom en möbelaffär som låg på grusparkeringen, men som brann ner i början av 1940-talet. Efter att ha blivit av med sin huvudbyggnad levde huset vidare, först som bostad, och därefter som samlingslokal. Strömstads kommun tog över tomten någon tid efter branden, och 2009 såldes fastigheten till Strömstadsbyggen.

De två större bostadshusen på Magistern 1 och 5 var från början inte regelrätta bostäder. Den gula villan på Magistern 5 användes under en längre tid som prästbostad, och det gråblå huset på Magistern 1 uppfördes 1926 som boende för änkor och äldre ogifta kvinnor från över- och medelklass. Byggnadens namn Pauvres Hontoux är en fransk term för människor från de övre klasserna som inte kunde försörja sig längre, men som ansågs vara för fina för att bo på fattighus.



## Byggnadskultur och gestaltning

### *Magistern 4 – Rosa huset*



*Rosa huset från Karlsgatan*

Rosa huset är en långsmal byggnad i en våning uppförd i liggande timmer eller plank. Grunden utgörs av en stengrund av grovt tillhuggna stenblock staplade på varandra med kilstenar i fogarna. Mot tomtgränsen i öster ansluter en vinkelställd lägre byggnad.

Byggnaden utmärker sig genom sina mycket avancerade snickeridetaljer. Fönsterfodren, takkanten och vindskidans undersida är försedda med figursågade trädekorationer av den sort som var mycket populär under 1800-talets sista årtionden. Förmodligen var det under denna tid byggnaden fick sitt nuvarande utseende.

En utmärkande del av Rosa huset är de två långsmala verandatillbyggnaderna som löper utmed husets norrsida. De vette tidigare mot en sluten innergård med huvudbyggnaden som brann ner 1943, men är idag ett framträdande motiv utmed Karlsgatan. Spår i grunden och panelen tyder på att den ursprungligen var något kortare, men förlängningen skedde förmodligen nära den tid då ursprungsbyggnaden uppfördes.

Bohusläns museum har bedömt Rosa huset som unik i ett Bohuslänskt perspektiv, dels tack vare sina utsmyckningar, och dels eftersom den är exteriört välbevarad från tiden den uppfördes. Muséet vill att Rosa huset bevaras, i första hand i sammanhang med en ny byggnad på Magistern 4, och i andra hand, om detta inte är möjligt, genom att byggnaden flyttas till en ny plats.



### *Magistern 1 – Pauvres Honteux*



*Magistern 1 (Pauvres Honteux) från korsningen Karlskatan/Norra Linnégatan*

Pauvres Honteux är en stor byggnad med mycket accentuerade drag av 1920-talets klassicistiska arkitektur. Den är uppförd i sluttning mot norr på en grund av huggen granit i två fulla våningar med oinredd vind. Huset är byggt i resvirke och klätt med en gråblå locklistpanel. Taket är ett valmat tak med en liten förhöjning i dess övre del, vilket anspelar på en typ av tak som var vanlig på herrgårdar under 1600-talet.

Utmed taket finns åt söder tre små så kallade lunettfönster, och på den norra sidan finns en centralt placerad takkupa med välvt plåttäckt tak. Denna takutformning är för tiden (husets uppförande på 1920-talet) mycket speciell och är, tillsammans med den övergripande klassicistiska karaktären, ett av byggnadens stora värden. Byggnaden har också ett stort socialhistoriskt värde genom sin bakgrund som en byggnad uppförd för att fungera som bostad för de mindre bemedlade.

### *Magistern 5 – Prästgården*

Den före detta prästbostaden är uppförd i sluttning och den norra delen av byggnaden står på en hög sockel av ojämnt formad sten. Byggnaden är uppförd med en stomme av trä klädd med locklistpanel med bred slät locklist. Fasaden är målad i en ockragul kulör medan hörnlister och takkantlister är vitmålade. Taket är ett flackt valmat tak vilket är utsvängt nertill och klätt med tvåkupigt tegel.

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1908 och präglades då av tidens stil med inslag av jugendstil och nationalromantik. År 1960 genomfördes dock en omfattande ombyggnad av huset som då gavs en enklare fasadutformning. Taket fick då sin nuvarande utformning och huset gavs en betydligt diskretare och mer symmetrisk karaktär. Det som tydligast fortfarande visar byggnadens historia är det framträdande entrépartiet med en dörr flankerad av två rader av fasettformade dörrspeglar.



*Magistern 5 (Prästgården) från Norra Linnégatan*

### **Magistern 13**

Ett exakt årtal för uppförandet av den befintliga byggnaden på Magistern 13 saknas. En karta från 1881 har en byggnad illustrerad med samma läge som dagens. Byggnaden är ett mindre enbostadshus med tegeltak. Till skillnad från de andra byggnaderna i planområdet är fasaden inte en locklistpanel utan är av en enklare typ.

Den befintliga byggnaden har genomgått omfattande förändringar under seklets andra hälft, främst en större ombyggnad omkring 1953. Det har inte varit möjligt att uttyda ur handlingarna från 1953 års lov vilka delar som önskades byggas till och vilka som var ursprungliga, men det är troligen det stora entrépartiet på husets baksida och takkupan på framsidan som tillkom vid detta tillfälle. Någon gång under denna period byttes också husets fasad, troligen då av trä, mot eternitplattor. Eternitplattorna togs bort under 1980-talet och ersattes då med den träfasad byggnaden har idag. Placeringen av fönsterna – som sannolikt inte heller är ursprungliga – indikerar att byggnaden kan ha tilläggsisolerats i samband med 1980-talets fasadändring.

### **Naturmiljö**

De gröna ytorna i och runt planområdet består till största delen av de olika bostadsfastigheternas tomtmark och av de träd och buskar som finns planterade på dessa. Även om området upplevs som väldigt grönt idag har kommunen en väldigt begränsad möjlighet att påverka naturmiljön. Bilden på nästa sida visar de allmänna ytorna inom och nära planområdet med en grå markering – de består i princip endast av gatumark.



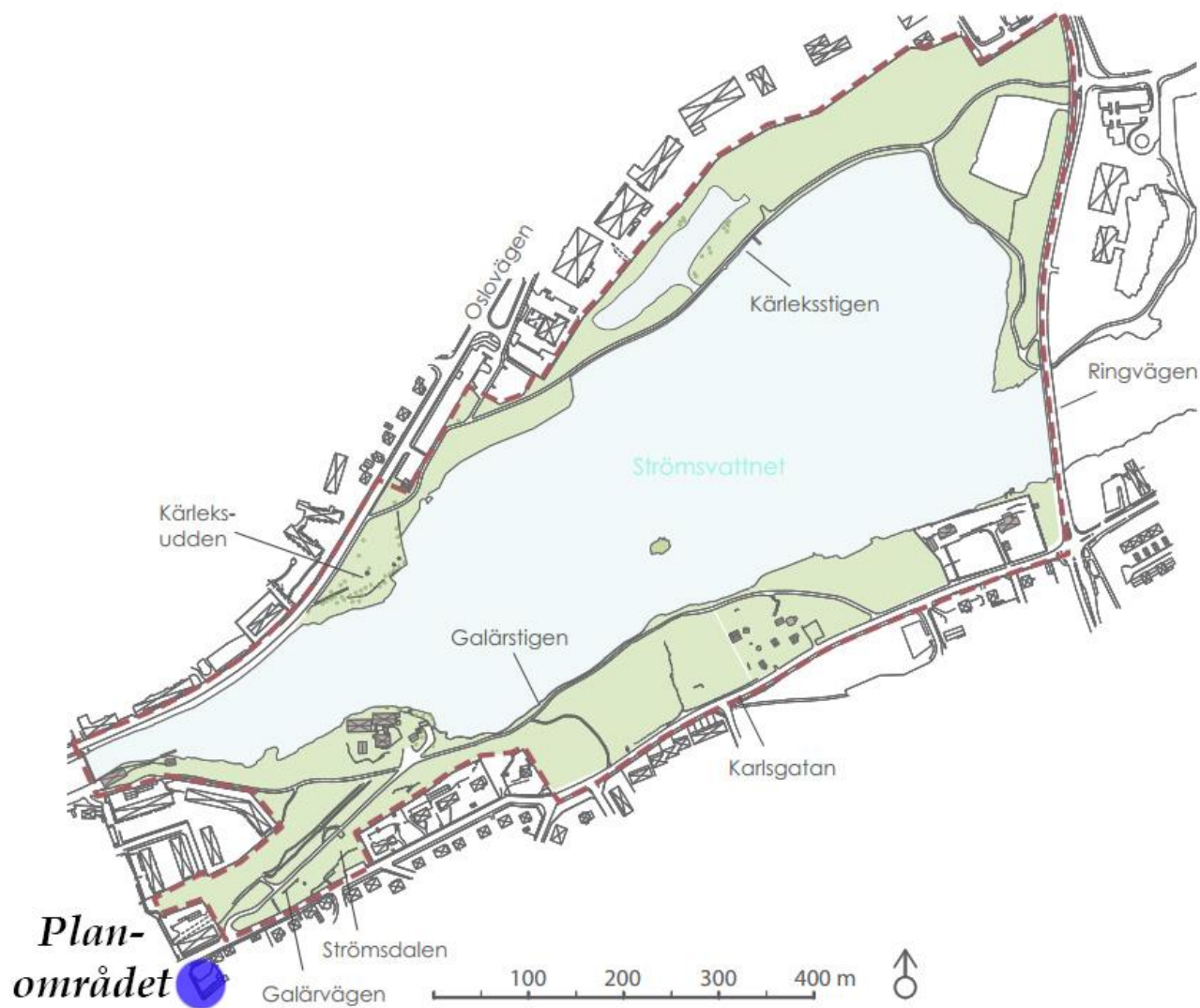


*Allmänna ytor i anslutning till planområdet, markerat med ett grått fält med blå gräns*

Det finns många stora ädellövträd inom planområdet, särskilt på Magistern 1 och 5, men de flesta av dessa har i dagens situation inget legalt skydd. Undantaget är oxelallén på den högra sidan av Norra Linnégatan sett upp mot Strömstiernaskolan, som omfattas av det generella biotopskyddet. Det generella biotopskyddet innebär huvudsakligen att man inte får ta ner träd i allén, att man kan tvingas betala vite vid fällning och att man kan tvingas återplantera fällda träd.

Det mest framträdande av de skyddsvärda träden i området är en mycket stor alm, som har en stamdiameter på cirka 1,1 meter. Almen ingår i kategorin särskilt skyddsvärda träd, vilket ett träd räknas som om det har en stamdiameter på över en meter, om det är äldre än 140 år eller om det har en utvecklad hålighet i stammen. Både levande och döda träd ingår i definitionen. Många av de stora lövträden i området, huvudsakligen lindar och oxlar på Magistern 1 och 5, uppfyller inte kriterierna för särskilt skyddsvärda träd, men är en biologisk bristvara som bör sparas. Stora lövträd är ofta tillhåll för rödlistade arter, så man bör vara aktsam även vid skötsel och beskärning.

Om man tittar på grönstrukturen ur större perspektiv så finns det stora rekreationsområden nära planområdet. Det närmaste och mest framträdande rekreationsområdet är den kilometerlånga miljön med Strömsdalen och Strömsvattnets södra strandområde, som direkt angränsar till planområdet och leder vidare österut. Det finns också en större naturresurs på Korpeberget, cirka 200 meter väster om planområdet.



### Service och kommunikationer

Strömstad är en kompakt stad med ett stort serviceutbud. Planområdet är centralt beläget, endast ett hundratal meter från stadskärnan, och har mycket god tillgång till den offentliga och kommersiella service som finns där. Planområdet ligger granne med kommunens högstadieskola Strömstiernaskolan.

Planområdet ligger längs Karlskatan, ett av stadens centrala kommunikationsstråk. Hastigheten för fordonstrafiken är låg – skyltat för 30 km/h – och trottoar för oskyddade trafikanter finns på båda sidor om gatan mot tätortens centrum. Trottoarerna är dock inte av full gång- och cykelvägbredd och är delvis belagda med gatsten. En sammanställning av kommunens gång- och cykelvägar har visat att det framför allt är i stadskärnan dessa saknas. Öster från planområdet finns gång- och cykelväg genom Strömsdalen, och från Södertulls livs 150 meter upp för Karlskatan.

I tätortens centrum finns, förutom ovan nämnda service, även kommunens knutpunkt för kollektivtrafik vid järnvägsstationen. Härifrån går tåg och bussar till kommunens ytterområden och vidare mot Uddevalla, Göteborg, Oslo och så vidare.



## Mark och geoteknik

Enligt den geotekniska utredningen utförd av Bohusgeo bedöms jordlagren i området i huvudsak utgöras av siltig sand och siltig grusig sand. Sonderingar gjorda i samband med undersökningen har trängt ner mellan en halv och tre meter och i regel har stopp mot sten, berg eller block erhållits. Den preliminära bedömningen är att större byggnader lämpligast grundläggs till fast botten. Definitiv grundläggning får dock bestämmas då placering, nivåställning och utformning föreligger.

Släntstabiliteten för sluttningen upp mot skolan har också beräknats i utredningen. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredställande och inga hinder för planen med avseende på släntstabiliteten bedöms föreligga. Planområdet har sedan den geotekniska utredningen gjordes utökats till att inkludera Magistern 13, men släntstabiliteten och markförhållandena inom detta område bedöms vara av en sådan karaktär att en komplettering av den geotekniska utredningen är nödvändig först under byggskedet.

Markradonhalten (radonhalten i jordluften) har uppmätts i tre punkter till 15, 22 och 46 kBq/m<sup>3</sup>. Med ledning av de uppmätta nivåerna bedöms marken enligt BFR (Byggnadsforskningsrådet) R85:1988 klassas till normalradonmark. Eventuella framtida byggnader bör utföras radonskyddande. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som skall bygga.

## Markföroreningar

Byggnaden som fanns på Magistern 4 under 1900-talets första hälft användes som bostadshus och möbelaffär. Efter att byggnaden brann ner ställdes marken framför Rosa huset iordning som en liten planterad gräsyta, som sedan ersattes med den nuvarande parkeringen under 70- eller 80-talet. Själva Rosa huset användes som bostadshus och sedermera som samlingslokal. Eftersom det inte finns några tecken på att det förekommit förorenande verksamhet har inte marken undersökts för markföroreningar. Däremot bör föroreningshalten i schaktmassorna från parkeringen provtas när ny bebyggelse uppförs för att säkerställa att de hanteras på ett godtagbart sätt.

## Teknisk försörjning

Den del av staden som planområdet ligger inom är sedan länge en del av Strömstad tätort. Det är anslutet till kommunala system för vatten, avlopp, dagvatten och avfallshantering, undantaget Magistern 1, 5 och 13, som inte är anslutna till det kommunala dagvattennätet. Likt övriga delar av kommunen distribueras och underhålls el av Ellevio och TeliaSonera Skanova Access förser området med tele. StrömstaNet ansvarar för fiberförsörjningen i tätorten.

Det kommunala ledningsnätet ligger i gatorna runt bostadsfastigheterna i kvarteret. Undantaget är spillvatten som går genom Magistern 5. Ledningen är tagen ur bruk, och det finns inget behov av åtkomst för kommunen genom servitut eller liknande.

## Riksintressen

Planområdet omfattas liksom stora delar av Strömstads kommun av riksintresse för det rörliga friluftslivet och riksintresset obruten kust. För planområdet gäller dock inte de begränsningar av exploatering inom riksintresseområden enligt 4 kap MB § 2-8 då undantag gäller för tätortens naturliga utveckling.

## 4. PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse



*Magistern 4 från Karlsgatans västra ände*

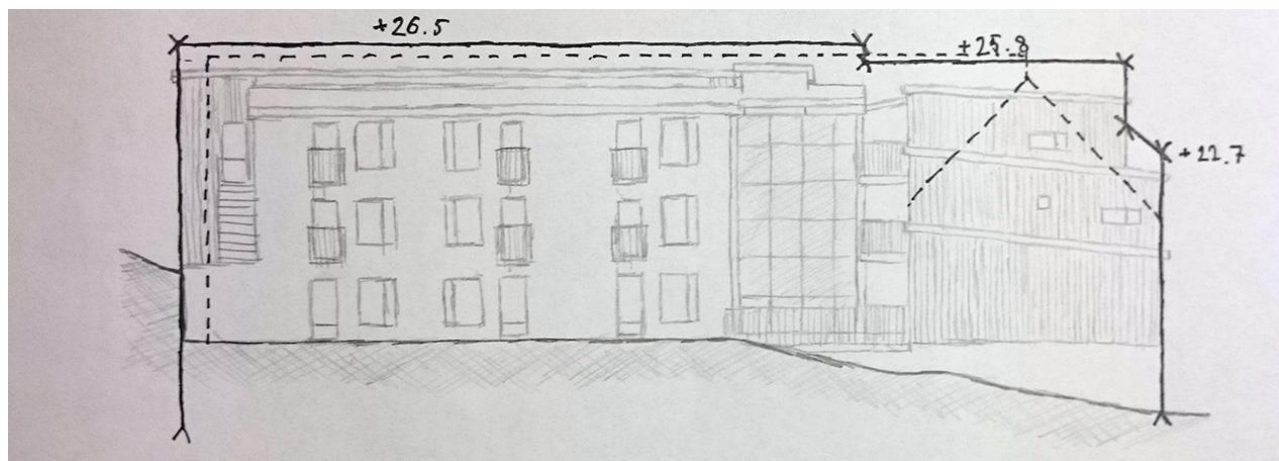
Planförslaget innebär att det blir möjligt att uppföra ett flerbostadshus på fastigheterna Magistern 4 och 13. Vid utformningen av den nya byggrätten har många olika faktorer vägts samman; bland annat husets plats i stadsbilden, målet att förtäta i centrum med fler lägenheter, påverkan på grannar i form av skugga och förlorad utsikt, och bevarande av den historiska miljön.

Förslaget denna avvägning lett fram till innebär en betydlig ökning av den tillåtna exploateringsgraden på platsen, samtidigt som byggrättens höjd och placering liknar det den gällande planen medger. För att bevara Rosa huset på ett så bra sätt som möjligt så är förslaget att det ska flyttas till en annan plats.

Planförslaget reglerar inte hur många lägenheter man får bygga eller hur stora de ska vara, men det har tagits fram tillsammans med kommunens bostadsbolag Strömstadsbyggen, som planerar att bygga på platsen när planen vunnit laga kraft. Strömstadsbyggens förslag innehåller totalt 39 lägenheter, varav 34 är ettor på ungefär 30 kvadratmeter, med loftgång och dubbelsidiga korridorer.

### Utformning av ny bebyggelse

En riktlinje för planarbetet har varit att undersöka hur man kan höja exploateringsgraden på fastigheterna och samtidigt knyta an till de proportioner och volymer som finns i närheten, och i de gällande stadsplanerna. Bebyggelsen runt planområdet varierar kraftigt i storlek, från små trähus längs Karlsgatan till större villor, flerbostadshus och allmänna byggnader som Strömstiernaskolan och Stadsbiblioteket.



*Det föreslagna flerbostadshuset från öst, med höjder för planförslaget (heldragen linje) och gällande plan (streckad linje)*

En viktig egenskap för hur man upplever en byggnad är fasadens utformning mot gatan. Det kan handla om material, fönstersättning, balkonger, och framför allt om höjden. Den höjd vi upplever i gaturummet handlar framför allt om var byggnadens fasad slutar och var taket börjar. Byggnaden planen medger har därmed dels en begränsning i sin totala höjd, men också i hur hög fasaden mot gatan får vara. Det innebär att byggnadens översta våning antingen måste dras in, eller utformas som en traditionell vindsvåning.



*Magistern 14 och 4 från den östra delen av Karlsgatan*

Byggnadsdelen längs Karlsgatan är nedtrappad i höjd mot den närmsta grannen, Magistern 14, och byggnadsdelen längs Norra Linnégatan är dragen åt gatans håll för att skapa en större sammanhängande innegård och minimera insynen. Även fasadens utformning är viktig för hur byggnaden upplevs. Eftersom fasaden mot Karlsgatan är lång är det viktigt att den bryts av i flera segment som skiljer sig åt i placering, material och/eller utformning.



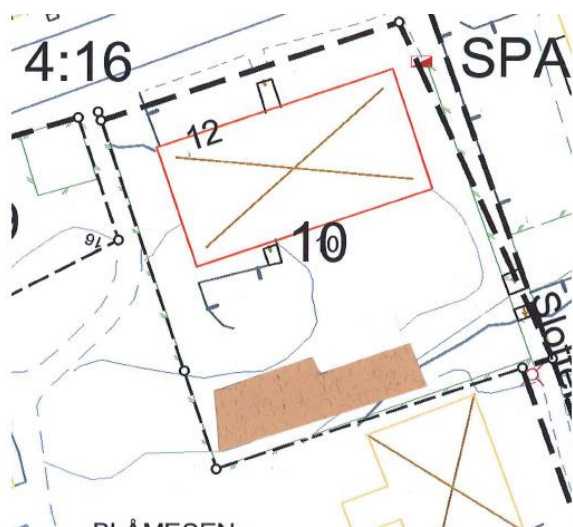
Det är reglerat i planen med bestämmelsen **f**, som anger att fasaden mot Karlsgatan ska vara uppdelad i urskiljbara enheter. I Strömstadsbyggens förslag ovan har man använt både träpanel och inskjutning av den östra delen av byggnaden för att skapa mer variation mot gatan. Eftersom planförslaget inte styr vilket material som ska användas är det viktigt att fasadmaterialet anknyter till den kringliggande bebyggelsen. Färgerna måste därför vara mjuka och dova, och fasaden behöver ha en regelbunden, balanserad sättning.

Byggnadens gatuvåning får också användas för olika typer av centrumverksamhet som till exempel samlingslokal, frisersalong, kontor eller liknande. Denna typ av verksamheter svarar ofta mot ett lokalt behov, och de kan också bidra till att skapa mer liv och rörelse på platsen.

### Flytt av Rosa huset

Under samrådet har många synpunkter handlat om att Rosa huset borde bevaras, och det har varit utgångspunkten i det fortsatta planarbetet. Eftersom byggnaden begränsar möjligheterna att bebygga Magistern 4, och det finns en bred förankrad vilja att bevara den, har huvudalternativet för ett bevarande varit en flytt av Rosa huset till en annan plats.

Det finns flera exempel på byggnader i Strömstad som flyttats till andra platser när ursprungsfastigheten exploaterats. Pastorsexpeditionen vid kyrkan stod till exempel tidigare vid Oslovägen, där Systembolaget ligger nu. En arbetsgrupp med tjänstemän från Strömstads kommun, Strömstadsbyggen, Strömstads museum och Bohusläns museum har tillsammans letat efter en ny plats för Rosa huset.



Material från arbetet för att hitta en ny plats för Rosa huset: kartbild med förslag på placering (t v), Rosa huset (över t h) och platsen fotograferad från sydväst (nedre t h)

Planförslaget bestämmer inte vart Rosa huset flyttas, men kommunens vilja har varit att ha en plats klar för detta ändamål innan detaljplanen antas. Platsen som gemensamt valdes av arbetsgruppen var bakom Crusellska vandrarhuset, ett par hundra meter från Rosa huset. Platsen valdes bland annat eftersom byggnadskaraktären liknar Rosa husets och eftersom byggnaden har en historia som ett gårdshus, men även för att den kan användas mer på sin nya plats. Under de senaste årtiondena har Rosa huset varit en svåransvänd lokal, och det bästa sättet att bevara en byggnad på är att den kan användas.



En bygglovsansökan för att flytta Rosa huset till Crusellska vandrarhemmets baksida har lämnats in av Strömstadsbyggen. Oavsett om Rosa huset flyttas dit, eller till något av reservalternativen gruppen tog fram, har en flytt säkerställts genom en administrativ bestämmelse (a<sub>2</sub>) som innebär att ett bygglov för flerbostadshuset inte får ges förrän Rosa huset är flyttat till en plats där byggnadens långsiktiga bevarande är säkerställt. Eftersom man förmodligen vill samordna en flytt med byggnation menas med säkerställt här att det finns laga kraftvunna lov för en ny placering av byggnaden och en långsiktig plan på hur byggnaden ska bevaras och nyttjas. Endast den del som ska flyttas i sin helhet har markerats med bestämmelsen på plankartan, men om möjligt bör material från resten av byggnaden användas för någon form av återuppbyggnad på den nya platsen.

### **Bevarande av befintlig bebyggelse**

I byggnadsinventeringen som Bohusläns museum tagit fram för planarbetet har muséet pekat på bevarandevärden både för Magistern 1 (Pauvres Honteux) och Magistern 5 (Prästgården). Pauvres Honteux gavs en hög kulturhistorisk värdering i inventeringen och Prästgården en något lägre, framför allt på grund av de stora ombyggnationerna byggnaden genomgått.

Det finns två sätt att skydda en byggnads värde i en detaljplan, med varsamhetsbestämmelser (k) eller skyddsbestämmelser (q). De ska inte förväxlas med begrepp som K-märkning eller byggnadsminne, utan syftet är att antingen skydda byggnadens egenskaper (k) eller historiska lämningar (q). Med varsamhetsbestämmelser blir det enklare att se vilka särskilda värden som byggnaden har, och de klargör också i förväg vilka särskilda krav som kommer att ställas vid en framtida bygglovsprövning.

Både Magistern 1 och 5 har försetts med varsamhetsbestämmelser som skyddar deras övergripande utformning, vilket huvudsakligen handlar om fasadmaterial, fönstersättning och takutformning. Eftersom takutformningen är av ett särskilt stort värde för huvudbyggnaden på Magistern 1, Pauvres Honteux, har den brutits ur som en egen bestämmelse för att göra den tydligare.



*Magistern 1 från Hiertagatan*

De viktigaste egenskaperna för den typ av säteritak som byggnadens tak anspelar på är att förhöjningen i takets mitt bibehålls, och att kupor och andra konstruktioner på taket görs så små som möjligt. Att tillåta större kupor än dagens, vars topp ansluter till säteritaketets förhöjning, bör vara möjligt så länge de nya kuporna på något sätt ansluter till förhöjningen på ett helhetligt sätt. Takkuporna bör också kunna göras bredare än de befintliga, men med tanke på byggnadens symmetriska utformning bör de inte göras bredare än fasadens befintliga fönster.

### **Nya byggrätter för Magistern 1 och 5**

Utöver ändringen från allmänt ändamål till bostäder (för Magistern 1 till bostäder och kontor), vilket bekräftar den pågående användningen, medger detaljplanen också byggrätter för nya byggnaden på fastigheterna.

På Magistern 1 består den nya byggrätten av en gårdsbyggnad som är reglerad i höjd, placering, utformning och storlek. Regleringen innebär att gårdsbyggnaden placeras bakom fastighetens huvudbyggnad, vilket är en viktig egenskap för hur fastigheten upplevs i stadsmiljön. Gårdsbyggnaden bör underordna sig huvudbyggnaden volym- och utformningsmässigt, och har därför reglerats på ett sätt som resulterar i en långsmal byggnad på en våning. Gårdsbyggnaden får vara upp till 140 kvadratmeter, och användningen (förråd, boende, kontor, garage och så vidare) är fri inom vad användningsbestämmelserna tillåter.

Byggrätten på Magistern 5 är mindre, 65 kvadratmeter, eftersom fastighetens varierande höjd gör det svårt att få plats med en större byggnad utan stora urschaktningar. Byggrätten gör det även möjligt att bygga ut huvudbyggnaden på Magistern 5, Prästgården, istället för att uppföra en fristående byggnad. Planen är reglerad så att en utbyggnad i ett sådant fall får vara högre än vad som medges för den fristående utbyggnaden, vilket innebär att den kan ansluta till resten av huvudbyggnaden i höjd.

### **Komplementbyggnader**

Planförslaget medger nya komplementbyggnader utöver den reglerade. Komplementbyggnaderna bör placeras på ett sätt som inte påverkar stadsbilden negativt. I detaljplanen är detta reglerat med plus- och prickmarkerad mark.

Det finns även ett antal åtgärder för enbostadshus som normalt är bygglovsbefriade, så som komplementbostadshus, friggebodar och mindre utbyggnad av huvudbyggnaden. Inom planområdet finns det för närvarande ett enbostadshus, Magistern 5. Med hänseende till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området föreskriver detaljplanen bygglovskrav för följande åtgärder:

- Komplementbyggnad/komplementbostadshus upp till 25 m<sup>2</sup> (PBL 2010:900 9 kap § 4a)
- Tillbyggnad av huvudbyggnad med upp till 15 m<sup>2</sup> (PBL 2010:900 9 kap § 4b)
- Uppföra mindre takkupor (PBL 2010:900 9 kap § 4b)

Ett antal bygglovbefriade åtgärder berörs inte av ovanstående begränsningar, så som till exempel friggebodar och inredning av ytterligare en bostadslägenhet i ett enbostadshus.



## Rekreation



*Lekplatsen intill planområdet och början av Strömsdalen, cirka 30-40 meter från Magistern 4 och 13*

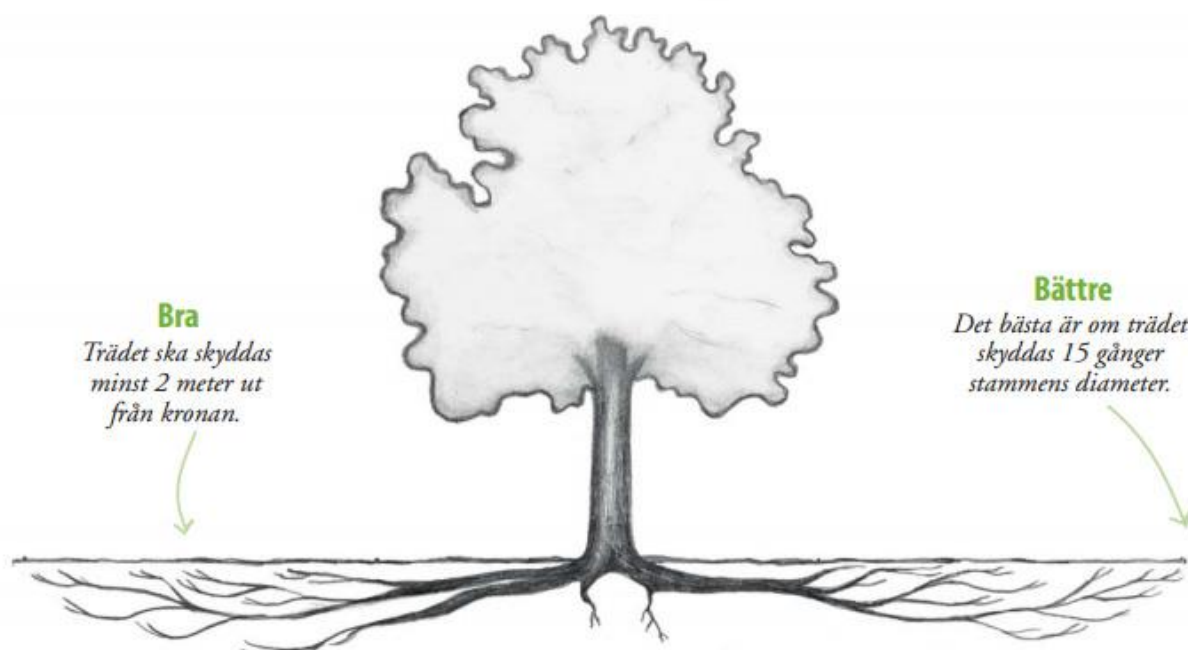
Det finns utrymme på gårdsplanen att anordna en mindre lekplats om så är önskvärt. Det finns dessutom en kommunal lekplats på andra sidan Karlsgatan, cirka 35 meter bort, och stora rekreationsområden i framför allt Strömsdalen.



*Lekplatsens läge i förhållande till planområdet*

## Natur

Det finns inte någon allmän platsmark för natur inom planområdet. För att bevara miljön som träden på kvartersmarken skapar har krav på marklov för fällning införts i planen för Magistern 1 och 5. Kravet på marklov för fällning gäller för träd med en stamdiameter över 30 centimeter en meter ovanför marknivån. Marklov ska i första hand bara ges då ett träd är skadat och bör hanteras allt mer restriktivt ju större trädet är. Ädellövträd är viktiga att bevara och träd med en stamdiameter över en meter ska endast fällas om det finns mycket starka skäl.



Detaljplanen medger byggnation på flera platser som kan påverka de befintliga trädens rotsystem. Alla planområdets bevarandevärda träd har markerats med ett skyddsområde femton gånger trädens stamdiameter. Inom detta område ska särskild varsamhet visas vid byggnation. Det finns en vägledning från Länsstyrelsen, ”Skydda träden vid arbete”, som kan användas då man planerar att bygga nära ett skyddsvärt träd. Vägledningen är viktig även när ingen bebyggelse planeras, eftersom man dessutom ska undvika att köra med tunga fordon eller lägga upp massor nära rötterna.

Om man utför markarbeten inom trädens markerade skyddsområden ska varsamhet visas mot trädets rotsystem. Grövre rötter bör så långt som möjligt inte skadas vid grävning, framför allt om de är tjockare än 5 centimeter. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Om man måste kapa rötter ska de beskäras med beskärningssåg eller sekator.



## Gatunät och trafik

Gatunätet för biltrafiken är i planförslaget oförändrat. Det nya flerbostadshuset kommer att ha infart mot Norra Linnégatan för att inte öka antalet utfarter mot Karlsgatan.



*Gångvägen är idag dåligt underhållen och svårskött, se bild till vänster. På bilden till höger från 1973 är den inte asfalterad, vilket är ett exempel på hur den kan utformas på nytt.*

Eftersom gångvägen till Magistern 3 är i dåligt skick och svår för kommunen att sköta om, särskilt på vintern, kommer den att ersättas med ett grönt släpp och en slänt upp till Magistern 3. Tanken är att det ska finnas en stig eller en grusad passage som fyller samma funktion för de boende, och som är enklare för kommunen att sköta om.

## Parkering

Strömstads kommun har en parkeringsnorm för flerbostadshus där en parkeringsplats per lägenhet krävs. Denna norm är räknad från ett behov av 0,8 boendeplatser och 0,2 platser för besöksparkering per lägenhet. Eftersom normen inte gör skillnad på hur stora lägenheterna är eller var i kommunen byggnaden ligger har kommunen undersökt hur den kan anpassas för att möta behovet som uppstår av planförslaget.

För att den anpassade normen ska motsvara hur det ser ut i Strömstad så har kommunen undersökt bilinnehavet i kvarteret Skepparen. Skepparen, som avgränsas av Norra Hamngatan, Norra Bergsgatan, Surbrunnsgatan och Norra Klevgatan, har valts eftersom kvarteret består av ett stort antal hyresrätter, varav många är nybyggda, i ett centralt läge. I undersökningen har man tittat på hur många boende som äger bil, och om man hyr en garageplats. Den statistiken kan sedan delas upp i lägenhetsstorlekar så man kan se om bilinnehavet skiljer sig åt beroende på om man bor i en etta, tvåa och så vidare.

Det finns totalt 202 lägenheter i kvarteret Skepparen med personer skrivna på adressen, och tillsammans äger de 140 bilar. Det finns vissa felkällor som man bör vara medveten om; tjänstebilar syns inte i statistiken, och att vissa boende till exempel har lantbruksfordon eller en större mängd släp registrerade på sig. Det kan därför finnas bilar som inte syns i statistiken, och bilar som syns men står på något annat ställe – kommunen har till exempel inte kunnat hitta några terrängvagnar i närheten av kvarteret.

Av de 140 bilarna står 111 i parkeringsgaraget under kvarteret. Av de resterande 71 platserna hyrs de antingen ut till hyresgäster som bor någon annanstans i staden (20 platser) eller är tomma (51 platser). Om man delar upp antalet bilar per lägenhetsstorlek får man fram följande anpassade norm:

Lägenhetsstorlek	Antal bilar/lägenhet	Andel bilar med garageplats
1 R o K	0,4 (25 lgh/10 bilar)	88 %
2 R o K	0,55 (79 lgh/43 bilar)	
Seniorboende (75+)	0,3 (26 lgh/7 bilar)	
3 R o K	1,0 (60 lgh/56 bilar)	75 %
4 R o K, 5 R o K	1,0 (17 lgh/15 bilar)	100 %

Utöver detta tillkommer 0,2 besöksplatser per lägenhet. **För planen gäller därför följande anpassade parkeringsnorm:**

Lägenhetsstorlek	Parkeringsnorm
1 R o K eller mindre	0,4 + 0,2 besök + 1,5 cykel
2 R o K	0,6 + 0,2 besök + 1,5 cykel
Seniorboende (75+)	0,3 + 0,2 besök + 1,5 cykel
3 R o K eller större	0,8 + 0,2 besök + 1,5 cykel

Parkeringsplatser som inte kan lösas inom fastigheten kan erbjudas på annan plats om det finns kapacitet. Eftersom undersökningarna visar på att alla boende inte utnyttjar garageplatser bör man försöka undvika att bara erbjuda det som en parkeringslösning. Om man löser parkeringen utanför fastigheten måste det vara anvisade platser som hör till bostaden, och de måste ligga inom gångavstånd.

## Buller

En bullerutredning har genomförts av Tengbom (PM 2014:03) för att undersöka om bostäderna planen medger hamnar i ett bullerstört läge i framtiden. Bullerutredningen indikerar att dagens riktvärden om maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i framtiden överskrids mot Karlsgatan, men att resterande sidor i största utsträckning är tysta.

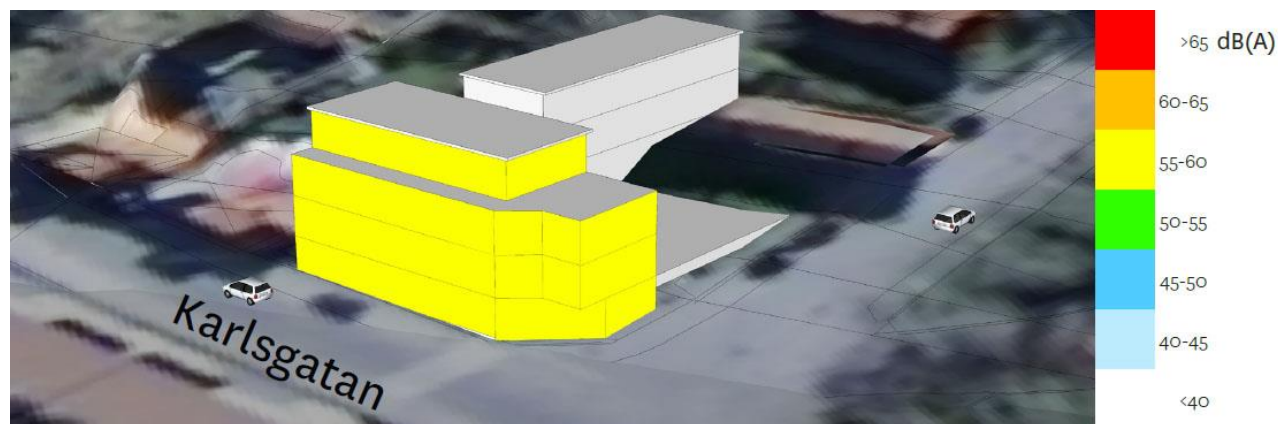


Illustration som visar bullerutsatta miljöer för den föreslagna bebyggelsen.

De beräknade bullervärdena visar på bullersituationen år 2030 med en ökning av dagens trafikflöde längs Karlsgatan på 1,5 % per år. Då hastigheten på platsen redan idag är mycket låg och buller främst genereras av trafikmängd kräver ny bebyggelse enligt föreslagen placering att avsteg tillämpas i detaljplanen. Bostadshusets placering bör kunna medges under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas. Alternativt kan man bygga lägenheter på maximalt 30 kvadratmeter, som har en högsta tillåtna bullernivå på 60 dBA.

På grund av planområdets läge i centrala Strömstad samt kommunens uttalade strategi att förtäta och utöka befintligt bostadsbestånd bedöms ett avsteg från huvudregeln i detta fall vara rimligt. Boende i det planerade flerbostadshuset kommer att ha närhet till ostörda miljöer.

Det finns även riktvärden för uteplatser vid nybyggnation av bostäder. För närvarande är detta riktvärde 70 dbA maximalnivå, vilket enligt bullerutredningen överskrids mot gatan. Tysta uteplatser kan enligt utredningen anordnas mot gården. Då projektet som är kopplat till detaljplanen bygger på ett koncept med loftgångar bör innegården utformas som en gemensam tyst utemiljö för de boende.

### **Vatten, spillavledning och dagvattenhantering**

Nya byggnader kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet som finns utbyggt i området. Det dagvatten som genereras är i huvudsak takvatten som leds direkt till det kommunala nätet. Magistern 1 och 5 bör anslutas till det kommunala dagvattennätet inför vidare utbyggnad.

Oljeavskiljare för garaget ska installeras för rening av dagvatten innan det når det kommunala dagvattennätet. Beräkningar på hur stora dagvattenanslutningarna ska vara för nybyggnationen på Magistern 4 och 13 ska tas fram av exploatören. Skötselplan för hur oljeavskiljaren ska skötas i framtiden ska också finnas med.

Den kommunala spillvattenledningen som går genom Magistern 5 har inte säkerställts i planen. Ledningen är tagen ur bruk och har ersatts med en annan dragning utanför planområdet som inte berör kvartersmark.

### **El och tele**

Ellevio ansvarar för driften och utbyggnaden av elnätet i Strömstads kommun, medan TeliaSonera Skanova Access ansvarar för telenätet. StrömstaNet ansvarar för fibernätet i Strömstad tätort. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga ledningsnätet för el, tele och fiber i området.

### **Avfall**

Avfall från fastigheterna hämtas fortsatt vid Norra Linnégatan, vilket innebär att sopbilarna måste vända uppe vid Strömstiernaskolan. Det nya flerbostadshusets soprum bör om möjligt placeras i ytterkant mot Norra Linnégatan för att underlätta avfallshanteringen.



## **Räddningstjänsten**

För att Räddningstjänsten ska kunna utrymma en lägenhet måste de ha tillgänglighet till byggnadens fasad med sina höjdfordon. Om denna tillgänglighet saknas kan Räddningstjänsten komma åt lägenheten med sin lätta stegutrustning på en höjd upp till tre våningar max 50 meter från räddningsfordonet. Eftersom det i princip bara går att livrädda personer som inte är medvetslösa när man använder den lätta stegutrustningen måste dessa lägenheter, som inte har fönster eller dörrar mot en tillgänglig sida, utformas så att de kan utrymmas utan Räddningstjänstens medverkan.

Det föreslagna flerbostadshuset kommer att vara tillgängligt från gatan. Eftersom tillgänglighet för Räddningstjänsten saknas på innergården måste lägenheter som inte har fönster eller dörrar mot gatan kunna utrymmas utan Räddningstjänstens medverkan. Detta är ett krav som ska uppfyllas i bygglovsskedet, och den föreslagna byggnaden är utformad med detta i åtanke.

## 5. Konsekvenser

### Skuggning

För att undersöka hur planförslaget skuggar den kringliggande bebyggelsen har flera solstudier tagits fram för olika tidpunkter under året. Dessutom har en solstudie som visar en byggnad uppförd enligt den gällande planen (två våningar med inredd vind) tagits fram för att det ska bli enklare att bedöma planens konsekvenser. Solstudierna sträcker sig från den 1 mars till 1 juli, med de omvända datumen senare på året då solen går ned vid samma tidpunkt. Dessa tidpunkter är:

1 mars – 24 oktober

2 april – 8 september

15 maj – 2 augusti

1 juli – motsvarar ungefärligt hela tidperioden mellan den 7 juni och den 12 juli

Solstudier har inte tagits fram för årets mörkaste månader (november, december, januari och februari). Att skapa soliga förhållanden under den delen av året i en tät stad är i princip inte möjligt. Planförslaget kastar också en skugga som till största delen liknar den som kastas av den befintliga byggrätten.



*Skugga på Magistern 14 öster om planförslaget 18:00 den 2 april enligt planförslaget (t v) och gällande plan (t h)*

Magistern 14, planförslagets östra granne, skuggas bara i begränsad utsträckning av förslaget under största delen av året. På sommaren (maj – augusti) är det huvudsakligen flerbostadshuset på andra sidan gatan som kastar skugga på fastigheten. Under mars/oktober och april/september skuggas fastigheten under de två sista timmarna på dagen.



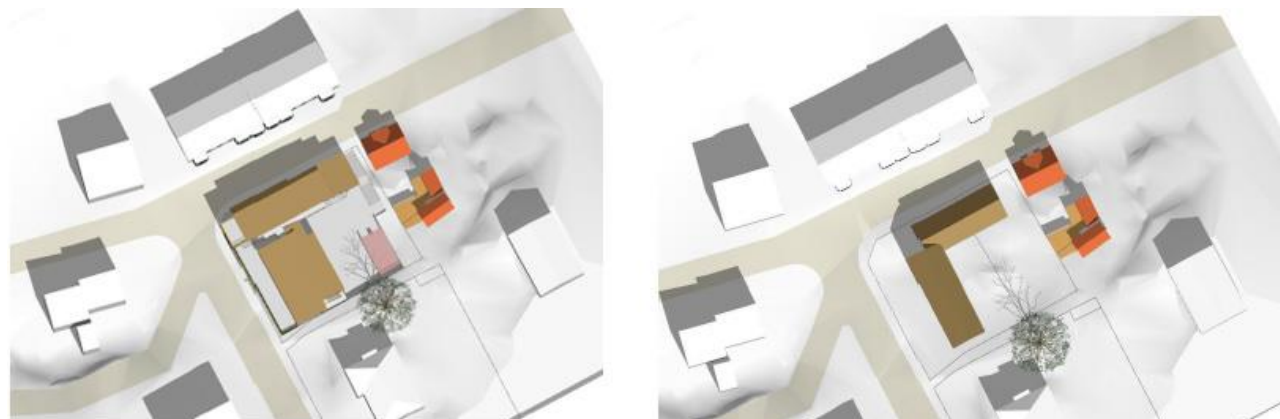
*Skugga på flerbostadshuset norr om Karlsgatan vårdagjämningen 12:00 enligt planförslaget (t v) och gällande plan (t h)*

Flerbostadshuset mitt emot skuggas mer av planförslaget än Magistern 14, men får ändå relativt goda solförhållanden – mellan maj och augusti faller ingen skugga alls från planförslaget byggrätt. Skuggningen under resten av året beror väldigt mycket på vilken lägenhet man tittar på. Den översta våningen skuggas inte heller i april och endast drygt två timmar på morgonen i mars, medan den nedersta våningen får mer skugga, särskilt mot mitten av byggnaden. En av balkongerna på nedersta våningen har sol mellan ca kl. 14:45-16:30 den 1 mars, och 13-16:30 den 20 mars (vårdagjämningen).

Man bör även ha med sig att solstudien för den gällande planen inte är helt rättvis eftersom byggrätten inte är helt utnyttjad på hörnet Karlsgatan/Norra Linnégatan. Om hela byggrätten mot Karlsgatan utnyttjats skulle skuggan på den västra delen av den norra fasaden likna skuggan som redan kastas på den östra delen av den norra fasaden.

### *Helhetsbedömning av skuggning*

Det finns inga riktlinjer eller regler om hur mycket sol man som boende har rätt till på sin fastighet. Boverket har gjort undersökningar som visar att boende oftast är som nöjdast med cirka fyra till fem timmars sol i ett rum under en dag; till och med fler timmar fick lägre gradering av de boende i undersökningen. Undersökningen visade bara hur mycket sol de boende ville ha, och gick inte in på hur detta ska uppnås när soltimmarna varierar mellan olika årstider. Boverket har också tagit fram en vägledning, *Solkart* (1991), som uppger att en god tumregel för sol i boendemiljön är fem timmars sol under vår- och höstdagjämning i bostaden och på uteplatser.



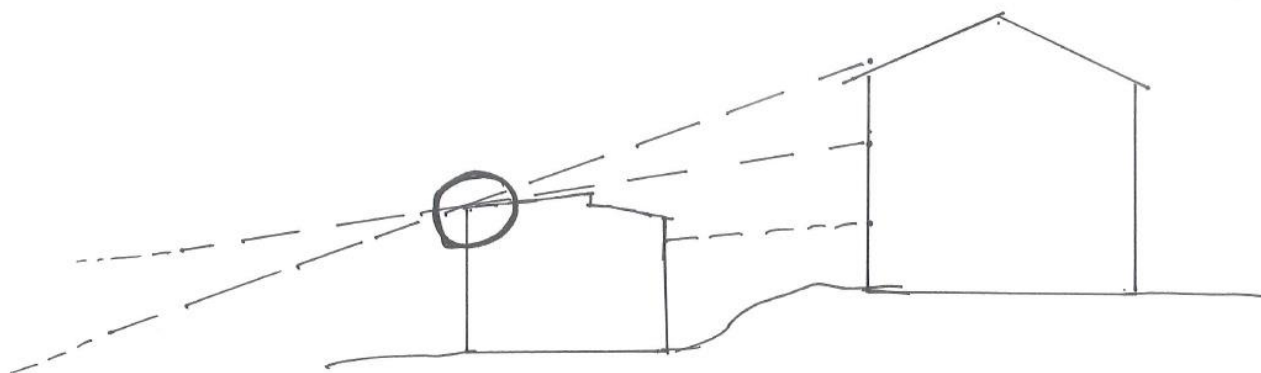
*Skugga i planområdet 12:00 den 15 maj enligt planförslaget (t v) och gällande plan (t h)*

Samtidigt är forskningen och riktlinjerna svåra att uppnå i en tät stad. Många bostäder i stadskärnan har sol under mycket kortare tid än grannarna till planförslaget, och skillnaden jämfört med skuggan från den befintliga byggrätten är liten. Intresset av att ha en solig bostad måste därför vägas mot intresset att förtäta staden, och eftersom bostäderna som gränsar till planförslaget får mycket sol under den ljusa delen av året så bedömer kommunen att planförslaget placering och volym är rimlig.



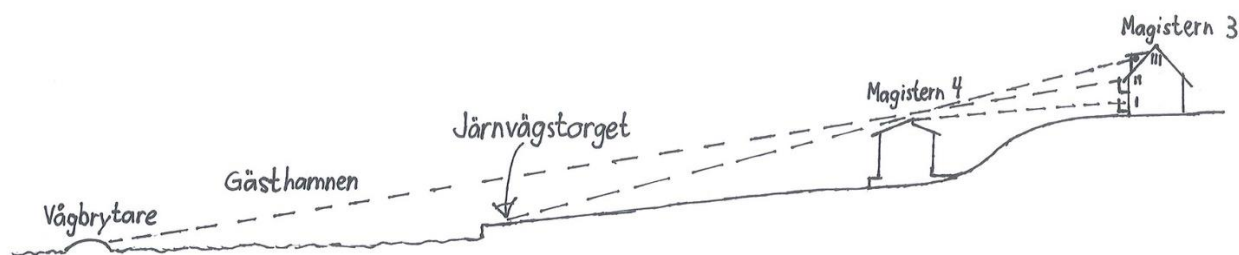
## Havsutsikt

Om Magistern 4 byggs enligt planförslaget så kommer utsikten för de boende att förändras. Eftersom planen inte innebär någon betydande ökning av hur högt man får bygga (se illustrationen på sidan 15) påverkar inte planen i sig utsikten. Däremot kommer förstås en byggnad att innebära en stor förändring i praktiken eftersom platsen inte har varit bebyggd på cirka 70 år. Påverkan på havsutsikten har därför studerats för de boende i det bortre huset på Magistern 3, som bor nära planområdet och har havsutsikt idag.



*Principen för siktstudien*

Principen för studien är att man drar en siktlinje från varje våningsplan på Magistern 3 i ögonhöjd, över nocken på den föreslagna byggnaden, och ser om man når havet. Linjen blir då botten på den vinkel man kommer att se av havet, förutsatt att det inte finns några andra byggnader mellan planområdet och havet. Eftersom det ligger många byggnader mellan Magistern 3 och kusten skymms mycket av havsutsikten redan idag.



*Förenklad version av siktstudien, utan övrig bebyggelse*

Studien visar att en byggnad med planförslagets nockhöjd kommer att skymma havsutsikten för de boende på det första våningsplanet i det bortre flerbostadshuset på Magistern 3. Enligt studien kommer havsutsikten för de boende på plan två och tre att vara oförändrad.

### **Miljömål**

Planen berör huvudsakligen miljömålet god bebyggd miljö. Ett genomförande av planen medför både positiva och negativa konsekvenser på miljömålet. De positiva konsekvenserna är ett ökat utbud av boende för en bred målgrupp i ett centralt läge med lågt transportbehov. Utnyttjandet av marken är mycket effektivt. Den främsta negativa konsekvensen är byggnadens påverkan på närliggande fastigheter jämfört med dagens situation.

Förslaget berör också miljömålen begränsad klimatpåverkan och frisk luft. De nya bostäderna planen medger kommer att innebära fler bilresor, vilket ger en negativ påverkan på miljömålen. Samtidigt har planförslaget god tillgång till lokal service och ligger nära tågstationen, vilket kan minska behovet av att resa med bil och på så sätt stärka miljömålen.

### **Miljökvalitetsnormer**

Dagvatten från planområdet kommer att ledas till vattenförekomsten Strömstadsfjorden, som har måttlig ekologisk status. Planens genomförande kan innebära påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten och musselvatten. Mycket av kommunens dagvatten leds ut till vattendragen utan någon särskild rening, vilket försämrar deras status. Planen innebär att nya ytterligare ytor kan bli hårdgjorda och därmed öka mängden dagvatten som måste hanteras.

## 6. Genomförande

### Organisatoriska frågor

En beskrivning av en detaljplans genomförande ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska, och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma avsett genomförande. Beskrivningen har ingen rättsverkan, de juridiskt bindande föreskrifterna framgår istället av plankartan med dess planbestämmelser. Beskrivningen är ett led i en ökad tydlighet kring detaljplanens syfte och potentiella konsekvenser.

### Tidplan

Samråd	Februari 2015
Granskning	Vinter 2015
Antagande	Första kvartalet 2016

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla.

Enligt Plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år och startar då detaljplanen har vunnit laga kraft.

### Huvudmannaskap

Alla allmänna platser i en detaljplan ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman, men om det finns särskilda skäl så kan någon annan vara huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de allmänna platserna. Kommunen är och ska fortsatt vara huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

### Ansvarsfördelning

Exploatören AB Strömstadsbyggen svarar för att genomföra och bygga enligt detaljplanen. Den allmänna platsmarken är idag redan utbyggd och ägs av kommunen, inga nya åtgärder kommer att ske.



### Fastighetsrättsliga frågor

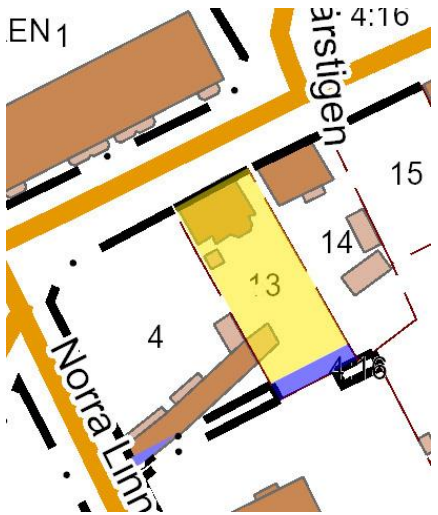
Genomförandet av en detaljplan innebär oftast att fastighetsbildning måste ske. Fastighetsbildningen kan till exempel innebära att förvaltningen av gemensamma ytor och anläggningar juridiskt styrs upp men även att en fastighet ökar eller minskar i storlek. Lantmäterimyndigheten är den myndighet som handlägger fastighetsbildningsärenden. Detaljplanens bestämmelser anger ramarna som Lantmäterimyndigheten kan besluta inom.

### *Fastighetsrättsliga konsekvenser för befintliga fastigheter enligt avsett genomförande*

Nedanstående konsekvensbeskrivning anges för avsett genomförande. Genomförandet av en detaljplan ska enligt Plan- och bygglagen grundas på den planbeskrivning som upprättats. Planbeskrivningen är dock inte juridiskt bindande varför det finns en viss flexibilitet att genomföra detaljplanen på andra sätt så länge som planbestämmelserna efterföljs.

Registerenhet	Konsekvenser	Eventuell förtydligande kartskiss
Magistern 1	<p>Ändrad användningsmöjlighet av mark m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Användningssätt ändras från ”Område för allmänt ändamål” till ”Bostäder, Kontor”</li> <li>• Ökad omfattning av mark som inte får bebyggas</li> <li>• Specifik bestämmelse om byggnadsavstånd mot gräns tas bort</li> <li>• Minskad storlek på byggrätt i plan och mindre justering i höjd</li> <li>• Specificering av delområde som får bebyggas med en lägre byggnadsvolym med bestämd takvinkel och gavellängd</li> <li>• Krav på marklov bestäms för fällning av träd med en stamdiameter över 50 centimeter.</li> </ul> <p>Arealförändringar vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inga</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsindelningen styrs inte längre genom planbestämmelser</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förtydligande bestämmelse om hur de generella kraven i PBL om hänsyn och varsamhet ska visas vid nybyggnation och förändring av befintlig</li> <li>• Förtydligande av hur markarbete vid träd bör ske</li> </ul>	
<p>Magistern 4</p>	<p>Ändrad användningsmöjlighet av mark m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ändrad användning från ”Bostads-, handels- eller hantverksändamål” till ”Bostäder, Centrum i bottenplan”</li> <li>• Ökad storlek på byggrätt i plan och höjd</li> <li>• Minskad omfattning av mark som inte får bebyggas</li> <li>• Specificering av område som får byggas över med ett bjälklag som planteras</li> <li>• Specifik bestämmelse om byggnadsavstånd mot gräns justeras</li> <li>• Utformningskrav ställs på byggnationen i form av störningsskydd</li> </ul> <p>Arealförändringar vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delar av Magistern 13 överförs och mottages genom fastighetsreglering</li> <li>• Delar av Magistern 4 överförs genom fastighetsreglering till Strömstad 4:16</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsindelningen styrs inte längre genom planbestämmelser</li> <li>• Förtydligande av hur markarbete vid träd bör ske</li> </ul>	<p>Kartskiss berört område: Se Magistern 13</p>

<p>Magistern 5</p>	<p>Ändrad användningsmöjlighet av mark m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Användningsätt ändras från ”Område för allmänt ändamål” till ”Bostäder, Kontor”</li> <li>• Ökad omfattning av mark som inte får bebyggas</li> <li>• Specificering av område som endast får bebyggas med uthus och garage</li> <li>• Specifik bestämmelse om byggnadsavstånd mot gräns tas bort</li> <li>• Minskad storlek på byggrätt i plan och mindre justering i höjd</li> <li>• Krav på marklov bestäms för fällning av träd med en stamdiameter över 50 centimeter.</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsindelningen styrs inte längre genom planbestämmelser</li> <li>• Förtydligande av hur markarbete vid träd bör ske</li> </ul>	
<p>Magistern 13</p>	<p>Ändrad användningsmöjlighet av mark m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ändrad användning från ”Bostads-, handels- eller hantverksändamål” till ”Bostäder, Centrum i bottenplan”</li> <li>• Ökad storlek på byggrätt i plan och höjd</li> <li>• Minskad omfattning av mark som inte får bebyggas</li> <li>• Specificering av område som får byggas över med ett bjälklag som planteras</li> <li>• Specifik bestämmelse om byggnadsavstånd mot gräns justeras</li> <li>• Utformningskrav ställs på byggnationen i form av störningsskydd</li> </ul>	<p>Kartskiss berört område:</p>  <p>Mark som överförs till Magistern 4 (gult) och Strömstad 4:16 (blått)</p>



	<p>Arealförändringar vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Magistern 13 överförs genom fastighetsreglering till Magistern 4 och Strömstad 4:16</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsindelningen styrs inte längre genom planbestämmelser</li> <li>• Förtydligande av hur markarbete vid träd bör ske</li> </ul>	
Strömstad 4:16	<p>Ändrad användningsmöjlighet av mark m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Befintlig gångväg, som saknar planstöd, ersätts med naturmark</li> </ul> <p>Arealförändringar vid avsett genomförande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delar av Magistern 13 överföres och mottages genom fastighetsreglering</li> </ul> <p>Övrigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsindelningen styrs inte längre genom planbestämmelser</li> <li>• Förtydligande av hur markarbete vid träd bör ske</li> </ul>	

## Tekniska frågor och utredningar

### *Markföroreningar*

Vid avlägsnande av schaktmassor ska massorna provtas för att klarlägga föroreningshalten innan de deponeras eller används för ett annat ändamål.

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp (inklusive dagvatten) och ansluter till Strömstads kommuns nät för vatten och avlopp.

### **Markarbete vid träd**

Detaljplanen medger exploatering nära skyddsvärda träd. Särskilt stor hänsyn ska visas mot trädens rotsystem för att maximera deras livsmöjligheter. Om man utför markarbeten inom trädens markerade skyddsområden ska varsamhet visas mot trädets rotsystem. Grövre rötter bör så långt som möjligt inte skadas vid grävning, framför allt om de är tjockare än 5 centimeter, om möjligt bör de handgrävas fram. Om man måste kapa rötter ska de beskäras med beskärningssåg eller sekator. Under byggnation ska man även undvika att köra med tunga fordon eller lägga upp massor nära rötterna.

### **Parkering**

Parkering av cyklar ordnas inom fastigheterna, och för bilar antingen inom fastigheten eller på nära gångavstånd. För planområdet gäller en anpassad parkeringsnorm för flerbostadshus som finns beskriven under avsnittet *parkering* (kapitel 4) i planbeskrivningen. I och med planens genomförande finns erforderliga ytor för att lösa detta behov.

### **El och tele**

De nya bostäderna ansluts till el-, tele- och fibernätet via redan befintliga ledningar.

### **Ekonomiska frågor**

Vid genomförandet av detaljplanen uppstår kostnader för såväl mark och byggnation som för handläggning av myndigheter. Lantmäterimyndighetens hantering av fastighetsbildning kan innebära förrättningskostnader samt beslut om ersättningsbelopp mellan fastighetsägare. Strömstad kommuns Miljö- och byggnämnd tar ut taxa för till exempel bygglov. I vissa fall kan exploateringsavtal och/eller överenskommelser mellan fastighetsägare påverka betalningsansvaret för planens genomförande.

Själva antagandet av en detaljplan kan ibland utlösa en ersättningsrätt. 14 kapitlet i PBL reglerar eventuell skyldighet för Strömstad kommun att betala skadeersättning eller lösa in privat mark på grund av detaljplanens bestämmelser. Den rätt till ersättningsituation som aktualiseras av detaljplanen är eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter samt ersättning på grund av rivningsförbud.

Hänsyns- (nybyggnation) och varsamhetsbestämmelser (förändringar av befintlig byggnation) utlöser ingen ersättningsrätt för fastighetsägare. Istället skyddar lagstiftningen dessa genom att ange att sådana bestämmelser inte får medföra att pågående markanvändning inom berörd del avsevärt försvåras. Dessa bestämmelser kan endast ge anvisningar om vilka karaktärsdrag som ska visas särskild hänsyn och varsamhet. Behöver och vill en kommun ställa mer långtgående krav får det istället ske genom att ange att någon befintlig detalj eller byggnad ska bevaras. Denna typ av bestämmelse kan göras långtgående och kan utlösa ersättningsrätt om pågående markanvändning avsevärt försvåras alternativt om skadan är betydande (rivningsförbud) i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten.

För att uppskatta om en ”skada” är kvalificerad till ersättning används normalt riktvärden på 5-10% alternativt (rivningsförbud) 10-20% marknadsvärdeminskning som kvalifikationsgräns. I linje med praxis bedöms det högre riktvärdet gälla om den berörda delen är liten och representerar ett i pengar litet belopp. Eftersom detaljplanen inte innehåller några skydds- eller rivningsförbudsbestämmelser som är ersättningsgrundande kommer inga förelägganden om att anmäla skada att skickas ut.

*Ekonomiska konsekvenser för befintliga fastigheter enligt avsett genomförande*

Fastighet	Konsekvenser	Kommentar
Magistern 1	-	
Magistern 4	<p>Bedöms få utge ersättning, om inget annat överenskommes, till Magistern 13 om avsedd fastighetsreglering av mark sker.</p> <p>Bedöms få avstå allmänna platsen utan ersättning med hänvisning till nyttan av planen.</p>	<p>Regleringarna kan lämpligen utföras i samma förrättning. Kommunen kommer att bära förrättningskostnaden för sin del av förrättningen, om ingen annan överenskommelse träffats mellan parterna.</p>
Magistern 5	-	
Magistern 13	<p>Bedöms få ersättning, om inget annat överenskommes, av ägarna till Magistern 4 om avsedda fastighetsregleringar av mark sker.</p> <p>Parterna har träffat en överenskommelse om fastighetsreglering, villkorat till att detaljplanen vinner laga kraft. Därför bedöms fastighetsägaren få avstå allmänna platsen utan ersättning med hänvisning till nyttan av planen.</p>	<p>Överenskommelse om fastighetsreglering finns.</p> <p>Regleringarna kan lämpligen utföras i samma förrättning. Kommunen kommer att bära förrättningskostnaden för sin del av förrättningen, om ingen annan överenskommelse träffats mellan parterna.</p>
Strömstad 4:16	<p>Bedöms erhålla allmän platsmark från Magistern 13 om avsedd fastighetsreglering av mark sker. Bedöms motta marken utan ersättning med hänvisning till nyttan av planen.</p> <p>Bedöms erhålla allmän platsmark från Magistern 4 om avsedd fastighetsreglering av mark sker. Bedöms motta marken utan ersättning med hänvisning till nyttan av planen.</p>	<p>Regleringarna kan lämpligen utföras i samma förrättning. Kommunen kommer att bära förrättningskostnaden för sin del av förrättningen, om ingen annan överenskommelse träffats mellan parterna.</p>

**Administrativa frågor**

*Handläggning*

Planen avses antas av Kommunfullmäktige under första kvartalet 2016. Planarbetet påbörjades före den 1 januari 2015 och hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med standardförfarande.



### *Planavgift*

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

### *Medverkande tjänstemän/samverkan*

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

### *Revideringar*

Planen har reviderats inför antagande:

- Tidpunkten då planarbetet påbörjades och förfarandet som planen har arbetats fram under har angetts (sammanfattning och s. 35)
- De befintliga förutsättningarna kring VA-systemet har uppdaterats med att ledningen genom Magistern 5 nu är tagen ur bruk, och med informationen att Magistern 1, 5 och 13 saknar dagvattenanslutning (s. 13)
- Informationen om avsedda dagvattenlösningar har kompletterats med information om oljeavskiljare och behov av anslutning. Informationen om att ledningen genom Magistern 5 är tagen ur bruk har justerats (s. 23).
- Plankartans gränslinjer har justerats för att förtydliga vilken kategori de tillhör.
- De tillåtna nockhöjderna på Magistern 1 har höjts med 1 decimeter för att ta med felmarginal i mätinstrumenten i beräkningarna.
- Flytt av Rosa huset har säkerställts med en administrativ bestämmelse på plankartan och en beskrivning av innebörden på s. 17.
- Plankartan har ändrats i skala från 1:1000 till 1:500.
- En ledningsrätt som aldrig fastställts, men visades på grundkartan, har tagits bort från grundkartan.

Miljö- och byggförvaltningen

Upprättad 2015-11-19

Reviderad inför antagande 2016-02-18

Jimmy Magnusson

Planeringsarkitekt