



---

Detaljplan för  
**Kv Skepparen,**  
Strömstads Kommun

---

## UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

---

### HUR UTSTÄLLNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-01-29 § 22 att genomföra en utställning gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2009-02-24 till 2009-03-25. Utställning har hållits i informationen på stadshuset, biblioteket och på kommunens webbsida.

---

### INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2009-3-25:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Länsstyrelsen  | Inkom 2009-03-25 |
| 2. Statens Geotekniska Institut   | Inkom 2009-03-17 |
| 3. Bohusläns museum   | Inkom 2009-03-13 |
| 4. Lantmäteriet   | Inkom 2009-03-23 |
| 5. Skanova  | Inkom 2009-03-11 |
| 6. Kommunstyrelsen  | Inkom 2009-03-20 |
| 7. Tekniska förvaltningen   | Inkom 2009-03-25 |
| 8. Omsorgsnämnden   | Inkom 2009-03-25 |
| 9. Freddy Gustavsen, Asken 8  | Inkom 2009-03-12 |
| 10. Solhyacinten i Strömstad AB<br>genom Fredrik Orvelin, Skepparen 3 och 8 | Inkom 2009-03-24 |

## 1. Länsstyrelsen

Under förutsättning att synpunkterna från Statens geotekniska institut beaktas bedömer Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Mindre kompletteringar bör göras i planhandlingarna för att planförslaget inte ska bli olämpligt med avseende till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig eller att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.

Statens geotekniska institut, SGI, har tidigare och i eget yttrande lämnat synpunkter. Därefter har planhandlingarna kompletterats. Utifrån kompletteringarna bedömer SGI nu att totalstabiliteten i området är tillfredsställande under förutsättning att ”murkajen” är stabil. Kommunen kommer att vidta vissa brister på denna. SGI rekommenderar dock kommunen att komplettera planen med bestämmelser om att ingen belastningsökning tillåts inom 3 m från muren. Länsstyrelsen bedömer att planen före antagande bör förses med sådan bestämmelse eller på annat sätt säkerställa en sådan åtgärd. Om risker för sten- eller blocknedfall fortfarande finns bör åtgärder också regleras på lämpligt sätt.

Länsstyrelsen noterar att ”Byggnadsdel under 2,2 m skall utföras med vattentät konstruktion. ...” Med tanke på att den omgivande, befintliga stadsbebyggelsen håller likartade gatunivåer mot Strömsån har Länsstyrelsen bedömt den valda nivån som godtagbar. Länsstyrelsen kommer dock sannolikt framgent att rekommendera lägsta nivå på minst 2,5 m, eventuellt ännu högre. Länsstyrelsen rekommenderar i alla händelser att en risk- och sårbarhetsanalys görs för att identifiera översvämningshotade delar av den centrala delen av staden. Analysen bör sedan ligga till grund för åtgärdsrekommendationer. Lämpligen bör det fortsatta arbetet med FÖP för Strömstads tätort m m inrymma dessa slutsatser.

Slutligen en fråga: Länsstyrelsen noterar i sammanhanget att Färdigt golv enligt figur i beskrivningen, sid 32, avses förläggas på + 1,95 m samt att Byggnadsdel under 2,2 m skall utföras med vattentät konstruktion. Dock, hur ska en vattentät konstruktion på + 2,2 m kunna förenas med entréer till golv på + 1,95? Behöver grundläggning regleras närmare i planbestämmelser?

De synpunkter på bebyggelsens utformning som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Fornlämningsaspekterna är tillfredsställande hanterade.

### *Kommentar:*

*Gällande SGI.s synpunkter se kommenterar till punkt 2.*

*Färdigt golvnivån för nybyggnation är satt till + 2,2 meter i RH00. Vilket innebär 2,5 meter ovan medelvatten enligt Länsstyrelsen riktlinjer. Arbetet med en strategi för översvämningssproblematiken kommer att tas upp i FÖP arbetet för Strömstad tätort. Bilden på sidan 32 i planbeskrivningen visar befintliga förhållanden alltså golvnivån på de hus som redan är uppförda utmed Norr Hamngatan.*

## 2. Statens Geotekniska Institut

Sammanfattningsvis finner SGI att planområdets geotekniska förutsättningar har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande sätt. De rekommenderar dock att krav på åtgärder mot belastningsfri zon vid murkajen samt åtgärder mot sten- och blocknedfall inne i kvarteret regleras, förslagsvis med planbestämmelser.

SGI förutsätter att de skador som identifierats på kajens undre delar kommer att åtgärdas och besiktigas av sakkunnig innan utbyggnad av planområdet medges.

*Kommentar: Gällande risk för sten och blocknedfall har krav ställts på att fastighetsägaren skall vidta dessa åtgärder innan byggnation får påbörjas, detta framgår av genomförandebeskrivningen. Detta krav finns även ställt i det exploateringsavtal som är kopplat till planen. Det som SGI föreslår som planbestämmelse om belastning av murkajen justeras i planen innan antagande och ses som en redaktionell ändring. Murkajens kondition är enligt besiktningen ej akut och påverkas ej av nybyggnation. Tekniska förvaltningen har i uppgift att ta fram en åtgärdsplan för hur åtgärdsarbetet med murkajen skall vidtas. Byggnation bedöms kunna påbörjas oberoende av åtgärder av murkajens kondition.*

## 3. Bohusläns museum

Museets synpunkter har i stort blivit tillgodosedda. Det saknas dock ett omhändertagande av huset på Skepparen 12. Ett genomförande av planen förutsätter att huset avlägsnas, men om detta sker genom rivning (vilket vore oacceptabelt) eller genom flyttning är inte reglerat. Detta bör få en plats i genomförandebeskrivningen (...”först när bostadshuset på Skepparen 12 kan bevaras genom flyttning till annan tomt kan byggnadsarbeten igångsättas” eller liknande formulering.)

*Kommentar:*

*Huset på Skepparen 12 har enligt kommunen inget bevarandevärde som enskilt objekt. Huset har mist sitt sammanhang i och med byggnationen på omgivande fastigheter. Det finns inte möjlighet att flytta huset till någon närliggande tomt.*

## 4. Lantmäteriet

Lantmäteriet tycker inte att plankartans läsbarhet är helt bra. Man saknar även utrymmen som är avsedda för gemensamhetsanläggningar. Gällande genomförandebeskrivningen hänvisar Lantmäteriet att relevant underlag så som exploaterings- och/eller samarbetsavtal ej kommit dem tillhand så att en fullständig bedömning har kunnat göras.

*Kommentar: Läsbarheten av kartan skall förbättras. Den fastighetsrättsliga processen bedöms kunna föras utanför planprocessen. Inblandade fastighetsägare har uppmanats ta kontakt med Lantmäteriet.*

## **5. Skanova**

Ingen erinran.

## **6. Kommunstyrelsen**

Ingen erinran.

## **7. Tekniska förvaltningen**

Tekniska förvaltningen påtalar i sitt yttrande att murkajens kondition är eftersatt men att murkajen inte enligt de utredningar som redovisas i planarbetet påverkas av en nybyggnation inom kvarteret Skepparen.

*Kommentar: Tekniska förvaltningen har i uppgift att ta fram en åtgärdsplan för hur arbete med murkajen skall vidtas.*

## **8. Omsorgsnämnden**

Omsorgsnämnden hänvisar till tidigare yttrande under planprocessen beträffande trygghetsboende i Kv Skepparen. Man hänvisar även till kommunfullmäktiges svar på den motion från Anna-Lena Carlsson och Monica Larsen gällande trygghetsboende i Kv Skepparen. Kommunfullmäktige beslöt 2008-04-24 §48 att man ställde sig bakom intentionen med motionen, samt att Strömstadsbyggen AB i planeringen av Skepparen skall beakta frågan om trygghetsboende.

*Kommentar: Synpunkterna är framförda till Strömstadbyggen AB*

## **9. Freddy Gustavsen, Asken 8**

Kritiken i tidigare översända kommentarer kvarstår då inte förslaget på något sätt justerats för att tillgodose dessa.

*Kommentar: Se kommentar från samrådsredogörelsen.*

## **10. Solhyacinten i Strömstad AB**

I sitt yttrande hänvisar Solhyacinten i Strömstad AB till den dialog som förts mellan kommunen, Strömstadsbyggen AB och Solhyacinten i Strömstad AB beträffande in- och utfart till planerat underjordiskt garage. I denna diskussion hänvisar man till att löfte givits om att möjliggöra för att bygga lokalyta under innergården. Detta påtalar man att man vill förtydligas i plankartan så att denna rättighet finns. Man vill även att den tidigare redovisade byggnadshöjden för den övre delen av byggrätten utmed Surbrunnsgatan på +20,0 återinförs.

*Kommentar: Plankartan kommer att revideras enligt yttrandet, dessa ändringar bedöms som redaktionella.*

## SAMMANFATTNING

Synpunkterna som inkommit under utställningen har föranlett ett par mindre justeringar av redaktionell art. Dessa är sammanställda nedan.

Plankartan justeras gällande:

- Planbestämmelse gällande laster närmast murkajen förs in.
- Byggnadshöjden för den norra delen av byggrätten på Skepparen 8 justeras till + 20.00.
- Höjdsättning av gårdsmiljön ändras/tas bort.

Planbeskrivningen justeras gällande:

I stycket om *Vattennivåer* har ett tillägg gjorts gällande vattentät konstruktion.

Genomförandebeskrivningen justeras gällande:

I stycket om *Tekniska frågor* har ett förtydligande gjorts angående hanteringen av åtgärder av murkajen samt ett gällande vattentät konstruktion.

## NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter under programsamråd, samråd och utställning som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

**Anna-Maria och Per Rudell (Asken 7)**

**Freddy Gustavsen (Adapt Comfort AB) (Asken 8)**

**Hyresgäster på Norra Långgatan 5 genom Inge Sannum**

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

**Solhyasinten i Strömstad AB**

STRÖMSTADS KOMMUN

Plan- och kartavdelningen 2009-04-02

Emma Nilsson, Planeringsarkitekt