



Strömstads kommun
Göteborgs och Bohus län

Förslag till stadsplan för Tångenområdet

BESKRIVNING

PLANOMRÅDET

LÄGE, TOPOGRAFI OCH BEBYGGELSE

Planområdet är beläget mellan Oslovägen (E610) och Strömsvattnet, omedelbart öster om det delvis utbyggda verksamhetsområdet vid Oslovägen. Området ligger ca 1,5 km från stadskärnan och är i huvudsak obebyggd mark. Planområdet domineras i sin östra del av ett bergsparti med vackra utblickar över Strömsvattnet.

I väster utbreder sig svagt sluttande ängsmark. I söder skjuter en markant bergig udde ut mot Rödshöjdens branta stränder på andra sidan Strömsvattnet.

Höjdskillnaderna inom området är betydande, ca 30 m från Strömsvattnet till de högst belägna bergspartierna i nordöst. Stränderna är dock övervägande låglänta med vassområden och innanförliggande ridåer av tät lövskogsvegetation. I nordväst finns en vacker talldunge vid Oslovägen. I övrigt saknas mera värdefulla vegetationspartier och området domineras av berg i dagen eller den tidigare delvis odlade ängsmarken. Inom området finns två permanenta bostadshus. Övrig bebyggelse utgörs av enstaka delvis förfallna byggnader som ej bedömts kunna bevaras.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger all mark inom planområdet. Marken utgörs av gammal donationsjord. För vissa stadsägor gäller att delar är upplåtna med ständig besittningsrätt.

GRUNDFÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet genom Orrje & Co Skandiaconsult (1977-02-16). Undersökningen avser de västra relativt plana delarna av området där förutsättningarna för bebyggelse med hänsyn till rådande nivåförhållanden bedömts gynnsammast.

Inom området går berget fläckvis i dagen. I övrigt är jorddjupet i de undersökta punkterna som störst ca 3 meter och jorden består främst av silt och sand. Inom ett lågt beläget område intill Strömsvattnet består jordlagren av lös gyttja.

Grundläggningen synes kunna ske i huvudsak av avsprängt berg eller på uppfyllnad av packad sprängsten efter urschaktning av befintliga jordlager. Urschaktade jordlager är flytbelägna och bör sannolikt transporteras till sidotipp.

Byggnader eller parkeringsplatser bör ej förläggas inom det lägst belägna området närmast stranden.

GÄLLANDE BYGGNADSREGLERING

Området berörs ej av tidigare detaljplaneläggning.

ÖVERSIKTSPLANER

I förslag till general plan för tätorten anges Tången vara reservområde för serviceändamål.

Dispositionsplaneförslag har utarbetats för området. Detta dispositionsplaneförslag, som bifogas planförslaget, redovisar för området markanvändning i form av service och handel, parkering, folkparksanläggning samt reservområden.

Trafikleden (Ringvägen) i västra delen av planområdet har tidigare fastställts i arbetsplan (Statens Vägverk 1976).

Området väster om Ringvägen detaljplaneras samtidigt för industriändamål.

PLANFÖRSLAGET

ALLMÄNT

Planförslaget är utformat i huvudsak enligt dispositionsplaneförslagets intentioner. Planområdet inrymmer dock ej det område i öster som i dispositionsplanen utgör reservområde.

Exploateringsavtal mellan kommunen och respektive exploatör skall upprättas i anslutning till antagande av planen.

TRAFIK

BILTRAFIK

Tången begränsas i norr av Oslovägen. Planområdet kommer att korsas av den planerade Ringvägen som via en bro över Strömsvattnet skall förbinda Uddevallavägen med Oslovägen. För Ringvägen finns fastställd arbetsplan och anläggningsarbetet pågår och beräknas färdigställas under sommaren 1978.

De tänkta verksamheterna på Tången nås naturligen från Ringvägen. Möjlighet till en särskild tillfart för i första hand varutransporter anvisas i planförslaget. Denna tillfart föreslås anordnas från Oslovägen i samma läge som en i generalplanen anvisad tillfart till ett alternativt utbyggnadsområde för bostäder på höjderna norr om Oslovägen (Mellby).

Ett utnyttjande av Tången för handelsverksamhet får konsekvenser vad gäller Ringvägens utformning inom planområdet.

Tillkommande åtgärder består i breddning av Ringvägens vägbana för avkörningsfiler vid av- och påfart till området, provisorisk breddning av Ringvägen vid korsningen med Oslovägen under ett första skede, utbyggnad av en cirkulationsplats i ett senare skede samt en eventuell gångtunnel under Ringvägen för gång- och cykeltrafik till handelsområdet och folkparken.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Verksamheterna inom Tången för kunna nås med gång- och cykeltrafik såväl från centrum som från närliggande bostadsområden i norr och söder (Bojardalen, Rödshöjden). Inom planområdet föreslås en tunnel för gång- och cykeltrafik under Ringvägen. Härigenom tillgodoses även möjlighet till ett framtida gång- och cykelstråk längs norra stranden av Strömsvattnet.

färdig

BEBYGGELSE

Området för handelsändamål har förlats till den nordöstra delen av planområdet. De tillgängliga ytorna skall kunna disponeras för flera anläggningar samlade kring en gemensam parkering. Den i första etappen aktuella byggnaden skall kunna begränsas till ca 7 000 m². Byggnadskropparna kan då genom sin ringa höjd (max ca 8 meter) underordna sig landskapsbilden men samtidigt annonsera sig mot Ringvägen. I den första utbyggnadsetappen har försäljningsytan för livsmedelshandel maximerats till 700 m² och i det andra byggnadsområdet bör lokaler för livsmedelshandel ej få anordnas.

Denna restriktion motiveras med att konkurrenssituationen till övriga dagligvarubutiker i centralorten ej avsevärt skall förändras. Vidare bör endast ett mycket begränsat antal större branscher få inrymmas i etablerings första etapp.

Inom området för handelsändamål skall reserveras yta för framkörning och distribution till området för folkparksändamål. Detta bör regleras med servitut i samband med marköverlåtelse.

Det bör framhållas att anläggningar av denna karaktär och omfattning kommer att utgöra ett väsentligt inslag i stadsbilden vilket kräver en omsorgsfull utformning såväl som ett uttalat ansvar vad gäller skötsel och underhåll av närmiljön. I områdets sydöstra del i anslutning till området för folkparksändamål kan en gemensam del för cafeteria, kök och fastighetsskötsel anordnas.

Området för folkparksändamål har förlagts till den sydöstra delen av planområdet. Delen närmast parkering och angöring har reserverats för en parkhall, med en orientering som ger vackra utblickar över Strömsvattnet och samtidigt möjliggör att vissa funktioner (cafeteria, kök och fastighetsskötsel) samordnas och dubbelutnyttjas med varuhallarna. Byggnaden kan genom sin karaktär och utformning med fördel utgöra en motvikt till de mera komersiella byggnaderna. Den övriga delen av området kan utnyttjas för utomhusaktiviteter såsom minigolf, dansbana, lekplats, friluftsteater, ponnyridning etc.

Området för allmänt ändamål på den sydliga udden öster om Ringvägen har reserverats för en byggnad som kan utnyttjas för kommunal service alternativt annan funktion som kommunen kan finna angelägen. Byggnadskroppen bör förläggas i den nordöstra delen av området för att naturligt underordna sig höjdpartierna mot sydväst. Byggnaden kan med fördel utföras med sluttningsvåning.

Inom planområdet finns två hus inrymmande helårsbostäder (stadsäga nr 108 och stadsäga nr 110). Någon byggnadsrätt har inte tillskapats i planförslaget för de berörda fastigheterna. Planens genomförande utsluter dock inte att i första hand stadsäga nr 110 på kort sikt används för bostadsändamål så länge nuvarande nyttjare önskar bo kvar.

PARKERING

I anslutning till området för handelsändamål har förlagts ett parkeringsområde. Detta bör inrymma i enlighet med illustrationskartan angöringsgata till varuhallarna, parkeringsplatser för personbilar och bussar samt eventuell självbetjäningensanläggning för bensin.

Parkeringsytan bör kunna disponeras för ca 520 bilplatser och utgöra behovet för en första etapputbyggnad. En planteringszon med träd och buskar kring parkeringsplatsen ger en nödvändig inramning. Ytterligare parkeringsplatser för en andra etapputbyggnad av varuhallar resp för området till allmänt ändamål har reserverats omedelbart söder om angöringsgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ELFÖRSÖRJNING

Genom planområdet leder idag luftledningar för högspänning (10 k volt). Vid exploateringen förutsätts dessa bli omlagda till markledningar och område för transformatorstation har reserverats i anslutning till området för handelsändamål och folkpark.

VATTEN OCH AVLOPP

Området kan försörjas via anknytning till utbyggda huvudledningar för vatten och spillvattenavlopp i en punkt nära korsningen Ringvägen/Oslovägen. Då kapaciteten på vattenledningen är begränsad kan vatten för brandsläcknings- och bevattningsändamål utnyttjas från Strömsvattnet via pumpstation och separat ledningsnät.

Spillvattnet avledes med självfallsledning till pumpstation vid Strömsvattnet och anslutes via tryckledning till ovan nämnda anslutningspunkt. Dagvatten förutsätts ledas till Strömsvattnet via utjämningsmagasin i sprängstensfyllning under parkeringsytorna.

PLANGENOMFÖRANDE

För ett genomförande av stadsplanen är det angeläget att finna en form för huvudmannaskap som möjliggör en samordning av alla åtgärder såväl tekniskt och ekonomiskt som tidsmässigt. Även former för den framtida förvaltningen av området måste klarläggas. Genomförandet kan ske genom en eller flera intressenter via exploateringsavtal. Alternativt kan ett särskilt fastighetsbolag med önskvärt kommunalt inflytande eller kommunen själv genomföra exploateringen.

Planförslaget redovisar markanvändningen på ett sådant sätt att alternativa upplåtelseformer möjliggörs. Främst syftar planen till att tillgodose ett huvudalternativ innebärande att angöringsgator och parkeringsplatser utgör specialområde där särskilt nyttjanderättsavtal upprättas. Övriga verksamheter utgör kvartersmark och överlåtes med full äganderätt alternativt tomträtt.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har kontakter tagits med länsarkitekten och samråd har hållits på Länsstyrelsen. Därvid har det framförts synpunkter på bl a att strandområdet mellan folkparksområdet och Strömsvattnet bör vidgas, vilket beaktats vid planjusteringen.

Vid kontakter med vägförvaltningen framkom önskemål om att ej fastställa läget för den norra utfarten från området till Oslovägen, utan istället justera plangränsen i denna del av området. Vägförvaltningen ansåg även att delarna av Ringvägen och Oslovägen inom planområdet bör redovisas i planen som specialområde för gatutrafik och att vägkorsningen redovisas enligt den nu aktuella utbyggnadsplanen. Området för gatutrafik bör dock vara så tilltaget att det för framtiden kan inrymma en cirkulationsplats. Dessa synpunkter har i samråd med kommunen beaktats i planen.

Efter påpekanden från landsantikvarien om att markeringar för fornlämningar saknas på grundkartan inom området, har kontakter tagits med läns museet i Uddevalla. Där har man vid inventering av området under 1977 ej funnit några fornlämningar.

Information om stadsplanen har hållits i Byggnadsnämnden och till de tre besittningsinnehavare som finns inom området.

Synpunkter har under planarbetet inhämtats från Elverket.

Strömstad i december 1977

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB


Göran Lottsfeldt
Arkitekt SAR


Jan Dahlhielm
Ingenjör

Kompletterad i enlighet med beslut i Byggnadsnämndens protokoll 1977-12-07

Strömstad i januari 1978

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB


Göran Lottsfeldt
Arkitekt SAR


Jan Dahlhielm
Ingenjör

