

---

## Granskningsutlåtande

---

### Hur samråd och granskning har bedrivits

Planhandlingarna har varit utsända för samråd den 20 december 2021 till den 20 januari 2022. Tiden för att inkomma med yttrande förlängdes efter förfrågan till den 7 februari 2022.

Inkomna synpunkter i samrådsskedet resulterade i att en naturvärdesinventering och en bergteknisk utredning togs fram för området. Naturvärdesinventeringen har vidare resulterat i att bebyggelseområden och gator i den nordöstra delen av planområdet förskjutits söderut för att ge naturområdet i den norra branten bättre förutsättningar att bevaras på sikt. Två E-områden för tekniska anläggningar lades till i plankartan för att ge utrymme för en ny nätstation och för gemensam sophantering. Lokalgatornas vägområde har breddats för att exempelvis renhållningsfordon ska ha bättre framkomlighet i området. Även planbeskrivningen har reviderats för att tydliggöra förhållandena och förutsättningarna på platsen.

Efter omarbetning har planhandlingarna varit utsända på granskning den 7 oktober till den 28 oktober 2022. Tiden för att inkomma med yttrande förlängdes efter förfrågan till den 7 november 2022. Under både samråd- och granskningstiden har handlingarna funnits tillgängliga på kommuncenter i Strömstads stadshus och på kommunens webbsida samt på Strömstads Stadsbibliotek.

### Justeringar av förslaget inför antagande

De justeringar som gjorts efter granskningstiden består bland annat av att de två E-områdenas placering justerats efter inkomna synpunkter. E-områdenas användning har specificerats. Vändplaner har kontrollerats mot tekniska förvaltningens kravspecifikation för detaljplanering. En administrativ bestämmelse om att enskilt huvudmannskap gäller i detaljplanen har adderats till plankartan och redovisas i planbeskrivningen. För att möjliggöra att rad- och kedjehus kan bebyggas både som avstyckade enheter och som en bostadsrättsförening har bestämmelser om största exploatering förändrats. Ytterligare synpunkter som har arbetats in i förslaget till planbeskrivning består till stor del av reviderad text och framgår av redogörelsen nedan.

---

## Inkomna synpunkter

Här listas samtliga inkomna yttranden med synpunkter på detaljplanen samt det datum dessa kommit in till kommunen under samrådstiden respektive granskningstiden. Står inget datum under spalten för samråd eller granskning betyder det att något yttrande inte kommit in i det skedet.

### Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Statens Geotekniska Institut – SGI
3. Trafikverket
4. Lantmäteriet

### Samråd

- 2022-02-07  
2022-01-17  
2022-01-30  
2022-02-04

### Granskning

- 2022-10-26  
2022-10-28  
2022-10-18  
2022-10-25

**Företag, föreningar och organisationer**

5. Skanova	2021-12-23	
6. Bohusläns museum	2022-01-06	2022-10-18
7. Ellevio	2022-01-13	2022-10-25
8. Västtrafik	2022-01-17	2022-10-21
9. Källviksdalens vägförening	2022-01-20	2022-11-03

**Sakägare**

10. Björn Paulsrud, 1/2-ägare Norrkärr 1:228	2022-01-06	
11. Klaus Normann Petersen, 1/2-ägare Källvik 1:87	2022-01-08	
12. Anita Lundgren Andersson, ägare Norrkärr 1:227	2022-01-17	2022-10-25
13. Ann-Kristin Källsvik & Dick Karlsson, ägare Norrkärr 1:226	2022-01-17	

**Övriga yttranden**

14. Olav Grönstad, 1/2-ägare Norrkärr 2:16	2022-01-05	
15. Mathias Persson Ölander & Anniken Ölander, ägare Norrkärr 1:248	2022-01-20	
16. Therese Grahn & Tobias Grahn, ägare Norrkärr 3:2	2022-01-20	

Inkomna synpunkter återges nedan i sin helhet eller sammanfattas och kommenteras. Beslutande politiker har tillgång till samtliga inkomna synpunkter i sin helhet.

Kommentarer med ställningstaganden och bemötande av inkomna synpunkter redovisas i en eller flera blå rutor till varje yttrande.

**1. Länsstyrelsen**

I samrådet framförde Länsstyrelsen att frågor som berör hälsa och säkerhet och riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen. Det var bland annat oklart om stabiliteten i berg har bedömts av en bergtekniskt sakkunnig. Länsstyrelsen påpekade också att det behövdes en bättre beskrivning av hur förslaget till bostadsbebyggelse förhåller sig till berörda riksintressen, platsens värden och den befintliga bebyggelsen.

**Kommentar:** Efter samrådet togs en bergteknisk utredning fram som bilaga till den geotekniska undersökningen.

Planbeskrivningen har reviderats och text om anpassning till berörda riksintressen, platsens värden och befintlig bebyggelse har utvecklats.

Länsstyrelsen lämnade även råd om att en naturvärdesinventering (nvi) med inriktning på att identifiera eventuella skyddade arter och biotoper för sådana borde göras. Länsstyrelsens bedömning var att det inte gick att bedöma om ett genomförande av detaljplanen skulle innebära betydande miljöpåverkan eller inte utan underlag av en nvi.

**Kommentar:** En naturvärdesinventering gjordes i området inför granskningsskedet och Länsstyrelsen har inte lämnat några synpunkter utifrån detta i sitt granskningssytttrande.

I granskningen var det endast frågan om bergteknik som kvarstod. Kommunen hade planerat att en bergsbesiktning med utgångspunkt från den bergtekniska utredningen skulle göras och ett utlåtande av bergtekniskt sakkunnig därefter skickas till Länsstyrelsen och SGI före granskningstidens utgång. Det hanns dock inte.

Länsstyrelsen skriver: I den bergtekniska utredningen anges att behov av stabilitetshöjande åtgärder föreligger i punkt 1 enligt avsnitt 5 och eventuellt i punkt 2 om denna tas med under aktuell detaljplan. Dessa åtgärder bör utföras innan markarbeten under bergslänten påbörjas. Statens geotekniska institut (SGI) påtalar att slänten som avses med punkt 1 behöver vara åtgärdad innan planen antas.

Kommunen anger att exploatören kommer sörja för att block rensas bort innan antagande av detaljplanen. En dokumentation av utförd blockrensning ska skickas in till kommunen. Det är således viktigt att även åtgärderna som anges ovan i punkt 1 utförs och dokumenteras. SGI lyfter även frågan hur det kan säkerställas att övriga åtgärder genomförs, om dessa blir aktuella.

**Kommentar:** Bergsbranten i norra delen av planområdet har nu rensats på lösa block och stenar. Bergrensningen har besiktigats av bergtekniskt sakkunnig och ett utlåtande från denne har skickats till Länsstyrelsen och SGI. Se vidare i kommentar till SGI:s yttranden.

## 2. SGI

SGI framförde i sitt samrådsyttrande att de delar bedömningen från den geotekniska undersökningen att den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

SGI har ingen att erinra mot den generella bedömningen avseende bergteknik som är gjord i den geotekniska undersökningen. De vill dock påtala att om aktuella block i den branta sluttningen utgör en risk för planområdet bör dessa åtgärdas innan planen antas. När det gäller stabiliteten i berg är det oklart om denna bedömts av bergtekniskt sakkunnig.

**Kommentar:** Efter samrådet togs en bergteknisk utredning fram som bilaga till den geotekniska undersökningen.

Till granskningen har SGI tagit del av den bergtekniska utredningen. Där beskrivs viss instabilitet i bergsslänter samt rekommendationer på åtgärder. I avsnitt 7 i underlaget framställs följande behov:

“Behov av stabilitetshöjande åtgärder föreligger i punkt 1 enligt avsnitt 5 och eventuellt i punkt 2 om denna tas med under aktuell detaljplan. Dessa åtgärder bör utföras innan markarbeten under bergsslänten påbörjas”.

SGI anser att slänten som avses med punkt 1 behöver vara åtgärdad innan planen antas. Vidare vill SGI lyfta frågan hur det kan säkerställas att övriga åtgärder genomförs, om dessa blir aktuella.

**Kommentar:** Sedan granskningstidens utgång har en bergtekniskt sakkunnig besiktigat åtgärderna som gjorts i bergsslänten och skrivit ett utlåtande. Utlåtandet skickades till Länsstyrelsen och SGI. I ett mejl från SGI, ankomststämplat 2022-11-24, meddelar SGI att utifrån det underlag de fått från kommunen så är allt som påtalats i fråga om åtgärder i instabila slänter som kunde vara riskabla, åtgärdade och deras synpunkt därmed besvarad. Punkt 1 har åtgärdats innan antagande av detaljplanen.

Övriga åtgärder ligger utanför planområdet och hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

SGI skriver i tillägg att de förutsätter att planbeskrivningen revideras med åtgärdernas/bergsslänternas status. I övrigt, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

## 3. Trafikverket

Befintlig anslutning finns till den statliga vägen 1035. Trafikverket bedömer att planen har en begränsad påverkan på statlig infrastruktur och har därför ingen erinran.

**Kommentar:** Noterat.

## 4. Lantmäteriet

Följande synpunkter framfördes av Lantmäteriet under samrådet. Plankartan måste förbättras vad gäller brytpunkter i användningsgränserna som är onödigt många. Det är bra om nya fastighetsgränser är så raka som möjligt och det är en fördel om gatans bredd är jämn.

Exploateringsavtalets innehåll är för otydligt redovisat vilket måste förbättras. Avtalets huvudsakliga

innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal ska framgå. Lantmäteriet antar att ett av kommunens syften med exploateringsavtalet är att ägarna till de blivande bostadsfastigheterna inte ska behöva betala för anläggande av allmän platsmark, vilket bör framgå.

Lantmäteriet hade också synpunkter på delar av planen som bör förbättras angående exempelvis egenskapsbestämmelsen b<sub>2</sub> som relaterats till begreppet tomt i stället för begreppet fastighet. Begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. En fastighet kan ibland vara uppdelad i flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. I vissa situationer kan det vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går.

**Kommentar:** Inför granskningskedet har plankartan gått igenom och onödiga brytpunkter har tagits bort. Gatorna har jämnats ut så att de ska vara så jämbreda som möjligt i de olika delarna.

Bestämmelsen b<sub>2</sub> som relaterar till begreppet tomt är vald eftersom en tomt kan sträcka sig över framtida gränser för bostadsfastigheter och det är av vikt att hela området åtgärdas samtidigt. Tanken är att åtgärden med markuppfyllnad ska regleras i exploateringsavtal så att detta utförs innan dess fastigheten övertas av en framtida ”fribyggare”. Formuleringen för bestämmelsen b<sub>2</sub> ändras och hänvisar till ”området” i stället för ”tomten”.

I övrigt har kommunen tillmötesgått de synpunkter som Lantmäteriet framförde under samrådskedet gällande exploateringsavtal där planbeskrivningen har reviderats med tydligare redovisning av avtalets innehåll. Rubriken om gatukostnader har tagits bort då begreppet inte är tänkt för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Till granskningen har redovisningen av grundkarta och fastigheter varit aktuella.

I granskningskedet lyfte Lantmäteriet för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras. Lantmäteriet saknar fortsatt en redovisning av de konsekvenser som det medför att planen är avsedd att genomföras med stöd av ett exploateringsavtal.

I planbeskrivningen anges att exploitören ska delta i ”*nödvändiga infrastrukturåtgärder utanför planområdet i form av anläggande av GC-väg vid södra delen av Caprivägen*”. Om åtgärderna innebär att gemensamhetsanläggningen för vägen, Källvik GA:2, ska byggas om krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Det behöver i så fall redovisas i planbeskrivningen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av konsekvenserna av exploateringsavtal.

Planbeskrivningen kommer också kompletteras med att en omprövning av Källvik GA:2 krävs.

Lantmäteriet redogör även för delar av planen som bör förbättras. Det framgår av planbeskrivningen att planen ska ha enskilt huvudmannaskap men det saknas en särskild administrativ planbestämmelse om huvudmannaskap i plankartan. Det kan leda till att det vid en eventuell domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln, att kommunen är huvudman för detaljplanen, gäller för alla allmänna platser i det aktuella planförslaget.

**Kommentar:** Planområdet är tänkt att ha enskilt huvudmannaskap. En administrativ bestämmelse om att enskilt huvudmannaskap gäller i detaljplanen adderas till plankartan och redovisas i planbeskrivningen.

I det nordligaste hörnet av planområdet fanns i samrådshandlingarna ett område med egenskapsbeteckningen ”skogsbilväg”. I de aktuella granskningshandlingarna har dock egenskapen tagits bort. Egenskapsgränsen finns dock kvar.

**Kommentar:** Avsikten är att fortsatt ha ett egenskapsområde inom användningen NATUR<sub>1</sub> med beteckningen skogsbilväg. Kommunens bedömning är att detta krävs för att det ska vara tillåtet med maskiner för skogsskötsel på grusvägen. Denna miss åtgärdas till antagandehandlingarna.

I planbeskrivningen på s. 22 anges att ”Gränsen mellan Källvik 1:73 och Norrkärr 1:50, söder om planområdet, behöver fastställas genom lantmäteriförrättning som utförs innan granskningsskedet för detaljplanen.” Det förefaller dock som att risken för att gränsen ligger helt fel är liten och dessutom bör sannolikt en eventuell avvikelse från läget i grundkartan hamna inom allmän plats och därmed inte innebära så stora konsekvenser när planen ska genomföras.

**Kommentar:** Kommunen instämmer med Lantmäteriets bedömning och texten om gränsen osäkerhet kommer tas bort/uppdateras i planbeskrivningen.

På s. 22 i planbeskrivningen anges också ”...bildande av ledningsrätt vilken söks av kommunen och bekostas av exploatören”. Lantmäteriet vill upplysa om att huvudregeln enligt 27 § 1 st. ledningsrättslagen är att ledningshavaren är den som ska betala en ledningsrättsförrättning. Åtaganden om att någon annan ska betala förrättningskostnaderna på det sätt som anges ovan är ett civilrättsligt förhållande som Lantmäteriet inte kan besluta om, åtagandet kommer att behöva hanteras utanför förrättningens ram.

**Kommentar:** Informationen noteras.

Till sist framför Lantmäteriet synpunkter som enligt dem skulle förbättra detaljplanen.

Inom de områden med kvartersmark där endast rad- eller kedjehus får byggas finns beteckningen ”e<sub>1</sub> 100” som innebär att den största byggnadsarean är 100 kvadratmeter per fastighet. Regleringen innebär i praktiken att alla radhus-/kedjehuslägenheter måste avstyckas för att det ska finnas tillräckligt med tillåten byggnadsarea. Om det skulle finnas intresse för att bilda en bostadsrättsförening som ska äga alla byggnaderna inom aktuella områden krävs enligt nuvarande förslag till planbestämmelser att alla lägenheter styckas av till var sin fastighet som sedan i och för sig kan ägas av bostadsrättsföreningen. Kommunen borde kanske överväga om det går att använda någon annan planbestämmelse för exploateringsgrad som inte leder till ovan beskrivna effekt.

Beteckningen för egenskapsbestämmelsen ”Schakt” är skriven med inledande versal i ordet. Beteckningar för egenskapsbestämmelser ska enligt Boverkets allmänna råd endast skrivas med gemena bokstäver. Planen blir mer lättläst för erfarna användare om dessa principer följs fullt ut och därför vore det önskvärt om kommunen ändrade beteckningarna både i plankartan och bland planbestämmelserna.

**Kommentar:** Kommunen instämmer i Lantmäteriets synpunkt angående största byggnadsarea per fastighet och begränsningarna det ger. Kommunen kommer ändra bestämmelsen så att det finns möjlighet att bebygga området utan att varje enskilt bostadshus behöver styckas av. Egenskapsbestämmelserna e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub> och v<sub>1</sub> läggs till i plankartan för att området ska kunna bebyggas både av enskilda och av bostadsrättsförening.

För egenskapsbestämmelsen ”schakt” kommer beteckningarna ändras i plankartan, bland planbestämmelserna i innehållsförteckningen och i planbeskrivningen för att följa Boverkets allmänna råd.

## 5. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:** Informationen noteras.

## 6. Bohusläns museum

Under samrådet hade Bohusläns museum inget att erinra mot planen då arkeologiska insatser utförts inom området, som resulterat i att lämningar inom området är undersökta och borttagna. De anser dock att samråd bör ske med Länsstyrelsen avseende fornlämningsområdet tillhörande L1968:4537. Länsstyrelsen fattar beslut om fornlämningsområdets storlek.

**Kommentar:** Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådet och inte framfört synpunkter kring att utreda storleken på fornlämningsområdet tillhörande L1968:4537.

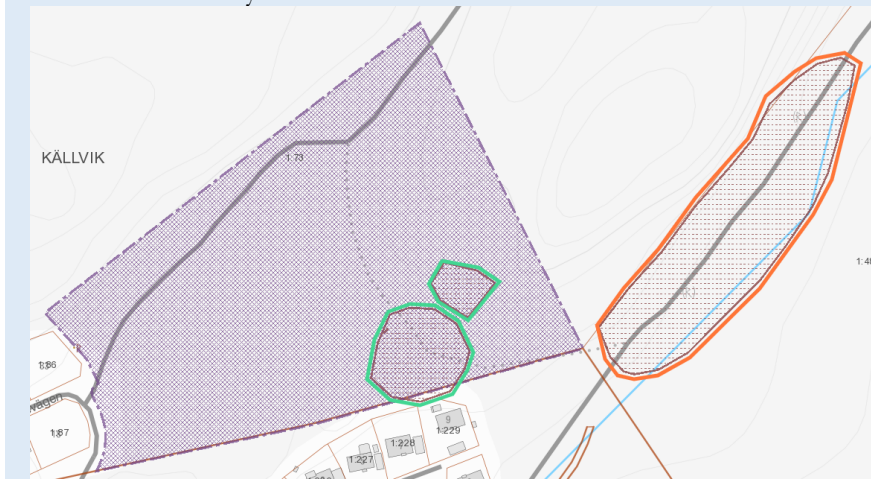
I granskningsskedet framför Bohusläns museum att det bör finnas en hänvisning, i planbeskrivningen under rubriken Arkeologi s.33, att Länsstyrelsen beslutat att fornlämningarna inte länge omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser. Det bör tydligt framgå att det är Länsstyrelsen som avgör om fornlämningar och fornlämningsområden berörs och fattar beslut enligt Kulturmiljölagen vilket framgår under rubrik kulturmiljö/fornlämningar s. 37 men som kan förtydligas.

**Kommentar:** Ska förtydligas i planbeskrivningen att Länsstyrelsen beslutat att fornlämningarna inte länge omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

Muséet framför åter att fornlämningsområdets storlek tillhörande L1968:4537 bör klargöras. Fornlämningen ligger strax utanför planområdets sydöstra hörn. Kommunen bör samråda med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som fattar beslut angående fornlämningsområdets storlek. Ingrepp i fornlämning med tillhörande fornlämningsområde kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

**Kommentar:** Kommunen samråder och har nära kontakt med handläggare på Länsstyrelsen i planprocessen och Länsstyrelsen har varit delaktig i utredningen av berörda fornlämningsområden innanför planområdet. Kommunen utgår genom detta från att Länsstyrelsen själva skulle uppmärksamma kommunen på behovet att studera fornlämning L1968:4537 om det var behövligt.

Det nämnda fornlämningsområdet ligger som nämnt utanför planområdet och det kortaste avståndet mellan dem är i det sydöstra hörnet är cirka 12 meter.



Bilden visar förhållandena på platsen. Planområdet som yta med skrafferat lila och fornlämningsområden som brunprickiga ytor. De undersökta fornlämningsområdena markerade med grönt det outhärdade fornlämningsområdet markerat med orange.

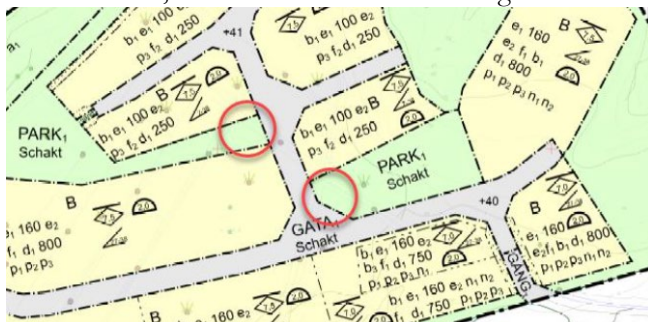
## 7. Ellevio

I sitt samrådsyttrande informerar Ellevio att de inte har några befintliga anläggningar inom planområdet. För att kunna förse nya bostäder med el förutsätts att ledningar kan placeras i allmän plats. För att säkerställa elförsörjningen behöver en ny nätstation anläggas. För detta ändamål behöver ett E-område tillskapas inom planområdet, så centralt som möjligt.

E-området behöver vara åtkomligt med lastbil. Om kvartersmark behöver korsas för att nå nätstationen med ledningar behöver u-område tillskapas på plankartan. Ellevio behöver ha tillgång till ledningar och nätstationer för tillsyn, reparation och underhåll. Vid underhåll och reparation kan åtkomst med lastbil krävas vilket innebär att byggnader eller andra anläggningar inte får stänga inne ledningarna eller nätstationerna.

**Kommentar:** Efter synpunkter från Ellevio i samrådet har ett E-område som är avsett för ny nätstation för elförsörjningen i området lagts till i plankartan. Alla ledningar ska kunna placeras i allmän plats och inga u-områden över kvartersmark behövs. E-område och allmän plats är placerat så att det finns åtkomst till framtida anläggningar.

Ellevio framför i granskningen att den föreslagna placeringen av transformatorstationen inte är gynnsam ur ett elnätsperspektiv och föreslås flyttas till någon av, de i kartbilden nedan, inringade områdena. Vidare behöver E-området som avser transformatorstation specificeras som transformatorstation i plankartans bestämmelser, detta för att säkerställa att ingen annan teknisk anläggning tar i anspråk detta område.



**Kommentar:** Efter granskningen har kommunen haft en dialog med Ellevio och enats om en ny placering för en transformatorstation mer centralt i området. Den nya placeringen är även godkänd av exploatören. Detta ses som en redaktionell ändring i planhandlingarna.

## 8. Västtrafik

I sitt samrådsyttrande framför Västtrafik att de saknar en beskrivning i planbeskrivningen av hur planområdet förhåller sig till kollektivtrafiken. De föreslår därför att planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse kring förutsättningar för kollektivtrafiken i området utöver att det omnämns att det finns en busshållplats under rubriken ”Miljömål”.

Hållplats Källviksdalen ligger inom ca 600 m från planområdets bortersta gräns. Denna hållplats trafikeras av en lokal linje (895(Vinter)/894(Sommar)) som möjliggör några tidtabellslagda resmöjligheter per dag för resor in till centrala Strömstad. Trafiken kompletteras därutöver med så kallad närtrafik som är en beställningsbar trafik.

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett tillskott av befolkningsunderlag i området vilket är positivt för kollektivtrafiken. Sammantaget är underlaget ändå begränsat vilket innebär att det turutbud som kan erbjudas inte blir speciellt konkurrenskraftigt gentemot till exempel bil. Därutöver bedöms den relativt låga tillgängligheten till offentlig- och kommersiell service i det direkta närområdet medföra att ett utbyggt område här generellt kommer att ha en hög andel bilar och därmed inte bidrar till den regionala målsättningen om en högre andel hållbart resande generellt i regionen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse kring förutsättningar för kollektivtrafiken i området.

Seläter- och Källviksområdet är ett område i utkanten av tätorten där en stark trend mot mer permanentboende märks, denna trend kan öka med det nya bostadsområde som planeras i detaljplanen och på sikt bidra till att de bostäder som idag används som fritidshus ändras till permanentboende och ger ytterligare underlag till kollektivtrafik med högre turtäthet.

I granskningsyttrandet hänvisar Västtrafik till sitt samrådsyttrande och vidhåller det som framfördes i yttrandet från 2022-01-17 eftersom inte planhandlingen har kompletterats med till exempel förutsättningar för kollektivtrafiken i området.

## 9. Källviksdalens vägförening

Vägföreningens styrelse skriver i sitt samrådsyttrande att de ställer sig försiktigt positiva till att byggandet av etapp 2 blir av. Det kan medföra positiva möjligheter för området att få till exempel utökad kollektivtrafik i framtiden, vilket är en fråga som de önskar att Strömstads kommun jobbar för i sina kontakter med Västtrafik/regionen.

Byggandet av etapp 2, vilket innebär flera hushåll, ger även större möjligheter att utveckla befintliga anläggningar, detta eftersom fler antal medlemmar delar på uppkomna kostnader. De önskar att ett intentionsavtal tecknas mellan vägföreningen och exploitören innan detaljplanen antas, där grunderna för inträde i befintlig gemensamhetsanläggning som vägföreningen ansvarar för regleras.

**Kommentar:** Ett intentionsavtal kan tecknas men är ingenting kommunen kan styra över i processen för att ta fram en detaljplan utan det är en dialog som får föras med exploitören. Vägföreningen bör själva initiera den önskade dialogen.

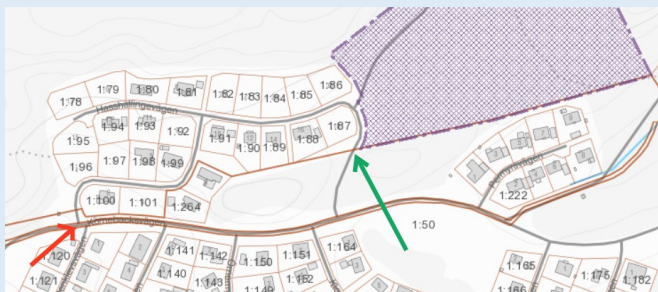
De förutsätter att de utjämningsdammar som planeras utformas så att det inte uppkommer några djupa områden som kan äventyra säkerheten för barnen i området. Om det inte kan lösas ska säkerhetsanordningar för detta utföras på exploitörens bekostnad. Även skötselinstruktioner för hur dessa utjämningsdammar ska skötas i framtiden bör upprättas.

**Kommentar:** Den exakta utformningen av dagvattenfördröjning i området kommer hanteras i projekteringen av bostadsområdet efter ett antagande av detaljplanen. De öppna lösningar som redovisas som principlösning i dagvattenutredningen är 0,5 meter djupa. Om en sådan lösning väljs kommer ytorna inte varaktigt vara vattenfyllda utan fyllas på då det kommer större regnmängder och till dess marken klarar att absorbera vattnet.

Det bör framgå vid projekteringen om några särskilda säkerhetsanordningar krävs och även hur dammar och diken ska skötas i framtiden.

Vägföreningen anser även att det vore positivt om utformningen av infartsvägen till nya området blir så att man nyttjar vägen mittemot Kloppemyrsvägen för in och utfart.

**Kommentar:** Det torde bli så att infarten till det nya området främst kommer bli den väg som ligger snett mitt emot Kloppemyrsvägen (grön pil). Dock går det inte att reglera att de boende inte väljer att använda infarten mitt emot Stenklevsvägen (röd pil) i stället.



I sitt granskningsyttrande skriver vägföreningen att de vidhåller de synpunkter de lämnat i samrådsskedet. Och tillägger att de den senaste tiden har sett att andelen barnfamiljer ökat i området, framför allt till följd av den positiva inflyttningen som skett i Källviksdalens senaste område. Det har medfört ökad rörelse på föreningens gång- och cykelvägar särskilt gällande barn och barnvagnar. De ser ett ökat behov av en gång- och cykelväg längs Caprivägen, vilken är en mer trafikerad väg, och anser därför att lösningen för



oskyddade trafikanter längs den vägen åtminstone borde vara i paritet med den anläggning deras förening förvaltar.

**Kommentar:** I det exploateringsavtal som följer detaljplanen kommer frågan om delfinansiering av utbyggnad av gc-väg längs Caprivägen att vara en av punkterna som behandlas.

### 10. Anita Lundgren Andersson, ägare av Norrkärr 1:227

Ägare till Norrkärr 1:227 på nedanförliggande Permyrsvägen framförde i samrådet följande synpunkter:

1. Det saknas en konsekvensbeskrivning av hur de boende i området berörs.
2. Detaljplanen nämner "tätortsutveckling" - Detaljplanerade områden (3 st) samt Seläter bör införlivas med stadskärnan. Annars föreligger orättvisa mellan skattebetalare.
3. Lämplig mark? - Marken är en gammal skjutbana, fungerar även som fördröjningsdamm med avrinning. Detaljplanerad mark är rekreationsområde då kringliggande skogsmark är kalhuggen. Återväxten av denna skogsmark är väldigt långsam (impediment). Detaljplanerade bostadsbyggnationer och skogsavverkningar har/kommer ödelägga rekreationsområdena för lång tid framöver, kanske för all framtid. Detta innebär slutet för det rörliga och fria friluftslivet i berört område (Källvik 1:73)
4. Värdeminskning av hus på Permyrsvägen - Då tidigare/framtida problem med dagvattenverksamhet uppstår, vem står då för ersättning till berörda fastigheter och vilka garantier ges och av vem? Dagvattenhantering runt etapp 1 har varit bristfällig och är det än idag, så förtroendet är så pass skadat att ingen tilltro föreligger. Därav kan krävas inlösen av fastigheter pga minskat värde för problematik med dagvatten och eventuella skador.

**Kommentar:** Planarbetet grundar sig på kommunens översiktliga planering där området pekats ut som ett utvecklingsområde för bostäder. Både i den översiktliga planeringen och i den nu aktuella detaljplanen beskrivs konsekvenser av att området bebyggs.

I området gäller idag enskilt huvudmannaskap för vägar mm och detsamma kommer att gälla inom det nya området.

Den nu aktuella detaljplanen har stöd i kommunens översiktliga planering och häri finns också stora områden som sparats för friluftslivet. Kommunen bedömer att det är en lämplig avvägning mellan att utveckla bebyggelseområden men samtidigt bevara större sammanhängande grönområden.

Med ett genomförande av det nu aktuella planförslaget ska dagvattensituationen i området förbättras och kommunen kan inte se någon värdeminskning för befintliga hus på grund av att fler bostäder tillkommer i närområdet.

I granskningsskedet framför fastighetsägaren, utöver de punkter som togs upp i samrådsyttrandet, följande:

5. Klargörande av vilken typ av bostäder som kommer byggas. Hyreshus, bostadsrätter etc?

**Kommentar:** Detaljplanen styr inte upplåtelseformen av bostäderna.

### 11. Bjørn Paulsrud, ½-ägare av Norrkärr 1:228

Under samrådet skrev delägare i Norrkärr 1:228 på nedanförliggande Permyrsvägen en fråga: Området består i någon grad av fuktig mark. Kommer det finnas risk för att avrinningen kan påverka existerande bebyggelse på Permyrsvägen, och vad görs för att förhindra det?

**Kommentar:** Delägare till Norrkärr 1:228 har fått tillsänt sig dagvattenutredningen med förklaringar vad som är tanken med bestämmelserna b<sub>2</sub> och b<sub>3</sub> på tomtarna närmast väster om stigen i sydost. De är tänkta att säkerställa att marken höjs upp i de områdena för att få den största delen av vattenflödena att rinna norrut mot gatan i det nya området, den leder sedan ut vattnet mot befintligt dike vid stigen i sydost.

Delägare till Norrkärr 1:228 hörde av sig igen med följdfrågor efter att ha läst dagvattenutredningen. Han funderar över texten: “Enligt de naturliga avrinningsvägarna förekommer idag en alarmerande avledningsväg över platån ned mot befintlig bebyggelse vid Permyrsvägen. Detta är känt, både av kommun och boende, och ett flertal åtgärder har gjorts för att hindra avledning denna väg.”  
 Vad består de existerande problemet för Permyrsvägen av, och vilka åtgärder är det tal om, åtgärder som är gjorda tidigare, eller menar man de nya åtgärderna som är beskrivna i rapporten?

**Kommentar:** Texten från utredningen hänvisar till redan utförda åtgärder.

Bild med ytavrinning som visar de naturliga avrinningsvägarna som dagvattenutredningen hänvisar till. Cirkeln visar den plats där vatten rinner “över kanten” ner till Permyrsvägen.

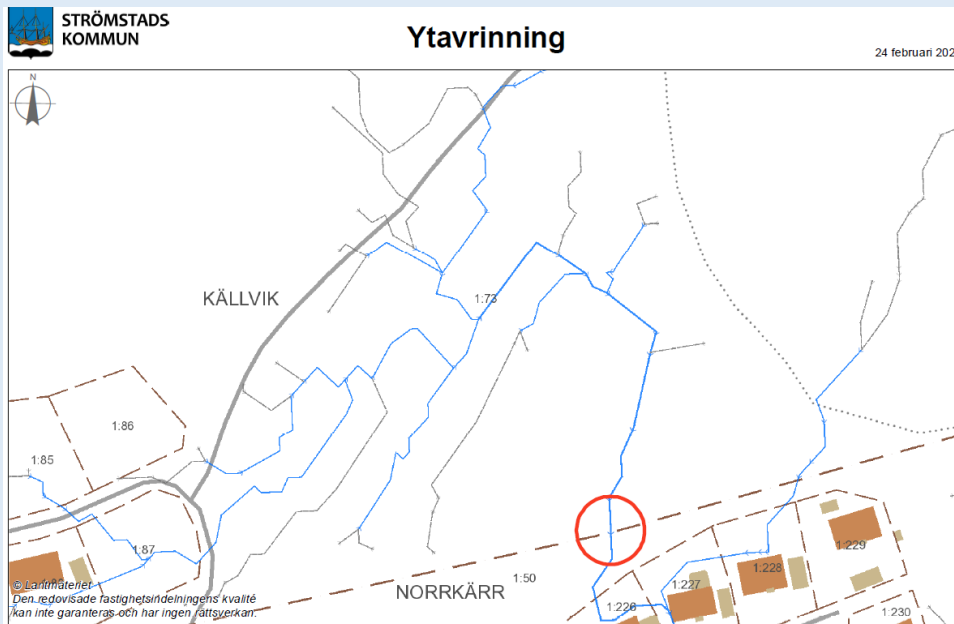
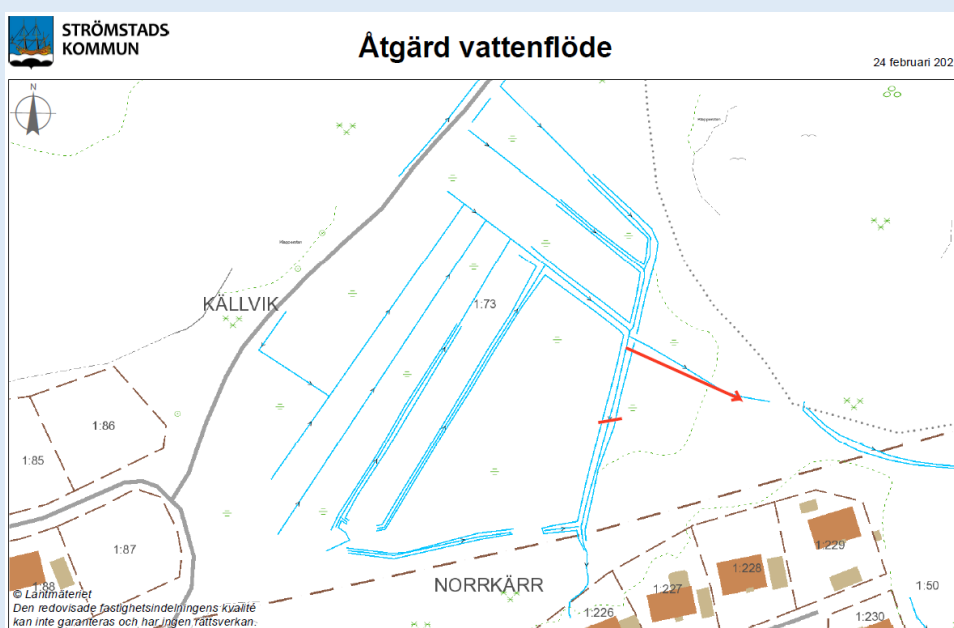


Bild med åtgärdat vattenflöde visar befintliga grävda diken i området och markering av de åtgärder där man sett till att avleda en del av det vatten som rinner åt sydväst och styrt om det så att det rinner i det stora diket åt sydost i stället. Man har stoppat upp flödet åt ena hållet och förstärkt diket åt andra hållet så att det ska ha kapacitet att ta hand om högre vattenflöden.



## 12. Klaus Normann Petersen, ½-ägare av Källvik 1:87

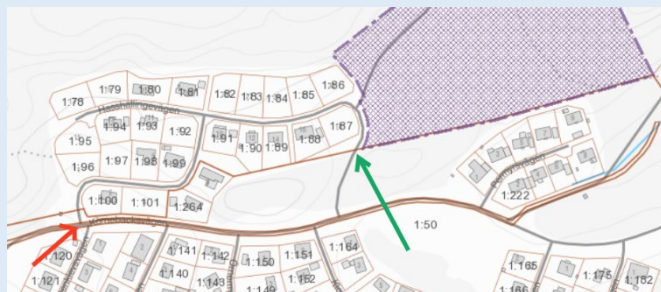
Delägare till fastigheten Källvik 1:87 äger mark i planområdet, "Källviksdalen etapp 1" och planerar för byggstart under 2022. De välkomnar fler bostäder i området då det kommer ge fler människor i rörelse under hela året vilket skapar mer gemenskap.

De anser att det bör finnas två permanenta infarter till detta nya bostadsområde då 30 nya bostäder i zon 3 kommer innebära mycket trafik för daglig framkomlighet och fler bilar innebär en större olycksrisk. Anslutningen för väginfrastrukturen i etapp 2, som ska ansluta till lokalgatan från nuvarande detaljplan i väster anses inte vara tillräcklig. Den viktiga sträckan av Caprivägen som ska förstärkas med en gång- och cykelväg bör påskyndas.

Detaljplanen har inte på något sätt berört frågan om "trygghet vid utveckling och mognad" av området. De som bor i området, med flera barnfamiljer, anser att detta bör ha högsta prioritet. I själva utbyggnaden och mognaden av detta nya planområde, som kommer sträcka sig över ett antal år, bör man sträva efter att hitta en mer lämplig väg till bygnadsområdet för tung byggtrafik i stället för att den ska passera via Hasshallingevägen, då denna väg är bebodd och många har små barn som leker på vägen. Säkerheten ska med andra ord ha högsta prioritet under utbyggnaden och det ska ses med andra ögon än när utvecklingen och mognaden av etapp 1 skedde, eftersom området inte var bebott.

**Kommentar:** Ökningen av trafik har bedömts lämplig i kommunens översiktliga planering. I det exploateringsavtal som följer detaljplanen kommer frågan om delfinansiering av utbyggnad av gc-väg längs Caprivägen att vara en av punkterna som behandlas.

Den mest logiska vägen att köra in på Hasshallingevägen är via infarten snett mitt emot Kloppemyrsvägen, byggtrafiken har lättare att ta sig fram där och behöver inte passera lika många bostadsfastigheter. Det är inte möjligt att hitta en annan genomförbar vägförbindelse som inte alls passerar bostadsbebyggelsen i etapp 1. Det är inte rimligt att byggtrafik ska ta sig in i området från nordväst via skogsbilvägarna där, det skulle innebära ett stort ingrepp i ett sammanhängande friluftsområde.



## 13. Ann-Kristin Källsvik och Dick Karlsson, ägare av Norrkärr 1:226

I samrådsskedet har ägarna till fastigheten Norrkärr 1:226 på nedanförliggande Permyrsvägen framfört synpunkter angående dagvattenhanteringen i det nya området.

Det ligger i deras intresse att avrinning av dagvatten säkerställs. Från det planerade området så rinner det en bäck som leds ner i en brunn som ligger strax utanför deras tomt. Bäckens är hårt belastad vid stor nederbörd, på gränsen för att brunnen klarar av de mängderna. Det har förekommit att vatten forsar vidare ner på deras tomt. Trots de åtgärder som vidtagits har det fortsatt rinna vatten i bäcken. Det är viktigt att det säkerställs att förändringar i marken på planerad byggyta inte påverkar belastningen av dagvatten till deras tomt även i framtiden.

**Kommentar:** Ägare till Norrkärr 1:226 har fått tillsänt sig dagvattenutredningen i sin helhet.

Avrinningen från den bäck som beskrivs är tänkt att hanteras genom att marken fylls ut så att den

avrinningen stoppas, se dagvattenutredningen. Lagret "föreslagen marknivåjustering" i bilaga till utredningen visar var markuppfyllnad behövs. Vattnet är tänkt att rinna norrut ut på den nyanlagda gatan i det nya planområdet för att sedan ledas längs denna ner till det befintliga diket i sydost vid befintlig stig.

I planbeskrivningen beskrivs att det finns block och stenar som behöver rensas bort eller säkras. Även det berör dem och de lägger stor vikt vid att även detta säkerställs.

**Kommentar:** Ägare till Norrkärr 1:226 har även fått den geotekniska undersökningen tillsänt sig. Efter detta har även en bergteknisk undersökning gjorts, denna har inte skickats separat till grannarna.

Vad gäller lösa block så är sådana endast hittade i den bergsbrant som ligger norr om planområdet, se geotekniskt PM och bilaga 5 – Berg och berör dem inte så direkt.

Åtgärder för att hantera risk för ras har gjorts inom planområdet enligt den bergtekniska undersökning som tagits fram inför granskningen. Åtgärderna är därefter godkända av bergtekniskt sakkunnig.

I samband med att första etappen av bostadstomter genomfördes så utfördes markarbeten för att avlasta tomter från hög belastning av dagvatten, dels på marken som det finns planer att bygga på ovanför fastigheten Norrkärr 1:226, dels i ett skogsparti från Caprivägen ner mot Seläter. I samband med detta så flyttades stora mängder med massor runt vilket ledde till en stor spridning av parkslide. De anser att det bör läggas stor vikt vid att det säkerställs att inte ytterligare spridning av parkslide sker i samband med framtida markarbeten. Om ytterligare spridning ändå skulle ske finns en önskan om att det ligger på entreprenaden att åtgärda så fort det uppdragas.

**Kommentar:** Parkslide som finns i området har inventerats och en hanteringsplan har tagits fram för att massor och grävning ska göras på rätt sätt för att arten inte ska spridas utanför området och för att den ska "utrotas" inom planområdet.

#### 14. – 16. Övriga inkomna synpunkter (ej sakägare)

Samtliga dessa tre yttranden berör trafiksituationen i området och framför allt Caprivägen. Fastighetsägarna anser att det redan idag är en ansträngd trafiksituation på Caprivägen och att ytterligare trafik till nya bostäder skulle förvärra situationen. Deras förslag är att det anläggs en ny väg mot Bogenvägen i nordöst så att trafiken kan ledas det hållet i stället.

**Kommentar:** Kommunen har i sin översiktliga planering bedömt att två etapper med bostäder i Källviksdalen är möjliga med det vägnät som finns idag. Att anlägga en helt ny väg mot Bogenvägen är inte aktuellt då det skulle förstöra sammanhängande friluftsområden och i den översiktliga planeringen finns inte utrymme för fler utvecklingsområden åt detta håll i framtiden.

I det exploateringsavtal som följer detaljplanen kommer frågan om delfinansiering av utbyggnad av gc-väg längs Caprivägen att vara en av punkterna som behandlas.

#### Kvarstående synpunkter

Nedanstående personer har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte har tillgodosetts. De personer som är listade under rubriken sakägare och som helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda har vid ett antagande av detaljplanen rätt att överklaga beslutet. De personer som är listade under rubriken övriga, saknar, enligt kommunens bedömning, rätt att överklaga beslutet vid ett antagande av detaljplanen oavsett om synpunkterna helt eller delvis inte tillgodosetts.

#### Sakägare

Källviksdalens vägförening

Anita Lundgren Andersson, Norrkärr 1:227

Klaus Normann Petersen, Källvik 1:87

**Övriga**

Olav Grönstad, 1/2-ägare av Norrkärr 2:16

Mathias Persson Ölander och Anniken Ölander, ägare av Norrkärr 1:248

Therese Grahn och Tobias Grahn, ägare av Norrkärr 3:2

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Miljö- och byggförvaltningen  
2023-01-27

**Ellen Andersson**  
Planeringsarkitekt

**Elin Solvang**  
Plan- och byggchef