



Bild: Halvorsen & Reine AS

Antagen av KF 2004-11-18
Laga kraft 2004-12-17

DETALJPLAN FÖR DEL AV KEBAL 2:203 M. FL.

**STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2004-09-29

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kecal 2:203 m. fl., Strömstads Kommun, Västra Götalands Län

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Grundkarta, skala 1:1000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan ligger helt inom område som omfattas av en gällande detaljplan, och innebär en ändring av denna. Syftet med planändringen är att **medge en byggrätt för hotell**.

Hotellanvändning medgavs i de centrala delarna även i gällande detaljplan. Kvartersindelning och byggrätter var dock sådana att en större sammanhängande byggnad inte medgavs. Exploatören, DDG, önskar i samarbete med Estatia Resort AS uppföra ett spa- och konferenshotell med c:a 230 rum. Detta innebär att läget för byggrätter och gator måste ändras för den del som berörs av hotellet.

En utgångspunkt för planändringen har varit att **ändra så lite som möjligt** i gällande detaljplan. De byggrätter som ligger närmast kanalen har samma storlek och höjder som i gällande detaljplan.

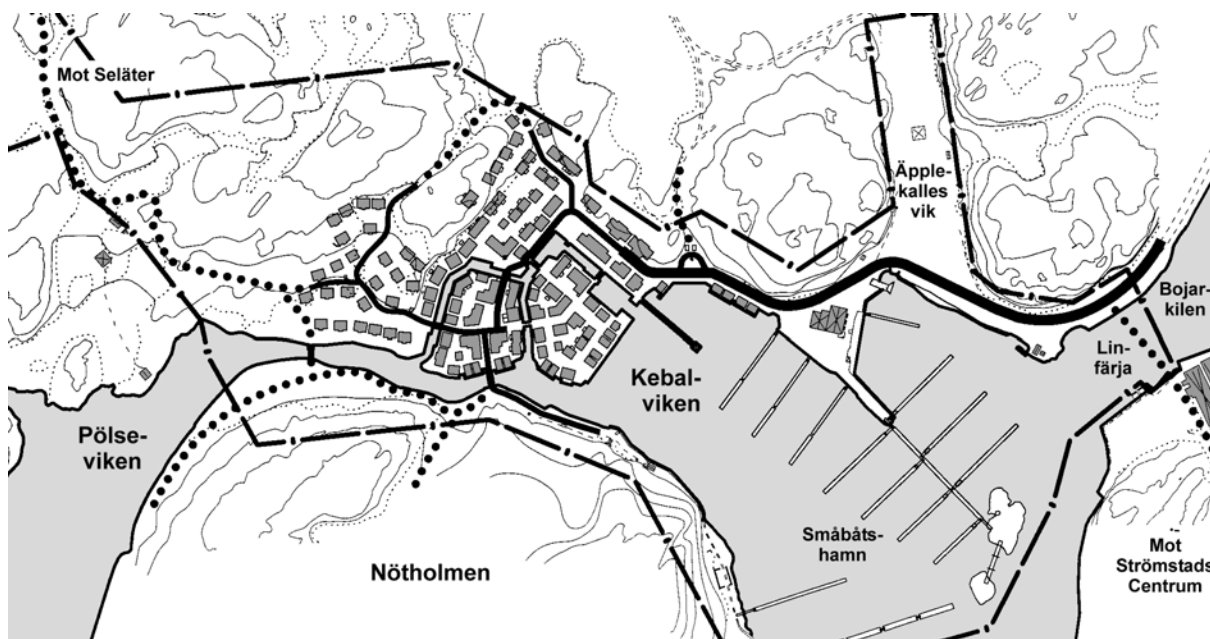


Illustration till gällande detaljplan från 1999.

AVVÄGNING I ETT NATURRESURSPERSPEKTIV ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Detaljplanen omfattar ett område som sedan tidigare är planlagt för bebyggelse och som enligt gällande detaljplan skall användas för bebyggelse med en liknande inriktning. Planförslaget handlar därför primärt om att omdisponera befintliga byggrätter inom ett område som sedan tidigare präglas av olika ”människa” verksamheter. I förhållande till gällande plan innebär planförslaget en förskjutning från bostäder till hotellverksamhet. Planändringen är en anpassning till rådande marknadsläge. Det är därvidlag att betrakta som god hushållning att använda ett sedan tidigare planlagt område med en existerande infrastruktur för att fylla upp det behov av ytterligare hotellrum som finns i Strömstad för närvarande.

PLANDATA

Hela planområdet omfattar ca 2,8 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

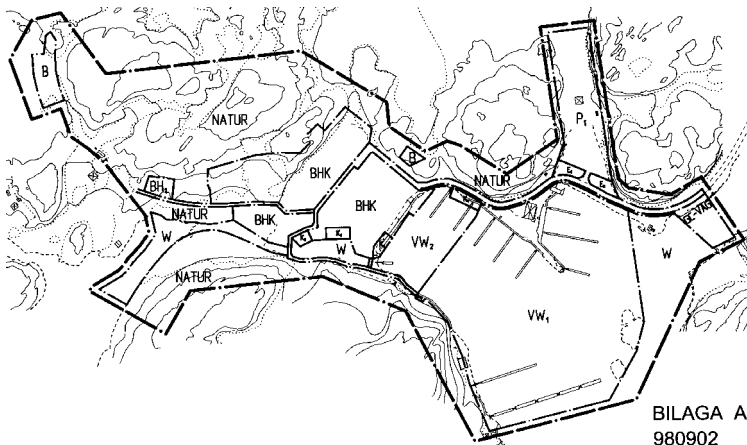
Kustområdet i Strömstad ligger inom område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap. Därutöver ligger planområdet inom område av riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap 6 §. Strandskyddet och landskapsbildskyddet är upphävt inom planområdet i samband med tidigare planläggning.

Detaljplaner, förordnanden

Planområdet omfattar en del av det område som ligger inom gällande detaljplan för Kecalviken som vann laga kraft 1999-10-16, med genomförandetid sju år.

Program för planområdet

- 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



Programkarta som åtföljde planprogrammet 1998.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Gällande detaljplan åtföljdes av en MKB. En ansökan om vattendom utarbetades parallellt med detaljplanen. MKB krävdes i första hand för att beskriva konsekvenser och alternativ för:

- lokaliseringen som sådan
- avgränsning mot naturmark och föreslagen flyttning av strandskydd
- åtgärder inom vattenområden

Föreliggande detaljplan berör inga åtgärder inom vattenområden. De ändringar som föreslås ligger centralt i bebyggelseområdet och gränsar inte mot naturmark. Någon MKB behövs därför inte till föreliggande detaljplan.

Vattendom

En gällande vattendom från 2000-03-30 berör delar av planområdet. Utbyggnad enligt vattendomen har i allt väsentligt redan genomförts. Domen gäller fram till 2010-03-30. Det arbete som inte har utförts är den kanal som planerades i nordöstra delen av bebyggelsen (se bild på sidan 2). Domen innebär en rättighet att anlägga en sådan kanal, men ingen skyldighet. De beräkningar på vattengenomströmning som utfördes för kanalen mot Pölseviken är inte beroende av den icke utförda kanalen. Föreliggande detaljplan innebär att rätten att anlägga denna sista kanal tas bort.

På illustrationerna visas en mindre nybyggd kanal vid udden i sydost. Denna är tänkt att utföras grundare än lägsta lågvattennivå och förses med tröskel för att inte torrläggas. Påverkan på omgivande vattenområden bedöms därför som marginell.

Kommunala beslut i övrigt

MN 2003-12-18, § 352.

Förslag till detaljplan daterat 2003-10-07 har varit föremål för samråd under tiden 2003-10-16 – 2003-11-17 i enlighet med miljönämndens beslut 2003-09-18 § 254. Samrådsmöte hölls 2003-11-03. Förslag till förändring av hotell med tillfart har presenterats för miljönämndens arbetsutskott. Stadsarkitekt Åke Sundemar har upprättat förslag till revidering inför fortsatt plansamråd dat 2003-12-04. Miljönämnden beslutar att notera informationen.

MBN 2004-03-25, § 47.

Förelåg förslag till samrådshandling 2, daterad 2004-03-23. MBN beslutade att:

- planavtal inklusive samrådsskede 1 och 2, skall tecknas till en sammanlagd avgift av 80.000 SEK
- att samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen skall hållas avseende samrådshandling 2 daterad 2004-03-23

MBN 2004-09-16, § 155.

Förelåg förslag till samrådsredogörelse, daterad 2004-08-23 samt förslag till utställningshandlingar daterade 2004-08-23. Stadsarkitekten hade påtalat ett antal redaktionella ändringar.

MBN beslutade att:

- godkänna samrådsredogörelse daterad 2004-08-23
- låta utställa förslaget enligt 5 kap 23§ plan- och bygglagen (PBL)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den del av planområdet som får nya planbestämmelser ligger på den plana ytan centralt i bilden. Denna yta är gammalt utfyllnadsområde. F.n. används delar av ytan som boendeparkering och gästparkering. Övriga delar har besåtts med gräs i avvaktan på utbyggnad.



Planområdet från sydost

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för detaljplanen utfördes av BG Lindh AB 1998-09-09.

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 gyttjan 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 gyttja 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.

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 p-däcket i väster kan grundläggas direkt på berg. Marken vid hotellet sammanfaller med området med dålig geoteknik. Byggnader måste grundläggas på pålar, vid svårforcerade block med stålkärnepelare. Kanalväggar utformas som stödmurar grundlagda på stödpålar. Byggnader närmare vägbanken än 20 m bör grundläggas på stålkärnepelare 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.

Särskilda krav på byggnadsutformning med hänsyn till radonförekomst kan uppkomma, se genomförandebeskrivningen sidan 8.

Ytterligare kunskap om markbeskaffenheten kan finnas hos NCC, den entreprenör som byggde ut etapp 1. Föreliggande plan innebär i geoteknisk mening inga nya ställningstaganden eller krav på nya lösningar för grundläggning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

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 Handels-, Bostads- och Kontorsändamål (HBK).

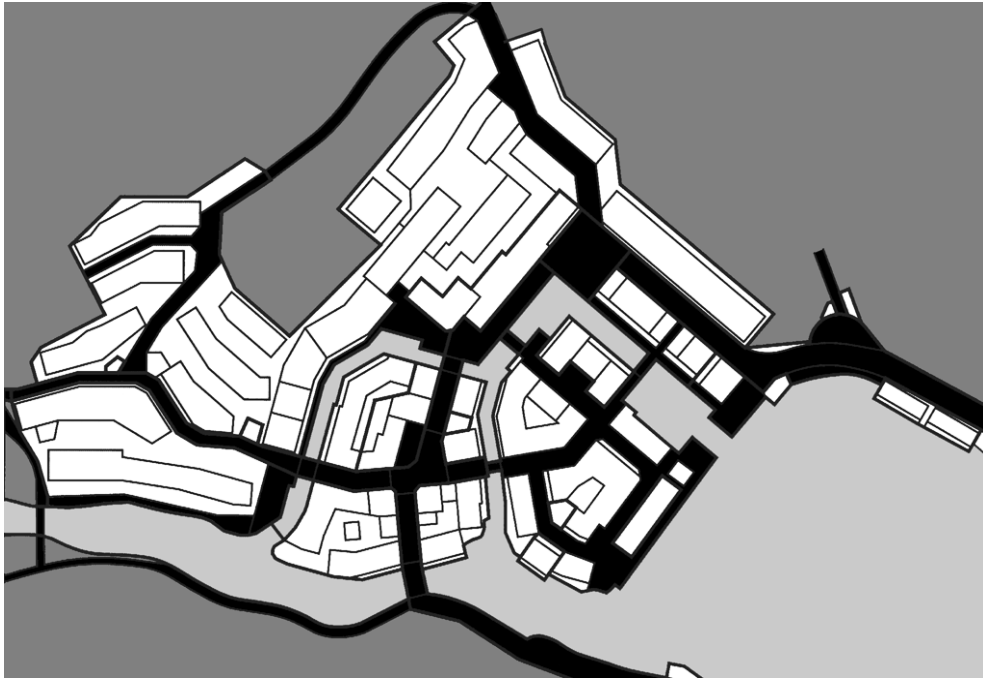
Erfarenheterna från etapp 1 visar att det är svårt att skapa underlag för service och butiker enbart med det underlag som den nuvarande inriktningen på fritidsboende ger. I bottenvåningen på hotellet planeras butiker och restauranger. Dessa kommer att vända sig både mot hotellet och mot gata och torg utanför. Den utökade HBK-användningen ger det underlag som behövs för att skapa helårsöppna butiker och servicefunktioner.

För hotellet medges användningen HK. Byggrätten för hotellet är direkt anpassad för det hotellprojekt som redovisas på följande sidor. Denna utformning är inte anpassad för bostadsändamål. Eftersom bostäder inte medges är det viktigt att definiera var gränsen går mellan användningen K (hotell) och B (bostäder).

Estatia AS, som ska driva hotellet, avser att bygga 202 hotellrum inom HK-byggrätten. Alla rum ligger i de tre långsmala byggnadskropparna i plan 3-7. Genom 3D-fastighetsbildning avser man att dela hotellet i två fastigheter. En fastighet bildas för plan 1-2, och omfattar alla gemensamma ytor för hotellet. En fastighet bildas för plan 3-7, och omfattar alla hotellrummen. De 202 rummen kan slås samman till 101 lägenheter. För rummen bildas en bostadsrättsförening där ägarna har rätt att disponera sviterna 10 veckor om året. Övrig tid nyttjas de 202 rummen för vanlig hoteldrift. Syftet med detaljplanen är att medge ovan nämnda användning.

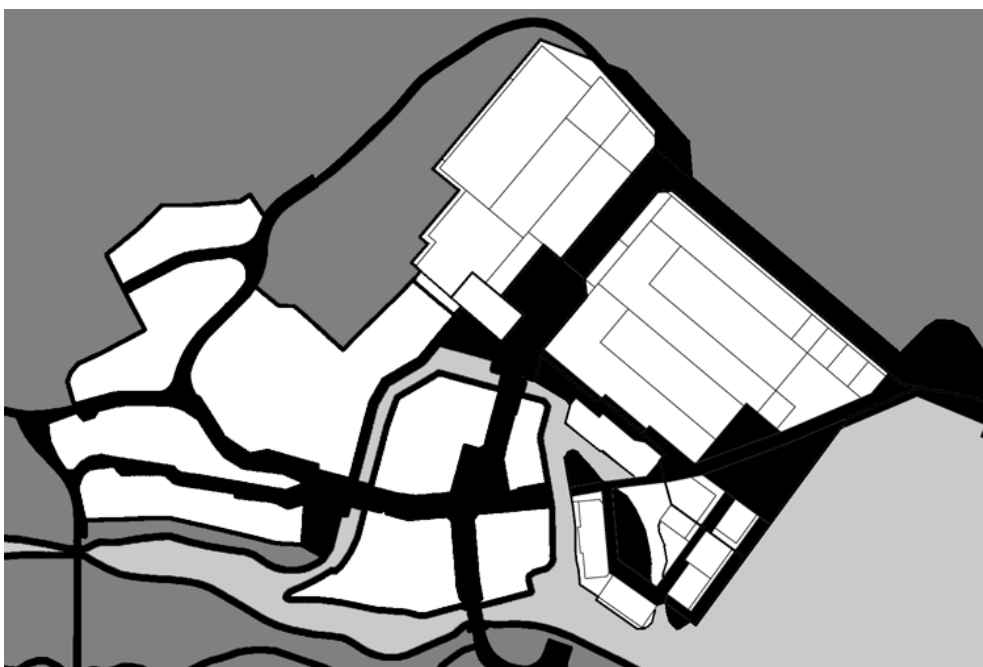
I de delar som uppenbart inte är av intresse för butiker medges endast bostadsändamål. Det är förenligt med planens syfte att inom B-område bedriva sådan bostadsanknuten verksamhet som inte innebär störningar för de omgivande bostäderna, exempelvis mindre kontor. Ändrad användning från rent bostadsändamål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

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



Utdrag ur beskrivningen till gällande detaljplan.

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



Redovisning av samma indelning i föreliggande planförslag.

I etapp 1 finns fler gator som i praktiken är allmänt tillgängliga.

För att jämförelsen ska bli rättvisande har dessa gator inte dessa tagits med i bilden.

Bebyggelse, utformning

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.

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. Hotellets långa gatufasader bör ges en fasaduppdelning som ansluter till övrig bebyggelse, dvs. för volymer som överstiger 25-30 m fasadlängd skall fasadutformningen skapa en variation.

De byggrätter som ligger närmast befintlig bebyggelse (norr och öster om kanalen vid ön) har getts byggrätter som följer gällande detaljplan. Fasadmaterial ska vara trä eller puts.

Utformningen av hotellet har styrts av funktionskrav för hotellverksamheten. Detta innebär bl.a. krav på en sammanhållen bottenvåning och utsikt mot vattnet från samtliga hotellrum. Utformningen av hotellet är därför så pass avvikande från resten av bebyggelsen att den inte ingår i ett sammanhållet byggnadsskick för stadsdelen. Hotellet har utformats för att ha en egen karaktär med ett formspråk som visar att detta kvarter har ett annat innehåll än resten av stadsdelen.

För resterande bostadskvarter (udden i söder och ovanpå p-däcket) ska ambitionen om sammanhållet byggnadsskick fortfarande gälla. Målsättningen för husen ovanpå p-däcket är att dessa hus ska bilda en naturlig fortsättning av de 3-4-våningshus som ligger längs kanalen och att utgöra fond för hotellets volymer när man ser dem från torget och från Surbrunnsgatan.

De avstånd som finns mellan byggrätterna understiger i ett par fall det skyddsavstånd som krävs för att uppföra byggnad utan krav på brandskyddsåtgärder. Till den gällande planen finns en särskild brandskyddsdocumentation, som anger vilka fastigheter som skulle utföras brandskyddade. Beroende på hur fastighetsindelningen görs kan krav på brandskyddsåtgärder komma att ställas även i föreliggande plan. Om hotellet ska förses med sprinkleranläggning kan det behövas ett eget vattenmagasin för sprinkleranläggningen. Om ett sådant behov uppkommer är avhängigt maxkapaciteten i vattenledningsnätet, se under vatten och avlopp.

Bebyggelse, modellstudier

Halvorsen och Reine AS har under våren 2004 gjort utökade modellstudier. Studierna har både gjorts med en datormodell och med en fysisk modell som byggt över området. Dessa modeller har därefter legat till underlag för perspektivstudier och fotomontage.



Vy från söder.



Vy från sydost. Jämför med bilden på sidan 5.



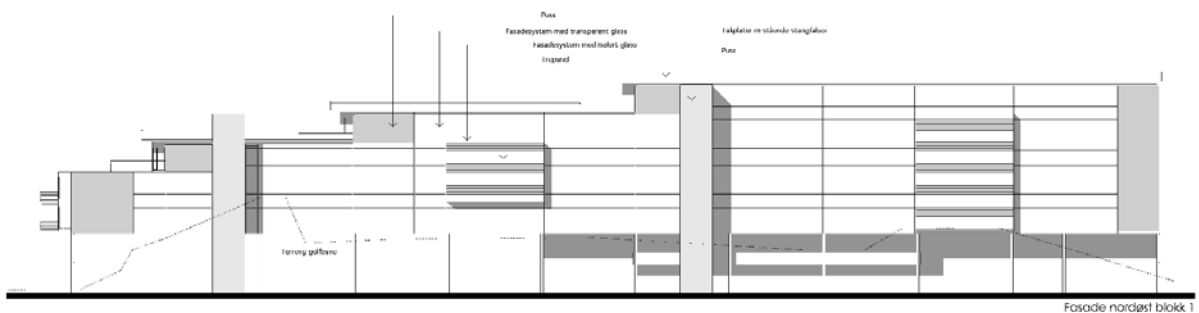
Vy från sydost.



Vy från nordost.



Bildpunkten motsvarar att man står på berget c:a 50 m nordväst om planområdet.



Hotelllets fasad mot nordost



Fasad mot sydväst (hotelllets gård)



Befintligt utseende från torget



Från torget, arbeidsmodell aug-04, Halvorsen & Reine AS



Vy från Surbrunnsgatan maj-03.



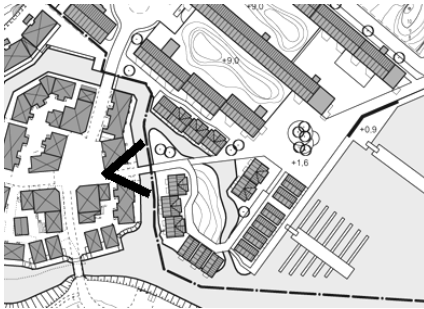
Från Surbrunnsgatan, arbetsmodell aug-04, Halvorsen & Reine AS



Vy från sydväst. bilden tagen från brygga på Nötholmssidan.



Vy mot öster från torget i etapp 1.



Karta till bilden ovan



Karta till bilden nedan



Hotellens östra flygel i förgrunden. Längst bak syns bostäder över p-däck.



Vy från golfbanan



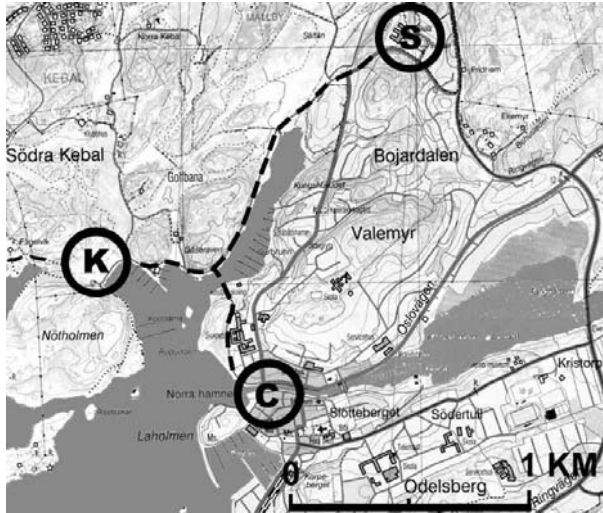
Befintligt utseende från golfklubbens terrass



Vy från golfklubbens terrass

Service

Det nya hotellet är tänkt att både ge underlag för och ge plats för närservice inom området, se även under Bebyggelse användning. Avståndet från restaurangen till torget i centrala Strömstad blir ca 1100 m via linfärjan (befintlig väg runt Bojarkilen är ca 3000 m). Mellan bostäder och närmaste LM-skola blir avståndet ca 1900 m. Se även bild på nästa sida.



K=Kecalviken

S=LM-skola, avstånd 1,9km

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 southerängplan. Byggnader med 3 eller flera våningar anordnas med hiss.

Byggnadskultur och gestaltning

Se under bebyggelse, utformning

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 de större bostadskvarteren.

Naturmiljö

Planförslaget innebär ingen utökning av några byggnadskvarter mot den omgivande naturmarken.

Vattenområden

Planförslaget innehåller en smal remsa med vattenområde i sydväst. Orsaken är att den spont som byggdes för kanalen har hamnat c:a 2 m öster om gränserna i gällande plan. Gränserna i föreliggande plan för kvartsmark och byggrätt har därför flyttats i motsvarande grad.

Området för småbåtshamn omfattar både WV₁-område i vatten och V₁-område på land. Delar av V₁-området ligger utanför befintlig strandlinje, detta för att ge plats för en konsolad gångbrygga längs infartsvägen. Avgränsning av området för småbåtshamn är lika som i gällande detaljplan från 1999-10-16 och gällande vattendom från 2000-03-30.

Gator och Trafik

Bredd på allmänna gator inom planområdet anges som bestämmelse direkt på plankartan. Utförande på gator och torg inom allmän plats ska regleras i exploateringsavtal, se genomförandebeskrivningen.

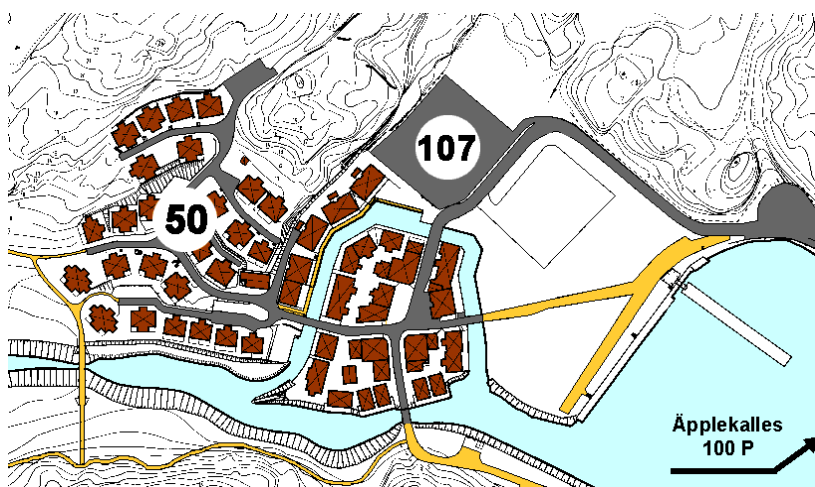
Parkering, nulägesbeskrivning

Gällande detaljplan medger byggrätter för sammanlagt c:a 315 lägenheter. I planhandlingarna redovisades c:a 360 parkeringsplatser, fördelade enligt följande:

Etapp	Antal lgh	Antal p-platser	Anm.
1	149	149+100	50 i västra delen, 100 i Äppelkalles vik, 99 i markparkering vid blivande p-däck
2	166	111	Markparkering (99p) ersätts med p-däck 210 p
Summa	315	360	Detta ger ett snitt på 1,14 p-platser / lgh

I planbeskrivningen angavs följande angående Äppelkalles vik: *För toppbelastningar sommartid kommer 100 p-platser i Äppelkalles vik att reserveras för de boende i området. Resterande 200 p-platser i Äppelkalles vik är avsedda att ersätta de platser som försvinner på nuvarande grusplanen och administreras av Strömstads kommun.*

I den etapp som hittills har byggts har följande parkeringar anlagts för planområdets behov: I västra delen finns c:a 50 platser i anslutning till respektive avstyckade bostadshus. För resterande bostäder har 107 numrerade platser anlagts norr om ön, se bild nedan. Dessutom arrenderar samfällighetsföreningen 100 onumrerade p-platser i Äppelkalles vik.



Befintliga parkeringsplatser i etapp 1

Parkering, norm för tillkommande bebyggelse

För föreliggande detaljplan har Miljönämndens arbetsutskott beslutat 2003-08-12 att parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 1981-10-22 skall tillämpas.

Parkeringsnormen anger två normtal. Det ena är en normalnorm, som ska tillämpas vid byggande av mindre parkeringar på privata fastigheter. Det andra talet anger norm vid samutnyttjande, vilket kan tillämpas på större anläggningar och där platserna inte är reserverade. Normen anges som bilplatser / 1000 m² våningsyta enligt nedan:

Typ av lokal	Normalnorm	Samutnyttjandenorm
Bostäder	11	7
Kontor och allmän service	15	12
Butiker	30	21
Hotell	25	18
Restauranger	60	40
Samlingslokaler	80	40

Normen tar inte hänsyn till lägenhetsstorlek och är oklar angående när samutnyttjandenorm kan tillämpas. Som norm för planområdet ska därför följande gälla:

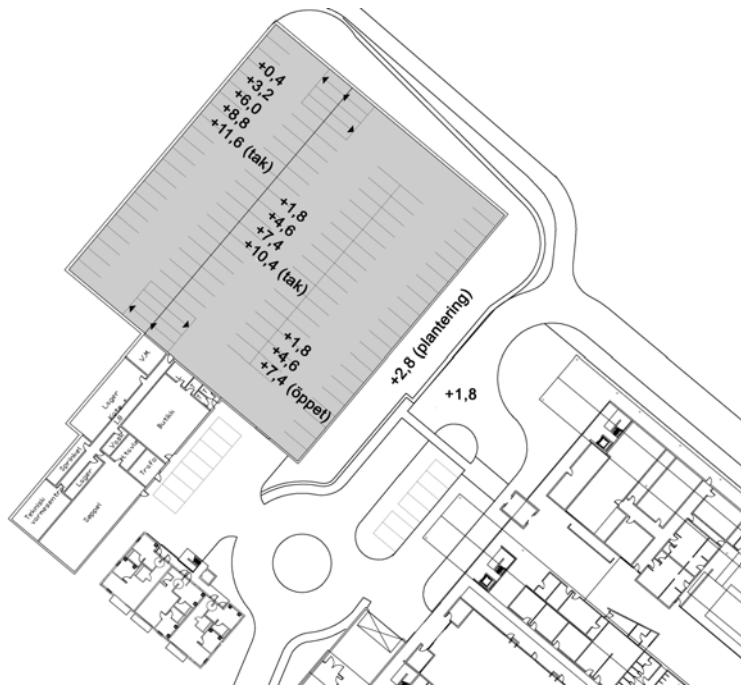
Typ av lokal	Normalnorm	Samutnyttjandenorm
Bostäder	1,3 platser/lgh	
Kontor och allmän service		12
Butiker		21
Hotell		18
Restauranger		40
Samlingslokaler		40

En maximal exploatering av de byggrätter som ges i planen skulle ge ungefär följande utfall:

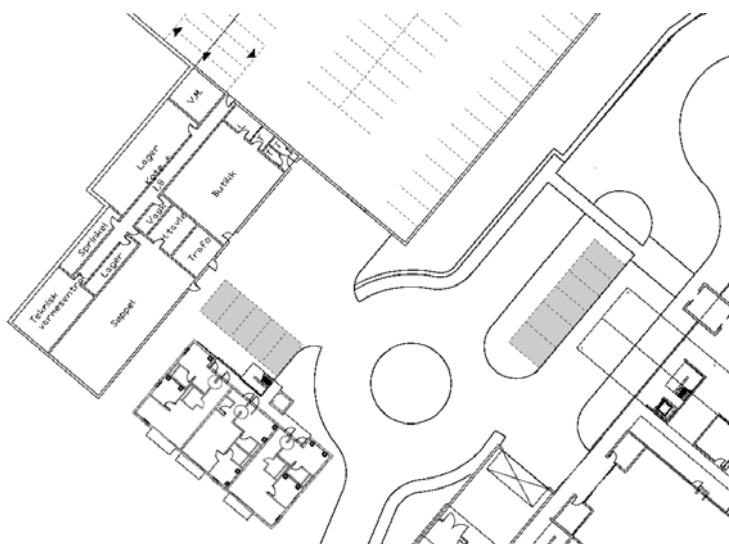
Typ av lokal	Våningsyta	Normal	Samutnyttj.
Hotell	9000-12000		162-216
Butiker i hotell	200		4
Restauranger i hotell	500		20
Samlingslokaler i hotell	500-1000		20-40
Summa hotelldelen			206-280
Bostäder (c:a 5000 m² BTA)	4500	50	

Detta ger ett tillskottsbehov på **280 – 370 p-platser**. För befintlig utbyggnad ska 99 platser anordnas i p-däcket. Sammantaget med befintlig utbyggnad ger detta följande tabell:

Lokaltyp	Parkeringsdäck	Markparkering i planområdet	Markparkering vid Äppelkalles	Maximal summa
Befintligt	99	50		149
Hotell	191-265	11		276
Nya bostäder	50			50
Ospec. gästplatser			100	100
Summa	340-414	61	100	575



I underlagen från Halvorsen & Reine från 040816 redovisas ett p-däck som rymmer c:a 370 platser.



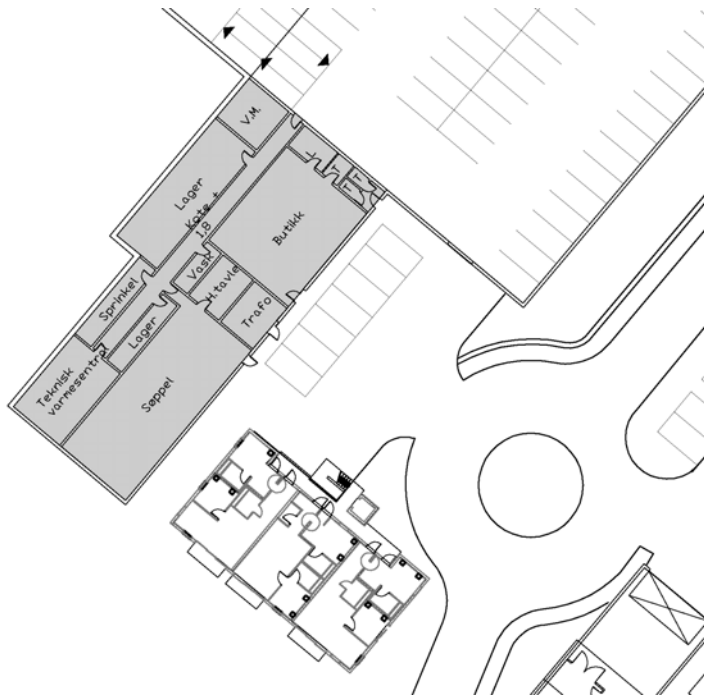
Inom n_1 -områdena på plankartan medges ytterligare c:a 11 markparkeringsplatser

Störningar

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB för SO_2 och Pb kommer inte att överskridas. Gränsvärden för NO_2 som gäller fr.o.m. 2006-01-01, 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 sydväst om p-däcket, se bild på nästa sida.



Ritning från Halvorsen och Reine aug. 2004.

Det gråtonade området visar hur bottenvåningen av byggrätten sydväst om p-däcket kan nyttjas för tekniska utrymmen.

Vatten och avlopp

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

En dimensioneringskontroll av vatten- och avloppsnätet för Kecalområdet har utförts av Sweco Viak AB, Vänersborg, 2003-08-26. Ett maximalt utnyttjande av detaljplanen beräknas ge ett dimensionerande flöde på 17 l/s för vatten och 20 l/s för avlopp. Det tidigare dimensionerade flödet var 20 l/s för både vatten och spillvatten. Slutsatsen av beräkningen är att befintligt nät i form av sjöledning, pumpstationer och huvudledningar har tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

Värme

Uppvärmningssystem skall väljas som resulterar i minimerad energiförbrukning med hänsyn till användningen. 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. Gemensamt värmesystem bör prövas för bebyggelsen ovanpå p-däcket och i anslutning till detta.

En energiutredning har utförts av Sven Mile, Estatia AS 2004-04-26. Utredningen syftade bl.a. till att undersöka möjligheterna att använda solfångare som alternativ energikälla. Utredningen har granskats av kommunens energirådgivare 2004-05-18. Slutsatsen är att även en stor utbyggnad av solfångare endast skulle täcka 10-15% av årsenergibehovet.

I den fortsatta projekteringen utreds två huvudalternativ. Det ena alternativet är värmepumpar med sjövärme från kollektor i WV₁-området. Det andra alternativet är en pelletsanläggning. I båda fallen kommer troligen bebyggelsen över p-däcket att försörjas av samma värmeanläggning. Bebyggelsen på udden söder om hotellet kommer nämligen att kopplas in på samma värmeanläggning eller förses med frånluftsvärmepumpar. Under sommarhalvåret kan solfångare utgöra ett komplement för uppvärmning av tappvarmvatten och bassänger.

Tele

Befintliga ledningar inom planområdet måste flyttas eftersom gatans läge flyttas. Underhandskontakter har skett med Telia Sonera i denna fråga.

E1

Sannolikt krävs två nya transformatorer för området. Plats för detta finns i E-områden och vid byggand för tekniska utrymmen, se sidan 19.

Avfall

Miljöstation för hela områdets behov har anordnats vid "Äppelkalles vik". Sophus med återvinning skall även anordnas på 3 ställen inom bebyggelseområdet. 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 uppstår mellan hus inom samma fastighet och mellan fastigheter kan komma att ställa krav på brandskyddade konstruktioner. Om sprinkleranläggning ska anordnas måste kapaciteten i ledningsnätet beaktas. Detta kan innebära att ett vattenmagasin måste anordnas inom området eller inom byggnad.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Gränsländ Arkitektkontor. Projekteringsunderlag och illustrationer från Halvorsen & Reine AS, Drammen har legat till grund för planen.

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar	Stadsarkitekt
Per-Olof Hermansson	Arkitekt

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Efter utställning har följande ändringar i handlingarna utförts:

På **plankartan** har dessa två planbestämmelser under utformning och utförande strukits:

- Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen
- Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan

Motivet för att ta bort dessa bestämmelser är att de är ett exakt citat av gällande lagtext (PBL 3 kap 1§). Det är således både olämpligt och onödigt att ange detta som planbestämmelse.

I **genomförandebeskrivningen** har ett tillägg gjorts under avsnittet Tekniska frågor, geoteknik. Planbeskrivningen har under avsnittet geoteknik försetts med en hänvisning till samma text. Tillägget består av följande text:

Planområdet ligger inom område med förhöjd radonrisk. Ev. förekomst av förhöjda radonhalter kan innebära särskilda krav på byggnadernas tekniska utformning. De krav som gäller anges i Boverkets byggregler. Nuvarande krav anges i BFS 2002:19 BBR 10, 6:223 och har följande lydelse: *Byggnader ska utföras så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq / m³ och gammastrålningsnivån inte överstiger 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än stadigvarande.*

I bägge fallen rör sig ändringarna hur man bäst ska informera om de lagar och bestämmelser som förutom detaljplanen är tillämpliga för planområdet. Ändringarna har utförts för att få en bättre konsekvens och tydlighet i handlingarna. I sak medför detta ingen förändring av de krav som kommer att gälla vid byggande inom detaljplaneområdet. Ändringarna kan därför betraktas som redaktionella ändringar.

Upprättad av Gränsland Arkitekter AB 2004-09-29



Björn Richardsson
Arkitekt