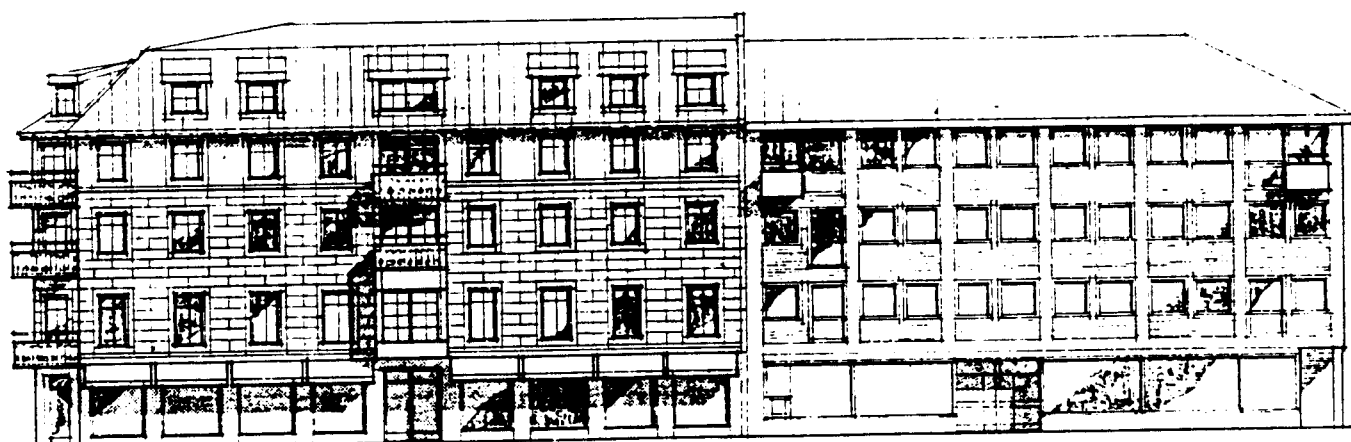


CONTEKTON

CONTEKTON I STRÖMSTAD AB. TULLHUSET N HAMNEN. 452 00 STRÖMSTAD, TEL 0526-140 80

P88/5



Förslag till ändring av
stadsplan för

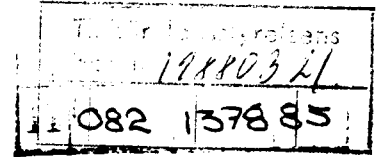
KV. TORSKEN i Strömstad

Strömstads kommun

Göteborgs och Bohus län

Beskrivning och bestämmelser

Förslag till ändring av stadsplan för
kv TORSKEN i Strömstad,
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

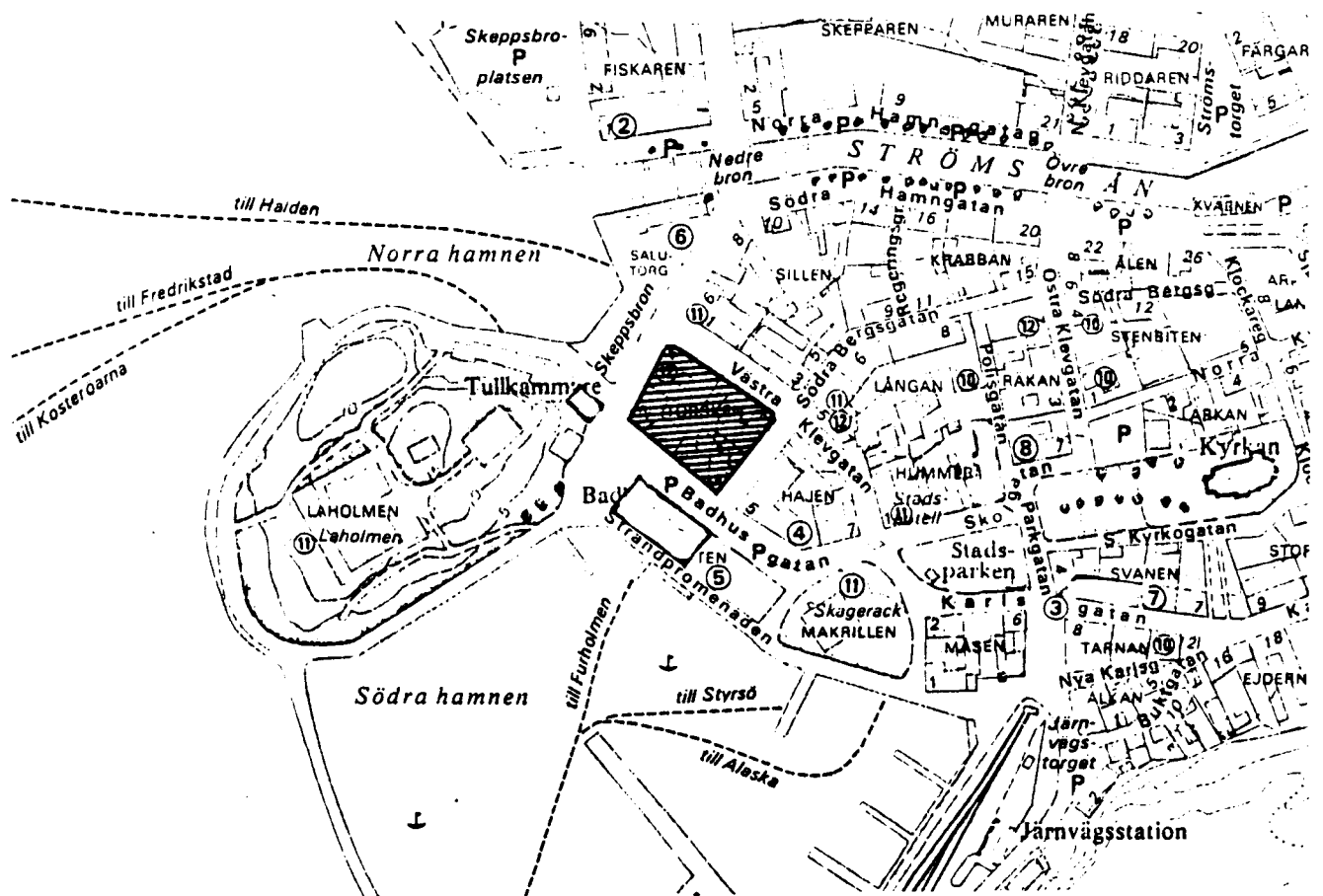


STADSPLANEBSKRIVNING

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Kvarteret Torsken är beläget i centrala Strömstad mellan Norra och Södra Hamnen. Planområdet begränsas av gatorna Södra Hamngatan, Västra Klevgatan, Södra Bergsgatan och Badhusgatan. Kvarteret omfattar ca 3.200 m².



Översiktliga planeringsförutsättningar

Strömstads kommuns generalplan för centralorten del II, centrum, antagen av Kommunfullmäktige 1979-09-27, anger för kv Torsken i sin helhet kommersiell service, butiker, kontor, restauranger m.m.

Generalplanen anger, att kvarteret Torsken ligger i Strömstads centralaste del och är av stort värde för handeln. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns på tomten 2 inom kv Torsken, vilken är i stort behov av reparation. Om starka skäl framförs, bör nybyggnader få ske här liksom på tomt nr 8 i kv Torsken. Utseende och skala bör anpassas till omgivande bebyggelse. Nuvarande bostäder bör ej övergå till allmän användning. Även nybebyggelse föreslås ske så att viss andel blir bostäder.



OMRÅDEN FÖR SERVICE




-  NYUPPFÖRDA BYGGNADER
-  ÄLDRE BYGGNADER AV STORT KULTURHISTORISK VARDE
-  ÖVRIGA OMRÅDEN FÖR SERVICE

Fig 18

STRÖMSTAD GPL
CENTRUM
1977

Detaljplaner

Planområdet ligger inom stadsplanen för centrum, fastställd 1942-02-20. Inom planområdet finns upprättat en plan för kv Torsken 4 (numera benämnd 8) fastställd 1956-11-15.

I norr ansluter planen till stadsplanen för kv Sillen, fastställd 1975-09-01, mot sydväst till stadsplanen för kv Maneten, fastställd 1974-09-16, och i väst till stadsplanen för kv Laholmen, fastställd 1983-10-28.

Kommunala ställningstaganden

Inom kv Torsken har Byggnadsnämnden lämnat dispens från gällande plan till två nybyggnader inom tomterna 1 och 7. Dispenserna har gällt såväl våningsantal som husdjup.

För de övriga två tomterna är det nu aktuellt med ombyggnad inom kv Torsken 8 och nybyggnad inom kv Torsken 2.

För en byggnadslovsgivning för nybyggnation inom kv Torsken 2 anser Byggnadsnämnden, att ett förslag till stadsplaneändring skall föreligga.

Befintliga förhållanden

Planen begränsas i norr och öster av de starkt lutande gatorna Västra Klevgatan och Södra Bergsgatan. Nivåskillnaden inom kvarteret utgör drygt 8 meter.

Från tomterna 1, 2 och 8 erbjuds vackra utblickar över hamnen.

Befintliga nybyggnader har grundlagts på berg. Den gamla byggnaden inom tomt nr 2 är delvis grundlagd på rustbädd, som utdränerats av VA-ledningar i närliggande gator och vid anslutande nybyggnation. Därvid har svåra sättnings-skador uppkommit.

Ur kulturhistorisk synpunkt hänvisas till Läns museets bebyggelseundersökning, där tomt nr 2 utgör ett enstaka objekt av kulturhistoriskt intresse.

Bebyggelse

Kvarteret innehåller fyra tomter. På tomt nr 1 finns butiker och bank i entréplan samt kontor och bostäder i de övre våningarna. Denna byggnad uppfördes i början av 1960-talet och är utförd i fyra våningar med fasader av rött tegel och betongelement.



Vy från Norra Hamnen

Tomt nr 2 innehåller idag butiker i de nedre våningarna. De övre våningarna är outnyttjade på grund av svåra fukt- och sättningsskador.

Byggnaden mot Norra Hamnen, "Grand Hotell", uppfördes 1877-1800 för hotellverksamhet. År 1910 kompletterades byggnaden med en teatersalong utmed Västra Klevgatan. År 1969 upphörde all kulturell verksamhet i denna samlingslokal på grund av hänsyn till brandsäkerhet och utrymningsmöjligheter.

Fasaderna är utförda i slätputs. De två nedre våningarna har stenimiterad indelning. Fönsteromfattningarna är kraftigt markerade. Fasaden är rikt smyckad med profilerade lister mellan våningarna men har genom sättningsskador och bristande underhåll förfallit. Ursprungliga balkonger har demonterats. Taket består av falsad grönmålad slätplåt.

Tomt nr 7 är helt nyuppförd och består av butikslokaler och Försäkringskassa, Lokal Skattemyndighet samt Företagshälsövård. Byggnaden består av fasadtegel i gulbrun nyans.

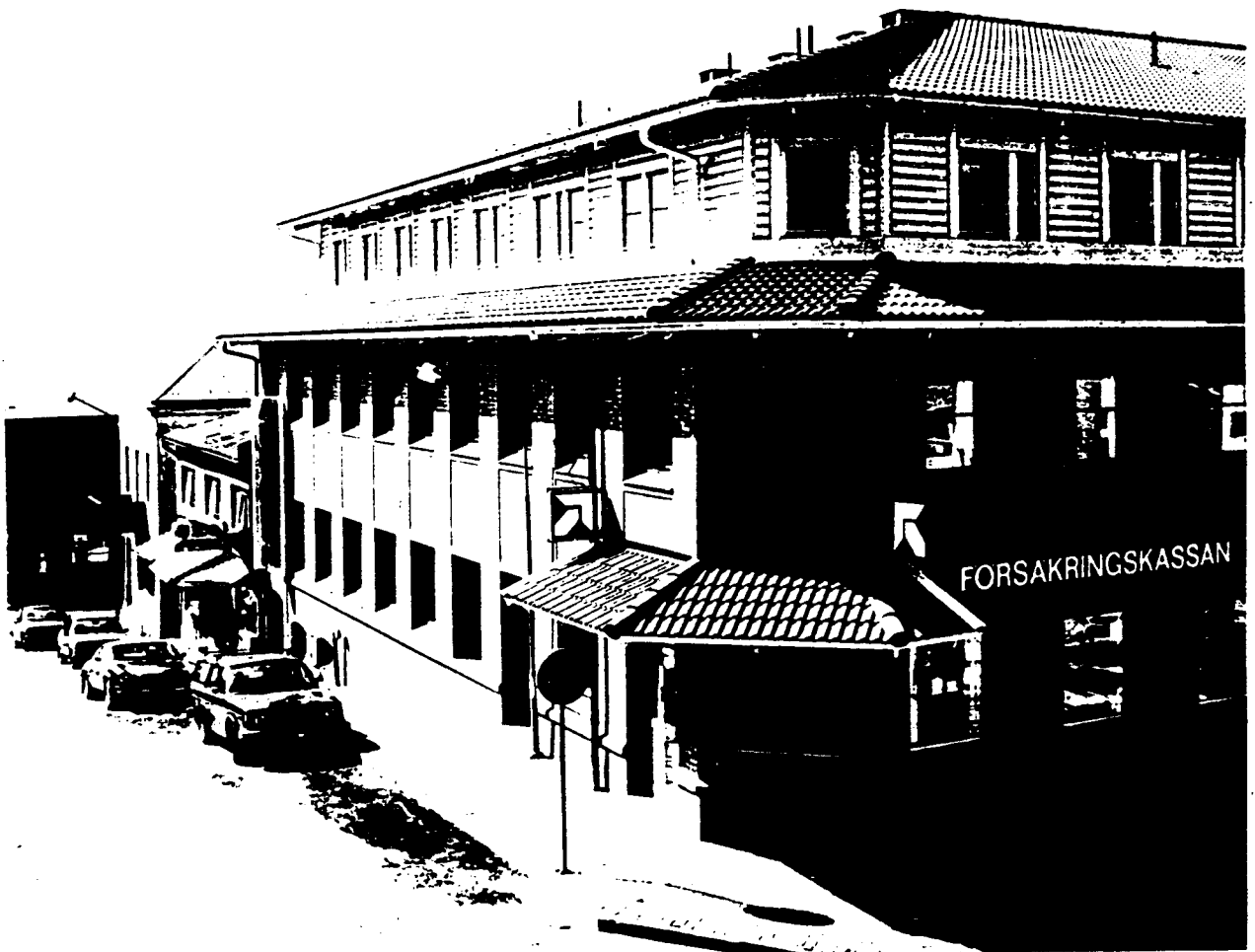
Tomt nr 8 utgöres av två byggnadsdelar. Mot Badhusgatan finns butiker och bostäder i en trevåningsbyggnad med putsade fasader. Mot Södra Bergsgatan finns en lägre plåtpanelklädd byggnad innehållande butiker och bostäder.

Gator och trafik

De omgivande gatorna Södra Hamngatan, Badhusgatan och Södra Bergsgatan har enkelriktad trafik, och Västra Klevgatan har dubbelriktning.

Tomt nr 7 innehåller garage för totalt 29 bilplatser med infart från Västra Klevgatan.

Utmed trottoarerna runt kvarteret finns gatuparkering.



Hörnet Södra Bergsgatan - Västra Klevgatan

Ledningssystem

Kommunens VA-nät finns i gatorna kring kvarteret. Elförsörjningen sker från transformatorstationer i kv Långan och kv Sillen.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom kvarteret är i privat ägo. Tomt nr 2 och 8 har samma ägare.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser ändra en föråldrad stadsplan, där en stor del av befintlig bebyggelse idag avviker från gällande plan. Inom tomt nr 2 av kvarteret är en om- eller nybyggnad aktuell.

Bebyggelse

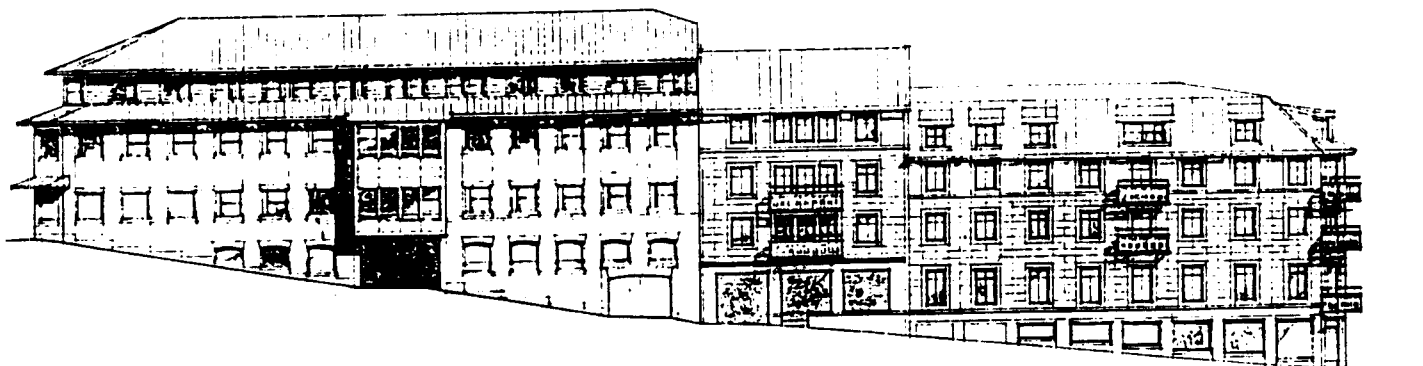
Planförslaget redovisar i enlighet med generalplanen för centrum verksamheter för handel, kontor och bostäder.

Befintliga verksamheter och byggnader i kv Torsken nr 1, 7 och 8 har bibehållits och inarbetats i föreliggande planändringsförslag.

För tomt nr 8 har inarbetats den nyligen genomförda ombyggnaden med inredning av bostäder i vindsvåningen.

För tomt nr 2 inom kvarteret gäller att i första hand bevara nuvarande bebyggelse genom upprustning, renovering och ombyggnad för att uppfylla erforderliga myndighetskrav.

Om det visar sig, att alla bevarandemöjligheter är uttömda och att en nybebyggelse blir nödvändig, är det synnerligen angeläget, att den tillkommande bebyggelsen tar vara på den tradition, som finns på platsen. En nybyggnad skall ta upp betydelsefulla drag i den nuvarande byggnadens fasader; volymen, putsarkitekturen, fönsterplacering. Endast mindre takkupor mot Norra Hamnen och Västra Klevgatan kan accepteras. Balkonger skall utformas genombrutna av smide eller likvärdigt material. En nybyggnad skall innehålla butiker och kontor i de nedre planen samt minst två plan för bostadsändamål.



VÄSTRA KLEVGATAN.

Föreslagna taklisthöjder inom kvarteret innebär en anpassning mellan befintliga byggnaders höjder och planerade om- och nybyggnader.

För att begränsa volymen på takvåningarna och på grund av de varierande takvinklar, som finns idag, föreslås även en bestämmelse på taknockshöjder.

Med hänsyn till de stora nivåskillnaderna på gatumarken kring kvarteret har samtliga höjdbegränsningar bestämts till viss plushöjd räknat från grundkartans nollplan.

För att möjliggöra moderna och ändamålsenliga butiker och lokaler medger planen överbyggnad av gård inom kvarteret med en höjdbegränsning.

Överbyggnad av gårdsytor skall beläggas med plattor och plantering för att kunna utgöra avkopplande utemiljöer för de boende och verksamma.

Möjlighet att anordna skyddsrum skall finnas vid nybebyggelse inom kvarteret.

Vägar och trafik

Från de omgivande gatorna föreslås möjligheter till infarter i kvarteret vid två höjdanpassade lägen utmed Västra Klevgatan och Södra Bergsgatan.

Vid nybyggnation bör garage för en stor andel av anställda och boende anordnas inom respektive fastighet.

Kundparkering hänvisas till gatuparkering och gemensamma övriga parkeringsplatser i centralorten.

Teknisk försörjning

Erforderlig kapacitet på vatten- och avloppsnät finns vid anslutningspunkter för respektive fastigheter i gata.

Erforderliga elanslutningar finns även via närliggande transformatorstationer.

Uppvärmning av fastigheterna i kvarteret sker idag genom enskilda panncentraler för olja respektive el.

Nybyggnader förutses uppvärmas enligt gällande regler i Svensk Byggnorm och med värmeåtervinningssystem.

Varje fastighet skall ha gemensamt soprum åtkomligt från gata.

PLANGENOMFÖRANDE

Inom tomt nr 8 har under hösten 1984 en ombyggnad skett med inredning av takvåning till tre bostadslägenheter.

Parallellt med planarbetet pågår en förprojektering av en nybyggnad inom tomt nr 2.

Genomförandet av denna nybyggnad avses ske i privat regi med planerad byggstart hösten 1985 och färdigställande ett år senare.

SAMRÅD

Samråd har skett med:

Länsstyrelsen	1983-09-22
Länsmuséet	1983-09-16
Statens Geologiska Institut	1983-09-29
Stadsarkitekten	vid ett flertal tillfällen
Byggnadsnämnden	1983-06-08, 1983-09-14
Brandförsvaret	1983-09-20
Elverket	
Berörda fastighetsägare	
Representanter för "Aktionsgruppen för Strömstads Teaters bevarande"	

Byggnadsnämnden har 1983-06-08 tagit del av en tomtutredning för kv Torsken 2 med redovisning av förslag till nybyggnad. Härvid framhölls behovet av att en ny stadsplan för kvarteret framtages och att parkering för nybyggnation inom kvarteret bör anordnas för de boende och verksamma.

Länsmuséet har angivit att fastigheten Torsken 2 har stort kulturhistoriskt värde och utredningar bör göras för att bedöma möjligheterna för ett bevarande.

Konsultfirman Storms Ingenjörbyrå AB har i ett besiktningsprotokoll bedömt möjligheterna till en upprustning av befintlig byggnad som tekniskt och ekonomiskt icke försvarbart.

En representant för Statens Geologiska Institut har inventerat fastigheten ur geoteknisk synpunkt och redovisat de tekniska och ekonomiska möjligheterna att grundförstärka befintlig bebyggelse inom kv Torsken 2. Tekniskt kan ej byggnaden återställas i ursprungligt skick, men med grundförstärkning kan man hindra ytterligare sättningar. Kostnaden för dessa åtgärder bedöms till kr 800.000 - 1.000.000.

Kommunstyrelsen har i beslut 1983-10-04 angivit, att kommunen för närvarande inte har intresse att uppta förhandlingar med fastighetsägaren för bevarande och utrustning av teatersalongen på grund av de med projektet förenade höga kostnaderna. Man anger även, att bevarandet av byggnaden och lokalerna inte kan lösa de lokalbehov, som den avser att fylla med rimliga ekonomiska insatser.

Under perioden 20 februari till och med 16 mars 1984 har planförslaget varit utställt.

Ett stort antal yttranden har inkommit och i många framförs önskemål om ett bevarande av i första hand den del av kv Torsken 2, som innehållit teaterverksamhet. Även beträffande delen "Grand Hotell" framföres kulturhistoriska och stadsbildsmässiga skäl för ett bevarande.

I samråd med stadsarkitekten, Länsstyrelsen och Bohusläns Museum har ett ombyggnads- och renoveringsförslag framtagits av fastighetsägaren under sommaren 1984. Detta har kostnadsberäknats av två byggnadsfirmor.

En totalkostnad på mellan 14 och 15 miljoner kronor har redovisats.

Vid sammanträde under oktober 1984 med fastighetsägaren, representanter för Strömstads kommun, Länsstyrelsen och Bohusläns Museum konstaterades, att trots möjligheter till lån och bidrag för antikvariska merkostnader skulle hyresnivån för teaterdelen bli alltför hög.

Länsstyrelsen har i ett förnyat förhandsyttrande angivit, att det finns ett mycket starkt historiskt intresse att bevara den äldre bebyggelsen i kvarteret Torsken. När det gäller teatern bör man till och med säga, att det kan vara av nationellt intresse att den finns kvar.

Mot detta står den enskilde fastighetsägarens möjligheter att ekonomiskt genomföra ett sådant projekt.

Man anger, att om det visar sig, att alla bevarandemöjligheter är uttömda och att en nybebyggelse blir nödvändig, är det synnerligen angeläget, att den nya bebyggelsen tar vara på den tradition, som finns på platsen idag.

Länsstyrelsen påpekar, att planförslaget skall omarbetas med hänsyn härtill och att en dokumentation av de äldre byggnaderna utföres.

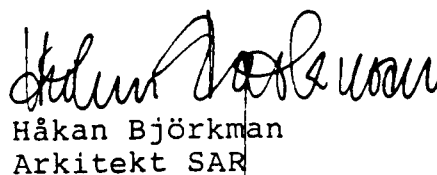
Stadsarkitekten och representanter för Byggnadsnämnden har lämnat direktiv till planförfattarna om att planen justeras enligt Länsstyrelsens direktiv samt att förslag till nybyggnad av kv Torsken 2 utföres parallellt med planbehandlingen.

Plankartan justeras avseende höjder på taknock respektive taklist för fastigheterna Torsken 1 och Torsken 2 till 18,0 respektive 14,0.

Illustrationskartan justeras så att terrassytor vid takvåning utmed Norra Hamnen och Västra Klevgatan inom kv Torsken 2 utgår.

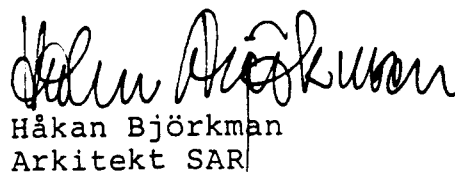
Strömstad 1983-10-21
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR

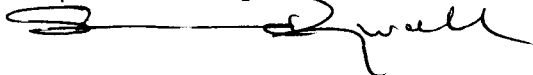

Håkan Björkman
Arkitekt SAR

JUSTERAD OCH KOMPLETTERAD
Strömstad 1985-01-17


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Håkan Björkman
Arkitekt SAR

Kopians riktighet bestyrkes:



1985-01-17
protokoll 21/2 1985 § 28

