

Antagen av KF 1998-10-15
Laga kraft 1998-11-17

DETALJPLAN FÖR LAHOLMEN 2 M FL

**STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1998-07-13
Reviderad 1998-09-10

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Laholmen 2 m fl, Strömstads Kommun, Västra Götalands län

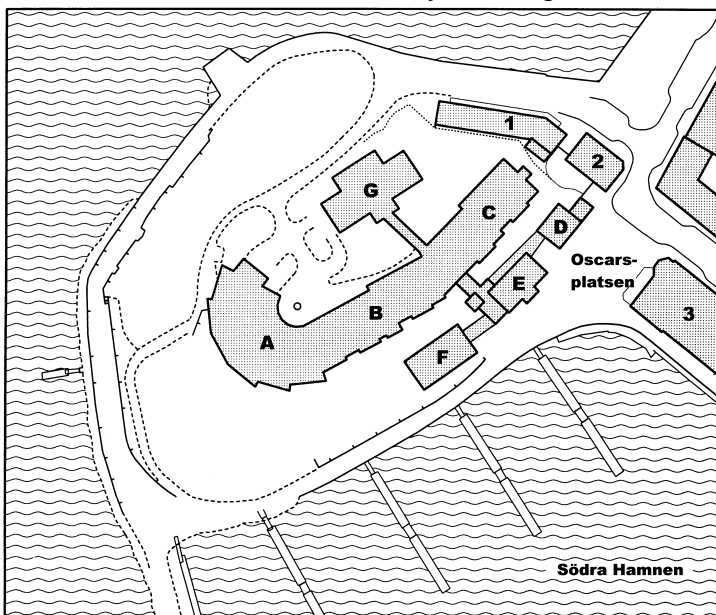
HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Plankarta

Planförslaget är baserat på programskisser av Arkadia Arkitekter, jan-98. Perspektivbilder och fasadskisser är tagna från programhandlingarna

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge utbyggnad och ombyggnad för Hotel Laholmen. Nya ägare vill förändra verksamheten efter ett nytt koncept.



Nuvarande hotellet (A-C) har sin entré vid punkten A. Byggnaden G är ett parkeringsdäck.

Hotellet är en långsträckt byggnad. Söderifrån och norrifrån ger byggnaden ett institutions-liknande intryck. Byggnaden vänder sig inåt och saknar naturlig kontakt med resten av centrum. Hotellets huvudentré är idag på norrsidan, från vad som kan uppfattas som en bakgård, med lastintag närmast innan entrén.

Planförslaget innebär att man vänder på entré och inlastning för hotellet. Ny entré blir i gatuplan, byggnad E, vid Oscarsplatsen. Detta torg som idag inramas av Badhuset (3) i sydost och en bergvägg i nordväst får på så sätt mer liv och stadsmässighet. Hotellrestaurang (F) och reception (E) flyttas ned till Oscarsplatsen i en separata byggnader, skilda från hotellet. Genom ombyggnad och tillbyggnad tillskapas 34 nya hotellrum i de gamla delarna (A-C).

De ändringar som krävs i hotellbyggnaden innebär att husvolymen delas upp och att fasaduttrycket förändras. Befintligt parkeringshus i betong (G) överbyggs med en konferensdel och ges en fasadutformning som stämmer med resten av hotellet. Tillkommande delar mot Oscarsplatsen ges en skala och höjd som anpassats till Tullhuset (2) och Badhuset (3).

Oscarsplatsen kommer att få en annan utbredning än idag. Delar av markbeläggning och växtlighet måste flyttas. Den stensatta ytan utvidgas i norr och i söder. Nyplantering av halv-vuxna träd ska ske. Vid byggnad D anordnas nytt lastintag för hotellet, dessutom ska delar av kommunens sophantering för småbåtshamnen flyttas hit. På så sätt blir hela Oscarsplatsen möjlig att nyttja som ett torg.

PLANDATA

Planområdets areal är ca 7,5 ha, varav ca 4,4 ha är vattenområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

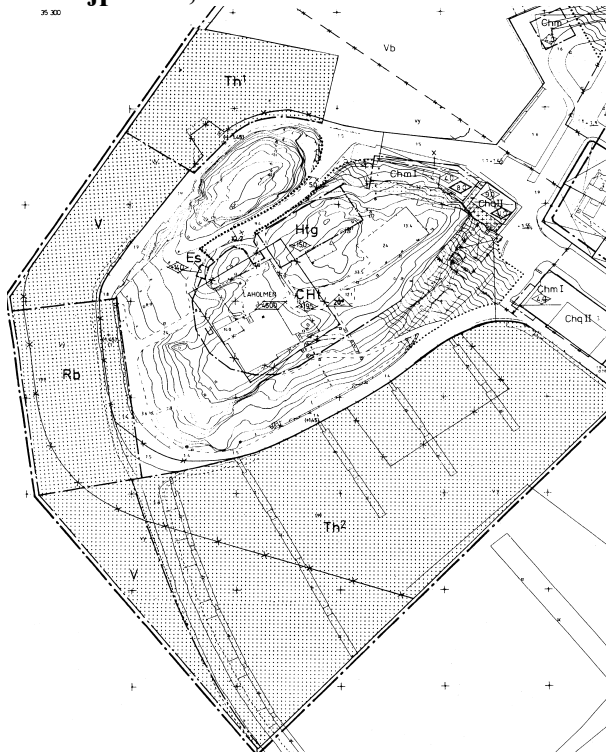
Stora delar av den övriga kusten i kommunen riksintresse enligt Naturresurslagen (NRL) 2 kap, dock inte Strömstads tätort. Hela kustområdet är riksintresse för turism och friluftsliv enligt NRL, 3 kap. Bestämmelserna i NRL 3 kap utgör inte hinder för utveckling av tätorten. Alltså - Strömstad ligger i ett större sammanhängande riksintresseområde, där själva tätorten är undantagen från de restriktioner som gäller i övrigt.

Planområdet ligger inom utvecklingsområde för Strömstads tätort. Den översiktliga planeringen innehåller inga generella ställningstaganden angående det aktuella planområdet. Stadsmiljöplanen från 1991 anger målsättningen att ge bättre utrymme för aktiviteter som utgör tillskott för den centrala stadsmiljön, samt att området bör tillföras mera grönska.

Följande punkter i Utställningsupplagan 971210 av ny översiktsplan berör föreliggande detaljplan:

- Det konstateras att turismen i kommunen exkl. gränshandel beräknas omsätta 420 milj, motsvarande 505 årsverken eller 1,1 milj gästnätter.
- Eftersom turismen är en betydande del av kommunens näringsliv motiverar detta en framträdande plats i den kommunala planeringen. Säsongsförlängning skall eftersträvas för att nå nya målgrupper. Det gränsregionala samarbetet skall även utvecklas inom kulturturism. Kommunen ska stödja en aktiv marknadsföring av turism.
- Ett resecentrum skall utvecklas vid Järnvägsstationen - Torskholmen för kollektivtrafik med järnväg, busstrafik och nationell och internationell färjetrafik.
- Anläggandet av landfast bad vid Laholmen ska stödjas.
- Biltrafiken genom centrum främst sommartid skall begränsas. Olika trafikreglerande åtgärder ska prövas. t.ex. att öka nyttjandegraden för infartsparkeringarna.

Detaljplaner, förordnanden



Figur 2. Gällande detaljplaner.

Planområdet berör 2 olika gällande planer.

Stadsplan för Laholmen mm, laga kraft 1983-10-28, P 205, omfattar halvön Laholmen och vattenområdena runt denna.

Stadsplan för Kv. Makrillen och Maneten mm, laga kraft 1988-03-02, P 88/2, är inriktad på bevarande.

För Tullhuset och Badhuset anges bevarandebestämmelse. Oscarsplatsen anges som parkområde i planen.

Program för planområdet

Ett program för detaljplanen har upprättats av Arkadia Arkitekter AS 980121. Programmet beskriver utförligt i text och bild de tänkta förändringarna för hotellverksamheten och för stadsbilden. Valda delar ur programmet refereras i denna planbeskrivning. Programskriften kommer att finnas tillgänglig på Miljökontoret och på Hotel Laholmen under utställningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

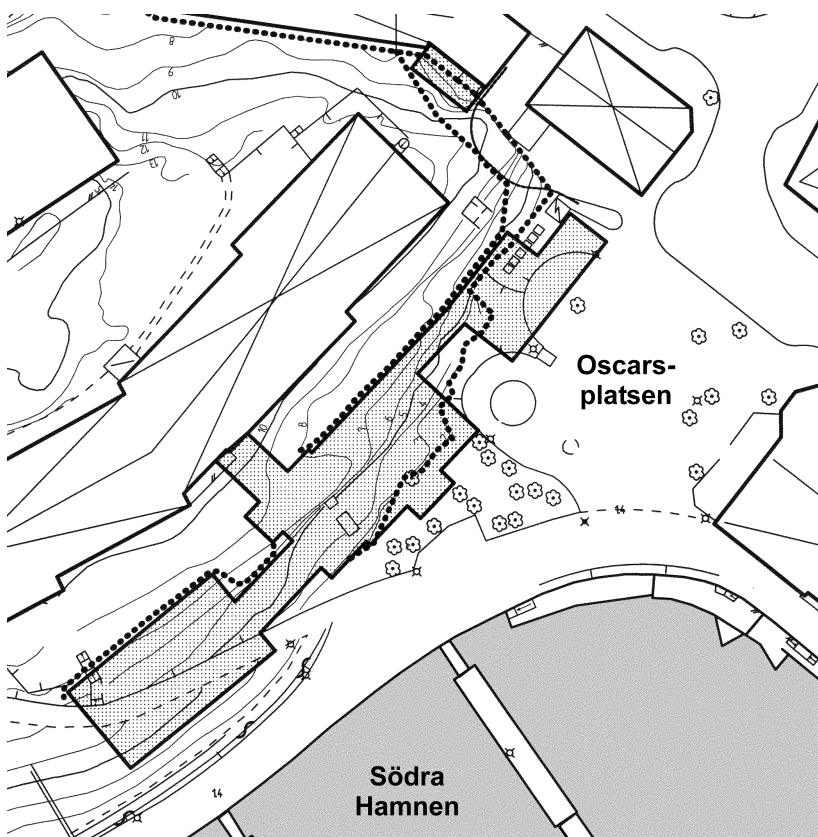
De förändringar som avses i planen berör i första hand hotellverksamheten och påverkan på stadsbilden. Dessa konsekvenser redovisas i planbeskrivning och program. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning behövs inte.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1998-02-04, §8. Förelåg planprogram, daterat 980121, samt ansökan om plantillstånd, inkommet 980128. MN beslutade att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar förslag till detaljplan; att trafiklösning och parkeringslösning skall redovisas; att detaljplaneavtal skall upprättas; att samråd ska genomföras när samrådshandlingar föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation



Figur 3.

Den mark och vegetation som påverkas ligger vid Tullhuset och på västsidan av Oscarsplatsen.

De prickade linjerna visar befintlig och planerad bergskant. De små cirk-larna är befintliga träd.

Torget utformning efter planens genomförande redovisas på illustrations-kartan och i genomföran-debeskrivningen.

Så många träd som möjligt ska sparas. Nyplantering av träd, ska ske med träd av viss angiven storlek. Västra delen av torgets stenläggning ska ändras. Omläggning av sten och nyplantering av träd ska bekostas av exploitören, se genomförandebeskrivningen under "Avtal".

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för området vid Oscarsplatsen har utförts av BG Lindh AB 980717. För drygt 75 år sedan fanns det ett grunt sund mellan Laholmen och Strömstad. Berget gick i dagen på ömse sidor. Uppfyllnad vid Oscarsplatsen har skett i början av seklet. En kraftig granitmur med en ca 1,8m hög bröstning har uppförts vid södra hamnen, sannolikt på 30-talet. Jorden består av 0-2,5m fyllning; sprängsten, grus, byggnadsrester, skalsand, mulljord etc. Det finns inga tecken på sättningar i gränsmuren mot hamnen, sannolikt beroende på att muren är nedförd till fast berg. Säkerhetsfaktorn mot ras eller utglidning bedöms vara betryggande för Oscarsplatsen idag.

Djup till fast botten i framkant av byggnaderna D-F varierar mellan 0,2-4,8m. För att eliminera sättningsrisker bör all grundläggning ske med grundmurar på berg eller med plintar på berg. Över lokala sänkor (som djupast 4,8m) sker grundläggning med stålrörspålar slagna till berg. Genom att byggnaderna grundläggs på berg tillkommer inga tilläggsbelastningar.

Mätning av radon i andra områden inom tätorten har gett värden som normalt ligger i intervallet 10-25 $\mu\text{R}/\text{h}$, i vissa stråk kan värdena uppnå 50-70 $\mu\text{R}/\text{h}$. Grundläggning ska därför ske radonskyddat. Vid byggande med platta på mark ska genomföringar vara täta. Kravnivåer för inomhusvärden regleras i nybyggnadsbestämmelserna. I detaljplanen föreskrivs att vid byggande med platta på mark ska dränslangar anordnas under plattan, för att underlätta framtida åtgärder (ex. vid skärpta framtida kravnivåer).

Under förutsättning att normala skyddsåtgärder vidtages vid sprängning resp. påslagning kan någon skadlig påverkan på kringliggande byggnader kan inte förväntas uppkomma.

Fornlämningar

I parken väster om hotellet finns ett par fornlämningar, se grundkartan. Inom kvartersmark och TORG finns inga kända fornlämningar. Föreliggande plan innebär inga förändringar för parken väster om hotellet.

Bebyggelse, användning

För hotellfastigheten anges "C₁ - Samlingslokaler, restauranger och hotell". Det är samma användningsbestämmelse som i gällande plan. Dvs all verksamhet som har samband med hotell eller restaurangrörelse medges.

I byggnaden D, se sidan 2, ska serviceutrymmen för hotellet inrymmas. Dessutom ska finnas plats för sopcontainer för småbåtshamnen och miljöstation, se även under "Avfall". Med tanke på fasadutformning och kontakt med Oscarsplatsen är det önskvärt om den del av byggnad D som vetter mot torget kan få en användning och utformning som butik. Sådan användning är förenlig med planens syfte. Den yta som blir över för butik är mellan 0-40 m², beroende på vilka ytkrav övriga funktioner i byggnad D får.

För övriga fastigheter i planen medges användningen "C-Centrum", dvs samma som i gällande plan. Beteckningen centrum medger all sådan verksamhet som bör ligga centralt, såsom butiker, restauranger, föreningslokaler, kontor etc.

Bebyggelse, utformning

Tullhuset och Badhuset är q-märkta i gällande plan. Det innebär ett särskilt bevarandeskydd för dessa byggnader. Bazarbyggnaden har på senare år uppförts med särskild omsorg om utformning och med tydliga drag av den byggnad som tidigare låg på platsen.

Ambitionerna som redovisas i programhandlingarna är tydligt att anpassa även hotellet till den kringliggande bebyggelsen. Anpassningen gäller dels till de närmaste husen runt södra och norra hamnen och dels till Strömstads bebyggelseskick i stort.

I föreliggande planförslag anges därför att hela planområdet är värdefull miljö, med de föreskrifter detta innebär, se plankartan. Tullhuset och Badhuset har även fått rivningsförbud.

Något generellt recept på hur ”anpassning till omgivningens egenart” ska gå till finns inte. I centrala Strömstad har de flesta mindre husen i 2-3 våningar träfasad. Större hus har oftast putsade fasader. Vid nivåskillnader är höga naturstenssocklar vanliga. Takvinklar varierar mellan 27° - 35°. (För större delen av hotellet medges dock oförändrat högst 20° takvinkel, för att hålla nere totalhöjden.)

I Strömstads innerstad (mellan stadsparken och till Strömsåns norrsida) har de flesta husen fasader av puts eller tegel och med tydlig stadskaraktär. Man har entréer, butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Formspråket är ofta klassicistiskt med inslag av ex. jugend. Byggnader uppförda efter 1950 är av varierande stil, flertalet är uppförda i tidstypisk stil. Ett par byggnader såsom Kv. Torsken 2 och Bazarbyggnaden har utformats i med tydliga referenser från de hus som legat där innan. Kvarteren är uppdelade i flera fastigheter, varje fastighet har ett eget formspråk. Husen är sammanbyggda.

Byggnaderna kring Södra Hamnen och vid stationen ligger glesare. Flertalet hus är friliggande. Ett stort antal av husen har träfasad. Rika utsmyckningar förekommer både på offentliga byggnader såsom Skagerack och på privathus längs Vatulandsgatan. Husen är ofta indragna från gatan.

Fasadbilder och perspektiv på följande sidor är tagna ur programmet. Inför utställning har bilderna ändrats bl.a. på de punkter där tillåtna höjder i planen har sänkts. Någon projektering har ännu inte påbörjats. Närmare utformning prövas i samband med bygglov. Arbetet med modell över hotelltomten är påbörjat och modellen beräknas bli färdig i slutet av året. Ovanstående skrivning tjänar som vägledning vid tolkning av anpassningsbestämmelserna i planen.



Elevation mot Södra Hamnen och Oscarsplatsen.

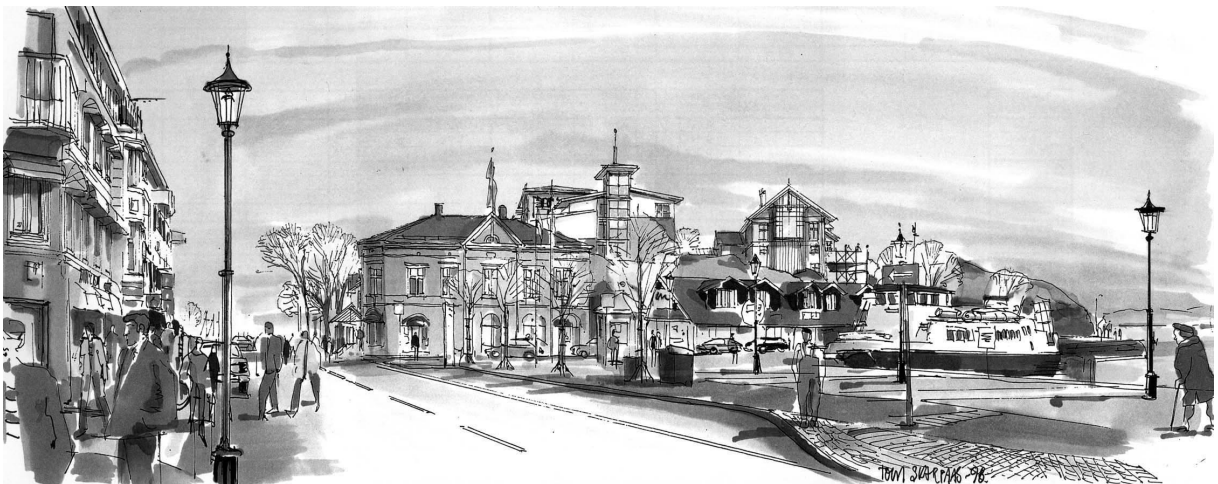
Byggnaderna E och F har byggnadsvolymer som gör att träfasad känns som ett naturligt val. Byggnaden D, längst till höger i bild, ska utformas med fasad i puts eller tegel. Kan man hitta en tegelsort som stämmer med det närliggande Tullhuset är tegel sannolikt att föredra. Annars är puts, eventuellt i kvadersten en möjlig lösning. Portar mot Oscarsplatsen för sophanteringens måste särskilt studeras, så att inte dessa blir ett dominerande inslag i fasaden.



De nya byggnaderna gör att stadskvarteret vid Norra Hamnen med Bazarbyggnaden och Tullhuset fortsätter runt hörnet och vidare till Södra Hamnen. Skalan på husen är samma i hela kvarteret.

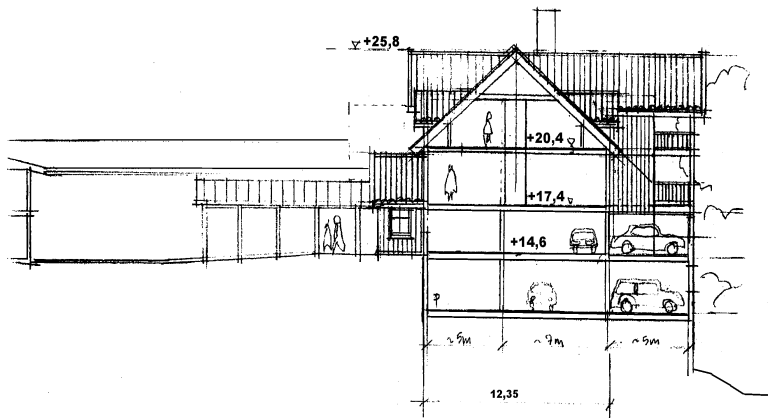
I programmet redovisas också stora förändringar av utformningen på det befintliga hotellet och parkeringsdäcket. Ett av huvudgreppen är att visuellt dela upp den långa fasaden i flera mindre enheter, som bättre stämmer med stadens övriga arkitektur. Tornen, som syns längst bak i bilden ovan, är ett sätt att förstärka denna uppdelning.

Den förändring som kommer att bli mest påtaglig från Norra Hamnen sett är att P-däcket ges fasadklädsel och överbyggs med en konferensdel, se nedan.



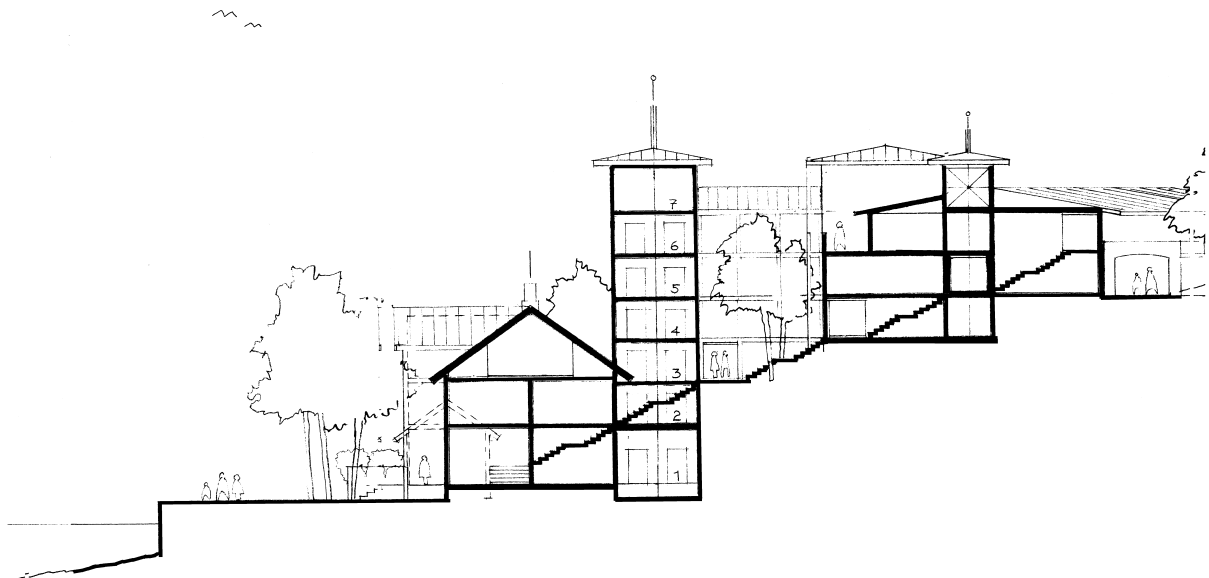
Vy från Södra Hamngatan

På hotellets gavel görs ett trapphus med samma tornmotiv som finns på fasaden mot Södra Hamnen. Parkeringsdäcket överbyggs med en konferensdel i en våning. De två p-däcksplanen utformas som sockelvåningar. De delar av p-däcket som inte överbyggs ska ges takinklädnad eller terrassbjälklag. Detta innebär att övre p-däcksplanet får ytterväggar så att man undviker ett intryck av ett hus som svävar på pelare över p-däcket. Påbyggnaden av p-däcket får en takfot som hamnar 4,5 meter över det nuvarande räcket på det översta p-däcket. Byggrätten för överbyggnad omfattar inte hela p-däcket. En placering av överbyggnaden i söder såsom redovisas på illustrationskartan gör att byggnadsvolymen får en rimlig skala, även när man ser den på nära håll från nuvarande uppfarten till Hotell Laholmen.



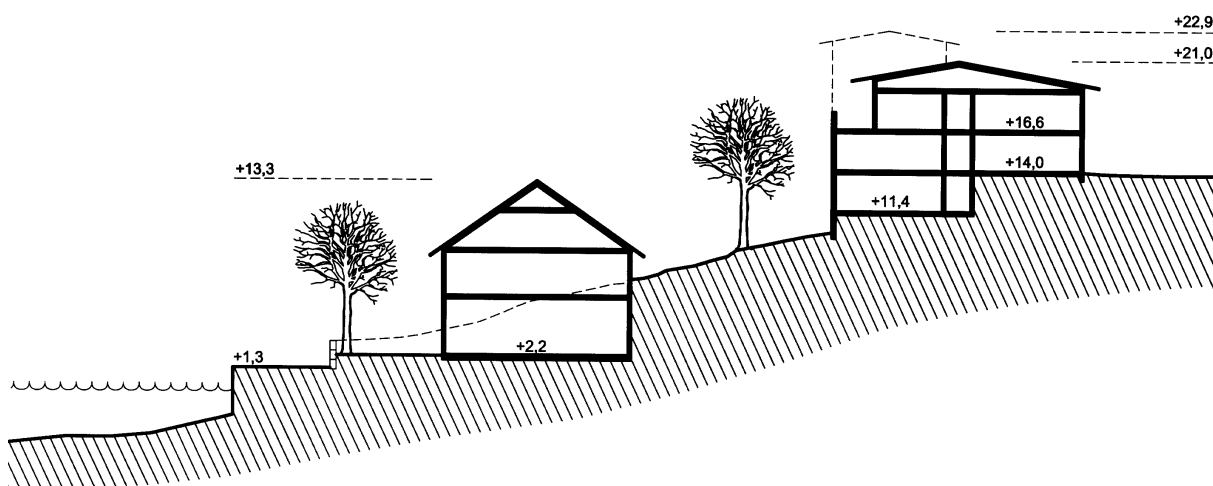
Efter utställning har byggrätten över p-däcket sänkts. Tillåten höjd anges som totalhöjd +26,0. Bilden t.v. visar volymstudie av byggrätten. Takplan redovisas på illustrationskartan.

För Bazarbyggnaden, Tullhuset och Badhuset anges samma byggnadshöjd som i gällande plan. Höjden på byggnader i hotelldelen anges som totalhöjd relativt nollplanet, se bild nedan. (Totalhöjd är höjden på byggnadens högst belägna partier.) För dessa byggnader har nockhöjden störst betydelse för påverkan på stadsbilden. Tillåten höjd för byggrätten f_2 anges också som totalhöjd. I detta fall är även takfotshöjd och bredd viktiga för utseendet, se bild ovan. Byggrätten för överbyggnad är därför ca 200 m² mindre än p-däckets yta. Ett naturligt utnyttjande av denna byggrätt är därför en överbyggnad som är 12,35 m bred, jämfört med p-däckets bredd på 18 m.



Snitt ner mot Södra Hamnen

Restaurangens entré ligger där Strandpromenaden går över från torget Oscarsplatsen till en parkmiljö längs en stenmur ca 1,7 m hög. Mellan restaurangen och stenvuren finns plats för en uteservering. Serveringen måste utformas så att inte parkkänslan på Strandpromenaden förstörs. Ett antal olika alternativ har prövats. Mest naturligt är sannolikt att låta stenvuren vara kvar orörd och att lägga uteserveringen ca en meter lägre än murkrönet. På så sätt utgör muren även inåt en naturlig avgränsning och inga nya räcken behöver anordnas.



Snitt från Södra Hamnen. Befintligt murkrön är +3,0 meter. Uteservering läggs på ca +2,0 m. Befintlig gångväg från hotellet (se illustrationskartan) ansluter till golvnivå i andra våningen. Högsta nockhöjd enligt plankartan är +13,5 m för restaurangen. För hotellet anges +21,2 m för huvuddelen, dvs motsvarande som i gällande plan. För tornen och förbindelsegången medges +23,2 m.

Service

Genom förändringen av hotellet stärks sambandet med staden. Hotellets servicefunktioner hamnar i direkt samband med staden i övrigt.

Tillgänglighet

Samtliga nya byggnader kan anordnas med hiss. Entrébyggnad för hotellet får golvnivå ca +2,1 m vilket är exakt samma som på den östra delen av Oscarsplatsen. Från Badhusgatan och fram till huvudentrén i byggnad E är marken på samma nivå, dvs +2,1. För restaurangen föreskrivs golvnivån +2,2 med hänsyn till tillgänglighet och anpassning till kringliggande mark. De trappor som har illustrerats är alltså komplement till entrén via torget. Oscarsplatsen är idag lite besvärlig för rörelsehindrade på grund av ojämnheter i markbeläggningen. Stora delar avstensättningen på Oscarsplatsen måste läggas om. I samband med detta ska översyn ske både vad gäller materialens yta och hur höjdskillnader på torget ska jämnas ut.

Byggnadskultur och gestaltning

Se under ”Bebyggelse utformning”.

Torg och Park

Ritning som visar principerna för ombyggnad av Oscarsplatsen biläggs exploateringsavtalet, se genomförandebeskrivningen. Huvuddragen kan beskrivas som följer:

- Oscarsplatsen ska som idag ha markbeläggning i granit. Närmast byggnaderna D och E anläggs ett stråk med slätare sten för att ge bättre framkomlighet för rörelsehindrade, sannolikt är annat material än granit lämpligt.
- Torgets utformning ska inte vara symmetrisk. Särskild vikt ska läggas vid att öka andelen ytor som är naturliga sittplatser och vistelsezoner. Dvs. torgets funktion av passage kommer att finnas kvar, men de ytor som inte är naturliga gångstråk ska ges en annan utformning.
- Träd som måste fällas (ca 10 st) ersätts med nyplanterade träd av samma storlek som de träd som finns närmast Badhuset. Därutöver planteras ytterligare ca 10 träd för att på sikt ge en bättre helhet.
- Stenläggning och träd närmast Badhuset behålles.
- Fler bryggor för turbotar ska anordnas söder om Oscarsplatsen. Dessa bryggor läggs så att de utgör en naturlig förlängning av torget.

Parken runt Laholmen ska vara kvar, bortsett från vid läget för den nya restaurangen.

Vattenområden

Både Södra och Norra Hamnen har återkommande förändringsbehov. Möjligheterna till angöring och biluppställning är likvärdiga. Södra hamnen nyttjas idag för turbotar, fiskebåtar och som småbåtshamn. Det finns därför ingen anledning att i detaljplan särskilja olika användningar för olika delar av hamnområdena.

Däremot är det av allmänt intresse att visa vilka delar som alltid ska vara öppet vatten, dvs Laholmens västsida. Den särskilda planbestämmelsen ”BAD” i gällande plan har ersatts av ”W-Öppet vatten” på hela västsidan. Anledningen är att även om man kan bada här och anordna brygga planerar inte kommunen utbyggnader, såsom kallbadhus på denna plats.

Störningar

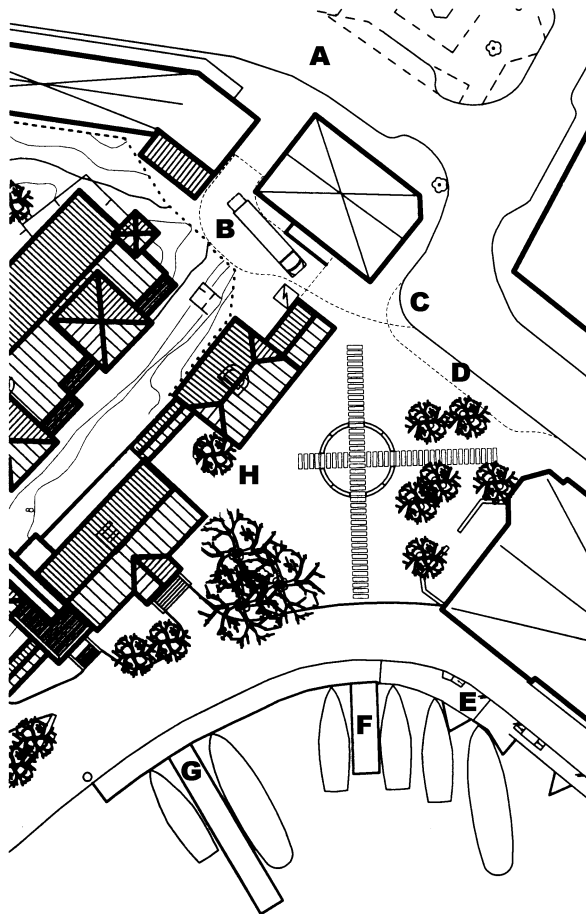
För hela planområdet anges att högsta bullernivå till omgivningen är 55 dBA vid tomtgräns. Denna bullernivå är rekommenderat gränsvärde vid uteplats för bostäder. Planbestämmelsen har i första hand betydelse som krav på utförande av fläktar på tak, som annars kan störa omgivningen. Närmaste bostadshus ligger längs Badhusgatan norr om Oscarsplatsen. Efter-som kravnivån ska uppfyllas i alla väderstreck vid tomtgräns innebär det att även parken i väster och Strandpromenaden garanteras låga bullernivåer.

I praktiken kommer trafikbuller och ljud från båtar att vara högsta ljudkällorna. Att uppnå de föreskrivna nivåerna vid tomtgräns är relativt enkelt, för hotellets del kommer sannolikt inte fläktrum att finnas på taket över huvud taget.

Angöring och parkering

Angöring till hotellet kan ske både med bil och med båt.

Båtgäster som stannar över natten får lägga sig i gästhamnen. För de bilburna har nuvarande p-däck tillräckligt antal platser under normal beläggning. Vid toppar i beläggningen kommer hotellet att erbjuda gästerna att man lämnar in bilnyckeln och får bilen bortkörd till annan plats i Strömstad, se även genomförandebeskrivningen under ”Avtal”.



*Inlastning för hotellet, Tull-huset och fiskaffären sam-ordnas i gemensamhetsanläggning vid punkten **B**.*

*Infart sker vid **A** och utfart vid **C**.*

Den illustrerade bilen är 12 m lång och med bakgavel-hissen nedfälld. Detta är den största bil som kan komma i fråga för leveranser hit.

*Angöring för turbåtar sker idag vid bryggan **E**. Närmaste flytbryggan för småbåtshamnen kan flyttas längre ut och ge plats för fler bryggplatser för turbåtar och taxibåtar. Bryggorna **F** och **G** ger plats för ytterligare 4-6 båtar.*

De mindre båtarna på bilden är ca 14x4 m och de större ca 20x5 m.

De som kommer med bil första gången till hotellet eller kommer med taxi, stannar vid **C** (taxi) eller **D**. Även befintliga parkeringsplatser vid Badhusets långfasad bör reserveras för angöring, dvs endast tillåtet att stanna för in- och urlastning. Entrén till hotellet ligger vid **H**. Återkommande besökare kan köra direkt till p-däcket. Besökare med båt till restaurangen eller hotellet kan lägga till på västsidan av bryggan **G**.

Behovet av p-platser ”vid infartsparkering” är avhängigt vilka ytor som tillkommer. Frågan regleras i exploateringsavtal, se genomförandebeskrivningen. Vissa leveranser till hotelldelen, såsom tvätt, kommer sannolikt att ske direkt, dvs i anslutning till nuvarande huvudentré.

Huvudalternativet till att lösa inlastning såsom föreslås i denna detaljplan, är att sköta all inlastning i den övre delen. Då restaurang skall flyttas och nuvarande inlastning ska bli hotellrum krävs i så fall nybyggnad för inlastning. Varuhantering uppifrån innebär flera punkter där varuhantering måste ske via gästutrymmen och gästkorridorer, vilket är olämpligt. Andelen tunga transporter som ska förbi Kostertrafiken skulle vara lika stor som idag. Av dessa skäl är den inlastning vid byggnad **D** att föredra.

Vatten och avlopp

All bebyggelse ansluts till kommunalt VA-nät. Kapacitet finns. Anslutningspunkter anvisas av tekniska kontoret.

Värme

Vid nybyggnad eller större ändring av befintliga värmesystem bör energibesparande lösningar såsom värmepump prövas. Solfångare på tak är möjligt med tanke på det exponerade läget. Alla byggnader som är helårsuppvärmda ska förses med vattenburna system. Undantag kan medges för förbindelsegångar etc. om det är uppenbart oskäligt att dra fram installationer i dessa.

E1

Hotellet försörjs idag av en lågspänningstrafo vid norrsidan av nuvarande restaurangen. Pga taxeyesystemet är det sannolikt mest lönsamt att försörja de nya byggnaderna D-E från samma anslutningspunkt.

Alternativt kan anslutning ske vid transformatorn vid E₁-området bakom Tullhuset. Denna transformator förutsätts ligga kvar och med åtkomst via gemensamhetsanläggningen. Skulle behov finnas att flytta trafon längre in mot berget ligger kostnaden , grovt räknat mellan 150' och 200'.

Avfall

I byggnad **D** ska finnas soprum för hotellet behov. I den del som ligger närmast Tullhuset reserveras plats för delar av småbåtshamnens sophertering. Utrymmesbehovet för småbåtshamnen är ett avskilt utrymme om minst 4x6m med åtkomlighet för containerbil. Med hänsyn till lukt, trevnad och säkerhet skall soprum vara kyllda och inbyggda. Hamnens soprum kommer att ligga på hotellfastigheten och arrenderas av kommunen, se genomförandebeskrivningen.

Restaurangen ska anordnas med kylt soprum inom restaurangbyggnaden. Detta för att ge rimliga avstånd mellan kök och soprum, så att mellanlagring av matrester undviks. Dimensionering av kylt soprum löses i samband med bygglov och bygganmälan. Synpunkter på hotellets interna sophertering har lämnats under samrådet.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år. Åtgärder inom allmän plats ska regleras i avtal, se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Gränsland Arkitektkontor. Programhandlingar från Arkadia Arkitekter AS i Oslo har legat till grund för planen.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar	Stadsarkitekt
Erik Fredriksson	Gatuchef
Anders Tysklind	Kretsloppschef
Bo Thuresson	Renhållningsingenjör
Rolf Johansson	Miljö- och hälsoskyddschef
Rolf Massleberg	Hamnchef

REVIDERING

Efter utställning har detaljplanen reviderats enligt vad som anges i utställningsutlåtandet. Huvuddragen är:

- Geoteknisk utredning föreligger och redovisas i planbeskrivningen.
- Byggrätten för p-däckets överbyggnad har minskats.
- Byggrätten f_1 (bef. hotell) har ökats med 100 m².
- Exploateringsavtal föreligger och redovisas som bilaga till genomförandebeskrivningen. Kartbilder i genomförandebeskrivning och på illustrationskarta har justerats så att de överensstämmer med kartbilaga till exploateringsavtalet.

Därutöver har ett antal mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts vad gäller text och bilder.

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 1998-07-13

Reviderad 1998-09-10



Björn Richardsson
Arkitekt