



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR KEBALVIKEN

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor | 1999-06-08 |
| Reviderad | 1999-08-26 |
| Antagen av KF | 1999-09-16 |
| Laga kraft | 1999-10-16 |

Antagen av KF 1999-09-16
Laga kraft 1999-10-16

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kecalviken, Strömstads Kommun, Västra Götalands Län

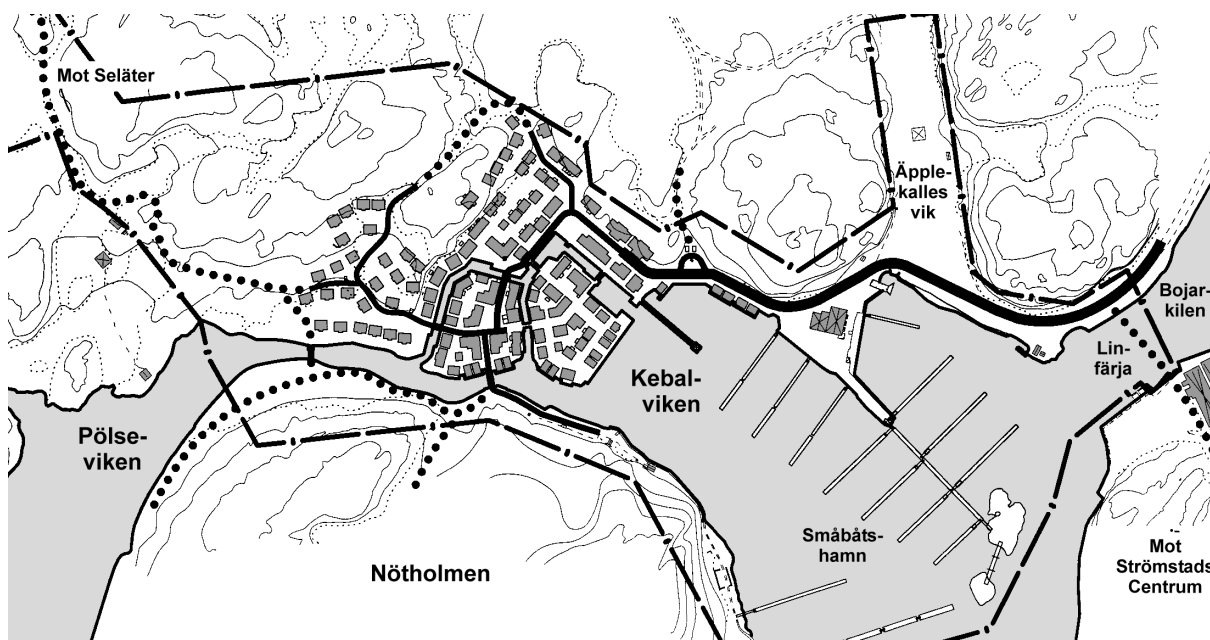
HANDLINGAR

- Planbeskrivning 1999-06-08
- Genomförandebeskrivning 1999-06-08
- Samrådsredogörelse 1999-06-03
- Utlåtande efter utställning 1999-08-26
- Miljökonsekvensbeskrivning 1999-06-18
- Fastighetsförteckning 1999-05-20
- Plankarta, skala 1:1000 1999-06-08
- Illustrationskarta, skala 1:1000 1999-06-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Projektet syftar till att skapa en stadsmässig utbyggnad i nära anslutning till Strömstads centrum. Bebyggelsen omfattar helårsbostäder, uthyrningslägenheter för fritidsboende samt lokaler för restaurang, butik och kontor. Planområdet omfattar ca 300 nya lägenheter. De första åren kommer andelen fritids- och delårsboende att överväga. Efter hand förväntas en omfördelning ske mot ökat helårsboende. Planens utformning är anpassad för att på lång sikt fungera som en stadsdel för helårsboende.

För att åstadkomma denna miljö skall kanaler grävas mellan Kecalviken och Pölseviken. Befintlig småbåtshamn omdisponeras och utvidgas med 215 platser. Nuvarande båtuppläggning flyttas i sin helhet till Äppelkalles vik. För att förbättra gång- och cykelsambandet med centrala Strömstad anordnas en linfärja vid Canningområdet.



Allmänna körvägar markeras med tjock heldragen linje i figuren ovan. I planområdets västra del nyanläggs en allmän cykelväg som ansluter till befintlig grusväg mot Seläter. Dessa primära kommunikationsstråk förvaltas av kommunen.

Ramavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som befriar kommunen från ekonomiskt risktagande i samband med projektets genomförande. Ramavtalet skall under planprocessen ersättas av ett exploateringsavtal.

AVVÄGNING I ETT NATURRESURSPERSPEKTIV ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Se miljökonsekvensbeskrivningen.

PLANDATA

Hela planområdet omfattar ca 26,4 hektar. Den del som berör den nya exploateringen omfattar ca 4,5 hektar kvartersmark och vattenområden. Av denna mark är ca 2,6 hektar privat tomtmark, ca 0,7 hektar kvartersmark som skall vara tillgänglig för allmänheten och resterande del är vattenområden som ska förvaltas av gemensamhetsanläggning för området.

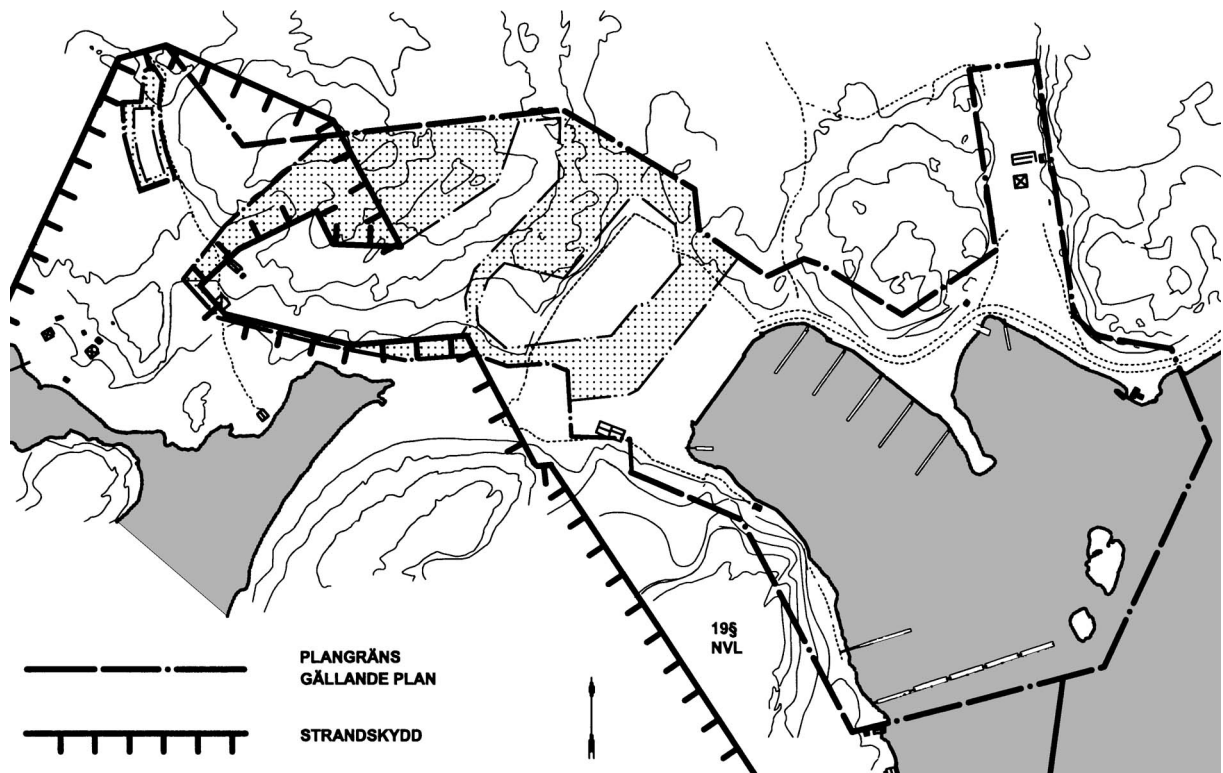
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kustområdet i Strömstad ligger inom riksintresse för turism- och friluftsliv enligt MB 4 kap. Tätorternas naturliga utveckling är undantagna. Nötholmen är av riksintresse för friluftslivet och för naturvården enligt MB 3 kap. Planområdet utom strandskydd redovisas i ÖP som ”utvecklingsområde för rekreations- och fritidsanläggning”.

Detaljplaner, förordnanden

För övervägande delen av planområdet gäller detaljplan för Kebab Södra 2:96 m.fl. fastigheter, antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1980. Kebabviken är i gällande plan reserverat för småbåtshamn och Pölsevikens stränder för bad och utomhusaktiviteter. De delar av gamla planen som inte omfattas av den nya ska upphävas när den nya planen vinner laga kraft.

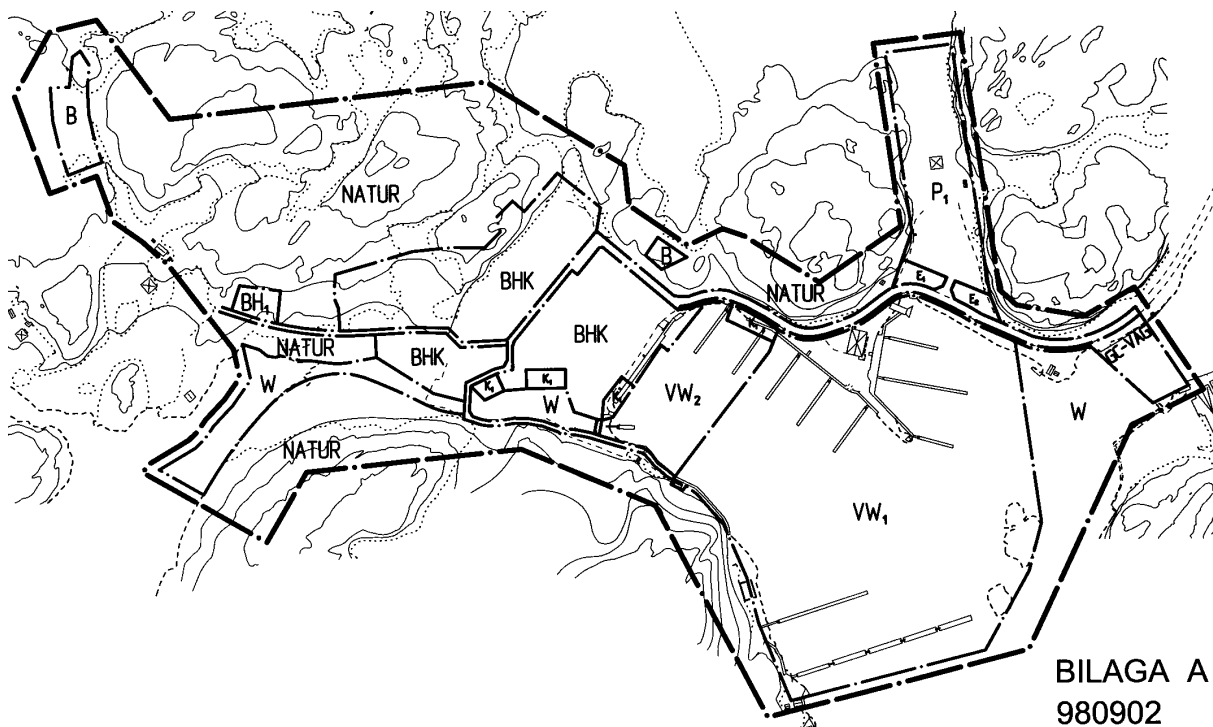


För att göra kartan på föregående sida mer lättläst redovisas inte gräns för gällande plan inom strandskyddsområdet. De prickade områdena är ”prickmark” i gällande plan, dvs. ytorna innanför prickmarken är själva byggrätterna.

Program för planområdet

Ett planprogram har varit utsänt på remiss under sommaren 1998 och godkändes av KF 1998-09-17. I planprogrammet anges följande inriktningsmål:

- Kecalviken ska vara en integrerad stadsdel i Strömstad med boende och verksamheter under hela året
- Bebyggelsens karaktär skall ha sin utgångspunkt från de former och färger som kännetecknar Strömstad
- Kecalviken skall vara en allmänt tillgänglig del av Strömstads centrum
- Kecalvikens närområden, Nötholmen och Pölseviken skall utvecklas för det rörliga friluftslivet
- Kecalviken skall präglas av en planering som syftar till ett långsiktigt hållbart samhälle



Kartbilaga A visar tänkt markanvändning - i form av en detaljplaneskiss

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 1998-09-17 §§59,60 godkändes ramavtal och köpekontrakt för exploateringsområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En "Förstudie till Miljökonsekvensbeskrivning" utarbetades parallellt med planprogrammet. Till "Ansökan om Vattendom" 1998-12-15, se nedan, färdigställdes en Miljökonsekvensbeskrivning, daterad 1998-12-15. De bearbetningar som har gjorts av planförslaget efter programskedet har haft sin utgångspunkt i MKB-analysen. MKB och vattendomsansökan har ajourförts i samband med bearbetningar av planhandlingarna inför utställning.

Ansökan om Vattendom

En ansökan om Vattendom med Strömstads Kommun och exploatören som medsökande inlämnades 1998-12-22. Anledningarna att denna ansökan lämnades in före detaljplanen är dels den långa behandlingstiden för vattendomsärenden och dels att få möjlighet att låta frågor som berörs i vattendomen påverka den slutliga detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

MN 1997-10-22, § 184. Förelåg ansökan om att få upprätta program för utbyggnad av Kecalviken. MN beslutade att låta sökanden upprätta förslag till program.

KF 1998-04-16, §22. Förelåg förslag från Miljönämnden om ändrad markanvändning inom planområdet för ”del av Kecal 2:96”. KF beslutade att tillstyrka MN:s förslag, samt att ge miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till samarbetsavtal med sökanden (DDG).

MN 1998-04-29, §89. Ordföranden informerade om den enligt KSAU 980422, §70, bildade styrgruppen för Kecalprojektet.

KS 1998-05-06, §56. Förelåg förslag till övergripande inriktning för Kecalviken. KS beslutade att anta inriktningsförslaget (se punkterna överst på sidan 4).

MN 1998-07-13, §138. Förelåg planprogram, med tillhörande underlag. MN beslutade att samråd skulle ske med kommunens medborgare och med Länsstyrelsen.

MN 1998-08-26, §141. Förelåg samrådsredogörelse. MN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen, samt att boendet utgår i kioskbyggnad vid Pölseviken, att miljönämnden i planarbetet inte är bunden till utformningen i idéskissen från feb-98, att miljönämnden i bygglov låter pröva de enskilda byggnadernas och stadsmiljöns utformning.

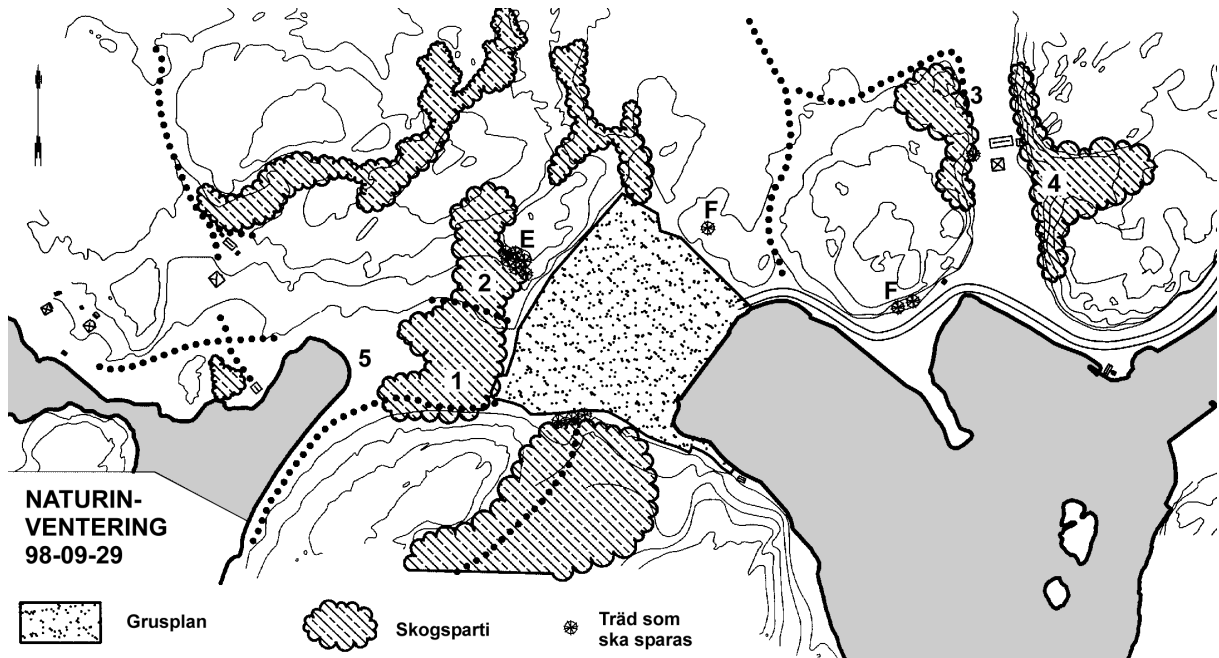
KF 1998-09-17, §§59, 60. Förelåg förslag till: planprogram; ramavtal; köpekontrakt. KF beslutade att godkänna planprogram; ramavtal; köpekontrakt.

MN 1999-02-18, §24. Förelåg samrådshandlingar. MN beslutade att godkänna planförslaget för samråd enligt PBL 5:20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Befintlig mark och vegetation beskrivs utförligare i text och bild i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n), se denna. Kartan nedan är ett utdrag ur MKB:n



- F** Befintliga träd - finnoxel. Dessa träd är skyddade som naturminne.
- E** Sammanhängande ekbestånd med 6-8 medelstora ekar. Bör bevaras.
- 1** Gles tallskog. Varierad undervegetation saknas p.g.a. tidigare röjning. Områdets undervegetation täcks idag av ca 5 år gammalt bestånd av rönn.
- 2** Blandskog med enstaka större solitärer.
- 3** Karaktäristiskt bryn med ask, alm, hassel. Tysk lönn söder om 3 bör sparas (se symbol).
- 4** Sammanhängande skog med delvis utvecklade bryn. Justering av gräns för brynet bedöms som möjlig.
- 5** Saltäng, bildad efter 1969

Geotekniska förhållanden

En ny geoteknisk undersökning för detaljplanen har utförts av BG Lindh AB 1998-09-09. Utredningen omfattar det område som avses för nyexploatering enligt planförslaget.

Området består av den inre delen av Kecalviken, som ursprungligen bara var någon meter djup. Enligt vattendomen från 1974 skulle man anlägga en vägbank över Kecalvikens inre del och fylla upp området innanför till +2,0. Uppfyllningen kom i realiteten att drivas från söder mot nordost genom att sprängsten tippades i fronten på och över tidigare tippade massor. Detta gick bra i början men ganska snart började fronten ömsom att sjunka ned och pressa upp en lervall framför sig och ömsom klättra upp på lervallen. För att få jämn överbyggnad uppe på leran och gyttna lade man i fortsättningen ut sprängstenen på geotextil. Överbyggnadens tjocklek varierar mellan 2-4 m, med en medeltjocklek om ca 3 m.

Den ursprungliga jorden bestod av ett tunt silt- och sandlager på 2-3 m gyttna som övergick i lera med upp till 5 m mäktighet. I leran finns ställvis skalsandslager. I norra delen av grusplanen har registrerats upp till 8 m friktionsjord. I sydvästra delen består marken huvudsakligen av avsprängt berg med 0,5-2,5 m friktionsjord som avjämning.

För att kunna slå spont måste man schakta bort sprängsten och återfylla med sand eller makadam. För att kunna läns pumpa eller sänka grundvattenytan måste sponten slås till berg eller tät morän. Sammanfattningsvis bedöms det som vanskligt att utföra konstruktioner som kräver spontning.

Planförslagets utformning innebär att den västra ön och p-däcket kan grundläggas direkt på berg. Kanaler runt den västra ön åstadkoms genom sprängning i berg. Den östra ön och marken norr därom sammanfaller med området med dålig geoteknik. Byggnader måste grundläggas på pålar, vid svårforcerade block med stålkärnelare. Kanalväggar utformas som stödmurar grundlagda på stödpålar. Byggnader närmare vägbanken än 20 m bör grundläggas på stålkärnelare till berg.

Befintlig grusplan har satt sig 0,5-1,5m på 25 år. Den pågående sättningen utbildas i ett 1-2,5m tjockt gyttjelager med vattenkvot på 120-230% som vilar på siltig lera med konflytgräns på ca 60%. Gytjtjans kompressionsmodul beräknas vara ca 150 kPa och den siltiga lerans ca 400-500 kPa. Gytjtjan och leran bedöms vara underkonsoliderade för nivåer på ca +2,0. Pågående sättningar bedöms vara mindre än 6 cm per år. I grundkartans höjdsystem är medelvattennivå -0,35; högsta högvattennivå +1,16 och lägsta lågvattennivå -1,39.

För området med dålig geoteknik bör marken sänkas för att minska lasterna. En sänkning på de dåliga områdena till +1,2 skulle innebära en bortschaktning med 0,1-0,5m. Med hänsyn till högsta högvatten bör färdigt golv i bottenvåning för isolerad konstruktion ligga på lägst +1,8. Garagegolv i p-däck kan läggas lägre. Även om marknivån sänks kommer sättningar att utbildas på mark kring byggnaderna. Genomföringar skall därför utformas med teleskopanslutningar och entréer utformas med länkplattor.

Fornlämningar

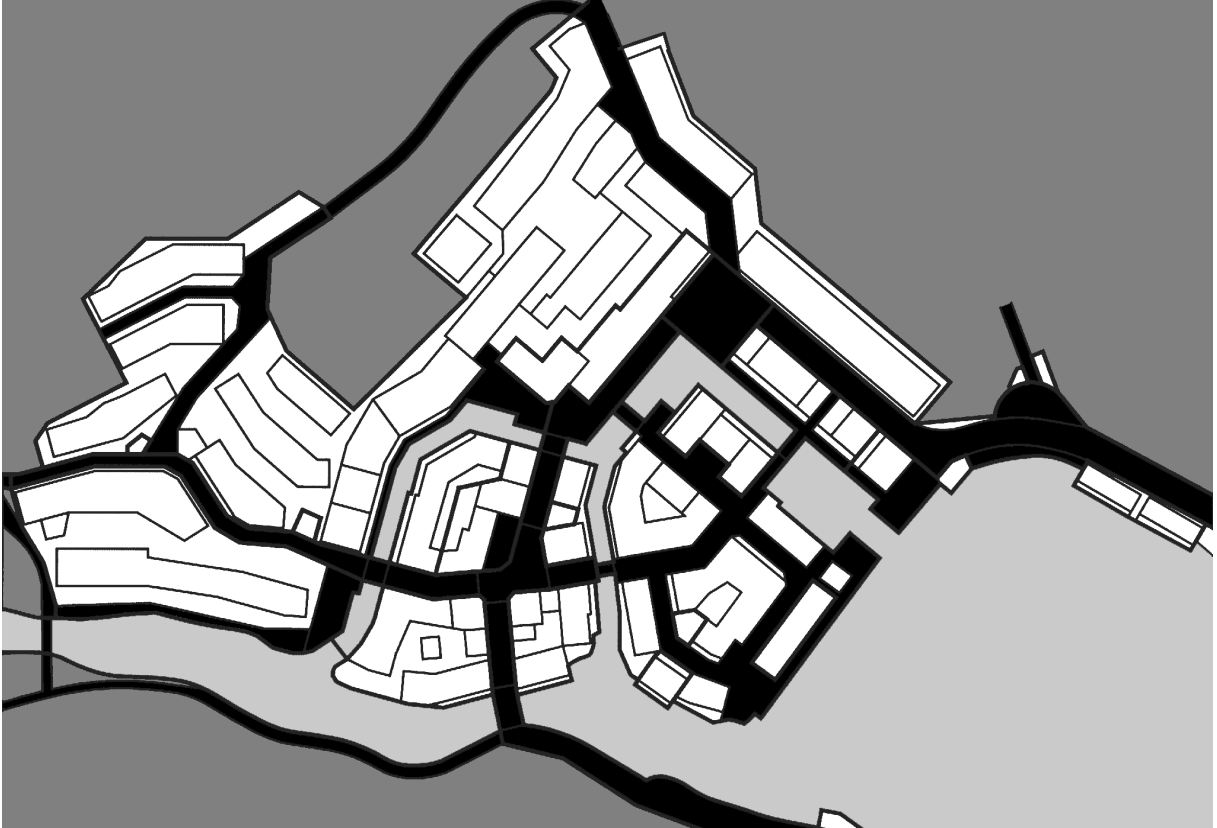
Inga kända fornlämningar på land finns inom planområdet. I Bojarkilen finns en sannolik förekomst av skeppsvrak, i den del som inte berörts av plattformbygget. Det berörda vattenområdet anges redan i gällande plan som hamnområde. Att utreda en eventuell förekomst för hela detta område skulle bli alltför kostsamt. På plankartan anges därför en administrativ bestämmelse som definierar det berörda området och som föreskriver att "inga åtgärder i vattnet får företas utan särskild arkeologisk utredning". I praktiken innebär detta att den dag man vet var nya bojstenar ska läggas för flytbryggor ska en dykning utföras för att klarlägga att inga skeppsvrak ligger på dessa platser. Hittar man något kan flyttning av bojlägen eller andra åtgärder bli aktuellt.

Bebyggelse, användning

Planens syfte är att Kecalviken ska vara en integrerad stadsdel i Strömstad med boende och verksamheter under hela året. Det innebär att för de centrala delarna av Kecalviken medges Bostäder, Handels- och Kontorsändamål. Hur stort underlaget för kommersiella verksamheter är i området är omöjligt att förutse. Sannolikt kommer detta att variera över tiden. För att garantera en långsiktig flexibilitet i området föreskrivs att bottenvåningar i BHK-områden skall anordnas med en rumshöjd om lägst 3,0 m. På så sätt möjliggörs en framtida omvandling mellan bostadsändamål och handelsändamål utan alltför kostsamma ombyggnader.

I de delar som uppenbart inte är av intresse för butiker medges endast bostadsändamål. Det är förenligt med planens syfte att inom B-område bedriva sådan bostadsanknuten verksamhet som inte innebär störningar för de omgivande bostäderna, exempelvis mindre kontor eller frisersalong. Ändrad användning från rent bostadsändamål är bygglovspliktigt, se genomförandebeskrivningen.

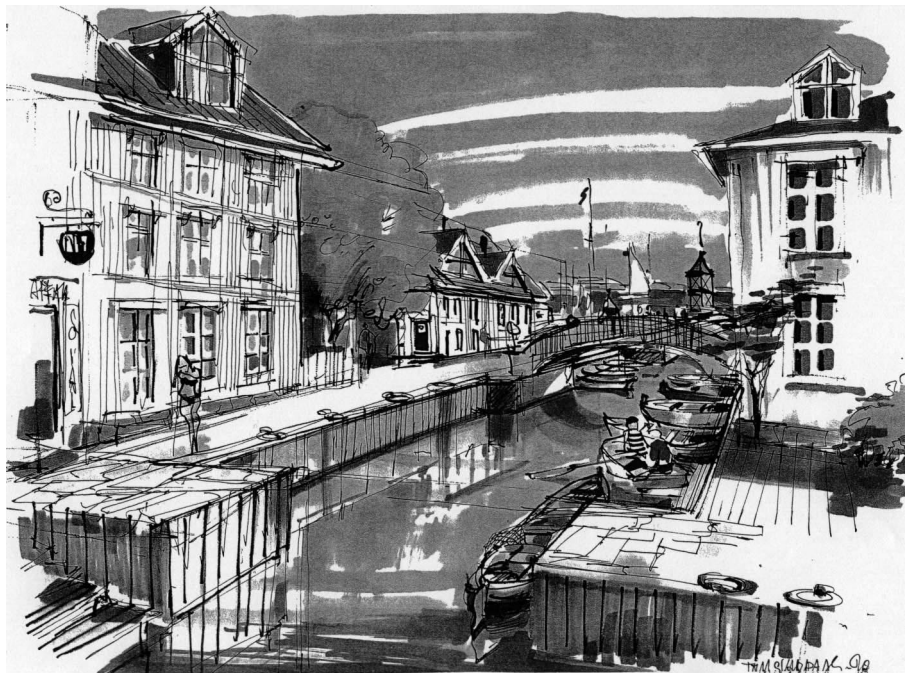
Större delen av bebyggelsens parkeringsbehov tillgodoses genom ett parkeringsdäck centralt i området. Denna användning säkerställs genom en g₂-bestämmelse på plankartan, se även genomförandebeskrivningen. Huvudstråken genom planområdet är allmän plats, GATA eller TORG. Dessutom är alla g₁-områden inom kvartersmark på plankartan tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik.



Allmänt tillgängliga gator och gångstråk är markerade med svart, naturmark med grått.



Byggrätterna inom utbyggnadsområdet är markerade med svart.



Idéskiss på den nordöstra kanalen.

Bebyggelse, utformning

Den centralt belägna bebyggelsen på den nuvarande grusplanen skall ha en stadsmässig utformning. Fasadmaterial ska vara trä eller puts. Närmast kanalerna varierar utformningen med offentliga gångstråk och platser blandat med privata uteplatser och byggnader som går fram till vattnet.

För hela planområdet anges följande planbestämmelser angående utformning:

- Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.
- Byggnaderna ska ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådan och som ger god helhetsverkan.
- Fasadmaterial ska vara av trä eller puts. Tak ska vara av typ sadeltak.

Punkterna ovan innehåller formuleringar som är allmänt hållna. Syftet är att betona vikten av ett sammanhållet byggnadsskick, anpassat till platsens unika förutsättningar. Det räcker alltså inte att uppfylla detaljplanens bestämmelser om våningsantal och materialval. Hur ovanstående punkter ska tolkas i det enskilda fallet avgörs vid bygglovsprövning, se även följande stycke.

De enskilda byggrätterna har getts en numrering 1-19. Här anges placering, våningsantal, materialval, färger m.m. Västra delen, byggrätterna 1-6 uppförs med friliggande hus med villakarakter. Centrala delen (7-15) har övervägande stadskarakter. På öarnas syd och östsida skall ett antal angivna hus (16-17) utformas som sjöbodnar.

I den del som ska ha stadskarakter (7-15) föreskrivs att byggnad ska placeras i tomtgräns mot gata eller x-område. De avstånd som finns mellan byggrätterna understiger i flera fall det skyddsavstånd som krävs för att uppföra byggnad utan krav på brandskyddsåtgärder. För att undvika att skyddskrav i onödan hamnar på båda berörda fastigheter, har en särskild bilaga till genomförandebeskrivningen upprättats som redovisar på vilken fastighet som brandskyddsåtgärder skall vidtas.



Tvärsektion A-A



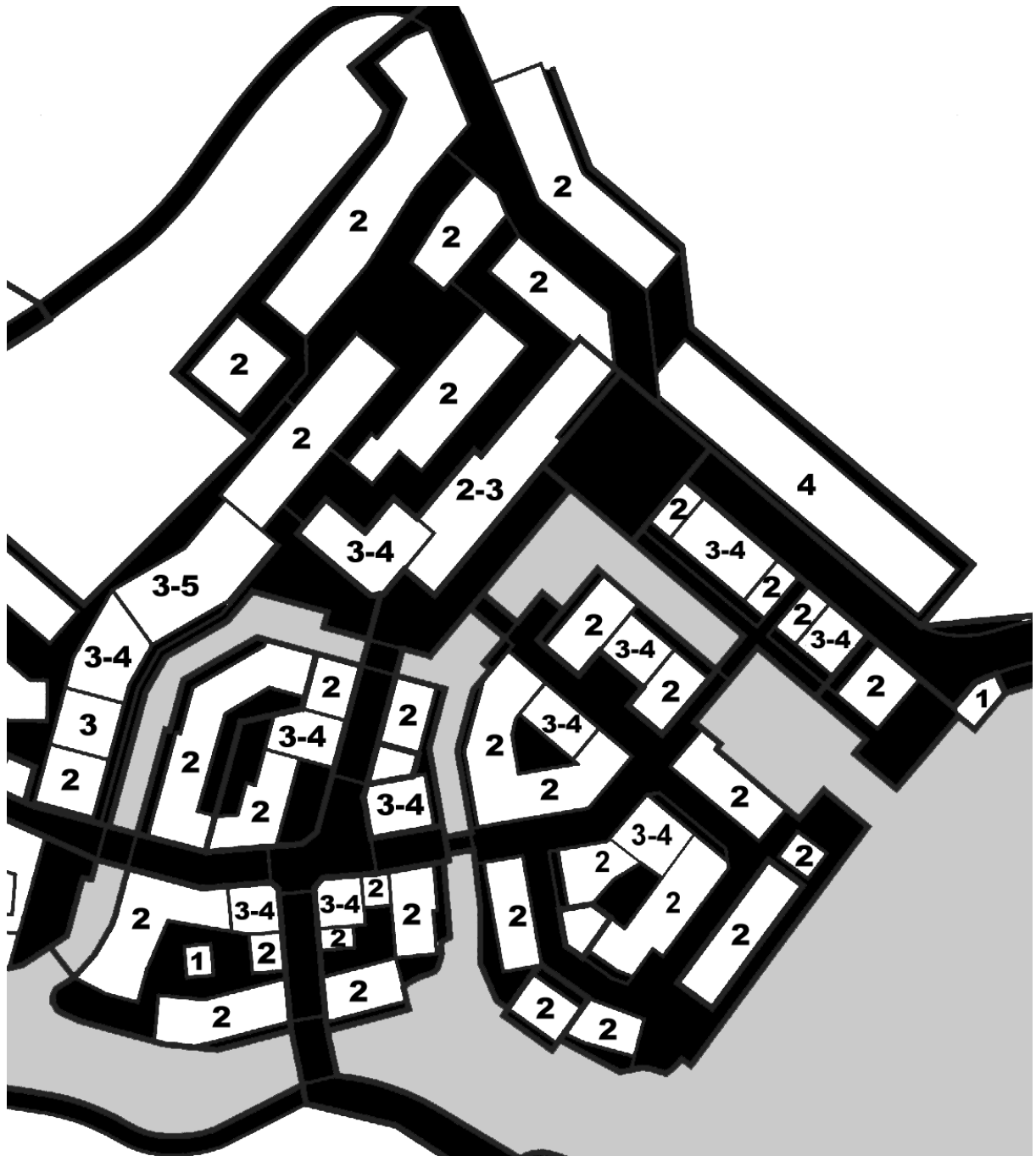
Tvärsektion B-B

Centralt i området anordnas ett parkeringsdäck som överbyggs och motbyggs med butiker och bostäder. P-däcket placeras mot befintlig bergskärning vars högsta del är en 8-10 m lodrät vägg ovanför grusplanen. För att skapa en mer naturlig höjdsättning i den avsprängda delen får bebyggelsen gradvis höja sig västerut. P-däcket kommer på så vis inte att synas utifrån och uppfattas som liggande under en naturlig marknivå.



Tvärsektion C-C

För varje byggrätt anges vanligen maximalt antal våningar (t.ex. 2). Ett antal byggrätter har dessutom valts ut där lägsta antal våningar anges till tre (tex. 3-4). Gällande byggnadslagstiftning föreskriver att byggnad om lägst tre våningar skall föses med hiss eller annan lyftanordning. Planbestämmelserna syftar till att säkerställa en hög andel med lägenheter som har tillgänglighet för rörelsehindrade och att åstadkomma en stadsmässig miljö.



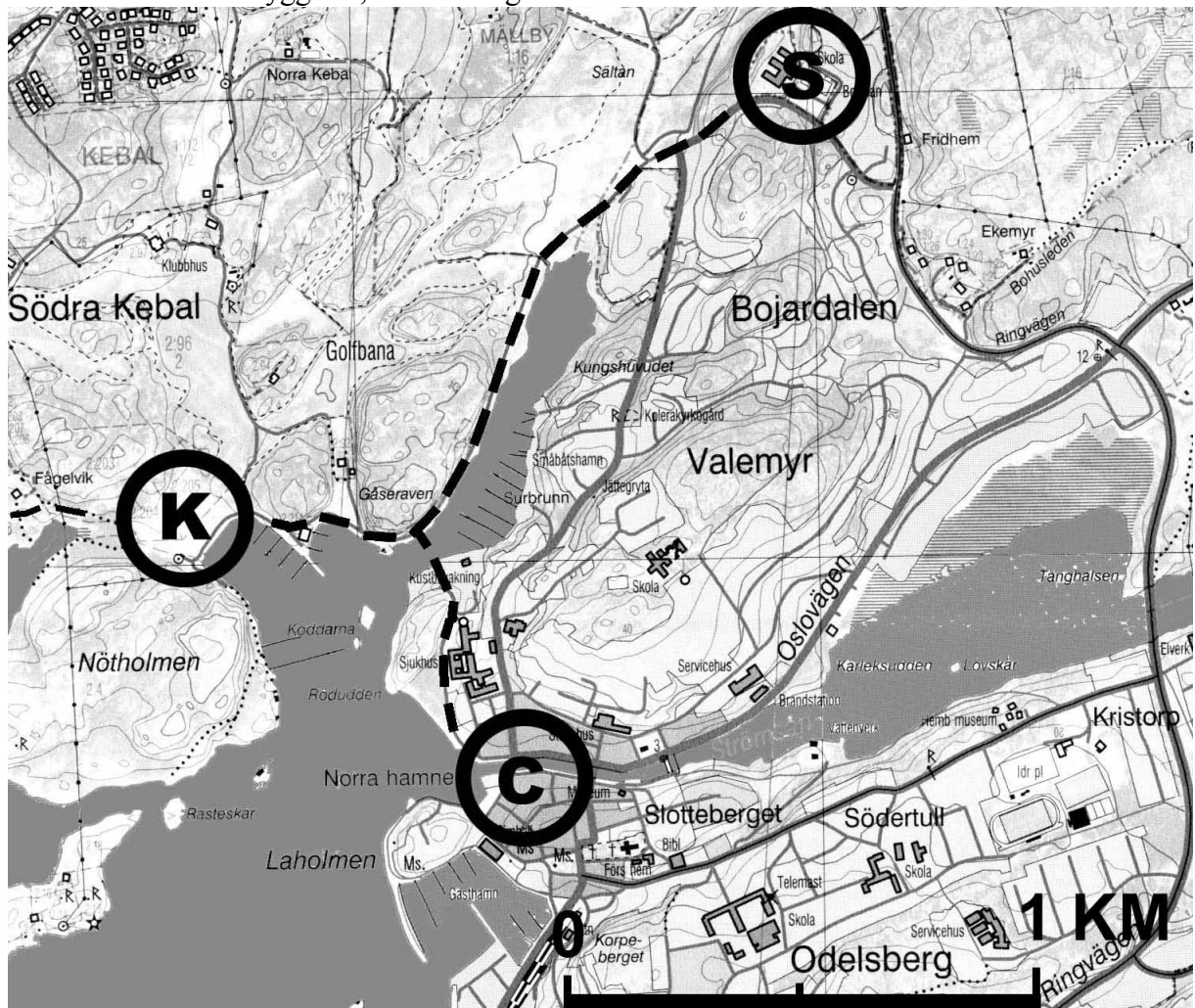
Våningsantal enligt plankartan

Service

Färdigutbyggt beräknas området ge underlag till minst en servicebutik. En särskild byggrätt avsedd för restaurang (HK) finns vid infarten till området. Avståndet från restaurangen till torget i centrala Strömstad blir ca 1100 m via linfärjan (befintlig väg runt Bojarkilen är ca 3000 m). Mellan restaurangen och närmaste LM-skola blir avståndet ca 1800 m. Se även bild på nästa sida.

I detaljplanen tillåts handel inom 5 av byggnadskvarteren. Dessa har valts ut med tanke på lämpliga lägen för service i form av butiker, kontor eller annan service. Inom BHK-kvarteren föreskrivs att rumshöjd i bottenvåning skall vara minst 3,0 m. På så sätt säkerställs möjlig-

heten att i ett senare skede kunna omvandla bostadslägenheter till butiker eller kontor. Se även under rubriken ”Bebyggelse, användning”.



K=Kebalviken S=LM-skola, avstånd 1,8km C=Centrum, avstånd 1,1 km

Tillgänglighet

Samtliga byggnadsentréer anordnas så att full tillgänglighet för rörelsehindrade fram till byggnad erhålls. Framkörning med bil till entré eller gångväg i nivå med entré skall vara möjligt. För enbostadshus i sluttande terräng accepteras att körväg finns fram till souterängplan. Byggnader med 3 eller flera våningar anordnas med hiss.

Linjär utformning utformas så att en rullstolsbunden på egen hand kan ta sig på och av färjan. Frågan kommer att regleras i exploateringsavtal som åtföljer detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Kebalviken skall ha en stadsmässig utformning. För de centrala delarna (på nuvarande grusplanen) innebär detta att:

- byggnader normalt placeras med fasadliv mot gatan
- bebyggelsen är uppdelad i tydliga kvarter med en offentlig framsida och en privat gårdssida
- butiker och annan service lokaliseras i bottenvåning, övre planen nyttjas för bostadsändamål
- bebyggelsen har en varierad utformning vad avser höjder, fasadmaterial etc.

För att uppnå en variation som känns naturlig bör förebilder för fasadutformning varieras från stenstadens 3-4-våningshus och till sjöbodens faluröda träfasad.

I den västra delen blir karaktären på bebyggelsen en annan. Byggnaderna utformas som friliggande enbostadshus eller parhus. Placering utgår mer från terrängen än från ett formellt gatumönster. Förgårdsmark kan finnas på alla sidor av husen.

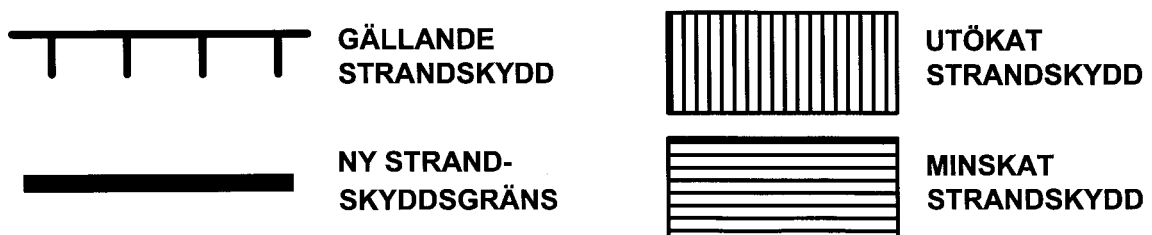
Lek och rekreation

Områdets stora kvalitéer för lek och rekreation ligger i de naturområden som ligger utanför bebyggelsen. En av planens grundtankar är att koncentrera bebyggelsen så att så mycket som möjligt av kringliggande natur lämnas orörd. Därför har inga särskilda ytor avsatts för bollplan eller liknande inom planområdet. Närlekplatser och småbarnslek kan anordnas på gårdarna i större bostadskvarteren.

Naturmiljö

Befintliga förhållanden och planförslagets påverkan på natur- och vattenområden redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Nuvarande strandskyddsgräns följer byggrätterna i gällande detaljplan, se bild på sidan 3. En justering med hänsyn till byggrätterna i föreliggande detaljplan ger följande bild:



Vattenområden

Åtgärder i vattenområden, se översiktskarta sidan 2, har behandlats i ansökan om vattendom samt i miljökonsekvensbeskrivningen.

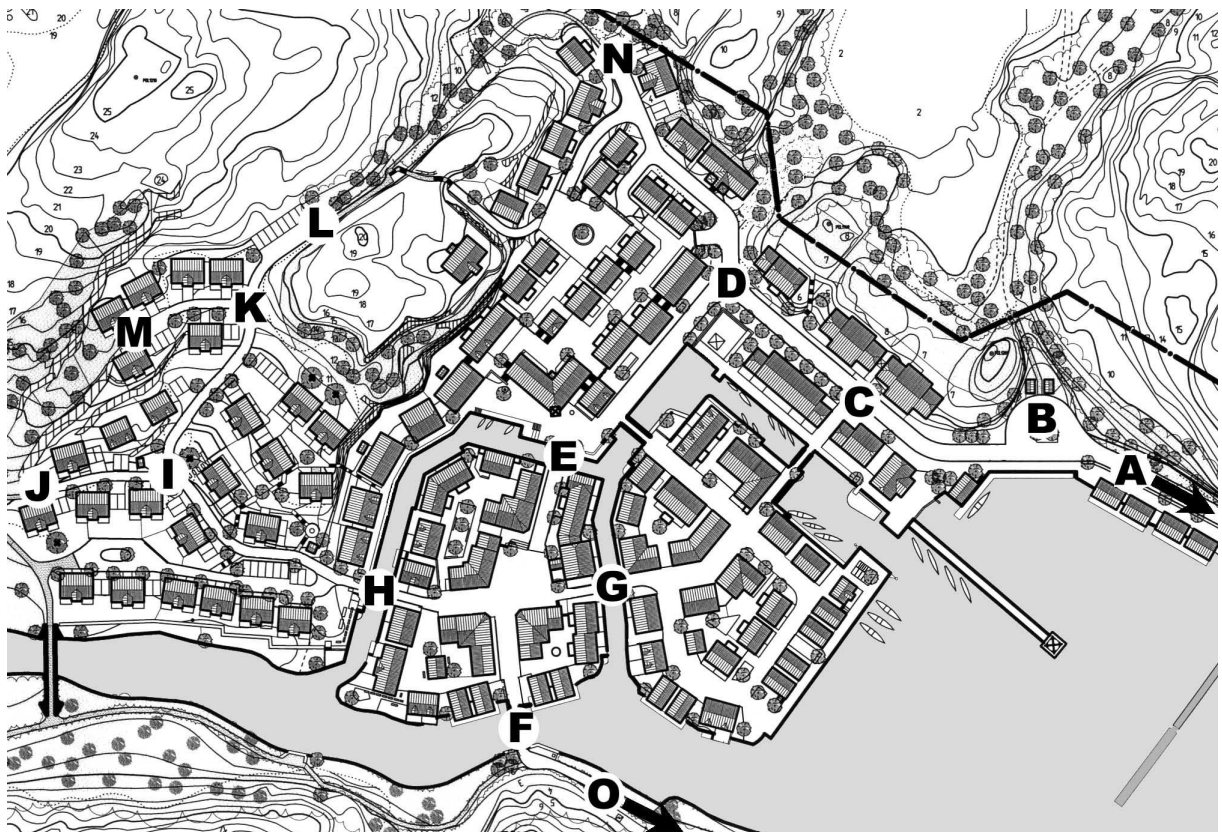
I ansökan om vattendom, ansöker DDG Strömstad AB och Strömstads kommun om tillstånd enligt vattenlagen för följande åtgärder:

- anlägga, bibehålla och driva linfärjeförbindelse över Bojarkilen
- anlägga och bibehålla småbåtshamn och sjösättningsbrygga i Kecalviken
- anlägga och bibehålla kanaler i Kecalviken och mellan Kecalviken och Pölseviken
- anlägga och bibehålla sjöförlagda vatten- och avloppsledningar från Norra Hamnen och till det inre av Kecalviken

Ansökan redovisar bl.a. tekniskt utförande av kajskoningar, linfärja och bryggor, samt tvärsektioner genom dimensionerande avsnitt i kanalerna. Den samlade bedömningen utmynnar i att med redovisat utförande blir skadeverkningarna på land och i vattnet begränsade. Nyttan av vattenföretagets olika delar (punkterna ovan) är sammantaget betydande. En förutsättning för att skadeverkningarna ska begränsas är att föreskrifter vid byggandet följs. Dessa skadebegränsande åtgärder redovisas i vattendomen.

Gator och Trafik

Standard på gator och broar inom planområdet kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet. Från Bojarskolan (utanför planområdet) och fram till restaurangen i Kebalviken ska finnas 6,0m bred körväg samt 3,0m separat gång- och cykelväg. Inom planområdet anläggs vägar och broar enligt bilden nedan



A-J Gator och broar där kommunen ska vara huvudman (allmän plats). Gator och broar ska byggas ut och bekostas av exploitören och därefter överlätas kostnadsfritt till kommunen. Breddmått och utförande regleras i exploateringsavtal.

B Vändplats för buss

E Körbro med minst 5,5 m körbanebredd

F-H Körbro med minst 3,5 m körbanebredd

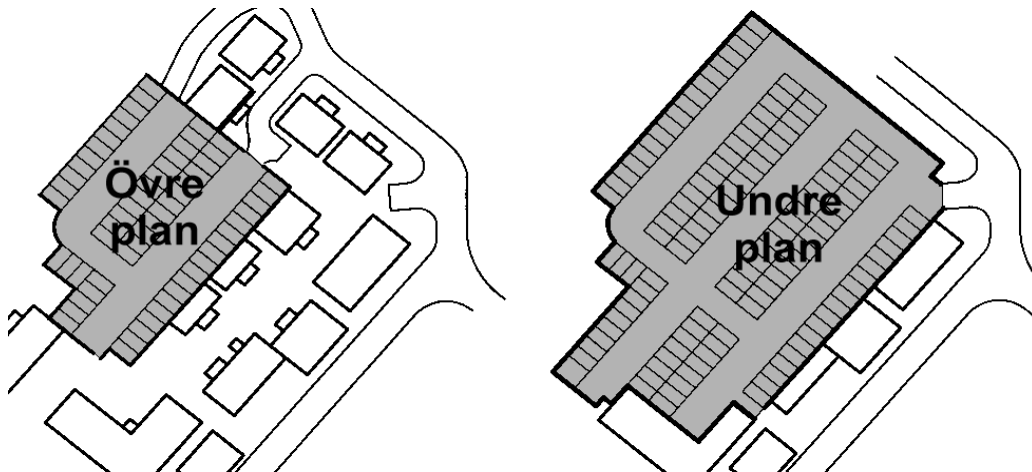
Övriga gator (I-N + "österö") ligger inom kvartersmark. Detaljplanen anger att även dessa ska vara allmänt tillgängliga för gång- och cykeltrafik (x-område). Biltrafik inom kvartersmarken ska begränsas så långt möjligt. Österö ska om möjligt vara helt bilfri, undantaget leveranser, sophämtning och fordon med handikapptillstånd.

Gång- och cykelväg vidare västerut mot Seläter görs 2,5 m bred och grusad. Övriga parkeringar och gator redovisas på illustrationskartan.

Maxdygnstrafiken i juli längs infartsvägen kan förväntas öka med högst 1200 fordon/dygn. Denna mängd kan förväntas bli lika fördelad mellan Kebalvägen och Hällestrandsvägen.

Parkering

P-däcket dimensioneras för att klara normalbehovet för områdets användning. P-däcket rymmer maximalt ca 210 p-platser. Utformning enligt illustrationskartan omfattar 192 platser i p-däcket se nedan.



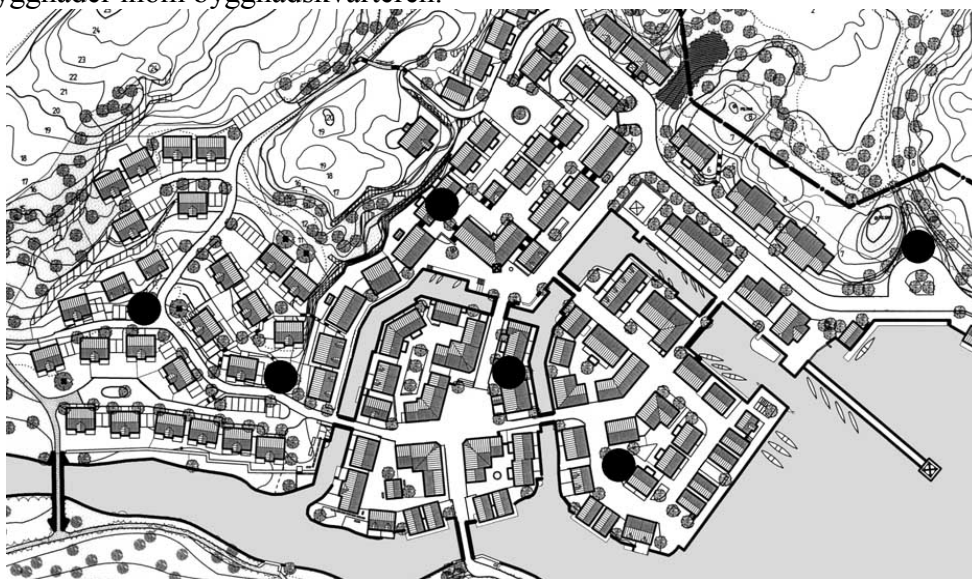
I det västra området (2-5 på plankartan finns ca 50 p-platser i markparkering. För toppbelastningar sommartid kommer 100 p-platser i Äpplekalles vik att reserveras för de boende i området. Resterande 200 p-platser i Äpplekalles vik är avsedda att ersätta de platser som försvinner på nuvarande grusplanen och administreras av Strömstads kommun .

Störningar

Gällande miljökvalitetsnormer enligt MB för SO₂ och Pb kommer inte att överskridas. Gränsvärden för NO₂ som gäller fr.o.m. 2005-12-31, kommer inte att överskridas. Grundbelastningen i området är låg. Utförande av värmesystem och av trafiklösning för området ger låga tillskottshalter.

Teknisk försörjning, utformning och placering

Pumpstationer och transformatorer skall lokaliseras till E-områden på plankartan samt i bottenvåning på p-däcket. I förekommande fall ska även gemensamma anordningar för värmeproduktion lokaliseras hit. Alternativt lokaliseras vissa funktioner för teknisk försörjning i förrådsbyggnader inom byggnadskvarteren.



Punkter för teknisk försörjning

Utformning av fristående byggnad för transformator eller pumpstation för avlopp skall uppfylla detaljplanens utformningsbestämmelser om fasadmateriel och takutformning.

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Genomförandet regleras i exploateringsavtalet, se genomförandebeskrivningen.

Värme

Uppvärmningssystem skall väljas som resulterar i minimerad energiförbrukning med hänsyn till användningen. Under de första 10-20 åren kommer andelen delårsboende och fritidsboende att överväga. Ca 1/3 av området kommer redan från början att nyttjas för veckouthyrning på helårsbasis. Successivt kommer andelen helårsuppvärmda bostäder att öka.

Detaljplanen anger att energi till uppvärmning av området skall ske genom ett vattenburet system. Med dagens teknik innebär detta att byggnaderna förses antingen med vattenburen golvvärme eller vattenradiatorer.

En långsiktigt hållbar energilösning skall utredas i samband med projekteringen för Kecalviken. I en ekologiskt hållbar utveckling kan prövas att anordna energikälla på annan plats än i Kecalviken. Exempelvis är vindkraft inte lämpligt att producera på platsen, utan ska inom av kommunen anvisade områden. Andel i eller köp av vindkraftverk som ligger på annan plats i kommunen kan därför vara en del av en långsiktigt hållbar lösning.

Gemensamt värmesystem bör prövas för bebyggelsen ovanpå p-däcket och i anslutning till detta.

Tele

Befintliga luftledningar inom planområdet kablas. Befintlig markledning vid Äppelkalles vik schaktas fram och flyttas utanför den planerade parkeringsplatsen. Lämplig plats för teleutrustning för exploateringsområdet är i anslutning till p-däcket, se även under "Teknisk försörjning".

El

Se under "Teknisk försörjning".

Avfall

Miljöstation för hela områdets behov skall anordnas vid "Äppelkalles vik" Området säkerställs genom E-område. Sophus med återvinning skall även anordnas på 4-5 ställen inom bebyggelseområdet, se kartan på sidan 15. Alternativt kan avfallshantering lösas inom gårdsbyggnad på de kvarter som har en sådan.

Brandskydd

Beräknad insatstid för brandförsvaret understiger 10 minuter fram till och med den västra ön. De avstånd som redovisas mellan husen kommer att ställa krav på brandskyddade konstruktioner i flera fall. I bilaga till planbeskrivningen redovisas karta som anger på vilken fastighet/byggrätt som dessa krav kommer att ställas.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 7 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Gränsländ Arkitektkontor. Programhandlingar och illustrationer 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 |

Bilagor till planbeskrivningen

- Brandskyddsdocumentation med karta, upprättad av Kustlinje Arkitekter 990511

REVIDERING

Efter utställning har planbeskrivningen ändrats på följande punkter:

- Högsta högvattenhöjd (HHW) på sidan 7, 3:e stycket, är ändrad från +0,94 till +1,16
- Som en följd av ovanstående har rekommenderad höjd för färdigt golv, sidan 7, 4:e stycket, höjts från +1,6 till +1,8.
- Begreppet ”våningshöjd” på sidan 11, sista stycket har ändrats till ”rumshöjd”. Ändring har även utförts i bestämmelserna på plankartan.
- Planbeskrivning och plankarta har försetts med texten ”Reviderad” 1999-08-26”

Upprättad av Gränsländ Arkitektkontor 1999-06-08

Reviderad 1999-08-26



Björn Richardsson
Arkitekt

TECKENFÖRKLARING

 BYGGRÄTT

 BRANDTEKNISK ÅTGÄRD FÖR SKYDD
MOT BRANDSPRIDNING

ÅTGÄRDER BEHÅLLER DEN FÄSTERHET DÄR MARKERING ÄR
PLACERAD. ÅTGÄRD SKALL UTFÖRAS MED HÄNSYN TILL BYGGRÄTT
PÅ NÄRSTÄNDANDE FÄSTERHET OM DENNA ÄR BEVILJAD
ELLER EJ.
DENNA PLAN BEHÅLLER ENDAST DE PUNKTER DÄR ÅTGÄRDER
MÅSTE VIRTAS PÅ BEHÅLLNA SVEDSKASTÄDET TILL ANVÄN
BYGGRÄTT. ÖPPNINGAR I DETTA GÄLLER ÄVENGA GRÄV PÅ UTFÖRANDE
ENLIGT KRAFTVÄRMANDE BYGGREGLER.

BILAGA TILL PLANBESKRIVNING
BRANDSKYDDSDOKUMENTATION
UTSTÄLLNINGSHANDLING
DETALJPLAN FÖR
KEBALVIKEN
STRÖMSTAD KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

