

**STRÖMSTADS
KOMMUN**



Detaljplan för

**Rossö 1:43 m fl (bostads-
förtätning Rossö Backen)**

Strömstads kommun

Dnr MBN-2020-1446

Planbeskrivning

PBL 2010:900 (BFS 2014:5 DPB 1)



Planområdets läge på Rossö.

Samrådshandling

Upprättad 2022-07-11

Sammanfattning

Planområdet som omfattar knappt 8 hektar ligger på södra delen av ön Rossö vid Strömstad kommuns södra gräns. Ön har fastlandsförbindelse med bro och ligger cirka 16 kilometer söder om Strömstad centrum.

Platsen är idag glest bebyggd med enbostadshus som används både för permanentboende och för fritidsboende. Området är inte reglerat genom detaljplan och de obebyggda delarna utgörs till stor del av flack mark och partier av berg i dagen.

Planförslaget innebär att ett befintligt småhusområde med cirka 19 bebyggda fastigheter, varav 12 inom det föreslagna planområdet, kan kompletteras med ytterligare 17 fastigheter för enbostadshus. Förtätningen bidrar till att skapa nya bostäder som främjar helårsboende och ett levande lokalsamhälle. Den nya bebyggelsen anpassas i skala efter den befintliga bebyggelsen och efter terrängen i området. Allmänna platser skapas för att bevara naturvärden som konstaterats inom området. Nya bilvägar avses inte asfalteras utan utformas med gräs och grus som befintliga vägar i området för att bevara närvaron av naturen.

Ett genomförande av detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan, en strategisk miljöbedömning ska därför genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har påbörjats och ska samrådats tillsammans med övriga planhandlingar.

Planprocessen

Kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan visar att ett genomförande av detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planförslaget handläggs därmed med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen består av flera olika skeden, aktuellt skede markeras i nedanstående figur. I samrådet som ska pågå under minst tre veckor samlas synpunkter in från myndigheter och andra berörda med syftet att få ett så bra underlag som möjligt för det fortsatta arbetet i planprocessen. Innan samrådet ska kommunen med en kungörelse, via annons i ortstidning och anslag på kommunens anslagstavla på webben, informera om bland annat var planförslaget finns tillgängligt och hur lång samrådstiden är.



Efter det att förslaget till detaljplan har varit på samråd ska en samrådsredogörelse upprättas och planförslaget bearbetas utifrån de synpunkter som framkommit. Planförslaget ska därefter göras tillgängligt för granskning innan det kan antas. Här ges möjligheten att komma med ytterligare information och synpunkter för att påverka planförslaget. Inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla informera om förslaget till detaljplan. Granskningstiden ska vara minst tre veckor.

Efter granskningen sammanställs de synpunkter som har kommit in under planprocessens gång i ett granskningsutlåtande och små justeringar av förslaget kan göras innan Kommunfullmäktige ska ta beslut om att anta detaljplanen.

Beslutet om att anta detaljplanen får laga kraft tre veckor efter det att antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det gäller förutsatt att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.

Beslutet kan överklagas av berörda som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

Innehållsförteckning

Detaljplan för Rossö 1:43 m fl (bostadsförtätning Rossö Backen) Strömstads kommun	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	5
Detaljplanens syfte	5
Handlingar	5
2. Beskrivning av detaljplanen	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Läge och omfattning	6
Genomförandetid	7
Allmän plats och huvudmannaskap	8
Kvartersmark	8
Ärendeinformation	9
3. Motiv till detaljplanens regleringar	10
Allmän plats	10
Kvartersmark	11
o Takvinkel eller Takutformning	12
4. Genomförandefrågor	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	21
Administrativa åtgärder	22
5. Planeringsunderlag	23
Kommunala planeringsunderlag	23
Regionala planeringsunderlag	24
Utredningar	24
6. Planeringsförutsättningar.....	26
Kommunala planeringsförutsättningar	26
Riksintressen – friluftsliv, naturvård, rörligt, obruten kust	26
Miljö	27
Miljö kvalitetsnormer	27
Hälsa och säkerhet	28
Kulturmiljö	29
Fysisk miljö	29
Sociala frågor	29
Teknisk försörjning	29
Service	30
Trafik	30

7. Konsekvenser.....	30
Fastigheter och rättigheter	30
Miljö	31
Hälsa och säkerhet	32
Sociala konsekvenser	33
Riksintressen	33

Samrådshandling

Detaljplan för Rossö 1:43 m fl (bostadsförtätning Rossö Backen)

Planbeskrivning

1. Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med småhus i området. Förtätningen ska dock göras varsamt och med en fortsatt gleshet i bebyggelsemönstret. Den nya bebyggelsen med friliggande villor anpassas i skala efter den befintliga bebyggelsen och efter terrängen i området. Ny bebyggelse placeras på ett sådant sätt att befintliga naturvärden kan bevaras och så att en långsiktigt god livsmiljö för hasselsnok i området säkerställs. Detaljplanen innehåller 12 befintliga bebyggda fastigheter och 17 nya fastigheter för enbostadshus.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till detaljplanen hör denna planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget så att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir vid genomförandet.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning, daterad 2021-12-20, rev 2022-05-11
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-07-14
- Länsstyrelsens yttrande i avgränsningssamråd, 2021-08-31
- Miljökonsekvensbeskrivning, Enviroplanning 2022-07-08

Övriga handlingar och utredningar:

- Dagvattenutredning, Norconsult 2022-05-31
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo 2020-03-31 och 2020-04-24
- Naturvärdesinventering, OM's Naturtjänst oktober 2020

2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att ett befintligt småhusområde med cirka 19 bebyggda fastigheter, varav 12 inom det föreslagna planområdet, kan kompletteras med ytterligare 17 fastigheter för enbostadshus.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostadsbebyggelsen med friliggande villor för helårsändamål. Förtätningen bidrar till att skapa nya bostäder som främjar helårsboende och ett levande lokalsamhälle. Den nya bebyggelsen anpassas i skala efter den befintliga bebyggelsen och efter terrängen i området. Allmänna platser skapas för att bevara naturvärden som konstaterats inom området. Nya bilvägar asfalteras inte utan utformas med gräs och grus som befintliga vägar i området för att bevara närvaron av naturen.

Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla för detaljplanen och planens genomförandetid är fem år.



Planområdet och målpunkter i närområdet.

Läge och omfattning

Planområdet som omfattar knappt 8 hektar ligger på södra delen av ön Rossö vid Strömstad kommuns södra gräns. Ön har fastlandsförbindelse med bro och ligger cirka 16 kilometer söder om Strömstad centrum.

Platsen är idag glest bebyggd med enbostadshus som används både för permanentboende och för fritidsboende. Området är inte reglerat genom detaljplan och de obebyggda delarna utgörs till stor del av flack mark och partier

av berg i dagen. I norr avgränsas området av berg i dagen, i öster av södra Rossövägen, i söder av befintlig bebyggelse och i väster av skog med berg i dagen.

Inom planområdet finns obebyggda delar av stamfastigheterna Rossö 1:43, Rossö 1:133, Rossö 3:17, Rossö 3:23 och Rossö 3:25. I planområdet finns också avstyckade bostadsfastigheter, Rossö 1:114, Rossö 3:32, Rossö 3:40, Rossö 3:41, Rossö 3:43, Rossö 3:51, Rossö 3:52, Rossö 3:58, Rossö 3:59, Rossö 3:63, Rossö 3:64, Rossö 3:66, Rossö 3:79 och Rossö 3:97. Samtliga fastigheter i planområdet är privat ägo.

Inom planområdet finns en marksamfällighet för väg, Rossö S:3 och en gemensamhetsanläggning GA:18, Rässö vägsamfällighet som omfattar Södra Rossövägen.



Flygfoto med planområdet markerat med gul linje och illustration av möjlig utbyggnad av enbostadshus och nya vägar.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst fem och högst 15 år, inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Det finns rimliga möjligheter att genomföra bebyggelse enligt detaljplanen inom fem år. Att ha en kortare genomförandetid kan vara positivt om det visar sig att någon del av planen behöver ses över i framtiden.

Allmän plats och huvudmannaskap

För detaljplanens allmänna platser föreslås enskilt huvudmannaskap. Det enskilda huvudmannaskapet skiljer sig från ett kommunalt huvudmannaskap, där kommunen förvaltar de allmänna platserna.

Motivet till att tillämpa ett enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger långt ifrån tätorten och andra områden med kommunalt huvudmannaskap, och att detta är traditionen på orten. Angränsade planer har enskilt huvudmannaskap och det finns redan en enskild förvaltning.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att en gemensamhetsanläggning förvaltar gemensamma allmänna platser. Området har inte någon registrerad gemensam förvaltning av exempelvis vägar och diken idag och planområdet bör därför ge upphov till bildandet av gemensamhetsanläggning för framtida skötsel och underhåll av gemensamma ytor. Den nybildade gemensamhetsanläggningen blir därmed huvudman för allmän plats och kommer bestå av befintliga och framtida fastighetsägare. Ett alternativ kan vara att utöka befintlig gemensamhetsanläggning. Vid en omprövning av denna avgör Lantmäteriet vilka fastigheter som ska anslutas.

I planförslaget skapas allmän platsmark för lokalgata, natur och park. Då marken idag delvis är bebyggd utgår vägstrukturen från befintligt nät av vägar. Ytorna runt nya och befintliga bostadsfastigheter och vägar planläggs främst som naturmark. Dels för att bevara de spridningskorridorer och övervintringsplatser som hasselsnoken behöver för att fortsatt kunna ha en fungerande livsmiljö i området. Dels för att bevara den naturmark som konstaterats innehålla naturvärden. Dels för att bidra till att uppnå en gleshet i bebyggelsen. Befintliga stigar får en egenskapsbestämmelse för att visa intentionen att de fortsatt ska vara tillgängliga för allmänheten.

Kvartersmark

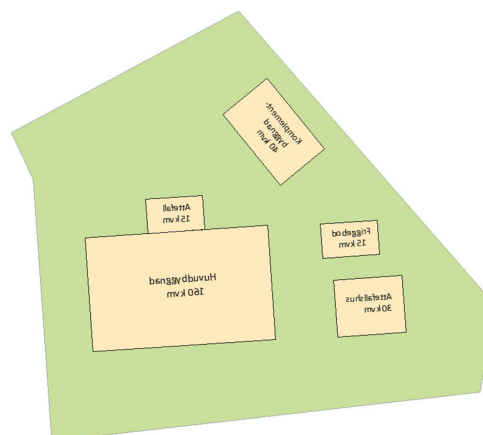
Ytor för kvartersmark i planområdet utgörs av planerade och befintliga bostadstomter. De fastigheter som planläggs för nya bostadsfastigheter är Rossö 1:43, Rossö 1:133, Rossö 3:17, Rossö 3:25 och Rossö 3:40, alla i privat ägo. I takt med försäljningen av tomter kommer dessa styckas av efter behov. Inom kvartersmark för bostäder medges friliggande småhus. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är mellan 800 m² och 1000 m².

Bostadsfastigheterna regleras med en högsta exploateringsgrad med en högsta bruttoarea på 200 - 250 m² per fastighet beroende på storlek på fastigheten.

Tak ska utformas med sadeltak med en minsta takvinkel på 27 grader och högsta takvinkel på 38 grader för huvudbyggnad, vilket innebär att en flack takutformning med pulpettak inte är möjlig.

Bygglovsbefriade åtgärder

De särskilda reglerna i PBL för en- och tvåbostadshus medför att man har rätt att utföra bygglovsbefriade åtgärder utöver vad som anges i detaljplanen. De bygglovsbefriade åtgärder som gör avtryck på mark innefattar exempelvis tillbyggnad max 15 m², friggebod max 15 m² och attefallshus max 30 m². Skissen nedan visar hur mycket bebyggelse som sammanlagt kan uppföras på en typisk tomt i området med den högsta exploateringsgraden e₁ med byggnadsarea på 200 m².





Obebyggt område i nordvästra delen av planområdet inom fastigheten Rossö 1:43 som planeras för sex nya bostadsfastigheter.

Ärendeinformation

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Kommunstyrelsen beslutade att ge ett positivt planbesked och att starta upp arbetet med planen den 27 maj 2020, vilket ger detaljplanens startdatum.

Kommun:	Strömstads kommun
Detaljplanens namn:	Rossö 1:43 m fl (bostadsförtätning Rossö Backen)
Detaljplanens diarienummer:	MBN-2020-1446
Beslutsprotokoll för antagande:	-
Påbörjandedatum:	2020-05-27
Laga kraft:	-

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

Den allmänna platsen i detaljplanen är reglerad med användningarna Gata och Natur med enskilt huvudmannaskap och innefattar alla ytor som inte är planerade för bostadsbebyggelse.

Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användning gata passar bäst för gatan eftersom den är till för trafik som har sitt mål i närheten och den inte är någon större genomfartsväg. Området bedöms bli relativt lågt trafikerat av motorfordon då gatorna primärt kommer nyttjas av de boende i området samt eventuella besökare till de boende.

Inga utformningsbestämmelser har använts för gata eftersom behovet av till exempel gång- och cykelbanor kan variera över tiden. Det nya gatusystemet i planområdet ska säkerställa att gående och cyklister fortsatt kan ta sig ut i omgivande naturområden. Nya gator ansluter till befintliga gator och till befintliga stigar. Vägområdet för gatan i detaljplanen är ca 8 meter brett vilket ger att körbanan kommer bli cirka 5,5 meter bred med 0,75 m på vardera sidan vägbanan + ett ensidigt dike. Det är en fördel att vägen inte är bredare än så då det bidrar till att hastigheterna hålls nere i bostadsområdet och att gatan inte används som parkeringsplats. På ett par ställen är vägområdet smalare för att ta hänsyn till befintliga tomter. På dessa platser kan det vara så att det inte är möjligt att mötas två bilar samtidigt. Detta gäller t ex vid Rossö 3:79, 3:43 och 3:66.

För nya vägar som krävs är avsikten att de utformas med gräs och grus som befintliga vägar i området för att bevara närvaron av naturen.

Natur

Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom begränsat underhåll. Användningen passar för alla befintliga naturområden i planområdet där naturen bör bevaras, dels för dess ekologiska värde, dels för att bevara kopplingen till den rika natur som omger platsen.



Naturstigen väster om området kopplar samman viktiga målpunkter i områdets omgivning. Bilden är tagen före avverkning som är gjord på aktuell plats.

Befintliga stigar får en egenskapsbestämmelse i plankartan för att säkerställa att passagen är tillgänglig för allmänheten. Befintlig stig i väster har vid avstyckning av ny bostadsfastighet delvis hamnat inne på denna varför stigen får en annan sträckning än befintlig om befintlig stig skulle behöva flyttas från den nya fastigheten.

Kvartersmark

B - Bostad

Planområdets kvartersmark är den mark som får användas för bostadsändamål. Användningen bostäder ska tillämpas i områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet.

Planområdet ligger i ett område som består av bebyggelse med enbostadshus med fristående villor i området Rossö Backen. Omkringliggande bostadshus används både för permanent boende och för fritidsboende, det nya planområdet förväntas kunna bidra till, och ge fler möjligheten att bosätta sig permanent på Rossö.

Närheten till naturen med stora skogspartier och välbesökta badplatser bidrar till områdets kvaliteter för permanentboende. Bilväginfrastrukturen är välfungerande och förskola, skola och en mindre matbutik finns inom rimligt avstånd, dock finns möjligheter att förbättra för gående och cyklister för att ytterligare öka tillgängligheten till samhällsservice.

d₁ - Minsta fastighetsstorlek

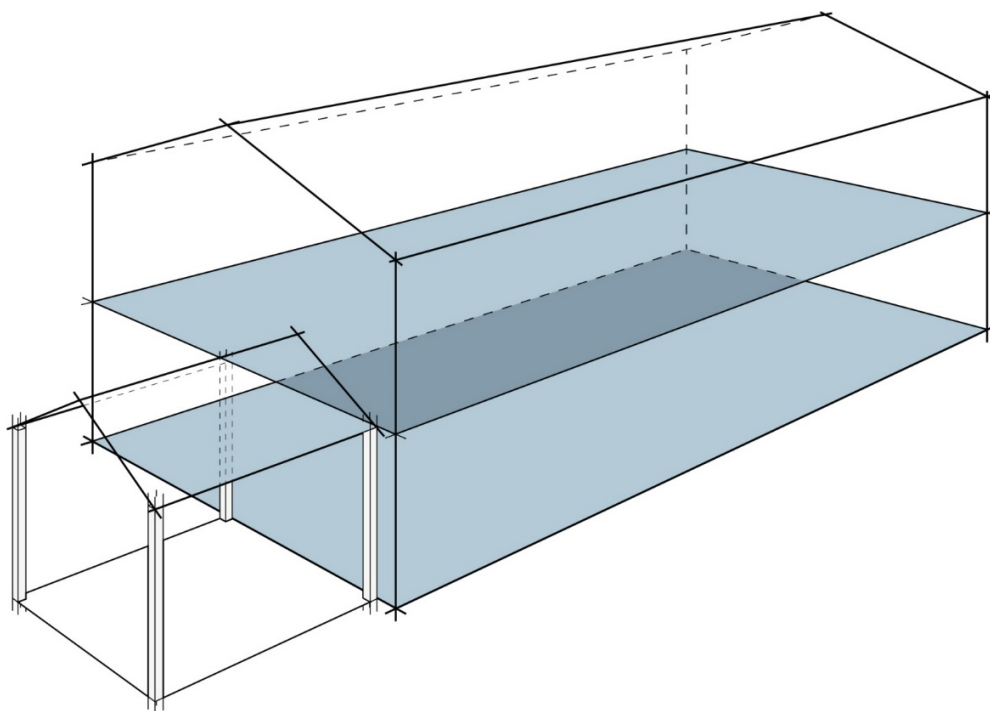
Syftet med detaljplanen är att förtäta området men att fortfarande bevara helheten med relativt gles bebyggelse. Området kommer därför regleras med bestämmelser om minsta tomtstorlek vilken kommer anpassas efter terrängen och antalet nya bostadsfastigheter som medges.

Även i detta fall är utgångspunkten att samma princip ska gälla för befintliga och nya fastigheter, i de fall det går. Minsta fastighetsstorlek blir på en del områden 800 m². På den stora ytan på stamfastigheten Rossö 1:43 där sex nya tomter planeras kommer minsta fastighetsstorlek regleras till minst 1000 m² eftersom där planeras flera tomter i nära anslutning till varandra och där behöver bebyggelsen glesas ut.

e₁ och e₂ - Största exploatering per fastighet

Bostadsområdena regleras med en egenskapsbestämmelse om största bruttoarea i m² per fastighet samt en om största byggnadsarea i m² per fastighet. Alla fastigheter kommer regleras med en största bruttoarea på 160 eller 200 m², beroende på tomtstorlek. Illustrationskartan som hör till detaljplanehandlingarna utgår från de maximala mått som en framtida fastighet får bebyggas med på de nyttillkommande fastigheterna men redovisar enbart befintlig bebyggelse på befintliga fastigheter.

Bruttoarea förkortas BTA och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Hur bruttoarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning.



Illustrationen visar bruttoarea som är den sammanlagda ytan av alla våningsplan.

Byggnadsarea är förenklat den yta på marken som byggnaden upptar och i den nu aktuella planen regleras denna till mellan 200 och 250 m² per fastighet.

Takutformning

o Takvinkel eller Takutformning

Upplevelsen av bebyggelsens höjd påverkas också av takvinkeln. I illustrationen nedan kan man se att en byggnad med 27 graders takvinkel i det närmaste upplevs som ett tvåvåningshus medan byggnaden med 38 graders lutning upplevs som ett en och ett halvvåningshus. Den tillåtna takvinkeln för friliggande villor är minst 27 grader och högst 38 grader och krav på sadeltak på huvudbyggnaden.

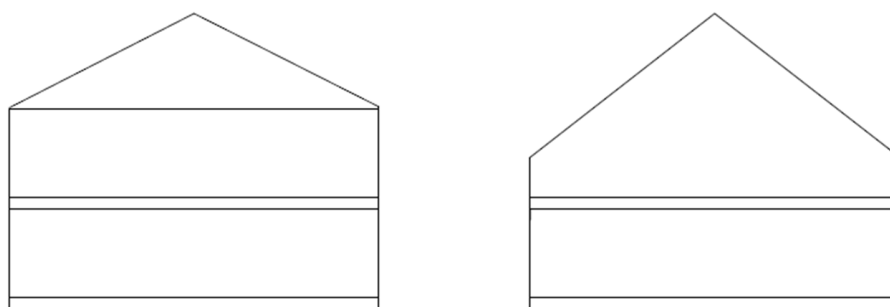


Illustration av byggnad med nockhöjd 8 meter med sadeltak med 27 respektive 38 graders taklutning. Rumshöjd på plan ett är enligt illustrationen 2,4 meter.

p1, p2, p3, p4 - Avstånd till fastighetsgräns och gräns mot gata

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser om förhållandet mellan bebyggelse och fastighetsgränser. I alla områden gäller bestämmelsen p₃ som säger att port till garage och öppning till carport ska placeras minst sex meter från gräns mot gata. Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att det får plats en bil på den egna tomten även framför eventuellt garage/carport. Boende kan ställa bilen framför garageöppningen vid de tillfällen som garaget inte nyttjas eller om hushållet har fler än en bil. Parkering ska lösas på de enskilda bostadsfastigheterna.

I planområdet gäller även bestämmelserna p₁ och p₂ som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns respektive att komplementbyggnad ska placeras minst en och en halv meter från fastighetsgräns. För några befintliga fastigheter gäller bestämmelsen p₄ istället för p₁, denna reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst tre meter från fastighetsgräns för att inte göra befintliga huvudbyggnader planstridiga eftersom de idag ligger närmre fastighetsgränsen.

Motivet till att reglera avstånd från byggnad till gräns är dels att skapa ett önskvärt säkerhetsavstånd mellan byggnader i händelse av brand och dels att skapa en luftighet i bostadsområdet som är tilltalande och som bidrar till att de boende kan få avskildhet på den egna fastigheten.

På enstaka tomter ligger idag komplementbyggnader väldigt nära fastighetsgränsen. Dessa bekräftas inte i planen då det inte bedöms lämpligt med en sådan placering. Ska dessa byggnader ersättas i framtiden ska de då ha en annan placering längre in på den egna tomten så att t ex byggnaden kan skötas från egen tomt.



Fritidshus i områdets södra del.

Administrativa bestämmelser

I planen regleras så kallade u-områden för de vatten- och avloppsledningar som ligger i området idag och som delvis hamnar på kvartersmark. Detta ger ledningsägaren möjlighet att komma åt ledningarna vid behov.

4. Genomförandefrågor

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Förfarande

Då kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan visar att ett genomförande av detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbedömningsförordningen (2017:966) handläggs planförslaget med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Beslut om antagande av detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Strömstads kommun.

Tidplan

Den avsedda tidplanen för detaljplanen enligt ett standardförfarande är preliminärt:

Samråd	juli - augusti 2022	Aktuellt skede
Granskning	oktober 2022	
Antagande	december 2022	
Laga kraft	januari 2023	

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, fastighetsägare till Rossö 1:43, ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter det att antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det gäller förutsatt att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder. Beslutet kan överklagas av berörda som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

Fastighetsbildning och utbyggnad av vägar och vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Så snart fastighetsbildning är utförd och infrastruktur finns utbyggd kan bygglov sökas och uppförande av bostadshus påbörjas. Då marken inom planområdet ägs av olika privata markägare kommer området med stor sannolikhet att byggas ut i etapper utifrån den enskilde markägares intention. Kommunen kommer bygga ut vatten- och avloppsledningar successivt efter behov.

Genomförandetid

Under genomförandetiden får planen i princip inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft. 60 månader i plankartan.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.

Planområdet nås via tillfartsvägen Södra Rossövägen, Rossö ga:18, som förvaltas av Rossö Södra vägsamfällighet.

Vägarna inom området förvaltas av delägande fastigheter.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Då detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap är de enskilda fastighetsägarna inom detaljplanen som ansvariga för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna platser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Det finns sedan tidigare enskilda vägar inom planområdet, vilka förvaltas av delägande fastigheter.

Om- och utbyggnad av vägarna inom planområdet ansvarar de enskilda fastighetsägarna för.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Det bedöms inte nödvändigt att uppföra anläggningar utanför planområdet till följd av detaljplanens genomförande.

Planområdet nås via tillfartsvägen Södra Rossövägen, Rossö ga:18. Tillkommande fastigheter inom detaljplanen behöver anslutas till Rossö ga:18 för rätt till väg fram allmän väg.

Drift och förvaltning

Planområdet nås via tillfartsvägen Södra Rossövägen, Rossö ga:18, som förvaltas av Rossö Södra vägsamfällighet.

Kommunen, genom dess VA-avdelning, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av va-ledningar i området.

Berörda fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av erforderlig dagvattenhantering som ska ske inom planområdet. Om en gemensamhetsanläggning behöver inrättas för att reglera anläggande, drift och underhåll av dagvattenanordningar ansvarar berörda fastighetsägare för att en sådan inrättas.

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Strömstads kommun och exploitören som är ägare till Rossö 1:43, Nadine Lieder och Thomas Andersson.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och ska undertecknas av exploitören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll

Arbetet med framtagandet av exploateringsavtalet pågår parallellt med planarbetet.

I det nu aktuella planförslaget behövs ett exploateringsavtal för att säkerställa att de stenmurar och stenrösen som behöver flyttas enligt miljökonsekvensbeskrivningen hamnar på rätt ställe. Då även en mur/röse idag ligger på annan mark än exploatörens behövs ett underliggande avtal mellan denna markägare och exploatören som kan vara en bilaga till exploateringsavtalet.

Ett alternativ till att avtala om dessa åtgärder är att murar och rösen flyttas i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen redan innan detaljplanen antas och att sedan miljökonsekvensbeskrivningen omarbetas inför antagande med de nya förutsättningarna.

Exploateringsavtalet kan också komma att behöva hantera frågor om utbyggnad av vägar och diken i området.

Fastighetsrättsliga frågor

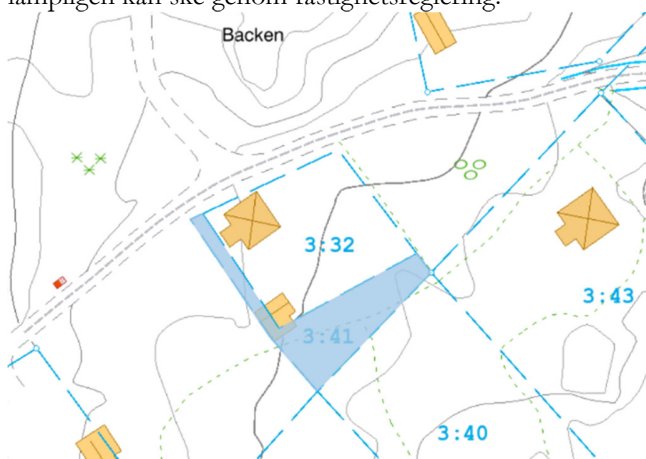
Nedan redovisas de fastighetsrättsliga åtgärder som i huvudsak behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Mark ingående i allmän plats inlösen

När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

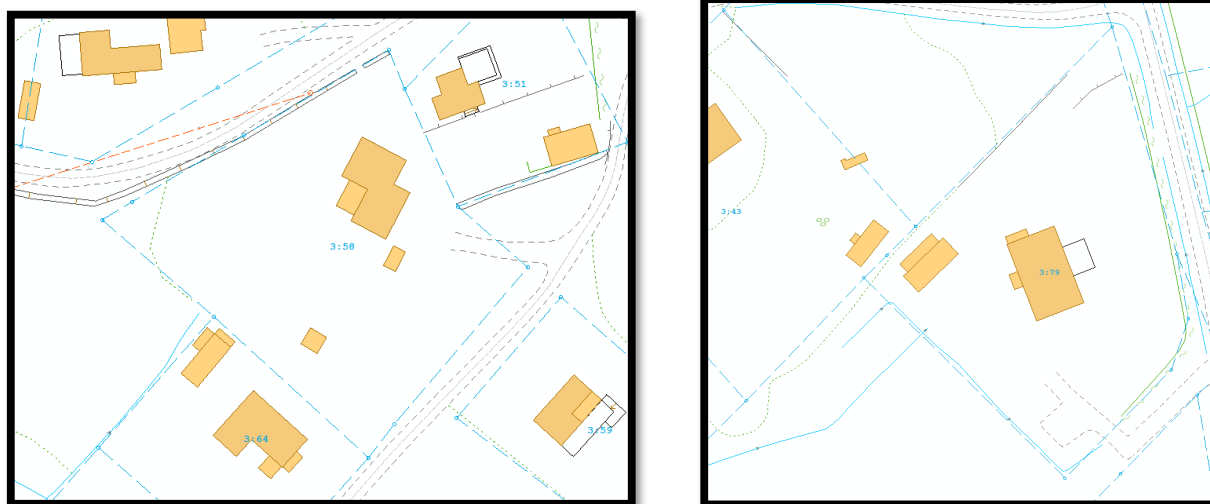
Fastighetsbildning

För att genomföra planförslaget behöver fastighetsindelningen ändras. Planområdet omfattar både bebyggda bostadsfastigheter och större, obebyggda fastigheter. Befintliga bostadsfastigheter kommer i huvudsak inte behöva förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Bebyggelsen på fastigheten Rossö 3:32, ligger även på fastigheten Rossö 3:41, i praktiken fungerar de två fastigheterna som en och samma tomt. För att denna tomt ska uppfylla detaljplanens reglering om minsta fastighetsstorlek behöver de slås ihop till en fastighet, vilket lämpligen kan ske genom fastighetsreglering.



Befintliga fastigheter Rossö 3:58 och Rossö 3:79 är båda över 2000 m² och kommer regleras med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 1000 m² vilket innebär att dessa i teorin kan avstyckas till två

mindre fastigheter. För att genomföra det kommer troligen krävas att befintliga byggnader på fastigheterna rivs för att bilda användbara tomter.



Allmän platsmark för gata och natur kommer vara placerad på olika fastigheter och nya bostadsfastigheter bildas på de obebyggda stamfastigheterna enligt tabellen.

Fastighetsbeteckning	Antal nya tomter som planeras
Rossö 1:43	10
Rossö 1:133	1
Rossö 3:17	4
Rossö 3:25	1
Rossö 3:40	1

I samband med att området byggs ut kommer fastighetsindelningen ändras genom nya enskilda bostadsfastigheter bildas på den mark som i detaljplanen är reglerad som kvartersmark för bostäder. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av Lantmäteriet. Lantmäteriförrättningar för att tillskapa bostadsfastigheter söks av markägare/exploatör.

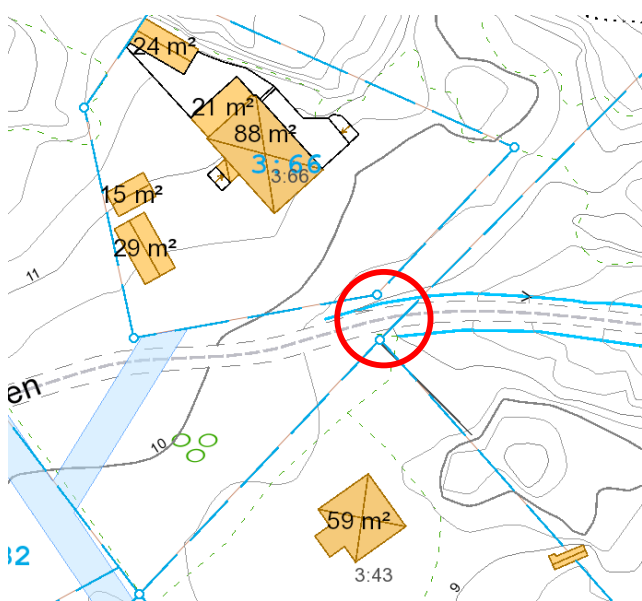
Inom planområdet finns ett antal befintliga rättigheter, ledningsrätter, officialservitut, avtalservitut och nyttjanderätter. Hur dessa påverkas ska klargöras till granskning av planen.

Fastigheten Rossö 3:51 har idag sitt ena tomothörn ute i den befintliga vägen. Vid bildande av ny gemensahetsanläggning för vägarna i området är det lämpligt att göra en reglering här så att fastigheten slutar vid vägområdet. Detsamma gäller Rossö 3:52 som har två tomothörn ute i Södra Rossövägen.

Planen ger också möjlighet att utvidga Rossö 3:51 ut till vägområdet där den idag inte gränsar direkt till vägen utan det är naturmark mellan.



Vägområdet mellan fastigheterna Rossö 3:43 och Rossö 3:66 är idag på smalaste stället endast 5 meter vilket inte är tillräckligt för väg bana och de diken för dagvattenhantering som behövs. Under samrådet behövs här en dialog om vägområdet i detta avsnitt kan vara smalare eller om vägområdet ska breddas in på någon av de aktuella fastigheterna. Rossö 3:43 har en stenmur och granitstolpe i just detta tomthörn som är olämpligt att flytta. Rossö 3:66 avgränsas av en häck.



Gemensambetsanläggning

En gemensambetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet eller omprövning av en gemensambetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen.

Ny/nya gemensambetsanläggningar föreslås inrättas för de allmänna platserna i detaljplanen samt för erforderliga dagvattenanläggningar, där anläggningarna föreslås förvaltas av en samfällighetsförening.

Inom planområdet finns sedan tidigare två enskilda vägar Myrtuvsvägen och Kvarnvägen vilka har en enskild förvaltning. Exploatören har ansökt om bildande av gemensambetsanläggning för båda dessa vägar, där

förrättningen tills vidare ligger vilande i väntan på denna detaljplan ska vinna laga kraft, för att kunna införliva de stickvägar som möjliggörs i detaljplanen i blivande gemensamhetsanläggning/-ar.

Viss mindre ombyggnation krävs av de befintliga vägarna för att anpassa standard i enlighet med krav i detaljplanen. Även diken behöver anläggas.

Planområdet nås via tillfartsvägen Södra Rossövägen, Rossö ga:18, som förvaltas av Rossö Södra vägsamfällighet. Tillkommande fastigheter inom detaljplanen behöver anslutas till Rossö ga:18 för rätt till väg fram allmän väg.

Dagvattenåtgärder ska åtgärdas/utformas enligt den dagvattenutredning som tillhör planförslaget. En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för dagvattenanläggningar inom detaljplanen för hantering av naturvatten, såväl avskärande diken som fördröjningar och serviser från sådana anläggningar. Lantmäteriförrättningar för bildande av anläggningssamfällighet söks av markägare/exploatör.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Strömstads kommuns befintliga VA-ledningar i området ligger mestadels i vägar, plankartan kommer reglera u-områden på de befintliga tomter där ledningsrätter går över kvartersmark. De anläggningar som behövs för att komplettera ledningsnätet för spill- och dricksvatten inom planområdet byggs ut av Strömstads kommun. Kommunen har förvaltningsansvaret, vilket innebär att åtkomsten till va-anläggningarna inom allmän platsmark, gata, i planområdet behöver säkerställas genom nya ledningsrätter. Upplåtelse av ledningsrätt för dessa behöver regleras i lantmäteriförrättning. Åtkomst till anläggningarna behöver säkras genom ledningsrätt.

Lantmäteriförrättningar för ledningsrätt söks av och bekostas av kommunens VA-kollektiv.

Exploatören/fastighetsägare upplåter rätt för kommunen att utan ersättning bibehålla, underhålla och förnya kommunala spill- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar till förmån för kommunen inom u-området markerat på plankartan. Kommunens rätt ska säkerställas genom ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt nedan för beskrivning av vad planen innebär och vilka utredningar som genomförts med avseende på väg, va, dagvatten med mera.

Detaljplanens allmänna platser

Exploatören ansvarar i huvudsak för utbyggnad av vägar och allmänna ytor inom planområdet. Krävs utbyggnad av vägar för att nå nya tomter på annan mark än Rossö 1:43 ansvarar berörd fastighetsägare för denna utbyggnad.

Området avses sedan anslutas till befintlig vägförening, Rossö GA:18, eller att en ny gemensamhetsanläggning för området bildas, som blir huvudman för allmän plats i planområdet.

Gatunätet ska uppfylla tekniska förvaltningens kravspecifikation. Vid infarter och annat som ställvis inte möjliggör öppna diken bör dagvattenrummor anläggas. Lägsta höjd på färdigt golv bör vara minst 0,5 meter över marknivån i förbindelsepunkten i gata för att anslutning med självfall ska kunna tillåtas. Om höjdsättningen av tomter utformas så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande tomtmark kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemens maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd.

I övrigt är de allmänna platserna inom planområdet utförda.

Detaljplanens kvartersmark

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och fortsatt drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten- och avloppsanläggningar

Det nya bostadsområdet kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintliga bostadsfastigheter är redan anslutna till kommunala ledningar och ledningsnätet kan kompletteras med utbyggnad till nybildade tomter. En principlösning för nya VA-ledningar har tagits fram i dagvattenutredning utförd av Norconsult.

Planområdets omfattning medför att bostadsområdet föreslås ligga inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp fram till anslutningspunkt. Strömstads kommun är huvudman för spill- och dricksvatten och bygger ut kompletterande ledningar för spill- och dricksvatten och förvaltar dessa. Åtkomst till anläggningarna säkerställs genom ledningsrätt.

Dagvatten

Dagvatten avleds österut över naturmark eller längs diket längs Södra Rossovägen, där dagvattnet senare avleds vidare mot våtmarken och vidare via dike mot dess recipient i Råssö-Resöfjorden.

Det finns inga markavvattningsföretag eller dikningsföretag inom eller i anslutning till planområdet.

Samtliga tomter föreslås angränsa till ett eller flera diken. Dikena, som huvudsakligen föreslås följa vägar i området, verkar avskärande för att inte vatten från uppströms belägna områden ska ledas in på fastigheter samt för att dagvattnet från fastigheten inte ska avledas till en angränsade fastighet eller annan ej lämplig yta. Diken kan vara öppna alternativt makadamfyllda med en dräneringsledning i botten, för att kunna hantera dagvattenmängderna samt bidra med rening.

Förslaget dagvattensystem innebär att befintliga såväl som föreslagna diken behöver skötas och hållas rena från växtlighet samt grävas om med jämna mellanrum, om deras kapacitet skulle reduceras till följd av sediment eller liknande. För att släppa vatten till diken behövs godkännande från vägsamfälligheten Rossö Södra eller eventuell annan aktör som ansvarar för berört dike. Vid infarter och annat som ställvis inte möjliggör öppna diken bör dagvattentrummor anläggas. Detta bör ses över i samband med detaljprojektering, med vetskap om var infarter planeras.

Exploatören/fastighetsägare bygger ut erforderliga dagvattenanläggningar i planområdet.

Föreslagna vägdiken föreslås ingå i blivande gemensamhetsanläggning för väg, där fastigheterna inom planområdet kommer ha del i. Framtida drift och underhåll ansvarar vägförening för.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Strömstads kommuns Renhållningsordning. Hushållsavfall hanteras av kommunen och sopkärl ska placeras vid bostadsfastigheterna på ett sådant sätt att god åtkomst enligt gällande renhållningsordning åstadkoms. Vändmöjligheter finns i samtliga gatuändar så att sophämtning kan ske vid varje bostadsfastighet.

El och tele

El och tele finns genom Ellevios respektive Skanovas nät. Nätanslutning sker till fibernätet strömstaNET.

Ekonomiska frågor

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter för de fastigheter som ligger inom planområdet. Förväntningsvärden kan uppstå tidigare. Både exploatören och andra privata fastighetsägare som äger mark inom planområdet kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningar.

Planförslaget kommer kunna generera intäkter till exploatören i form av försäljning av de nya bostadsfastigheterna som detaljplanen möjliggör på exploatörens fastighet samt att även övriga privata fastighetsägare där byggrätter medges får möjliga intäkter.

På sikt kan planförslaget innebära en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen genom att möjliggöra för ett ökat invånarantal och fler arbetstillfällen. Ett ökat invånarantal i kommunen innebär långsiktiga kostnader för samhällsservice men även möjlighet till ökade skatteintäkter.

Kommunens VA-kollektiv

Kommunens VA-kollektiv får inkomster i form av anläggningsavgifter för VA samt kostnader för utbyggnad av det allmänna VA- nätet inom planområdet.

VA- kollektivet har även framtida intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av tillkommande VA- anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Kostnader för upprättandet av planhandlingar bekostas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. I detta ingår bland annat kostnader för kommunens handläggning och för det underlag, exempelvis utredningar, som krävs för detaljplanens framtagande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Exploatören/fastighetsägare ansvarar för kostnader kopplade med utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet, så som vägar och anläggningar för dagvatten, fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning till gemensamhetsanläggning och eventuell ersättning för upplåtet utrymme.

Fördelning av kostnader för förvaltningen av allmän plats, vägar-, dagvatten- och naturområden i planen regleras genom bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Lantmäteriförrättningar för att tillskapa bostadsfastigheter söks och bekostas av exploatör/fastighetsägare. Exploatör/fastighetsägare bekostar även kostnaderna av de åtgärder som behövs för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark. Detta kan till exempel vara kostnader för projektering och byggande.

Avgift för mark- och bygglov bekostas av exploatör/fastighetsägare och tas ut enligt gällande taxa av kommunen.

Exploator/ fastighetsägare behöver också i samband med att bostadsfastigheter bildas betala en avgift för vatten och avlopp som beräknas per bostadsenhet och för tillkommande bruttoarea. Taxan för vatten- och avlopp gäller både anläggningsavgifter och brukningstaxan och baseras på den vid inkopplingsdatumet gällande taxan.

Drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark bekostas av framtida fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom detaljplanen utförs och bekostas av Strömstads kommun (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare).

För anslutande ledningar inom kvartersmark utförs och bekostas fastighetsägare för eventuell uppdimensionering, tryckstegring m.m. samt för drift och underhåll.

Administrativa åtgärder

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska inte planavgift tas ut vid prövning av lovärenden inom detaljplanen.

Förrättningskostnader

Exploator/ fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Strömstads kommun enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshantering bekostas av respektive fastighetsägare till Strömstads kommun enligt gällande taxa.

5. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Grundkarta

En grundkarta har upprättats över området av kommunens kart- och mätenhet. Grundkartan upprättas genom utdrag ur kommunens primärkarta kombinerat med platsbesök för att undersöka om något nytt har tillkommit i området. Vid upprättandet av grundkartan granskas även de fastighetsrättsliga förutsättningarna och fastighetsgränsernas kvalitet.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, aktualitetsförklarad av Kommunfullmäktige (KF) 2018-06-19, anges att kust- och skärgårdsområdet utanför Strömstad är attraktivt för boende liksom för besökare och kommuninvånare. Efterfrågan på mark är stor för bostäder och besöksanläggningar. Inom detta område är natur-, kultur- och friluftsvärdena höga och det finns konflikter mellan bevarande och utvecklingsintressen. Kommunen måste därför hushålla med naturresurserna och koncentrera bebyggelsen till de i översiktsplanen utpekade områdena.

För att ha noggrannare underlag för hushållning av mark med högt bebyggelsetryck i kommunens södra kustområde har en fördjupning av översiktsplanen gjorts av området. Den Fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Södra kustområdet omfattar öarna Öddö, Daftö, Lindholmen, Tjärnö, Saltö, Rossö och övrig skärgård väster om dessa samt ett fastlandsområde i öster innefattande områdena Vik och Överby.

Fördjupad översiktsplan

Rossö omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Södra Kustområdet, aktualitetsförklarad av KF 2018-06-19. Under rubriken ”nya bebyggelseområden” står följande; Bebyggelsen koncentreras till de befintliga samhällsbildningarna på Tjärnö, Rossö och Överby. Genom föreslagen förtätning och komplettering ges förutsättningar för att området ska få ett förbättrat underlag för kollektivtrafik och för annan offentlig och enskild service.

Det aktuella planområdet pekas ut som ett utvecklingsområde, området omfattas idag inte av någon detaljplan men är delvis bebyggt och bör genom detaljplaneläggning kunna förtäta. Den fördjupade översiktsplanen har en tidshorisont på 25 år vilket innebär att förtätningen sträcker sig över en längre tid och därmed förbrukas inte marken i för snabb takt.

Vision 2030

Strömstads kommuns vision 2030 är att vara en attraktiv gränsregion och en mötesplats vid havet. En internationell småstad med livskvalitet, natur och friluftsliv i världsklass.

Till visionen har två långsiktiga mål kopplats. Ett tillväxtmål där kommunen siktar mot att bli 15 000 invånare till år 2030 och ett miljömål där Strömstad är en fossiloberoende kommun år 2030.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2030

I juni 2019 antog Kommunfullmäktige strategin, Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2030. I denna framhålls några områden som viktiga för framtida bostadsförsörjning:

- Den geografiska inriktningen – bygg där det finns infrastruktur och samhällsservice vilket i större utsträckning leder till helårsboende.
- Hushållning med marken – nyttja marken så effektivt som möjligt, t ex genom att bygga radhus eller kedjehus framför friliggande villor i anslutning till tätorten.

- God planberedskap – en viktig uppgift för kommunen är att ha färdiga detaljplaner som kan bebyggas när efterfrågan uppstår.
- Bostäder för alla människor – kommunen ska eftersträva en planberedskap med blandade upplåtelseformer och för samtliga målgrupper.
- Utveckla och höja boendemiljön – Boendemiljöer ska utvecklas med kvalitet och långsiktighet.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan samt underlag för avgränsningssamråd har tagits fram av Strömstads kommun, daterad 2021-07-14. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Integrering innebär att miljöbedömningen påverkar hur planen utformas, så att planen bidrar till hållbar utveckling. Det innebär att miljöbedömningen inte kan bedrivas som en separat process skild från planarbetet. Kommunen ska, enligt 6 kap 5 § miljöbalken, undersöka om genomförandet av en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram.

Den framtagna undersökningen visar att ett genomförande av detaljplan för Rossö 1:43 m fl kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Planen ska därför genomgå en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Motivet till bedömningen är att det inom området finns lämpliga livsmiljöer för hasselsnok vilka berörs av den planerade bebyggelsen.

Kommunen föreslår att miljökonsekvensbeskrivningen ska avgränsas enligt följande:

- Planens påverkan på hasselsnokens livsmiljöer och bevarandestatus samt övriga höga naturvärden.
- Belysa områden och värden viktiga för den gröna infrastrukturen inom planområdet.
- Planens påverkan på berörda riksintressen.
- Planens påverkan på berörda miljömål

Kommunens bedömning i undersökningen skickades på avgränsningssamråd till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har yttrade sig att man står bakom kommunen bedömning att planen medför risk för betydande miljöpåverkan men vill att miljökonsekvensbeskrivningen även skall förtydligas med:

- En bättre beskrivning av naturmiljön och förekomst av arter m.m. utifrån en inventering gjord under den bästa inventeringsperioden som inträffar under vår/försommar alternativt sommar.
- Eftersom flera fågelarter tidigare inrapporterats häcka i området ska även en fågelinventering göras. Av särskilt intresse är arterna nattskär, törnskata, mindre hackspett, ärtsångare och rosenfink som noterats i Artportalen och som tas upp i inventeringsrapporten från 2020. (Alla vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § Artskyddsförordningen).
- En beskrivning av hur beståndet av blåsippa (fridlyst enl. § 8 Artskyddsförordningen) påverkas.
- Förslag på anpassningar av planen och skyddsåtgärder för att minska negativ påverkan på arter och naturvärden ska anges.

Regionala planeringsunderlag

Regional infrastrukturplan, Blå ÖP och dylikt

Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i planbeskrivningen.

Utredningar

För arbetet med detaljplanen har utredningar tagits fram för att undersöka om planområdet kan anses vara lämpligt för planens syfte med en bostadsförtätning. Nedan följer en sammanställning av de utredningar som

gjorts, vilka förutsättningar resultaten av dessa ger för förslaget till detaljplan redovisas under rubrikerna Planeringsförutsättningar och Konsekvenser.

Naturvärdesinventering

OM's Naturtjänst har på uppdrag av Strömstads kommun utfört en naturvärdesinventering.

Syftet med inventeringen var att på fältnivå identifiera naturvärden i planområdet. Naturvärdesinventeringen skulle klassa naturvärden från klass 1 till 4, definiera eventuellt generellt biotopskydd och värdeelement samt göra en fördjupad artinventering med inriktning på hasselsnok. Fältinventeringen utfördes i september 2020.

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning har på uppdrag av Strömstads kommun utförts av Bohusgeo AB. Ett Projekterings-PM Geoteknik och en Marktekniks undersökningsrapport Geoteknik har uppförts.

Undersökningens syfte är att undersöka de geotekniska förhållandena så att ett underlag kan erhållas för att redovisa släntstabilitet, lämplig grundläggningsmetod och eventuell förekomst av markradon. Fältarbeten utfördes under april 2021.

Dagvattenutredning

Norconsult AB har, på uppdrag av exploatören tillsammans med kommunen, utfört en dagvattenutredning.

Utredningen har haft som syfte att kartlägga befintliga förhållanden inom planområdet och ge förslag på hur dagvattenhantering och övrig VA-utbyggnad kan ske vid exploatering. En förutsättning för detaljplanen är att befintliga dagvattenförhållanden utanför planområdet inte kommer att försämrats vid en exploatering.

Fågelinventering

En särskild fågelinventering är utförd av Enviroplaning AB under sommaren 2021 som underlag till miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Eftersom det i ett tidigt skede konstaterades att det fanns lämpliga livsmiljöer för hasselsnok i planområdet bedömdes ett genomförande av detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Enviroplaning AB fick i uppdrag av kommunen att uppföra en miljökonsekvensbeskrivning.

6. Planeringsföresättningar

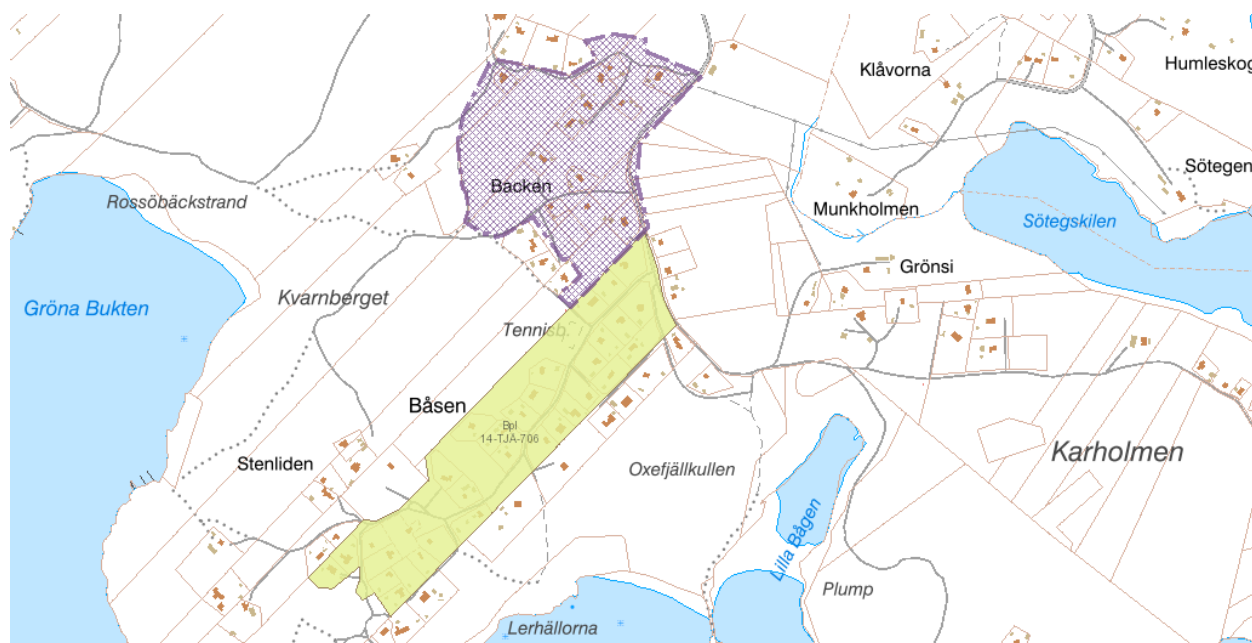
Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2020, KS § 94, att lämna positivt planbesked med motivet att ansökan har stöd i den fördjupade översiktsplanen för södra kustområdet där det är utpekad som utvecklingsområde för bostäder.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanerat sedan tidigare men gränsar till gällande detaljplan vid den sydöstra plangränsen. Angränsande detaljplan är en byggnadsplan för fritidsändamål för del av fastigheterna Rässö innegården 1:18 och Rässö östergården 3:12 m fl, Lantmäteriets aktbeteckning 14-TJÄ-706. Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner. Inga förändringar görs i gällande plan.



Bilden ovan visar de angränsande byggnadsplan som gäller i närområdet idag samt detta förslag till detaljplan markerat i blått.

Riksintressen – friluftsliv, naturvård, rörligt, obruten kust

Riksintresse för friluftsliv och för naturvård

Området omfattas av tredje kapitlet i miljöbalken (MB) som innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden i hela norra Bohusläns kust och innerskärgård. Hela planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv och för naturvård enligt 6 § MB.

Riksintressena omfattar mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i, och i närheten av, tätorter ska särskilt beaktas.

Riksintresse för Turism och rörligt friluftsliv och för den obrutna kusten

I fjärde kapitlet 2 § MB är området också utpekad som riksintresse för turism och rörligt friluftsliv. För kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Området omfattas också av fjärde kapitlet 3 § MB, riksintresse för obruten kust. Inom kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Miljö

Dagvatten

Området utgörs främst av befintlig bebyggelse och naturmark. Befintlig avvattning sker i dagsläget i stor utsträckning genom infiltration och via diken. Utöver några observerade ledningar med relativt små dimensioner, finns endast en kortare dagvattenledning för avvattning av ett dike. Avvattning av majoriteten av den norra delen av utredningsområdet leder till diket som sträcker sig utmed den sydöstra delen av Rossö 1:43. Diket leder dagvatten i nordöstlig riktning. Dagvattnet leds sedan i ledning vid gränsen mellan fastighet 3:58 och 3:64 samt under Södra Rossövägen. Därefter leds dagvattnet i dike och fördröjs inom befintlig våtmark sydöst om området.

De södra delarna av utredningsområdet avvattnas främst genom infiltration. Vattnet avleds österut över naturmark eller längs väg mot diket längs Södra Rossövägen där det avleds vidare mot våtmarken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar för utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Luft

Varje kommun är enligt förordningen (SFS 2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Detta lagkrav uppfyller Strömstads kommun genom medlemskap i luftvårdsförbundet för Västra Sverige, Luft i Väst. Alla Västra Götalands kommuner utanför Göteborgsregionen ingår i Luft i Väst tillsammans med Västra Götalandsregionen och ett antal företag. I förbundets verksamhet ingår bland annat luftföroreningsmätningar, emissionskarteringar och spridningsberäkningar. De mätningar som hittills gjorts visar att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

Vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och fyra för sjöar utsedda. För var och en av dessa vattenförekomster kommer miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus.

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena skall skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt

av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor skall kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

Buller

Strömstads kommun omfattas inte av MKN för omgivningsbuller då förordningen om omgivningsbuller endast ger att en kommun med fler än 100 000 invånare ska kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet inom kommunen.

Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Myrtuvsvägen som går från öst till väst i den norra delen av planområdet är en återvändsgata och har en låg trafiktäthet. Trafiken är så begränsad att den inte bedöms orsaka några bullerstörningar. Tillskottet av 17 nya bostadsfastigheter kommer generera relativt lite trafik, så risken att den tillkommande bebyggelsen skulle skapa bullerproblem bedöms vara obetydlig.

Kvarnvägen, som också går in i planområdet en bit söderut, fortsätter till ytterligare några bostadshus längre sydväst på Rossö, dock är detta inte den primära vägen för att ta sig vidare söderut på Rossö varför denna väg inte heller bedöms ge upphov till höga bullernivåer.

Planområdet och de närmaste bostadsområdena har sina målpunkter inom respektive bostadsområde och är inga genomfartsgator, varför en lägre trafikmängd och hastighet kan förväntas. Sommartid ökar trafiken, främst på Södra Rossövägen som går längs planområdets östra gräns och som leder vidare söderut på ön. Södra Rossövägen är relativt smal med många sikhinder i form av krön och kurvor vilket bidrar till att hastigheten hålls nere och några höga bullernivåer förmodas inte genereras från genomfartstrafiken här.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns idag ett fåtal instängda områden, områden där det finns risk att vatten ansamlas vid kraftig nederbörd.

Risk för olyckor, ras, skred och erosion

Det finns inga störande verksamheter i närheten av området. Ingen godstrafik.

Bohusgeo har vid platsbesök gjort en bedömning av risken för bergras och blocknedfall. Inom planområdet finns flata berghällar där höjdskillnaden är liten samt sprickorna få. Bergslänterna är till stor del beväxta och tecken på rörelser saknas. Bergslänterna bedöms vara stabila idag och i framtiden.

Inom området påträffas en del block, dels naturligt förekommande block från istiden och dels huggna block från stenhuggeritiden. Blocken bedöms vara stabila idag, då de till stor del är täckta med vegetation. Vid jordschakt kan det ej uteslutas att dessa block kan destabiliseras.

Geoteknik

Bohusgeo har i sin rapport dragit följande slutsats:

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Rapporten visar på två områden där rekommendationen är att ej öka belastningen i slänten eller göra permanenta schakter. Dessa områden ligger dock utanför planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Kulturmiljö och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Det finns en gammal stenmur som sträcker sig genom området. Inga fornlämningar har karterats inom planområdet, ett rest röse finns ca 100 meter väster om områdets plangräns. Bebyggelsen är en fritidshusbebyggelse från 60-talet. Än idag är en stor andel bostäder fritidsbostäder.

Fysisk miljö

Bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse är till största del en småskalig och relativt gles fritidshusbebyggelse från 60-talet. Bostäderna är friliggande 1- 1,5 planshus i både modern och traditionell stil med ljusmålade fasader i trä och sten med röda tegeltak. I området förekommer idag både helårs- och fritidsbostäder där merparten används som fritidsbostäder. Den befintliga karaktären i området återfinns i omkringliggande närområden. Bebyggelsen är övergripande lågmäld i sitt uttryck och underordnas landskapet.

Sociala frågor

En av grunderna i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Södra kustområdet har varit att skapa förutsättningar för ett fungerade samhälle under hela året. En förutsättning för detta är bostäder. Ambitionen med den nu aktuella detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler helårsbostäder på Rossö så att fler invånare kan stärka samhället.

Rekreation och friluftsliv

Området erbjuder ett attraktivt friluftsliv med ett finmaskigt nät av naturstigar i sammanhängande naturområden av omväxlande karaktär. Både väster och norr om området finns tät skog och i söder klippor och berg. Öster om området finns betesmarker som sträcker sig ut mot havet i Sötegskilan. Det är cirka 400 meter i nordvästlig riktning till närmsta badstrand, Rossöbäckstrand, samt en tennisbana intill områdets plangräns i sydväst. En naturstig längs områdets västra kant kopplar samman området med både badstrand, tennisbana och omkringliggande natur. På Rossö skola cirka 1 kilometer från planområdet finns lekutrustning och bollplan. I skolans idrottshall anordnar lokala föreningar tränings- och fritidsaktiviteter.

Teknisk försörjning

Befintliga bostadsfastigheter är redan anslutna till kommunala ledningar och ledningsnätet kan kompletteras med utbyggnad till nybildade tomter. En principlösning för nya VA-ledningar har tagits fram i dagvattenutredning utförd av Norconsult.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas inom fastigheten. I planbestämmelserna regleras avståndet mellan garage och gatumark så att det ska vara möjligt att parkera ytterligare en bil på den egna uppfarten.

Parkeringsnormen för zon 3 ger att varje bostadstomt ska ha plats för två bilar.

Villa/Radhus/Parhus	Antal parkeringsplatser för bil per bostadsenhet	Ytbehov m ²
Parkering på tomten, Zon 3	2,0	50
Gemensam parkering, Zon 3	1,6	40

Parkeringsantal för villor, radhus och parhus baserat på bostadsenhet – utklipp ur gällande parkeringsnorm.

Service

Det är ungefär 1 kilometer norr ut till Rossö skola. Rossöhamn ligger 3 kilometer i nordvästlig riktning, där finns en mindre matbutik som håller öppet året om. Under sommarhalvåret håller ett magasin öppet vars inrymmer Kosterhavets nationalparksentré med utställning och caféverksamhet, i samma område finns också kajakuthyrning och camping. Strömstad centrum ligger cirka 16 kilometer norr ut, där ett större utbud på handel och service finns.

Trafik

Från väg 176 når man planområdet via öns statliga huvudväg 1025. Från avfarten mot Södra Rossövägen är det cirka 1 km till planområdet. Inom planområdet tar man sig runt via mindre grusvägar. Det finns idag inget utbyggt cykelnät på Rossö. Förutom skolbussar är kollektivtrafiken till Rossö mycket gles, resor behöver förbokas.

7. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att en ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och vägar behöver bildas och att denna sen behöver gå in i Rossö GA:18 (Södra Rossövägen).

I tabellen nedan beskrivs fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som ligger inom planområdet:

Fastighetsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen
Rossö 1:114	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Möjlighet att utvidga tomten till gatuområdet
Rossö 3:32	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Möjlighet att utvidga tomten på 3:41 så att byggnader ryms på en fastighet Ett u-område läggs på tomten för de ledningar som går där idag
Rossö 3:41	Bör slås samman med 3:32 så att byggnader ryms på en fastighet
Rossö 3:43	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg

Rossö 3:51	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Möjlighet att utvidga tomten till gatuområdet Justera tomten så att inte ett tomthörn ligger ute i vägen
Rossö 3:52	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg
Rossö 3:58	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Möjlighet att dela tomten i två
Rossö 3:59	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg
Rossö 3:63	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg
Rossö 3:64	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Ett u-område läggs på tomten för de ledningar som går där idag
Rossö 3:66	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg
Rossö 3:79	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Möjlighet att dela tomten i två
Rossö 3:97	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Möjlighet att utöka tomten till vändplanen
Rossö 1:133	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Kan stycka av en ny tomt
Rossö 1:43	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Kan stycka av tio nya tomter
Rossö 3:17	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Kan stycka av fyra nya tomter
Rossö 3:25	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Kan stycka av en ny tomt
Rossö 3:40	Berörd av ny gemensamhetsanläggning för dagvatten och väg Kan stycka av en ny tomt

Miljö

Miljöbedömning

Vid framtagandet av samrådshandlingen har en miljöbedömning genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och bifogas planhandlingarna.

Miljökonsekvensbeskrivning

Slutsatserna i miljökonsekvensbeskrivningen kan sammanfattas enligt följande:

Aktuella miljövärden som behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen är naturmiljö, riksintressen för friluftsliv och naturvård, dagvatten och skyfall samt miljö kvalitetsnormer för ytvatten och fisk- och musselvatten.

Miljövärden som har avgränsats bort från denna miljöbedömning är buller, kulturvärden samt en fridlyst art (gullviva).

Detaljplansområdet består idag av ett relativt glest bebyggt fritidshusområde från 50-talet och framåt.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ytterligare 16 bostadsfastigheter för helårsändamål. Inom planområdet finns 12 befintliga fastigheter som kommer medges byggrätt utöver befintlig byggnation.

Genomgående medför detaljplanen obetydliga till små negativa konsekvenser på utredda miljövärden. För de negativa konsekvenserna finns, utöver de inarbetade åtgärderna, ytterligare förslag till skydds- och kompensationsåtgärder listade under respektive avsnitt som än mer kan minska konsekvenserna om så önskas. Det gäller särskilt miljöaspekterna Dagvatten och skyfall samt MKN för ytvatten då det idag föreligger risk för översvämning och skada av befintliga fastigheter. En liten positiv konsekvens förväntas på riksintresset för det rörliga friluftslivet då tämligen stora arealer inom detaljplanen kommer klassas som allmän mark/naturmark samt säkerställa framkomligheten på två befintliga stigssystem som knyter an till stigsystemet och rekreationsområden utanför plangränsen.

Miljömål

Detaljplanen kommer inte motverka möjligheterna att nå nationella miljömål, inte heller innebär planen att målen främjas.

Uppföljning

I samband med bygglov för fastigheter bör handläggaren övervaka att skyddsåtgärder för biologisk mångfald efterföljs. Det gäller såväl inarbetade som rekommenderade åtgärder. Exempelvis att störande verksamheter undviks under tiden för fågellivets häckning, att övervintringslokaler för kräldjur ej ianspråkats under djurens dvala samt att buskmarker bibehålls inom planområdets naturklassade områden.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms sammantaget ha liten negativ konsekvens på miljö kvalitetsnormerna för ytvatten. Motiv till ställningstagandet finns beskrivet i miljökonsekvensbeskrivningen s 41-45.

Planens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för musselvatten kommer att bedömas till granskningsskedet och beskrivas i en uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning.

Planen har ingen påverkan på miljö kvalitetsnormerna för buller och luft.

Hälsa och säkerhet

Översvämning och extremväder

Den planerade exploateringen av området kommer att medföra förändrade dagvattenflöden. Dessutom väntas framtida klimatförändringar medföra ökade regnmängder, vilket behöver beaktas vid dimensionering av dagvattensystemet.

Den erforderliga magasinvolymen som behövs för området beräknas till 530 m³ och bedöms att med god marginal inrymmas i dikessystemet för området, förutsatt att de befintliga dikessystemen kompletteras så som föreslås i dagvattenutredningen.

För att undvika skador vid skyfall behöver varje tomt höjdsättas så att byggnationen hamnar ovanför vägarna som då kan fungera som avledning av vatten om diken nå sin maxkapacitet. Detaljplanen reglerar inte höjdsättning av respektive tomt då området är utformat så att det bedöms orimligt att en fastighetsägare skulle placera sitt hus lägre än vägen.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Inom det nya bostadsområdet kommer stora friytor för lek finnas. Vägarna i närområdet är relativt smala och separata cykelvägar till målpunkter som skola saknas.

Riksintressen

Detaljplansområdet ligger inom ett mycket stort utpekat riksintresse för såväl natur- och friluftsliv enligt Miljöbalkens 3 kap 6 § samt riksintresset för den obrutna kusten och rörligt friluftsliv enligt Miljöbalkens 4 kap 1-3 §§.

Ny bebyggelse kommer ianspråkta naturmark, dock huvudsakligen på icke naturvärdesklassad mark. Området hyser vidare inga värdekärnor av särskilt betydelse för natur och gröninфраstruktur. Inarbetade åtgärder säkerställer att den kontinuerliga ekologiska funktionen hos skyddade djurarter ej bryts samt att den hotade borstsväns livsmiljö bevaras. Sammantaget görs bedömningen att det blir obetydliga konsekvenser på riksintresset för natur. Gällande de delar av riksintressena som berör den obrutna kusten och det rörliga friluftslivet så har planen inarbetat bestämmelser om att viktiga stråk som knyter an till stigsystemet utanför planområdet kommer bevaras.

Då befintliga stigsystem kommer regleras genom detaljplan erhålls en positiv effekt för det rörliga friluftslivet vilket till större grad säkerställer människors fria rörelse genom området över tid. Sammantaget bedöms planförslaget därmed resultera i en liten positiv konsekvens för det rörliga friluftslivet och den obrutna kusten.

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Ellen Andersson
Planeringsarkitekt
2022-07-11

Elin Solvang
Plan- och byggchef