

ANTAGANDEHANDLING
1990-11-05
PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR KV FÄRGAREN OCH KV RIDDAREN

STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

Upprättad av
CONTEKTON I STRÖMSTAD AB
1990-08-15

Reviderad: 1990-11-05

Antagen av KF: 1992-04-23
Laga kraft: 1992-05-26

92-11-13

P 89456-2.3

P 92/10

Antagen av KF: 92-04-23

Laga kraft: 92-05-26

Detaljplan för Kv Färgaren och Kv Riddaren
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Contekton i Strömstad AB

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- . Plankarta med bestämmelser
- . Illustrationskarta
- . Planbeskrivning
- . Utlåtande efter utställning
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning

92-11-13

Av 8/11/10-3.2

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är nybyggnad på kvarteret Färgaren.

Inom kvarteret planeras för utvidgning av Domus med lagerytor i bottenplan och parkering i övre plan. För resterande del av Kv Färgaren planeras butiker i bottenplan och kontor i de övre planen.

En sammanbyggnad av de två kvarteren ger möjlighet till bättre lastnings- och parkeringslösningar.

Inom Kv Färgaren medger föreslagen byggrätt 3 våningar mot Oslo-vägen och 2 våningar mot Fredrikshaldsvägen. För kvarteret Riddaren medges motsvarande byggrätt mot Fredrikshaldsvägen för att kunna ge även detta kvarter en utformning som stämmer med Strömstads karaktär i övrigt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planens läge i Strömstad visas i figur 1. Planen omfattar de båda kvarteren, samt omgivande gator.

Areal

Planområdets areal är ca 1,1 ha.

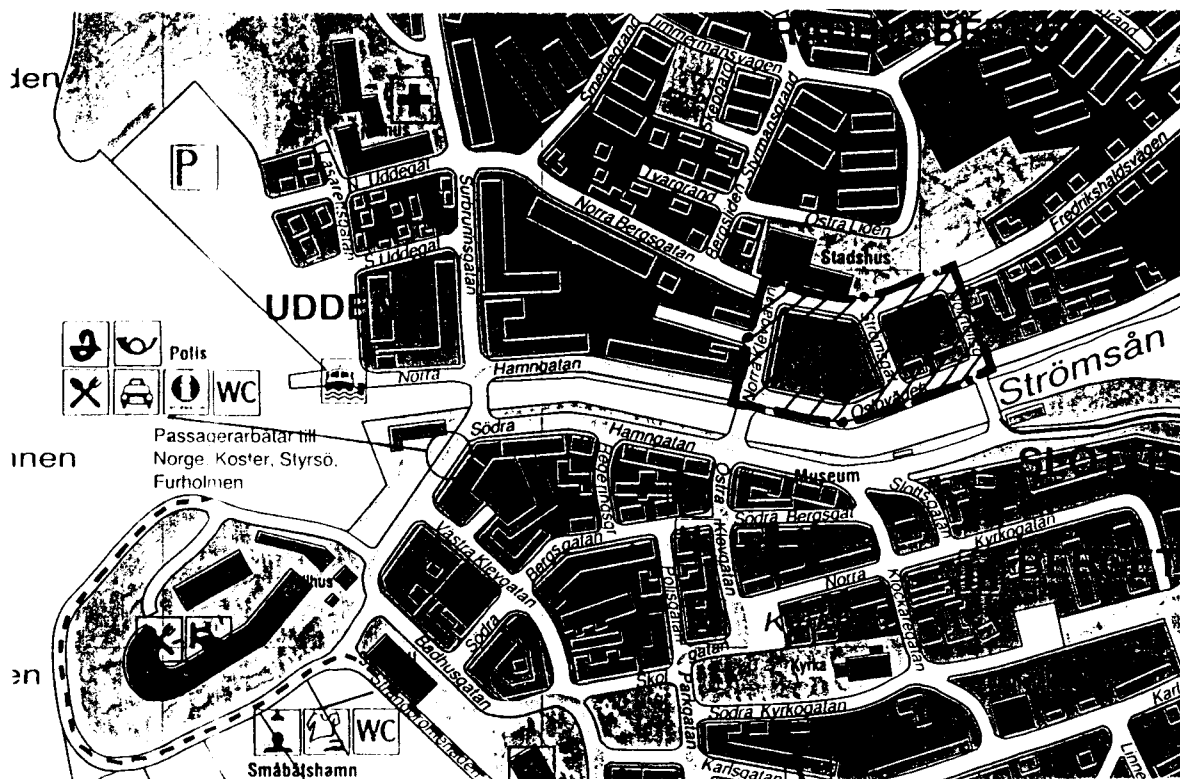


Fig. 1

Markägoförhållanden

All kvartersmark inom planområdet ägs av Konsumentföreningen Bohuslän-Dal. Planförslaget förutsätter att nuvarande Strömsgatan överförs till kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

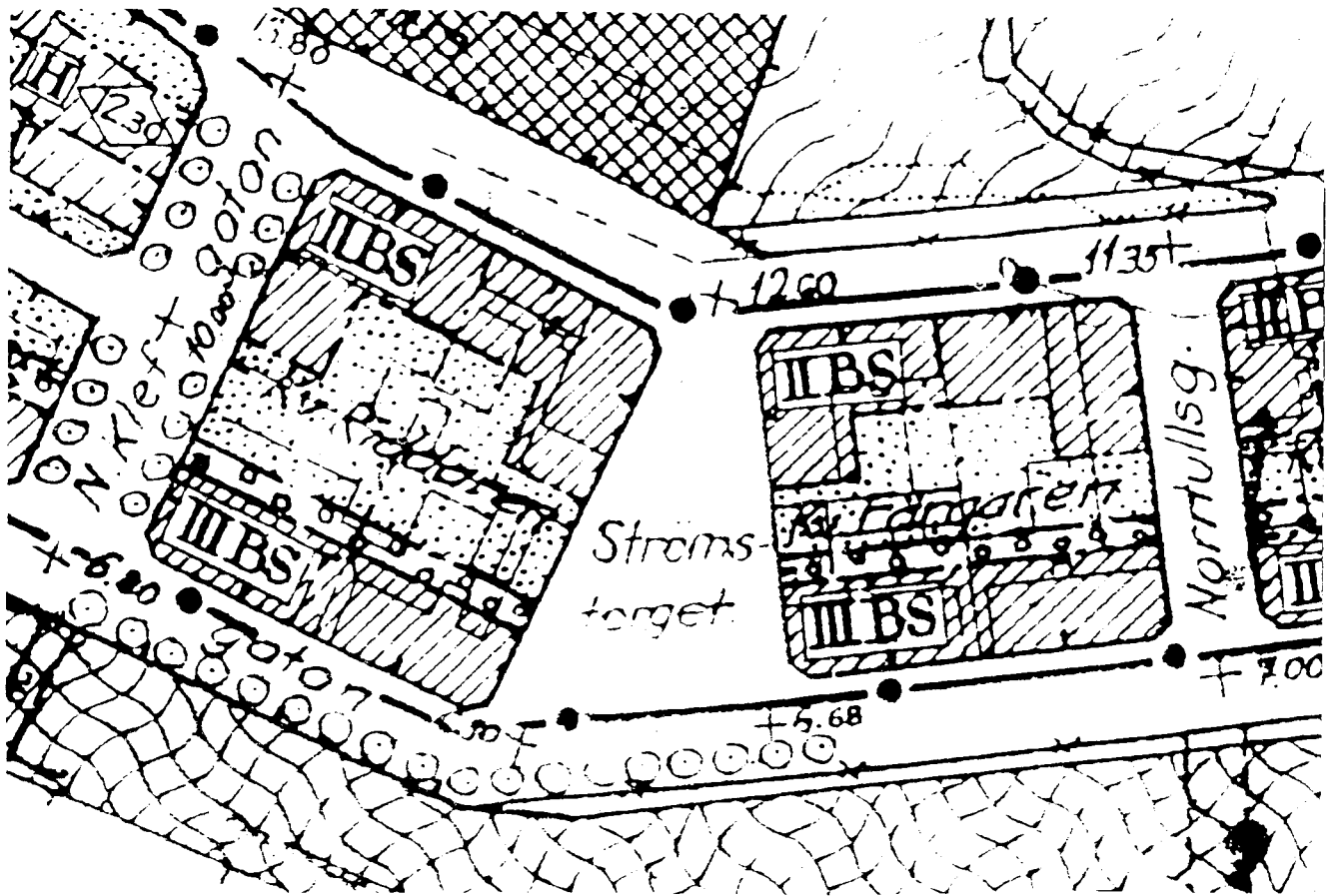
I generalplanen för Strömstad, antagen av KF 1977-04-28 anges området för centrumbebyggelse.

Detaljplaner

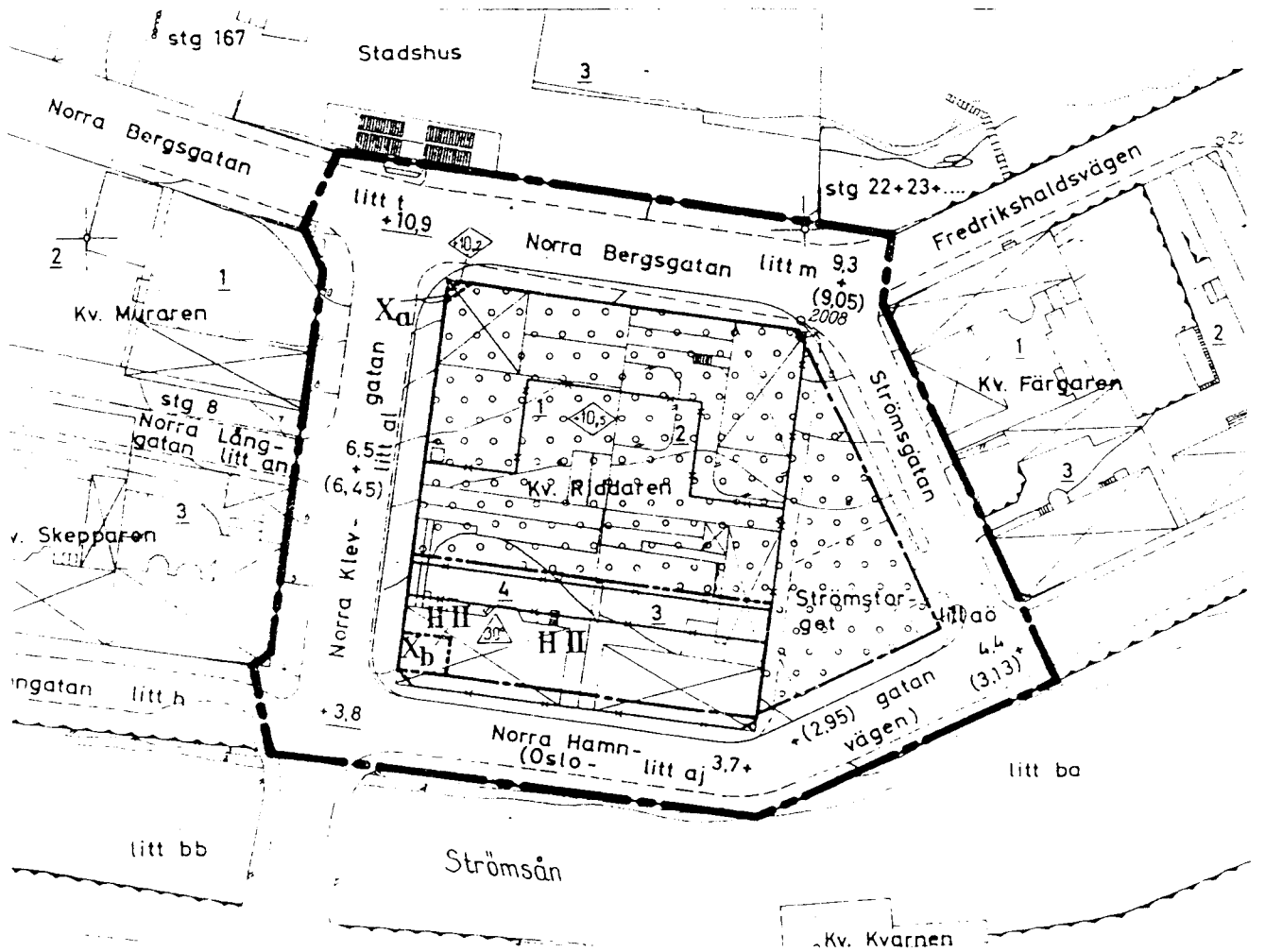
Planområdet berör följande fastställda detaljplaner, se fig. 2.

Akt nr 481, fastställd 1942-02-20 (Kv Riddaren och Kv Färgaren). Planen medger bostäder i 3 våningar mot Oslovägen och 2 våningar mot Norra Bergsgatan.

Akt nr 1165, fastställd 1972-03-10 (Kv Riddaren). Planen medger handel i 2 våningar, dvs nuvarande Domus.



Akt nr. 481



Akt nr. 1165

Fig. 2 Gällande detaljplaner

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Kv Färgaren används idag som parkering. All kvarteretsmark föreslås bli bebyggd. Vid Oslovägen söder som Kv Färgaren föreslås trädplantering enligt illustrationskartan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för Kv Färgaren har utförts av Skanska Teknik AB, Göteborg 1990-01-04.

Grundförhållandena är goda och byggnader kan grundläggas direkt på mark. Stabiliteten för kvarteret är tillfredsställande och påverkas inte av den planerade bebyggelsen.

För bedömning av erforderliga åtgärder i samband med byggnadsarbeten, se det geotekniska utlåtandet.

Enligt besked från Miljö- och Hälsoskyddskontoret, föreligger ingen radonrisk.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att de båda kvarteren sammanbyggs. En ny varumottagning anordnas centralt, med infart från Oslovägen, se fig. 3.

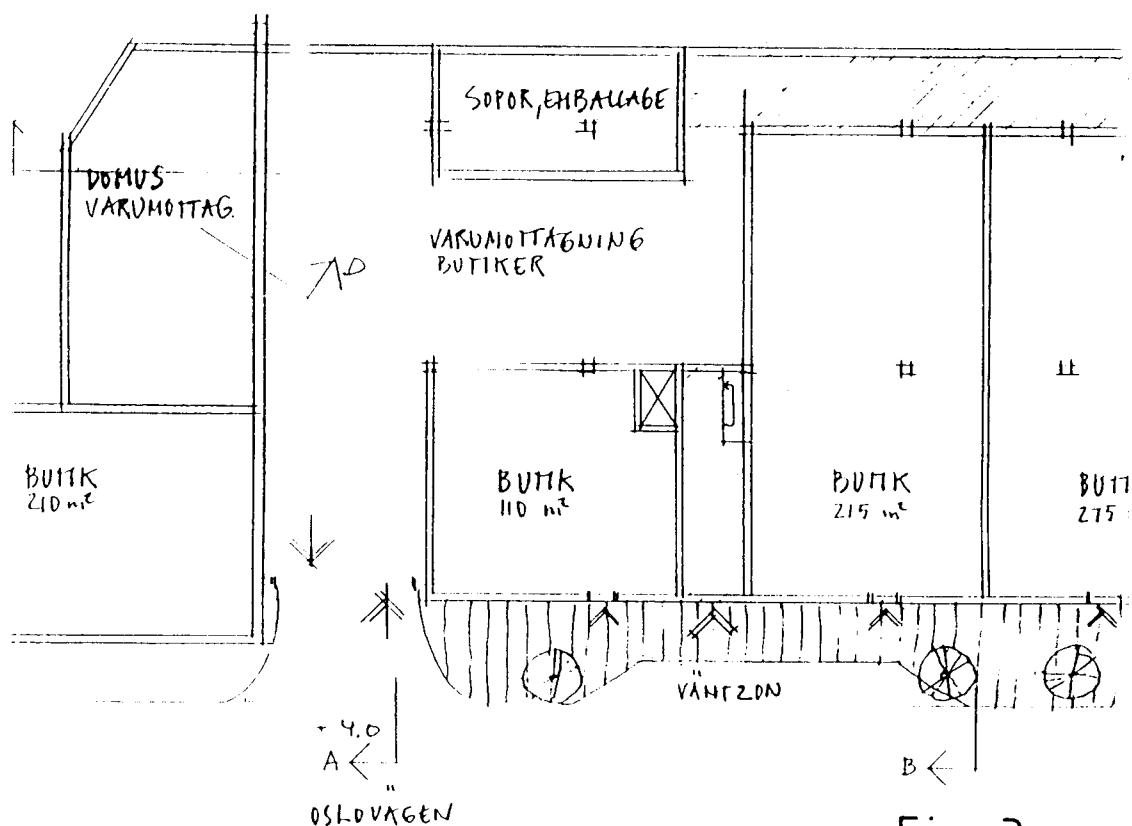


Fig. 3

Mot Oslovägen kan anordnas butiker, även i nuvarande Domus syd-östra hörn, som i dag används för varumottagning. En sådan förändring av Domus gatufasad är välgörande för stadsbilden.

Mot Norra Bergsgatan medges byggrätt för motsvarande två våningar i den västra delen, se fig. 4. I gatans östra del ger en utformning enligt förslaget en våning med inredd vind plus en sockel ca 1,5-2 meter hög. Planen föreskriver inte närmare hur detta utformas, men tanken är att dölja garage och P-däck bakom "vanliga" husfasader, se fig 10.

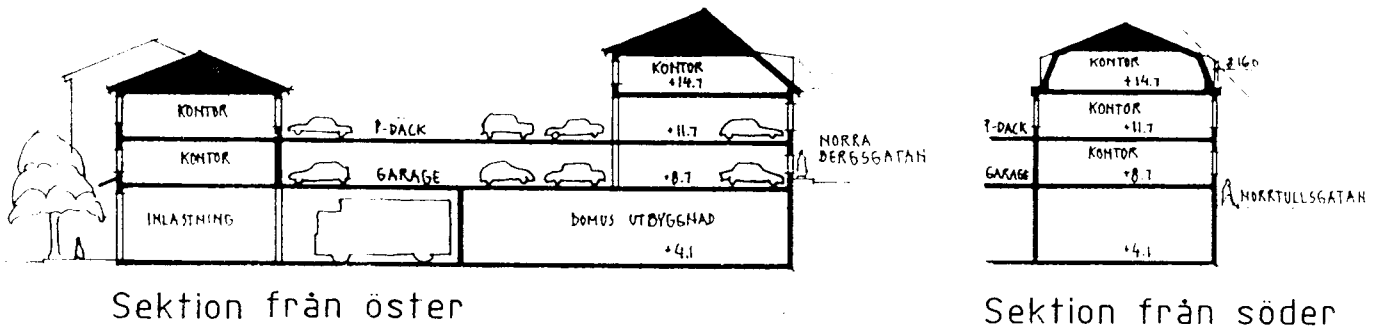


Fig. 4

Totalt innebär planförslaget tillkommande butiksytor om ca 1100 m² och tillkommande kontorsytor om ca 3000 m².

För närvarande har Domus inga planer på att utnyttja byggrätten över det befintliga P-däcket.

Enligt det skissförslag till nybyggnad som här redovisas, skulle taklifthöjden på Kv Färgaren hamna på ca + 15,1 mot Oslovägen och + 15,1-15,5 mot Norra Bergsgatan. Om även det nuvarande P-däcket bebyggs, skulle taklifthöjden där bli ca 16,0.

Tillgänglighet

All planerad nybyggnad har full tillgänglighet med hiss.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Kv Färgaren har tidigare varit en kulturhistoriskt värdefull miljö, se museets yttrande. Idag står endast ett hus kvar, med eftersatt underhåll och resten av kvarteret som parkeringsplats. Ekonomiska förutsättningar för ett bevarande av huset på plats saknas.

Däremot finns tankar om en flyttning av huset till annan plats, se genomförandebeskrivningen.

Skyddsrum

Skyddsrumspan finns för Strömstad. I samband med bygglovsprövningen, prövas om skyddsrum skall anordnas.

Gator och trafik

Planförslaget är anpassat till befintliga gatuhöjder på omgivande gator och innebär inga förändringar på dessa. Strömmsgatan skall, som tidigare nämnts, överföras till kvartersmark.

Mot Oslovägen innebär planen en inflyttning av nuvarande kvartersgräns. Därigenom kan både gångbana och trädplantering inrymmas.

Eventuell gång- och cykelbana längs Oslovägen måste studeras i det fördjupade översiktsplanearbetet. Troligen bör en gång- och cykelväg förläggas söder om Oslovägen i detta vägavsnitt, se fig 9.

Lastning

Hur lastning avses ske framgår av figur 3 och 5. För lastning i bottenvåning (fig 3) föreskriver planen vändmöjlighet inomhus för 10-metersbil.

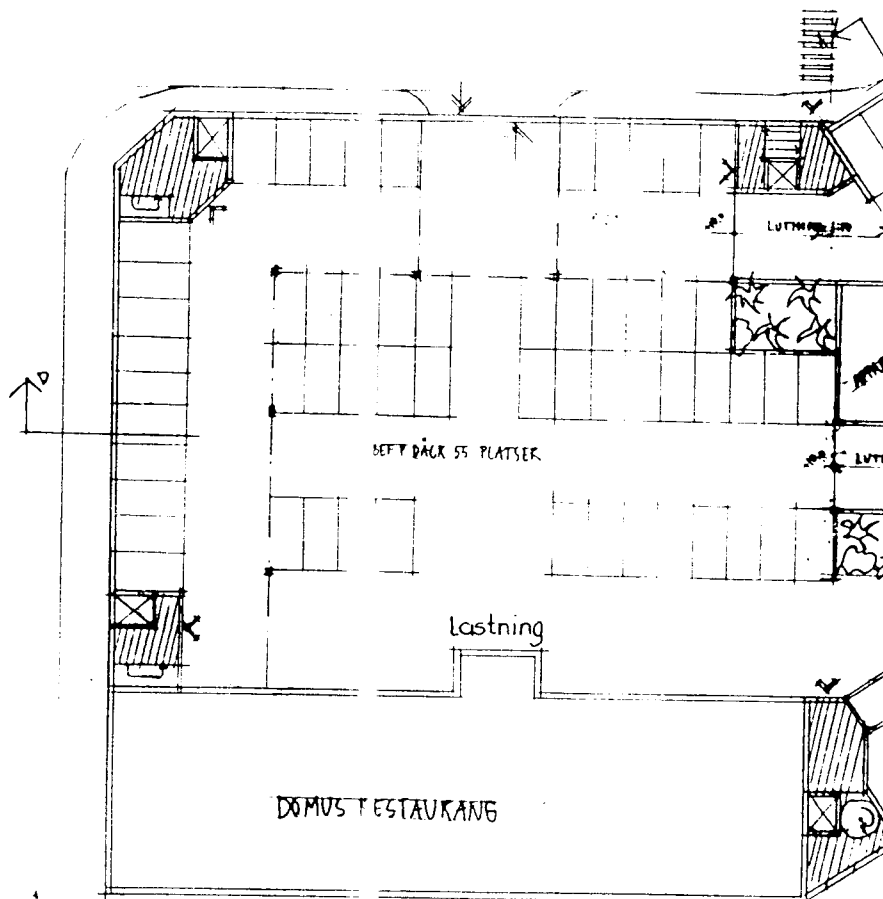


Fig. 5

Parkering

Planförslaget innebär ett tillskott på ca 105 platser, varav ca 55 i garage. Lokal parkeringsnorm saknas. Ett antagande om 15 pl/1000 m² för kontor, 30 pl/1000 m² för butik och 0 % samutnyttjande, ger dock även det ett bilplatsöverskott, vilket är önskvärt med tanke på bristen på parkeringsplatser i närliggande kvarter.

Störningar

Bullerutredning visar att erforderliga inomhusnivåer kan uppnås med på marknaden vanligt förekommande fönstertyper, se bilaga. Naturvårdsverkets riktvärde för kontor, max 40 dB(A) inomhus, har införts som planbestämmelse.

Arbetsrum mot P-däck är olämpligt. Kontorsvåningarnas planlösning bör ta hänsyn till detta, se fig. 6. Problemet kan dock ha många olika lösningar och lämpar sig därför bättre att bevakas vid bygglovsprövning.

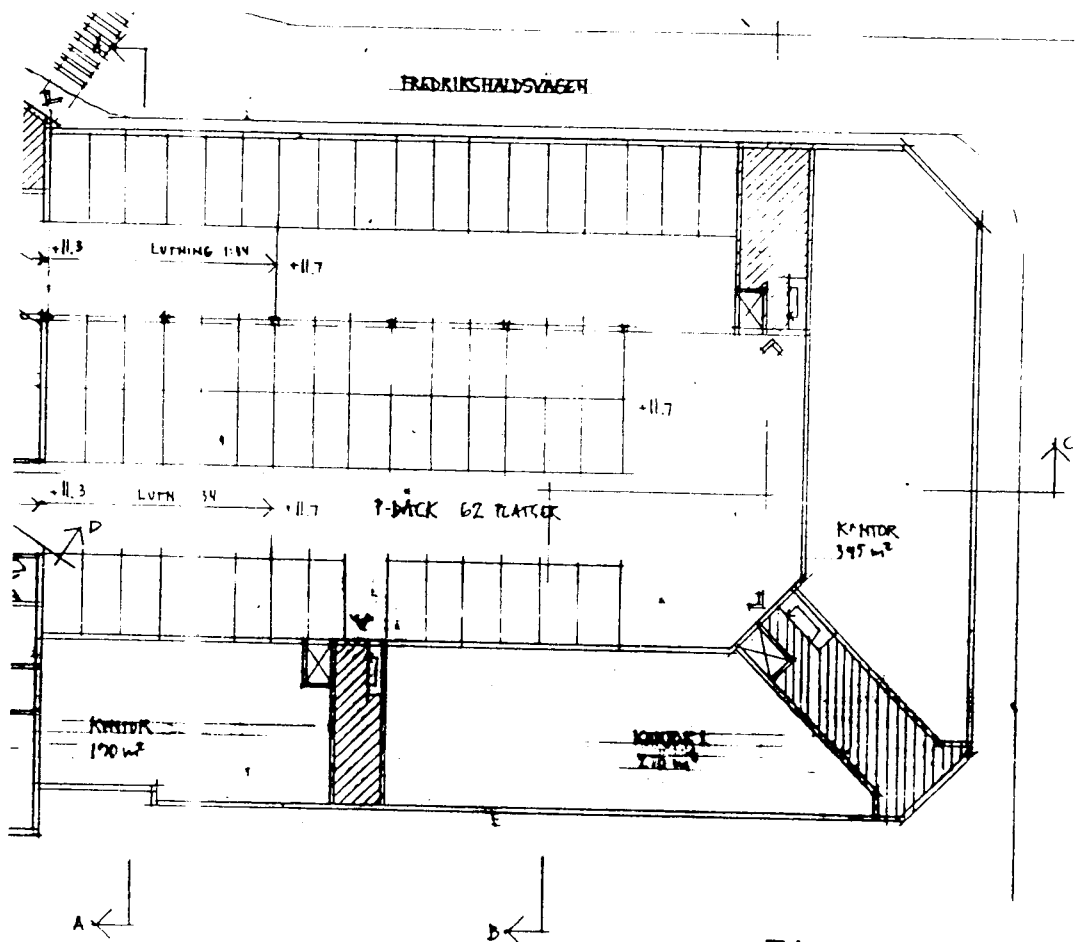
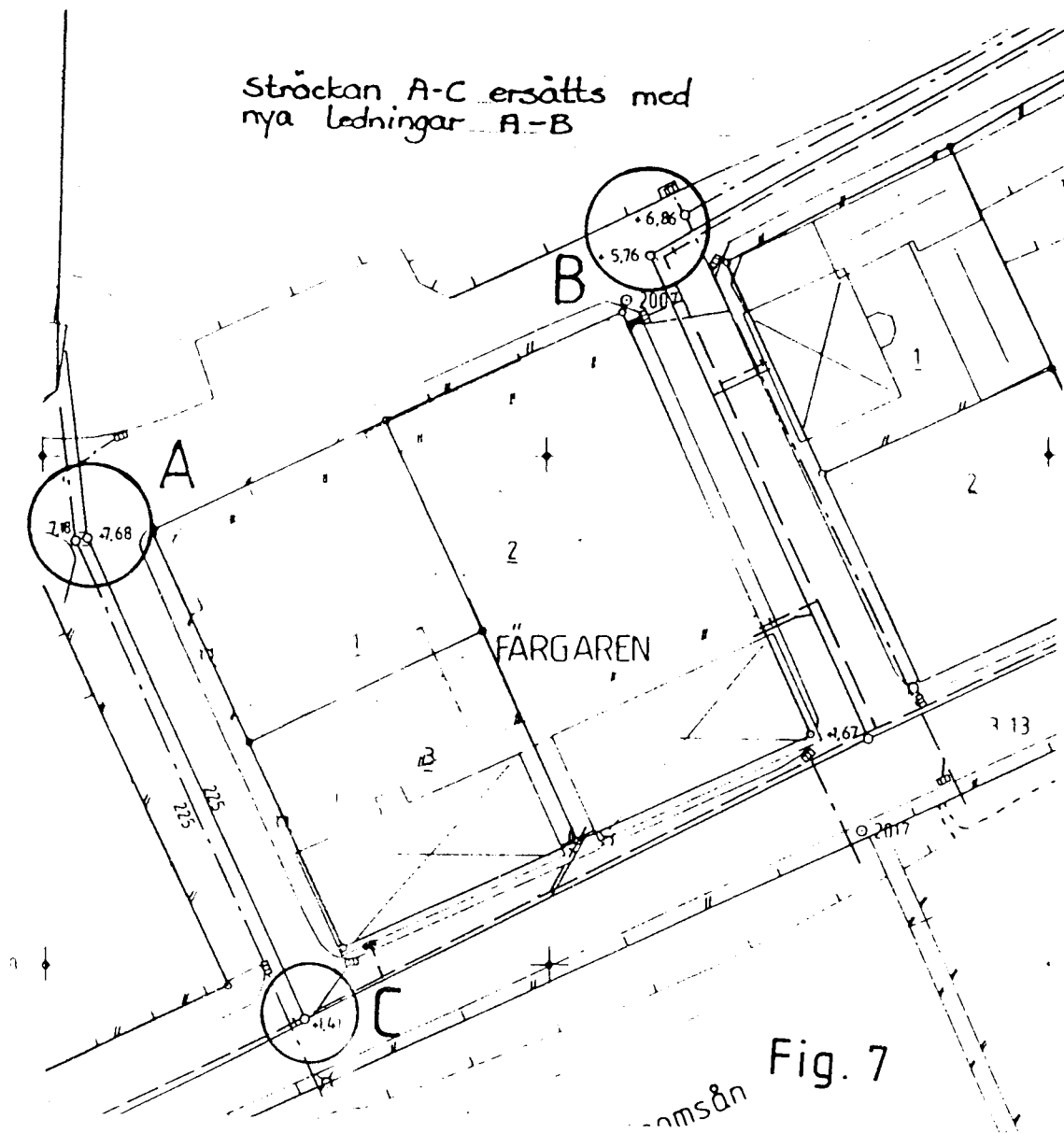


Fig. 6

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar i Strömmsgatan flyttas och ansluts mot Norrtullsgatan i stället, se fig. 7. Kapacitet finns i dessa ledningar. Avlopp från kvarteret anslutes i Oslovägen.



Värme

All uppvärmning förutsätts ske med vattenburna system. I samband med nybyggnad bör även värmeåtervinning av returluft samt ur kylanläggning ses över för nuvarande Domus.

El

Befintliga högspänningskablar i Strömsgatan föreslås flyttade enligt fig. 8.

Avfall

Soprum och avfallsvägar framgår av fig. 3 och 5. Soprum för matavfall anordnas i kylt utrymme. Plats för källsortering anordnas i bottenvåning invid lastutrymme.

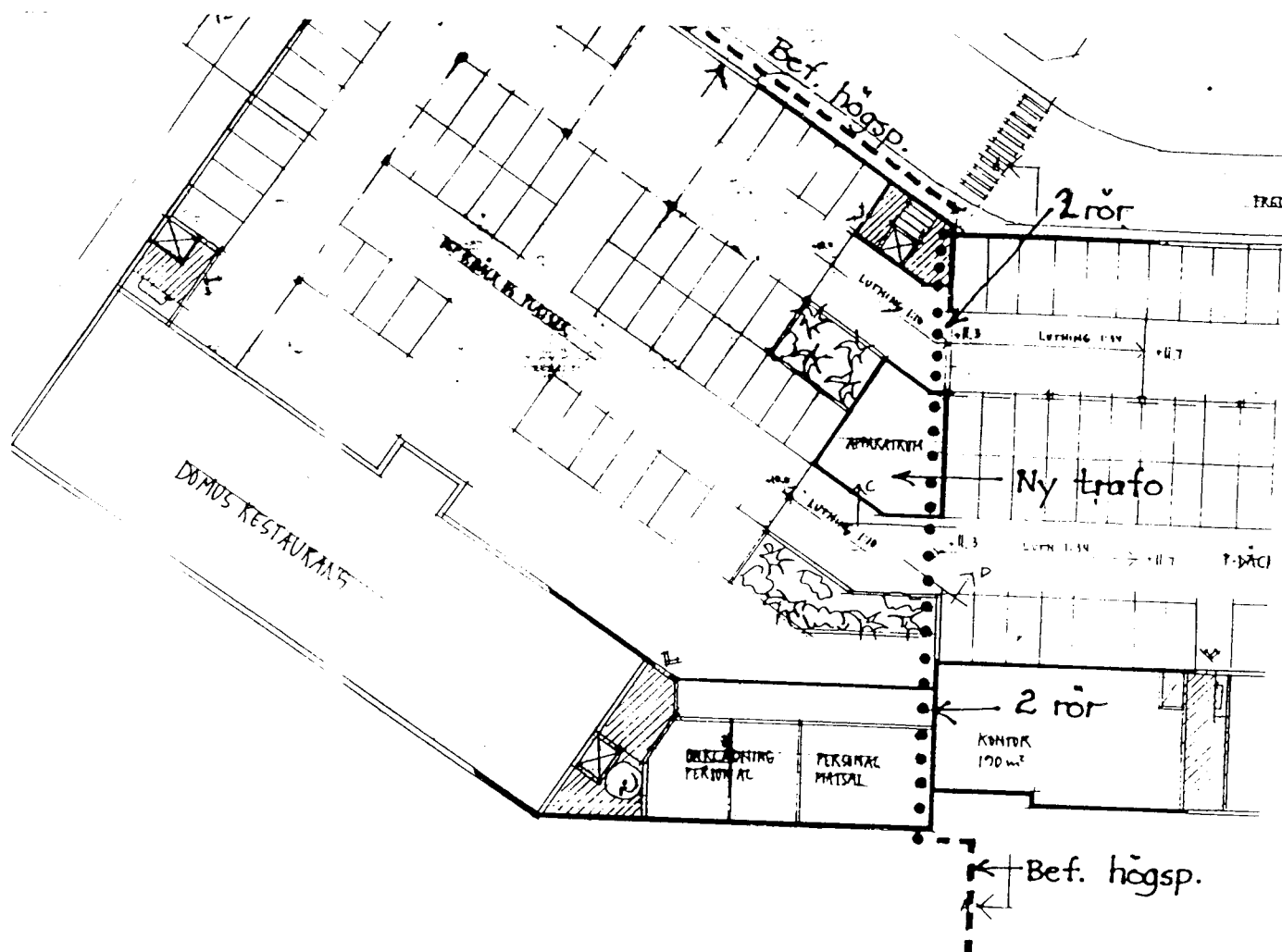


Fig. 8

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år.

Medverkande tjänstemän

Håkan Björkman

Lars Palm

Erik Fredriksson

Stadsarkitekt

Lantmäteriet

Tekniska kontoret

Revidering

Efter utställning har genomförandetiden ändrats till 5 år, samt den illustrerade utformningen av Norrtullsgatan har ändrats till gatubredd 9 meter.

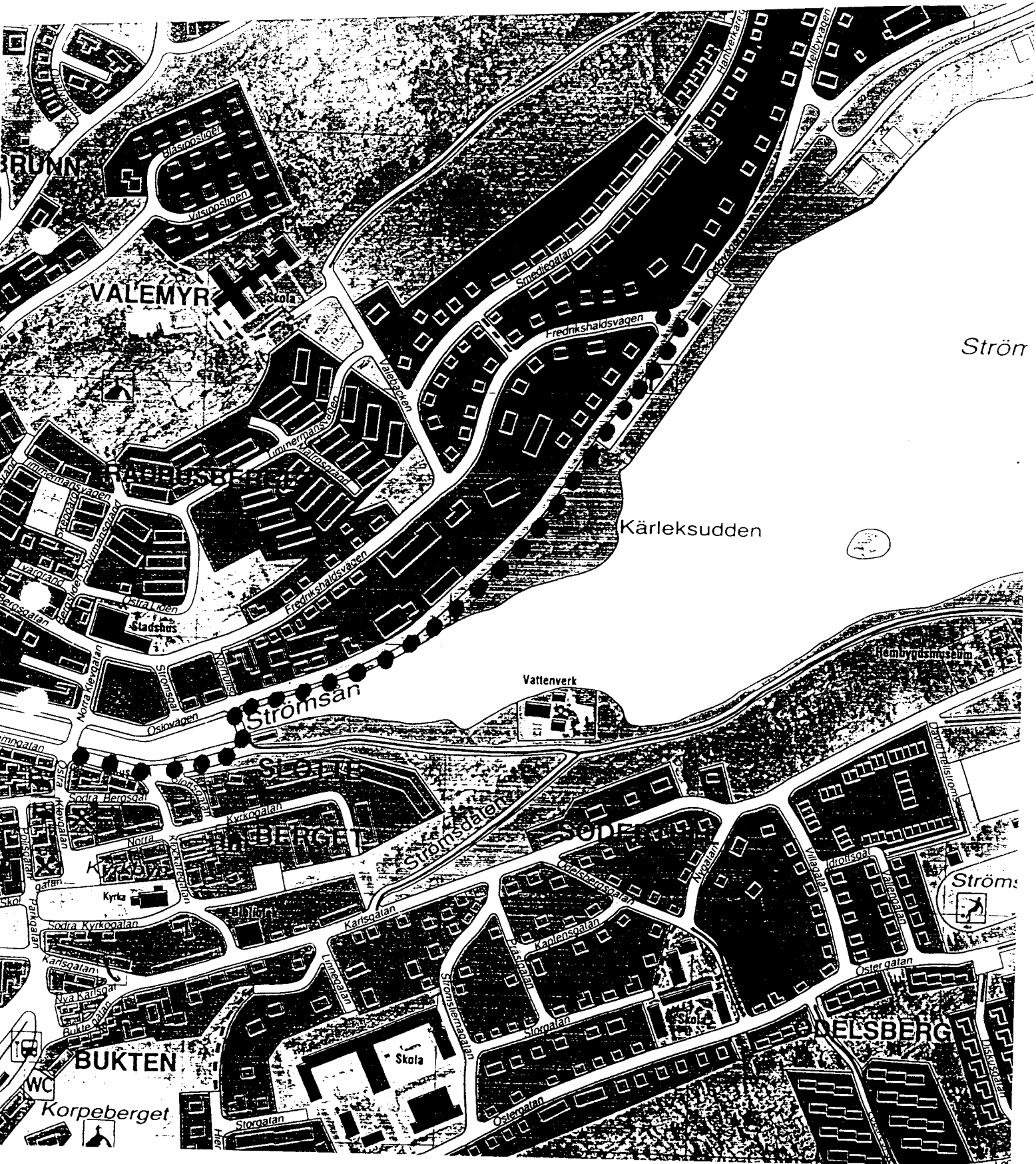
Strömstad 1990-11-05

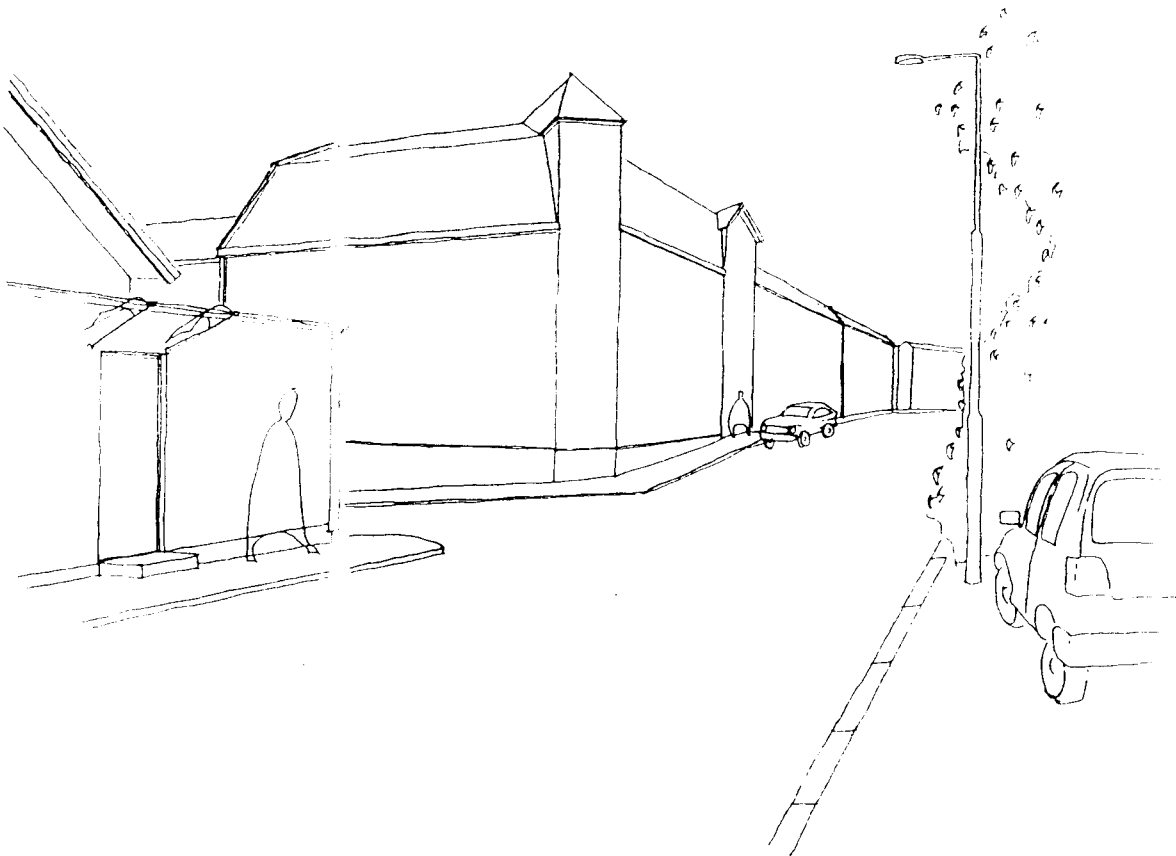
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB

Jan Dahlhielm
Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR

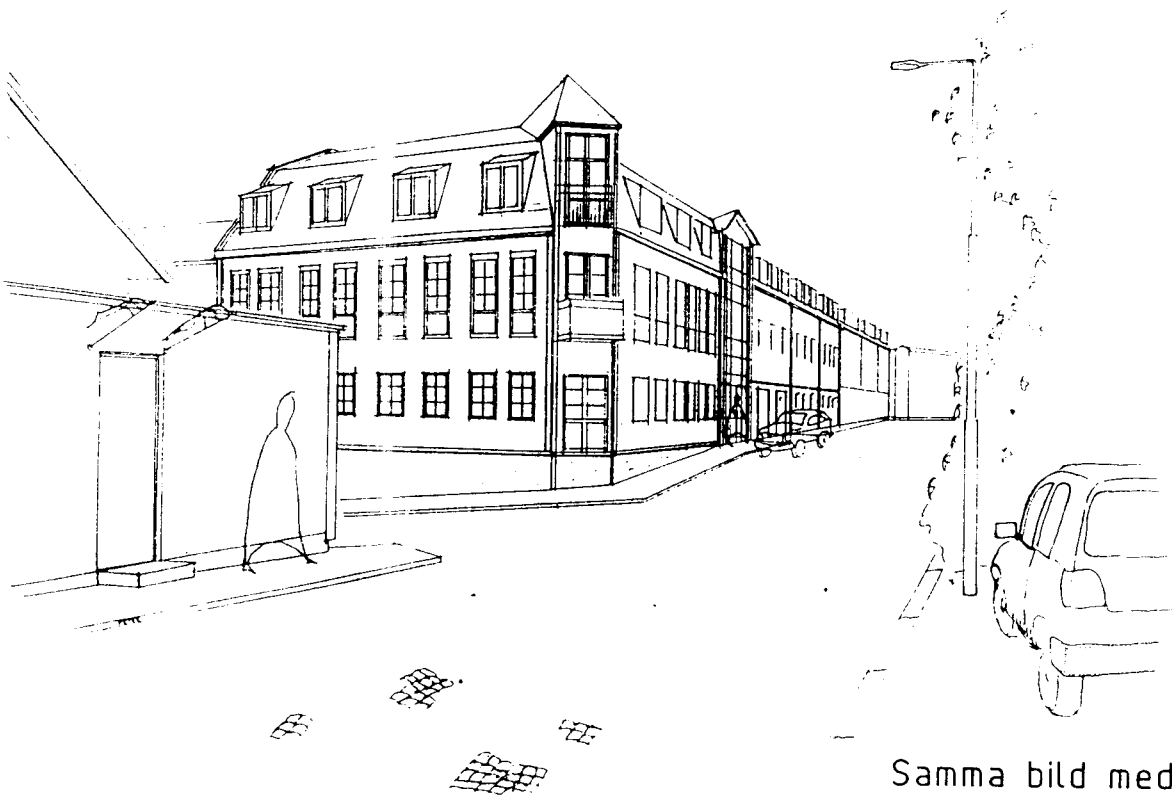
Björn Richardsson
Björn Richardsson
Arkitekt

Fig. 9
Planerad gc-väg





Volymstudie hörnet
Norra Bergsgatan-
Norrtullsgatan



Samma bild med fönster
och detaljer för att ge
skala i bilden

Fig. 10

Detaljplan för kv Färgaren och kv Riddaren
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

12 72/10
A 1990-08-13

Upprättad av Contekton i Strömstad AB

UTLÅTANDE

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslutade 1990-08-15, § 285 att låta planförslaget bli föremål för utställning med följande tillägg:

- . Fasaderna mot Norra Bergsgatan samt byggnadshöjden Norra Bergsgatan Norrtullsgatan skall studeras.
- . En eventuell breddning av Norrtullsgatan skall utredas.

Ovanstående punkter utreddes varvid konstaterades att byggnadshöjden borde sänkas i nämnda hörn samt att gatubreddens var tillräcklig. Samrådsyttrandet kompletterades med dessa uppgifter samt tillåten byggnadshöjd sänktes. Därefter har planen varit utställd under tiden 1990-09-15--1990-10-07. Kompletteringarna redovisades som informationsärende i BN 1990-09-12.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit fram t o m 1990-10-30:

Handelanställdas förbund

Det angeläget ur arbetsmiljösynpunkt att varumottag samt utrymme för backnings- och vändningsmöjligheter för transportfordon utformas enligt Svensk standard SIS 841005.

Kommentar

Illustrationen figur 3 i planbeskrivningen, är utformad enligt SIS 841005, C 2.2. I klartext betyder detta att backvändning medges för 10-metersbil inne i byggnaden, vilket också planen föreskriver.

Vägverket

Planen bör medge ett separat dubbelriktat gång- och cykelstråk på norrsidan av Oslovägen, vilket Vägverket tidigare påtalat.

Kommentar

Efter telefonkontakt med Vägverket konstaterades att den nyli-
gen antagna detaljplanen för kv Spinnaren ej rymmer sådan
gång- och cykelväg på norrsidan av Oslovägen.

Därmed faller också motivet för att inom föreliggande plan re-
servera plats för en gång- och cykelväg på Oslovägens norrsida.

Strömstads Elverk

Tidigare synpunkter har tillgodosetts, avvaktar fortsatt sam-
arbete under byggnadsprojekteringen.

Kommentar

Noteras.

Hyresgästföreningen

Föreningen påpekar att det intilliggande kv Spinnaren kommer
att ha en "intern gågata" som mynnar mot Norrtullsgatan. Gatu-
bredd och placering av övergångsställe skall ta hänsyn till
detta.

Kommentar

"Gågatan" mynnar vid lämpligt läge för övergångsställe. Gatu-
bredden är tillräcklig.

Hamnstyrelsen

Ingen erinran.

Trafiknämnden

Ingen erinran.

Fritidsnämnden

Ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden tillstyrker antagande av planförslaget, samt uttrycker
sin tillfredsställelse över att en av de mest exponerade tom-
terna i kommunen blir återställd. Nämnden understryker också
önskvärdheten i att trähuset bevaras samt att järnräcket på
Hjälpebron bör återanvändas om denna breddas.

Kommentar

Noteras.

Länsstyrelsen

Ingen erinran, enligt muntligt besked 1990-10-30.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Tillstyrker planen med följande erinringar:

1. Genomförandetiden skall ändras från 15 år till 5 år.
2. Norrtullsgatan skall ges den behövliga bredden så att genomfartstrafik skall kunna kanaliseras via Norrtullsgatan till Oslovägen.

Kommentar

1. Justeras.
2. Vid muntligt förtydligande av yttrandet meddelades att vad som avses är att hörnet Norrtullsgatan - Norra Bergsgatan skall ges erforderlig radie samt att Norrtullsgatan skall kunna utformas med två filer för södergående trafik.

Förnyad kontrollmätning visar att körbana med 3 stycken 3-metersfiler samt gångbana drygt 2 meter bred mot kv Färgaren inryms. Planillustrationen ändras så att detta visas samt radien i hörnet Norrtullsgatan - Norra Bergsgatan ökas.

SAMMANFATTNING

Efter utställning har endast yttrande från KSAU föranlett justering av planen, se ovan. Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen för antagande.

NAMNLISTA

Kulturnämnden och Bohusläns Museum föreslår båda under samrådsskedet ett bevarande av träfastigheten i kv Färgaren. Detta har ej kunnat tillgodoses. I genomförandebeskrivningen redovisas flyttning av trähuset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Håkan Björkman	Stadsarkitekt
Lars Palm	Lantmäteriet
Erik Fredriksson	Tekniska kontoret

Strömstad 1990-11-05
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB

Björn Richardsson
Björn Richardsson
Arkitekt