



---

Detaljplan för  
**LAHOLMEN 2, del av**  
**STRÖMSTAD 4:16 m fl**  
Strömstads kommun

---

## UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

---

### HUR UTSTÄLLNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-05-12 § 97 att genomföra utställning gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2011-07-02 – 2011-08-18. Planförslaget har funnits utställt i informationen på Strömstads Stadshus och på Stadsbiblioteket. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens webbsida. På grund av semestertider har yttranden som inkommit fram till 2011-09-03 godtagits som inkomna i rätt tid.

---

### INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2011-09-03:

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län	Inkom 2011-08-19
2. Statens Geotekniska Institut - SGI	Inkom 2011-07-08
3. Trafikverket	Inkom 2011-08-19
4. Lantmäteriet	Inkom 2011-08-09
5. Bohusläns museum	Inkom 2011-08-23
6. Fortum Distribution	Inkom 2011-07-07
7. Västrafik	Inkom 2011-08-16
8. Polismyndigheten	Inkom 2011-08-12
9. Fastighetsägarna	Inkom 2011-08-17
10. Kommunstyrelsens au	Inkom 2011-09-02
11. Tekniska förvaltningen	Inkom 2011-08-11
12. Räddningstjänsten	Inkom 2011-07-21
13. Frykvalla AB	Inkom 2011-08-23

## 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risken för olyckor och erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Statens geotekniska institut (SGI) har granskat planhandlingarna och finner att planförslaget, från geoteknisk synpunkt, inte säkerställer att planområdet blir lämpat för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor (skred, ras och blocknedfall) samt erosion. Motiv till detta redovisas i SGI:s yttrande daterat 2011-07-07 som sänts till kommunen. Länsstyrelsen delar denna bedömning och anser att planhandlingarna måste förtydligas och säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas innan detaljplanen antas.

De övriga synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att motiven till förändringen från lokalgata till kvartersmark för uppfarten till hotell Laholmen inte framgår av planhandlingarna. Länsstyrelsen förordar att sammanhängande stråk av allmän platsmark ordnas där avsikten är att allmänheten fritt ska kunna röra sig.

Den marin arkeologiska utredningen omfattar bara en mindre del av planområdet. Länsstyrelsens bedömning är att en utredning för hela området borde ha tagits fram i planskedet, för att öka kunskapen om de värden som kan finnas. När nu inte detta har gjorts behöver frågan bevakas vid förändrat nyttjande av de övriga vattenområdena. Det behöver framgå av planbeskrivningen att områdena är outredda och att marina lämningar skyddas av lagen om kulturminnen m m.

*Kommentar: När det gäller geoteknik hänvisas till kommentarerna till yttrandet från SGI.*

*Planbeskrivningen ändras redaktionellt efter utställningen genom att motiv för ändringen av uppfarten läggs till.*

*Det finns inga planer på förändringar av de andra hamnområdena. Här finns gällande detaljplaner som anger hamn. Bli det aktuellt i framtiden att göra förändringar här kommer de utredningar som då krävs att tas fram. Kommunen bedömer inte det som rätt ställe att skriva in information om dessa områden i den nu aktuella detaljplanen då områdena inte längre ingår i denna.*

## 2. SGI

I PM Geoteknik (WSP) redovisas att stabiliteten utmed den norra kajen, norr om Ångbåtskajen, är tillfredsställande men att stabiliteten utmed den södra kajen vid Oscarsplatsen inte är tillfredsställande. SGI delar dessa bedömningar. Stabiliteten vid den södra kajen har utretts ytterligare av Tyréns varvid framkom att stabiliteten i vissa delar är otillfredsställande även för en helt obelastad markyta. SGI vill här uppmärksamma att behov av stabilitetsförbättrande åtgärder föreligger oavsett om ny planläggning genomförs eller inte. Tyréns visar att med förstärkningsåtgärder, typ jordarmering, kan

tillfredsställande stabilitet uppnås även med trafiklast på kajplanet. SGI gör ingen annan bedömning men den stabilitetsförbättrande åtgärden behöver säkerställas i planen på lämpligt sätt.

WSP rekommenderar förstärkt erosionsskydd vid strandpromenaden närmast Laholmspiren för att förhindra fortsatt erosion. Åtgärden behöver säkerställas i planen.

Vidare framgår att regler och däck hos träbryggan utanför Badhuset bör repareras. Även denna åtgärd bör säkerställas i planen.

Beträffande behov av kontroll av korrosion på stag för bakåtförankring efterlyser SGI en redovisning av hur detta kommer att genomföras. Kontrollinsatser kan ex redovisas i en kontrollplan, kopplad till detaljplanen, i vilken tidplan, ansvarsförhållanden etc redovisas.

I anslutning till piren/vågbrytaren finns en träbrygga grundlagd med stålplåtar. Det kan inte uteslutas att ett eventuellt skred i jordlagren under vågbrytaren kan orsaka att bryggans pågrundläggning skadas. Det behöver därför, i planskedet, verifieras att jordförhållandena under vågbrytaren är sådana att stabiliteten är tillfredsställande. Om byggandet av vågbrytaren har dokumenterats kan detta eventuellt utgöra tillräckligt underlag för bedömning av stabiliteten. I annat fall behöver undersökningar utföras. Kan inte bristande stabilitet helt uteslutas behöver stabiliteten klarläggas enligt de rekommendationer som ges i Skredkommissionens Rapport 3:95 för detaljerad utredning.

I PM Geoteknik (WSP) bedöms bergslanter vara stabila och risken för utfall av bergblock anses vara liten. Fotodokumentation indikerar dock förekomst av lösa block (även någon nedfallen sten) samt en bergvägg med överhäng. SGI kan med det presenterade underlaget inte göra en fullständig bedömning av förhållandena. SGI är dock tveksamma till om bedömningarna är helt korrekta särskilt med hänsyn till att människor vistas frekvent i anslutning till bergväggarna och efterlyser därför ett klagörande om sten och blocknedfall med risk för personskada helt kan uteslutas.

I planbestämmelse har reglerats att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +2,5 m. Val av nivå har motiverats i planbeskrivningen varvid hänsyn till klimatförändringar vägts in i bedömningen. SGI har inget underlag för att värdera om vald nivå är tillräcklig med hänsyn till översvämningsrisk men de anser det angeläget att nivåer regleras varvid även framtida klimatförändringar behöver beaktas.

Sammanfattningsvis finner SGI att planförslaget, från geoteknisk synpunkt, inte säkerställer att planområdet blir lämpat för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor samt erosion. SGI avråder från att anta planen innan ovanstående har beaktats.

*Kommentar: De stabilitetsförbättrande åtgärder som behöver utföras vid Oscarsplatsen kommer att utföras under 2012. Troligen kommer arbetet att genomföras efter sommarsäsongen. I samband med detta arbete kommer också erosionsskydd vid Laholmspiren att anläggas. Då det är kommunen själv som ansvarar för dessa åtgärder knyts detta inte upp i ett exploateringsavtal eller liknande. Dock kompletteras genomförandebeskrivningen till planen med att detta ansvar ligger på kommunen. En planbestämmelse införs också på plankartan att detta ska genomföras.*

*Årligen sker kontroll av bryggorna i hamnen. Utifrån dessa sker kontinuerliga underhållsarbeten. Vissa av de iakttagna bristerna är redan åtgärdade.*

*Kommunen ser ingen möjlighet för någon kontroll av korrosion på stag för bakåtförankring i dagsläget. Detta skulle innebära att delar av vägen behöver grävas upp. Istället kontrollerar kommunen området för eventuella sättningar flera gånger om året i samband med andra uppdrag i området. Dock kompletteras genomförandebeskrivningen till planen med att detta ansvar ligger på kommunen.*

*Piren/vågbrytaren är byggd på 60-talet. Kommunens bedömning är att de eventuella sättningar som kan ha uppkommit i denna har skett de första 20-25 åren. Inga förändringar har uppmärksammats i området i modern tid. Träbryggan byggdes 1997-98. Med pålhammare slogs då pålar ner 4-6 meter i sprängstenen och inga tendenser till rörelser uppmärksammades då eller senare. Kommunen bedömer stabiliteten som tillfredsställande i området.*

*De anmärkningar som SGI har rör en låg bergslänt med mindre lösa block längs med gångvägen i områdets NV del samt en högre bergvägg med viss överhäng strax NO om hotell Laholmen.*

*Även om lösa block och stenar förekommer i den låga bergslänten längs med gångvägen så innebär den låga höjden (ca 2 m) samt den flacka lutningen att ingen risk för personskador föreligger vid eventuella utfall.*

*Den högre bergväggen följer en naturlig sprickyta i berget och de strukturer som finns i bergväggen är gynnsamma ur stabilitetssynpunkt. De strukturer som stupar ut mot Ångbåtskajen är flackare än 20°, d v s mindre än rasvinkeln. Inga lösa block som innebär risk för personskador förekommer i bergslänten. SGI påtalar att förändringar med tiden p g a frostsprängning och vittring bör beaktas. Detta är redan beaktat i Bilaga 4 bergbesiktning, PM Geoteknik, där det rekommenderas att bergväggen regelbundet besiktas av bergsakkuning med ett intervall på 10 år. Detta tar kommunen med sig i sina kontrollbesiktningar i framtiden. Bedömningen är att ingen risk för personskador p g a nedfallande block och stenar från bergväggen föreligger.*

### **3. Trafikverket**

Ingen erinran.

### **4. Lantmäteriet**

Hotellfastigheten kommer inte att överensstämja med redovisade nya egenskapsgränser, utfartsfråga från fastigheten eller tomträttsförhållanden.

Plangenomförandet av x-område på kvartermark kan visa sig bli komplicerat. LM föreslår därför att redovisade x-områden istället redovisas som allmänplats.

*Kommentar: I samband med framtagande av exploateringsavtal ses också den befintliga tomträtten över så att denna ska stämja överens med planens egenskapsgränser. Detta ska vara klart innan detaljplanen antas.*

*Kommunen har gjort bedömningen att det är av ett större allmänt intresse att skötsel och underhåll av uppfarten läggs utanför kommunens drift än att ha kvar denna som allmän plats. Då detta är huvudentrén till en hotellbyggnad förutsätts att den även fortsättningsvis kommer att vara allmänt tillgänglig då hotellet önskar gäster och besökare.*

#### **5. Bohusläns museum**

Ingen erinran.

#### **6. Fortum Distribution**

Ingen erinran.

#### **7. Västtrafik**

I nuläget finns inga synpunkter på förslaget gällande installationen som ska symbolisera en entré till Kosterhavet och markera Kosterbåtarnas anöringsplats. I detaljutformning av installationen måste dock Koster Marin och Västtrafiks infraavdelning vara delaktiga.

*Kommentar: Detta önskemål vidarebefordras till kommunens byggavdelning som kommer hantera denna detaljutformning.*

#### **8. Polismyndigheten i Västra Götaland**

I Polisens brottsförebyggande arbete med trygghet och säkerhet vore det önskvärt att belysning sätts upp inom området.

*Kommentar: Belysning hanteras inte i detaljplanen.*

#### **9. Fastighetsägarna**

En påbyggnad av huvudbyggnaden med två våningar kommer att påtagligt förändra stadsbilden, främst från havet och från Södra Hamnen. Laholmens restaurangbyggnad har mycket medvetet enligt den tidigare detaljplanens bestämmelser utformats med en anpassning till bergets form och underordnats Stadshuset och kyrkan. Samtidigt påpekades vikten av att siluettverkan ej bildades över övrig bebyggelse i staden. Detta borde planen ta hänsyn till även nu.

På Laholmens västra strand vid sidan om det flytande kallbadhuset bör planen medge möjligheter att iordningställa en sandstrand.

Backlunds konditori i den nordvästra delen av Varmbadhuset har sedan flera år önskat få glasa in sin uteservering. En väl designad och anpassad glas- och stålkonstruktion på den befintliga stensockeln bör ej negativt påverka Badhusets karaktär.

Den bilparkering som finns närmast över Plagen bör kunna utgå och ersättas med växtlighet och parkbänkar.

*Kommentar: Under planarbetet har kommunen haft flera diskussioner om stadsbilden och begärt flera fotomontage och uppbyggnad av en modell av området. Slutsatserna av detta*

*har varit att föreslagen påbyggnad kan ske utan att skada stadsbilden.*

*Frågan om en sandstrand i detta läge med mycket båttrafik behöver diskuteras noggrannare innan ställning tas till detta. Planen säger öppet vattenområde vilket inte bör styra om strandlinjen är av sand eller som idag av sten.*

## **10. Kommunstyrelsens arbetsutskott**

Ingen erinran.

## **11. Tekniska förvaltningen**

Ingen erinran.

## **12. Räddningstjänsten**

Tillgänglighet och framkomlighet för räddningsfordon och ambulans skall säkerställas inom hela planområdet. Detta kräver hårdgjord yta med bärighet för tyngre fordon och minst 3,5 meters fri vägbredd.

Framkomligheten får ej försämrats med bommar eller farthinder som ökar räddningstjänstens insatstid.

Brandvattenförsörjning i området skall säkerställas och utformas enligt VAV P83, i samråd med räddningstjänsten.

*Kommentar: Uppfarten till hotellet samt passagen in till innergården har en fri vägbredd som med marginal klarar de 3,5 m som efterfrågas. Inga bilar kommer att kunna parkera på uppfarten.*

*Passagen in till gården kommer att ha en fri höjd av 4,5 m vilket är det krav som ställs på det allmänna vägnätet. Vändplats finns på gården. Bedömningen är att gården bör vara tillgänglig för räddningsfordon. Möjlighet finns att bygga uthus och skärmtak på gården. Avsikten med detta är att eventuellt skapa ett skärmtak över entrén. Exakt utformning av detta kommer att prövas i bygglov då tillgängligheten för räddningstjänstens fordon kommer att beaktas. Bedömningen är därmed att detaljplanen tillgodoser de krav räddningstjänsten ställer på framkomlighet och tillgänglighet. Planbestämmelsen kompletteras med att skärmtak kan anläggas i anslutning till entrén.*

*Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att på grund av tillbyggnaden av hotellet kan det i bygglovsskedet komma att ställas högre brandskydds krav på hela hotellbyggnaden då tillgängligheten minskar från en idag redan besvärlig utgångspunkt för räddningstjänsten.*

*Brandvattenförsörjning finns i form av tre brandposter i och i anslutning till backen upp till hotellet. Enligt Tekniska förvaltningen har uppfyller de befintliga brandposterna kraven i VAV P83.*

### 13. Frykvalla AB

Frykvalla menar att det är fel att ta bort byggrätterna i slänten mellan Laholmen och Södra Hamnen. Småskalig bebyggelse här skulle öka förutsättningarna för en mer levande hamn.

Planavgränsningen runt Plagen samt gaturummet mellan Plagen och Kv Hajen 2 borde ändras till samma läge som i nu gällande detaljplan. Anledningen till detta är en pågående förstudie för utveckling av fastigheten.

Frykvalla är positiv till de planer som Hotell Laholmen planerar.

*Kommentar: Kommunen delar inte Frykvallas uppfattning om byggrätterna i slänten. Kommunen anser inte det är önskvärt med bebyggelse i denna del.*

*Detaljplanen innebär ingen förändring i delen utanför Hajen 2 i förhållande till gällande detaljplan. Kommunen ersätter denna del för att inte få små delar liggande från äldre planer emellan nyare sådana.*

## REVIDERING

Utifrån kommunens kommentarer och förslag till revideringar har SGI och Länsstyrelsen lämnat ytterligare yttrande. I dessa skriver de att två åtgärder ytterligare behöver vidtas:

- införa restriktioner beträffande markbelastning närmast kajkanten vid Oscarsplatsen till dess att förstärkningsåtgärder vidtagits
- rensa bort redan idag löst sittande stenar i bergskärningar som är belägna i anslutning till platser där människor vistas

*Kommentar: Föreslagna restriktioner läggs in i detaljplanen. Kommunen kommer att rensa bort löst sittande stenar i bergskärningarna under första halvåret 2012.*

## SAMMANFATTNING

Under utställningen har framkommit frågor kring planområdets geotekniska förutsättningar. Dessa är undersökta och kommunen ansvarar för att åtgärder vidtas under 2012.

Ett par redaktionella ändringar görs också i materialet inför antagande.

## NAMNLISTA

Följande, som anses vara berörda sakägare, har framfört synpunkter under programsamråd, samråd och/eller utställning som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

Laholmen Fastighets AB  
Frykvalla AB

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2011-09-08  
Plan- och kartavdelningen

Elin Solvang  
Planeringsarkitekt