

1983 - 09 - 27

FÖRSLAG TILL ÄNDRING I STADSPLANEN FÖR BLA

KV. KRABBETORNET I KUNGÄLV

Innehållsförteckning

sid 1

BESKRIVNING

Gamla staden i Kungälv

Kort historik

Planområdets omfattning

sid 2

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelsen

Kv Krabbetorget och del av kv Fars Hatt (Västra gatan)

Kv Krabbetorget (mot Västra tullen)

Kv Krabbetorget (Skolstigen)

Befintliga bebyggelsens användning och tekniska kvalitet

Planförhållanden

Trafiken

Västra gatan

Fontinvägen

Parkering, angöring

sid 8

PLANFÖRSLAGET

Syfte

Bebyggelsen och gårdarna

Byggnadsrätten

Trafik, parkering och angöring

Trafikmiljön på Västra gatan

Parkeringsfrågan

Parkmarken

Grundförhållanden

Teknisk försörjning

sid 1

BESTÄMMELSER

INFÖR NY STADSPLAN APRIL 1983, Bohusläns museum

BILAGA

PLANKARTA

BILAGA

INVENTERING JULI-SEPT 1981, Göteborgs Förorter

SEP RAPPORT

GEOTEKNISK UNDERSÖKNING 1983-06-10, Göteborgs Förorter

SEP RAPPORT

## Inledning

Följande planförslag har utarbetats på uppdrag av kommunstyrelsen 1980-03-06 och byggnadsnämnden 1980-03-20.

Planarbetet har genomförts under ledning av den s k centrumkommittén bestående av representanter för byggnadsnämnden Örjan Ouchterlony, ordf, Sigvard Andersson och Ingvar Larsson samt för kulturnämnden Olle Melin och Martin Oscarsson.

Projektgruppen för planarbetet har bestått av stadsarkitekt Nils-Ingvar Gustafsson, stadsplaneingenjör Curt Nyström, bitr gatuchef Carl-Olof Stenfeldt, fastighetschef Kjell Hansson, fastighetsingenjör Leif Nilsson samt arkitekt Thorsten Hall, Göteborgs Förorter och antikvarie Agneta Eriksson, Bohusläns muséum.

Förslag till ändring i stadsplanen för del av gamla staden omfattande bl a kvarteret Krabbetorget och del av kvarteret Fars Hatt i Kungälvskommun, Göteborgs och Bohus län

BESKRIVNING

Gamla staden i Kungälv

Gamla staden i Kungälv omfattar kvarteren kring Västra gatan, Stora torget och Östra gatan. Men även Fästningsholmen bör hänföras hit.

Kort historik

Kungälv, som har en lång händelserik historia som gränsfäste och handelscentrum, var år 1612-1676 belägen på Fästningsholmen. År 1676 brändes bebyggelsen på Fästningsholmen av militära skäl och flyttades till sin nuvarande plats mellan Fontinberget och Nordre älv. Staden bredde ut sig längs den dåvarande landsvägen (Västra Gatan). År 1696 upprättade lantmätare Erich Kuus den första stadsplanekartan över Kungälv. I sina huvuddrag är den gällande än idag för dessa delar. Trots sin tillkomst under 1600-talets slut uppvisar planen många ålderdomliga drag. Stadens vidare utveckling kan bl a följas på kartor från år 1799 och 1876.

På grund av det trånga läget mellan Fontinberget och Nordre älv kom bebyggelsen att breda ut sig längs en enda gatusträckning, Västra och Östra gatan. Några tvärgator av betydelse kunde inte uppstå. Kungälvns naturliga centrum var under flera århundraden Stora torget, kring vilket kyrkan, rådhuset och krogen var belägna.

1900-talets centrumexpansion kunde, på grund av det trånga läget, inte ske inom Gamla staden. En centrumförskjutning kom att äga rum mot Västra tullen och väster därom. Här fanns stora markarealer till förfogande. Följden blev att bebyggelsen längs Västra gatan och vid Stora torget i huvudsak inte berördes av expansionen. Detta är något ganska unikt när det gäller svenska småstäder, där som regel affärslivets krav medfört omfattande nybebyggelse i centrum.

Bebyggelsen utefter Västra gatan upprustades och moderniserades under denna tid. Några byggnader revs och ersattes med nya. I några byggnader anordnades större skyltfönster mot gatan. Kvarteren närmast Västra tullen genomgick de största förändringarna. Under 1960-talet genomfördes en total förnyelse av kv Klocktornet, där nya kontors- och affärs- hus uppfördes.

Biltrafiken ökade och ställde under 1960- och 1970-talet större krav på samlade parkeringsytor. Därför har "parkeringsområde Syd" utbyggts söder om Strandgatan.

### Planområdets omfattning

Föreliggande stadsplaneförslag omfattar en del av Gamla staden i Kungälv, nämligen kvarteret Krabbetorget och del av kvarteret Fars Hatt.

Området begränsas i sydost av Västra gatan, i nordväst av Fontinvägen, i nordost av Fontinvägen och Skolstigen. I sydost - i höjd med Glasbruksgränd - gränsar planområdet till den fastställda stadsplanen för Västra gatan.

Området sluttar brant från Fontinvägen och Skolstigen i nordost mot Västra gatan i sydväst.

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

#### Bebyggelsen

#### Kv Krabbetorget och del av kv Fars Hatt (Västra gatan)

På grund av stadens läge mellan Fontinberget och älven kom den äldsta bebyggelsen att breda ut sig utmed en lång gata. Stadens centrum blev tidigt förlagd till Stora Torget. Den första stadsplanen som upprättades kom till stånd 1696 och hade som upphovsman Erich Kuus. Typiskt var de långsmala tomterna från vägen och upp mot berget respektive mot älven. Planen kan betraktas som medeltida, men även framtvängad av topografiska förhållanden.

Redan på 1700-talet synes delar av Västra gatans bebyggelse närmast Västra tullen vara bebyggda. På 1799 års stadskarta finns ett flertal hus uppförda på gatans båda sidor.

Vid en eldsvåda som utbröt 1864 ödelades ett flertal hus utmed gatans västligaste del. Relativt snart återuppfördes dock bebyggelsen utmed gatan.

Bebyggelsen utmed södra sidan av gatan utgöres idag av nybebyggelse för affärs- och serviceverksamhet. Trots nya material och volymer är skalan begränsad och gaturummet är väl slutet.

På gatans norra sida finns flera hus med typisk sen 1800-talskaraktär (Krabbetornet 11A, 34, 13, 14, 16, 17, Fars Hatt 1). Fasaderna har en rik detaljutformning.

Gårdsrummen inom kv Krabbetornet präglas av enklare byggnader för för-  
råd och magasinsverksamhet. De långsmala tomterna har möjliggjort ett  
uppförande av flera byggnader, ofta placerade vid tomtgränserna. Bakom  
ligger stora, välskötta trädgårdar.

#### Kvarteret Krabbetornet (mot Västra tullen)

Bebyggelsen här utgjorde slutet på den viktiga genomfartsgatan (Västra gatan) och här fanns tidigt den västra stadstullen. Under 1800-talet låg alltså stadens centrum vid Stora torget och Rådhuset norr om fästningen.

År 1864 utbröt en kraftig eldsvåda vid Västra tullen och den kom att ödelägga ett flertal hus utmed Västra gatan upp mot bergspartiet i öster. Samtliga byggnader utmed Klippgatan förstördes. Efter branden initierade staden en omfattande insamling av medel för en återuppbyggnad. Tack vare stora bidrag kunde man sedan samma år uppföra fyra nya hus för de husvillan.

De små husen utmed Klippgatan befolkades av hantverkare och arbetsskarlar. Byggnaderna uppfördes som enkla timmerhus i en våning på stensockel. Så småningom försågs byggnaderna med panel av stående locklist och fick en ljus färgsättning. Byggnaden på Klippgatan 2 har under

1900-talets början fått en förhöjd takvåning och avviker mot de andra.

Av de små husen finns idag endast två kvar efter rivning under 1982. Dessa s k "nödhjälps hus" i en våning, med relativt stora grönytor mellan husen, är en form av bebyggelse, som utgör ett socialhistoriskt viktigt dokument och som till största delen försvunnit i länet. De kvarvarande husen på Klippgatan har därför ett visst kulturhistoriskt värde.

### Kvarteret Krabbetorget (Skolstigen)

Bebyggelsen utefter Skolstigen utgöres av tre enfamiljshus och en större samlingsbyggnad (biograflokal). Alla dessa byggnader är av sent datum och med modern standard. Något förändringsbehov kan ej förutses för närvarande.

### Befintliga bebyggelsens användning och tekniska kvalitet

Under år 1981 har inventeringar och invjuer utförts och redovisats i separat rapport. Rapporten innehåller följande sammanfattande beskrivning.

### Fastigheterna och fastighetsägarna

Kvarteret innehåller ca 30 fastigheter, varav drygt 20 st bebyggda. Förutom Kungälv kommun ingår 17 st fastighetsägare i undersökningen. Beträffande 8 av fastighetsägarna gäller att de bött hela eller större delen av sitt liv i sina resp fastigheter. Det är alltså föräldrahemmet man tagit över. Fem av dessa fastighetsägare har egen rörelse i huset.

Fyra fastigheter ägs av byggherrar/fastighetsbolag. Beträffande två av dem framgår det klart att fastigheterna är inköpta som saneringsobjekt.

Generellt sett gäller att de fastighetsägare, som bor i sina hus eller själva har rörelse i dem, successivt har underhållit och moderniserat

fastigheterna. Undantag är dock gårdshusen.

Vad beträffar de äldre husen som innehåller bostadslägenheter har dock moderniseringen ej nått dagens nybyggnadsstandard. Detta gäller speciellt beträffande hygienutrymmen.

### Brukarna och lokalerna

Sammanlagt finns drygt 25 företag inom kvarteret. Nio rörelseidkare äger samtidigt resp fastighet eller är nära anförvanter till fastighetsägaren (barn eller syskon). I fyra fall är det föräldrarna, som etablerat rörelsen.

Med få undantag har rörelseidkarna själva gjort investeringar i sina lokaler för att få dem funktionella och trivsamma. Drygt hälften har renoverat och moderniserat lokalerna senast under 1970-talet.

Få rörelseidkare har sagt sig ha expansionsplaner eller behov av större lokaler. De flesta har anpassat sin verksamhet till de möjligheter lokalerna medger.

En slutsats är att affärsläget är långt viktigare än lokalernas standard och möjligen också storlek.

### Planförhållanden

Gamla staden i Kungälv redovisas i den fysiska riksplaneringen som ett kulturhistoriskt område av riksintresse och ingår i kommunens åtagande att bevara.

En första etapp i arbetet som omfattar Västra gatan, delen Stora Torget - Glasbruksgränd blev fastställd av regeringen 21 februari 1980.

Nu redovisat förslag upptar den resterande etappen av Västra gatan, från Glasbruksgränd till Västra Tullen.

Stadsplaneområdet redovisas i Kungälvs kommunplan 1979 och Kungälvs Ramplan 1976 som centrumbebyggelse med handel och inslag av bostäder.

Följande fastställda stadsplaner berörs av/eller gränsar till stadsplaneområdet.

Akt nr 458	Kungälvs stad Gamla staden, fastställd 1940-04-26
Akt nr 599	Kungälvs stad fastställd 1940-06-14 (omr vid västra uppfartsvägen till Fontin)
Akt nr 694	Kungälvs stad (omr vid västra uppfartsvägen till Fontin samt del av kv Krabbetornet) fastställd 1949-03-12
Akt nr 846	Kungälvs stad (Strandgatan mm) fastställd 1954-07-23
Akt nr 866	Kungälvs stad (del av kv Krabbetornet) fastställd 1955-09-05
Akt nr 1004	Kungälv stad (kv Krabbetornet intill Klippgatan) fastställd 1958-04-22
Akt nr 1692	Kungälvs stad kv Klocktornet och del av Kv Mors mössa mm fastställd 1970-05-27
Akt nr 1730	Gamla staden i Kungälv omfattande Västra gatan fastställd 1980-02-21
Akt nr 1741	Kv Sadelmakaren m fl Kungälvs kommun fastställd 1982-09-28

För planområdet gäller byggnadsförbud och rivningsförbud enligt 35 § och 35 § a byggnadslagen.

#### Trafiken Västra gatan

Västra gatan har varit den enda genomfartsgatan genom Gamla staden ända fram till år 1952. Då byggdes Strandgatan för att släppa fram den ökande rikstrafiken. Västra gatan hann att anpassas till biltrafiken men ingreppen i bebyggelsen blev små. Någon fritrappa lär ha försvunnit och sättningar sägs ha konstaterats i en del grunder. Det största ingreppet innebar troligen gatans höjdförändring i samband med att vatten- och avloppsledningar lades ner i gatan. Gatan försågs med kantsten utefter gångbanan på södra sidan. Gångbanans s k borgmästarstenar och gatans kullerstenar hade tidigare ersatts med gatsten.

Sedan den västligaste delen av Västra gatan mellan Västra tullen och Glasbruksgränd enkelriktats, har genomfartstrafiken på Västra gatan minskat betydligt. Idag trafikeras gatan huvudsakligen av fordon som har sina mål vid gatan.

Eftermiddagar och lördagar kan biltrafiken emellertid vara omfattande på sträckan Västra tullen - Glasbruksgränd. Den kan då vara besvärande ur trivsel-, trafiksäkerhets-, luftförorenings- och bullersynpunkt.

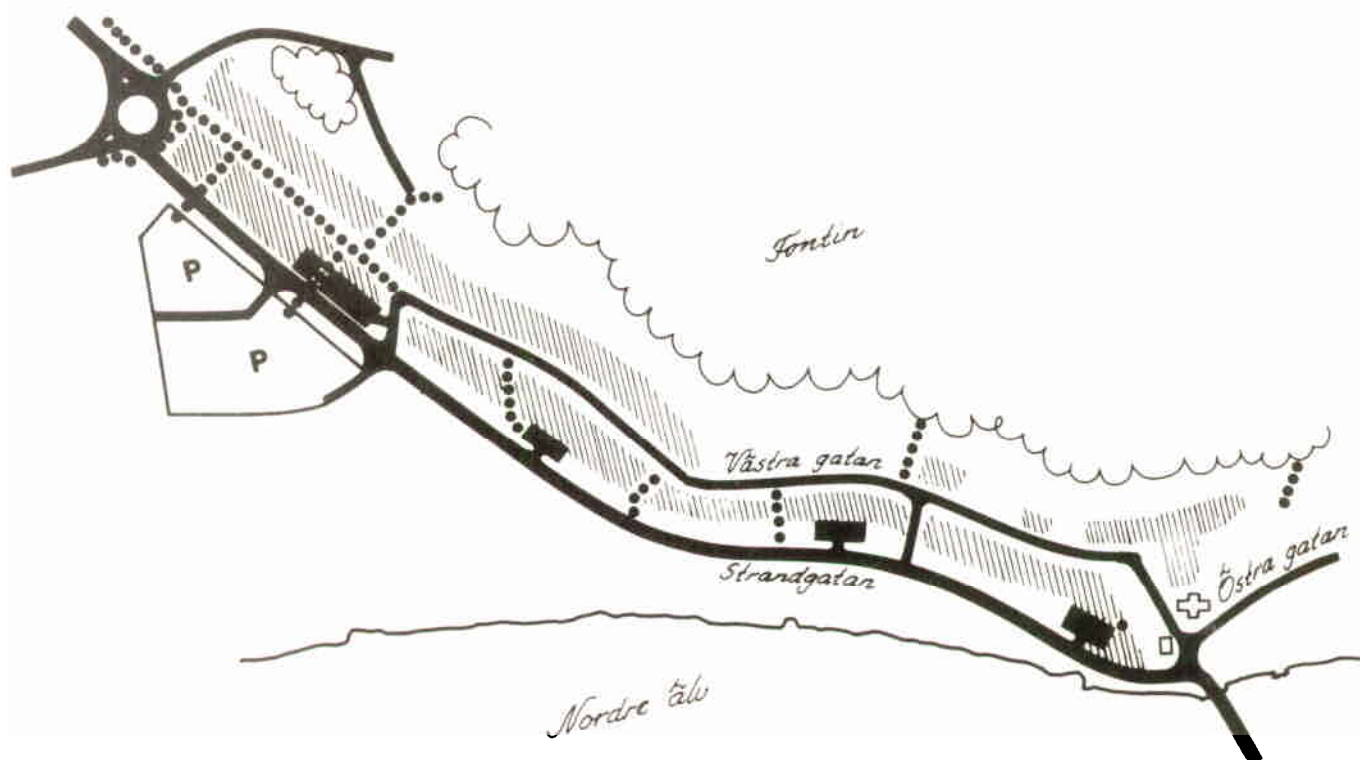
### Fontinvägen

Rondellen vid Västra tullen har under åren 1981-82 getts ny utformning och i samband härmed har Fontinvägen fått en direkt anslutning till rondellen och Klippgatan har avstängts.

I rondellen har gång-, cykel- och biltrafik getts skilda banor. Nya Fontinvägen är utbyggd med separat cykel- och gångbana och är en betydelsefull matargata till de stora bostadsområdena på Fontinberget och till kvarteret Sadelmakaren.

### Parkering - angöring

Principen för trafikens och parkeringens anordnande mellan Västra tullen och Stora torget framgår av nedanstående figur.



På Strandgatans norra sida kommer enligt fastställda stadplaner att finnas fyra parkeringsområden, som komplement till den parkering, som kan ske på respektive fastighet. Två av dessa parkeringsområden är utbyggda idag. Söder om Strandgatan kommer nuvarande "parkering Syd" att vara tillgänglig för enskild biluppställning och utgöra centrumområdet största parkeringsyta.

Parkeringsbehovet för det aktuella planområdet tillgodoses idag på tomtmark inom kvarteren, på gatumark på Västra gatan samt inom "parkering Syd". Parkeringsavtal för kv Klocktornet och Föreningsbanken finns för 122 platser inom "parkering Syd". In- och urlastning sker från Västra gatan.

En inventering av dagens parkering på tomtmark har utförts och denna redovisar 11 st garageplatser och 37 st biluppställningsplatser. Några platser är mindre lämpligt belägna.

Inlastning från varubilar till befintliga butiker sker från Västra gatan till butikerna på gatans norra sida. Butikerna på södra sidan om Västra gatan har inlastningsmöjlighet från en lastgata parallell med Strandgatan.

## PLANFÖRSLAGET

### Syfte

Planändringens syfte är att möjliggöra en ändamålsenlig användning av planområdet med ett samtidigt bevarande av de historiska värdena i den befintliga miljön.

Området är i den fysiska riksplaneringen och i kommunfullmäktigebeslut utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Bevarandet innebär att den äldre bebyggelsen bibehålles i så ursprungligt skick som möjligt. Förändringar eller förnyelse av bebyggelse inom området bör ske anpassat till den historiska traditionen beträffande användningssätt, storlek, utformning och lokalisering.

## Bebyggelsen och gårdarna

Planförslaget innebär att bebyggelsen skall kunna användas som idag. Målsättningen är att bibehålla en levande stadsmiljö. Bostäder skall finnas kvar i nuvarande omfattning. Kontor bör kunna tillåtas i begränsad omfattning. Verksamheter i form av handel och hantverk skall förekomma företrädesvis i huvudbyggnadernas bottenvåningar. Gårdsbyggnader skall få finnas och i dessa skall kunna inrymmas verksamheter om de är lämpliga för miljön.

Anpassning till den historiska traditionen och miljön är dock väsentlig, varför anpassningsfrågan måste beaktas vid varje förändring inom området.

Av väsentligt värde är att fasaderna på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen bibehållas och att eventuella förändringar noga anpassas till det traditionella utförandet. Möjligheten att återställa de nu moderniserade gatufasaderna bör tas tillvara. Eventuella ommålningar av huvudbyggnaderna bör ske i ljus ton. Omfattningar och detaljer beaktas. Huvudbyggnadernas tak bör vara sadeltak, täckta med rött, oglaserat taktegel.

Gårdsbebyggelsen bör bevaras och möjlighet till nyuppförande av likartat placerad bebyggelse bör ges. Exteriört bör gårdshusen hållas inom den äldre karaktärsramen med stående träpanel, Falu rödfärg eller gatuhusets fasadfärg, sadeltak eller pulpettak täckt med tegelpannor eller asfaltpapp.

De långa trädgårdarna, som tillhör fastigheter vid Västra gatan, redovisas redan på kartor från 1600-1700-talen och erinrar om forna tiders husbehovsodling. Dessa trädgårdar bör hävdas även i framtiden.

Där äldre stenläggning förekommer på gårdarna bör denna bibehållas och vid förnyelse bör andra material ersättas med sten.

## Byggnadsrätten

Planförslaget innebär i princip att byggnadsrätt redovisas för befint-

lig bebyggelse utefter Västra gatan. Denna princip har använts vid planering av Västra gatans första del och Marstrand.

I hörnet Västra gatan - Fontinvägen föreslås byggnadsrätt för ny bebyggelse bl a för Föreningsbankens behov. Denna bebyggelse bör ges måttlig och till befintlig bebyggelse anpassad skala samt utformas så att den annonserar Gamla stadens historiska miljö mot Västra tullen.

Den måttliga skalan motiveras förutom av den historiska traditionen av att platsen är trafikmässigt svårtillgänglig. Angöring eller parkering är olämpliga på Fontinvägen och bör inte öka på Västra gatan. Större byggnadsvolymer har dock prövats under planarbetets gång men befunnits olämpliga också ur fysisk miljösynpunkt. Ingreppen i den befintliga terrängen blir så stora att det lilla bergspartiet - den s k Klippan - skulle bli helt bortsprängd.

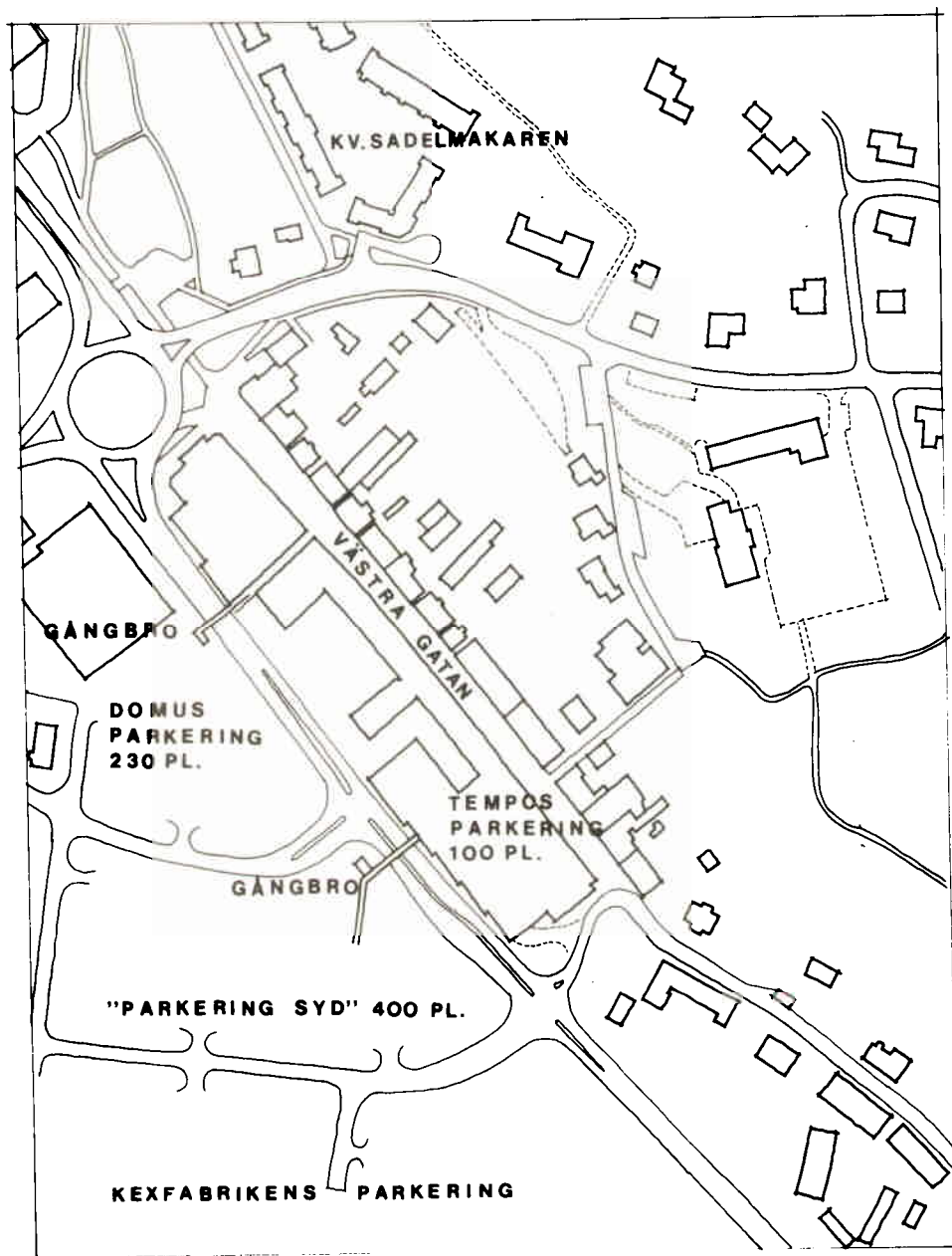
Ett av de två återstående små husen från 1864 förutsättes rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Härefter finns endast ett hus kvar av de hus, som uppfördes efter 1864 års brand på den s k Klippan vid Västra tullen. Byggnadslov för rivning har lämnats och medel härför har avsatts av kommunfullmäktige.

I kvarteret Krabbetornets norra hörn finns idag ett flerfamiljshus, som uppförts enligt gällande stadsplan. Detta flerfamiljshus är olämpligt beläget m h t närheten till den ombyggda Fontinvägen. Byggnadsrätt föreslås dock på fastigheten för ett enfamiljshus beläget på större avstånd från Fontinvägen. Detta innebär att den befintliga byggnaden får kvarligga och underhållas. Den nya byggnadsrätten blir endast intressant efter eventuell brand eller om ägaren själv skulle vilja bygga nytt på fastigheten.

Närmaste fastighet till flerfamiljshuset ges även byggnadsrätt för enfamiljshus, då fastigheten nyligen bildats och fastighetsägaren förväntas ha ekonomiskt intresse av byggnadsrätten.

För de långa fastigheterna vid Västra gatan ges byggnadsrätt för

# PARKERING



KUNDPARKERING FÖR VÄSTRA GATANS BUTIKER  
SKALL SKE PÅ TEMPO, DOMUS OCH "PARKERING SYD"  
SOM TILLSAMMANS GER 730 PLATSER

- o Motortrafik tillåtes under begränsade tider (exempelvis kl 05.00-11.00 och kl 18.00-20.30, då olägenheterna ur såväl trafik- säkerhets- som sanitär synpunkt är minst.)  
Motortrafik tillåtes dock hela dygnet för ägare till p-plats på tomtmark (får skriftligt tillstånd för eget fordon), handikappade och taxi.
- o Cykeltrafik tillåtes i båda riktningar

I hörnet Västra Gatan-Klippgatan föreslås en mindre torgyta i anslutning till föreslagna nya byggnader. Särskild omsorg bör ägnas åt torgytans utformning.

Biltrafik skall ej förekomma på denna yta, varför ev behov av in- och utlastning till de nya byggnaderna måste tillgodoses från angöringsplats på Västra gatan.

#### Parkeringsfrågan

Parkeringsbehovet för kv Krabbetornet bör med hänsyn till den historiska miljön, trafiksäkerhet och hygieniska krav tillgodoses utanför kvarteret, söder om Strandgatan. Viss befintlig parkering för boende och rörelseidkare bör dock kunna accepteras på tomtmark.

Den parkering - framför allt den stora kundparkering - som ej på ett acceptabelt sätt idag ryms på den egna fastigheten skall genom kontrakt med kommunen lösas på "parkeringsområde Syd", söder om Strandgatan. Detta aktualiseras för respektive fastighet i samband med förändringar på fastigheten som kräver byggnadslov eller tidigare på initiativ av fastighetsägare.

Det teoretiskt framräknade parkeringsbehovet för planområdet uppgår till ca 210 bilar, varav ca 60 för bostäder och kontor och ca 150 för handel. Av detta antal bedöms ca 40 bilar kunna nyttja befintliga uppställningsplatser på tomtmark utan att större olägenheter skall behöva uppstå.

### Parkmarken

I kvarteret Krabbetornets norra hörn föreslås ett mindre parkområde som tillsammans med Västra parken och trädgårdarna inom kvarteret Krabbetornet kommer att utgöra ett värdefullt centralt grönområde. Den nuvarande parkeringsplatsen föreslås iordningställas till park med god anslutning till omgivande enskilt ägda trädgårdar.

Fastigheterna Krabbetornet 11B och 33 föreslås få en gemensam tillfart i form av en mindre väg från Fontinvägen. I planförslaget redovisad som s k specialområde.

### Grundförhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts för planområdet av GFI 1983-06-10 och redovisas separat. I undersökningen anges bl a

#### "REKOMMENDATIONER

Den sluttande lermark som finns inom området har idag betryggande stabilitetsförhållanden, varför inget hinder bör föreligga för fastställande av planen.

Vid uppförande av nya byggnader inom området och förändring av nuvarande nivåförhållanden skall emellertid inom lerområdena höjdsättningen vara sådan att fyllningar i största utsträckning undviks. ... Kompletterande geotekniska undersökningar bör därför utföras vid varje ny-, om- eller tillbyggnad inom området, varvid såväl sättnings- som grundläggningsproblematiken klarläggs. ..."

### Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom planområdet.

### Immissioner

Enligt beräkningar av immissioner från vägtrafikbuller i PM dat 1979-02-26 och de rekommenderade bullervärdesgränserna för nybebyggelse 55 dB (A) ute resp 30 dB (A) inne kommer störningar att uppkomma, på de närmaste planerade bostadsbyggnaderna utmed Fontinvägen. För undvikande av störningar skall rum ljudisoleras inom det på laga kartan skrafferade området utmed Fontinvägen så att erhållet dygnsvärde inomhus ej överstiger 30 dB (A).

### Kulturhistoriska rekommendationer

Till grund för detta planförslag hör en utredning utförd av Bohusläns museum och rubricerad "Inför upprättandet av ny stadsplan för kvarteret Krabbetorget och delar av kvarteret Fars Hatt i Kungälv". Till utredningen hör "Kulturhistoriska rekommendationer".

### Fastighetsbildningsfrågor

Som framgår av Bohusläns museums uppsats "Inför upprättandet av ny stadsplan" bör den ålderdomliga tomtindelningen bevaras.

Vid genomförandet av den föreslagna bebyggelsen i hörnet Västra gatan - Fontinvägen förutsättes att tomtmarken på byggnadernas gårdssida skall utgöra gemensamhetsanläggning.

Kungälv 1983-09-27

Stadsbyggnadskontoret och Göteborgs Förorter, Arkitektkontoret

Nils-Ingvar Gustafsson  
Stadsarkitekt

Thorsten Hall  
Arkitekt SAR

Curt Nyström  
Stadsplaneingenjör

Förslag till ändring i stadsplanen för del av gamla staden omfattande bla kvarteret Krabbetornet och del av kvarteret Fars Hatt i Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus läns

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
  - b/ Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
  - c/ Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
  - d/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
  - e/ Med Hb betecknat område får endast användas för kontorsändamål och där så prövas lämpligt för bostadsändamål. I bottenvåning mot torg får om så prövas lämpligt i mindre omfattning lokal för handelsändamål inredas.
- 2 mom Specialområde
- Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.  
Där så prövas lämpligt med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, brandsäkerhet, sundhet och trevnad får lokaler för detaljhandel anordnas.
- 3 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

### 4 § BYGGNADS HÖJD

- 1 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 2 mom På med korsprickning betecknat område, där höjdangivelse saknas, får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

### 5 § TAKS FORM, FÄRG OCH MATERIAL

- 1 mom Huvudbyggnads tak skall utformas som sadeltak.
- 2 mom Takmaterial på huvudbyggnad skall vara rött oglaserat taktegel eller, där så prövas lämpligt med hänsyn till befintliga förhållanden, falsad plåt.

### 6 § BYGGNADS YTTRE

Byggnads yttre skall gestaltas med särskilt beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.  
Byggnads fasad skall utföras av trä och ges mild ljus färg som ansluter till ortens traditionella färger.

**7 § UTFARTSFÖRBUD**

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även be-  
tecknats med ofyllda cirklar.

Kungälv 1983-09-27

Stadsbyggnadskontoret och Göteborgs Förorter, Arkitektkontoret

Nils-Ingvar Gustafsson  
Stadsarkitekt

Thorsten Hall  
Arkitekt SAR

Curt Nyström  
Stadsplaneingenjör

Bohusläns muséum 1983-09-27

INFÖR UPPRÄTTANDET AV NY STADSPLAN FÖR KVARTERET KRABBETORNET OCH DELAR AV KVARTERET FARS HATT I KUNGÄLV

### Historisk tillbakablick

Kungälvs stads historia är lång och orolig. Sin nuvarande lokalisering fick staden under 1670-talet, då den flyttades från Fästningsholmen till landremsan mellan Fontinberget och Nordre älv. Bebyggelse hade dock spontant börjat växa upp vid färjeläget och utmed landsvägen (Västra gatan) redan tidigare.

Statsmakterna var till en början emot denna flyttning. Man hade beslutat att förflytta borgarna från Fästningsholmen till Göteborg och Marstrand och sätta punkt för Kungälvs historia. Så småningom gav man dock med sig och lät Eric Kuus 1696 upprätta en stadsplan över den nya staden.

Tack vare denna stadsplan från 1696 och senare upprättade kartor över staden kan man följa det nya Kungälvs byggnadshistoria.

Dagens kv Krabbetornet var vid Kungälvs nyetablering beläget inom stadsområdet/ tullområdet men ändock i en avlägsen utkant av den långsträckt staden.

Till stadsplanen från 1696 hör tre kartor. Av dessa framgår att kv Krabbetornet var ägoupplikat: närmast tullen var ägorna relativt stora. I mitten på dagens kvarter var de mindre och mer tomtlika. På en av kartorna finns bebyggelsemarkeringar utritade på tomterna/ägorna ända fram till tullen. Huruvida detta var befintlig eller planerad bebyggelse är oklart. Inom den här berörda delen av kv Fars Hatt är tomtuppdelningen sådan att bebyggelse på tomterna inte verkar orimligt. Detsamma gäller de inre delarna av kv Krabbetornet. Markområdet söder om de två kvarteren är upptaget som stadens äng och åkergräde.

På karta från 1799, upprättad av Hallberg, är kv Fars Hatt bebyggt och fem av tomterna i kv Krabbetornet. Bebyggelsen är orienterad längs Västra gatan och sammanbyggd till längor. Gårdsbebyggelse finns inte markerad på kartan, men bör ha förekommit.

En tomtreglering vid Västra tullen 1864 visar ett gytter av hus, troligen det vi kalla kåkbebyggelse. Området reglerades efter branden samma år, då den 1981 rivna bebyggelsen utmed Klippgatan kom till.

Under senare hälften av 1800-talet är kv Krabbetorget helt bebyggt utefter Västra gatan. Husen ligger, på Nordenswahns karta från 1876, tätt sida vid sida längs gatan med gårdsbebyggelse utefter tomtgränserna. Enligt ägolistan var Västra gatan vid denna tid en hantverks- och handelsgata. Här fanns rep-slagare, urmakare, flera handlanden men också en pastorsbostad. I husen längs Klippgatan bodde småfolket, arbetskarlar, änkor och hantverkare.

Kungälv var en idyll. En folkmängd inte överstigande 1000 invånare, tätt sammanhållen trähusbebyggelse, fästningen som romantiskt minnesmärke, älven med båttrafik och landsbygden alldeles utanför stadsgränsen.



Vykort troligen från 1910- eller -20talet. Bilden är tagen från Väster tull ner över Västra gatan.

Att stadsbilden sedan dess förändrats radikalt och en stark utveckling skett är välbekant för alla. I denna omvälvningsprocess har Västra gatan förblivit märkligt orörd. Området närmast Stora torget har berörts minst av samhällsordningen medan kvarteren närmast Väster tull förändrats desto mer. 1950-talets stora nybyggariver har satt sina spår även inom kv Krabbetorget. Någon skrev inför Kungälvs 1000-års jubileum 1959 "Och för övrigt är väl Västra gatan

under alla omständigheter dömd. Med den nya Strandgatan berövades den trafiken, grundförhållandena är inte bra och om parkeringsmöjligheterna skall intet sägas. Men Västra gatan är inte heller någon ursprunglig miljö och det må vara hänt att den byter karaktär."

Man hann lyckligtvis inte fullfölja de storvulna planerna förrän ett nytt tänkande och planerande började tränga fram.

### Angående tomtindelning

Inom kv Krabbetorget och här berörda delar av kv Fars Hatt återfinns idag flera av de långsmala tomter, vilka sträcker sig från Västra gatan (gamla landsvägen) upp mot Fontinberget och som redovisades på 1696 och 1799 års kartor över Kungälv.

Denna tomttyp är på kartorna redovisad såväl öster som väster om Stora torget, dvs inom hela det gamla stadsområdet. I norr begränsas tomterna av Fontinbergets branter och i söder av Nordre älv.



Utdrag ur Eric Kuus stadsplan från 1696. Detaljen visar Västra gatan från Väster tull till ungefär nuvarande Glasbruksgränd.

Förändringar i den ursprungliga stadsplanen har under seklernas lopp givetvis kommit till stånd. De största omdaningarna har dock genomförts under 1900-talet: Strandgatans dragning (1955) skar av en stor del av de södra tomterna från älven, totalsaneringen av kv Klocktornet (1960) sopade bort allt av äldre stadsplan och bebyggelse inom kvarteret.

Inom kv Krabbetornet och Fars Hatt har smärre förändringar kommit till stånd. Mest iögonfallande, vad gäller såväl stadsplan som gatubild, är saneringen på nuvarande tomterna 22 och 24. Tomter har här slagits samman och ny bebyggelse uppförts. Tomtstorleken skiljer sig markant från kvarterets äldre tomter och byggnadernas volym överstiger kraftigt de äldre husens. Bebyggelsen är helt orienterad i gatans längdaxel till skillnad från den äldre, som ligger utmed och i vinkel med gatan. Några långsmala tomter har också styckats av: de nordöstra hörnen har ansetts som lämpliga villatomter. Detta till trots måste modertomterna anses tämligen välbevarade, då avstyckningarna mycket litet inskränkt i den långsmala tomtlinjen och det huvudsakligen är den branta framsidan som försvunnit. Bevarade i relativt ursprungligt skick är i kv Krabbetornet tomterna nummer 14, 15, 16, 17 och 33/34 och i kv Fars Hatt tomterna nummer 1, 2 och 3.

Västra gatans tomter för genast tankarna till medeltida stadsbyggande, även om det för Kungälv's del är fråga om långt senare planering. Kungälv flyttades från Fästningsholmen till nuvarande läge under 1670-talet. Den äldsta stadsplanen för den nya staden är upprättad av Eric Kuus 1696 och visar att marken ända fram till Väster tull togs i anspråk som stadsmark. Orsaken till detta redan på 1600-talet antikverade stadsplanerande torde förklaras av de rent geografiska förutsättningarna. Landremsan mellan Fontinberget och älven var för smal för en rutnätsplan, det dåtida stadsplaneidealet. Man använde i stället ett sedan länge beprövat tomtindelningssätt, det medeltida.

Denna ålderdomliga tomtindelning erbjuder en säregen upplevelse om man kikar in genom ett portlider vid Västra gatan eller blickar ut över kvarteret från Fontinvägen eller Krukmakaregatan. Inte någon annanstans längs Västra gatan erbjuds samma inblick i en nu nästan helt försvunnen stadsplanering och bebyggelsestruktur.



Utsikten från portgången över trädgården till kv Krabbetornet 34.

Tomtindelningen har sålunda ett självskrivet stort kulturhistoriskt värde. Att tomterna dessutom rymmer ålderdomlig gårdsbebyggelse, gat- eller kullersten-satta friytor och välskötta trädgårdar förminskar inte det kulturhistoriska värdet.

Från kulturhistorisk synpunkt är det synnerligen angeläget att tomtuppdelningen bevaras, liksom tomternas karaktär (uppdelningen trädgård, friyta, gårdshus och gatuhus). Liknande tomtor och gårdsmiljöer är mycket ovanliga inom länet.



Kv Krabbetorget 34.

### Angående gårdsbebyggelsen

Till flertalet av de äldre fastigheterna hör ett antal uthus/ekonomibyggnader, placerade längs tomtgränserna i tomternas längdriktning. (Med tillkomsten av byggnadsordningen 1830 förbjöds uthus utmed gatan.) Detta sätt att placera byggnaderna på gårdarna torde nära nog vara det enda möjliga - om man inte föredrar att göra som på kv Fars Hatt nr 2, bebygga gårdens totala yta.

På äldre kartor över Kungälv upptas Fontinberget som utmark (betesmark) och kv Klocktorget, Rhodin, Liljedahl m fl som äng och åkermark.

Gårdsbebyggelsen är en kvarleva från den tid då stadens borgare även var bönder och sålunda också måste hålla sig med stall, fähus, loge, lada mm på gården.

Dessutom behöves vedbod och toalett och kanske också lagerlokaler i de fastigheter som var handels- eller hantverkargårdar. I två gårdshus finns små bostadslägenheter inrymda. Ekonomibyggnaderna har under modern tid delvis byggts om eller ersatts med nya. De tjänar idag som verkstad, lager, garage m m.



Gårdsbebyggelsen på kv Krabbetornet 11 A

Trots de nya funktionerna har flertalet av de äldre gårdsbyggnaderna fortfarande den äldre exteriören bevarad: murad stengrund, faluröd träpanel, tegelklätt tak, bräddörrar, spröjsade fönster och handsmidda fönster- och dörrbeslag. De nyuppförda husen har visserligen modern exteriör, men är uppförda inom de gamla gårdsbyggnadernas ramar vad gäller volym, placering och fasadmaterial.

Gårdsbebyggelsen utgör "plank" mot granntomterna och en naturlig övergång från den hårda gårdsdelen till den mjuka trädgårdsdelen av tomt. Gårdsplanen mellan gatuhus och gårdshus är stensatt (gat- eller kullersten) eller grusad.

Gårdsbebyggelsen förstärker väsentligt gårdarnas långsmala karaktär.

Gårdsbebyggelsens kulturhistoriska värde är otvetydigt.

### Angående bebyggelsen

Bebyggelsen utmed denna, den norra delen av Västra gatan utgörs av affärs- och/ eller bostadsfastigheter. De närmast Västra tullen tillkom efter branden 1864, som ödelade all bebyggelse från tullen till kv Krabbetornet 16 (nuvarande Barnvagnslagret). Övrig bebyggelse inom kv Krabbetornet och kv Fars Hatt är av blandad ålder; somliga byggnader är uppförda under 1900-talet, somliga av okänd men hög ålder och svårdaterade på grund av ombyggnader.

Kv Krabbetornet 16 är bevisligen uppfört före branden 1864: elden har svärtat takstolen och ett flertal byggnadsdetaljer tyder på hög ålder. Troligen är fastigheten uppförd under 1700-talets andra hälft (enligt uppgift 1790). Av samma ålder är enligt uppgift också kv Fars Hatt 1. Båda byggnaderna har trots moderniseringar mycket bevarat av den äldre karaktären, i synnerhet kv Krabbetornet 16. På gårdsfasaden finns många ålderdomliga byggnadsdelar och -detaljer i relativt oförändrat skick.

De byggnader man främst förknippar med kv Krabbetornet är dock nr 13, 14 och 34. Alla tre är uppförda efter branden 1864 och med många exteriöra likheter: 2½ plan, portluder genom huset, träfasader, sirligt utformade fönstersnickrier och överdimensionerade takfotsprydnader.

Gemensamt för det äldre fastighetsbeståndet inom de båda kvarteren är träfasader, sadeltak täckta med tegel och trånga passager till de bakomliggande gårdarna. Ett undantag utgör kv Krabbetornet, som har reveterad fasad och öppen ingång till gården.

Trots moderna inslag utgör kvarteren en relativt väl sammanhållen bebyggelse.

Bebyggelsens kulturhistoriska värde varierar på grund av nybebyggelse och delvis kraftigt omändrade fasader.

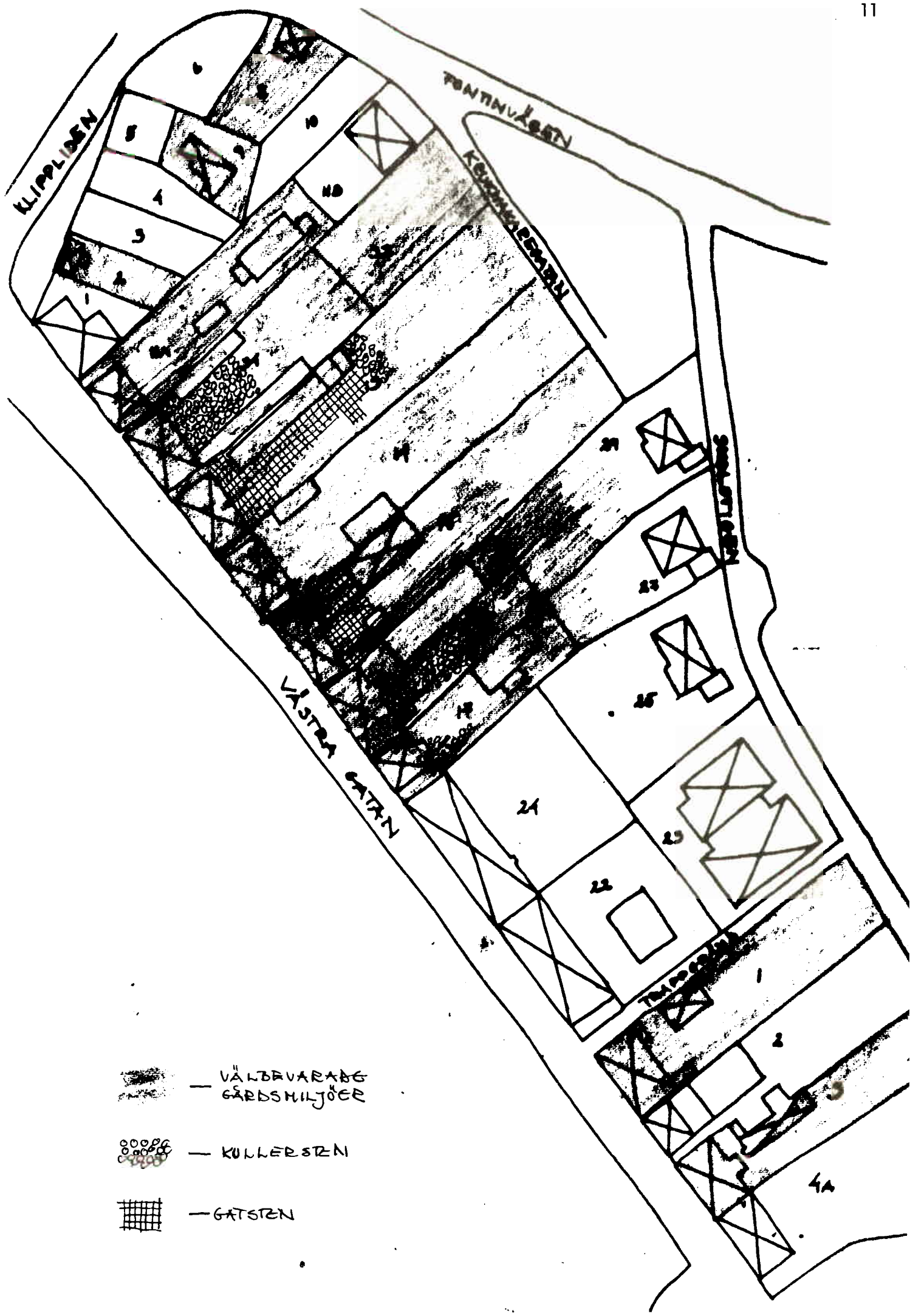





Gatufasaderna kv Krabbetorget 34, 13 och 14

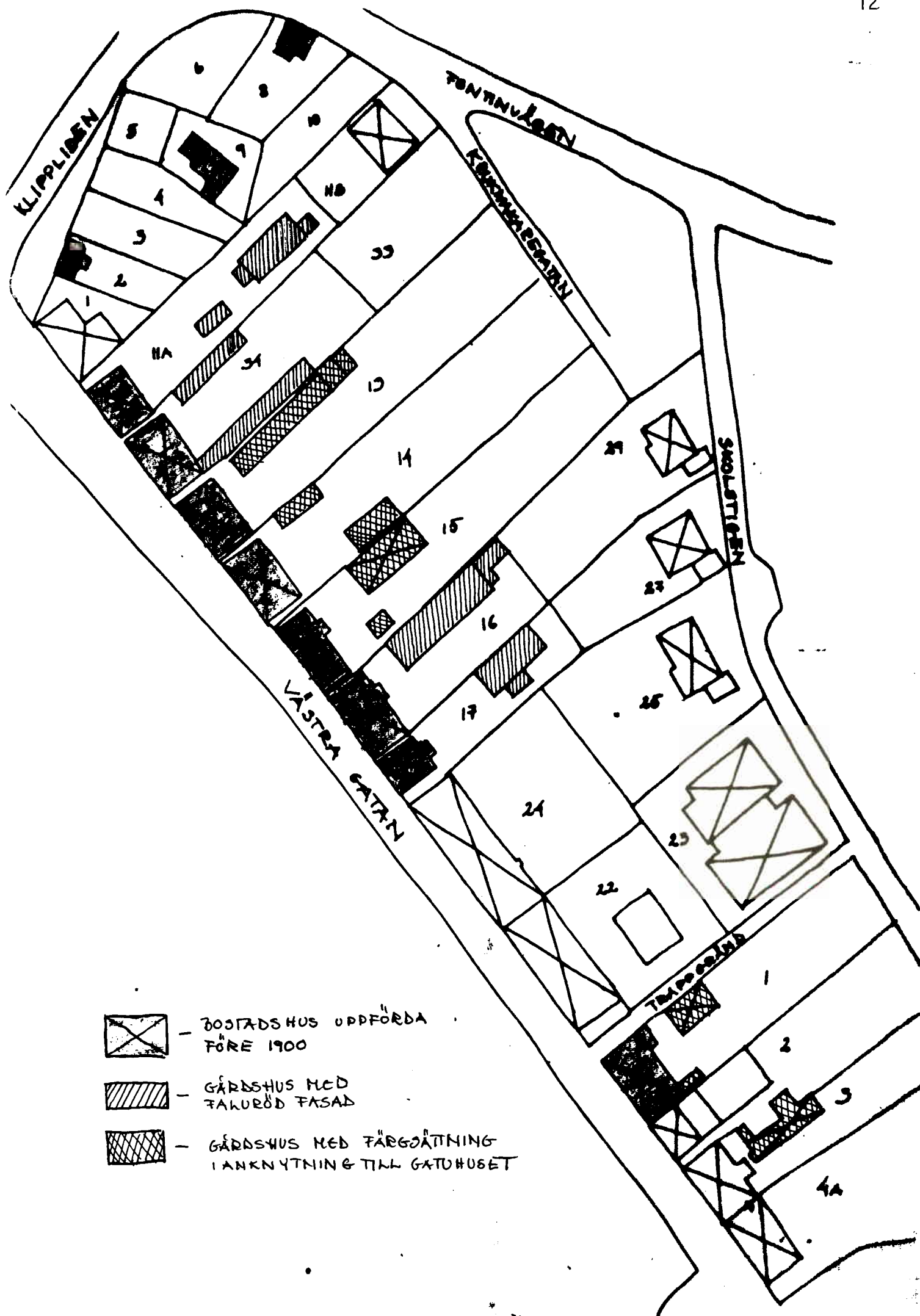
Bohusläns museum 1983-09-27




KULTURHISTORISKA REKOMMENDATIONER INFÖR PLANLÄGGNING ÅR 1983:

1. I största möjliga utsträckning bör den ålderdomliga tomindelningen bevaras.
2. De gat- och kullerstensatta ytorna bör så långt det är praktiskt möjligt behållas.
3. Gårdsbebyggelsen bör bevaras och möjlighet till nyuppförande av likartat placerad bebyggelse bör ges. Exteriört bör gårdshusen hållas inom den äldre karaktärsramen, med stående träpanel, Falu rödfärg eller gatuhusets fasadfärg, sadeltak eller pulpettak täckt med tegelpannor eller asfaltpapp.
4. De äldre kvarvarande gatufasaderna bör bevaras och möjlighet för ett återställande av äldre nu moderniserade fasader beredas. Taken på gatuhusen bör vara sadeltak täckta med röda oglaserade tegelpannor.
5. Gaturummet utmed Västra gatan bör bevaras genom t ex bibehållande av utskjutande entrétrappor.



-  — VÄLBEVARADE GÄRDSMILJÖER
-  — KULLERSTEN
-  — GATSTEN



-  - BOSTADSHUS UPPFÖRDA FÖRE 1900
-  - GÅRDSHUS MED RÖD FASAD
-  - GÅRDSHUS MED FÄRGGÄTTNING I ANKNYTNING TILL GATUHuset



