

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Västra Götalands Län  
Göteborg

1996-07-07

Dnr .....

ANTAGANDEHANDLING 1994-09-21

**DETALJPLAN FÖR  
DELAR AV KORSNÄS 2:8,  
NYCKLEBY 1:7 M FL,  
TJÄRNÖ**

**STRÖMSTADS KOMMUN  
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN**

UPPRÄTTAD AV VÄSTARKITEKTER AB  
1994-06-22, Reviderad 1994-09-21

Antagen av KF                      1995-05-18  
Laga kraft                            1998-05-07

Detaljplan för delar av Korsnäs 2:8, Nyckleby 1:7 m fl, Tjärnö  
Strömstads Kommun  
Göteborgs och Bohus län

Upprättad av Västarkitekter AB

---

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande efter utställning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationskarta  
Plankarta

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att i anslutning till bebyggelsen vid Tjärnö skola åstadkomma nya bostäder.

AB Strömstadsbyggen avser här bygga 10–12 lägenheter med inriktning på enpersonshushåll såsom ungdomar, äldre och forskare på Marinbiologen. Bebyggelsen delas upp på fem hus, alla med entréer mot vägar i området. Utformning av hus och markplanering bör ta fasta på karaktären hos kringliggande bebyggelse, som är äldre friliggande villor med tydligt avgränsade tomter.

Norr och väster om hyresbostäderna skapas 10 nya tomter, varav åtta är avsedda för helårsbostäder. Två tomter på fastigheten 2:16 är tänkta som fritidsbostäder.

All bebyggelse förutsättes bli ansluten till kommunalt VA-nät.

### **PLANDATA**

Planområdets läge framgår av figur 1. Planområdets areal är ca 2,6 ha.

AB Strömstadsbyggen äger fastigheten Korsnäs 2:8. Övrig mark är i privat ägo, se fastighetsförteckningen. Planen förutsätter en del markbyten, se genomförandebeskrivningen.

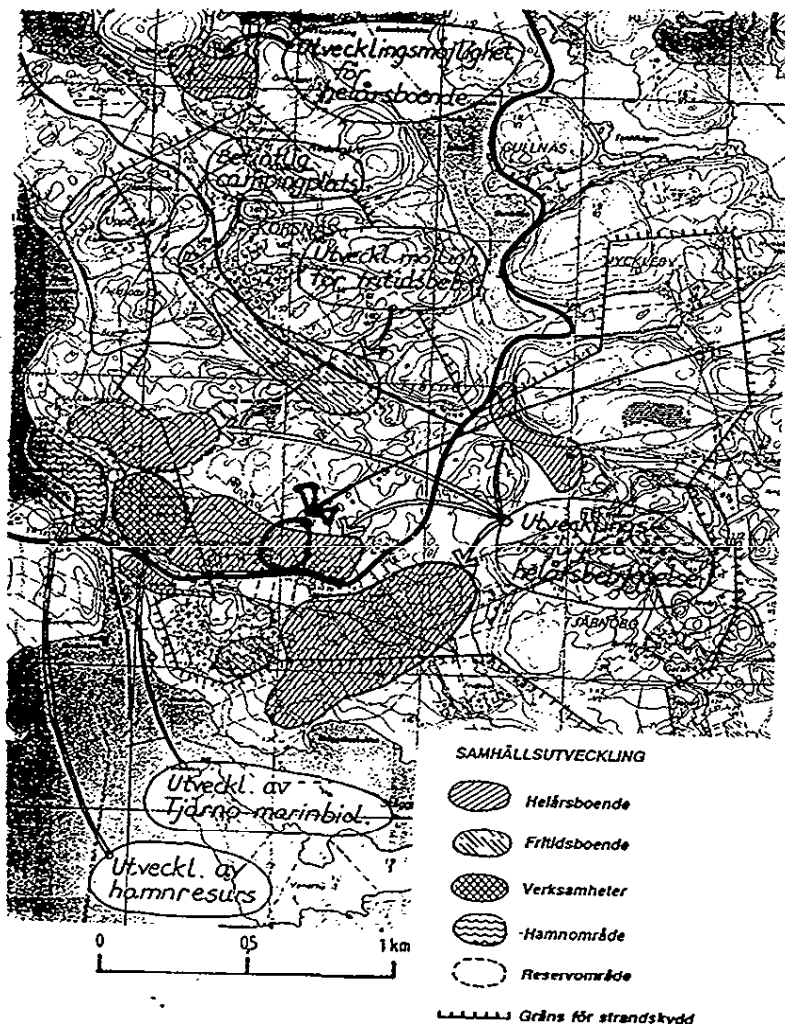
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Området är i Naturresurslagen (NRL) angivet som riksintresse för turism och friluftsliv (NRL 3 kap).

I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1993-06-17 anges att inom kustområdet (K) skall restriktivitet tillämpas. Dock skall kompletteringar i anslutning till befintlig bebyggelse kunna prövas. De västra delarna av Tjärmö som "utvecklingsområde med program till fördjupningsstudier". I detta program i översiktsplanen redovisas föreliggande område som utvecklingsområde för helårsboende.

En områdesplan från 1980 för Tjärmö-Lindholmen har legat till grund för innehållet i översiktsplanens fördjupningsprogram. I områdesplanen ingår föreliggande planområde som "område för helårsboende - bef. bebyggelse med förtätningmöjlighet".



Figur 1. Utdrag ur översiktsplanen

### Detaljplaner, förordnanden

Planområdet ligger idag ej inom detaljplan. Området ligger inom förordnande om landskapsskydd enligt Naturvårdslagen (19§ NVL).

## Planens förenlighet med naturresurslagen

Större delen av Strömstads kommun väster om E6:an ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv (NRL 3 kap.). NRL innehåller också en inledande skrivning om att hushålla med marken, mot vilken all planläggning ska prövas. Eftersom det här rör sig om förtätning av befintlig bebyggelse är det uppenbart att det är god hushållning att förlägga ny bebyggelse i anslutning till denna. NRL säger också i inledningen 3 kap: "Bestämmelserna i detta kapitel utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet".

## Kommunala beslut i övrigt

BN 1991-09-11, § 256. Förelåg ansökan om förhandsbesked för fastigheten Korsnäs 2:16. Av beredningen framgår att detaljplan skall upprättas där området studeras i ett större sammanhang. BN beslutade att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar planförslag samt att detaljplaneavtal som exploateringsavtal skall upprättas.

BN 1993-08-25, §175. Behandlades planavgränsning och exploateringsgrad. BN beslutade att medge att sökanden (Strömstadsbyggen) på egen bekostnad upprättar planförslag samt att detaljplaneavtal skall upprättas.

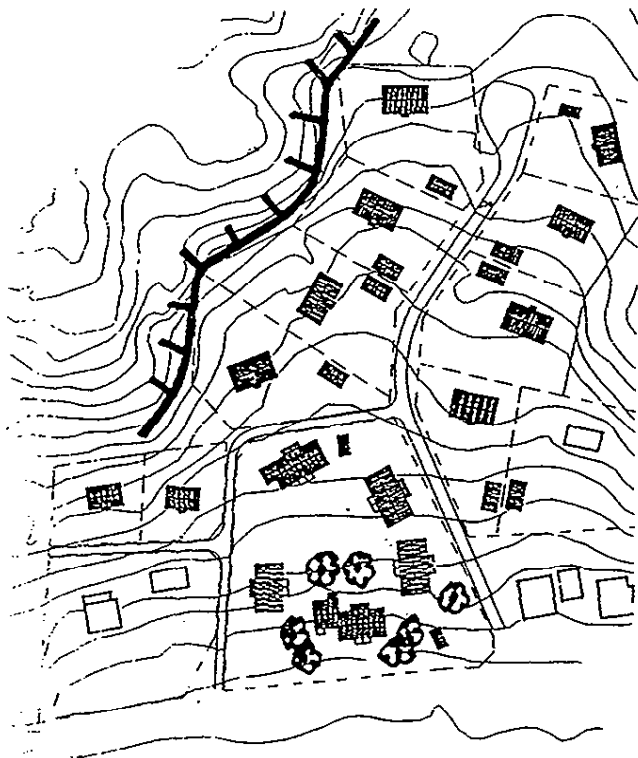
BN 1993-12-01, § 290. Redovisades samrådsredogörelse daterad 1993-11-22. Av beredningen framgår att genomförandetiden skall vara fem år. BN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen.

BN 1994-05-18, §109. Förelåg skrivelse från Strömstadsbyggen daterad 940509. Enligt skrivelsen har ägarna till Nyckleby 1:7 motsatt sig nyexploatering för helårsbebyggelse inom Nyckleby 1:7. Strömstadsbyggen anser därför att ett samarbete mellan bolaget och ägarna till Nyckleby 1:7 inte längre är aktuellt och begär därför att byggnadsnämnden fullföljer planen vad avser Korsnäs 2:8 och provar frågan om planutställning. Av beredningen framgår att detaljplanen vid utställningen ska ha samma omfattning som vid samrådet med undantag för två justeringar angående tomgränser respektive utfart närmast 1:15 (se samrådsredogörelse 940601). BN beslutade att nämnda justeringar skulle utföras.

BN 1994-06-22, § 132. Förelåg ny samrådsredogörelse, daterad 1994-06-01, och utställningshandlingar, daterade 1994-06-22. Stadsarkitekten redogjorde för ärendet. BN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen samt att utställning enligt PBL 5:23 skall genomföras.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation



Huvuddelen av marken består av tallskog med inslag av lövträd närmast vägen i söder. Byggrätterna har förlagts så att enstaka lövträd kan sparas som solitärer.

I nordväst möter ett större bergsparti, vilket innebär att några av tomterna ligger delvis på berg. Tomtavgränsning har i görligaste mån lagts så att tomterna slutar där en markant bergsfot finns.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av B G Lindh AB 1994-01-22, arb. nr. 94.561. Delar av området består av berg i dagen. Utredningen visar att på övriga delar består marken av 0,1-0,7 m humusjord på siltig blockrik svallad morän.

Inga skredrisker finns. Grundläggning kan ske frotskyddat direkt i mark. Organiskt material grävs ur. Vid undersökningstillfället stod grundvattenytan 0-0,2 m under markytan. Normal husdränering krävs, samt avskärande drändike på tomt intill jord- eller bergsslänt. Vid byggande med platta på mark krävs isolering med minst 7 cm cellplast utlagd på 15 cm makadam. Uppfyllning kan ske maximalt 2 m utan särskild utredning.

Närliggande områden är klassade som högriskområden för radon. Fogar och genomföringar i grundkonstruktionen ska tätas. I det kapillärbrytande lagret läggs en dränslang med förberedd anslutning till fläkt om radonhalter högre än tillåtna skulle uppmätas i färdig byggnad. Vid byggande med platta på mark hänvisas till utredningen för mer detaljerade rekommendationer.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom området.

## Bebyggelse, bostäder

Planens innehåll redovisades i inledningen. Det har förekommit förfrågningar både om hyreslägenheter och om helårstomter centralt på Tjärnö. Eftersom det inte funnits något att förmedla finns heller ingen kö. Med tanke på utfallet i de kommuner där en utbyggnad skett på senare tid är bedömningen att planens omfattning är lämpligt avvägd i förhållande till behovet.

Utformningsmässigt är kringliggande befintlig bebyggelse av skiftande slag. Inga synpunkter har framkommit under samrådet som föranleder särskilda föreskrifter angående utformning. Träpanel som fasadmateriäl och sadeltak är en bra utgångspunkt för att nya hus ska smälta in med övrig bebyggelse.

## Service

Bebyggelsen ligger i anslutning till skola, förskola och kyrka. På sommaren finns en affär vid Daftö Camping, avståndet dit är ca 6 km. Resten av året får man åka till Strömstad.

## Tillgänglighet

Marken inom respektive tomt fram till bostadsentré är såpass flack att för samtliga hus kan full tillgänglighet åstadkommas.

## Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Saknas inom planområdet.

## Lek och rekreation, Naturmiljö

Inom Strömstadsbyggens fastighet kan en gemensam yta för lek åstadkommas. Bollplan finns i anslutning till skolan. Vägar inom planområdet öppnar sig mot naturmark på flera ställen, även om inga tydliga stigar har funnits att ansluta till.

## Vägnät, gång och cykeltrafik

Vägar inom området har sammanbundits för att medge promenader och för att undvika att vändplats behöver anordnas i den västra delen.

I samband med föreliggande plan har eventuellt läge för en framtida gång- och cykelväg diskuterats. Med tanke på förhållandena utanför planområdet kommer en sådan gc-väg att hamna söder om allmänna vägen, varför ingen yta behöver reserveras i föreliggande plan.

Från allmänna vägen 1029 trafikmatas området via två befintliga utfarter. Vid anslutningen mot allmänna vägen behöver båda utfarterna få bättre radier. I övrigt anger planen utfartsförbud mot allmänna vägen.

## Kollektivtrafik

Vintertid går tre bussturer per dag mellan Strömstad och Saltö.

## Parkering

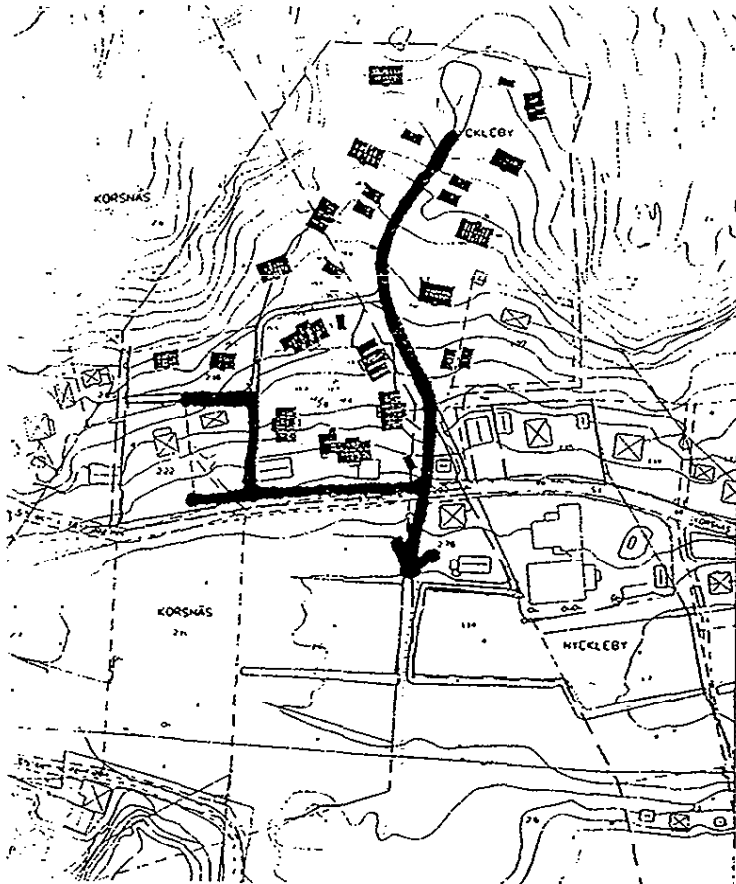
För flerbostadshusen ska anordnas en p-plats/lgh samt minst två gästplatser. Avstyckade tomter ska anordna två platser per tomt. Ytan framför ett garage accepteras som den ena av dessa två platser.

## Störningar

Väg 1029 har en årsdygnstrafik understigande 500 fordon, vintertid sannolikt avsevärt lägre. Några särskilda åtgärder mot buller krävs ej.

## Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunalt VA-nät via en stamledning söder om skolan och vidare till den nya överföringsledningen vid Tjärnö Marinbiologiska. Bebyggelse inom planen kommer att ligga inom kommunalt VA-verksamhetsområde, se genomförandebeskrivningen.



VA-nät inom planområdet kommer att anslutas till stamledning söder om planområdet.

## Värme

För helårshus förutsättes att all uppvärmning sker med vattenburna system. Alternativa uppvärmningssätt såsom bergvärme bör prövas.

## Tele, EI

Ledningar kan förläggas i gatumark. Plats för ny transformator medges i planens östra del.

## Avfall

Rundkörning med sopbil kan ske på vägarna inom planområdet. Återvinningscentral kan förläggas inom någon av de två byggrätterna för uthus på Strömstadsbyggens tomt flerbostadshus.

## Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år. Villatomterna utgör en resurs som troligen utnyttjas en längre period än 5 år. Kommunen kan förlänga detaljplanens genomförandetid vid genomförandeperiodens slut. Planen berör flera markägare, fördelning av plankostnader och genomförandekostnader redovisas i genomförandebeskrivningen.

## Medverkande tjänstemän

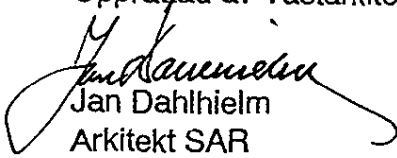
Åke Sundemar	Stadsarkitekt
Erik Fredriksson	Gatuchef


## Revidering

Efter utställning har revideringar utförts enligt vad som anges i utlåtandet. På plankartan har följande reviderats:

- \* Bestämmelse angående radonmätning har lagts till.
- \* Uthusens avstånd till väg 1029 och hörnavskärningar vid utfart justerade.
- \* Läge för ny trafo flyttat.

Upprättad av Västarkitekter AB 1994-06-22, Reviderad 1994-09-21.

  
Jan Dahlhielm  
Arkitekt SAR

  
Björn Richardsson  
Arkitekt



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 1993-10-13--  
1993-11-11. Samrådsmöte med berörda fastighetsägare hölls 1993-10-25.

Inkomna yttranden under samrådstiden redovisades i samrådsredogörelse som godkändes av BN 1993-12-01. Under samrådet hade yttranden inkommit från berörda fastighetsägare inom planområdet, där man krävde ytterligare information angående ekonomiska konsekvenser av planens genomförande. Av nämnda samrådsredogörelse framgick att information skulle ges till berörda fastighetsägare innan planförslaget kunde gå vidare i den formella hanteringen.

Lantmäteriet utarbetade en exploateringskalkyl, vilken tillsändes de berörda. Ett informationsmöte hölls hos AB Strömstadsbyggen 1994-01-27. Efter överenskommen betänketid inkom skriftliga erinringar från Nyckleby 1:7 och från Nyckleby 1:15.

Svaret från Nyckleby 1:7 var i korta drag att man i stort inte hade invändningar mot planens fysiska utformning, men att man pga de exploateringskostnader planen skulle medföra inte kunde godkänna planförslaget på den del som avsåg villatomter på Nyckleby 1:7. Svaret föranledde AB Strömstadsbyggen att till BN inkomma med skrivelse där man ansåg att samarbete mellan bolaget och ägarna till Nyckleby 1:7 inte längre var aktuellt och begärde därför att byggnadsnämnden fullföljde detaljplanen endast vad avser Korsnäs 2:8. Byggnadsnämnden behandlade skrivelsen och beslutade 1994-05-18 att detaljplaneområdet vid utställning ska ha samma omfattning som vid samrådet.

För att läsaren ska få en samlad bild av ärendets gång fram till byggnadsnämndens beslut i maj -94 har samrådsredogörelsen kompletterats under punkterna:

- \* Hur samrådet bedrivits
- \* Yttrande från Nyckleby 1:7
- \* Yttrande från Nyckleby 1:15
- \* Sammanfattning

Genomförandebeskrivningen ska inför utställning kompletteras med de uppgifter som har redovisats angående exploateringskostnader.

## INKOMNA YTTRANDEN

Nedan följer en redovisning och sammanfattning av de yttranden som inkommit under samrådstiden. Där så är motiverat kommenteras inkomna yttranden. I de fall markägare har inkommit med kompletterande skrivelser, se ovan, redovisas även dessa synpunkter.

### **Bohusläns museum (931012 –svar på förhandsförfrågan) ,Telia, Bohustrafiken Miljö- och hälsoskyddnämnden**

Ingen erinran.

### **Vägverket**

Plangränsen bör läggas 5 meter från körbanekant, så att vägområdet för väg 1029 kommer helt utanför kvartersmarken. Enligt planbeskrivningen erfordras ingen särskild åtgärd ur bullersynpunkt. Vi utgår från att ställningstagandet innefattar en viss ökning av trafiken så att inte krav ställs på väghållaren för eventuell sanitär olägenhet i framtiden. Innan åtgärder tas för en förbättring av anslutningarna skall vårt godkännande erhållas och anslutningarna skall utföras i samråd med oss. Fortsatt planarbete tillstyrks.

### Kommentar

Justeras.

### **Elverket**

Redovisas önskvärt läge för transformatorstation vid planens sydöstra hörn.

### Kommentar

Justeras.

### **Omsorgsnämnden**

Planens syfte och huvuddrag ligger helt i linje med de mål och riktlinjer som omsorgsnämnden har fastställt för äldreboende i närmiljö. Planerade lägenhetsstorlekar stämmer också väl med våra syften. Ett antal av de planerade lägenheterna bör handikappanpassas så långt möjligt inom gällande byggnorm. Då vi förutsätter att lägenheterna är små är det av stor betydelse att inom planområdet skapas lokaler för hobby och kontaktskapande verksamhet.

### Kommentar

Planförslaget medger att ovanstående punkter kan tillgodoses. Synpunkterna har lämnats till AB Strömstadsbyggen.

## Räddningschefen

Eftersom området skall anslutas till kommunalt vatten bör brandpost anordnas inom området.

### Kommentar

Justeras, dvs synpunkten har framförts till gatuchefen för vidare behandling.

## Hyresgästföreningen

(Yttrandet avser endast Strömstadsbyggens del)

Det är förvisso trivsamt att bo i "egen villa" på landet men ur strikt ekonomiska sammanhang tveksamt om detta är rätta lösningen för flerfamiljsboende. Förutsättningar för utvärdering finns då liknande bebyggelse finns på Rossö. Vi anser att utvärdering bör ske innan planeringen fortsätter. Vikten av småskalighet kan diskuteras.

Området bör ha gemensam tvättstuga, gemensam uppvärmning samt ges förutsättningar att anordna kompost.

### Kommentar

De stora byggnader som normalt förekommer på landet är vanligen offentliga byggnader eller institutioner. Både byggnadsnämnden och AB Strömstadsbyggen har sett det som en naturlig förutsättning att bostäderna delas upp på flera fristående byggnader. Angående utvärdering av boendet på Rossö föreslås att Hyresgästföreningen kontaktar AB Strömstadsbyggen.

Synpunkter enligt andra stycket har framförts till Strömstadsbyggen. Plats finns inom planen både att anordna ÅV-central och kompost.

## Tjärnö Samhällsförening

1. Av planbeskrivningen framgår att "AB Strömstadsbyggen avser bygga 10-12 lägenheter med inriktning på enpersonshushåll". Vi anser att en del av lägenheterna bör vara för tvåpersonshushåll.
2. Av planbeskrivningen framgår vidare "I samband med föreliggande plan har eventuellt läge för en framtida gång- och cykelväg diskuterats." Varifrån och vart skall denna gc-väg gå? Det är av största intresse för oss att få veta vilka ytor som behöver reserveras för ovannämnda gc-väg och dess sträckning.

### Kommentar

1. Så är det tänkt, dvs det ska vara olika stora lägenheter - från 1 r o k till 3 r o k. Planbeskrivningen bör förtydligas.

2. Det finns för närvarande inga konkreta planer på att bygga en sådan gc-väg. I samband med planen fanns dock anledning att försäkra sig om att man inte "byggde bort" en sådan framtida möjlighet. Ställningstagandet att en eventuell gc-väg skulle hamna söder om vägen bygger på en snabb bedömning på platsen. Dvs att en gc-väg förbi skola och kyrka är lättare att anordna söder om vägen, eventuellt även söder om skolan.

### **Tjärnö Hembygdsförening**

1. Angående lägenhetsstorlekar, se Samhällsföreningens yttrande.
2. Inom planområdet på Korsnäs 2:8 finns den s.k. "Hartvigs lagård". Så vitt vi förstår är det en timrad lagård som inte bör rivas och förstöras innan man tar ställning till dess kulturhistoriska värden och eventuella flyttning.
3. I likhet med andra hembygdsföreningar söker vi efter möjligheter att skaffa någon form av lokal. Tjärnö gamla sockenstuga belägen på Korsnäs 2:7 är numera i privat ägo (Ström) och torde vara omöjlig att få överta. Andra lokaler av kulturhistoriskt värde och lämpliga för föreningen kan vi inte finna. Vi vill med detta till Byggnadsnämnden framföra en önskan att vid eventuell fortsatt planering av t.ex. Korsnäs 2:8 beakta våra önskemål att få en lämplig lokal.

### Kommentar

2. Statusen bör undersökas och om ett bevarande är lämpligt bör en byggrätt för ladan anges i planen.
3. Framföres härmed. Det kan noteras att "Hartvigs lagård" ligger alltför nära både väg och planerad bebyggelse för att vara en lämplig plats.

### **Uno, Ulla, Jan, Lars Coster (Nyckleby 1:7 samt 1:27)**

Efter att ha tagit del av information om planeekonomiska frågor lämnade delägarna följande synpunkter vid mötet och senare skriftligen:

1. Fastigheten 1:27 har idag uthus som ligger delvis utanför egen tomt. Berörda fastighetsägare önskar att gräns för 1:27 och för redovisade tomter norr därom flyttas ca 5 m norrut.
2. Ägaren till Nyckleby 1:27 har uthus på fastigheten 1:7 på mark som kommer att överföras till Strömstadsbyggen.
3. Med hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna kan vi i dagsläget inte godkänna ett planförslag som omfattar nya bostadstomter på Nyckleby 1:7. Vi är medvetna om att ett visst markbyte eller annan transaktion måste ske även för att kunna åstadkomma den del som avser Strömstadsbyggens lägenheter. Våra invändningar mot planförslaget är alltså främst av ekonomisk natur, den fysiska delen förutom vissa justeringar har vi inget att invända mot.
4. Som följd av (punkt 3 ovan) bör även den östra lokalgatan utgå och all infart och parkering ske på västsidan av Strömstadsbyggens mark med parkering vid "Hartvigs lada".

### Kommentar

1. Justeras.
2. Vid möte i januari överenskoms att Strömstadsbyggen bekostar flyttning av uthuset till 1:27.
3. Svaret föranledde Strömstadsbyggen att skriva till byggnadsnämnden och begära att den del av planen som avser helårstomter inom Nyckleby 1:7 inte skulle fullföljas. Byggnadsnämnden prövade frågan och beslutade 1994-05-18 att detaljplanen ska ställas ut i sin helhet, se under sammanfattning.
4. Då planen ska ställas ut i sin helhet är inte sådan förändring aktuell.

### **Staffan Corneliusson, Therese Arnoldsson (Nyckleby 1:15)**

(Inkom 1994-02-21)

Tjärnö är en landsbygd och relaterat till det anser vi att detaljplan för Korsnäs 2:8 bör skiljas från vår fastighet. Enligt vår mening kan infart och parkering till Strömstadsbyggens lägenheter ske på västsidan vid den lokalgata som redovisas där. Vi önskar att befintlig redskapsbod får stå kvar och naturen i dess närhet få stå orörd. På detta vis får vår fastighet mer avskildhet från detaljplanen. Dessutom skulle den östra infarten få dålig sikt.

### Kommentar

Båda de infarter som redovisas i planförslaget är befintliga infarter, den östra infarten nyttjas idag av Nyckleby 1:7 och 1:27. Den i planförslaget redovisade vägförbindelsen mellan de två lokalgatorna är i första hand till för gång och cykeltrafik samt för sopbilen. Båda infarterna krävs för att erhålla en acceptabel trafikmiljö och lämplig placering av parkeringar. För att förbättra siktförhållandena vid den östra infarten bör denna flyttas 5-10 m västerut jämfört med idag. Den mark som därefter frigörs vid nuvarande infart kan då tillföras fastigheten Nyckleby 1:15 och befintlig växtlighet närmast 1:15 kan lämnas orörd. Redskapsboden på fastigheten 1:7 måste dock ändå flyttas, se föregående yttrande.

### **NAMNLISTA**

Följande har helt eller delvis ej fått sina synpunkter tillgodosedda:

Hyresgästföreningen

Uno, Ulla, Jan och Lars Coster

(Nyckleby 1:7)

Staffan Corneliusson, Therese Arnoldsson

(Nyckleby 1:15)

## SAMMANFATTNING

Med vissa smärre justeringar av innehållet föreslås detaljplanen bli föremål för utställning. Detta innebär för fastigheten Nyckleby 1:7 att kommunen har deklarerat att det finns ett tydligt kommunalt intresse av att planen genomförs avseende helårsstomterna. Det underlag angående exploateringskostnader som tidigare har redovisats för berörda fastighetsägare ska i tillämpliga delar redovisas i genomförandebeskrivningen.

Följande ändringar föreslås med anledning av inkomna yttranden:

### Plankarta

- \* E-område för trafo
- \* Plangräns vid vägområdesgräns
- \* Genomförandetiden ändras till fem år.
- \* Tomtgräns vid Nyckleby 1:27 flyttas ca 5 m norrut och som en följd av detta flyttas även gränserna för närmast liggande tomter norrut.
- \* Infart för östra lokalgatan flyttas ca 8 m västerut, nuvarande infart redovisas som tomtmark.

### Illustrationskarta

- \* Plangräns vid vägområdesgräns
- \* Justering av tomtgränser enligt punkt 3 ovan.
- \* Justering av infart enligt ovan.

### Planbeskrivning

- \* Redovisas geoteknisk undersökning

### Genomförandebeskrivning

- \* Redovisas exploateringskalkyl för vägar och VA inom området.

1994-06-01

Stadsarkitektkontoret



Åke Sundemar  
Stadsarkitekt

Detaljplan för delar av Korsnäs 2:8, Nyckleby 1:7 m fl, Tjärnö  
Strömstads Kommun  
Göteborgs och Bohus län

## UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

### HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Planförslagets hantering under samrådstiden beskrivs i samrådsredogörelsen. BN beslutade 1994-06-22 att godkänna kompletterad samrådsredogörelse samt att planförslaget ska bli föremål för utställning. Detaljplanen har varit utställd under tiden 1994-07-25 -- 1994-08-22.

### INKOMNA YTTRANDEN

Nedan följer en redovisning och sammanfattning av de yttranden som inkommit under samrådstiden. Där så är motiverat kommenteras inkomna yttranden (K).

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott, Miljö- och hälsoskydds nämnden

Ingen erinran.

#### Gatukontoret

Inom område A på illustrationsplan (flerbostadshusen) ska förläggas återvinningscentral för sortering av glas och papper i gemensam byggnad. För övrigt har gatukontoret ingen erinran.

**K** ÅV-central kan förläggas inom byggrätt för uthus i sydväst eller sydost. Planbeskrivningen kompletteras under punkten avfall.

#### Yngeredsfors Kraft AB

Ingen erinran.

**K** Under utställningen visade sig att föreslaget läge för trafo var olämpligt. Nytt läge föreslås i sydöstra hörnet av flerbostadsfastigheten, placeringen har skett efter förnyad kontakt med Elverket.

#### Länsstyrelsen

1 Utred förhållandet till regeringens proposition "en god livsmiljö" (transporter, avfall, energi).

**K** Frågan ska i första hand behandlas i översiktsplanen. Det finns dock inga givna svar på hur bebyggelse ska lokaliseras för att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Generellt bör dock närhet till service och arbetsplatser ge minskat transportbehov. Det har dock visat sig att transportbehovet är lika stort i Stockholmsområdet som i Norrlands inland. För Strömstads del innebär det att för att

ge möjlighet att bosätta sig nära arbete, skola, affärer eller dagis bör det finnas bostäder i varje kommundel med skola eller arbetsplatser. Frågor om avfall och energi är också kommunövergripande. I den mån uppgifter finns bör planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Översiktliga planer".

- 2 I planen bör redovisas en bedömning av hur många lägenheter som behövs för en viss tid och hur man motverkar att husen efter en tid övergår till sommarhus.
- K** Idag finns inga lediga helårstomter på Tjärnö att förmedla. Av naturliga skäl finns därför ingen kö att hänvisa till som underlag för bedömning av behovet. Däremot får kommunen då och då förfrågningar om tomter för helårshus på Tjärnö. Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av lägenhetsbehovet. I och med avtrappningen av statliga räntebidragen saknas möjligheter att styra om ett hus används för helårsboende eller fritidsboende.
- 3 Lekplatsen som föreslås skall vara gemensam för alla fastigheter inom planen och ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta skall framgå av genomförandebeskrivningen.
- K** Genomförandebeskrivningen kompletteras.
- 4 Eftersom planen ligger inom område med radonrisk bör planbestämmelse införas om att byggnader skall utföras radonsäkra.
- K** Efter samråd med länsstyrelsen 18/8 enades man om att lämplig planbestämmelse är att föreskriva att radonmätning ska utföras efter schaktning och eventuell sprängning. Plankartan bör kompletteras.
- 5 Samrådsredogörelsen skall kompletteras med de synpunkter ovan som lämnats redan vid samråd mellan länsstyrelsen och kommunen 931012.
- K** Justeras.

### Vägverket

Vid den östra utfarten bör hörnavskärningar göras så att en korsningskurva med radien 8 m kan läggas ut vid vägens anslutning till den allmänna vägen 1029. För att inte sikten ska bli för dålig bör byggrätten för uthus och garage flyttas norrut till 5 m från kvartergräns. Vid båda utfarterna bör utfartsförbudet dras in och omfatta även hörnavskärningarna. Vi utgår från att planförfattarens ställningstagande att inga särskilda åtgärder krävs ur bullersynpunkt är riktiga. Innan några åtgärder vidtages inom det allmänna vägområdet skall detaljerade ritningar översändas till oss för granskning och godkännande.

- K** Plankartan är utformad så att kurvradien 8 m medges, illustrationen bör ändras så att 8 m radie illustreras. Utfartsförbudet bör justeras enligt ovan. Kvartergräns i berörd del ligger redan 2-3 m innanför vägområdesgräns (överkant dike) i enlighet med vad Vägverket krävde i samrådsremissen. Sikten för bil som har stannat för utfart på väg 1029 är alltså god vad avser den del som kan åtgärdas inom planen. För ökad sikt bör hörnavskärningar göras på de två byggrätterna för uthus närmast väg 1029.



## Ulla-Britt Coster m fl. (Nyckleby 1:7, 1:27)

- 1 Planförslaget innebär en omfattande ändring av användningen för våra fastigheter. Det är anmärkningsvärt att upprättandet av detaljplanen skett utan någon information eller kontakt med oss. Eftersom situationen är ovan för oss, har det ställt till problem att inom en fyra veckors period i semestertid, när man ej kan nå någon ansvarig, beakta alla de konsekvenser som planförslaget medför.
- K** Yttrandet ger det intrycket att ägarna till Nyckleby 1:7 inte har informerats tidigare om planförslaget. Så är inte fallet. Tvärtom har berörda fastighetsägare informerats vid ett flertal tillfällen och har 940127 fått särskild sammanställd information med tyngdpunkt på de ekonomiska frågorna. Costers har under över ett års tid haft kännedom om planen och planens innehåll är i alla väsentliga detaljer det samma som redovisades vid samrådsmötet i oktober 1993.
- 2 Lämnas ett antal synpunkter om kostnader som kan sammanfattas som följer: Vi är för närvarande inte beredda att betala varken för planläggning eller för planens genomförande. Vi har inte för avsikt att sälja någon mark.
- K** De synpunkter som framfördes i brev från fastighetsägarna 940216 (se samrådsredogörelsen) har legat till grund för kommunens fortsatta ställningstaganden. Som framgår av planhandlingarna avser kommunen förvärva den del av 1:7 som berörs av planen. Som en följd därav kommer 1:7 inte att belastas med några kostnader för planläggning eller genomförande.
- 3 Behovet av planlagd mark för friliggande helårshus är inte dokumenterat. Vi ifrågasätter om ett sådant behov föreligger. Av det skälet anser vi att genomförandetiden för småhusdelen bör börja först om fem år för att därefter gälla under tio år.
- K** Senarelagd genomförandetid kan användas i de fall det är klarlagt att en annan markanvändning ska pågå under en bestämd tid (oftast pågående användning som ska avvecklas). I föreliggande plan är så inte fallet. Marken behövs redan nu som en resurs för helårsbebyggelse. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.
- 4 Eftersom det verkar vara ett starkt kommunalt intresse av att exploatera på Tjärnö bör huvudmannaskapet för allmän plats vara kommunalt.
- K** Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats överallt i kommunen utom i tätorterna Strömstad och Skee. För övrigt tar kommunen ut gatukostnadsersättning i de fall det är kommunalt huvudmannaskap.
- 5 Uthus på fastigheten 1:7 (väster om 1:15) har ett stort värde. Om den föreslagna vägen över 1:7 slopas och Strömstadsbyggens område får sin tillfart i väster kan uthuset bevaras.
- K** Vid möte 940127 överenskomms att Strömstadsbyggen bekostar flyttning av uthuset, vilket också framgår av samrådsredogörelsen.
- 6 Förslaget till placering av transformatorstation måste omstuderas. Trafon föreslås på en plats där det finns en s.k. kobbersten som för oss och bygden har stort kulturhistoriskt värde.

K Det stämmer. Trafon bör flyttas, se Elverkets yttrande.

7 Ägaren till Nyckleby 1:27 är inte beredd att ta någon del i kostnaderna för anläggning av nya vägar.

K Kostnadsfördelning fastställs vid lantmåteriförrättning, enligt de principer som redovisats för Ulla-Britt Coster vid möte 940127, uppgifter som vid utställningen finns med i planens genomförandebeskrivning med bilagor. Se genomförandebeskrivningen sidan 2 och bilaga 3.

### Tjärnö Hembygdsförening

Redovisat läge för transformator (E-område) ligger på plats där det ligger en gammal gränssten benämnd kobbersten. Stenen bör bevaras samt friläggas från vegetation.

### Kommentar

Det stämmer. Trafon bör flyttas. Se elverkets yttrande. Området vid stenen bör i stället anges som allmän plats – NATUR.

### NAMNLISTA

Följande har helt eller delvis ej fått sina synpunkter tillgodosedda:

Ulla-Britt, Uno, Jan och Lars Coster (Nyckleby 1:7, 1:27)

### SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen har efter samråd med kommunen 18/8 lämnat följande besked: "O.K. Samrådet avslutat. Skicka ej material förrän efter antagandet".

Med anledning av inkomna yttranden bör justeringar av handlingarna utföras på de punkter som anges i kommentarerna ovan. På planhandlingarna anges revideringsdatum och planen föreslås därefter bli godkänd av byggnadsnämnden för vidare behandling i fullmäktige.

Det bör särskilt noteras att – då ingen annan överenskommelse nåtts – planen innebär att kommunen avser förvärva berörd del av fastigheten Nyckleby 1:7.

1994-08-30  
Stadsarkitektkontoret

Ake Sundeman  
Stadsarkitekt