



92 -03- 17

91/BNCC/16-214

ANTAGANDEHANDLING 1991-10-16
ENKELT PLANFÖRFARANDE

**DETALJPLAN FÖR
KV LÖPAREN
SERVICEHUSET
ODELSBERG
STRÖMSTAD**

Upprättad av
Contekton Arkitekter i
Strömstad AB

Antagen av BN: 1991-11-14
Laga kraft:

Detaljplan för Kv Löparen (Servicehuset Odelsberg)
Strömstad Kommun
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

PLANBESKRIVNING

92 -03- 17

9/10/07 214

HANDLINGAR

- . Plankarta med bestämmelser och illustration
- . Planbeskrivning
- . Särskilt utlåtande
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Servicehuset Odelsberg inrymmer idag 28 lägenheter i storlek från 1 RoKv till 3 RoK samt serviceutrymmen i form av kontor, kök, matsal och terapi. Hela anläggningen är byggd i ett plan med skyddsrum under en mindre del. Tekniskt och utrymmesmässigt är standarden låg. Delar av anläggningen är byggd utanför byggrätten i gällande stadsplan.

Tillsammans med Strömstadsbyggen och socialkontorets äldreomsorg har ett program utarbetats. Målet är en etappvis genomförd totalförnyelse där endast de senast ombyggda delarna bevaras. F n omfattar programmet totalt 46 lägenheter varav en del byggs i två plan.

Innan samrådshandlingar utarbetades, har, utifrån programskisserna, samråd skett med personalen och med samtliga boende i Kv Kulstötaren 1-5. Planförslaget överensstämmer med de önskemål som framkommit vid dessa samråd. Planförslaget saknar intresse för den allmänhet som inte ingår i samråds-kretsen. Enkelt planförfarande bör därför kunna tillämpas.

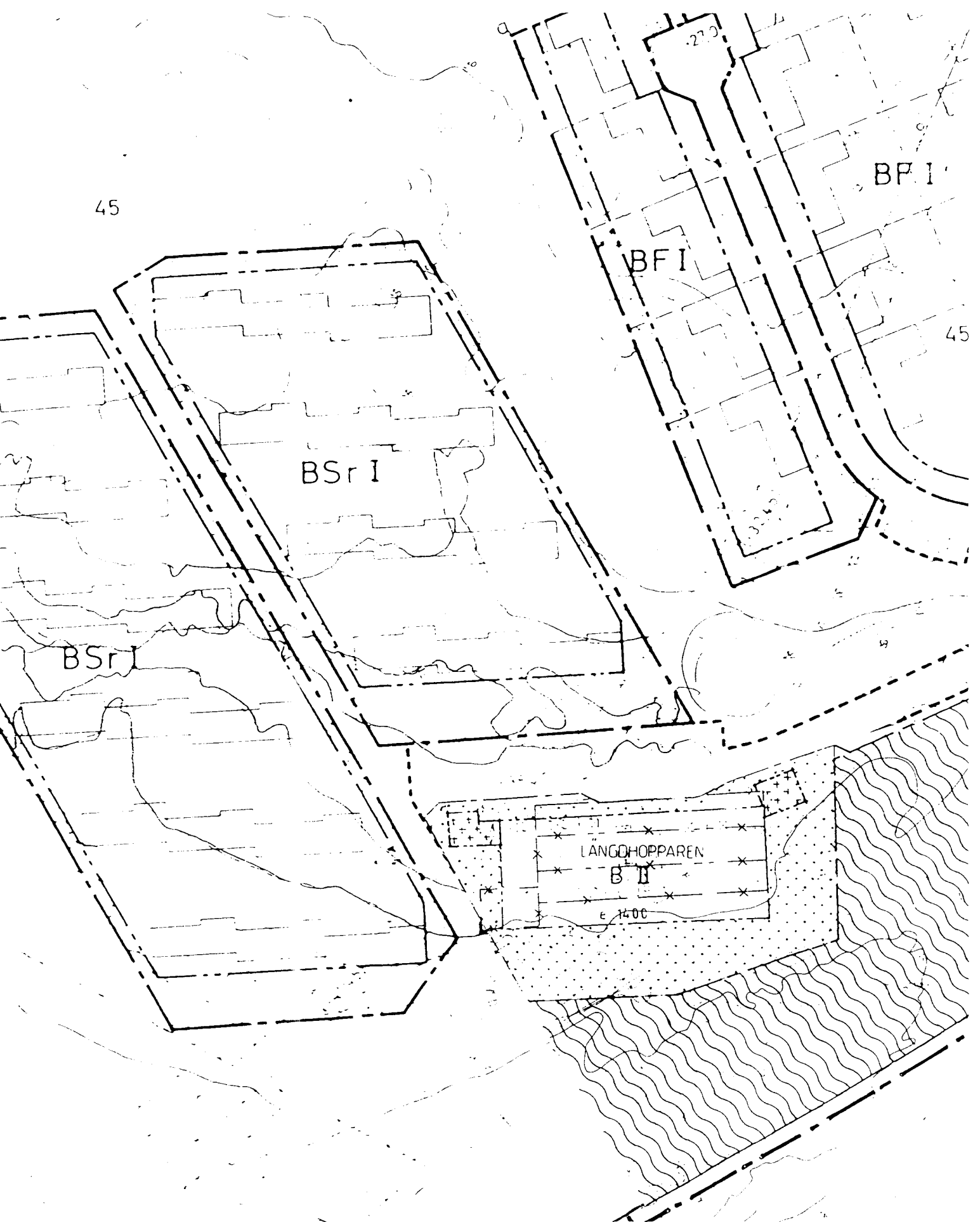


Fig. 1
Gällande planer

A

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I generalplanen från 1977 anges planområdet som befintligt bostadsområde. Inga riksintressen berörs. Planförslaget innebär god markhushållning utan att bostadsmiljön blir lidande. Planförslaget är därmed förenligt med NRL (Lagen om hushållning med naturresurser).

Detaljplaner

Gällande detaljplaner, se figur 1. Inom detaljplaneområdet gäller stadsplan för del av Strömstad, Odelsbergsområdet, antagen av KF 1964. Inom Kv Löparen medges byggrätt för radhusbostäder. Hälften av byggrätten får bebyggas, högsta byggnadshöjd är 3,6 meter.

Program

Ett program för kvarterets användning har upprättats av Contekton på uppdrag av AB Strömstadsbyggen. Programmet är en intern angelägenhet för kvarteret och redovisas därför endast vid samrådstillfällena.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1991-05-15 § 124 att

- . medge att sökanden (AB Strömstadsbyggen) på egen bekostnad upprättar förslag till detaljplan
- . detaljplaneavtal skall upprättas
- . exploateringsavtal som bl a reglerar parkering i området, gångvägar gångväg över till Vattentornsberget skall upprättas

Det bör noteras att Tekniska Kontoret i sitt yttrande meddelat, att exploateringsavtal ej krävs, se under "Särskilt utlåtande".

BN beslutade 1991-10-10 §281 att godkänna utlåtandet (daterat 1991-10-01) med de föreslagna ändringarna.

BN beslutade 1991-11-14 att antaga föreliggande planförslag enligt PBL 5:29 samt att exploateringsavtal ej skall upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Bebyggelsen enligt illustration är utformad så att befintliga träd, mest tallar, tas tillvara. Idag ligger en gångväg inom kvarterets norr- och östsida. Den nya bebyggelsen kommer på ett ställe att gå ända till kvarterets östgräns. Här bör en gångväg grusas upp på naturmarken utanför, se genomförandebeskrivningen. Gångvägen behövs inte för gångtrafik genom området, men underlättar att nå berghällarna norr om kvarteret.

Geotekniska förhållanden

Området består av berg i dagen eller grunt liggande berg. Inom området kan förhöjd markstrålning förekomma. Efter rivning eller sprängning bör radonmätning utföras. Även risken för strålning från ditkörd makadam bör beaktas.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Saknas i planområdet.

Bebyggelse

Planen omfattar endast den bebyggelse som nämns under "Syfte och Huvuddrag". För närvarande finns inga andra planer än äldreboende inom hela kvarteret. En översyn av parkeringsbehovet inom området visar att en ändrad användning till exempelvis ungdomsbostäder skulle kunna ge ett parkeringsunderskott. Eftersom ingen annan användning är aktuell, har planen begränsat användning till "äldreboende med tillhörande servicefunktioner".

Tillåtna byggnadshöjder har anpassats till gällande plan samt för tvåvåningsdelen till vad som redovisats för berörda grannar. Hälften av fastigheten får bebyggas.

Service

Inom servicehuset finns möjlighet att anordna lokaler för fotvård, frisör, matsal, terapi etc. I vilken mån dessa funktioner lokaliseras här eller någon annanstans i tätorten, är ingen planfråga, möjligheten finns. Så länge inte parkeringsbehovet ökar drastiskt, bör även tjänster i huset kunna erbjudas allmänheten. För närvarande vet vi att matsalen är tänkt att vara öppen även för andra som bor i närheten.

Tillgänglighet

Alla lokaler ges full tillgänglighet för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Det finns redan ett skyddsrum som täcker kvarterets behov. Enligt muntligt besked, krävs troligen inget ytterligare skyddsrum, frågan prövas dock vid bygglov.

Friytor

Endast hälften av fastigheten får bebyggas, större delen avser envåningsbebyggelse. Dessa bestämmelser bör göra att goda uteplatser kan anordnas såsom visas på illustrationen.

Norr och öster om kvarteret ligger naturmark, i norr berghällar med vacker utsikt. Precis som idag bör finnas möjlighet att gå runt kvarteret på utsidan, se genomförandebeskrivningen.

Gator och trafik

Inga förändringar föreslås.

Parkering

Parkering för fastigheten ligger idag inom gemensamhetsanläggning tillsammans med kv Längdhopparen och kv Höjdhopparen. Idag finns ca 10 st fler parkeringsplatser än antalet sammanlagda andelstal för gemensamhetsanläggningen (en andel/vanlig lägenhet). Antalet parkeringsplatser är tillräckligt även med den ökning av antalet servicelägenheter som föreslås.

Teknisk försörjning

Anläggningen är idag uppvärmd med direktverkande el och dåligt isolerad. All uppvärmning efter ombyggnad förutsättes ske med luft- eller vattenburna system. Alternativa uppvärmningssystem, såsom bergvärme, bör prövas.

Inga förändringar av va-ledningar utanför anslutningspunkt krävs.

Elservisen kommer att flyttas enligt överenskommelse mellan Elverket och fastighetsägaren.

Avfall

All avfallshantering bör lösas inom fastigheten. I programskisserna för byggnadsprojekteringen förutsätts att platser för separering av sopor inom varje byggnadsflygel, kommer att finnas, samt att kommunal sophämtning sker från ett centralsoprum.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år.

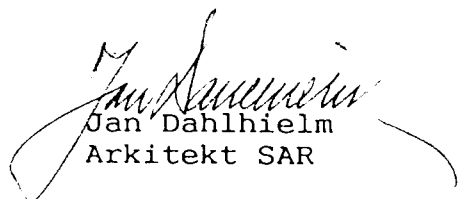
Medverkande tjänstmän


Håkan Björkman
Lars Palm

Stadsarkitekt
Lantmäteriet

Strömstad 1991-10-16

CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Björn Richardsson
Arkitekt

Detaljplan för Kv Löparen (Servicehuset Odelsberg)
Strömstads Kommun
Göteborgs och Bohus län

2008
9/13/2016 2/14

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Innan samrådshandlingar utarbetades, har utifrån programskisser för byggnaderna, samråd skett med personalen och med samtliga boende i Kv Kulstötaren 1-5. Planförslaget överensstämmer med de önskemål, som framkommit vid dessa samråd. Länsstyrelsen har informerats och har inga erinringar mot planförslaget.

Planförslaget har varit utsänt på samråd 1991-09-12 -- 1991-09-30. Samrådsmöte hölls 1991-09-23, två fastighetsägare var närvarande - inga erinringar framkom.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande muntliga eller skriftliga synpunkter har inkommit:

Miljö- och Hälsoskyddskontoret, Socialnämnden,
Kulturförvaltningen

Ingen erinran.

Strömstads Elverk

Enligt underhandskontakter mellan Elverket och projektören skall servisen för kvarteret flyttas.

Kommentar

Det stämmer. AB Strömstadsbyggen är införstådd med den extrakostnad detta innebär. Planbeskrivningen justeras.

Tekniska kontoret

Det tidigare beslutade kravet på åtföljande exploateringsavtal bör utgå. Från kontorets sida kvarstår dock kravet på förbättrad gångförbindelse till Vattentornsberget. Exploateringsavtal innebär dock mycket byråkrati för en så pass liten åtgärd. Bättre är att exploatören, AB Strömstadsbyggen, använder pengarna direkt till att grusa upp en sådan gångväg. Tekniska kontoret förutsätter, att så sker.

Kommentar

Planförfattaren instämmer. Projektören och AB Strömstadsbyggen har underrättats.

Fastighetsbildningsmyndigheten

1. Även Kv Höjdhopparen ingår i gemensamhetsanläggningen för parkering.
2. Efterlyses en tydligare analys av trafik och parkering inom området. Fastighetsbildningsmyndigheten befarar att parkeringsunderskott kan uppstå och att trafiken ökar inom Kv Höjdhopparen.
3. På illustrationskartan bör redovisas gångsamband med planen för Södra Odelsberg.
4. Lämnas synpunkter på redaktionella ändringar.

Kommentar

1. Beskrivningen justeras.
2. I ett inledande skede av planarbetet ställdes frågan om trafiksituationen för angränsande gator och kvarter skulle ses över och regleras i detaljplan. Svaret var att Trafiknämnden inte avsåg att genomföra några sådana förändringar. Alltså omfattar detaljplanen endast Kv Löparen. Angående parkeringsbehovet är mätning av nuvarande utnyttjande tillförlitligare än teoretiska beräkningar. Platserna räcker och parkeringsbehovet påverkas marginellt av ombyggnaden inom Kv Löparen. Planbeskrivningen kompletteras under "Parkering".
3. Den av mätavdelningen levererade grundkartan når inte fram till illustrerade gångvägar inom detaljplanen för Södra Odelsberg. I denna detaljplan finns plats reserverad - på gatumark - för gångbana på Löparegatans södra sida. Detaljplanen för kv Löparen påverkas alltså inte.
4. Justeras.

Sakägare

Ungfär hälften av kringliggande fastighetsägare (11 st) har svarat skriftligen under samrådtiden. Samtliga utom Roland Lysell (Kulstötaren 2) har inga erinringar mot detaljplanen. Lysell svarar: "Våra synpunkter på detaljplanen gällande nybyggnad av Servicehuset Odelsberg har via kontakter med Michael Foberg beaktats."

Kommentar

Kontakterna med Foberg gäller mer detaljerade utformningskrav än vad som regleras i detaljplan. Kontakterna mellan Foberg och Lysell ligger till grund för byggrättens omfattning på den berörda delen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av plankartan.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning bör kompletteras enligt kommentarer ovan.

Exploateringsavtal behövs ej, se Tekniska kontorets yttrande.

NAMNLISTA

Följande personer har ej fått sina synpunkter tillgodosedda:


Roland och Anita Lysell har inte uttryckligen bekräftat, att de godkänner planförslaget. Planförfattarens tolkning är dock att så är fallet (se yttrandet).

MEDVERKANDE TJANSTEMÄN

Håkan Björkman
Erik Fredriksson

Stadsarkitekt
Tekniska Kontoret

Strömstad 1991 10-01
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB


Björn Richardsson
Arkitekt