



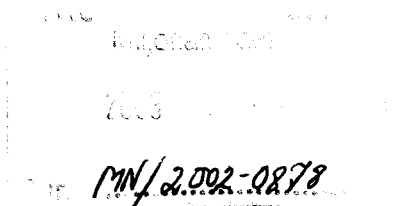
Visualisering: ARC 3D, på underlag från Skanark AB

Antagen av KF 2003-06-12
Laga kraft 2003-07-11

DETALJPLAN FÖR DEL AV STRÖMSTAD 3:16 M FL (FD FRITIDSGÅRDEN)

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2003-01-14
Reviderad 2003-03-27

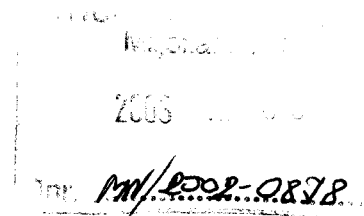


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Strömstad 3:16 m fl (f d fritidsgården), Strömstads kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillskapa en byggrätt för ett sammanhängande flerbostadshus med hissar och gemensamhetslokaler. Inriktningen är anpassade bostäder för människor från 55 år och uppåt. Samtliga våningsplan kommer att kunna nås via hissar. Entréer anordnas både från Oslovägen och Fredrikshaldsvägen. Tomten ligger bredvid servicehuset Jägaren, vilket innebär att denna plats ger goda förutsättningar för samordning av olika servicefunktioner.

En förprojektering har utförts av Skanark AB i Karlstad. Samtliga ritningar och bilder i denna samrådshandling visar föreslag till utformning gjorda av Skanark. Detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd och byggrättsgränser är anpassade till den pågående förprojekteringen.

Bebyggelsen omfattar c:a 5500 m² bruttoarea (BTA), varav garage c:a 670 m² och eventuellt inglasade loftgångar c:a 500 m². Sammanlagt inryms c:a 40 lägenheter, 2 gemensamhetslokaler och 2 gästrum. I sydväst innebär planförslaget att c:a 1200 m² parkmark överförs till tomtmark för att öka området för vistelse utomhus. För detta område anges en x- bestämmelse som ger allmänheten fortsatt tillträde.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Det aktuella området ligger i Strömstads tätort och tar huvudsakligen mark i anspråk som sedan tidigare använts som tomtmark. Det område med parkmark som tas i anspråk är av begränsad omfattning och kommer även i framtiden att vara tillgängligt för allmänheten (genom en x-bestämmelse).

Detaljplanen bedöms inte innehålla frågor som behöver behandlas i en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

PLANDATA

Planområdet är c:a 5600 m². Planen omfattar i stort fastigheten Strömstad 3:16 samt en ca 1200 kvm stort område av Strömstad 3:13. Planen föranleder vissa justeringar av fastighetsgränserna, se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

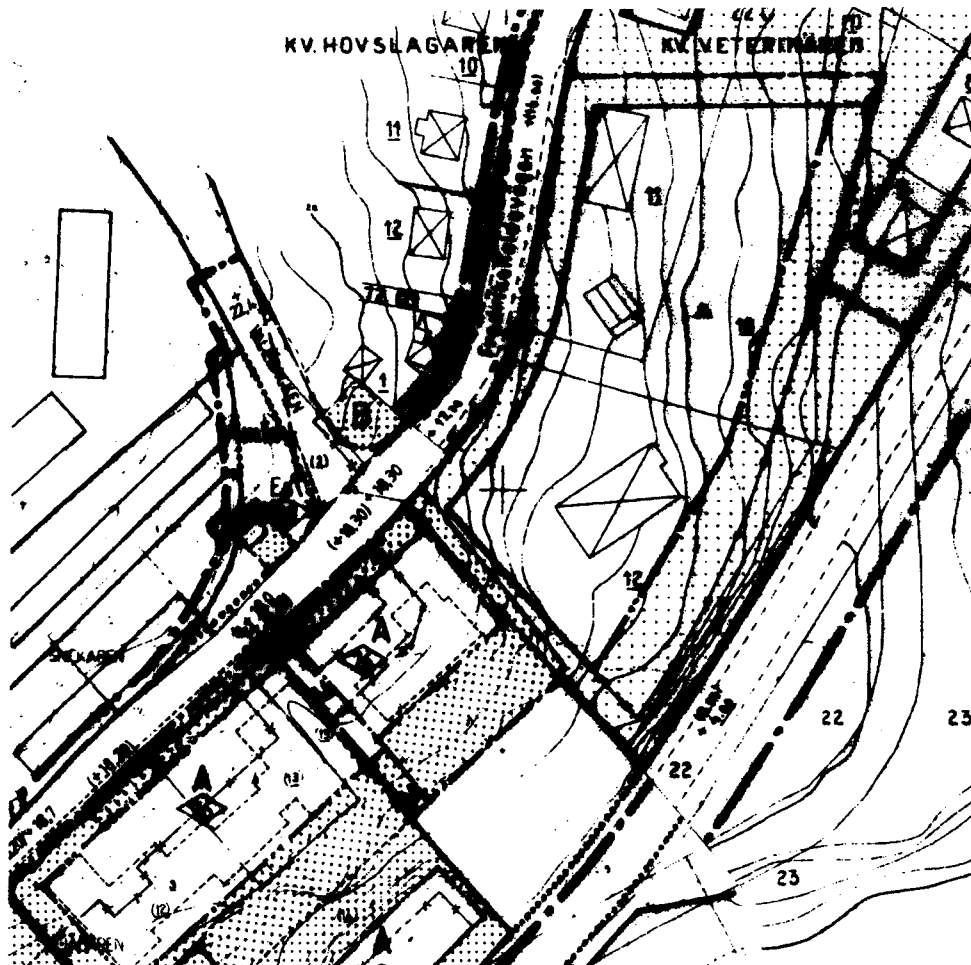
Översiktliga planer

Av kommunens översiktplan, antagen 2002-05-16 § 41, anges under kommunala mål för tätorten Strömstad: *Förtätning i stadskärnan skall ske restriktivt.*

Arbete med en fördjupad översiktplan för tätorten har påbörjats. Programsamråd har hållits under februari-mars 2001. Arbetet beräknas vara avslutat under första halvåret 2003. I detta arbete skall bland annat en analys av bostadsbehovet på längre sikt utföras.

Detaljplaner, förordnanden

Det berörda området omfattas av två olika detaljplaner: Större delen av fastigheten Strömstad 3:16 (12 på kartan) ligger inom en detaljplan från 1959, som anger A = Allmänt ändamål. Den västra delen överlappas sannolikt ett par meter av detaljplanen för Kv. Spinnaren och Jägaren. Nedanstående bild visar en sammanställning av gällande planer.



Program för planområdet

Ett planprogram daterat 2002-04-25 har behandlats av Miljönämnden, se nedan.

De frågor som redovisades och prövades i programskedet var i första hand:

- om befintlig verksamhet kan flyttas. (planförslaget förutsätter rivning av fritidgården)
- om tomten är lämpad för bostadsändamål
- om påverkan på stadsbilden är acceptabel

Föreliggande planförslag följer planprogrammet i allt väsentligt. De bilder som fanns i programmet redovisas även i denna handling.

Kommunala beslut i övrigt

MN 2002-06-20, § 171. Förelåg planprogram, daterat 2002-04-25. MN beslutade att;

- planprogram 2002-04-25 kan ligga till grund för upprättandet av samrådshandling
- frågan om ersättningslokaler för ungdomsverksamheten bör aktualiseras.

MN 2002-12-16, § 352, förelåg samrådsredogörelse. MN beslutade att;

- godkänna samrådsredogörelse dateras 2002-11-25
- låta utställa förslaget enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintligt utseende



Fastigheten är idag bebyggd med ett tvåvånings trähus från 1921.

Ursprungligen användes huset som epidemisjukhus. Lokalerna används idag som fritidsgård.



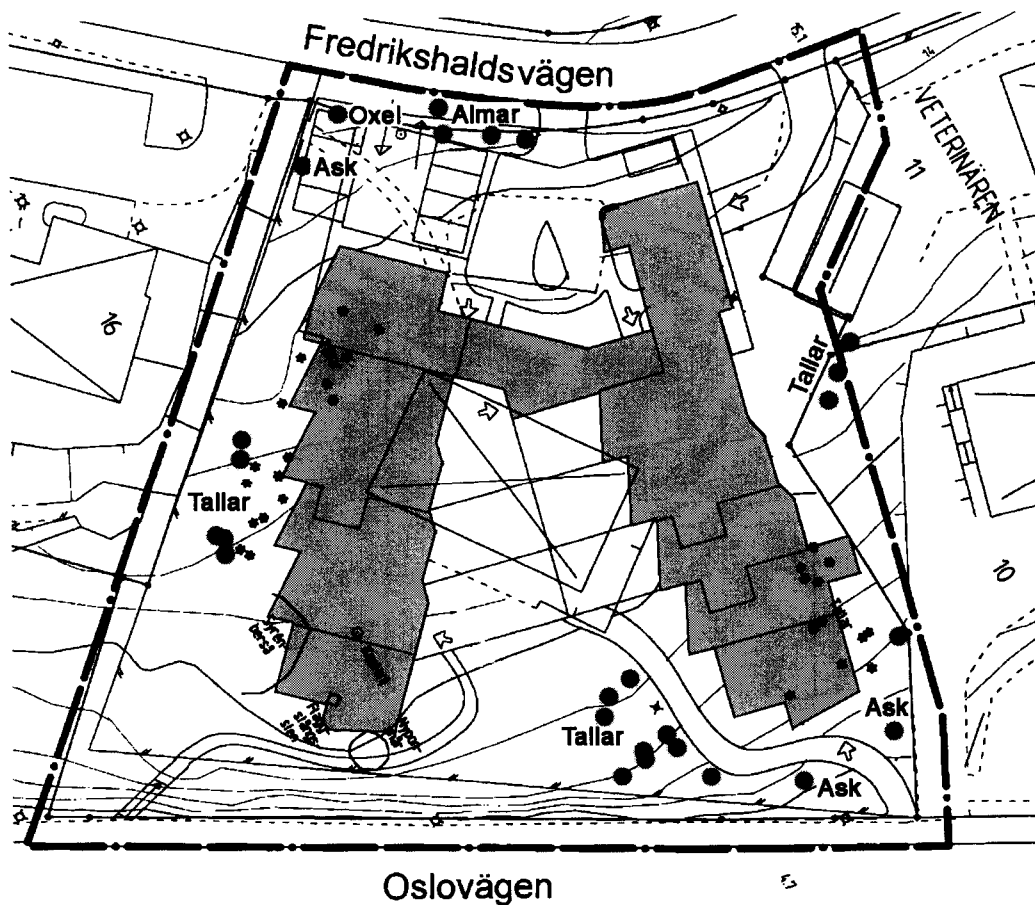
Marken söder om huset har närmast parkkaraktär, glest bevuxen med mestadels tallar. Dessa tallar skall sparas. De hamnar på innergården mellan flyglarna, se bild på nästa sida.



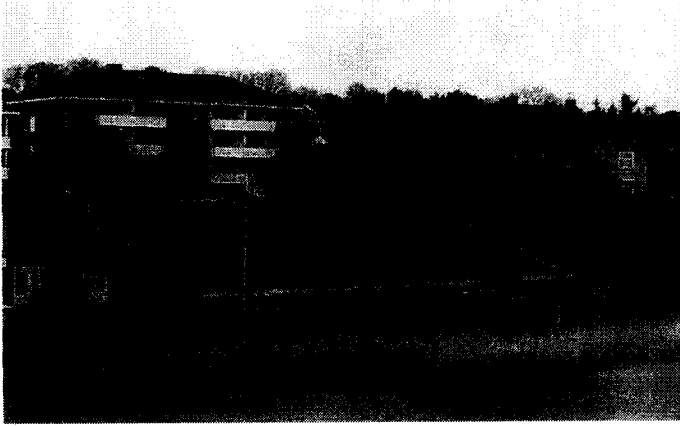
Tomtgränsen mot sydväst inramas av tätare buskar. I övrigt är tomten öppen mot kringliggande fastigheter.

Mark och vegetation

En inmätning av befintliga träd och buskar har gjorts. En utgångspunkt för förprojekteringen har varit att spara så många träd som möjligt, med tanke på projektets storlek. Hur husen har anpassats till den sluttande terrängen framgår av ritningar och modellfoto, se under "Bebyggelse utformning".



Bilden ovan visar inmäta träd som små punkter och liten text. Föreslagen byggnad är gråmarkerad. De träd som skall sparas har markerats med större punkter och text.



Markområdet öster om Folkets Hus är parkmark i gällande plan, avgränsning se bilden t.v.

Detta planförslag innebär att denna mark överförs till tomtmark för fastigheten Strömstad 3:16. Området skall även i fortsättningen vara tillgängligt för allmänheten. Detta säkerställs genom en x-bestämmelse på plankartan.



Planförslaget innebär att alla större lövträd skall kunna sparas utom ett:

Denna kastanj ligger mitt i den planerade västra flygeln. Någon möjlighet att förskjuta husen för att spara detta träd finns tyvärr inte.

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förhållande är mycket goda. Delar av tomten har berg i dagen. Avståndet till berg är sannolikt kort inom hela tomten. Marken kring befintlig byggnad består av fyllnadsmassor av okänd kvalitet. Källare och parkeringsdäck hamnar upp till 3 meter under nuvarande marknivå. Grundläggning beräknas därför utföras på sprängbotten, efter avschaktning och sprängning. En tillförlitlig geoteknisk undersökning eller bedömning kan därför göras först när befintlig byggnad har rivits och mjukmassorna schaktats av.

Eftersom omfattande avschaktning skall ske och marken närmast Oslovägen består av berg i dagen kan dock redan nu konstateras att inga skredrisker förekommer.

Byggnader skall utföras radonsäkert.

Fornlämningar

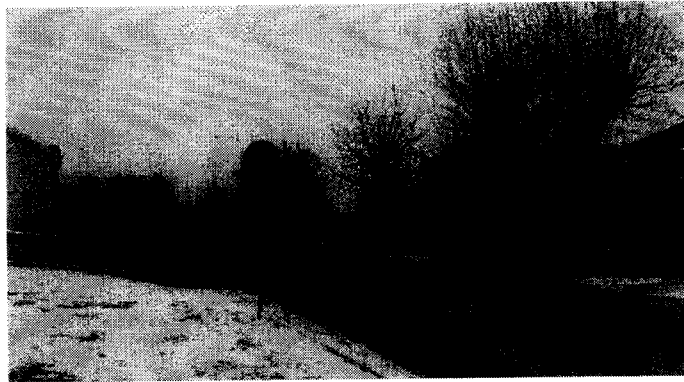
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Användningen är bostäder. Även om projektet är inriktat mot en viss kategori av bostäder, finns ingen anledning att i planen begränsa användningen till en viss sorts boende. Kommunens avsikt med projektet är dels att skapa nya bostäder för äldre och dels att frigöra lägenheter med rimlig hyra i det äldre beståndet för bostadssökande ungdomar.

Bebyggelse, utformning

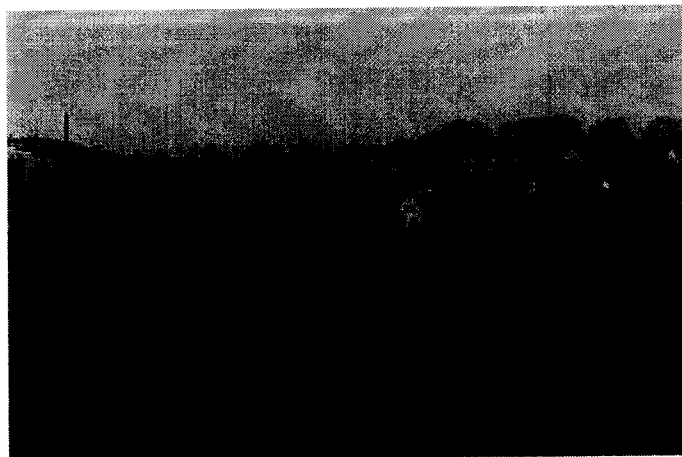
Nedanstående bilder visar projektet, sådant det såg ut på ritbordet i slutet av augusti 2002.



Befintligt utseende från Fredrikshaldsvägen



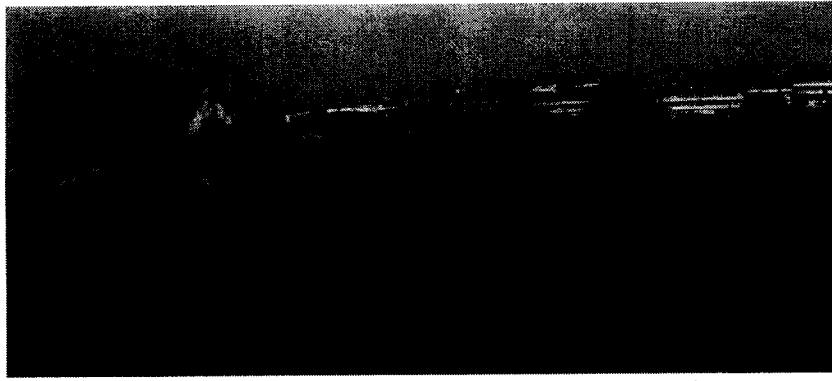
Bebyggelse enligt planförslaget (bilden reviderad i mars 2003)



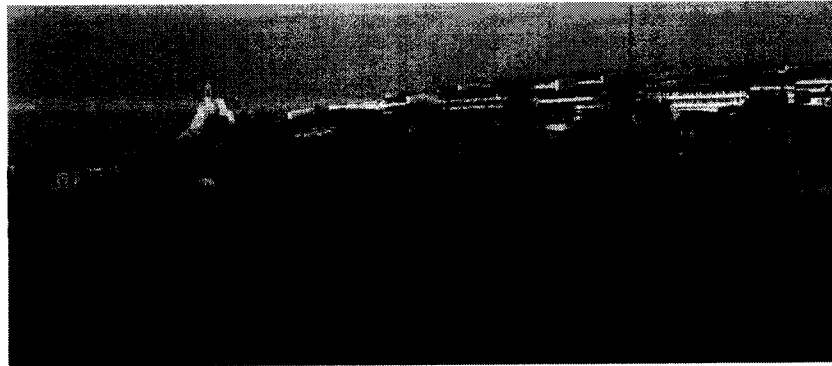
Befintligt utseende



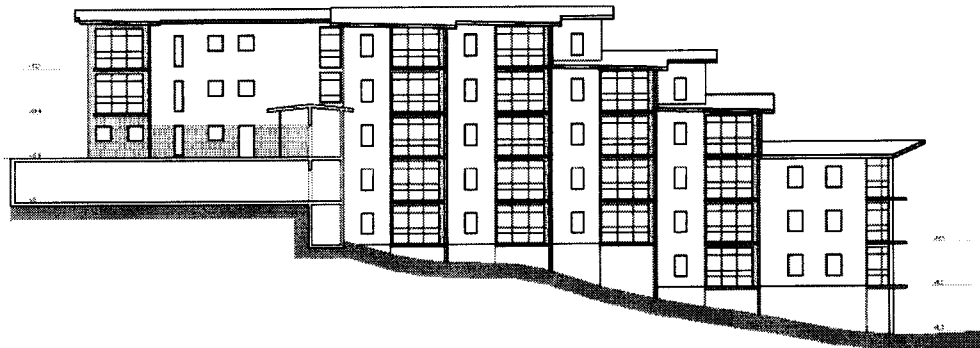
Bebyggelse enligt planförslaget.



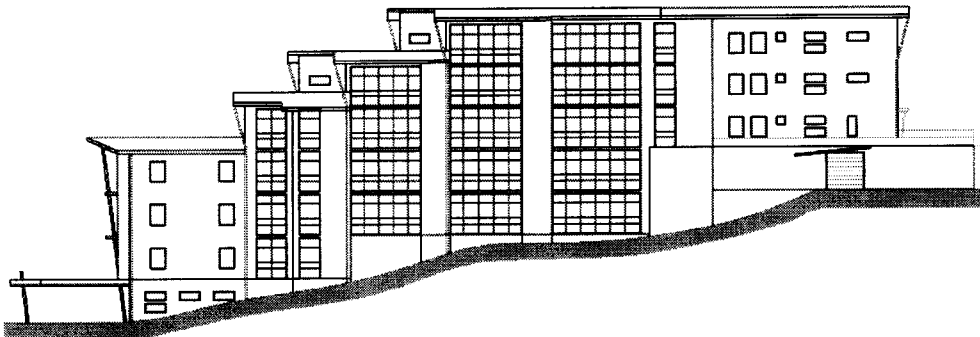
Från bron vid Ringvägen. Befintligt utseende.



Planförslaget



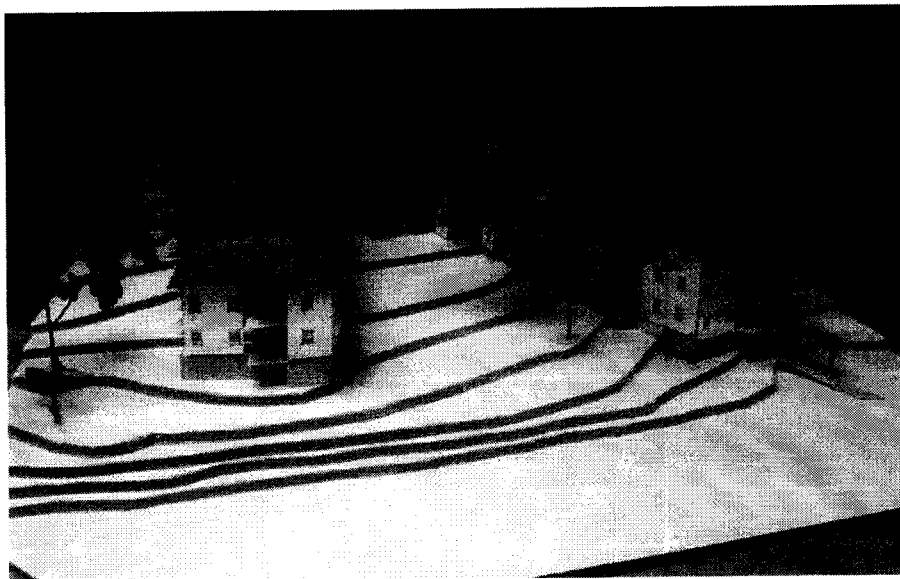
Västfasad. Förhandskopia 2002-08-28



Östfasad. Förhandskopia 2002-08-28

Som framgår av bilderna har husen försetts med låga taklutningar. Närmast kringliggande hus har taklutningar mellan 18-37°. Husen på Rådhusberget (till vänster i bilden nederst på sidan 7) har flacka taklutningar. Avsikten med de flacka taklutningarna är dels att ge husen en egen karaktär och dels att ge utrymme för fler lägenheter inom den angivna totalhöjden. På plankartan anges totalhöjd (nockhöjd) som begränsning, eftersom denna höjd är av störst betydelse för påverkan på bakomliggande fastigheter och på stadsbilden.

Projektet innebär en stor byggnadsmassa (5000 m² BTA). Skanark har hanterat detta genom att dela upp bebyggelsen i flera volymer som trappas ner mot Oslovägen. Denna trappning är nödvändig för att skalan på husen ska bli acceptabel i förhållande till omgivningen. Plankartans gränser är därför ganska hårt styrande till den utformning som har visats i bilderna ovan.



Arbetsmodell augusti 2002.

Service

Service som livsmedelsbutiker, skola, vård och omsorg finns i centrum, ca 200-500 m från planområdet.

Tillgänglighet

Samtliga lägenheter skall ges full tillgänglighet för rörelsehindrade. Parkering kan ske i p-däck under mark som nås via hiss. Gästparkering anordnas i markplan. Huset kan nås med hiss både från Oslovägen och Fredrikshaldsvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget förutsätter rivning av befintlig byggnad, se bild på sidan 4. I övrigt se under ”Bebyggelse utformning”.

Gator, Trafik och Parkering

Tillfart med bil till fastigheten sker från Fredrikshaldsvägen. Som parkeringsnorm skall tillämpas 1 p-plats per lägenhet + gästparkering. Vid inriktning mot äldreboende bör platserna fördelas på c:a 1,0 / lgh som fasta platser och c:a 0,1 / lgh som besöksplatser.

Förprojekteringen innehåller 40 lägenheter. Aktuellt projekteringsunderlag (januari 2003) visar 30 platser i p-däcket och 10 platser på mark. Detta innebär att i den fortsatta bearbetningen skall ytterligare 4 p-platser tillskapas. Alternativt anordnas ytterligare gästplatser på den närliggande fastigheten Snickaren 6.

Fastigheten Veterinären 11 (Vandrarhemmet Roddaren) har idag endast 8 parkeringsplatser. Planens utformning ger möjlighet att anordna 4 nya platser på Veterinären 11, se genomförandebeskrivningen. Av projekteringsunderlaget framgår att höjdsättning av den gemensamma infarten för Veterinären 11 och Strömstad 3:16 inte kommer att ändras.

Störningar

Miljökvalitetsnormer som är tillämpliga på detta projekt finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. En norm kan till exempel gälla högsta eller lägsta tillåtna halt av ett visst ämne i luft/vatten/mark eller av en indikatororganism i vatten. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum.

Ingen av dessa normerna kommer att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att dessa normer överskrids på annat håll.

Det fall där rekommenderade bullernivåer från vägtrafiken kan överstigas är i den östra flygeln och närmast Oslovägen. Skyltad hastighet på Oslovägen är f.n. 30 km/h men har tidigare varit 50 km/h. Årsmedeldygnstrafik (ÅMD) var 1999 7200 fordon/dygn och somarmedeldygnstrafik (SDT) ca 13500 på det aktuella vägavsnittet. Det finns inga uppgifter på andelen tunga fordon, men den understiger med säkerhet 5% av SDT.

För att få en beräkning som visar värsta fallet bör följande ingångsvärden användas:

Skyltad hastighet	50 km/h
SDT	13500 fordon /dygn
Andel tunga fordon	5 %
Avstånd vägmitt - närmaste uteplats / balkong	19 m
Höjd över vägmitt för bottenvåning	4,5 m
Korrektioner för bergsskärm och höjdskillnad	- 7 dB
Korrektion för stigning, acceleration, reflektion	0 dB

En beräkning av bullernivåerna enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell från 1989 har följande värden för bottenvåning i närmaste fasad :

Ekvivalentnivå	57 dB (A)
Maximalnivå	76 dB (A)

Kravnivå enligt naturvårdsverkets riktvärden enligt prop. 1996/97:53

Ekvivalentnivå utomhus vid fasad	55 dB (A)
Maximalnivå utomhus vid uteplats/balkong	70 dB (A)
Maximalnivå inomhus för bostadsrum, nattetid	45 dB (A)

Dämpning i fasad kan förväntas vara minst 35 dB redan med standardkonstruktioner. Detta innebär att inomhusbullret med marginal kommer att understiga de 45 dB (A) som rekommenderas.

Däremot krävs bullerdämpande åtgärder på de tre balkonger som ligger på gaveln i östflygeln (se modellbilden på sidan 9). Kravnivån för maximalnivå blir dimensionerande, en dämpning i storleksordningen 6 dB måste åstadkommas. Terrängförhållandena är sådana att bullerskärm närmast Oslovägen inte är lämpligt eller ens möjligt att anordna. Lämplig åtgärd är tätt räcke vid balkong eller inglasning av balkong. Sannolikt kommer inglasade balkonger att erbjudas som tillval för hyresgästerna. Planen bör därför ange en kravnivå och hålla öppet för olika bullerdämpande åtgärder. De båda utomhusvärden som anges i tabellen ovan (55 resp. 70 dB) skall anges som planbestämmelse.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenburna system.

Avfall

Avfallsutrymmen i lämplig omfattning skall anordnas inom huvudbyggnaden. Någon byggrätt för uthus på gården medges inte.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.
Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Den förprojektering som ligger till grund för planförslaget är gjord av Skanark AB, i Karlstad, med Ingela Marberger som ansvarig arkitekt. Alla visualiseringar är gjorda av ARC-3D, i samarbete med Skanark AB.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt

REVIDERING

Efter utställning har planhandlingarna reviderats på följande punkter:

- I planbeskrivningen har de två översta bilderna på sidan 7 (vy från Fredrikshaldsvägen) bytts ut mot uppdaterat fotomontage
- På illustrationskartan har motsvarande bild (vy från Fredrikshaldsvägen) ersatts. Bilden "vy från Rådhusberget" har utgått.

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2003-01-14

Reviderad 2003-03-27



Björn Richardsson
Arkitekt



Martin Kvarnbäck
Lantmätare