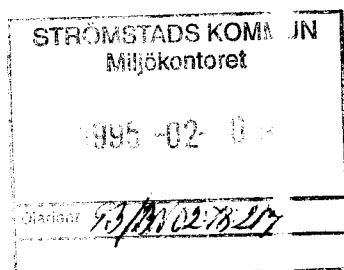


ANTAGANDEHANDLING 1994-09-21

DETALJPLAN FÖR KV EKEN M FL

**STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN**



**UPPRÄTTAD AV VÄSTARKITEKTER AB
1994-06-01, Reviderad 1994-09-21**

Antagen av KF: 1994-11-24
Laga kraft: 1994-12-27

PLANBESKRIVNING

Upprättad av **STRÖMSTADS KOMMUN**
Miljökontoret

1995-02-09

Plan nr *P95/11-28-217*

HANDLINGAR

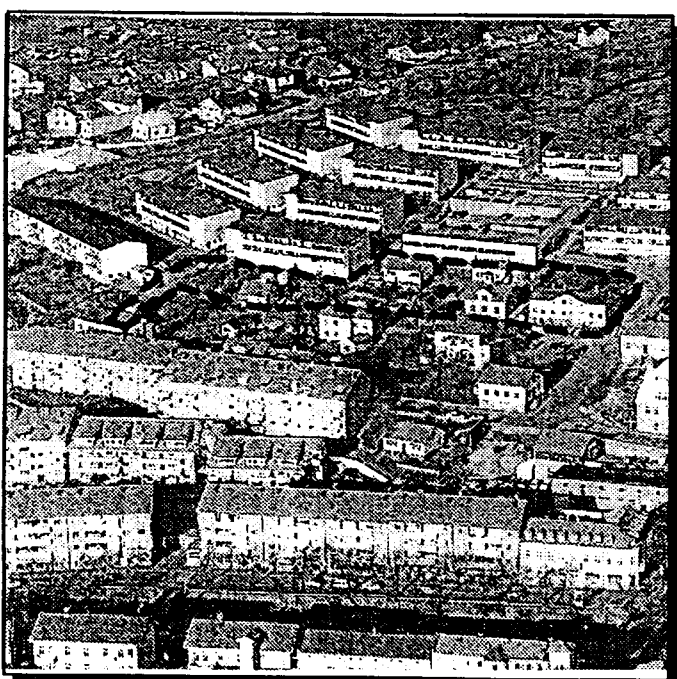
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom Kvarteret Eken gäller detaljplaner som är föråldrade. Planområdet ingår i det område som behandlas i Stadsmiljöplanen för Strömstads centrala delar. Detaljplanens syfte är att ange byggrätter anpassade till dagens krav på bevarande respektive anpassad nybyggnad. I planarbetets inledning har särskilt undersökts möjligheterna till bevarande av byggnader på fastigheterna Eken 3 och Eken 7.

För fastigheten Eken 7 förutsättes att befintliga byggnader bevaras. I planen styrs detta genom bestämmelse "q - värdefull miljö" och genom skräddarsydda byggrätter.

För övriga byggnader inom Kv. Eken är teknisk standard och placering sådana att bevarande eller restaurering inte är försvarbart. Däremot ska även ny bebyggelse ges "skräddarsydda" byggrätter och med krav på anpassning i övrigt. Detta innebär att redan i detaljplanen krävs en detaljerad redovisning av hur miljön är tänkt att bli i framtiden. Planens huvuddrag framgår av omslaget.



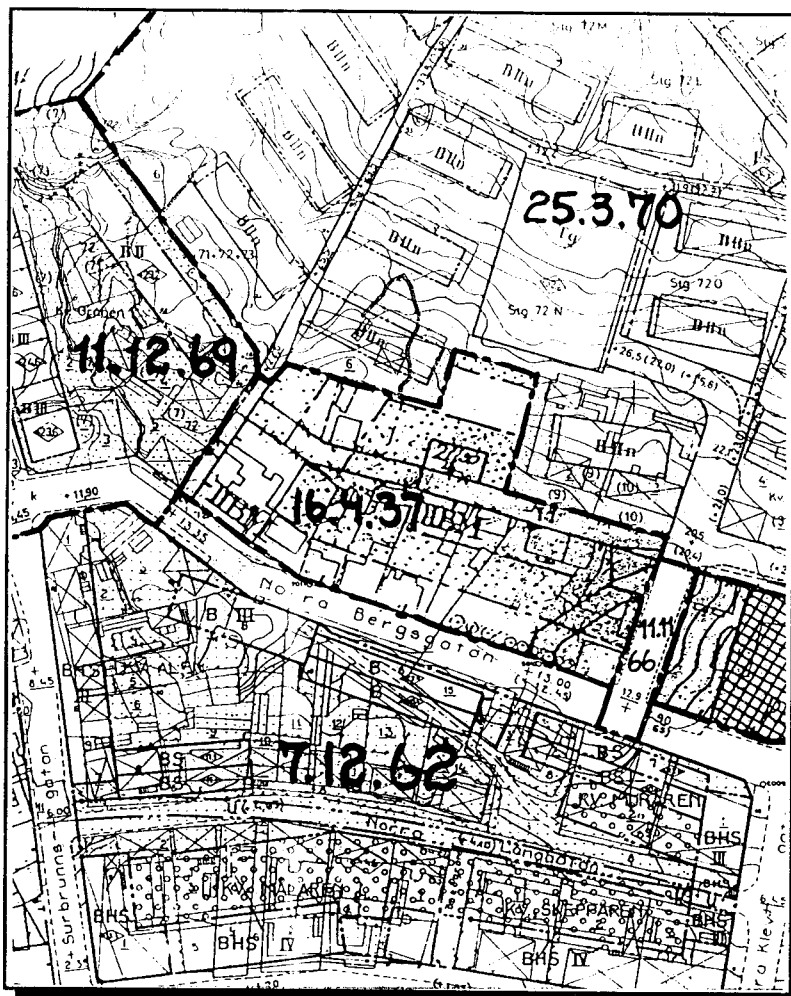
PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Strömstad, norr om Strömsån. Affärer finns inom ett par kvarters avstånd, även om höjdskillnaderna är stora. Planområdet omfattar hela kvarteret Eken samt delar av kringliggande gatumark.

Planområdets areal är ca 0,4 ha.

Huvuddelen av kvartersmarken ägs av AB Strömstadsbyggen, som även äger och förvaltar bebyggelsen norr om kvarteret Eken. Fastigheten Eken 7 ägs av Strömstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



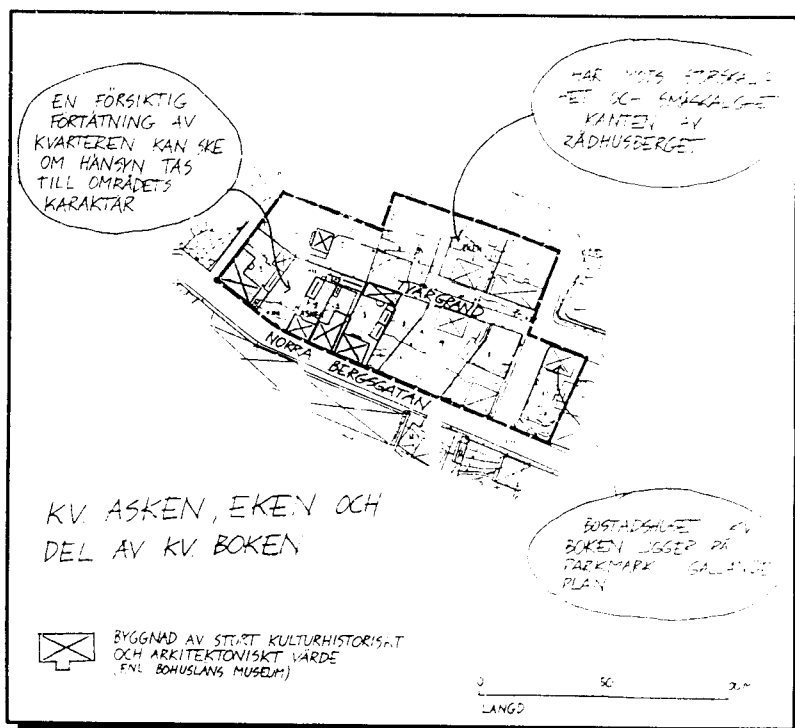
Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av KF 1993-06-17, anges att en fördjupad översiktsstudie för delar av centrum har utförts i form av en Stadsmiljöplan, se nedan.

Strömstad ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt NRL. Det är uppenbart här att inga riksintressen påverkas genom föreliggande detaljplan.

Detaljplaner

För både Kv. Asken och Eken anger gällande detaljplaner byggrätter som är en fortsättning av den kringliggande storskaliga bebyggelsen. Större delen av Kv. Eken ligger inom en detaljplan från 1937.



Stadsmiljöplan

Stadsmiljöplanen behandlar Kv. Asken, Kv. Eken och delar av Kv. Boken inom samma delområde, se figur. Gemensamt anges att "Kvarterets karaktär med terränganpassad trähusbebyggelse i 1 - 2½ plan bör bevaras. En försiktig förtätning som underordnas skalan i området, och utformas genom anpassning till bef. bebyggelse, bör dock kunna tillåtas."

Stadsmiljöplanen bygger i sin tur på en bebyggelseinventering utförd av muséet 1978, se under "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

Program för planområdet

Stadsmiljöplanen kan sägas utgöra ett program.

Beställaren, AB Strömstadsbyggen, har angett utgångspunkter för planering inom Kv. Eken.

- * Parkeringsbehovet tillgodoses i p-däcket norr om Kv. Eken. Om behov finnes, ex. för handikapparkering, anordnas några platser markparkering inom tomtmark.
- * För Eken 7 bör bevarande prövas. Fastigheten ägs f.n. av fastighetskontoret. Om så krävs för planens genomförande kan AB Strömstadsbyggen tänka sig att köpa fastigheten.
- * För övriga fastigheter inom Kv. Eken ska åstadkommas nya lägenheter. Behov finns av lägenheter om 1 r o k, i första hand för ungdomar. Det får prövas i planarbetet om något av de befintliga husen kan sparas.

Stadsarkitekten och gatuchefen har underhand lämnat kompletterande synpunkter:

- * Tvärgränd bör förlängas västerut och Smedjegränd stängs av för biltrafik.
- * Nya hus i området bör i skala och placering samverka med bef. hus i Kv. Asken.

I samband med att byggnadsnämnden behandlade ansökan om plantillstånd 930929 redovisades skrivelse daterad 930914, från Bohusläns Museum. Av skrivelsen framgår:

- * För att kunna säkerställa bevarande inom Kv. Asken och Eken bör en detaljplan omfatta hela detta område. Att enbart genomföra en plan som kan innebära rivning av fyra av Ekens fem bostadshus, samtidigt som ingenting görs i Kv. Asken, kan på sikt äventyra miljön också i Kv. Asken.
- * Stadsmiljöplanens intentioner om bevarande av kvarterets karaktär, med avseende på bebyggelse och gatustruktur skall beaktas.
- * Möjligheten att bevara något av de befintliga husen bör studeras, i första hand Eken 3.

Kommunala beslut i övrigt

BN beslutade 1993-09-29, §249, att besluta om anstånd med avgörandet av en rivningsansökan för Eken 3. Av beslutsunderlaget framgår "byggnadens eventuella bevarandevärde bör klargöras i det förestående detaljplanearbetet".

BN beslutade 1993-09-29, § 213, att medge att sökanden på egen hand upprättar detaljplan med föreslagen avgränsning samt att detaljplaneavtal skall upprättas.

BN 1993-12-01, § 289. Förelåg samrådshandlingar samt skrivelse från Bohusläns Museum där man pekade på vikten att försöka åstadkomma en gemensam lösning för Kv. Eken, Kv. Asken och delar av Kv. Boken. Ärendet diskuterades och BN anser att det i nuläget inte finns möjlighet att ta med Asken och delar av Kv. Boken i planarbetet. BN beslutade att genomförandetiden ska vara fem år samt att samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras.

BN 1994-02-02, § 3. Redovisades samrådsredogörelse. Ärendet diskuterades. BN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen samt att utställning enligt PBL 5:23 skall genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inledning

Den ämnesindelning som normalt används i planbeskrivningar kan göra det svårt för en oinvigd att se vilka ställningstaganden som ligger bakom ett planförslag. För att underlätta läsningen redovisas allt som rör föreslagen ny bebyggelse under rubriken "**Bebyggelse**" samt allt som rör bevarande, rivning eller anpassning till den äldre bebyggelsen under "**Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**".

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger med berg i dagen eller med berg på litet djup. All ny bebyggelse kan grundläggas på berg. Planområdet ligger inom område med förhöjda radonhalter. Gränsvärden för radon anges i nybyggnadsreglerna. För att säkerställa en lämplig hantering vid bygglov anges som planbestämmelse att radonmätning ska utföras efter ev. avsprängning av berg.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Saknas i området.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet finns beskrivet i stadsmiljöplanen, se sid 2. I "Kulturhistorisk och stadsbildmässig beskrivning av bebyggelsen i Strömstads centrum" från 1978 anges Eken 7 som klass III A och husen norr om Tvärgränd som klass III B. De olika bevarandeklasserna definieras som följer:

- III A Övriga byggnader av positiv betydelse för miljön och stadsbilden, vilka endast i speciella fall kan ersättas med nya byggnader med samma volym och struktur.
- III B Byggnader av positiv betydelse för stadsbilden vilka dock kan ersättas av nya byggnader med samma volym och struktur.

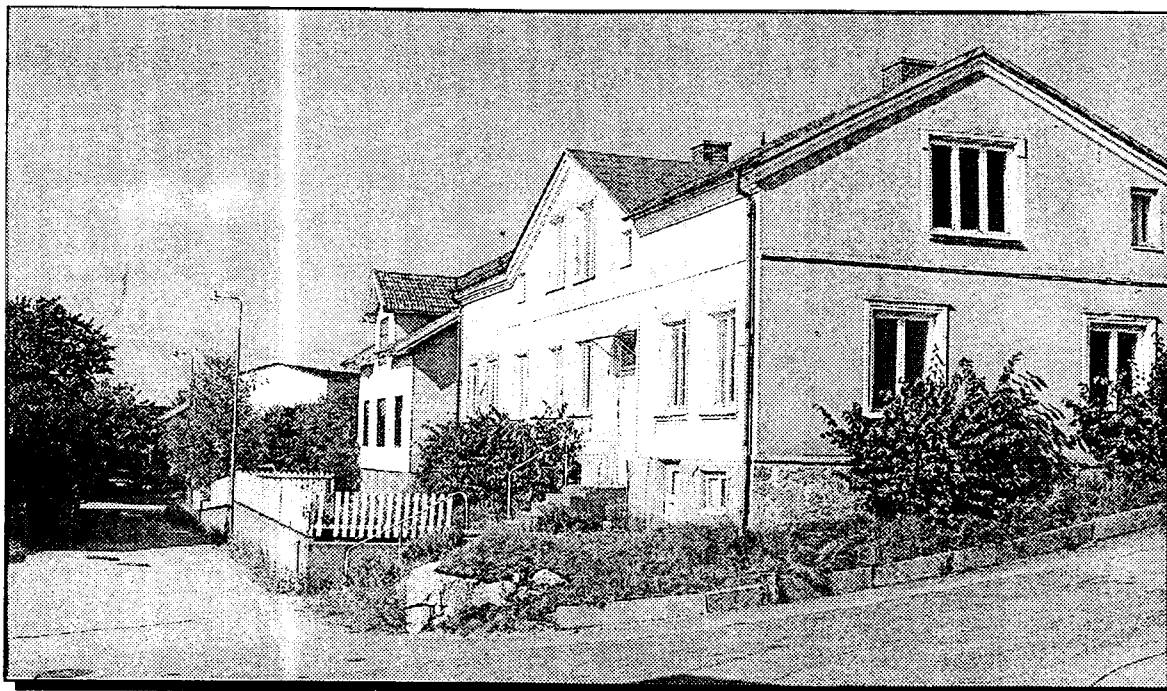
Planens avgränsning behandlades av byggnadsnämnden i samband med beslut om plantillstånd 1993-09-29, se sid 3.

För Eken 7 (klass III A) innebär planförslaget att huvudbyggnaden bevaras. För att förtydliga detta anges även rivningsförbud för huvudbyggnaden som planbestämmelse. Resten av fastigheten är också klassad som värdefull miljö genom en särskild planbestämmelse, se plankartan. Om rivningsförbud meddelas i en detaljplan får fastighetsägaren rätt till ersättning om den ekonomiska skadan av detta kan räknas som "betydande". Här förutsättes att inga sådana anspråk kommer att ställas, se genomförandebeskrivningen.



Planförslaget innebär att fastighetsgränserna för Eken 7 justeras. Västerut medges en utvidgning där nuvarande asfaltsytor kan omvandlas till tomtmark. Österut minskas tomten fram till och med befintlig syrénhäck. I söder kommer en del av nuvarande Eken 7 att överföras till gatumark. Denna omvandling till gatumark tar i anspråk vad som idag är en naturlig del av trädgården. För att uppnå en rimlig avvägning med bevarandeintresset är gatumarken närmast bostads- huset avsmalnad till 3,5 m. Huset är inte utformat att ligga direkt mot gatan och denna lösning ger ca 2 m förgårdsmark mellan gata och husfasad.

Eken 7 från öster.



Bilden är från korsningen Tvärgränd-Bergsliden. Eken 3 i förgrunden t. h.

I planarbetets inledning har byggnaden på Eken 3 undersökts. Huset är grundlagt på berg med källare/kryputrymme. Grundmurar och bottenbjälklag visar inga synliga tecken på fuktskador. Undersökning av vindsutrymme visar takläckage i begränsad omfattning. Samtliga in- och utvändiga yttskikt kräver åtgärder. Fönsterbågar och karmar har kraftiga rötskador. Huset har idag endast få tekniska installationer och lägenheterna saknar egna wc. Köksstandard är under lägsta godtagbara standard.

Om byggnaden ska bevaras och användas för bostadsändamål krävs bl a följande åtgärder:

- * Helt ny puts utvändigt
- * Byte av samtliga fönster
- * Ny taktäckning, ev. stomkomplettering i ö.v.
- * Byggande av wc (och ev. badrum) i varje lägenhet.
- * Inreda kök i varje lägenhet
- * Helt nya installationer för el och VVS.

Grund och stomme kan sparas av det ursprungliga huset. Nuvarande rumsindelning kan delvis sparas. Hur pass "ursprungligt" huset skulle se ut efter en renovering är i hög grad beroende av materialval och arbetsutförande.

En översiktlig kostnadsbedömning visar att det skulle bli väsentligt dyrare att renovera befintlig byggnad än att bygga nytt. Det är oklart om husets värde för stadsbilden är så stort att bidrag för bevarande kan komma i fråga.

Som helhet blir det en bättre bostadsmiljö inom Kv. Eken om byggnader placeras så att ett gårdsrum så som visas på illustrationen kan åstadkommas. Planförslaget förutsätter därför rivning av Eken 3. Det bör under samrådsskedet klargöras om det krävs ytterligare bestämmelser angående hur nybyggnader i området skall utformas.

Bebyggelse, innehåll

Huvuddelen av planen avser användningen bostäder.

För Eken 7 medges även användningarna "K", se plankartan. Tanken är att bredda möjligheterna att hitta en användning som går att kombinera med bevarande. En användning som innebär att trädgården för Eken 7 blir tillgänglig för besökande skulle kunna bli en tillgång för området.

Bebyggelse, utformning

Nybyggnad inom Kv. Eken ska ske med volymer som anpassats till skalan i Kv. Asken.

Bebyggelse enligt planförslaget innebär att ett centralt gårdsrum med rimliga mått kan åstadkommas. Rätt placerade kan nya byggnader ges goda utsiktsförhållanden utan att skymma bakomvarande bebyggelse nämnvärt. Den högsta tillkommande bebyggelsen lokaliseras framför befintligt parkeringsdäck.

I söder, mot Tvärgränd, begränsas nya byggnader till en våning plus hög sockel, alternativt 1½-planshus. Tvättstuga kan anordnas i fristående gårdsbyggnad, alternativt i sockelvåning i huset närmast korsningen Tvärgränd-Bergsliden.

På nästa sida redovisas bearbetade datorbilder på kvarteret, dvs alla mått är riktiga. Några ritningar på hus finns ännu inte utan bilderna är rena volymstudier. Bilderna visar alltså det som annars skulle kunna redovisas i en modell med träklotsar. Studien över utsiktsförhållanden är kompletterad med fotounderlag taget från samma punkt.

Service

Planområdet ligger två kvarter från centrum.

Tillgänglighet

Gatorna från centrum och upp till Kv. Eken är branta, med lutningar på upp till 1:7.

Inom planområdet ska nybebyggelse utformas så att samtliga bostadsentréer kan nås av rörelsehindrade. Parkering för kvarteret ska ske i parkeringsdäcket norr om Kv. Eken. I flertalet fall är den kortaste vägen mellan parkeringen och bostadsentré via en trappa. Skulle det visa sig att gångavstånden (utan trappa) blir för långa kan p-platser för rörelsehindrade anordnas, inom kvartersmark, längs Tvärgränd eller Bergsliden, se illustrationen.

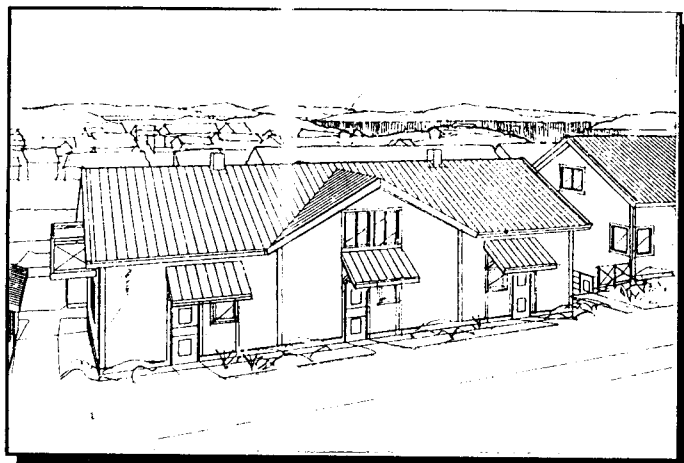
Skyddsrum

Krävs ej.

Gatunät, gång och cykeltrafik

Nuvarande Smedjegränd är mycket brant och har en trafikfarlig utfart mot Norra Bergsgatan. Planförslaget innebär att Smedjegränd stängs av för biltrafik och att Tvärgränd förlängs fram till vändplats väster om Eken 7. Av hänsyn till bevarandebeståndet för Eken 7 görs förlängningen av Tvärgränd förbi Eken 7 endast 3,0 m bred. Detta innebär att på en sträcka om ca 25 m medges bara trafik i en riktning i taget. Sikten är god och det finns plats för väntande bilar, så den smalare delen borde inte orsaka några problem.

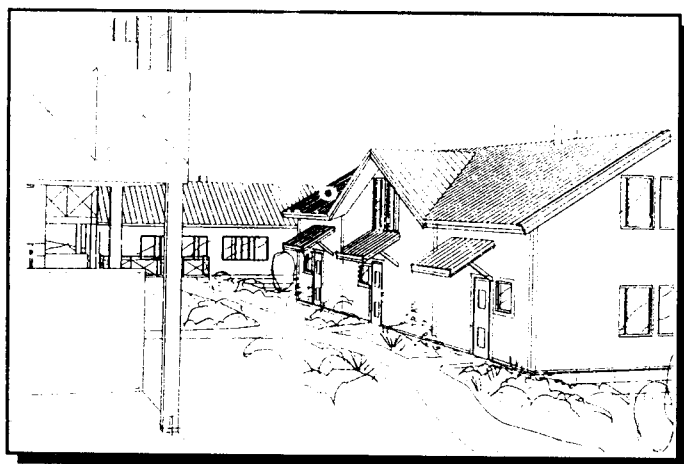
I samband med att Smedjegränd görs om till enbart gång- och cykeltrafik bör man undersöka lämpliga åtgärder så att inte cyklister kan komma åkande i full fart ut på Norra Bergsgatan.



*Från balkongen 2:a våningen,
Skeppargränd 1*



*Nedanför korsningen
Tvärgränd-Bergsliden*



Gårdsinteriör från väster.



Gårdsinteriör från öster.

Parkering, angöring och utfart

Rådhusberget, som ligger norr om planområdet, är dimensionerat med 430 parkeringsplatser för 329 lägenheter. Det ger 1,31 p-plats/lgh.

Det har visat sig att ett stort antal p-platser på Rådhusberget står tomma. (En beräkning enligt 1,1 plats/lgh skulle ge ett överskott på 70 p-platser.) All parkering inom Kv. Eken kan inrymmas i p-däcket och markparkeringen norr om Kv. Eken, se genomförandebeskrivningen.

Om behov finns att ändå anordna ett antal platser inom kvarteret, exempelvis för handikappade, kan sådana platser anordnas vid Tvärgränd, se illustrationskartan.

Störningar

Planen föranleder inga särskilda restriktioner angående störningar. Det kan dock vara lämpligt att lokalisera uteplats för fastigheten Eken 3 så långt från Bergsliden som möjligt. Byggrätten närmast korsningen Bergsliden-Tvärgränd är därför lagd så att uteplats med fördel kan placeras mot väster.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp anvisas av gatukontoret.

Värme

All uppvärmning förutsättes ske med vattenburna system. Alternativa uppvärmningssätt såsom bergvärme bör prövas.

Tele, El

Ledningar förlägges i gatumark.

Avfall

Plats för ÅV-central, ev även för delar av Rådhusbergets behov, finns inom mark som anges för uthus på plankartan.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år.

Revidering

Inkomna yttranden efter utställning har inte föranlett några ändringar av planens sakinhåll. Efter utställning har dock plankartan reviderats på följande punkter:


- * Byggnadshöjder som av misstag angetts som 0,0 under utställningen korrigeras, se utlåtande efter utställning.
- * Planbestämmelse om radonmätning ges en tydligare formulering.


Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar
Rolf Johansson
Erik Fredriksson

Stadsarkitekt
Miljö- och hälsoskyddschef
Gatuchef

Upprättad av Västarkitekter AB 1994-06-01, Reviderad 1994-09-21


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Björn Richardsson
Arkitekt