



Antagen av KF 2007-11-15
Laga kraft 2007-12-15



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Del av Hällekind 1:2 m fl

Strömstads kommun
Västra Götalands län

Upprättad 2007-02-23
Reviderad 2007-09-10

Detaljplanen har upprättats på uppdrag av:
Hällekind AB
Kontaktperson: Geir Brumoen, Erik Nielsen

Medverkande tjänstemän från Strömstads kommun:
Elin Solvang Planeringsarkitekt
Anna Wallblom Planeringshandläggare
Ulf Karlsson VA-ingenjör

Plankonsult:

WSP Samhällsbyggnad
Södra Hamngatan 25
452 30 Strömstad

Fax: 0526-155 71

Uppdragsansvarig
Björn Richardsson

070-620 31 74

bjorn.richardsson@wspgroup.se



INNEHÅLL

Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Riksintressen	6
Detaljplaner och förordnanden	6
Program för planområdet	7
Miljökonsekvensbeskrivning	9
Kommunala beslut i övrigt	9
Förutsättningar och förändringar	10
Mark	10
Vegetation	11
Geotekniska förhållanden	13
Förorenad mark	15
Radon m m	15
Fornlämningar	16
Bebyggelseområden	17
Kommersiell service	24
Tillgänglighet	24
Lek och rekreation	24
Naturmiljö	24
Vattenområden	24
Gator och trafik	24
Parkering	25
Kollektivtrafik	25
Gång- och cykelvägar	25
Störningar	25
Vatten och avlopp	26
Värme	26
El och tele	26
Avfall	26
Administrativa frågor	26

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Hällekinds pensionat och semesterhem är i behov av upprustning. Byggnadsbeståndet är gammalt och det är i dagsläget omöjligt att driva turistverksamheten vidare utan omfattande förändringar. Föreliggande planförslag innebär att en ny centralanläggning byggs och att antalet övernattningsrum utökas. Utbyggnaden skapar förutsättningar för att även fortsättningsvis driva Hällekind som en turistanläggning.

Syftet med detaljplanen är att

- möjliggöra utveckling av Hällekindsbaden och
- förbättra tillgängligheten till grönområdet Hällekind.

Detaljplanen medger utbyggnad av turist- och hotellanläggningen Hällekindsbaden genom anläggande av

- ny centralanläggning med gemensamma funktioner och övernattningsrum
- nya rum/lägenheter öster om hotellparken. Området är sedan tidigare bebyggt med övernattningsrum.

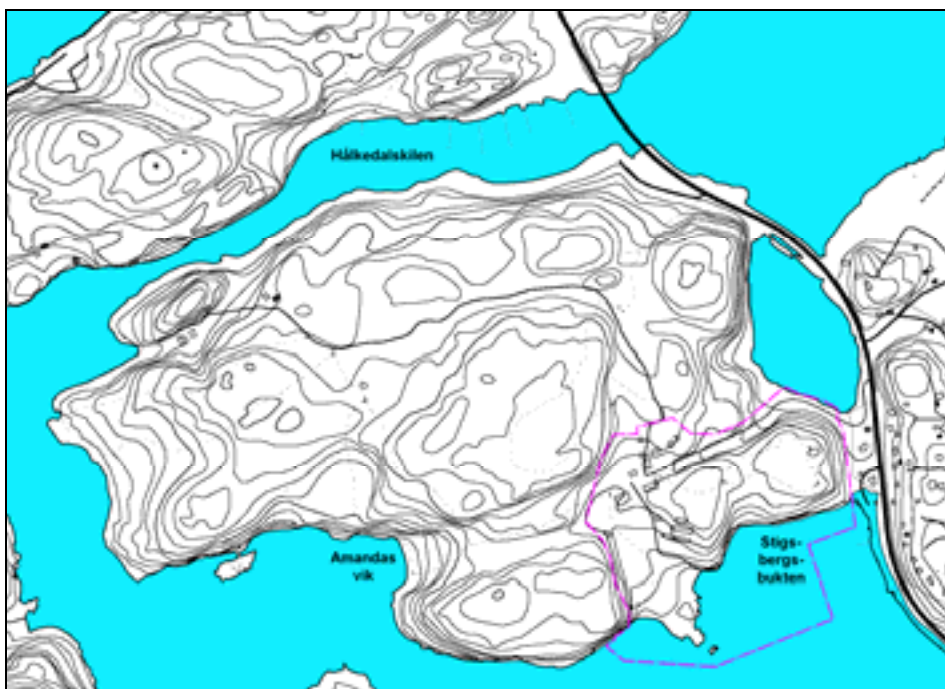


Bild 1. Översiktsbild där planområdet markerats med streckad linje.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av kapitlet 3 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.”

Planområdet har goda yttre förutsättningar för att skapa en utvecklad och attraktiv turistanläggning för ett stort antal människor samtidigt som huvuddelen av Hällekindshalvön förblir tillgänglig för det rörliga friluftslivet. Vid en samlad bedömning i förhållande till Miljöbalkens hushållningsbestämmelser bedöms planförslaget innebära en från allmän synpunkt god hushållning med resurser.

Miljöbalken, MB kap 5, behandlar miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer finns idag antagna för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon i utomhusluft samt för fisk- och musselvatten. Ingen av de aktuella normerna för utsläpp till luft kommer att överskridas inom planområdet eller i dess närområde. Vattenområden kring Hällekind berör inte utpekade fisk- och musselvatten.

PLANDATA

Hällekindshalvön ligger strax söder om Strömstad, ca 3 km från centrum och ca 1,2 km från tätortens samlade bebyggelse. Hällekind är välkänt för de flesta Strömstadsbor men få har varit där då halvön är bergig och relativt svårtillgänglig.

Hela Hällekindshalvön omfattar ca 85 hektar (ha). Planområdets areal är ca 16,9 ha fördelat på följande:

- Kvartersmark för turistanläggning ca 3,1 ha
- Allmän plats, park, natur eller fornlämningsområde ca 8,7 ha
- Vattenområden ca 5,1 ha

All mark på land inom planområdet ligger på fastigheten Hällekind 1:2. En mindre del av vattenområdet ligger på kommunens fastighet Hålkedalen 1:27.

Fastigheten Hällekind 1:2 omfattar hela halvön med undantag för två privata bostadsfastigheter i den nordvästra delen av halvön. Hällekind 1:2 är i privat ägo, Hällekind AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I **kommunens översiktsplan** (ÖP 2002) finns följande områdesvisa rekommendationer för Hällekind: Området är ett tätortsnära friluftsområde med strövstigar. Miljöbalkens skydd av naturområdena inom den västra delen av Hällekind skall ytterligare stärkas. Allmänhetens tillgänglighet skall garanteras i detaljplan eller genom att områdesbestämmelser upprättas. Skötselplan skall upprättas för naturområdet.

I **förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP)** för Strömstads tätort och Skee (samrådshandling 060620) anges större delen av Hällekind som särskilt värdefullt rekreationsområde. För bebyggelseutveckling finns följande rekommendationer: Inom Hällekindsområdet ska pensionatsverksamheten kunna utvecklas till konferenshotell. Detaljplan ska upprättas. Området ska

bibehållas som ett tätortsnära strövmråde. För att säkerställa naturvårdens intressen och allmänhetens tillgänglighet ska skötselplan upprättas för naturområdet.

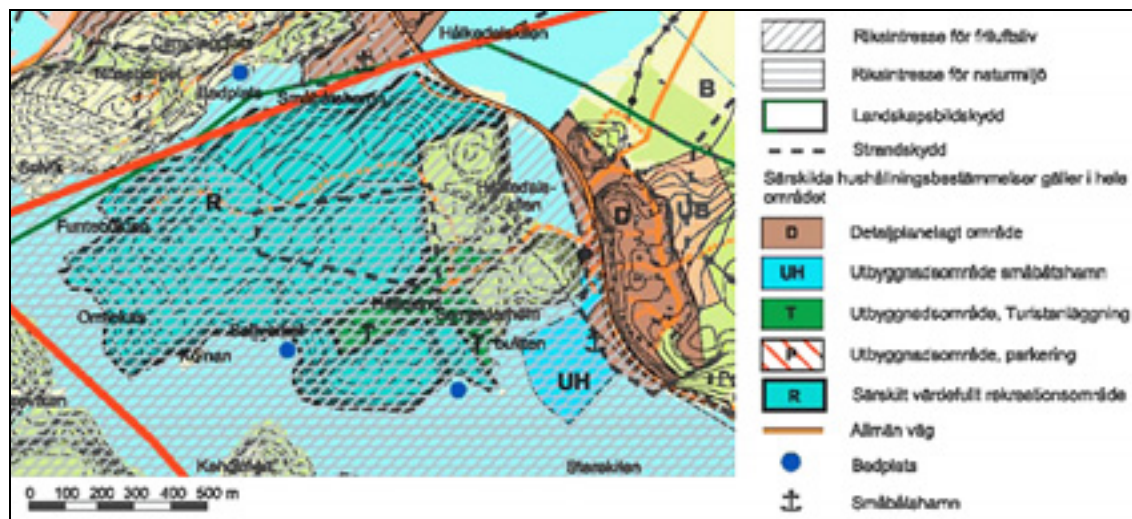


Bild 2. Utdrag ur förslag till fördjupad översiktsplan för Strömstads tätort och Skee., samrådshandling 060620.

Riksintressen

Den befintliga turistanläggningen och planområdet ligger även inom område som utpekats som **riksintresse för naturvård och friluftsliv** enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB).

Planområdet ligger inom **område med särskilda hushållningsbestämmelser** enligt 4 kap Miljöbalken, s k geografiskt riksintresse för turism och friluftsliv. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset men bestämmelserna utgör i och för sig inget hinder mot utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Hällekind omfattas i sin helhet av förordnande om **landskapsbildsskydd** samt till större delen av **strandskyddsbestämmelser**, se karta nedan. Syftet med landskapsbildsskyddet är att bevara det särpräglade kustlandskapet i Strömstads kommuns södra skärgård. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Frågan om planområdets påverkan på landskapsbildsskyddet och strandskyddet behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör planhandlingarna.



Bild 3. Kartan visar strandskyddets omfattning. Figuren i mitten är det område som inte omfattas av strandskyddsförordnandet.

Program för planområdet

Ett dokument kallat förstudie till planprogram upprättat 2001-11-22 behandlades av miljönämnden (MN) 2001-12-18, § 351. MN beslutade att programsamråd skulle hållas med länsstyrelsen och kommunstyrelsen.

Yttranden om förstudien inkom under 2002. Med anledning av inkomna yttranden beslutade MN 030619, § 201 att det fortsatta arbetet skulle beakta följande punkter, vilka bedömts beröra Hällekind:

- Tillgängligheten för allmänheten införs som planbestämmelse.
- Bebyggelsen skall grupperas på så sätt att även allmänheten kan känna sig välkommen vid sin passage genom området
- Ny och samlad infart från väg 176 med ny passage till båthamnen skall prövas
- Bostäder på bergen ovan hamnen skall utgå.
- Exploateringsavtal skall omfatta andel i hamn, gatubyggnad, va-anslutning, utfyllnad av del av dammen samt badplats.
- Planområdets byggrätter i väster skall fastställas i samrådshandlingen.
- Gångväg till bad anläggs utmed strandkanten vid hamnen”

MN behandlade 2004-02-26, § 27 programhandlingar daterade 040128. Planprogrammet, omfattade även område för parkering till småbåtshamn, se (D) bild på nästa sida. Detta godkändes av MBN 040226 med följande synpunkter:

- programhandlingen ska revideras med avseende på planområdets omfattning och m h t länsstyrelsens yttrande 020313 och
- samråd ska hållas med länsstyrelsen och kommunstyrelsen när revideringen inkommit.

Länsstyrelsen yttrande innehöll bl a följande synpunkter som är tillämpliga på denna plan: Länsstyrelsen var starkt skeptisk till utveckling av helårsboende men bedömde att inriktning mot turism och rekreation skulle kunna vara förenligt med riksintressena.

- Småbåtstrafiken skall beakta störningar för angränsande campingplatser
- Anslutning mot väg 176 ska beakta sikt och får inte äventyra vägens stabilitet
- Geotekniska analyser måste utföras enligt SGU.
- Kommunen bör behandla programmets förslag tillsammans med andra projekt i en FÖP.

Programmet bearbetades med hänsyn till kommunens och länsstyrelsens synpunkter, bl a flyttades hamnen från Lagunen och den föreslagna kanalen mellan Lagunen och Stigbergsbukten utgick. Programmet var därefter utsänt på programsamråd till kommunstyrelsen och länsstyrelsen under perioden april-maj 2004. Synpunkter på planprogrammet från kommunen och länsstyrelsen har återgetts nedan.

Kommunens synpunkter

Kommunstyrelsen hade i sitt yttrande 040602 följande synpunkter, vilka berör båthamnen:

- Fortsatt programsamråd ska hållas med länsstyrelsen och kommunstyrelsen.
- Tillgängligheten för allmänheten är viktig i hela området inte minst genom område C.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen lämnade bl a följande synpunkter:

- Utbyggnad av område A2, B, C och D är inte realiserbara på det sätt och med den omfattning som programmet visar och behöver därför bearbetas.
- Skälen för upphävande av strandskyddsförordnandet är inte tillräckligt underbyggda.
- Den dominerande inriktningen måste vara friluftsliv och turism. Traditionell bostadsbebyggelse är utesluten.



Bild 4. Programkarta 2004-04-02.

- Hällekindsbadens kulturhistoriska värden skall klarläggas och utgöra underlag för den fortsatta planeringen.
- Kapacitet skall redovisas i va-systemet
- Bryggor omfattas av tillståndsplikt för vattenverksamhet enligt 11 kap MB.
- Utfyllnad för vinteruppställning i Lagunen är tveksam och bör kompenseras om den trots allt måste utföras.
- Bortvalda alternativ ska redovisas i bl a en MKB.
- Konflikter mellan olika trafikslag skall analyseras och beskrivas.
- Bullernivåer bör beskrivas.
- Utfart från området mot väg 176 skall utföras enligt VU94.

Samrådshandlingen tog fasta på inkomna synpunkter under hela programskedet. Sålunda inriktades hela anläggningen på turistboende, område C utgick, utbyggnadsområdena har anpassats till dalgångens naturvärden, fornlämningar, landskapsbild och friluftssintressen.

Båthamnen har flyttats från Lagunen och placerats i Stigbergsbukten med en marinbiologisk utredning som underlag. Utfyllnaden i Lagunen har därmed minimerats och tillgodoser enbart en förbättrad infart till båthamn och Hällekindsbaden.

Efter programsamrådet drivs detaljplanen för Hällekind som ett eget ärende och detaljplan för småbåtshamnen som ett annat planärende, vilket utarbetas parallellt med föreliggande plan.

Planförslaget bedöms efter dessa revideringar ha stöd i den fördjupade översiktsplanen (samrådshandling 060620). Den är ett led i utvecklingen av Strömstads tätort varför det geografiska riksintresset inte bedöms utgöra något hinder.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan varför en separat MKB har upprättats, vilken utgör bilaga till planbeskrivningen. Beslut om betydande miljöpåverkan togs av Miljö- och byggnämnden 2006-06-28, se nedan.

Kommunala beslut i övrigt

2005-12-15, § 235, Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) beslutar att område C ska tas bort ur planförslaget, att planförslaget ska redovisa antal besöksparkeringar inom området samt att samrådshandlingen efter ovan gjorda justeringar ska ligga till grund för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen.

2006-01-12, § 10, MBN beslutar att körvägarna på plankartan ändras i enlighet med illustrationskartan daterad 2006-01-02 samt att samrådshandlingen daterad 2006-01-02, efter ovan gjorda justeringar ska ligga till grund för samråd.

2006-06-28, § 155, MBN beslutar att fortsätta dialogen med Länsstyrelsen om planens utformning innan samrådsredogörelsen tas upp till behandling samt att betydande miljöpåverkan föreligger.

2006-10-26, § 227, MBN beslutar att godkänna förslag till samrådsredogörelse, daterad 2006-09-28, samt att utställningshandlingar skall upprättas utifrån de kommentarer som givits i samrådsredogörelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Hällekindshalvöns stränder mot norr och söder stupar brant ner mot sjön medan berghällarna går ner i havet på ett flackare och mer lättillgängligt sätt i de västligaste delarna.

På den norra sidan avgränsas halvön av det smala inloppet till Hålkedalskilen. På motsatt sida sundet ligger här ett friluftsbad och en båthamn. Nordost om Hällekindshalvön vidgar sig Hålkedalskilen och bildar en grund havsvik.

Väg 176 går här på bank över en del av kilen fram till Hålkedalsbron. Vägbanken är dragen på ett sådant sätt att en del av Hålkedalskilen blivit avsnörpt från och hamnat på samma sida som Hällekind. Den avsnörpta delen som i den fortsatta framställningen kallas Lagunen, står i förbindelse med Hålkedalskilen och havet endast genom vägtrummor under väg 176.

Söder om Hällekindshalvön ligger Starekilen mot vilken också parken och tillhörande Hällekindsbaden öppnar sig. Vid basen på halvön ligger också på denna sida en småbåtshamn och ett bad. Småbåtshamnen är kommunal och rymmer ca 35 båtplatser.

Hällekind står i förbindelse med fastlandet genom ett smalt näs mellan Lagunen och Starekilen. På näset finns ett par bostadsfastigheter.



Bild 5. Flygfoto över Hällekindshalvön.

Vegetation

Vegetationen på Hällekinds halvön har beskrivits utförligare i MKB:n. Nedan görs därför endast en översiktlig beskrivning av närområdet kring Hällekindsbaden.

Vegetationen vid Hällekindsbadens turistanläggning består av ett mot väster sluttande parklandskap omgivet av relativt höga och branta bergssidor med en övergångszon av träd och buskvegetation, bl a ek. Parken består till stora delar av gräsytor med begränsad skötsel men också av sådana som sköts mer intensivt.

I länsstyrelsens inventering av ädellövskogar, i Strömstads kommun 1997, finns ett objekt som delvis berörs av föreslagna bebyggelse – område F. Området är 5,8 ha stort och utgörs av ett ”varierat lövskogsområde med stor betydelse för landskapsbilden. Ställvis artrik lundflora”.

Föreningen Bohusläns Flora har besökt de områden som är aktuella för ny bebyggelse och har lämnat information om botaniska värden. Område D, se bild 6, är bevuxen med en ung ekskog som särskilt i den västra delen har botaniska värden. Här växer två orkidéarter, grön nattviol och skogsnattviol, som båda är fridlysta. Inom område E växer äldre ekar med stort biologiskt och landskapligt värde. Även i övrigt har de gamla ekarna, vilka omgärdar de öppna ytorna kring Hällekindsbaden stort naturvärde. Område F och D har delvis påverkats av nyligen gjorda slutavverkningar. Avverkningarna är utförda i samråd med skogsvårdsstyrelsen.

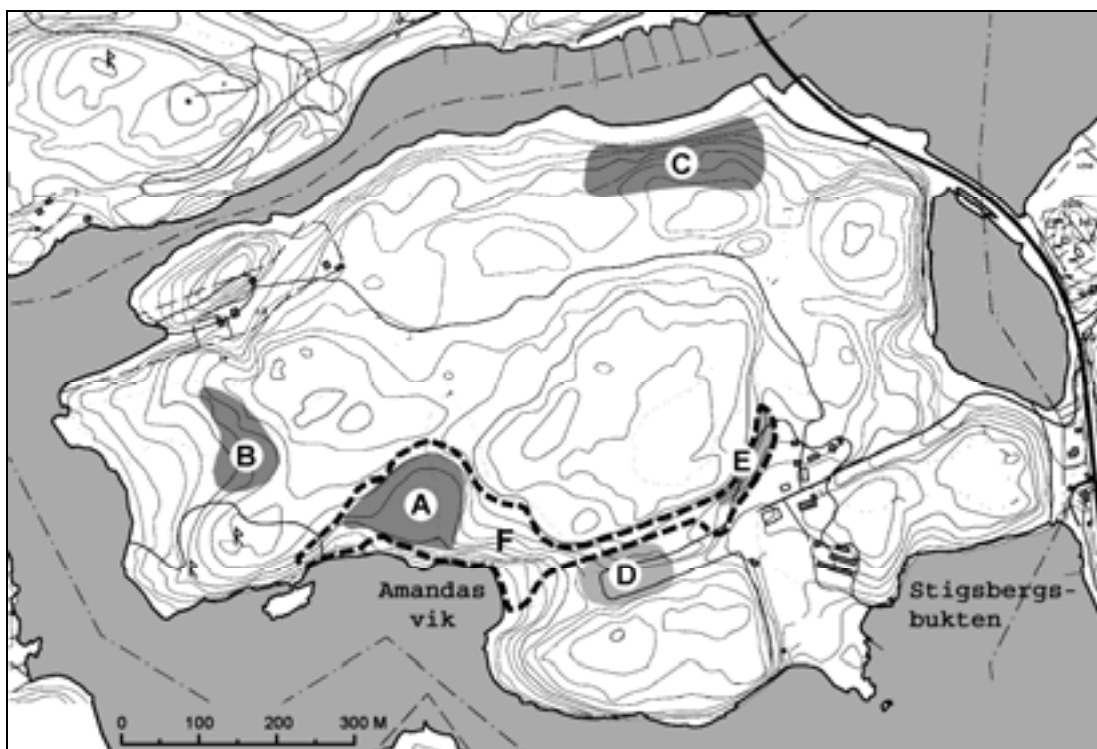


Bild 6. Kartan visar länsstyrelsens ädellövskogsinventering (område F), nyckelbiotoper och naturvärden på Hällekinds halvön enligt Skogsvårdsstyrelsens inventering (område A-C) samt områden av särskilt botaniskt värde enligt föreningen Bohusläns Flora (område D-E).

Som underlag för en helhetsbedömning och beskrivning av förslaget konsekvenser för naturmiljön inom planområdet har en översiktlig vegetationskartering utförts med hjälp av ovan nämnda utredningar och ny fältbesiktning. Området runt Hällekindsbaden har grovt indelats i olika vegetationstyper beroende på karaktären av den högre växtligheten, se bild 7.



Bild 7. Kartan visar en kartering av den högre växtligheten kring Hällekindsbaden. På bilden är också planerad bebyggelse illustrerad.

Områden med numrering enligt bild 7 utgörs av:

1. Hällmarker med tall som dominerande trädslag. På marken domineras växtligheten av ljung.
2. Klippt gräsmatta med enstaka träd
3. Ek som dominerande trädslag - många mäktiga och för parkmiljön karaktärsskapande individer.
4. Ung ekskog i klåva mellan bergen.
5. Lövskog i brant söderläge. Ek och rönn dominerar. Mager mark och klena individer.
6. Tallskog, enstaka rönnar.
7. Blandskog med gran, ek och tall som dominerande inslag. Lokalt även en del björk.
8. Granskog.



Bild 8. Parkområdet ner mot Starekilen. Befintliga övernattningslägenheter skymtar till vänster i bilden.

Värdefull vegetation påverkas i huvudsak av den föreslagna hotellbebyggelsen inom bebyggelseområde **2 (syd)**, av uppfartsvägen och parkeringen till centralanläggningen, samt i någon mån av den gångbrygga/stig som planeras utmed stranden i Stigbergsbukten. Se även MKB. Områdesbeteckningar för bebyggelsen redovisas på sid 14.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (daterad 2005-09-14) har utförts av Skanska Teknik i Göteborg. I oktober 2006 genomförde Skanska Teknik i Göteborg en kompletterande geoteknisk undersökning avseende infartsvägen samt en bedömning av ytliga berggras och blocknedfall (båda daterade 2006-10-25).

Grundläggning av byggnader

Större delen av planområdet har byggrätter på berg eller på naturligt lagrad friktionsjord. Grundläggning av dessa hus kan ske direkt i mark.

Byggrätt för ny centralbyggnad ligger på naturligt lagrad slitig sand med en mäktighet av 1-4 meter. Efter att byggandens utformning har bestämts ska grundkonstruktionen dimensioneras och lämplig grundläggningsmetod väljas. Det är troligtvis möjligt att grundlägga byggnaden direkt i mark på friktionsjord med hög relativ fasthet eller på berg.

Ytliga berggras eller blocknedfall

Den planerade centralanläggningen i planrådets norra del är placerad så att byggnaden inte står närmare någon bergslänt än ca 10 meter. Bergslänten, som är belägen på den västra sidan av centralanläggningen, bedöms vara relativt homogen och lösa block är sällsynta. Bedömningen är att sannolikheten för att berggras eller blocknedfall ska inträffa och skada byggnaden är mycket liten.

Inom bergområdet i bebyggelseområdet i den östra delen är bergytan relativt homogen och slät, enstaka mindre block kan finnas. I samband med att byggnaderna ska uppföras erfordras att sprängning utförs med hänsyn till husens grundläggning och höjdsättning. Då ska dessa bergytor skrotas och säkras.

För de aktuella bergspartierna föreslås att i samband med byggstart utföra en besiktning av bergslänterna samt att bergytan skrotas och säkras i en sådan omfattning att framtida ras eller blocknedfall minskas.

Infartsvägen

Befintlig väg utmed Inre Hälledalskilen, delsträcka II enligt bild 9, är förstärkt med sprängstensfyllning. På delsträcka III finns även en utlagd fyllning längs vägen, vars mäktighet är ca 1,2-1,5 m.

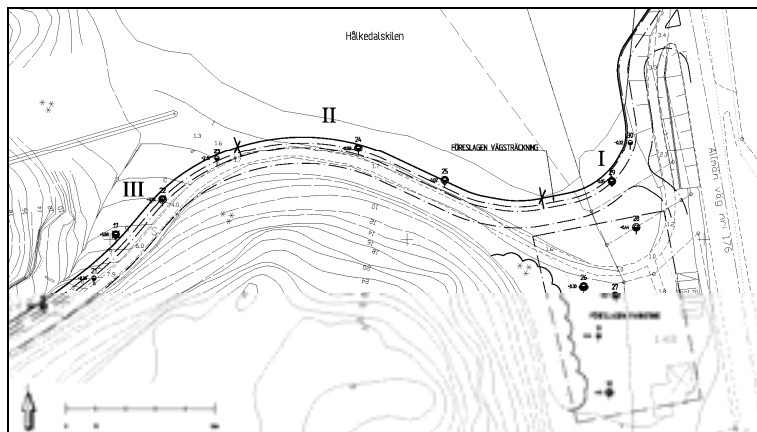


Bild 9. Undersökta delsträckor utmed infartsvägen. I planbeskrivningen för Hälledalen 1:2 m fl beskrivs endast sträcka II och III. Sträcka I ingår i planområdet för den planerade småbåtshamnen i Hälledalen och beskrivs närmare i planbeskrivningen till den detaljplanen.

I vägområdet längs vattnet, sträcka II, består den naturligt lagrade jorden, under ett ytskikt med mulljord, av i huvudsak siltig, lerig sand med inslag av skal. Organiska jordlager med gytta förekommer i den östra delen på den vägsträckan längre österut. Vid utförda sonderingar längs sträcka II registrerades sonderingsdjup på 1,8-3,3 m.

Utmed delsträcka III utgörs den naturligt lagrade jorden till i huvudsak av lera. I den övre delen av lerlagret är leran siltig och sandig och har inslag av skal. Leran underlagras av friktionsjord. För sträcka III registrerades sonderingsstopp på 4,0-6,0 m djup.

Sandens lagringstäthet bedöms som lös eller mycket lös och friktionsvinkeln bedöms vara $\phi_k=30-32^\circ$. Den lösa lerans odränerade skjuvhållfasthet är, bestämd med konförsök och vingborrsondering, 17-22 kPa. Lerans vattenkvot är ca 60 % och konflytgränsen är ca 10 % lägre.

Utmed sträcka II krävs att den planerade vägen grundförstärks för att erhålla tillfredsställande stabilitet och för att begränsa sättningarna. Här föreslås att en utskiftning av befintliga lösa jordlager ersätts med sprängstensfyllning. En alternativ åtgärd kan vara att masstabilisera de lösa jordlagren.

På den sista delsträckan upp mot anläggningen, sträcka III, är beräknad säkerhet för skred $F_c \approx 2,5$ vid odränerad stabilitetsanalys. Då är ej hänsyn taget till sidoeffekter. Motsvarande beräkning för kombinerad analys ger $F_{\text{komb}}=2,0$. Detta är tillfredsställande säkerhet vid en detaljerad utredning enligt skredkommissionens anvisningar. För att minska risken för skadliga differenssättningar rekommenderas att eventuella uppfyllnader begränsas.

Risk för skred och höga vattenstånd

Området är inte skredbenäget. Havets vattennivå i Stigbergsbukten varierar normalt mellan + 0,27 och -1,02 möh. Högsta högvattenytan anges till +1,16, medelvattenytan till -0,35 och lägsta lågvattenyta till -1,39 möh. Den allmänna temperaturhöjningen kan leda till att havsytan stiger i förhållande till land. Med anledning av miljöbalkens försiktighetsprincip föreslås därför att ingen bebyggelse skall placeras lägre än + 1,5 m ö h. Detsamma gäller den föreslagna gångbryggan.

Förorenad mark

Inom planområdet förekommer inga kända markföroreningar som måste behandlas före exploateringen. Detta utesluter inte att sådana kan påträffas i samband med schaktarbeten i området. Skulle så ske ska eventuella åtgärder vidtas efter samråd med kommunens miljökontor.

Radon m m

Planområdet utgörs av ett s k låg- eller normalriskområde, vilket innebär att radonstrålningen från marken skall beaktas vid grundläggning och konstruktion av bottenplattor i bostäder. Bergkross som tas ut i området kan användas till grundläggning av bostäder utan risk för radiumstrålningen.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har utförts av Rio Kulturkooperativ under oktober 2005. Förundersökningen omfattade fyra fornlämningar, alla boplatser. Undersökningen har lett till att begränsningarna för boplatserna 1636, 1639 och 1641 justerats något samt till bedömningen att boplatserna 1638 är slutundersökt i och med förundersökningen.

1636 är belägen 23-27 möh i utanför områdets östra del. Boplatserna är belägen på ett sadelläge som sluttar mot nordost och sydväst. Om exploatering berör fornlämningen bör den slutundersökas.

1638 är belägen 24-27 möh, i en bergsnip som vetter mot ost. Fornlämningen ligger utanför planområdet. Marken består av lerig silt och utgörs av gammal odlingsyta. Boplatserna är störd av påförd lera samt skogskörväg. Fornlämningen bedöms vara så störd att vidare undersökning inte är befogad.

1639 är belägen 33-39 möh, direkt norr om planområdet, på en svagt sydsluttande avsats, avgränsad av berg i väst, nord och ost. Marken består framförallt av sand. Inom området finns en branddamm i huggen sten. Fornlämningen blir ej berörd av planförslaget.

1641 är belägen ca 36 möh i en svag nordostsluttning i områdets nordligaste del. Marken består övervägande av sand och skalsand. Boplatserna är störd av täktverksamhet. Efter genomförd undersökning justerades avgränsningen i sydväst.

Länsstyrelsen beslutar om kompletterande undersökningar på basis av planförslaget.

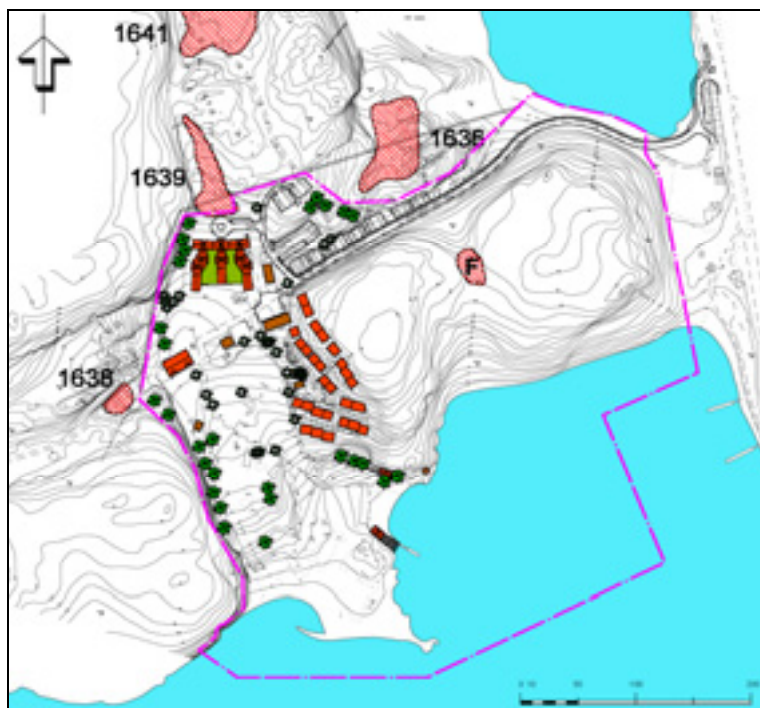


Bild 10. Karta som visar fornlämningarna i området. Obs! Plangränsen är ritad 3 meter utanför verkligt läge för plangräns. Område F var en boplatser som undersöktes i samband med en arkeologisk utredning år 2004.

I ett klapperstensfält nordväst om planområdet förekommer även boplatser varav en har bedömts utgöra en fast fornlämning och två bedömts som kulturhistoriska lämningar. Lämningarna ligger utanför planområdet och blir inte berörda av den planerade bebyggelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den befintliga anläggningen omfattar följande:

Centralanläggning med restaurang, kök, konferenslokal m m	ca 950 m ²
Övernattningslägenheter	ca 30 st
Vaktmästarbostad	1 st
Komplementbyggnader, förråd	ca 1050 m ²
Pumphus	1 st
Sjöbod	1 st
Pir och bryggor	
Parkeringsplatser	ca 40 st



Bild 11. Befintlig centralanläggning med konferenslokal, restaurang och kök samt en övernattningsbyggnad och förrådslada sett från parkens övre del.



Bild 12. Befintlig loftbod, den sk Ornässtugan.



Bild 13. Befintlig sjöbod.

Byggnadskultur och gestaltning

En kulturhistorisk bedömning har utförts av Rio Kulturkooperativ under november 2006. Bedömningarna har genomförts efter besök på platsen och genomläsning av det material som tagits fram under planarbetet, samt historik från hemsidan för Hällekind Bed & Breakfast. Ingen källforskning har utförts. Utredningen redovisar det som anges under Kort historik, Kulturhistoriskt värde och Kulturhistorisk bedömning, se nedan.

Kort historik

Under (åtminstone) andra halvan av 1800-talet bedrevs jordbruk på fastigheten. Det är fastställt att den äldre delen av pensionatsbyggnaden uppfördes som huvudbyggnad på gården i början av 1890-talet. Det gula bostadshuset i anläggningens norra ände är sannolikt samtida eller något äldre. Den ursprungliga gårdsbildningen har sannolikt legat i området mellan de två bostadshusen.

Vid sekelskiftet 1900 köptes egendomen av J H Crafoord. Huvudbyggnaden fick en större tillbyggnad och tomten omdanades till en parkanläggning. I parken uppfördes flera rikt utsmyckade småbyggnader i nationalromantisk stil; ”Sjöboden”, ”Ornässtugan” och ”Kavaljersflygeln”. Den stora ekonomibygnaden vid parkeringen blev också uppförd eller ombyggd vid denna tid. Till parkanläggningen hör också kraftiga murar (samt terrass och kaj) i bearbetad natursten.

På 1930-talet inleddes pensionatsverksamheten på Hällekind, då anläggningen köptes av dåvarande Svenska Järnvägsmännens Viloheemsförening. Huvudbyggnaden byggdes om för pensionatsverksamhet, med bl.a. utbyggd matsalsveranda, och längorna med rum uppfördes på berget öster om parken.

Under 1940-talet fick pensionatet fungera som förläggningssort för svensk militär på gränsbevakning. De tre barackerna i områdets norra del tillkom sannolikt under denna period.

Kulturhistoriskt värde

Bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värde ligger främst i den berättelse som illustreras av alla byggnaderna sammantagna. Anläggningen har fyra tydliga tidsskikt, beskrivna ovan, vilka alla berättar sin del av historien. Verksamheten har gått från jordbruk med binärningar mot en allt mer turistorienterad näring, vilket är representativt för tiden och regionen. Anknytningen till SJ är också intressant, liksom perioden som militärförläggning under kriget.

Huvudbyggnaden är uppförd i två omgångar. Den första delen (östra änden) byggdes på 1890-talet och den andra delen tillkom ca 1910. Under andra halvan av 1930-talet ändrades funktionen från privatbostad till pensionat och ytterligare en om- och tillbyggnad genomfördes.

Byggnaden har ett väldigt personligt och särpräglat uttryck. Dess främsta värden är upplevelsemässiga och miljöskapande. Utformningen domineras av traditionella former och material men byggnaden kan inte tydligt hänföras till någon särskild byggnadsperiod. Den kan inte heller sägas vara särskilt välbevarad. Detaljplaneförslaget medger ytterligare utbyggnad.

”*Vaktmästarebostaden*” är ett bostadshus i trä på en hög sockel av bearbetad natursten. Den är sannolikt uppförd under 1800-talet. Byggnaden undersöktes inte närmare vid besöket. Byggnaden föreslås inte bevaras i detaljplanen.

Anläggningen omfattar flera *ekonomibygnader* från ca 1910, dekorativt utformade i nationalromantisk stil. De är välbevarade byggnader som har ett högt miljöskapande värde i parkanläggningen. Somliga av dem kan vara prefabricerade, vilket ger dem ett industrihistoriskt värde. Samtliga byggnader föreslås få q-märkning med rivningsförbud i planen, vilket är positivt. De kraftiga *murarna* i huggen natursten är också ett viktigt inslag i parkanläggningen.

De tre *funkislängorna* i sluttningen öster om parken är tidstypiskt enkelt utformade. Även läget, där längorna ligger insmugna i naturen, är karaktäristiskt. Längorna planeras inte att bevaras.

Brygghuset söder om pensionatsbyggnaden planeras att q-märkas i plan och undersöktes inte vid besöket. Byggnaden hör till jordbruksanläggningen.

I anläggningens norra del står tre *baracker* av olika utföranden. De bör ha tillkommit under eller efter krigsåren, för att senare tas upp i pensionatsverksamheten. Barackerna utgör ett tidslager, men planeras inte att bevaras. De har inte undersökts.

Kulturhistorisk bedömning

I planarbetet har det inte bedömts vara möjligt att bevara hela anläggningen. Detta har varit en fastställd förutsättning vid framtagning av bedömning och rekommendationer. Den tydligaste konsekvensen av planförslaget är att flera av tidsskikten försvinner helt.

Med undantag för det äldre brygghuset hör alla byggnader som föreslagits för bevarande till perioden kring 1910, då parkanläggningen skapades. Förslaget bidrar till att skapa en attraktiv miljö med ett visst historiskt djup. De tre mindre byggnaderna är uppförda med ett regelverk av trä och vilar på plintar, vilket gör det är möjligt att flytta dem om det blir nödvändigt för att säkerställa ett bevarande. Parkanläggningen i sig, dess landskapsmässiga och botaniska utformning, har inte varit föremål för bedömning i detta yttrande.

De murar som är väsentliga för upplevelsen av parkanläggningen bör få skydd i planen.

Funkislängorna är ett tidstypiskt enkelt och anspråkslöst exempel på turismanläggningar från folkhemstiden. Denna kategori av byggnader är dåligt utredd, vilket gör det svårt att avgöra deras värde i ett regionalt och/eller nationellt perspektiv. Ett tillräckligt gott beslutsunderlag saknas alltså. För att inte ytterligare försämra läget inför framtida utredningar bör de tre längorna inom planområdet dokumenteras innan en eventuell rivning. En fotodokumentation och uppmätning är önskvärd.

Huvudbyggnaden med sitt originella uttryck är identitetsskapande för platsen. Den är om- och tillbyggd i flera omgångar och tål ytterligare ändringar relativt väl. Byggnaden föreslås inte för q-märkning, men förslaget medger en utbyggnad vilket möjliggör ett bevarande. Det får anses vara en bra lösning. Om en rivning anses nödvändig bör byggnaden dokumenteras.

”Vaktmästarbostaden” bör också undersökas närmare och dokumenteras om en rivning anses nödvändig.

Flera av områdets byggnader ger ändå området karaktär och föreslås bevaras av bl a av detta skäl. Bevarandenaspekterna har följts upp genom planbestämmelsen q för de viktigaste karaktärshusen som innebär att husen inte får förvanskas.

Den planerade bebyggelsen i område (2) och (3) har i skala och placering anpassats till tidigare bebyggelse på platsen. Ny centralanläggning (1) är däremot i en skala och höjd som är väsentligt större än befintlig huvudbyggnad.



Bild 14-15. Den vänstra bilden visar mangårdsbyggnaden från 1890 sett från halvöns höjdparti mot Starekilen. Den högra visar den ombyggda mangårdsbyggnaden från 1910 sett från parkområdet utmed Starekilen.

Bebyggelse, användning för hotelländamål

En kärnfråga är hur man i planen ska kunna garantera att anläggningen verkligen nyttjas för turiständamål. Planens användningsbestämmelser medger endast hotelländamål. Både kommunen och länsstyrelsen har dock framfört farhågor för att anläggningen trots detta skulle kunna omvandlas till privat sommarboende. Tidig marknadsföring för projektet har ställt dessa frågor på sin spets.

Konceptet för anläggningens drift är baserat på sale & leaseback. Dvs. finansieringen sker till stor del genom att privatpersoner får andelar i form av ett visst antal veckor i en viss lägenhet. Resterande veckor är hotellet garanterat tillgång till lägenheterna för vanlig uthyrning via hotellet. Denna finansieringsform har de senaste åren blivit vanlig för turistanläggningar. Detta betyder i sin tur att gränsen mellan vad som är hotelländamål och vad som är privat fritidsboende inte är lika tydlig som den varit tidigare. Andra styrmedel kan därför behövas för att ge kommunen garantier för anläggningen får den turistiska inriktning som man eftersträvat.

Om en detaljplan endast ger en byggrätt för en sammanhållen hotellbyggnad ger byggnadens form i sig en garanti för att den svårligen kan användas för något annat än vad planen har avsett. Dvs. även om rummen i ett hotell kan nyttjas för privat boende är ett hotell genom sin stora andel gemensamma ytor en garant för att byggnaden också nyttjas som hotell.

Hällekindens karaktär är sådan att en ny stor byggnad för hela anläggningen är olämplig både i delområde 2 och 3 (litterering se bild 16). Ska en ny stor centralbyggnad uppföras bör detta ske längst upp i parken. Å andra sidan bör ett bevarande av befintlig centralbyggnad vara ett möjligt alternativ. Planförslaget medger att nuvarande huvudbyggnad rivs. Detta baseras till stor del på att det sannolikt är svårt att i detta hus inrymma alla funktioner för en ny centralbyggnad. Däremot vore det djupt olyckligt om planen i sin iver att säkerställa hotellanvändningen fick till följd att det bara blir möjligt att genomföra planen om befintlig huvudbyggnad rivs.

Man kan alltså tänka sig ett par olika scenarier, där de gemensamma funktionerna antingen är fördelade på ett par olika byggnader eller i sin helhet ligger i ett nybyggt hotell längst norrut. Plankartan innehåller ett antal bestämmelser vars syfte är att så långt möjligt:

- bevara parkkaraktären kring befintlig anläggning
- bevara befintliga pensionatsbyggnader
- säkerställa användningen som hotell eller pensionat

De bestämmelser som syftar till att säkerställa användningen för hotelländamål är:

- Användningsbestämmelsen K – hotell.
- Administrativ bestämmelse som förbjuder uppdelning i flera fastigheter.
- Bestämmelse att minst 10% av bruttoarean för K-området ska vara gemensamma ytor.

Bebyggelsens placering

En huvudprincip har varit att bevara den befintliga dalgången med sin parkkaraktär och inte belasta denna med bebyggelse i de nedre parklika delarna. Bebyggelsen har istället lokaliserats till kantonerna. Härigenom bibehålls områdets huvudkaraktär och de mest intressanta delarna för friluftsliv kommer även fortsättningsvis att finnas kvar i relativt orört skick.



Bild 17. Kartan visar planförslagets förhållande till den befintliga dalgången och till brynzonerna.

Omfattning

Planen föreslår utbyggnad av övernattningskapaciteten och en parallell utbyggnad av centralanläggningen med gemensamma funktioner vilket bl a har reglerats i planbestämmelserna.

Den fullt utbyggda anläggningen kommer att omfatta följande:

- Gemensamma ytor inom område 1 och 3
- Lägenheter i område 1 (centralanläggning)
- Lägenheter i område 2
- Lägenheter i område 3
- Gemensamma ytor i område 4

ca 1500 m²
ca 80 lgh
ca 80 lgh
ca 0-20 lgh
ca 150 m²



Bild 15. Förklaringsbild till tabellen ovan - numrering av delområden



Bild 19. Den nya bebyggelsen klättrar på berget ovanför befintlig sjöbod men döljs relativt väl av den befintliga vegetationen. I mitten syns även föreslagna sjöbodar och brygga.

Område 3

För en första etapp, dvs med övernattningsrum i område 2, kan samtliga gemensamma funktioner rymmas i befintlig huvudbyggnad. Byggs en ny centralanläggning i område 1 fungerar denna dåligt ihop med befintlig huvudbyggnad. Byggrätten i område 3 har därför utformats så att det blir möjligt att riva hela eller delar av befintlig huvudbyggnad och ersätta denna med en ny lägre byggnad närmare parkens västra bryn. Detta alternativ visas på illustrationskartan. Inga övernattningsrum tillåts i befintlig huvudbyggnad.

Område 4

Närmast vattnet lämnas endast en mindre byggrätt om 150 m². Byggrätten ligger i anslutning till befintlig stenpir och är tänkt för en servering eller kiosk. Platsen har valts därför att den ligger i det område som har sol senast på kvällen och att den ligger i direkt anslutning till badområdet. På plankartan anges att byggrätten får användas som komplement till hotellanläggning, men ej till övernattningsrum.



Bild 20-21. Byggrätt för servering eller kiosk. Bilden till höger är en detaljförstoring av fotomontaget i bild 19, se föregående sida.

Kommersiell service

Närmaste allmänna större servicecentra är Strömstads centrum på ca 3 km avstånd. Sommartid finns butiker för dagligvaror m m vid intilliggande campingplatser, vilka ligger betydligt närmare. Inom området kommer det sannolikt att finnas visst utbud av dagligvaror m m.

Tillgänglighet

Området skall planeras så att det så långt möjligt blir tillgängligt för funktionshindrade. Samtliga entréer skall nås av funktionshindrade från handikapparkeringar och gångvägar. Bostadslägenheterna skall uppfylla gällande krav vad beträffar tillgänglighet.

Lek och rekreation

Både inom och utanför området kommer det att finnas rika möjligheter till lek, motion och rekreation. I anslutning till bostadslägenheterna anläggs mindre lekplatser. Det centrala parkområdet kommer att vara tillgängligt för både de som bor på anläggningen och för allmänheten.

Vid vattnet finns bad och uppehållsytor samt plats för bodar med bl a servering. Möjligheterna att promenera utmed vattnet till den befintliga båthamnen i sydost kommer att finnas genom nyanläggning av ett bryggdäck mellan befintlig sjöbod och den inre delen av Stigbergsbukten.

Naturmiljö

Förutom de naturområden som sparas inom planområdet finns relativt stora strövområden i söder, väster och norr – främst i söder och väster. Inom dessa delar av Hällekindshalvön rustas stigsystemet för motion och promenader. Se även MKB:n.

Vattenområden

Vattenområdet inom planen kommer i huvudsak att lämnas orört. Den föreslagna bryggan mot båthamnen konsolas ut från berget och bedöms därför inte beröra vattenområdet. Den befintliga piren nyttjas för bad och uthyrningsbåtar, ev med viss utökning. Förändringen bedöms inte vara av den omfattningen att den kräver tillstånd till vattenverksamhet.

Gator och trafik

Bilangöring till hotellanläggningen föreslås ske via nuvarande tillfart. Denna väg är förhållandevis smal, varför 2-3 mötesplatser föreslås. Tillfartsvägen kommer också att förbättras genom en mindre kurvrätning vid Lagunen där viss utfyllnad sker enligt den fördjupade översiktsplanens anvisning. Centralanläggningen och lägenhetsgrupperna inom området kommer att kunna nås med fordon för både person- och godstransporter.

Parkering

Parkering för centralanläggningen kommer att ske på nuvarande parkeringsplats. Denna förbättras och byggs ut till ca 100 platser. Närparkering och handikapparkering föreslås i anslutning till både centralanläggningen och hotellägenheterna.

Vid lägenhetsgrupperna ordnas den parkering som behövs för resp. grupp. Vid grupp 2 sker denna delvis genom ett parkeringsdäck som sprängs in i berget under delar av hotellbyggnaderna.

Särskild parkeringsplats för allmänheten ordnas med ca 20 platser i planområdets norra del nära hotellanläggningen. Vid Lagunen utanför planområdet ordnas viss parkering för gästande allmänhet till Hällekind i anslutning till planerad småbåtshamn.

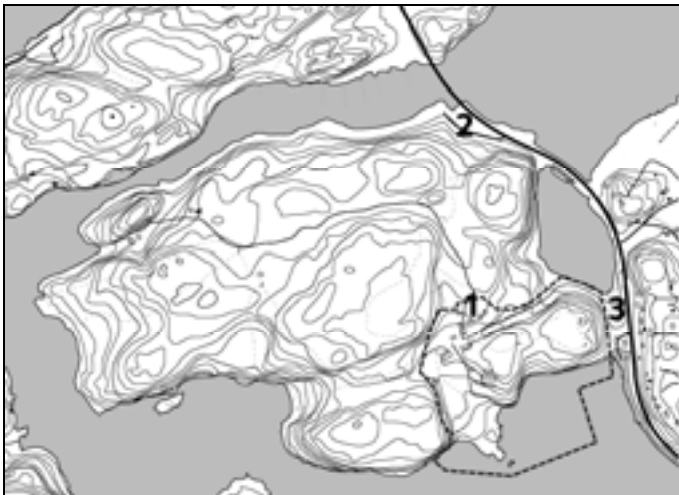


Bild 22. Möjlighet för allmänheten att parkera på Hällekindshalvön ordnas på följande platser:

- 1. Parkering om ca 20 platser i närheten av hotellanläggningen.*
- 2. Tidigare studerat läge för parkering*
- 3. Viss parkering i anslutning till planerad småbåtshamn.*

Kollektivtrafik

Väg 176 trafikeras av bussar som stannar vid tillfartsvägen ca 500 m från centralanläggningen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik mot Strömstad kan ske på befintlig GC-bana utmed väg 176.

Störningar

Anläggningen fullt utbyggd kommer att medföra ökad trafik på framförallt väg 176 genom tätorten och söderut mot Vik. Den planerade nya infartsvägen från ny E6 kommer att medföra en genare tillfart till de södra delarna av Strömstad och passera färre störningskänsliga objekt. Denna tillfart ansluter till väg 176 vid Österöd och innebär även en stor förbättring för gäster till Hällekindsbaden.

Vatten och avlopp

Hällekindsbaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Enligt uppgift från kommunen har det kommunala nätet kapacitet för den föreslagna utbyggnaden. Det lokala nätet, som ansluter till det kommunala vid ett pumphus i dalgångens nedre del, måste förbättras. För att klara den föreslagna exploateringen kommer det att behövas en ny lågreservoar och en tryckstegringsstation i anslutning till området.

Värme

Uppvärmningen av den nya bebyggelsen skall ske med vattenburna system för största möjliga handlingsfrihet vad gäller framtida bränsle.

El och tele

Fortum är elleverantör inom planområdet. Område för en transformatorstation har reserverats på plankartan, i närheten av den nya centralanläggningen, genom E-område.

Nybebyggelsen kan anslutas till befintligt telenät.

Avfall

Allt avfall skall källsorteras enligt kommunens policy. En för hela anläggningen gemensam avfallsanläggning med kärl för olika fraktioner föreslås centralt i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

REVIDERING

Efter utställning har plankartan reviderats. En bevarandebestämmelse ”q” har fått en tydligare ordalydelse.

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad
Reviderad

2007-02-23
2007-09-10



Björn Richardsson
Arkitekt