

Detaljplan för del av kv SLAKTAREN  
Strömstads kommun  
Göteborgs och Bohus län

P 90/3

Upprättad av Contekton Arkitekter i Strömstad AB

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen avser bebyggelse för i huvudsak handelsändamål på fastigheterna Slaktaren 14, 38 respektive 39. Planens utformning syftar till att åstadkomma en samordnad lösning för de tre fastigheterna vad avser byggnaderna och trafikfrågorna.

På denna sida av Oslovägen är fastigheterna på ömse sidor om planområdet avsedda för bostadsändamål. På Slaktaren 14 ligger idag en VVS-firma och på Slaktaren 38 en bensinstation.

En elfirma har köpt fastigheten Slaktaren 38 och vill bygga nytt på denna tomt. Slaktaren 39 har köpts av VVS-firman, eftersom nuvarande lokaler inte räcker till.

Planförslaget är för Slaktaren 14 i stort sett en reglering av befintliga förhållanden. För Slaktaren 39 har föreslagen byggrätt styrts av behovet att samordna trafik och lastning med Slaktaren 14. Fastigheten Slaktaren 38 har getts en byggrätt motsvarande den på fastigheterna 39 och 14.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Oslovägen, Strömstads norra infart. Planen omfattar förutom fastigheterna Slaktaren 14, 38 och 39 även en gång- och cykelbana förbi nämnda fastigheter fram till Fredrikshaldsvägen.

#### Areal

Planområdets areal är ca 0,6 ha.

#### Markägoförhållanden

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Generalplanen för centralorten del I antagen av Kommunfullmäktige 1977-04-28.

Området är angivet som befintlig verksamhet för bostäder med handel eller hantverksändamål.

### Detaljplaner

För planområdets fastigheter och för angränsande fastigheter på samma sida om Oslovägen gäller en stadsplan från 1937-04-16. Denna plan anger byggnader i högst två våningar för bostads-, handels- eller hantverksändamål.

För gatumarken finns befintliga förhållanden reglerade i planer av senare datum (se även under Gator och trafik).

### Kommunala beslut

Enligt beslut i Byggnadsnämnden 1989-02-08 skall planområdet även omfatta anslutningen mot Fredrikshaldsvägen. Dessutom skall en översyn av in- och utfarter längs Oslovägen göras på avsnittet mellan Fredrikshaldsvägen och Mällbyvägen. Vid möte i Byggnadsnämnden 1989-04- angavs som en förutsättning för planen, att en gång- och cykelbana anordnas på nordvästsidan av Oslovägen.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-09-16 om övergång till enkelt planförfarande och upprättande av antagandehandlingar enligt förslag i samrådsredogörelse.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Bakom den nuvarande bebyggelsen reser sig ett berg ca 15 meter över Oslovägen. Berget är till större delen dolt av de befintliga husen, men de tallar, som växer på bergets övre delar, är väl synliga från Oslovägen.

Bergsfoten mot Oslovägen är inom planområdet till större delen bortsprängd med skärningar på upp till 6 meter.

Planförslaget medger en utökning av bergskärningen med ca 5 meter på Slaktaren 39 och med 12-15 meter på Slaktaren 38.

På bergets exponerade övre del föreskrivs, att naturmarken skall bevaras.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet består i den norra delen av berg, som delvis måste urschaktas för att utnyttja föreslagna byggrätter.

Den södra delen mot gatan utgöres av fyllnadsmassor med varierande djup 0,5 - 2,0 m djup.

Grundläggning bör ske med platta på sprängstensfyllnad på avschaktat berg.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

## Bebyggelseområden

Planområdet ligger i anslutning till det större handelsområdet, som finns på andra sidan Oslovägen.

VVS-butiken på Slaktaren 14 är nybyggd och företaget disponerar även lagerlokalen bakom. Bostadsfastigheten 39 har köpts av VVS-firman. Före ägaren arrenderar bostadshuset i ytterligare 1-1 1/2 år. Därefter avser VVS-firman att bygga ut enligt planförslaget.

Slaktaren 38 har köpts av Åhlunds Elektriska AB, som avser riva befintlig bensinstation och bygga nytt för försäljnings- och installationsverksamhet.

För byggnaderna närmast Oslovägen finns en bestämmelse fl angående material och takvinkel. Syftet med denna bestämmelse är att få en enhetlig och vårdad bebyggelse ut mot Oslovägen.

På 14 och 39 medges byggrätt för i stort sett befintliga lagerbyggnader. Viss justering har gjorts med hänsyn till lastning.

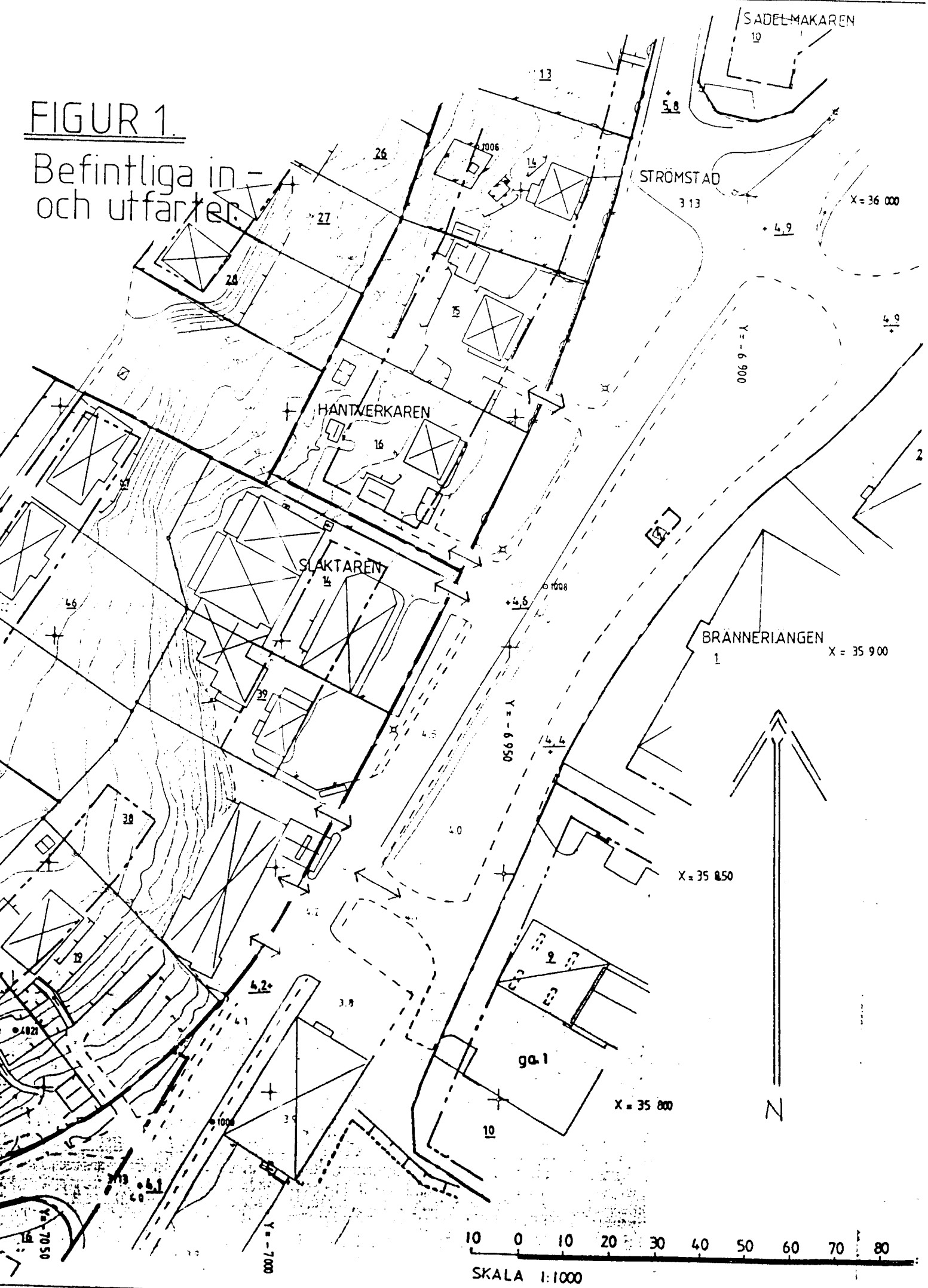
Byggnaderna mot Oslovägen avses för handelsändamål, vilket omfattar el- och vvs-rörelserna. Lagerbyggnaderna mot berget kan användas som komplement till ovanstående firmors behov, men även till fristående verksamheter.

## Skyddsrum

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

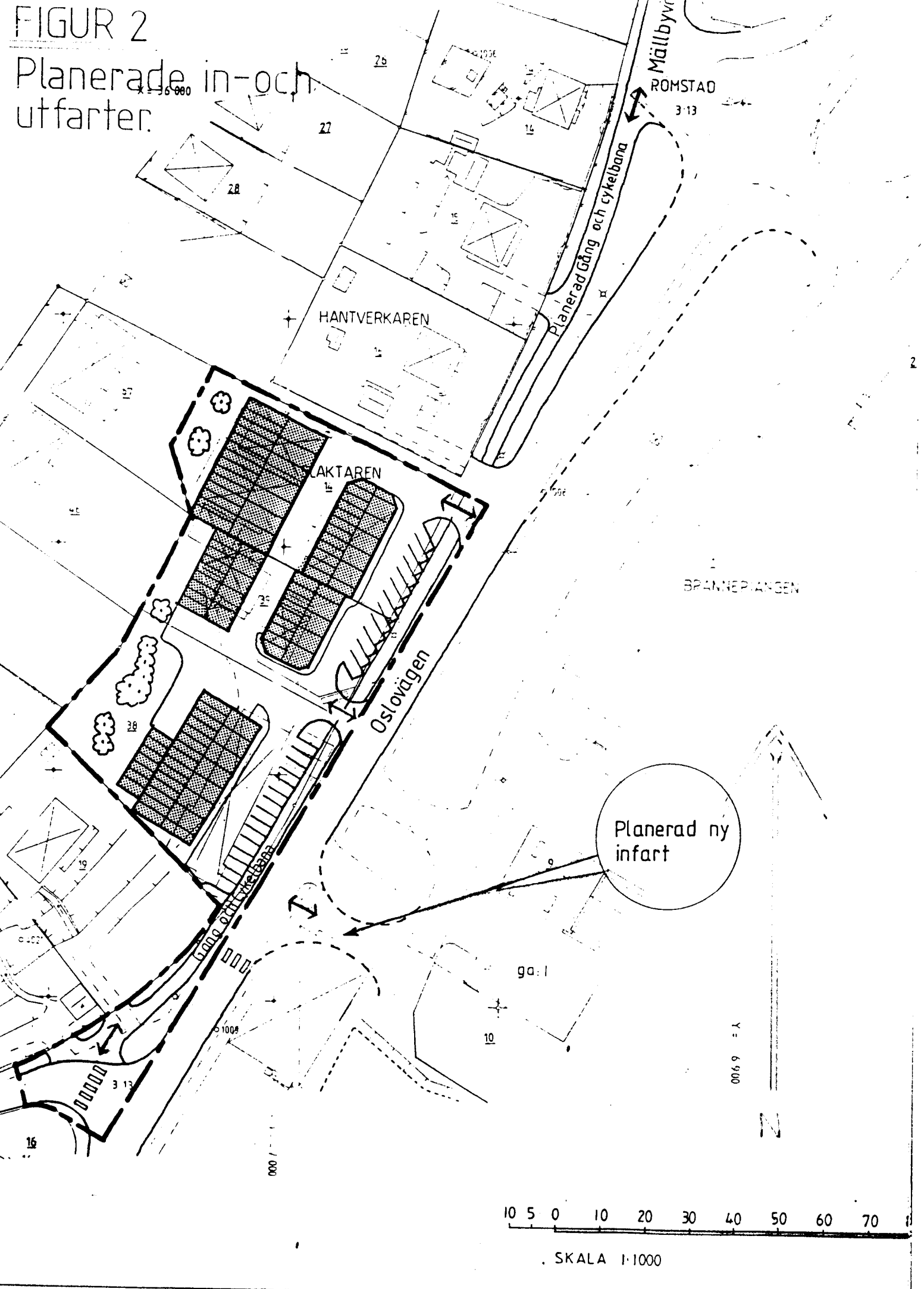
# FIGUR 1.

## Befintliga in- och utfarter.



FIGUR 2

Planerade in- och utfarter.



10 5 0 10 20 30 40 50 60 70

SKALA 1:1000

## Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintliga utfarter inom och i anslutning till planområdet finns markerade i figur 1.

En utgångspunkt för planarbetet har varit att begränsa antalet utfarter mot Oslovägen samt att ge plats för en gång- och cykelbana parallellt med denna.

Med hänsyn till närliggande fastighet, Hantverkaren 16, och till transportvägar för lastfordon krävs minst två utfarter från verksamheterna i planområdet.

Föreslagen utformning visas i figur 2.

Den 4,5 meter breda remsan för GC-vägen kräver ett begränsat intrång på fastigheterna Slaktaren 38 och 19.

## Parkering

Maximal exploatering av planområdet skulle ge ca 2900 m<sup>2</sup> BTA. Med ett bilplatsbehov på 20 platser/1000 m<sup>2</sup> för den sannolika fördelningen av butik, kontor och lager skulle behovet bli 58 platser.

Den illustrerade utformningen ger ett underskott på ca 26 platser enligt samma antagande.

Parkeringsunderskottet förutsätts kunna täckas genom att man parkerar på andra sidan Oslovägen, där det provisoriska Systembolaget ligger. Ett övergångsställe bör anläggas enligt planillustrationen.

## Störningar

En bullerutredning har utförts av Akustikon i Göteborg daterad 1989-10-02. Utredningen finner att kravet 40 dBA inomhus kan uppfyllas med standardkonstruktioner.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Anslutes till kommunens VA-nät i Oslovägen.

### Värme

All uppvärmning förutsättes ske med vattenburna system. Uppvärmningssystem skall anpassas till kommunens energiplan. Alternativa system såsom bergvärme bör provas.

E1

Erforderlig elförsörjning sker via serviceanslutning i Oslovägen.

Avfall

Sophantering förutsätts ske med samma transportvägar som för varutransporter. Uppställningsplats för sopcontainer redovisas på illustrationskartan.

### Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år.

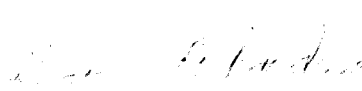
Lastning och utfartsförhållanden kräver samordning mellan fastigheterna. För ytan mellan byggnaderna på 38 och 39 föreskrivs att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Intressenterna avser att utnyttja denna för en gemensam köryta.

### Medverkande tjänstemän

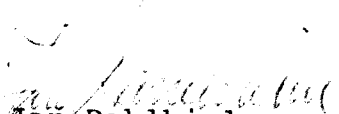
Gunnar Nilsson	Stadsarkitekt	Strömstads Kommun
Lars Palm	Lantmätare	Lantmäteriet
Björn Richardsson	Arkitekt	Strömstad
Jan Dahlhielm	Arkitekt	Contekton
		Contekton


Strömstad 1989-05-22  
CONTEKTON ARKITEKTER I STRÖMSTAD AB

  
Jan Dahlhielm  
Arkitekt SAR

  
Björn Richardsson  
Arkitekt

Reviderad 1989-09-21

  
Jan Dahlhielm

  
Björn Richardsson