



Detaljplan för
Kv Skepparen,
Strömstads Kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-03-19 § 90 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utsänt för samråd under tiden 2008-04-22 – 2008-05-19 Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på stadshuset och på kommunens webbsida.

Samrådsmöte

Måndagen den 12 maj kl 18:30 hölls i kommunfullmäktiges sessionssal ett allmänt samrådsmöte. Information om mötet annonserades i Strömstadstidningen 6 maj. Även på kommunens webbsida fanns information utlagd om mötet. På möte kom ca 35 personer, mestadels hyresgäster från kvarteret.

Miljö- och byggnämndens ordförande Sören Eriksson inledde med att hälsa välkommen. Därefter presenterade Planchef Elin Solvang planprioritering i Strömstads kommun samt planprocessen. Planeringsarkitekt Emma Nilsson presenterar därefter planförslaget. Efter en kort fikapaus visade arkitekt Ingela Marberg en modell över Strömstadsbyggensprojekt. Mötet avslutades med diskussion och frågor.

Nedan kommer en kort summering av den avslutande diskussions- och frågestunden.

- Synpunkter på antalet våningar mot Norra Bergsgatan. Huset upplevs som för långt - sträckan att gå längs med huset utmed Norra Bergsgatan förlängs. Huset upplevs som en mastodont, kritik mot att man inte har tagit hänsyn till småskaligheten, norr om Norra Bergsgatan, så att stadsbilden hänger ihop.
- Fem våningar in mot gården upplevs som högt och våldsamt. Två våningar i likhet med 80-tals bebyggelsen föreslås. Utsikten befaras försvinna och upplevelsen att man blir instängd. Synpunkter framfördes kring att inget blir kvar av gården och att det kommer att bli "privata" gårdar och inte en gemensam.

- Flera frågor framkom kring varför inte hela 60-tals bebyggelsen ska förses med hiss då många boende är äldre och har svårt att gå i trappor.
- Synpunkter framkom kring att hiss och handikappanpassade toaletter och kök var lyxrenovering som i slutändan skulle bli dyrt för de boende.
- Synpunkter på hur ”Hedelinska” Skepparen 8 skulle utformas:
 - Sticka ut på rätt sätt
 - Omöjligt att bygga kopia
 - Ypperlig hörna att vara broad-minded kring, men tveksam till glasfasader
 - Sticka upp – gärna anmärkningsvärt
 - Tråkigt om det blir en fortsatt utsmetad hörna
 - Torn ger karaktär

Utöver dessa synpunkter framkom även frågor och funderingar kring hur renovering av befintliga hus och lägenheter kommer att gå till

Deltagande uppmuntrades att komma in med synpunkter skriftligen innan den 19:e maj.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2008-06-18

1. Länsstyrelsen	Inkom 2008-05-23
2. Statens geotekniska institut	Inkom 2008-05-23
3. Lantmäteriet	Inkom 2008-05-26
4. Bohuslänsmuseum	Inkom 2008-05-13
5. Fortum	Inkom 2008 -05-12
6. Polismyndigheten	Inkom 2008-04-24 ingen erinran
7. Kommunstyrelsen	Inkom 2008-05-22 ingen erinran
8. Tekniska förvaltningen	Inkom 2008-05-16
9. Barn- och utbildningsnämnden	Inkom 2008-06-04 ingen erinran
10. Adapt Comfort AB (Asken 8)	Inkom 2008-05-15
11. Katarina Herthelius och Lorenzo Podda (1/2 vardera av Asken 4)	Inkom 2008-05-19
12. Solhyasinten i Strömstad AB gm Fredrik Orvelin	Inkom 2008- 06-05

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande i 12 kap 1§ PBL att med kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen befarar heller inte att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellan kommunal samordning blir lämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen hänvisar i sitt yttrande till Statens geotekniska institut (SGI) som yttrat sig över planförslaget och påtalar att SGI:s yttrande skall beaktas. Vilket bör innebära att planhandlingarna närmar presenterar underlagsmaterial och att åtgärder redovisas som planbestämmelse.

Länsstyrelsen anser att kulturmiljöfrågorna i huvudsak fått en bra hantering. Däremot anser Länsstyrelsen att hänsynsfrågorna behöver ses över. De båda befintliga sammanbyggda byggnaderna utmed Norra Bergsgatan har enligt Länsstyrelsen sådana kvalitéer att de förtjänar q-märkning. Länsstyrelsen påtalar även att q-bestämmelsens utformning behöver omarbetas.

Länsstyrelsen påtalar även att planhandlingarna tydligare bör redovisa konsekvenser av högt flöde i Strömsån kombinerat med högsta högvatten.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall planhandlingarna kompletteras och förtydligas enligt Länsstyrelsens synpunkter.

2. Statens geotekniska institut - SGI

Statens geotekniska institut (SGI) framför i sitt yttrande att en rad frågeställningar behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet.

- Stabilitetsförhållanden i områdets södra delar där fyllning förekommer i anslutning till Strömsån
- Kajens stabilitet utmed ån
- Eventuell översvämningrisk inkl effekter av framtids klimatförändringar
- Markradonförhållanden.

I genomförandebeskrivningen påtalar SGI att det aviseras om att innan planen ställs ut skall geotekniken klargöras för området i sin helhet vad gäller stabilitetsförhållanden, sättningsbenägenhet samt grundläggningsförutsättningar. SGI påtalar att de därmed förutsätter att detaljerade geotekniska utredningar kommer att redovisas i det fortsatta planarbetet. SGI poängterar vikten av att stabiliteten utmed Strömsån klarläggs oaktat hur planerade byggnader grundläggs. Kajens kondition och dess lokala stabilitet samt erosionsproblem behöver klarläggas och eventuellt regleras i planen. SGI påtalar även att de i den geotekniska utredningen beskrivna bergslänterna som finn inne i bostadskvarteret och föreslås säkras

behöver beskrivas närmare, omfattning och förslag till åtgärden behöver redovisas i planhandlingen och regleras i plan.

Gällande planbestämmelsen om att reglera att byggnadsdel under nivån +2,2 meter skall utföras med vattentätkonstruktion valet av nivå redovisas även i planbeskrivningen underlaget för val av nivå för ny bebyggelse ställer sig SGI frågande till underlaget för val av nivå.

Beträffande markradonsituationen har SGI uppmärksammat att bestämmelse på plankartan reglerar att byggnader ska utföras radonsäkert. SGI efterfrågar underlag för bedömningen.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall SGI:s synpunkter beaktas och beträffande fortsatta utredningar kommer dialog tas med SGI för att diskutera dessas inriktning och omfattning.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet anmärker på att rutnät och orienterande koordinatuppgifter saknas. Beträffande plankartan påtalar Lantmäteriet att betäckningen q1 anges utan beskrivning. Vidare avråder Lantmäteriet från att använda vald lösning genom att införa x-område för allmän gång och cykeltrafik. Istället förordas att området i stället redovisas som allmänplatsmark som gång och cykelväg.

Lantmäteriet uppmanar till att anläggningsförrättning och/eller fastighetsbildande åtgärder kan ansökas om tidigt så att processerna kan löpa parallellt. Avtal/överenskommelser mellan parter och analyser av planens konsekvenser kan parallellt belysas vilket kan leda till snabbare planprocess. Ansökan kan inlämnas av kommunen eller av markägare/exploatör.

Kommentar:

Beträffande grundkartan skall denna kompletteras med rutnät och orienterande koordinatuppgifter. Gällande bestämmelsen q1 skall detta korrigeras. Angående val av lösning för allmän gång- och cykeltrafik får lämpligaste lösning studeras innan utställning av planen. Gällande att ansöka om anläggningsförrättning skall kommunen ta upp frågan med fastighetsägarna inom planområdet.

4. Bohuslänsmuseum

Bohuslänsmuseum har i princip inget att erinra mot planförslaget inriktning. Stadsmiljöplanens intentioner följs upp vad gäller kvarterets äldre bebyggelse. Bohuslänsmuseum ser mycket positivt på att även att de kvalitéer i den något yngre bebyggelsen avses tas tillvara.. Bohuslänsmuseum påpekar att skydds/varsamhetsbestämmelserna, ”q” bör användas för befintlig bebyggelsen respektive ”k” för nyttillkommen. Det bör då rimligen vara q1 som syftar till PBL 3:12 och q2 som syftar till PBL 3:10. Gällande Skepparen 12 påtalar Bohuslänsmuseum att det bästa hade varit om huset kunnat stå kvar men att de förordar en

flyttning hellre än en rivning. Vidare påtalas att genomförandebeskrivningen inte tar upp frågan kring Skepparen 12 vilket Bohuslänsmuseum påtalar vore lämpligt att gör i genomförandebeskrivningen. Ur arkeologisk synpunkt är Bohuslänsmuseum bedömning att arkeologisk förundersökning bör genomföras. Förslagsvis kan detta tas med i genomförandebeskrivningen på motsvarande sätt som de geotekniska undersökningarna är omnämnda där.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall planhandlingarna kompletteras och förtydligas enligt Bohuslänsmuseums yttrande. Beträffande arkeologiska undersökningar pågår diskussion med Länsstyrelsen.

5. Fortum Distribution

Fortum Distribution påtalar att ett E-område behöver skapas inom planområdet.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall planhandlingarna kompletteras med ett E-område på plankartan i dialog med Fortum Distribution.

6. Polismyndigheten **ingen erinran**

7. Kommunstyrelsen **ingen erinran**

8. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen påtalar att väganlutningar till parkeringshuset i kvarteret, från Norra Klevgatan och Surbrunnsgatan ej höjdmässigt får påverka befintliga gångbanor och gator så att ombyggnad måste ske.

Kommentar:

Synpunkterna framförs till exploitören. I det fortsatta planarbetet skall det prövas om höjdsättning av parkeringsinfarterna kan vara lämpligt att föra in plankartan.

9. Barn- och utbildningsnämnden **ingen erinran**

10. Adapt Comfort AB (Asken 8)

Adapt Comfort AB framför synpunkter via VD Freddy Gustavsen. I yttrandet framhålls att tidigare synpunkter kvarstår. Projektet anses stort, klumpigt, fyrkantigt, okänsligt, och befriat från bohuslänsk charm. Det framhålls att de mjuka goa värdena vänds ryggen, exempelvis att en boendemiljön med insynsskydd lika med noll skapas utmed Norra Bergsgatan i och med föreslagen byggnation. Vidare påtalas i yttrandet att Adapt Comfort själva har sökt bygglov där det fick erfara att det inte var lämpligt i området att förtäta med ett för stort tillbygge just med tanken att boendemiljö skall var ljus och luftig.

Till sitt yttrande bifogar Adapt Comfort en artikel från Strömstads Tidning 2007-12-20 där det går att läsa om den planerade bebyggelsen och att ett hus sänks. Det var med besvikelse som då det senare framgick att det inte var med hänsyn till deras och omgivande hus utan med hänsyn till stadshuset vilket Adapt Comfort ställer sig frågande till. Avslutningsvis uppmanas kommunen att tänka om och värna mer om det gröna i staden. Adapt Comfort påtalar att det inte är emot att Strömstad utvecklas men att de befintliga värdena i stadsmiljön borde få mer respekt.

Kommentar:

I gällande plan finns outnyttjade byggrätter utmed Norra Bergsgatan och utmed Norra Klevgatan som omfattar 3 våningar. Kommunen anser att en förtätning av kvarteret är ett sätt att bättre utnyttja centralmark. Kommunen har gjort bedömningen att utvecklingen av kvarteret är strategiskt viktigt, detta i ett läge där det är stor efterfrågan av bostäder i centrala lägen. Den föreslagna planeringen kommer att påverka redan befintlig bebyggelse på andra sidan Norra Bergsgatan men bedömningen är att kvarterets strategiska betydelse väger över.

11. Katarina Herthelius och Lorenzo Podda (1/2 vardera av Asken 4)

Katarina Herthelius och Lorenzo Podda framför i sitt yttrande synpunkter gällande bebyggelsen utmed Norra Bergsgatan och Norra Klevgatan. Den nya huskroppen mot Norra Bergsgatan bör ligga i linje med den angränsande äldre byggnaden (vid trappan), dvs flyttas något söder ut. Även den del av fasaden där Norra Bergsgatan börjar slutta neråt öster bör minskas med en våning så även huset utmed Norra Klevgatan och Norra Långgatan.

Vidare framhålls att ändringarna ovan nämnda bör göras då byggnaderna som föreslås kommer med sin höjd upplevas massiva och påträngande för person som går utmed Norra Bergsgatan, så även vid hörnet Norra Bergsgatan/Norra Klevgatan. Då man i framtiden kommer att befinna sig vid södra änden av Norra Klevgatan och blickar upp mot stadshuset så upplevs gaveln som väldigt dominant och skär av stadshusets fasad.

Kommentar: Beträffande höjderna och placeringar inom föreslagen byggnation har omdisponeringar gjorts vilket bidragit till samrådsförslaget. Inför utställningen kommer fortsatta diskussioner att föras. Synpunkterna är framförda till exploatören. Se även kommentar till yttrande 10.

12. Solhyasinten i Strömstad AB

Solhyasinten i Strömstad AB framför i sitt yttrande att de ställer sig bakom planens syfte att modernisera och förtäta området samt förbättra tillgängligheten. Däremot påtalar Solhyasinten i Strömstad AB att förändringarna inte får medföra några inskränkningar på deras fastigheters möjligheter/rättigheter. Vidare påtalas att för Skepparen 3 och 8 anses att det ställs onödigt hårda krav på utformning och då främst frågan kring att reglera mängden glas i fasad, man vill att möjligheten att bygga i lite modernare formspråk skall inrymmas. Förslaget om torn och avfasning på Skepparen 8 ställer man sig positiva till. Däremot framförs i yttrandet att maxytan för tornet som regleras i planbestämmelse V₁ önskas ökas till 75-85 kvm.

Solhyasinten i Strömstad AB framhåller i sitt yttrande att beträffande in och utfartsförbudet som är lagt på stora delar av fastigheterna accepteras detta inte. Även att i ett så här tidigt skede låsa den föreslagna rampen vid Skepparen 8 framhålls som problematiskt. Vidare påtalar Solhyasinten i Strömstad AB i sitt yttrande att innan planen går vidare bör frågan om Norra Långgatan status som gatumark eller kvartersmark fastställas. I de utredningar som Solhyasinten i Strömstad AB företagit (men ej hunnit avsluta pga av tidsbrist) framkommer från kommunens egna arkiv att Skepparen 8 (dåvarande Muraren 1) avstått tomtmark till ändamålet gata vid en förrättning 1964. Solhyasinten i Strömstad AB påpekar att de inte hittills funnit något som bestrider att Norra Långgatan fortsatt är en gata och framhåller även faktumet att boende har adressen Norra Långgatan bör styrka detta.

Solhyasinten i Strömstad AB kommenterar även den i planhandlingarna angivna golvnivån på färdigt golv, FG + 2,2, vilken anses påverka möjligheterna till god tillgänglighet för butiksplanet. En mindre sänkning förordas.

Gällande Skepparen 3 föreslår Solhyasinten i Strömstad AB i sitt yttrande en förändring/förflyttning av byggrätten närmare Kronjuvel, eventuellt med möjlighet att överbygga infarten. Detta framhålls som en mer ändamålsenlig byggrätt som föreslås följa i fastighetsgränsen i norr och går ner till infarten samt att detta skulle underlätta för nedfart till det underjordiska garaget.

Kommentar:

Beträffande utformningsbestämmelser har kommunen fullföljt den ambition som finns att utläsa i Stadsmiljöplanen från 1992. Gällande Skepparen 8 har bedömningen gjorts att de karaktärsdrag som finns beskrivna för det Hedelinska huset har omtolkats till planbestämmelser och planbeskrivning där just fasadens uttryck och fönstersättning framhålls som viktiga. Att öka byggytan för tornet bedömer kommunen inte aktuellt. Kommunens bedömning är att en för stor yta skulle göra att tornet inte upplevs som ett torn utan som en extra våning vilket inte är önskvärt.

Angående frågan om Norra Långgatan skall ses som kvartersmark eller gatumark så är Norra Långgatan i gällande plan från 1962 planlagd som kvartersmark. Frågan om hur olika förrättningar och reglering av fastigheterna historisk har gått till och villkoras behöver utredas och klargöras. Kommunen uppmanar till kontakt med Lantmäteriet.

Gällande in och utfartsförbudet kommer detta att ses över i det fortsatta planarbetet, det kommer även göras en utvärdering av de två presenterade alternativa lösningarna gällande in och utfart till parkeringsgaraget.

SAMMANFATTNING

Under samrådstiden har synpunkter gällande närheten till Strömsån inkommit från Länsstyrelsen och SGI. Ytterligare belysning av kajens kondition och vattenflöden efterfrågas. Även synpunkter om att förtydliga q-märkningen och dennas syfte efterfrågas av Länsstyrelsen och Bohusläns museum.

Även synpunkter på utformning och antal våningar har inkommit. I gällande plan finns outnyttjade byggrätter i kvarterets nordöstra hörn som omfattar 3 våningar. Kommunen anser att en förtätning av kvarteret är ett sätt att bättre utnyttja centralmark. Kommunen har gjort bedömningen att utvecklingen av kvarteret är strategiskt viktigt, detta i en situation då det är stor efterfrågan av bostäder i centrala lägen.

Det uppkommer under samrådet en del frågor som rör fastighets- och genomförandefrågor där kommunen delar Lantmäteriets syn där de i sitt yttrande uppmanar om att tidigt ansöka om anläggningsförrättning och/eller fastighetsbildande åtgärder så att processerna kan löpa parallellt. Avtal/överenskommelser mellan parter och analyser av planens konsekvenser kan parallellt belysas vilket kan leda till snabbare planprocess. Kommunen kommer att initiera frågan med berörda fastighetsägare.

NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

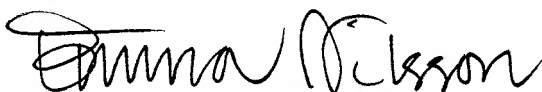
Adapt Comfort AB (Asken 8)

Katarina Herthelius och Lorenzo Podda (1/2 vardera av Asken 4)

Solhyasinten i Strömstad AB

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2008-06-18



Emma Nilsson, Planeringsarkitekt

Tillhör beslut enligt Miljö- och byggnämndens protokoll 2008 -06- 19 § 205
