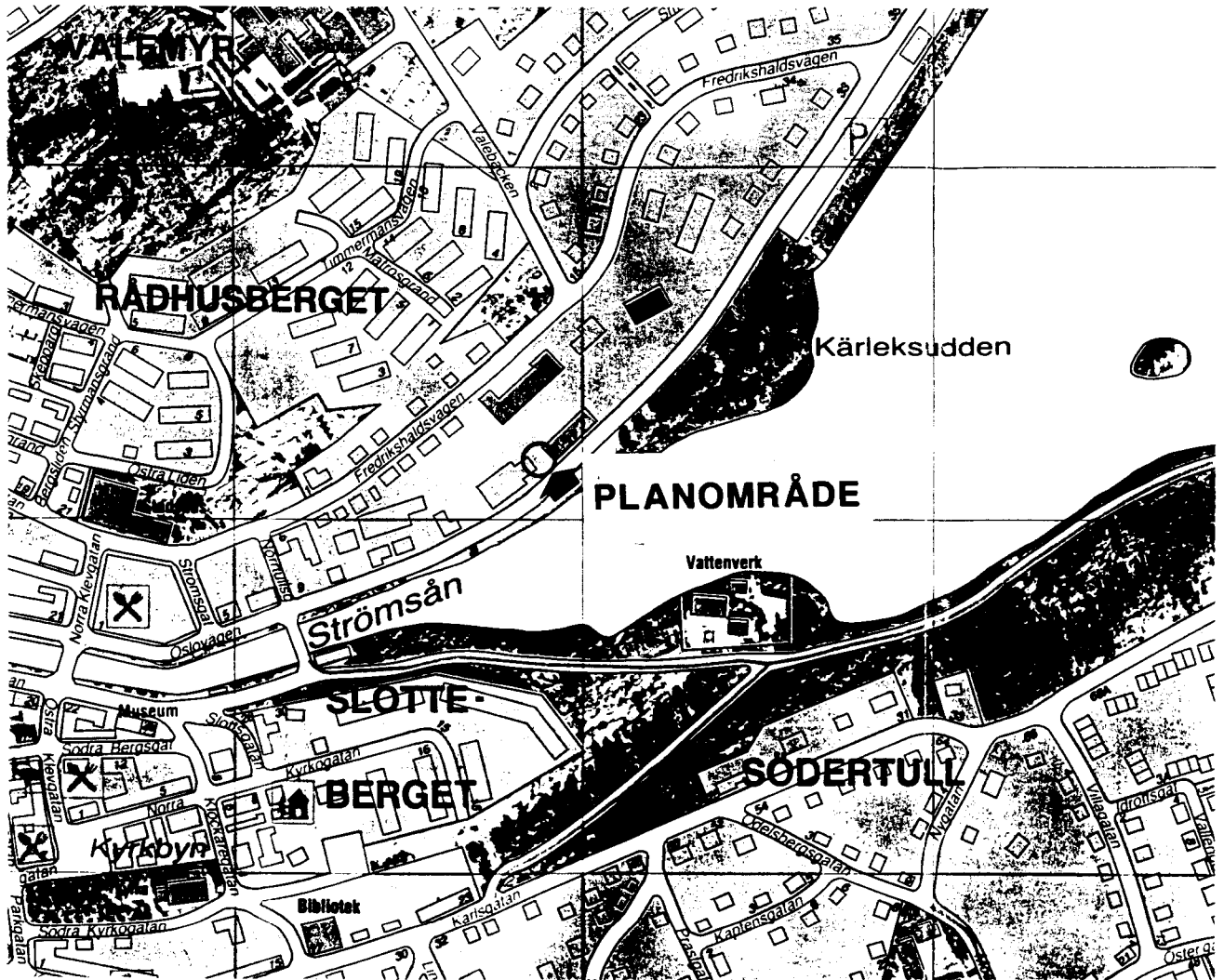




STRÖMSTADS KOMMUN

1991-09-11
Ditt nr 1790227 45



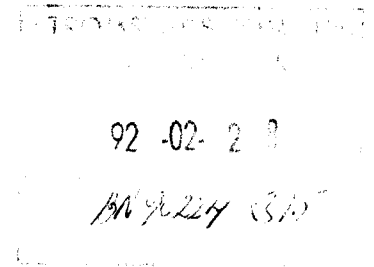
ANTAGEN AV KOMUNFULLMÄKTIGE 1991-11-28
LAGA KRAFT 1991-12-30

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. SPINNAREN ETAPP 2 STRÖMSTADS KOMMUN

Antagen av KF
Laga kraft

1991-11-28
1991-12-30

**Detaljplan för
del av kv SPINNAREN, etapp 2
Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län**



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra en fortsatt etapputbyggnad av bostadsbebyggelsen öster om föreliggande detaljplan. Tillkommande bebyggelse skall utgöras av bostäder med tillhörande parkeringshus. Planens huvuddrag grundar sig på en utredningsskiss av HLM Arkitekter och konstruktörer.

PLANDATA

Läge	Området utgörs av fastigheter som för tillfället används av bilbolag och brandförvar. Området är beläget i centrala Strömstad vid infarten mellan Strömsån i söder, servicehuset Jägaren i norr, och ny bostadsbebyggelse i väster.
Area	Planområdets totala area är ca 0.5 ha.
Markägare	Spinnaren 14 ägs av Strömstads kommun och Spinnaren 15 av privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Generalplan	I generalplan för Strömstad, antagen av KF 1979-09-27 föreslås östra delen av kv Spinnaren utgöra område för hantverk, småindustri, bilservice m m.
Detaljplaner	Inom föreliggande detaljplan gäller stadsplan för kv Spinnaren, Jägaren m fl fastställd 1984-02-23. I väster angränsar detaljplan för del av kv Spinnaren, laga kraft 1990-05-03. I söder (Oslovägen) angränsar stadsplan fastställd 1950-09-14. I öster angränsar stadsplan fastställd 1959-08-05. I norr gränsar stadsplan för kv Spinnaren, Jägaren m fl fastställd 1984-02-23.
Behandling i kommunen och övriga beslut	<u>Bostadsförsörjningsprogram</u> I förslag till bostadsförsörjningsprogram 1990-10-04 är området upptaget med byggstart 1990. I programmet föreslås kvarteret användas till servicelägenheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation	Området ligger centralt inom Strömstads tätort. Planområdet ligger på stark sydostsluttning från servicehuset, Jägaren, ned mot Oslovägen. Vegetationen är sparsam, berg i dagen förekommer inom större delen av bergssluttningen. Nivåskillnaden inom fastigheterna Spinnaren 14 och 15 är 10-12 meter. Marken närmast Oslovägen utgörs av asfalterad uppställnings-/försäljningsyta för brandförvar respektive bilservice. Infart till fastigheterna sker från Oslovägen.
----------------------------	---

Geoteknik

Allmänt

Geundersökningen har utförts på uppdrag av Strömstadsbyggen i Strömstad. Avsikten med undersökningen har varit att den skall utgöra underlag för bedömning av lämpligt grundläggningssätt för planerad bebyggelse inom kvarteret. Undersökningen har omfattat den östra delen av kvarteret Spinnaren omedelbart norr om Oslovägen.

Befintlig och planerad bebyggelse

Inom den aktuella delen av kvarteret fanns vid undersökningstillfället en bilverkstad i en äldre byggnad som skall rivas. .

Den nu planerade bebyggelsen utgöres av ett trevåningshus med inredd vind. Huset utföres med stomme i betong och med utfackningsväggar. Fasaden utföres med tegel. Det skall också byggas ett envånings- uthus med lätt stomme.

Förslag till husplacering framgår av illustrationskarta upprättad av BBK, Uddevalla, och daterad 1991-07-31.

Utförda undersökningar

Under april 1988 utförde Skanska AB, Konstruktions- och arkitektavdelning, i Göteborg en grundundersökning för den västra delen av kvarteret. Se utlåtande över geoteknisk undersökning för delar av kv. Spinnaren 16, vid Oslovägen i Strömstad, daterat 1988-05-24.

Den av Skanska Teknik AB nu utförda fältundersökningen genomfördes under september 1990 och omfattade jordbergsondering i 4 punkter. Störda jordprover har upptagits med skruvprovtagare i en av borrhålen. I detta borrhål har även grundvattennivån uppmätts. Borrhålen har inmätts och ytavvägts. Upptagna jordprover har rutinanalyserats.

Resultatet av undersökningen redovisas på ritning 980.376/1 och 2.

Grundförhållanden

Det undersökta området är relativt plant, nivåskillnaden är mindre än 0.2 m för de avvägda borrhålen. Omedelbart norr om befintlig bebyggelse går dock berget i dagen och marknivån stiger brant.

Tomten är till stor del utfylld. I borrhål 15 vid Oslovägen består fyllningen av grus, sand, sten och tegelrester. Fyllningens mäktighet uppgår till 2,8 m i denna punkt.

Den naturligt lagrade jorden utgöres av fast lagrad friktionsjord, huvudsakligen sand. Sten och block förekommer i jorden. Djupet till fast botten eller berg varierar mellan 7 och 12.5 m i de nu undersökta punkterna.

Grundvattennivån uppmättes i borrhål 15. Vattenytan låg i september på nivån +1.95, vilket är 2.2 m under markytan. Grundvattennivån torde variera med vattennivån i Strömsvattnet som ligger omedelbart söder om Oslovägen.

Stabilitet

Stabiliteten för kvarteret är tillfredställande och påverkas inte nämnvärt av den planerade bebyggelsen.

Förslag till grundläggning

De planerade byggnaderna kan grundläggas direkt i mark. Före grundläggning bortschaktas befintlig fyllning och grundrester av äldre byggnader samt eventuellt organiskt material. Erforderlig återfyllnad utföres med friktionsjord som utlägges och packas till minst 95 % modifierad proctor (tung laboratoriestampning). Det rekommenderas att schaktbottenbesiktning utföres före grundläggning.

Tillåtna grundpåkänningar för den naturligt lagrade jorden bestämmes enligt SBN 80 såsom för fast lagrad mellansand.

Lokalt kan den naturligt lagrade jorden vara siltig och därmed tjälfarlig och flytbenägen, vilket beaktas vid schakt och grundläggning.

Radon

Bostadsbyggnaderna skall utföras radonsäkert.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Grundkartan redovisar inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ny bostadsbebyggelse

I sydöstra delen av föreliggande planområde intill bergsfoten, på fastigheten Spinnaren 15 avses att byggas ett flerbostads-
hus i tre våningar. Byggnaden kommer att ansluta till planerad gemensamhetslokal i öster. Gemensamhetslokalen ingår i

tidigare projekt för östra delen av kv Spinnaren. Genom husplaceringen kan gemensamhetslokalen samutnyttjas samtidigt som man får en naturlig förlängning av gångallén ("gåsallén") från tidigare projekt. Se bil. 1.

Byggnaden kommer att uppföras i tre våningsplan.

Större delen av bottenvåningen avses att användas av pensionärsorganisation. Enligt utredningsskiss kommer byggnaden att uppföras som loftgångshus med ungefär 18 mindre lägenheter på ca 50 m².

Parkering

I nordvästra delen av föreliggande planområde, på fastigheten Spinnaren 14 avses att uppföras ett parkeringshus i två plan med ca 80 bilplatser.

Arbetsplatser Övrig bebyggelse

Nuvarande förhållanden

Föreliggande planområde är bebyggt med två sammanbyggda byggnader för bilhandel och bilservice på fastigheterna Spinnaren 15. Samtliga nuvarande byggnader skall rivas. Verksamheten för bilbolaget flyttas till Oslovägen - Tångenområdet.

Spinnaren 14 är bebyggd med en större byggnad, som används av brandförsvaret. I ett senare skede, när brandförsvaret funnit nya lokaler, skall byggnaderna rivas.

Offentlig service

Planområdets behov tillgodoses i anläggningar utanför planområdet.

Kommersiell service

Behovet tillgodoses i anläggningar utanför planområdet. Avstånd till centrum ca 200-500 meter.

Tillgänglighet

Handikappanpassningen och tillgängligheten för äldre bör studeras vid detaljprojektering. Hänsyn skall tas till att föreslagen byggnad innehåller ett stort antal mindre lägenheter, vilket förmodas ge en stor efterfrågan och uthyrning till äldreboende tillsammans med närheten till servicehuset, Jägaren.

Skyddsrum

Planområdet ingår i område med krav på skyddsrum. Enligt skyddsrumspan för Strömstad antagen av KF 1983-09-22 ingår området i skyddsrumsområde nr 1. Skyddsrum för området finns i kv Spinnaren, etapp 1.

Friytor Lek

Lägenheterna i flerfamiljshuset utgörs av mindre lägenheter, främst avsedda för äldreboende, varför utrymme för närlekplats ej avsätts.

Gator och trafik	Planen innebär ej någon utbyggnad av nuvarande gatunät.
Kollektivtrafik	Genom områdets centrala belägenhet finns busstrafik och hållplatser på bekvämt gångavstånd.
Parkering, angöring	<p>Parkering för flerbostadshusen inom kv Spinnaren, etapp I, samt planerad bebyggelse inom kv Spinnaren II skall lösas gemensamt inom föreliggande plan. Inom kv Spinnaren I byggs tre bostadshus med sammanlagt 45 lägenheter. Samtidigt renoveras ett hus med fem lägenheter. Tillsammans med projekterad bebyggelse inom kv Spinnaren II finns ett framräknat behov av 61 bilplatser. Parkeringsbehovet är framräknat med ledning av kommunens parkeringsnormer, antagna av KF 1981-10-22. Antalet projekterade lägenheter för kv Spinnaren I och II utgör sammanlagt 68 samt verksamheter för veterinär och pensionärsorganisation.</p> <p>Veterinärsverksamheten löser sin parkering inom kv Spinnaren I. Ut- och infart till parkeringen sker från Oslovägen.</p> <p>Vid anspråktagandet av brandkårsstomten kan parkeringshus anordnas med ca 80 bilplatser.</p> <p>Mot Oslovägen införs bestämmelser om utfartsförbud utefter hela gatan förutom vid in- och utfart från parkeringen.</p>
Störningar och trafik	<p>Trafiken och störningarna, buller och luftföroreningar, är på grund av närheten till Oslovägen störande. Trafikbelastningen på Oslovägen under vinterhalvåret är relativt låg och framkomligheten god. Under sommaren, då turisttillströmningen är stor, har Oslovägen en mycket hög belastning, ca 7.000 fordon/dygn. Oslovägen betecknas som sekundärled, klass II. Med hänsyn till störningarna bör bostäder avskärmade från trafiken så att riskerna för insug via entrédörrar och ventilation tas bort. Balkongerna mot Oslovägen skall glasas in.</p> <p>Nuvarande trafikförhållanden på Oslovägen är ca 7.000 fordon/dygn under sommarhalvåret och ca 2.000 fordon/dygn under vinterhalvåret. Med dessa trafikmängder visar ekvivalenta ljudnivån 65.9 dBA utanför den planerade bebyggelsen sommartid (beräkningar enligt Råd och Riktlinjer, Statens naturvårdsverk 1979). Med skyddsmur, 0.2 m bred och 1.6 m hög, blir den beräknade ekvivalenta ljudnivån 49.4 dBA, sommartid, vid yttre bostadsfasad. Fasader och fönster mot Oslovägen utföres så att buller inomhus inte överskrider 30 dBA. Genom uppförande av mur mot Oslovägen erhålles en från buller skyddad utemiljö för boende.</p>

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutningen av den nyprojekterade bebyggelsen och parkering sker till kommunalt va-nät utefter Oslovägen.

El

För nyprojekterade bebyggelsen inom kv Spinnaren I och II krävs en ny transformatorplats. Transformatorplats har projekterats inom Spinnaren, etapp I.

Avfall

För planområdet skall källsortering av sopor ske. Soprum utföres för källsortering. Sophämtning sker från väster, Spinnaren, etapp I.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden för planen utgår vid årsskiftet närmast efter det att 15 (femton) år förflutit sedan planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET**För byggherren:**Strömstadsbyggen AB, Per Englund, tel. 0526/19300
HLM, Arkitekter och konstruktörer, Stefan Werner, tel. 0522/
39420**För kommunen:
Planförfattare:**Stadsarkitekt Håkan Björkman, tel. 0526/19000
BBK Arkitekter & Ingenjörer, Carl-Axel Hallén, Sören
Mannberg, Anders Adamsson tel. 0522/81800.**Uppritning:
Geoteknik:**Anders Adamsson
Skanska Teknik ABUddevalla 1991-07-31
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen


Carl-Axel Hallén



Sören Mannberg

REVIDERING
1991-09-11

Planens genomförandetid har förlängts från fem till femton år.

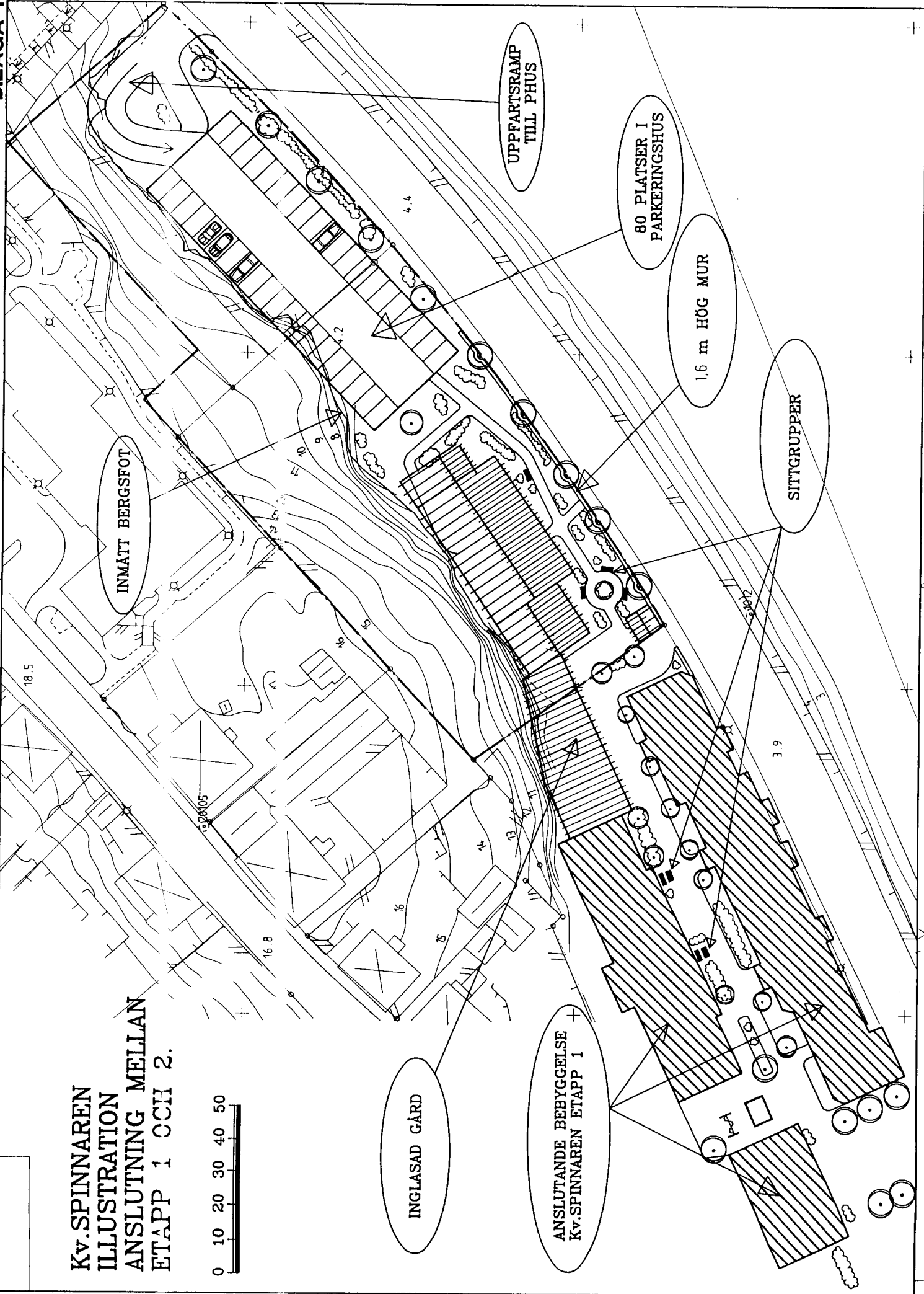


Carl-Axel Hallén



Sören Mannberg

Kv. SPINNAREN
ILLUSTRATION
ANSLUTNING MELLAN
ETAPP 1 OCH 2.



INMATT BERGSFOT

INGLASAD GÅRD

ANSLUTANDE BEBYGGELSE
Kv. SPINNAREN ETAPP 1

UPPFARTSRAMP
TILL PHUS

80 PLATSER I
PARKERINGSHUS

1.6 m HÖG MUR

SITTGRUPPER

80 PLATSER I
PARKERINGSHUS