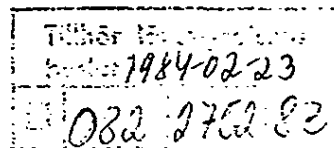


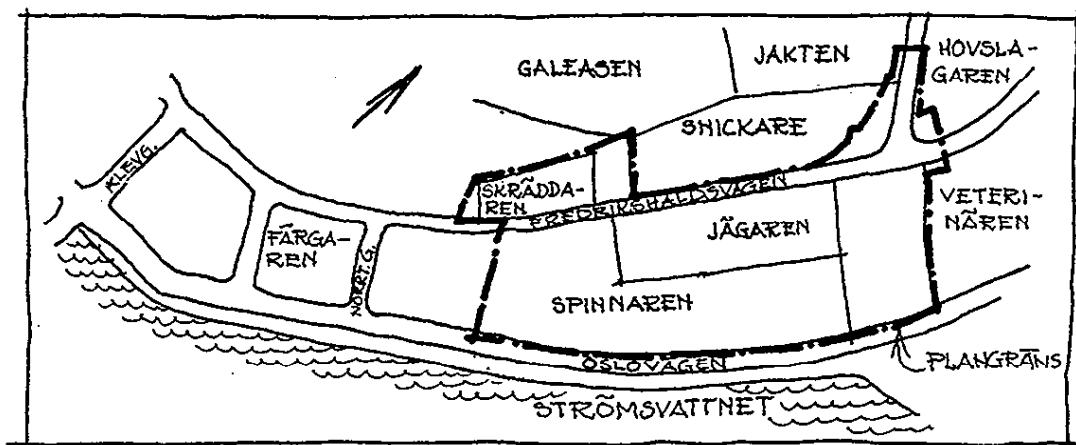
STRÖMSTAD
KV SPINNAREN, JÄGAREN M FL
STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN
FÖRSLAG TILL ÄNDRING I STADSPLAN



BESKRIVNING

1. PLANDATA

1.1 LÄGESBESTÄMNING



Planområdet är beläget i Strömstads centralort omedelbart norr om Strömsvattnet. Området begränsas i norr-nordväst av Rådhusberget, kv Galeasen, kv Jakten och kv Snickaren. I nordost gränsar området till kv Hovslagaren och Veterinären, i södersydost till Oslovägen samt i väster till västra delen av kv Spinnaren.

Planförslaget utgör ett led i förverkligandet av upprättad generalplan för centrum.

1.2 AREAL

Planområdet omfattar 2,2 ha. Följande kvarter ingår: Jägaren, Skräddaren samt del av Spinnaren och stadsägorna 22, 192, 193 m fl. Dessutom ingår små områden i kv Hovslagarens respektive kv Veterinärens sydvästra delar.

2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 BEFINTLIGA PLANER

2.11 GENERALPLAN

Generalplan för Strömstads kommun, Centralorten, del II Centrum har upprättats i juni 1978 av Bohuskommunernas Byggnadskontor. Planförslaget antogs i kommunfullmäktige 1979-09-27 § 110.

I generalplanen föreslås kv Spinnarens östra del utgöra område för hantverk, småindustri, bil-service m m. Kv Jägaren och Skräddaren föreslås förbli område för bostadsändamål. Kvarteren avsågs på sikt få nybyggelse med stort inslag av pensionärlägenheter.

2.12 DETALJPLANER OCH FÖRBUD

Planförslaget berör stadsplaner fastställda; ⁷⁷ 1937-04-16, ⁸⁶ 1950-09-14, ²⁷ 1952-10-02, ²⁵ 1959-08-05 och ⁶⁰ 1970-03-25. Planförslaget gränsar till stadsplan fastställd 1942-02-20. ⁷³

Nybyggnadsförbud enligt 35 § Byggnadslagen gäller för större delen av planområdet.

2.2 KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

2.21 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Nybyggnad av servicelägenheterna inom kv Jägaren finns medtagna i bostadsförsörjningsprogrammet för år 1982 och med igångsättning under 1983.

2.22 PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET, KOMMUNALA BESLUT

(Se även under pkt 5.2 SAMRÅD, KOMMUNALA ORGAN).

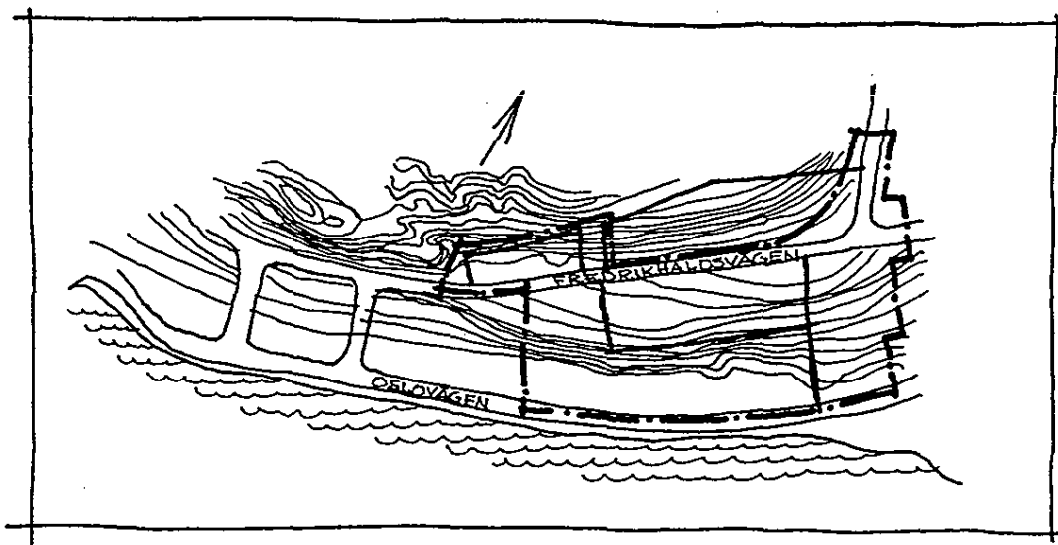
Planarbetet har ursprungligen omfattat även kv Riddaren, Färgaren, Snickaren samt västra delen av kv Spinnaren. Planförslaget avsåg då att möj-

liggöra en utbyggnad av Domusvaruhuset över kv Färgaren och ett parkeringshus i kv Spinnarens västra del. Därvid avsågs också Norrtullsgatan ändras så att den skulle få genomgående sträckning med Norra Bergsgatan. Fredrikshaldsvägen avsågs därvid ansluta vinkelrätt till ovannämnda gator.

Planerna på utbyggnad av Domusvaruhuset har av Konsumentföreningen Bohuslän-Dal på grund av olika anledningar skjutits på framtiden och behovet eller möjligheten att realisera byggandet av ett parkeringshus och nya flerbostadshus har också ändrats. Enligt lantmäteriets utredning beträffande gemensamhetsanläggning torde ej parkeringsdäcket gå att genomföra medelst anläggningslagen.

Byggnadsnämnden beslutade därför vid sammanträde i april och okt -82 att planförslaget skulle tas fram i huvudsak för att möjliggöra byggandet av ett servicehus i kv Jägaren och bevarande av äldre bebyggelse i kv Jägaren, Spinnaren samt Skräddaren.

2.3 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, MARKENS ANVÄNDBARHET



2.31 TERRÄNGFÖRHÅLLANDEN, VEGETATION, LOKALKLIMAT

Hela planområdet ligger på en sydostsluttning från Rådhusberget ned mot Strömsvattnet. Del av Fredrikshaldsvägen ligger cirka 14 meter ovanför Oslovägen och planområdets nordligaste del ytterligare cirka 4 meter högre upp.

Vegetationen är mycket sparsam, berg i dagen förekommer inom stor del av obebyggd del av planområdet. Mindre trädgårdstäppor finns.

Området ligger relativt utsatt för vindar från havet och fuktig luft från Strömsvattnet.

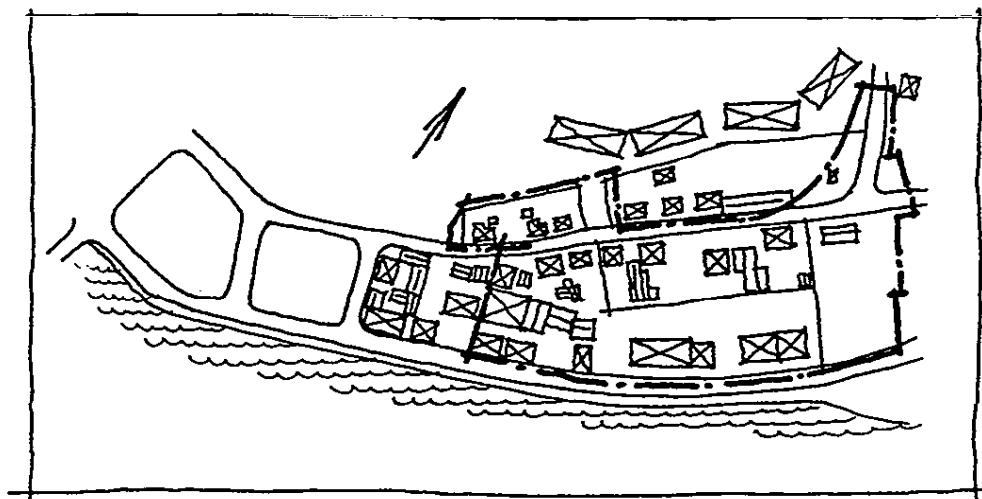
2.32 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I samtliga kvarter består grunden av berg eller morän med tillfredsställande bärighet. Djupet till berg är ringa.

2.33 FORNLÄMNINGAR

Några synliga fornlämningar finns inte inom planområdet. För eventuella fornlämningar som kan påträffas under exploateringsarbetet gäller de bestämmelser som finns inskrivna i fornminneslagen § 8.

2.34 BEBYGGELSE



Kv Spinnaren är bebyggd med brandstation från 50-talet, bilverkstad från 60-talet samt äldre bryggerilokaler. Bebyggelsen består i övrigt av mindre bostadshus och kontors-hantverkslokaler av varierande kvalitet och ålder.

Flera av husen längs Fredrikshaldsvägen utgör fina exempel på äldre typiskt trähusbebyggelse. I samband med generalplanarbetet utarbetade länsmuséet och Bohuskommunernas Byggnadskontor kulturhistorisk och stadsbildsmässig beskrivning av bebyggelsen i Strömstads centrum, där varje fastighet i planområdet noga beskrivs. Stor del av denna bebyggelse har fått klassificering IIIA och IIIB med skyddsinstitut: särskilda stadsplanebestämmelser.

I övrigt hänvisas till bebyggelseutredningen.

2.35 GATOR OCH TRAFIK

Oslovägen är stadens huvudinfart från E6 och benämnd E610. Vägverket har anfört att från väg- och trafiksynpunkt är det angeläget att framkomligheten och trafiksäkerheten upprätthålles och helst förbättras. Fredrikshaldsvägen har relativt låg standard med många utfarter, delvis liten bredd och kraftig lutning.

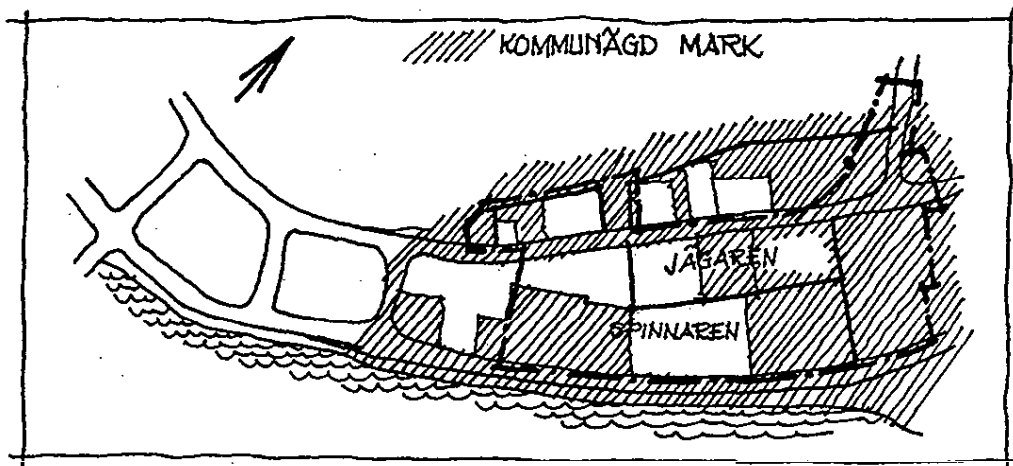
2.36 LEDNINGSSYSTEM

Befintliga VA-ledningar går längs gatorna förutom ett ledningsstråk från Fredrikshaldsvägen till Oslovägen, som går omedelbart öster om kv Spinnaren och Jägaren. Vidare finns här en gammal avloppsledning från befintlig garageverkstad i kv Snickaren och fastigheten kv Jägaren 4 igenom brandstationsbyggnaden ut till Oslovägen.

Ledningssystemet har kapacitet för utbyggnad inom planområdet.

Omedelbart nordost om kv Snickaren och intill korsningen Fredrikshaldsvägen-Valebacken finns en mindre transformatorstation.

2.37 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

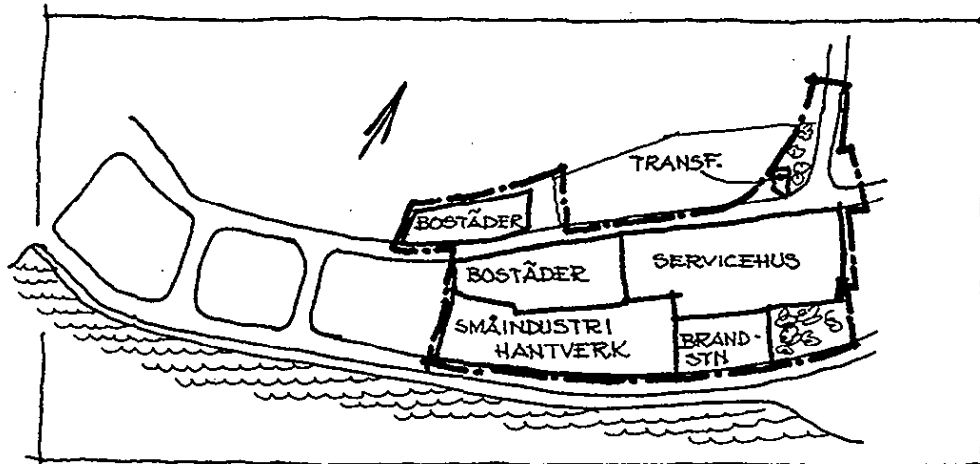


Kommunen äger en fastighet i kv Jägaren, tomt nr 3, del av kv Spinnaren bl a f d bryggeriet och intilliggande stadsägor 22 och 193 med bl a brandstation, samt grönområde och gatumark.

Underhandlingar för förvärv av fastigheten Jägaren nr 4 pågår.

Övrig mark är privatägd.

3. PLANFÖRSLAG



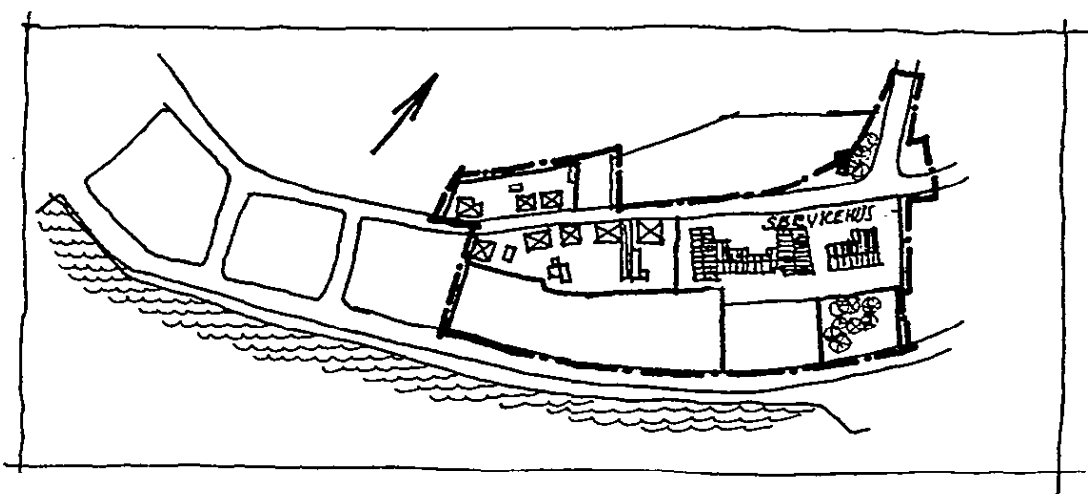
Planförslaget innebär i stort att byggande av ett servicehus möjliggörs och att bevarande av äldre trähusbebyggelse längs Fredrikshaldsvägen säkerställs.

Längs Oslovägen föreslås bli småindustriområde och område för allmänt ändamål (brandstation) inom kv Spinnaren.

Befintlig äldre småskalig bostadsbebyggelse föreslås bli konfirmerad i kv Spinnarens norra del, i större delen av kv Jägaren samt i kv Skräddaren. Östra delen av kv Jägaren föreslås få ny bebyggelse i form av servicehus.

3.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN

3.1.1 BOSTÄDER, SERVICEHUS



Beträffande framtida utformningen av bostadskvarter inom planområdet föreslås vissa avsteg från Generalplanen, del II. I denna talas om att på sikt ersätta befintlig bebyggelse i kv Jägaren och Skräddaren med ny.

Efter planutredning, har beslut fattats i byggnadsnämnden, att befintlig bebyggelse i kv Skräddaren och inom tomt nr 1 i kv Jägaren samt tomterna nr 5, 6, 7 och 11 i kv Spinnaren skall konfirmeras. Motiv härför är att bebyggelsen utgör en relativt väl sammanhållen grupp och ett pittoreskt inslag i stadsbilden. Flera av husen har nyligen restaurerats och har fått klassningsbeteckningen IIIA i den kulturhistoriska värderingen. Kv Skräddarens lilla och branta utsträckning lämpar sig inte heller för nybebyggelse.

För att säkerställa att befintlig bebyggelse bevaras och inte förvanskas föreslås att området utlägges med en specialbestämmelse om särskild miljöhänsyn (se vidare stadsplanebestämmelserna). Aktuella fastigheter inrymmer 8 lägenheter.

Ur allmän synpunkt bör dock exploateringsgraden höjas inom del av området längs Fredrikshaldsvägen, då det är centralt och vackert beläget med bl a utsikt över Strömvattnet. Samtidigt är det av vikt att utformning och skala anknyter till befintlig bebyggelse.

Enligt beslut i byggnadsnämnden 1980-06-18 föreslås att tomt 3 och 4 i kv Jägaren och nordvästra delen av intilliggande grönområde utläggs som område för allmänt ändamål. Sociala centralnämnden har önskemål om att här uppföra servicehus med ca 27 mindre bostäder och tillhörande service-lokaler. Det är emellertid av synnerligen stor vikt att anläggningen anpassas till omgivande miljö beträffande läge på tomten, fasad- och volymutformning m m.

I anslutning till servicehuset och öster om det-
samma skall uppföras ett bostadshus med 10 lägen-
heter varav två blir belägna i sluttningsvåning.
Fyra lägenheter får direkt markkontakt vid entrén.

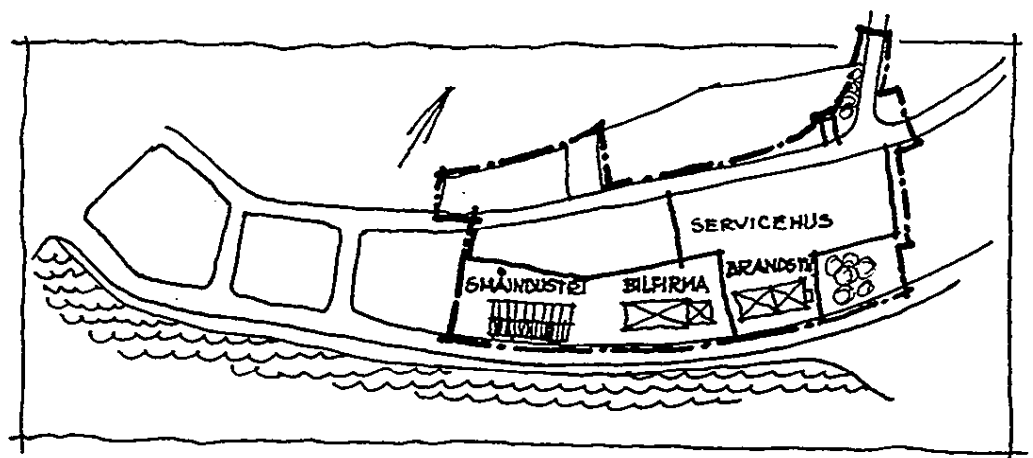
Länsmuseet i Göteborgs och Bohus län påpekar vik-
ten av att fasadmateriel till nybebyggelse inom
planområdet, servicehuset och bostadshuset, an-
passas efter den äldre bebyggelsens fasadspråk.

Planenheten har anfört att en servicebyggnads
storlek och utformning bör anpassas till den om-
kringliggande miljön och bebyggelsens utformning.

För att bättre kunna utnyttja tomten anser fastig-
hetskontoret att möjlighet bör finnas att inom om-
rådet uppföra en byggnad i två våningar.

Ett förslag finns framtaget som redovisar byggnad-
er i två våningar med suterrängvåningar. Byggnads-
nämnden har vid sammanträde 1983-02-09 beslutat att
planförslaget skall ge möjlighet till att uppföra
tvåvåningsbyggnader med suterrängvåningar. Byggnads-
rätten inom tomtområdet har i stort anpassats till
byggnaderna.

3.12 ARBETSPLATSER



Del av kv Spinnaren och intilliggande område föreslås utgöra arbetsområde. Centralortens brandstation ligger inom stg 22 och 193. Här föreslås bli område för allmänt ändamål. Sydväst därom ligger en bilfirma med en mindre bensinstation. Denna fastighet tillsammans med större delen av den förutvarande bryggerifastigheten föreslås bli område för småindustri och hantverk med tillägget: att där så prövas lämpligt får förekomma handel, som är bunden till verksamheten dock ej livsmedels- hantering.

En ny industribyggnad föreslås kunna byggas. Högs- ta tillåtna byggnadshöjd föreslås bli 8 meter (hu- sen på Fredrikshaldsvägen ligger 8 - 14 meter ovan- för Oslovägen).

3.13 SKYDDSRUM

Planområdet ingår i skyddsrumsområde 1 i Skydds- rumsplan för Strömstad upprättad 1978. I Skydds- rumsområdet finns en brist på 1184 skyddsrum- platser. Inom planområdet finns idag inga skydds- rumsplatser.

Nya skyddsrum behöver därför tillskapas inom plan- området. Skyddsrum bör lämpligen byggas i planerat servicehus sluttningsvåning samt inom småindustri- området.

3.2 FRIYTOR

Planförslaget berör i huvudsak redan bebyggda om- råden med mycket sparsam vegetation. Just därför är det av vikt att så mycket som möjligt av be- fintliga träd och dyl sparas.

Den del av grönområdet i planområdets nordöstra del, som inte föreslås bli kvartersmark, föreslås kvarligga som orörd naturmark - grönområde.

3.3 GATOR OCH TRAFIK

3.31 GATUNÄT, TRAFIK

Enbart smärre förändringar föreslås beträffande gatunätet. Valebacken föreslås få befintlig anslutning till Fredrikshaldsvägen konfirmerad i planförslaget, då den skiljer sig från förhållande i gällande stadsplan. Likaså föreslås gathöjderna i Fredrikshaldsvägen bli anpassade i stort till befintliga förhållanden.

Vägverket har tidigare påpekat att Oslovägen utgör Strömstads huvudtillfart från norr och att trafiksäkerheten bör höjas. Vägverket har föreslagit utfartsförbud längs Oslovägen för dels befintlig brandstation och bilfirman med bensinförsäljning samt dels för det nya småindustriområdet. Brandstationen har portarna för bilarna mot Oslovägen och likaså har bilfirman verkstadsportarna mot vägen samt tre pumpar för bensinförsäljning.

Även om det vore önskvärt att kunna tillgodose vägverkets framställning är det ej möjligt ur industrins synpunkt att införa utfartsförbud eller stängelskyldighet mot Oslovägen. De etablerade verksamheterna skulle härigenom starkt begränsas i sin verksamhet.

För den föreslagna nyetableringen av småindustri har byggnadsnämnden möjlighet att styra utfartsförhållandena enligt 53 § byggnadsstadgan.

Från lantmäteriet och vägverket har framförts att den nyplanerade småindustribyggnaden vid Oslovägen bör indragas från gatulinjen ur sikt- och trafik-säkerhetssynpunkt.

Med hänsyn till att Domus och de s k Systerhusen är belägna i gatuliv samt även en ev tillbyggnad av Domus blir belägen i gatuliv bör den planerade småindustribyggnaden ur stadsbildssynpunkt placeras i gatulinjen.

Länsmuséet anser att befintlig gatubeläggning med gatsten bör bibehållas. Det är den äldre gatubeläggningen på Fredrikshaldsvägen som har stort såväl kulturhistoriskt som miljömässigt värde och hör samman med den äldre bebyggelsen utmed gatan.

Ilagning med asfalt har skett på flera ställen längs Fredrikshaldsvägen. Asfalten bör borttagas och ersättas med gatsten.

3.32 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inga separata cykelbanor föreslås inom området. Oslovägens bredd medger emellertid att cykelbanor kan byggas där.

Fredrikshaldsvägen föreslås få gångbanor utbyggda på båda sidor, där så är möjligt.

3.33 PARKERING OCH ANGÖRING

Parkering för småindustriområdet i kv Spinnaren får anordnas på tomtmark liksom även för enbostads- husen längs Fredrikshaldsvägen. Den föreslagna servicebyggnaden måste få angöring och parkering från Fredrikshaldsvägen och på egen mark.

Parkering för befintlig bilverkstad föreslås väster om byggnaden. Justering av tomtgräns mellan Spinnaren 15 och 16 har föreslagits för att er- hålla flera parkeringsplatser för bilfirman.

Parkering för planerad byggnad på Spinnaren 16 är redovisad väster och norr om byggnadsområdet.

3.4 IMMISSIONER OCH KLIMAT

3.41 TRAFIK- OCH INDUSTRIBULLER

För att få god ljudnivå i befintliga hus längs Fredrikshaldsvägen kan eventuellt extra innanfönster behöva insättas. Föreslaget servicehus i kv Jägaren kan behöva extra god ljudisolering i väggar och fönster p g a användningen. Beroende på verksamhet i småindustriområdet kan det eventuellt behöva tillgripas även här.

Särskild bullerutredning har ej bedömts nödvändig.

Småindustriområdet får ej inrymma verksamhet som med buller, luftföroreningar och dylikt stör omkringboende.

3.42 VINDFÖRHÅLLANDEN, SOLBELYSNING

Föreslaget servicehus kommer att ligga relativt utsatt för sydliga vindar men skyddat för nordliga. Huset får goda solförhållanden både inne i lägenheterna och på friytor utanför. (Undantag kan gälla för vissa lägenheter i servicehuset om ensidiga lägenheter byggs). Dessa faktorer bör beaktas vid projektering.

3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.51 VATTEN OCH AVLOPP

Föreslagen nybebyggelse kan anslutas till befintligt system. Den tidigare omnämnda äldre avloppsledningen från garageverkstadsbyggnaden norr om Fredrikshaldsvägen kommer att borttagas.

3.52 VÄRME

Servicehuset kan eventuellt anslutas till värmecentralen på Rådhusberget alternativt får egen värmeförsörjning ordnas. För föreslagen småindustribyggnad är det troligen bäst att bygga separat pann-

central. Särskilda krav kan här ställas på skorstenens höjd och läge beroende på ovanförliggande bostadshus.

3.53

EL

Befintlig transformatorstation invid korsningen Fredrikshaldsvägen-Valebacken föreslås bli konfirmerad i planförslaget.

4. PLANGENOMFÖRANDE

4.1 HUVUDMANNASKAP

Plangenumförandet kommer att ske både i kommunal och privat regi.

Uppförandet av servicehuset i kv Jägaren kommer att ske i samverkan mellan sociala centralnämnden och centrala byggnadskommittén genom utsedd entreprenör.

4.2 MILJÖANPASSNING, GRANSKNING

Det är av synnerligen stor vikt att intentionerna i stadsplaneförslaget följs upp vid projektering, d v s att byggnader utformas mycket omsorgsfullt och anpassas till den känsliga stadsmiljön. Så bör t ex fönsterstorlekar och rytmisk indelning av fasader ta upp kvalitéter i befintlig miljö. Fasaderna bör hållas i ljusa färger.

5. SAMRÅD
Redogörelse för samråden med statliga myndigheter,
kommunala nämnder och privatpersoner finns i separ
rat handling.

Upprättat 1983-03-03
K-KONSULT, Vänersborg

Harry Almer
Harry Almér
ark SAR

Sven Erlansson
Sven Erlansson
ark SAR

Magnus Johansson
Magnus Johansson
ark SAR

Tillhör stadsplaneförslag reviderat 1983-05-02

Harry Almer
Harry Almér
ark SAR

Sven Erlansson
Sven Erlansson
ark SAR

Magnus Johansson
Magnus Johansson
ark SAR

16 6 83 - 178

Mona Höjer

Kopians riktighet bestyrkes:

Eva Hansson

1984-02-23
030 27533

STRÖMSTAD
KV SPINNAREN, JÄGAREN M FL
STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN
FÖRSLAG TILL ÄNDRING I STADSPLAN

TILLÄGG TILL
B E S K R I V N I N G

3.3 GATOR OCH TRAFIK

3.31 GATUNÄT, TRAFIK

I beskrivningen har under ovannämnda punkt samt i yttrandena över inkomna synpunkter redogjorts för svårigheterna och problemen att inom befintliga områden med industriell verksamhet införa reglering av trafiken medelst stängselskyldighet. Upprättande av stängsel kan påverka verksamheten inom området negativt.

Dessa problem har under hand diskuterats med Vägverket, som kanske inte helt har förståelse för byggnadsnämndens och planförfattarens synpunkter. Man ser inom Vägverket helt naturligt mest på trafikförhållandena och förbättring av dessa och kanske mindre på konsekvenserna av införandet av ex stängselskyldighet.

Ägarna till Spinnaren 15 har tagit kontakt med kommunen för att få arrendera en del mark av Spinnaren 16 för fordonsuppställning.

Diskussioner har härvid förts mellan byggnadsnämnden och ägarna till Spinnaren 15 om viss reglering av in- och utfartstrafiken till fastigheten genom upprättande av stängsel på vissa delar mot Oslovägen.

Upprättande av stängsel framför verkstadsportarna har ägarna av helt naturliga skäl inte accepterat.

Planförslaget har reviderats och stängselskyldighet har redovisats inom vissa delar mot Oslovägen enligt överenskommelse.

Revideringen har godkänts av berörda parter genom påskrift av separat handling.

Genom stängselskyldigheten erhålles en viss förbättring av trafikföringen inom denna delen av Oslovägen.

I övrigt får man vara uppmärksam på trafiksituationen och försöka genomföra åtgärder enligt förslag i beskrivningen.

Upprättat 1983-05-02
K-KONSULT, Vänersborg

Harry Almér
Harry Almér
ark SAR

Sven Erlansson
Sven Erlansson
ark SAR

Magnus Johansson
Magnus Johansson
ark SAR

Tillhör stadsplane förslag reviderat 1983-05-02

Harry Almér
Harry Almér
ark SAR

Sven Erlansson
Sven Erlansson
ark SAR

Magnus Johansson
Magnus Johansson
ark SAR

Kopians riktighet bestyrkes:

Eva Hansson