

Antagen av KF 2002-06-13
Laga kraft 2003-06-18

DETALJPLAN FÖR KILE 1:96, 1:97, 1: 112 M FL

**STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-12-12
Reviderad 2002-04-12

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kile 1:96, 1:97, 1:112 m fl, Strömstads kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Vattenutredning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte för Ekenäs Skärgårdshotell (Kile 1:96) är att åstadkomma nya uthyrningsrum. Pensionatsverksamheten har behov av moderna och vinterbonade enheter så att verksamheten kan drivas året runt. För BRF Solkoster (Kile 1:97) är syftet att i detaljplan bekräfta nuvarande placering av byggnader (medges ej i gällande plan) samt att medge nya byggrätter i väster. På fastigheten Kile 1:112 prövas 1 ny bostadstomt.



Gråtonade områden är tomtmark i planförslaget.

Huvuddragen för 1:96 är att huvudbyggnad, park och uteservering skall bevaras. Mot vattnet och hamnen medges tre nya byggrätter för uthyrningsrum. För BRF Solkoster (1:97) innebär detaljplanen en möjlighet att ersätta befintliga byggnader med nybyggnad och att utvidga fastigheten västerut.

Allmänhetens tillgänglighet längs strandlinjen utökas i förhållande till gällande plan genom att delar av hotellfastigheten (Kile 1:96) anges som allmän plats i detaljplanen (NATUR).

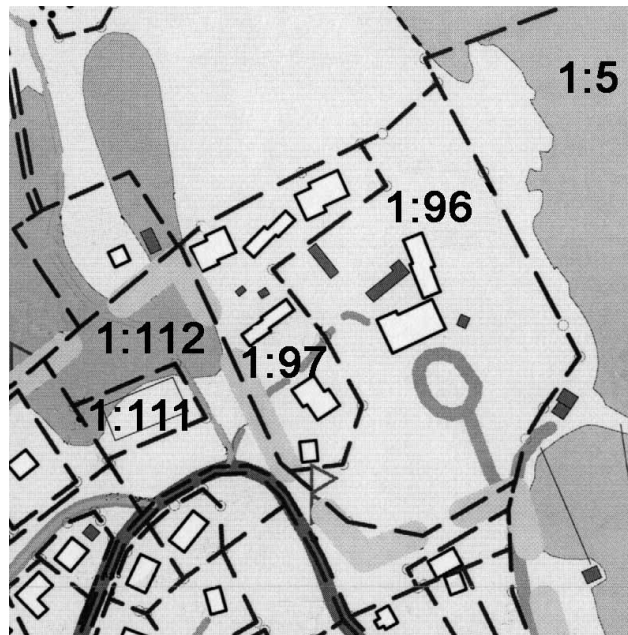
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKENS HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av 3:3 kapitlet står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Planändringen innebär en förtätning inom Ekenäs samhällsområde som ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Planen innehåller bestämmelser som skyddar den befintliga kulturmiljön mot större förändringar. Påverkan av planändringen är lokal och bedöms därför inte skada de allmänna intressen som skall skyddas enligt Miljöbalken (MB).

PLANDATA

Planområdets areal är ca 2,8 hektar. De fastigheter som berörs direkt av planförslaget är Kile 1:96-97 och Kile 1:112, se karta över fastighetsindelningen nedan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

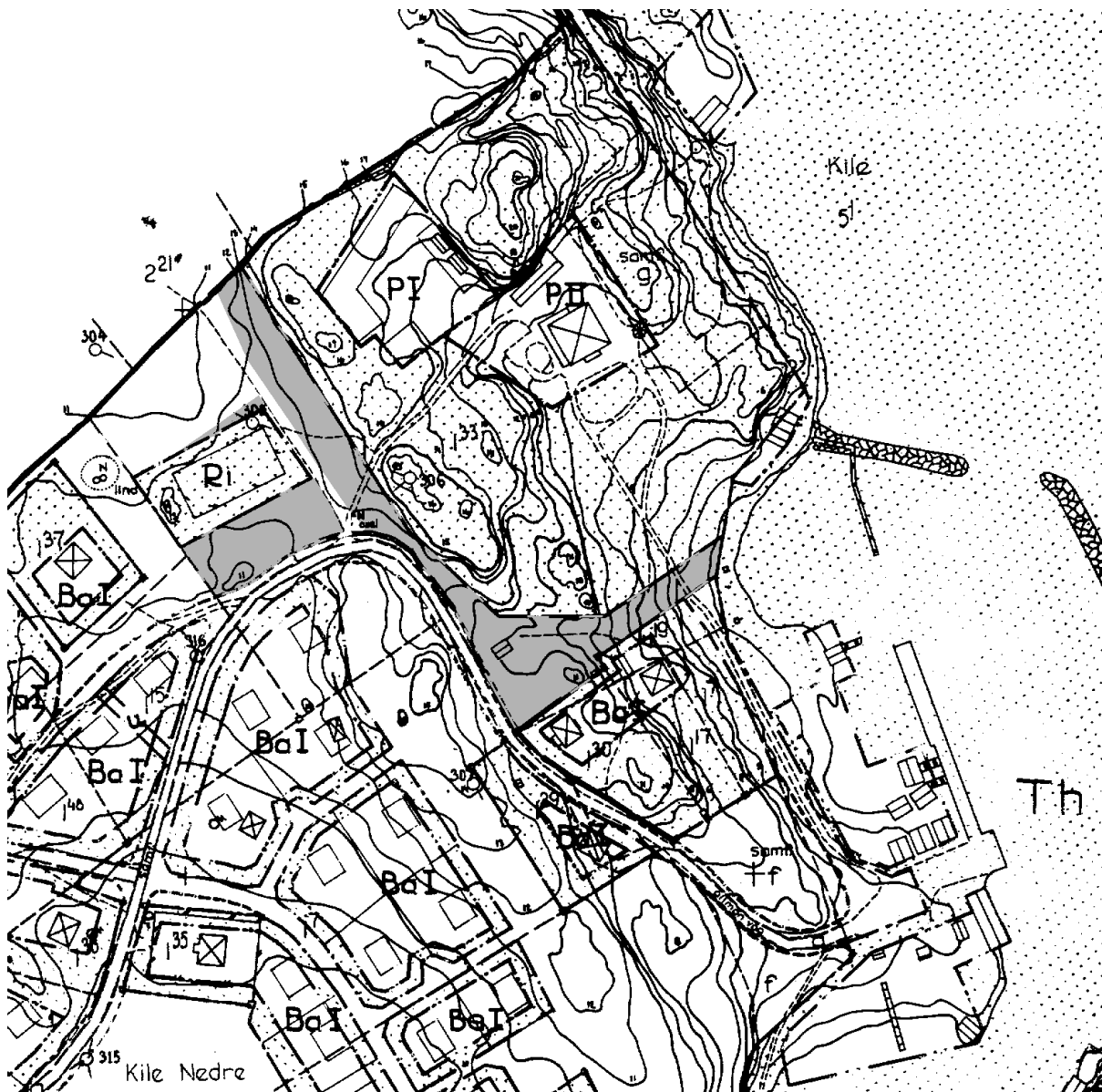
Översiktliga planer

I Fördjupad Översiktsplan (FÖP) för Sydoster är planområdet utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse. Kustområdet i Strömstad ligger inom riksintresse för turism- och friluftsliv enligt MB 4 kap. Tätorternas naturliga utveckling är undantagna. Planområdet ligger även inom riksintresse för naturvård och friluftsliv samt för kulturminnesvården enligt MB 3 kap. I FÖP anges för område R9-Ekenäs, pensionatsmiljö: ”Krav på detaljplan vid ökning av byggnadsytan”. För pensionat och hotell anges: ”En balans eftersträvas mellan å ena sidan en utveckling av fritidsboendet och turismen och å den andra sidan bevarandet av det orörda natur- och kulturlandskapet. En ökning av det rörliga friluftslivets anläggningar skall kunna ske som komplettering av pågående verksamheter efter detaljpaneläggning”.

Detaljplaner, förordnanden

För området gäller byggnadsplan för delar av fastigheterna Kile Nedre 1:5, 1:7, 1:9 m. fl. enligt lagkraftvunnet beslut 1964-11-09, akt 14-TJÄ-870, se bild nedan.

Den del av den föreslagna nya bebyggelsen som ligger inom Kile 1:112 ligger på mark som i byggnadsplanen är utlagd som allmän plats; grönområde. Berörd del av Kile 1:112 som är utlagd som grönområde i gällande plan är markerat med grått nedan. Den föreslagna nybebyggelsen inom Kile 1:96 ligger inom område för hotell- och pensionatsändamål.



Det aktuella området omfattas av bestämmelser till skydd för landskapsbilden, akt 14-FA-254. Strandskyddet är upphävt inom den berörda byggnadsplanen och alltså även inom det område som omfattas av det nya planförslaget.

En vitoxel intill allmänna vägen i västra delen av planområdet är förklarad som naturminne.

Huvudvägen som går från Ekenäs brygga och västerut är allmän väg och omfattas av vägrätt.

Program för planområdet

Planprogram upprättat 2001-02-19 av Bright Arkitekter har godkänts av Miljönämnden. Planprogrammet innehöll följande huvudpunkter:

- Pensionatsrörelsen kompletteras med tre huskroppar för hotellrum och relax öster om huvudbyggnaden.
- Byggnader tillhörande Brf Solkoster bekräftas
- Nya byggrätter för småhus och parhus på Kile 1:112

Kommunala beslut i övrigt

Miljönämnden (MN) beslutade vid sammanträde 2000-11-09 (MN § 298) att:

- Låta pröva utbyggnaden i detaljplan
- Strandlinjen skall lämnas fri
- Planerad bostadsdel skall ha ett formspråk anpassat till befintligt annex och placeras nedanför detta mot sjön
- Pensionatsrörelsen skall omfattas av en fastighet
- Planeringen skall ske i samverkan med BRF Solkoster, Kile 1:97 och Leif Larsen Kile 1:112

MN beslutade 2001-03-15, § 54 att:

- Samråd enligt PBL 5:20 skall genomföras när planhandlingar föreligger
- Låta upprätta planavtal med sökanden till en taxa av 15.000 kr
- Vattentillgången skall kunna granteras innan planen antas

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

På Kile 1:112, väster om planområdet finns ett parti med högvuxen lövskog, främst bestående av asp med inslag av ek. I backen mellan Brf Solkoster och tennisbanan finns ett par större ekar.

Parken söder om hotellet är tillsammans med huvudbyggnaden ett viktigt inslag i miljön för Ekenäs och hela Sydkoster, se under ”Byggnadskultur och gestaltning”.

En naturminnesförklarad vitoxel finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena inom planområdet är goda. Flertalet byggnader grundläggs på berg. Mjukmark är mestadels morän och blockterräng. Inga skredrisker finns. Sydkoster ligger inom område med förhöjd radonrisk. Utformning med hänsyn till radonrisker regleras i nybyggnadsbestämmelserna och är alltså ingen planfråga.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, användning

Fastigheten Kile 1:96 får endast användas för hotell och restaurangverksamhet. Hela K₁-området skall utgöra en fastighet. Entomtsbestämmelsens syfte är att säkerställa och förtydliga att befintliga och tillkommande hotellrum inte får styckas av för enskilt boende. För övrig kvartersmark (1:97, 1:112) anger planen bostadsändamål.

Bebyggelse, utformning

Till hotellet (Kile 1:96) byggs 3 st huskroppar för hotellrum och relax-enheter öster om huvudbyggnad. Byggrätt för befintlig hotellrumskropp flyttas något öster ut då den idag ligger för nära huvudbyggnaden. Planbestämmelser anger att huvudbyggnad och kringliggande park är särskilt värdefull miljö, se under ”Byggnadskultur och gestaltning” nedan.

För Kile 1:97 Solkoster anges byggrätter som så långt möjligt följer befintliga huskroppar. På Kile 1:112 läggs det ut byggrätter för småhus och parhus.

Tillgänglighet

Befintliga gångstråk på kvartersmark inom planområdet har lagts ut som x-område vilket skapar förutsättningar för allmänhetens fortsatta tillträde till dessa gångstråk, se även genomförandebeskrivningen.

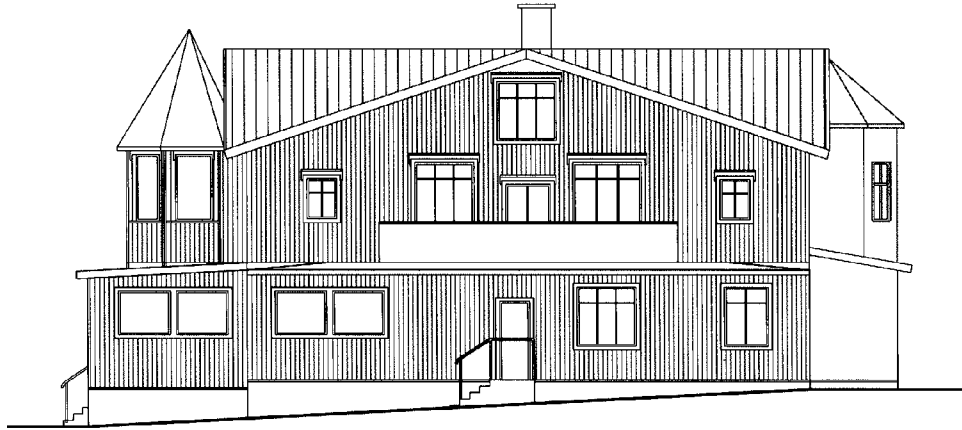
Byggnadskultur och gestaltning

Parken söder om hotellet är tillsammans med huvudbyggnaden ett viktigt inslag i miljön för Ekenäs och hela Sydkoster. Många tillbyggnader och förändringar har skett under årens lopp. Bohusläns Museum bedömer därför att något strikt krav på bevarande eller återställande till en viss tidsperiod inte är tillämpligt. För huvudbyggnaden föreskriver detaljplanen att ”exteriörens karaktär skall bevaras”.

Byggnaden domineras av sin huvudvolym i två våningar. Tornet på sydsidan bidrar till karaktären av sommarpensionat. De två tillbyggnaderna ger ytterligare volymer som förstärker intrycket av sommarhus med glasverandor. Att pensionatet är tillbyggt bidrar till det för Bohuslän typiska uttrycket med huvudvolym av äldre datum och senare tillägg som nya volymer.



Fasad från söder



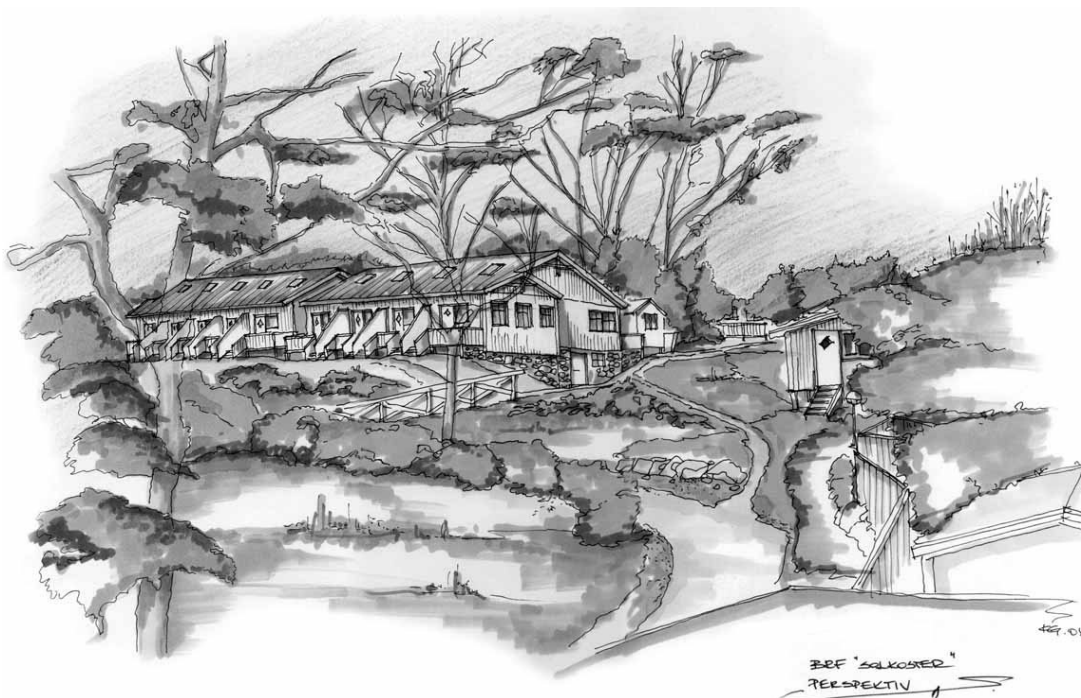
Fasad från öster

Att rita tillbyggnader till Ekenäs hotell är en kvalificerad arkitektuppgift. Det ligger inte inom ramen för föreliggande planarbete att komma med en färdig lösning på detta. Detaljplanens varsamhetsbestämmelser ger Miljönämnden utökade möjligheter att lämna krav och synpunkter på exteriören i ett bygglov.

Parken domineras av sina glest placerade och högväxta träd. Den grönska som frodas i parken bildar en effektfull kontrast till de karga klipporna och betongytorna i hamnområdet. Att marken i övrigt täcks av gräs och grus i rena ytor, utan staket och stödmurar, samverkar med det gröna och vilsamma intrycket.

Vissa markytor kan behöva hårdgöras av praktiska skäl (ex. utanför entré och vid gungorna). Eventuella förändringar av markbehandlingen bör göras med stor återhållsamhet och eftertanke så att inte det lugna helhetsintrycket splittras eller förfulas.

För Solkoster har utformningen av de nya byggnadsvolymer diskuterats under samrådet. Föreslagna tillbyggnader innebär att bl.a. att vissa av husen blir avsevärt bredare. För huset med byggrätt 5 på plankartan ökar husbredden från c:a 7,5 m till c:a 14 m. För denna byggrätt anges därför en planbestämmelse "Bredd på husgavel får vara högst 8,0 m." Detta innebär att volymerna vid gavlarna måste brytas ner såsom visas på bilden nedan.



Perspektiv på byggrätt 5 från balkong på andra våningen i Ekenäs hotell. Perspektivet utgår från ett foto, väljer man perspektivpunkt på marken skymms stora delar av byggnaden av vegetation och höjdskillnader.

Hushöjder och husbredder har setts över för samtliga byggrätter på Solkoster. Byggrättsgränser har lagts snävare än tidigare. Tillåten byggnadshöjd och totalhöjd har lagts snävare samt anges som plushöjder (relativt kartans nollnivå) för att undvika tolkningsproblem.

Lek och rekreation

Några särskilda ytor för lek behöver inte anges i detaljplanen. Både på 1:96 och 1:97 finns gott om mark utan byggrätt (prickmark på plankartan).

Naturmiljö

En vitoxel, *Sorbus aria*, har sin växtplats inom planområdet, öster om landsvägen mellan Kile 1:97 och Kile 1:30. Trädet är förklarad som naturminne av länsstyrelsen vilket innebär att åtgärder som kan skada den inte får vidtas. Bohuslinden som är belägen på Kile 1:65 nordväst om den befintliga tennisbanan är också naturminnesförklarad, men berörs ej av planförslaget.

Gator och Trafik

Detaljplanen innebär en viss omläggning av gångstigen från entrén till hotellparken och västerut, se också genomförandebeskrivningen. I övrigt innebär planen inga förändringar.

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet betjänas idag med kommunalt vatten och avlopp.

Ekenäs, liksom stora delar av övriga Koster lider av brist på färskvatten sommartid. Strömstads kommun har därför påbörjat en utredning av hur vattenförsörjning ska lösas långsiktigt. I avvaktan på att vattenfrågan får sin lösning råder i princip nybyggnadsförbud. Planens genomförande förutsätter därför att belastningen på den kommunala vattenanläggningen och grundvattenmagasinet inom Ekenäs, inte ökar, se även genomförandebeskrivningen.

En beräkning av vattenförbrukning för Ekenäs Skärgårdshotell och för Brf Solkoster har utförts av ÅF-VVS projekt AB 2001-10-30, se separat vattenutredning. Beräkningen redovisar både befintlig förbrukning och förbrukning efter nybyggnad enligt föreliggande detaljplan.

I stora drag löses det genom att pensionatet anlägger en avsaltninganläggning, och att hotellet och Brf Solkoster genomför vattenbesparingsåtgärder i enlighet med den vattenutredning som hör till planhandlingarna. Resultatet är att pensionatet blir självförsörjande på vatten under sommarperioden och att Solkoster, även om de utnyttjar sina nya byggrätter fullt ut, inte ökar sin förbrukning av lokalt producerat vatten. Sammantaget innebär dessa åtgärder en minskning av nyttjandet av den kommunala anläggning som mer än väl skapar utrymme för att ansluta den återstående tomten på Kile 1:112 till kommunalt vatten.

Värme

Nybyggnader för helårsbruk bör värmas med vattenburna system. Solfångare för värmning av tappvarmvatten bör prövas. Vattenbesparande lösningar med återvinning av duschvatten finns. Sådan återvinning skulle samtidigt bidra till en energibesparing och bör därför prövas.

EI

En befintlig transformator finns i E₁-området.

Avfall

E₁-området är avsett för sophus tillhörande BRF Solkoster.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet utförs i samarbete mellan Bright Arkitekter AB och Gränsland Arkitektkontor

Från Strömstads kommun har medverkat:

Åke Sundemar

Stadsarkitekt

Ulf Karlsson

Projektingenjör, kretsloppsavdelningen

Upprättad av Gränsland Arkitektkontor 2001-12-12

Reviderad

2002-04-12



Björn Richardsson
Arkitekt