



---

## Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Centrum - Skee Strömstads kommun

---

### Särskilt utlåtande

#### Hur utställningen har bedrivits

Utställningshandlingar har varit utsända under tiden 2020-02-07 – 2020-06-01. Handlingarna har även funnits tillgängliga på Kommuncenter i Strömstads Stadshus och på kommunens webbsida. Ursprunglig yttrandetid till 15 april förlängdes till 1 juni med anledning av Corona, efter önskemål från flera remissinstanser. Sedan 1 april 2020 har termen "utställning" bytts ut mot "granskning", genom ändringar i plan- och bygglagen (PBL).

#### Sammanfattning

Under utställningen har det kommit ett antal nya synpunkter från enskilda medborgare och från kommunala nämnder och bolag. Många synpunkter gäller frågor som avgörs i FÖP, andra inte.

Kommunens kommentarer med ställningstaganden och motiveringar redovisas i blå ruta efter varje yttrande.

Flera inkomna yttranden ifrågasätter nyttan av FÖP och menar att den blir ett hinder för kommunens utveckling. Tanken med FÖP är tvärtom - att den ska möjliggöra utveckling under många år framöver. Man ska komma ihåg att FÖP ligger inom ett område som i grunden har många begränsningar för utveckling av bebyggelse. Utan FÖP blir det mycket svårt att i det enskilda fallet visa att marken kan bebyggas utan satt skada de värden som är skyddade enligt lag.

Slutsatsen är därför:

- Hela FÖP ska gås igenom och onödigt detaljerade riktlinjer ska strykas. Detta gäller både generella riktlinjer och riktlinjer per detaljplan
- Upplägget är samma som för övriga FÖP inom Strömstads kommun. Erfarenheter från tillämpningen av övriga FÖP ger goda skäl att låta FÖP Centrum-Skee följa samma upplägg.

Erfarenheter framför allt från FÖP Norra Kustområdet och FÖP Södra Kustområdet är:

- Planens tydlighet förenklar för markägare, exploatörer och övriga inblandade i processen. Tydligheten ger också en ökad demokratisk insyn på vilka grunder ett enskilt ärende hanteras av kommunen.
- I de fall en ansökan stämmer med FÖP förenklas hanteringen och utredningskraven minskas.
- Ett antal ansökningar som inte stämmer med FÖP har sedan 2013 beviljats, efter att en mer detaljerad bedömning har gjorts på platsen.

De viktigaste ställningstagandena i detta utlåtande med anledning av inkomna yttranden är:

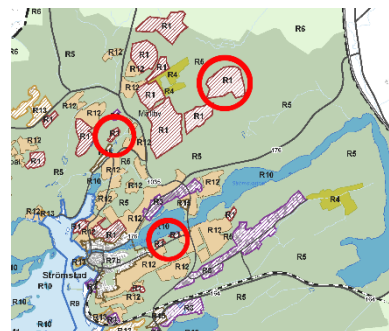
### Synpunkter som ska tillgodoses i FÖP

- Dessa 4 områden ska strykas ur FÖP:

15 Mällbyhöjd, östra

24 Grandalen

26 och 27 Mariedal



- Rekommendationskartan ska ses över så att R5 endast omfattar de ytor som har dokumenterade höga naturvärden eller krävs för kompensationsåtgärder för skyddade arter. De ytor som avgår från R5 ska få beteckningen R6.
- De generella rekommendationerna ska ses över och förenklas. De behöver inte vara samma som i övriga FÖP och ÖP. Det ska tydligare framgå att dessa rekommendationer endast avser bebyggelse utom detaljplan.
- Onödigt detaljerade riktlinjer per detaljplan ska strykas.
- Rekommendationerna om 55 dBA för buller vid bostäder ska strykas.

### Synpunkter som inte ska tillgodoses i FÖP

- Ta bort alla riktlinjer för de enskilda utvecklingsområdena.
- Stryk utvecklingsområdet för verksamheter (30) Bastekärr Norra.
- Stryk hela området Mällbyhöjd
- Stryk hela området Mällbyhöjd och ersätt med ytterligare förtätning centralt i staden.
- Stryk bostadsområdet 54 Mällby Gård
- Lägg till nytt bostadsområde vid parkeringen mellan Taxi och Circle K

## Synpunkter som inte avgörs i FÖP

Detta utlåtande hanteras av kommunstyrelsen. När den blir godkänd kommer den att läggas ut på kommunens webbsida. I de fall dessa synpunkter har en tydlig mottagare inom kommunen har dessa skickats vidare för kännedom. Några synpunkter har dessutom diarieförts på den detaljplan som berörs. De viktigaste synpunkterna gäller:

- Synpunkter om pågående detaljplaner.
- Krav från länsstyrelsen om utredning av påverkan på riksintresset för kulturmiljö i Skee. FÖP anger att frågan får utredas i kommande detaljplaner.
- Synpunkt från länsstyrelsen (LS) att genomförandet av skyddsåtgärder för sandödla och hasselsnok måste säkerställas innan LS slutgiltigt kan säga att FÖP-förslaget är förenligt med artskyddslagstiftningen: FÖP anger att frågan får hanteras i det pågående arbetet med naturvårdsplanen.
- Önskemål om en tydlig analys av bostadsbehov och utbyggnadsetapper. FÖP anger att frågan får hanteras i bostadsförsörjningsplanen
- Önskemål om en strategi för utbyggnad av cykelvägar. FÖP anger att frågan får hanteras i den kommande cykelplanen.
- Synpunkter om miljö- och byggnämndens tillämpning av detaljplanekravet.

## Kort om formalia

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur en översiktsplan ska hanteras och anger vissa obligatoriska delar av dess innehåll. Några viktiga punkter:

- Det finns formellt bara en översiktsplan (ÖP) i kommunen. Den kan bestå av olika delar. I Strömstads fall består översiktsplanen av: kommunomfattande översiktsplan (ÖP), fördjupade översiktsplaner (FÖP), vindkraftsplan samt Blå översiktsplan. Varje del är utformad så att de kan läsas separat, se även under kapitlet inledning i FÖP.
- Fakta förändras under planens giltighetstid och kan behöva uppdateras kontinuerligt. I den version som ska antas av kommunfullmäktige ingår därför inte utställningsversionens del 3 eller de utredningar som är bilagor till FÖP.
- Denna FÖP gäller som längst till mitten av nästa mandatperiod. PBL ändrades 1 april 2020. Från och med valet år 2022 ersätts aktualitetsprövningen med krav om att kommunfullmäktige ska ta fram en planeringsstrategi varje mandatperiod. Strategin ska antas senast 24 månader efter ordinarie val. Senast den 11 september 2024 ska kommunfullmäktige ha antagit kommunens första planeringsstrategi. Om inte detta genomförs upphör översiktsplanen att vara aktuell.
- När en ÖP eller FÖP har antagits av kommunfullmäktige gäller denna tillsammans med länsstyrelsens granskningsyttrande. Finns inga kvarstående erinringar från länsstyrelsen gäller ÖP eller FÖP i sin helhet. Om länsstyrelsens invändningar kvarstår inför antagandet ska detta anmärkas i planen i form av markeringar på planens kartor eller på annat sätt.

## Inkomna yttranden

Följande skriftliga synpunkter har kommit in till och med 2020-07-01:

### Myndigheter

- |                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen    | inkom 2020-06-04                 |
| 2. Trafikverket     | inkom 2020-03-25                 |
| 3. Skanova AB       | inkom 2020-02-13 (ingen erinran) |
| 4. Försvarsmakten   | inkom 2020-03-27 (ingen erinran) |
| 5. Bohusläns museum | inkom 2020-05-18                 |

### Kommunala nämnder och bolag

- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 6. Barn och utbildningsnämnden | inkom 2020-04-30                  |
| 7. Tekniska nämnden            | inkom 2020-03-30, 04-24 och 05-25 |
| 8. Strömstadlokaler AB         | inkom 2020-07-01                  |
| 9. Strömstadsbyggen AB         | inkom 2020-07-01                  |
| 10. Tanums kommun              | inkom 2020-04-08 (ingen erinran)  |

### Politiska partier

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 11. Liberalerna       | inkom 2020-05-04 |
| 12. Miljöpartiet      | inkom 2020-05-20 |
| 13. Kristdemokraterna | inkom 2020-05-24 |
| 14. Centerpartiet     | inkom 2020-06-01 |
| 15. Moderaterna       | inkom 2020-06-30 |

### Föreningar

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 16. Strömstad golfklubb | inkom 2020-05-18 |
|-------------------------|------------------|

### Övriga

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 17. Daniel Lomgård Lans                     | inkom 2020-02-10         |
| 18. Christer Bech                           | inkom 2020-02-25         |
| 19. Sandro Arcari                           | inkom 2020-03-11         |
| 20. Evelyn Forsberg                         | inkom 2020-05-11         |
| 21. 15 fastighetsägare i området Tallhöjden | inkom 2020-05-28 – 05-29 |
| 22. Simon Hansson                           | inkom 2020-05-29         |
| 23. Jan Dahlhielm                           | inkom 2020-05-30         |
| 24. Lisbeth och Per Hallerstig              | inkom 2020-05-31         |
| 25. Pontus Trygell                          | inkom 2020-06-01         |
| 26. 40 Fastighetsägare i området Mariedal   | inkom 2020-06-01         |

## 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens (LS) yttrande biläggs i sin helhet. Synpunkter från LS ska så långt möjligt tillgodoses, yttrande utgör checklista för ändringar och kompletteringar inför antagande. De viktigaste synpunkterna och kommunens kommentarer framgår av tabellen nedan:

Länsstyrelsens synpunkter	Kommunens kommentar
<p>Kommunen har i planförslaget tagit hänsyn till riksintressena enligt 3 kap § 6 miljöbalken (MB) för naturvård och för friluftsliv på ett bra sätt.</p> <p>När detaljplaner tas fram krävs dock en mer detaljerad bedömning mot respektive riksintresse.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p> <p>Ja självklart. Närmare studier i detaljplaneskedet kan visa på behov att anpassa av detaljplanens utbredning och utformning. Lokaliseringsfrågan, dvs. om området överhuvudtaget är lämpligt för bebyggelse har dock prövats redan i denna FÖP.</p>
<p>Kommunen har i planförslaget utanför tätorterna tagit hänsyn till riksintressena enligt 4 kap 2§ i miljöbalken (turism, friluftsliv och obruten kust) på ett bra sätt.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p>
<p>Länsstyrelsen anser att kommunen har redovisat och motiverat på ett bra sätt vad som ligger till grund för ianspråktagandet av jordbruksmark i planförslaget, enligt de villkor som krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Sedan samrådsskedet har kommunen förtydligat utställningshandlingen med den urvalsprocess som föregått bortvalda områden. Länsstyrelsen bedömer att det är mycket bra att de större sammanhängande jordbruksmarkerna ska bevaras öppna.</p> <p>Dock vill Länsstyrelsen påpeka att innan område 30 i Skee bebyggs, som är utpekad som framtida resurs för verksamhetsutveckling, bör en ny lokaliseringstudering göras.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p> <p>Instämmer. Området lär knappast vara aktuellt före 2024. Nytt ställningstagande krävs i den kommande planeringsstrategin.</p>
<p>Länsstyrelsen vill påminna om att det finns kulturmiljövärden kopplade till såväl landskapet i stort som till stadsbild och siluett runt centrala Strömstad.</p> <p>Dessa kulturvärden tillsammans med naturvärden utgör grunden för det geografiska riksintresset enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Här kan stora byggnadsvolymer och sammanhållen bebyggelse i höjdlägen riskera att påverka riksintresset. Särskilt viktigt i detta sammanhang är resonemang om den kumulativa effekten av att bygga i höjdlägen i stadssiluetten och landskapsbild.</p>	<p>Kommunen bedömer att föreslagna bostadsområden är möjliga att bebygga utan att skada landskap- och stadsbild.</p> <p>Hur det enskilda området ska bebyggas får studeras i respektive detaljplan, där modellstudier och fotomontage vid behov utökas till att visa en större del av den omgivande staden.</p>
<p>Länsstyrelsen är mycket positivt inställd till att artskyddet behandlas i FÖP:en. Genom detta kan ett samlat grepp tas om tätortsutvecklingen och dess konsekvenser för arter. Detta kan i sin tur förenkla detaljplaneprocesserna som följer av FÖP och</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p> <p>Detta förenklade förfarande har redan tillämpats i pågående detaljplaner under 2020.</p>

sannolikt också leda till ett mer resurseffektivt artskydd.	
<p>Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att artskyddet för hasselnok och sandödla kan säkerställas med bebyggelse lokaliserad enligt FÖP, kombinerat med samlade skyddsåtgärder.</p> <p>Vi noterar att säkerställandet av dessa samlade skyddsåtgärder hänskjuts till naturvårdsplanen. Innan den är färdig kan Länsstyrelsen inte uttala sig slutligt om skyddsåtgärderna är tillräckliga, även om ambitionsnivån synes tillräckligt hög.</p> <p>En annan försvårande omständighet är att om ekologisk funktionalitet ska kunna anses bibehållen behöver skyddsåtgärder utföras innan habitat försämras i andra områden. Skyddsåtgärder kan även behövas på lokal nivå.</p>	<p>Synpunkterna noteras. Arbeta med ny naturvårdsplan pågår.</p> <p>Samlade skyddsåtgärder kan med fördel utföras innan ett nytt planområde bebyggs. Sådana åtgärder är generellt bättre för arterna och billigare att utföra.</p> <p>Synpunkterna noteras.</p>
<p>Beskrivningen av planens konsekvenser för riksintresse kulturmiljö och andra områden med höga kulturmiljövärden behöver utvecklas. Detta gäller särskilt riksintresse Skee-Folkestad (045). Länsstyrelsen kan därmed inte utesluta att föreslagen markanvändning kan leda till påtaglig skada på riksintresset.</p>	<p>Sannolikt är den visuella påverkan på kulturlandskapet den viktigaste frågan att ta ställning till. De föreslagna områdena i Skee ligger i intill befintlig bebyggelse, så här är påverkan minst.</p> <p>Då det saknas ett aktuellt projekt är det svårt att visualisera konsekvenser i FÖP-skedet. Frågan får utredas i kommande detaljplaner.</p>
<p>Ett uppdaterat kulturhistoriskt planeringsunderlag vore önskvärt. Det är en viktig parameter för att utveckla och förstärka kulturmiljövärdena som resurs och attraktionskraft. Ett sådant underlag skulle även kunna användas som utgångspunkt för formulering av en tydlig strategi för kommunens kulturmiljöarbete.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p>
<p>Utifrån nu kända förutsättningar kan Länsstyrelsen inte utesluta att det som föreslås i planen kommer att medföra sådan negativ påverkan att det i ett senare planeringsskede kan ge Länsstyrelsen anledning att ingripa enligt 11 kap. PBL. Det gäller framförallt att kommunen behöver precisera de övergripande översvämningsåtgärderna främst för Vättlandsån och Grålösbäcken. Det är viktigt att hitta åtgärder som fungerar för hela vattendragssystemet och att inte enbart titta på översvämningsrisk och åtgärder inom respektive detaljplan.</p>	<p>De bostadsområden som föreslås i FÖP ligger med god marginal över område med risk för översvämning, även i ett framtida scenario.</p> <p>Utredning av säkring mot ras och skred i Skee har just färdigställts. Kostnadsberäkning för åtgärder pågår. Dessa åtgärder har första prioritet. Därefter kan fördjupad utredning av risk för framtida höga vattenflöden påbörjas.</p>
<p>Länsstyrelsen kan inte med nuvarande underlag bedöma om det som föreslås medverkar till att MKN enligt 5 kap. MB följs. Detta behöver fortsatt hanteras och bedömas inom ramen för föreslagen planläggning.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p>
<p>Dagvattenhanteringen är inte särskilt hanterad i FÖP:en, det är viktigt att en dagvattenplan tas fram i</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p>

närtid. Dagvattenplanerna ska bidra till att de åtgärder vidtas som behövs för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.	
Områdena för hamnverksamhet i Starekilen och i Strömstad berör riksintresset för naturvård Strömstads kust och innerskärgård. Kommunen anger att planen bedöms vara förenlig med riksintresset under förutsättning att en marinbiologisk utredning liksom inventering av naturvärdena på landområdet utförs och beaktas i fortsatt planering så att marina värden eller höga naturvärden på land inte kommer till skada. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.	Synpunkterna noteras. Sådan utredning pågår inom ramen för pågående detaljplan.
Med hänsyn till risk för översvämning eller skred ställer sig Länsstyrelsen ställer sig tveksam till dessa utvecklingsområden i Skee: 21 - bostäder vid nya förskolan 32 - verksamheter i nordöstra delen av triangeln 38 - verksamheter vid Brovallen Störst tveksamhet framförs för område 32.	Område 21 och 32 bedöms vara möjliga att bebygga då de endast omfattar högre liggande delar. Närmare studier krävs i detaljplaneskedet. Möjligheten att bebygga område 38 för verksamheter är avhängigt kommande utredning och åtgärder för hela vattensystemet, se kommentar på föregående sida. När sådana åtgärder finns på plats anser kommunen att verksamheter är en lämplig markanvändning. Området bör därför ligga kvar i FÖP.
Vid detaljplan för ett särskilt boende vid Mariedal krävs tydliga motiveringar varför andra placeringar utom strandskydd inte är möjliga.	Områdena vid Mariedal (26 och 27) ska strykas.
Länsstyrelsen lämnar ett antal synpunkter om redaktionella ändringar i text och kartredovisning. Vidare lämnas råd om frågor som ska beaktas i detaljplaner för ett antal namngivna utvecklingsområden enligt FÖP.	FÖP ska kompletteras enligt yttrandet. Översyn av rekommendationerna för varje detaljplan ska göras.

Följande myndigheter har via länsstyrelsen lämnat synpunkter:

Länsstyrelsens synpunkter	Kommunens kommentar
Ingen erinran: Skanova AB, Skogsstyrelsen, Vattenfall, Försvarmakten och Lantmäterimyndigheten.	Noteras.
Luftfartsverket: Påminner om krav på samråd för byggnader högre än 20 meter.	Synpunkterna noteras.
Svenska kraftnät:	

<p>Önskar beskrivning av FÖP-områdets framtida energibehov.</p>	<p>Kommunen har fortlöpande kontakter med Ellevio, den lokala elleverantören. Ellevio gör egna beräkningar av det framtida behovet. Kommunen förutsätter att Ellevio och Svenska kraftnät samråder om så behövs.</p>
<p>Sjöfartsverket: Hänvisar till yttrande i samrådsskedet och noterar att gränsen för hamnområdet i Strömstad som används i översiktsplanen skiljer sig från gränsen för allmänhamn enligt SJÖFS 2013:4</p>	<p>Ja, gränserna är olika. Det är två olika saker. Kommunen tar ställning till framtida mark- och vattenanvändning - i det här fallet vattenområde för hamnanläggningar med manöverytor. Sjöfartsverkets område är betydligt större och inkluderar bl.a. hela området med fartbegränsning 5 och 10 knop.</p>



## 2. Trafikverket

Sedan samrådet har Trafikverket genomfört en åtgärdsvalsstudie kring Oslorondellen vid Gallerian i Strömstad centrum. Åtgärdsvalsstudien resulterade i att problematiken till den trafiksituation som uppstår i Oslorondellen härleds till parkeringsplatsen inne vid Gallerian. Ombyggnation av befintlig cirkulationsplats bedöms inte vara nödvändigt i dagsläget, åtgärden kan dock bli aktuell om trafikökningen orsakar problem framåt år 2040. Det är viktigt att kommunen arbetar för att problematiken vid Oslorondellen avhjälps.

I övrigt bedöms resterande synpunkter ha hanterats och har Trafikverket inget mer att tillägga i ärendet.

### Kommentar

Synpunkten noteras. Kommunen har fortlöpande samråd med trafikverket angående behov av trafikåtgärder enligt kommunens trafikutredning för tätorten 2016 (underlag till FÖP).

## 5. Bohusläns museum

Enligt museets uppfattning är kulturmiljövärdena inom FÖP-området nu tydligare presenterade men kommunens höga kulturvärden kan ännu tydligare uppmärksammas i planförslaget som en tillgång att värna och utveckla. På kartan Användning av mark- och vattenområden saknas områden med höga kulturvärden. I kartan Regler och rekommendationer är endast delar av de uttagna kulturmiljöerna redovisade. Det får till följd att inte hela området som är uttaget som riksintresse för kulturmiljövärden redovisas som kulturvärde. I avsnittet Kommunala kulturmiljöer i kapitlet Intressen och Anspråk saknas kulturmiljö 18 Skee- Strömstadbanan i uppräknningen.

### Kommentar

Kartan till FÖP visar kommunens ställningstaganden om markanvändning. Vilka områden som är riksintresse framgår av kartor i underlagsdelen samt på kommunens kartportal.

Museet delar inte bedömningen att väg 164 bryter kopplingen till de kulturhistoriska värden i Skee som uttrycks i riksintresset och att dess sydvästra gräns bör gå i Grålösbäcken. Det saknas stöd för den uppfattningen i beskrivningarna till riksintresset och kommunala kulturmiljön. Det finns ett flertal fornlämningar på andra sidan den gränsen som också ingår i kulturmiljöns helhetsbild, inte minst fornlämningarna nordväst och sydöst om gården Vättland. Påverkan på riksintresset behöver utredas för varje område och det är enligt museets mening svårt att i detta tidiga skede slå fast att nybebyggelsen inte påverkar områdets höga kulturvärden.

### Kommentar

Frågan får utredas närmare i kommande detaljplan. Anpassning av detaljplanen kan exempelvis innebära att vissa delar undantas från bebyggelse eller att planområdet minskas.

Inom stora delar av Skeeområdet finns risk att ny bebyggelse berör såväl kända som okända fornlämningar, även inom områden som legat under vatten, och museet föreslår att *Riktlinjer för detaljplan* för respektive delområde kompletteras med den informationen.

### Kommentar

Riktlinjerna för berörda utvecklingsområden ska kompletteras med dessa uppgifter.

## 6. Barn och utbildningsnämnden

1. Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv till den fördjupade översiktsplanen och de ställningstaganden kring förskolor, skolor och säkra skolvägar som beskrivs.
2. Planen behöver tydligare hänsyn till behovet av centralt belägna förskolor t.ex. inom Canningområdet.
3. Det finns behov av en säker övergång över väg 164 vid Grålösvägen redan idag.
4. Behov finns av en fortsatt god dialog och samverkan för att säkerställa tillgången till förskolor, skolor och säkra skolvägar när kommunen växer.

### Kommentar

Synpunkterna 1, 2 och 4 noteras.

Korsningen väg 164 och Grålösvägen ligger på vägar där trafikverket är huvudman. Tekniska nämnden har för närvarande inga planer på att ta över detta ansvar.

## 7. Tekniska nämnden (TN)

Ta bort följande bostadsområden ur FÖP:

- Område 24 vid Grandalen. Området är en gammal tipp med sopor över 0-6 meter lösa jordlager, troligtvis lera.
- Område 15, längst österut vid Mällbyhöjden.

### Kommentar

Dessa två områden ska strykas från FÖP. Se även yttranden från Strömstadsbyggen och Strömstadslokaler.

Tekniska nämnden anser att detaljeringsnivån i FÖP generellt sett är för hög, framförallt avseende inriktningen för de framtida bostadsområdena. Om det vid framtida exploatering visar sig finnas andra intentioner än vad som nu redovisas i FÖP för de olika bostadsområdena kan den föreliggande detaljeringsnivån vara till en nackdel vid kommande detaljplanering.

### Kommentar

När FÖP har antagits ska läsaren kunna finna all väsentlig information i kapitlet planförslag. Detta avsnitt utgör mindre än halva utställningsförslaget, men är fortfarande långt. Meningen är dock att FÖP ska fungera som en uppslagsbok, inte som en roman. Information som berör ett visst delområde har därför samlats på ett ställe. På så vis råder ingen tvekan om vad som sägs i FÖP och risken att missa information minskas. Information per delområde och per detaljplan bör därför finnas kvar. Handlingarna ska dock ses över och onödiga upprepningar ska strykas.

Tekniska nämnden anser att planförslaget skulle kunna kortas ned väsentligt genom att undvika återupprepad information genomgående i planförslaget.

#### Kommentar

De generella rekommendationerna i denna FÖP är med smärre justeringar samma text som i övriga FÖP och i ÖP. De generella reglerna gäller för enstaka bebyggelse på landsbygden, inte inom detaljplan. Rubriksättningen i FÖP ska justeras så att det tydligare framgår vad som gäller inom och utom detaljplan.

Flera av de generella rekommendationerna redovisar regler som gäller enligt plan- och bygglagen eller miljöbalken oavsett vad kommunen säger i sin FÖP, exempelvis reglerna om byggande på jordbruksmark. Erfarenheten är att denna information har varit till nytta för den som söker bygglov eller förhandsbesked.

Det finns en poäng med att ha samma generella rekommendationer i alla delar av översiktsplanen (dvs. ÖP och FÖP). En anpassning av de generella reglerna till förhållandena i Centrum-Skee bör dock vara möjlig utan att kullkasta vad som sägs i ÖP. Riktlinjerna ska ses över inför antagande.

De generella rekommendationer som ges vid nybyggnation av enstaka byggnader utanför detaljplanelagda områden uppfattas som mycket detaljrik. Det framgår till exempel att - *”schakter och utfyllnader ska minimeras och orörd naturmark i möjligaste mån sparas kring byggnaderna. Stora ingrepp i terrängen ska helt undvikas”*.

#### Kommentar

Samtliga riktlinjer för detaljplaner ska ses över, och onödigt detaljerade ställningstaganden ska strykas. Samtidigt ska man komma ihåg att riktlinjerna till stor del utgör en checklista på frågor som måste hanteras i den aktuella detaljplanen. Hur dessa frågor ska hanteras avgörs i detaljplanen.

Ett annat motiv för att ha riktlinjer per detaljplan är att tekniska förvaltningen har behov av preliminära bedömningar av vad som ska byggas per delområde. Detta behövs exempelvis för VA-planen och för bostadsförsörjningsplanen.

Förutsättningarna för en stadsbuss hela året är begränsade inom en överskådlig framtid på grund av Västtrafiks brist på vilja att satsa på kollektivtrafik på landsbygden. Att därför återupprepa stadsbuss på flera olika kapitel är att önska mer än som är realistiskt och inge förhoppningar som inte kan förverkligas.

#### Kommentar

Strömstadsbyggen är av motsatt åsikt, se detta yttrande. Yttrandet föranleder inga ändringar i FÖP.

Kommunen har tidigare antagit en detaljplan med enskilt huvudmannaskap där särskilt krav förelåg på skötsel av allmän plats natur/parkmark anpassad för hasselnok eller sandödla, där utgångspunkten var att reglera detta i exploateringsavtal. Detaljplanen upphävdes då mark- och miljödomstolen ansåg att det inte är möjligt, att vid bildandet av en gemensamhetsanläggning, säkerställa framtida skötsel av allmän plats natur/park där särskilt behov föreligger av skötsel för hasselnok eller sandödla.

Bostadsområden med enskilt huvudmannaskap behöver därmed utformas på så sätt att det **inte** krävs framtida skötsel av mark och anläggningar särskilt för hasselnok och sandödla alternativt behövs kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa driften.

Då kommunalt huvudmannskap påverkar kommunens driftskostnader är det av stor vikt att förutsättningen för hasselsnok och sandödda studeras i det inledande detaljplanarbetet och konsekvenserna av studierna redogörs för inför vidare planarbete sker.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Frågan avgörs inte i FÖP.

Av FÖP framgår att Strömstads kommun har egna riktlinjer för vägtrafikbuller och buller från spårbunden trafik vid bostadsbebyggelse vilka anges i ÖP Strömstad ifrån 2013 (vilken aktualitetsprövades av kommunfullmäktige 2018-06-19). Det innebär att Strömstads kommun har striktare riktlinjer än vad som gäller nationellt. Motivet till detta är att en av kvalitéerna för boende i en småstad som Strömstad och ett mindre samhälle som Skee är just möjligheten till en lugn och tyst boendemiljö.

FÖP visar på flera möjliga utvecklingsområden för bostäder i områden utan höga bullernivåer. Det finns alltså många alternativ till att tillskapa nya boenden i icke bullerutsatta lägen. Dock finns ett antal områden inom FÖP i framförallt Skee som berörs av buller vilka anges på s.116. Vid nybyggnad av bostäder kan detta komma att innebära att bebyggelsens utbredning behöver begränsas alternativt att krav ställs på till exempel genomgående lägenheter och bullerskyddande åtgärder där det finns risk att 55 dBA ekvivalentnivå överskrids vilket är maxnivå. Detta kan medföra högre byggkostnader och fördyrande boendekostnader.

Tekniska nämnden anser att Strömstads kommun ska följa de gällande nationella riktlinjerna för buller för FÖP.

Tekniska nämnden anser även att det striktare kravet på riktlinjer för buller i utsatta lägen i Strömstads kommun bör ses över inför nästa aktualitetsförklaring av översiktsplanen.

#### Kommentar

Rekommendationerna om 55 dBA ekvivalentnivå ska strykas i FÖP Centrum-Skee. I resten av kommunen finns inga utvecklingsområden enligt ÖP eller FÖP som kan hamna över 55 dBA.

Cykelplanen är inte antagen ännu och därför är det olämpligt att beskriva förslag på åtgärder i en illustrerad bild.

#### Kommentar

Bilden ska justeras så att endast befintliga cykelvägar visas.

s 47. *"Framkomligheten längs Uddevallavägen ska förbättras för gående och cyklister genom området"* Här är det redan idag trångt för de olika fordonsslagen och med en tanke på den nya färjan som anlöper oss så är möjligheterna begränsade att avsätta ytterligare yta för gång och cykeltrafik. Det kommer med stor sannolikhet att behövs ytterligare utrymme för hamnverksamheten i framtiden.

#### Kommentar

Texten ska strykas från punktlistan.

s.75 Område 20 Öster om väg 985 i Skee. *"Gång och cykelförbindelse längs väg 985 ska byggas ut tillsammans med området för en säker passage till Beatebergsvägen"* Här är Trafikverket som är väghållare och därför förordas att "ska" byts ut till bör.

#### Kommentar

Texten ska ändras till "bör".

s.80 Det finns sedan tidigare en utredning som studerar höga vattenflöden i Vättnlandsån berörande Brovallen (område 38), vilken behöver beaktas och studeras på nytt innan något detaljplanearbete återupptas för området.

#### Kommentar

Det framgår av texten på sid 80 att det finns en tidigare utredning. Yttrandet föranleder inga ändringar i FÖP.

s. 86 Tekniska nämnden anser att det för området längs vägen mot Seläter (område 4) krävs ytterligare fördjupade kunskaper om de geotekniska egenskaperna innan slutsatsen kan dras om att *"området endast är lämpligt och ekonomiskt rimlig att genomföra genom uppfyllnad av överskottsmassor från annat byggprojekt"*.

Med anledning av kunskaper om de geotekniska förutsättningarna i närområdet kan det konstateras att marken inom området är mycket sättningsbenägen. Huruvida en överlast är alternativet för en byggnation behöver utredas.

För att få en bättre insikt i vilka möjligheter som finns för byggnation inom området behöver en dagvattenutredning tas fram i tidigt skede som anger vilka marknivåer en exploatering av området behöver beakta samt omfattningen av eventuella erforderliga fördröjningsmagasin/översvämningssytor för dagvatten. Tekniska nämnden anser att texten ska tas bort om att *"området endast är lämpligt och ekonomiskt rimlig att genomföra genom uppfyllnad av överskottsmassor från annat byggprojekt"*.

#### Kommentar

Texten ska strykas enligt förslaget från TN.

s. 153 Tekniska nämnden anser att stycket om SMHIs beräkningar om ytnivåer vid extrema flöden i Vättnlandsån är missvisande. SMHIs beräkningar anger olika nivåer i olika sektioner beroende på omgivande topografi utmed Vättnlandsån, där + 7,1 är en nivå som anges i en sektion vid framtida beräknade högsta flödet.

#### Kommentar

Det stämmer, texten är missvisande om nivåer för Skee som helhet. Texten ska justeras.

Det sker redan idag återkommande översvämningar i Skee samhälle där bostadshus och infrastruktur drabbas i och med höga vattenflöden i Vättnlandsån. Tekniska nämnden anser att kommunstyrelsen behöver utreda hur detta kan förebyggas utan att behöva anlägga en bypass till Hålkedalen.

#### Kommentar

Ja, andra åtgärder mot höga vattenflöden ska prövas i första hand. Den bypass som föreslås i FÖP är något som endast kan bli aktuellt om alla andra åtgärder visat sig otillräckliga. Se även länsstyrelsens yttrande. Markanvändningen "bypass" ska ligga kvar i FÖP.

## 8. Strömstadslokaler AB

Strömstadslokaler lämnar synpunkter med samma ordalydelse som TN gällande detaljeringsgrad, upprepningar och stadsbuss i FÖP.

### Kommentar

Se kommentarer till TN:s yttrande.

s.29 Strömstadslokaler anser att områdesbundna rekommendationer R5 och R6 nyttjas på orimligt stora ytor, områdena med höga naturvärden och områden som har höga värden för rekreation bör avgränsas och beskrivas mer tydligt om varför de skall skyddas.

### Kommentar

Rekommendationskartan ska ses över så att R5 endast omfattar de ytor som har dokumenterade höga naturvärden eller krävs för kompensationsåtgärder för skyddade arter. De ytor som avgår från R5 ska få beteckningen R6.

s.34 m.fl. Två alternativa lägen redovisas för särskilt boende på Mariedal, Strömstadslokaler föreslår att texten om SÄBO vid Mariedal utgår.

### Kommentar

Då behovet kan tillgodoses på annat sätt ska område 26 och 27 strykas från FÖP och i stället ingå i stadens grönstruktur.

s.56 För den tidigare deponin på Grandalen (område 24) anges ”att sanera marken för att kunna nyttja området för bostäder bedöms vara en väg att gå för att både förbättra stadens miljö och tillskapa nya bostäder i ett centralt läge”.

Strömstadslokaler anser det inte lämpligt att bygga på eller i omedelbar närhet till en soptipp. Det finns annan bättre plats att bebygga. Strömstadslokaler föreslår att ovanstående området tas bort ur planförslaget.

### Kommentar

Området ska strykas i FÖP. Frågan rör i första hand TN såsom markägare, se kommentar till TN:s yttrande.

s.74 Triangeln Skee, Strömstadslokaler anser att det är en olämplig plats för byggnation. Det finns annan bättre plats att bebygga. Strömstadslokaler föreslår att ovanstående området tas bort ur planförslaget.

### Kommentar

TN såsom markägare har inte krävt att området tas bort ur FÖP. Det är möjligt att området visar sig för dyrt att bebygga. Byggnation behöver dock inte ske i kommunens regi genom Strömstadslokaler. Att ha kvar området i FÖP ger större handlingsfrihet, FÖP bör inte ändras.

Strömstadslokaler anser det självklart att Strömstads kommun ska följa de gällande nationella riktlinjerna för buller, ej sätta egna skarpare/hårdare och dyrare krav. Detta gäller ÖP, FÖP och i blivande detaljplaner.

### Kommentar

Se kommentar till TN:s yttrande.

Generellt anser Strömstadslokaler att ordet ska/skall byts ut till bör.

Kommentar

FÖP ska justeras så att kommunala ställningstaganden anges som "bör". I de fall texten är ett direkt återgivande av gällande lagstiftning ska ordet "ska" behållas.

Det saknas beskrivning och långsiktiga tankar på området kring Lions, här bör ges möjlighet till framtida utveckling, byggnation av sportanläggning/idrottshall mm.

Kommentar

Frågan avgörs inte i FÖP.

Detaljplaner, kommunen bör ändra sitt arbetssätt och inte vara händelsestyrda utan gå före med detaljplanläggning för lämpliga utvecklingsområde eller uppdatering av befintliga detaljplaner.

Kommentar

Synpunkten noteras. Frågan avgörs inte i FÖP.

## 9. Strömstadsbyggen AB

Strömstadsbyggen lämnar synpunkter med samma ordalydelse som TN gällande detaljeringsgrad, upprepningar, område 24 (Grandalen) samt andelen R5 och R6 i FÖP.

Kommentar

Se kommentarer till TN:s yttrande.

Strömstadsbyggen anser att texten om stadsbussar är bra och viktig och borde kunna minska behovet av p-platser i centrum, borde även kunna sänka kravet på platser i p-normen.

Kommentar

Synpunkten noteras. Jämför även med synpunkter från TN och Strömstadslokaler.

S.25, Detaljplaner, kommunen bör ändra sitt arbetssätt och gå före med detaljplanläggning för lämpliga utvecklingsområde för inte minst förskolor, skolor och bostäder. De sista årens letande efter ej planlagda område att bygga förskolor på visar bristen i befintligt tillvägagångssätt. Kommunen bör både ta fram nya och se över äldre planer i syfte att möjliggöra den önskade utvecklingen. Detta bör vara ekonomiskt möjligt genom att debitera planavgift i samband med att någon utnyttjar detaljplanen.

Kommentar

Synpunkten noteras. Frågan avgörs inte i FÖP.

s.53, Strömstadsbyggen ser gärna att det tillskapas utrymme för koloniområde även i andra delar av tätorterna, t. ex i Skee, eller vid Drivnäs.

#### Kommentar

FÖP har pekat ut några områden som preliminärt bedömts som lämpliga för koloniområden. Det finns inget i FÖP som hindrar att kommunen på egen mark anordnar koloniområden på fler ställen. För Drivnäs och Skee finns fler faktorer att ta hänsyn till. Att utreda detta i FÖP-skedet skulle bli alltför omfattande.

s.127 om område 13 skall lämnas orört föreslås att en förtätning genom påbyggnad av befintliga byggnader ska utredas.

#### Kommentar

Kanske är detta ett missförstånd. FÖP redovisar exakt det utbyggnadsområde som finns i pågående detaljplan. Område 13 på sid 127 är den del som inte är tänkt att bebyggas enligt pågående detaljplan.

FÖP Strömstad – Skee innehåller väldigt få områden där det medges mer än två våningars byggnation, Mellbyhöjd anges men det bedömer vi vara många år bort.

#### Kommentar

Det faller sig naturligt med lägre bebyggelse på de flesta platserna utanför stadskärnan. Notera att större delen av den befintliga stadskärnan anges som R12 - utredningsområde för förtätning. Noggrannare studier av lämplig höjd görs alltid i den enskilda, oavsett om det ligger inom R1 (nya områden) eller R12 (befintlig stadskärna).

## 10. Tanums kommun

Ingen erinran. Kommunen har tagit del av förslaget och finner planen väl genomarbetad. Inga ställningstaganden som står i konflikt med Tanums intressen har identifierats.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras.

## 11. Liberalerna

Liberalerna Strömstad tillstyrker antagande av den Fördjupade översiktsplanen för Strömstad och Skee. Vi anser den vara väl genomarbetad och att den innehåller goda utvecklingsmöjligheter.

Ett tilläggsförslag från oss är att man i planen skapar specifika områden för sandödlor och hasselnokar för att därmed medge byggen på övriga platser. Eftersom sandödlor och hasselnokar är unika i ett större sammanhang borde sådana områden kunna bli en betydande turistattraktion i vår kommun.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Tilläggsförslaget ligger i linje med de samlade skyddsåtgärder som beskrivs i FÖP sid 17 och 144-145. Alltså de åtgärder som krävs för att kompensera bortfallet från de områden som byggs ut.



## 12. Miljöpartiet

Vi beklagar att vi inte fått möjlighet att delta i beredningen av planen. Planen ska spegla den politiska viljan, så att de som ska lämna synpunkter vet vad politiken vill. Formellt sett har vi deltagit i beslutet att sända ut planen på granskning, men vi har alltså inte haft möjlighet att vara med och påverka utformningen.

Planen är verkligen efterlängtd! Den är välskriven och ger en bra grund för samhällsplaneringen och för kommunens invånare att förhålla sig till.

### Kommentar

Synpunkterna noteras.

Planen pekar ut många områden för framtida bostadsområden, flera mycket stora. Vår bedömning är att dessa räcker för lång tid framåt. För att nå kommunens övergripande mål om en fossiloberoende kommun 2030 bör vi följa styrdokumentet Strategi för fossiloberoende, vi förordar därför en förtätning av stadskärnan framför en expansion i periferin. Det minskar transportbehovet (vilket är bra för att motverka klimatförändringen) och bidrar till en levande centrumkärna. Samtidigt är det viktigt att slå vakt om småstadens charm och bebyggelsemiljö. Det är naturligt att bygga från centrum och utåt. Vi anser att i första hand Canning, Myren och Rådhusberget är aktuella att bebygga de närmaste 10-15 åren. Därutöver vill vi lägga till parkeringsytan mellan Kärleksudden och den kommande Skateparken som möjlig plats för bostäder, företrädesvis hyresbostäder.

### Kommentar

Det gäller att hitta rätt balans mellan förtätning och behovet av friytor i stadskärnan. FÖP gör samma bedömning: att med Myren, Canning och Rådhusberget så är behovet av förtätning täckt för lång tid framöver. Efter att dessa områden är bebyggda har kan en ny bedömning i framtida FÖP göras av balansen mellan förtätning och friytor. Av samma skäl föreslås inte fler förtätningsområden såsom parkeringarna vid Kärleksudden.

Då pågående projekt enbart handlar om lägenheter i flerbostadshus lär behov finnas att ta fram områden för andra boendeformer även under de kommande 10-15 åren. FÖP ger flera sådana alternativ som av naturliga skäl hamna längre från centrum.

Vi tror att Södra och Norra Mällbyhöjden ligger längre bort i tiden än 10-15 år. Eftersom där finns stora naturvärden och för att där tillgodoses behovet av tätortsnära friluftsområden bör exploatering skjutas på framtiden. Vi anser att de östligaste delområdena (14, 15 och 18) ska utgå helt. Av samma skäl anser vi att Körnebacksvägen bör utgå.

### Kommentar

Område 15 ska strykas, se kommentar till TN:s yttrande.

Övriga områden ska ligga kvar i FÖP. Det har ett stort värde för kommunens handlingsfrihet att i samråd med länsstyrelsen ha en konsekvensbedömning av att bygga ut samtliga områden, inte minst i förhållande till artskyddet. Vilka områden kommunen framöver vill bygga ut och i vilken turordning avgörs genom bostadsförsörjningsplan och plantillstånd.

Det finns också tveksamhet kring område nr 9, på Rödshöjden, som är viktigt som närrecreation och lek område för de boende på både Röd och Rödshöjden.

### Kommentar

Område 9 har ett värde för närrecreation. Samtidigt är det ett utmärkt läge för en ny förskola den dagen det blir aktuellt. Området ska ligga kvar i FÖP.

Vi framhåller vikten av en god boendemiljö. Stor vikt ska läggas på miljön kring flerbostadshusen, öppna platser, ekosystemtjänster och ytor för aktiviteter och lek.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Detta är frågor som bör beaktas i varje detaljplan.

Vi anser att utvecklingsområdet för verksamheter (30) Bastekärr Norra ska utgå. Området består av värdefull jordbruksmark som vi anser ska sparas för framtidens behov, det finns tillräckligt med tillgängliga, redan detaljplanerade och med vägar byggda, industritomter på Bastekärr för behoven inom överskådlig tid.

#### Kommentar

Bastekärr Norra ligger långt fram i tiden, se även länsstyrelsens yttrande. Liksom för bostäder har det ett värde för kommunen att denna FÖP gör en helhetsbedömning med maximal utbyggnad.

Vi önskar att planen tydligare pekar ut områden för nya (billiga) odlingslotter, som det finns en stor efterfrågan på. Det gäller både större områden, som dagens på Ånneröd, och mindre tätortsnära lotter. För den biologiska mångfalden är odlingslotter och ängsmark att föredra framför stora klippta gräsytor.

#### Kommentar

Fler områden än de som pekas ut i FÖP kan anordnas, se kommentar till Strömstadsbyggens yttrande.

Vi stödjer helt tankarna på att utveckla infartsparkeringarna till entrépunkter och kommunikationsnoder för en hållbar mobilitet. En utvecklad stadsbuss är också en hållbar utveckling. För att stödja en utveckling mot en cirkulär ekonomi vore det önskvärt med ett resonemang kring bilpooler.

Kommunens mål bör vara att arbetspendling mellan planområdet och Nordby-Svinesund respektive Prästängen kan ske med kollektivtrafik.

### 13. Kristdemokraterna

Vi yrkar på återremiss och omarbetning av förslaget, baserat på ramar definierade av politiken, då vi anser att nuvarande förslag mer har utformning av ett flertal detaljplaner med regler istället för riktlinjer. En FÖP skall vara vägledning och inte ett regelverk.

Vi refererar till Länsstyrelsen Västra Götalands utlåtande i annat ärende i kommunen att – översiktsplan och fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande och kommunen lämnas ett stort inflytande på markanvändningsfrågorna vid sin prövning.

#### Kommentar

En viktig uppgift för FÖP är därför att möjliggöra nya utvecklingsområden för bostäder och verksamheter. Stora delar av FÖP är ett förtydligande av vad som gäller enligt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) samt annan lagstiftning. Inom FÖP-området finns ett stort antal begränsningar i var utbyggnad kan ske. En FÖP som har antagits av kommunfullmäktige och vars delområden har godkänts av länsstyrelsen får en juridisk status som en precisering av vad som är möjligt bl.a. i förhållande till riksintressen och artskydd. Rekommendationerna per detaljplan ska ses över. Se även yttranden från tekniska nämnden och länsstyrelsen.

Avseende t.ex. Mällbyhöjden skall detta område pekas ut som lämpligt för kommunens framtida expansion istället för att området delas upp i delområden som omfattas av omfattande regelverk.

#### Kommentar

Mällbyhöjden är ett såpass stort område att det behöver genomkorsas av grönstråk för växt- och djurliv. Dessa grönstråk ingår i beräkningen av påverkan på bestånden av sandödlor och hasselnok. Det finns dock inget som hindrar att man ger dessa grönstråk en annan stäckning i kommande detaljplan för området. Detta studeras lämpligen i ett planprogram, vilket framgår av handlingarna.

## 14. Centerpartiet

I den fördjupade översiktsplanen för Strömstads kommun gällande Strömstad- Skee framgår att planens syfte är att skapa möjligheter för Strömstads kommun att växa. Detta är helt enligt det av kommunfullmäktige fattade beslutet att Strömstads kommun ska skapa utvecklingsmöjligheter på sådant sätt att kommunen kan växa till 15 000 invånare enligt vision 2030. Vidare anges att planens syfte är att skapa tillkommande bostäder inom FÖP-Skee-Strömstad motsvarande 75 % av det tänkta tillskottet på 2000 invånare. Det innebär att det ska ges utrymme för nya bostäder motsvarande 1500 nya invånare i aktuellt område. Med detta konstaterande så ska det därmed parallellt också skapas förutsättningar för nybyggnation för 500 nya invånare som önskar bo runt om i kommunen utanför FÖP-området. Därför är det viktigt att sätta denna fördjupade översiktsplan och dess ställningstagande i ett perspektiv för hela kommunens möjligheter till utveckling och därmed är texten med dess formuleringar, i planen, av vikt att värdera. Och det är här som Centerpartiet vill tillföra synpunkter.

Det måste tydliggöras i planen att kommunens målsättning att växa gäller hela kommunen, även om det i denna FÖP gäller specifikt Strömstad -Skee så kan inte dess ställningstagande tas utan att se ett samband med övriga områden som gränsar till FÖP Skee-Strömstad. Även om övriga kommundelar inte direkt kommenteras i detta dokument så får olika planer indirekta eller direkta effekter på övriga kommundelars utvecklingsmöjligheter. Det kan t.ex. få effekter för ansökningar om nybyggnationer och utvecklingsplaner, utanför FÖP, vid beredning och vid politiska ställningstagande.

#### Kommentar

I arbetet med ÖP och övriga FÖP har beräkningar gjorts av hur mycket ny bebyggelse som kan tillkomma inom övriga delar av kommunen. Beräkningarna som summerar på över 500 bostäder omfattar både föreslagna utvecklingsområden och en skattning av antal nya tomter utom detaljplan. En stor del av dessa bostäder beräknas tillkomma utom detaljplan och utanför FÖP Strömstad-Skee.

Fortsatt byggande på landsbygden är ett viktigt mål i ÖP och övriga FÖP. Det vore önskvärt med en årlig uppföljning av att så faktiskt sker, förslagsvis i kommunens bostadsförsörjningsplan.

Inom aktuell FÖP:s geografiska område så kan utläsas, under rubriken de generella rekommendationerna, sid 26, att då det är högt bebyggelsetryck inom FÖP-Strömstad-Skee kan krav på detaljplan ställas även om det inte handlar om ny sammanhållen bebyggelse, detta trots att det inte anges eller tydligen ska vara sådant krav. Detta kommer dock med stor sannolikhet tolkas vara så vägledande vid handläggning såväl som vid beslutsfattandet att det med stor sannolikhet blir mer regel än undantag att detaljplan kommer krävas om detta inte stryks.

**Kommentar**

Samma skrivning finns i FÖP Södra Kustområdet, antagen 2013 och FÖP Norra Kustområdet, antagen 2016. Erfarenheten är att denna skrivning inte har varit ett hinder för enstaka bygglov eller förhandsbesked. Däremot finns ett par fall där sökanden önskat anordna en grupp av tomter samtidigt och då har fått krav på detaljplan.

Under rubriken - Enstaka byggnader utanför detaljplanelagda områden sid 26-27

Där står att utläsa så i detalj nedskrivna riktlinjer att det lika gärna kan beskrivas som .... Eventuell sökande som önskar utveckla landsbygden gör sig icke besvär. Centerpartiet menar att de så i detalj angiva riktlinjerna, som i praktiken kommer driva fram praxis huggna i sten, ger inga indikationer på att Strömstads kommun har intresse för att skapa möjligheter för att hela kommunen ska leva och utvecklas. Är det så det ska tolkas så är det lika bra att det anges att centralisering av byggandet är överordnat möjligheten att hela kommunen ska leva. Om det motsatta är det önskvärda, vilket Centerpartiet anser, att det ska byggas bostäder utanför detaljplanelagt område och att det då tydligt ska framgå, även detta som riktlinje, att Strömstads kommun värnar om möjligheterna att till skapa nya bostäder runt om i hela kommunen.

**Kommentar**

Frågan gäller i första hand övriga delar av kommunen. Alltså de ytor som täcks av ÖP och övriga FÖP.

Avgränsningen av FÖP Centrum-Skee är gjord för att täcka de två tätorternas långsiktiga utveckling. Därutöver finns väldigt lite ren landsbygd och denna ligger inom ett eller flera riksintressen. Det finns med andra ord få ytor inom denna FÖP där nya enstaka tomter kan vara möjligt. FÖP-kartan skall dock justeras så att området med rekommendationen R6 utökas, se under sammanfattning.

Det står i förslaget tydligt att generella rekommendationer ska vara vägledande och i och med detta kommer det att innebära ett hopplöst läge för enskild att försöka bygga på landsbygden eller finna mod och ork att driva sina förslag som bär genom beredning och beslut. Om det dessutom finns intressenter som har ambitioner att tillföra ett mindre antal bostäder utanför detaljplanelagt område för att stärka en levande landsbygd och bidra till fina boendemiljöer så går det inte att utläsa ur dokumentet något större intresse från kommunens sida att vara behjälplig med detta.

Centerpartiet saknar beskrivande positiv text om kommunens behov av att växa och utvecklas i alla kommundelar till gagn för de skolor och övrig service och infrastruktur som nu finns eller kan utvecklas runt om i Strömstads kommun. Det går inte att utläsa några positiva ordalag om vikten av att det även byggs bostäder som möter de övriga 25 % av tänkta nya kommuninvånarens behov, som rimligen också behöver bostäder.

**Kommentar**

Frågan gäller i första hand övriga delar av kommunen. Se även kommentaren på föregående sida.

Ang. Gång och cykelvägar, sid 96.

I angivet beslutsunderlag så beskrivs vikten av sammanhållna stråk som både knyter ihop centrum med tänkta nya bostadsområden likaväl som det anges vikten av att säkra cykelstråk genom Strömstads stadskärna. Det anges behov av utbyggnad av separata gc-vägar längs befintliga allmänna

vägar inom planområdet. Det hänvisas till att en cykelplan för hela kommunen ska vara underlag till denna FÖP Strömstad-Skee och att Tekniska nämnden arbetar med densamma.

Cykelplanen är ett viktigt underlag och instrument för den fördjupande översiktsplanens riktlinjer för kommunikationer, vägar och trafik. Därför borde cykelplanen funnits med som underlag för att kunna förstå helheten för planen och se en sammanhållen riktlinje avseende byggande av framtida gång och cykelbanor som är en viktig del av hållbara infrastrukturens satsningar. Centerpartiet anser det anmärkningsvärt att den politiska majoriteten förhalat beslut om cykelplanen som gör att intentionerna i utställningshandlingen för FÖP Strömstad-Skee, att se helheten inklusive cykelplan, nu går förlorad. Det måste tydliggöras på ett offensivt sätt hur trygga och smarta gång och cykelstråk ska byggas för att öka möjligheterna för dem som önskar ställa den egna bilen, oberoende av orsak, och finna ett alternativ som kan fungera utifrån individens behov, även i en kommun där kollektivtrafiken inte är utbyggd.

#### Kommentar

Synpunkterna framförs härmed. Notera även att tekniska nämnden i sitt yttrande yrkar att FÖP ska ändras så att den inte visar något förslag på framtida cykelvägar. Frågan får behandlas i en framtida cykelplan.

Grandalen, sid 58

Centerpartiet återkommer till tidigare inspel om möjligheterna att tillskapa en solcellanläggning på Grandalenområden eller gamla "gamla soptippen" och som tidigare används för deponi. Vi ifrågasätter bostadsbyggande på detta tidigare soptippsområde där tidigare geotekniska undersökningar visar att det fortsatt finns koncentration av sopor ned till 6-7 meter.

#### Kommentar

Grandalen har strukits som bostadsområde, efter synpunkter från flera kommunala instanser. De analyser som gjordes inför utställning visade ju att området var möjligt att bebygga i förhållande till grönstruktur och artskydd. Samma slutsatser bör därför gälla om området nyttjas för en solcellsanläggning.

## 15. Moderaterna

Det finns inte något lagligt krav på en fördjupad översiktsplan i enlighet med förslaget. Däremot finns lagliga krav på översiktsplan och planeringsstrategi. Därför önskar vi att planförslaget inte antas, åtminstone innan det utretts om sådana översiktliga planeringsfrågor, som måste regleras, kan regleras i annan form t.ex. i samband med antagande av planeringsstrategi som är en skyldighet för kommunen enligt plan- och bygglagen.

#### Kommentar

Denna FÖP görs enligt lagstiftning gällande före 1 april 2020, se under Kort om formalia, sid 3.

Vid arbetet med detta anser vi att det material som framtagits som underlag för förslaget till FÖP skall tas till vara eftersom det är gediget och värdefullt.

Vi anser dock att förslaget bl.a. ifråga om betydande detaljeringsgrad som vi berör nedan, innebär risk för låsningar inför framtiden och begränsningar i utövandet av den privata äganderätten, som går utöver vad vi anser vara nödvändigt och lämpligt.

Syftet med FÖP är enligt en vad som anges på sid. 124 i förslaget att skapa möjlighet för tillväxt. Vi har dock svårt att se att möjligheten till tillväxt skulle bli mindre om förslaget till FÖP inte antas.

## Kommentar

Se under Sammanfattning sidan 1.

Förslaget till FÖP utgår från att Strömstads kommun år 2030 skall ha 15.000 invånare. På sid. 12 anges att detta innebär en befolkningsökning med 1.500 personer, men på sid. 14 och 123 anges ökningen uppgå till 2.000 personer, vilket skulle indikera att nuvarande befolkning uppgår till 13.000 personer. På sid. 89 sägs dock att befolkningen nu är 13.200 personer. Skillnaden ifråga om ökningstal och invånarantal beror möjligen på att det under arbetets gång kommit att stå allt klarare att sannolikheten för befolkningsökning som förutsätts i Vision 2030 minskar ju närmare vi kommer 2030.

## Kommentar

Det är riktigt, prognoserna och målsättningarna har skrivits ner under arbetets gång. Siffrorna ska ses över så att FÖP inte har motsägande uppgifter. Siffrorna i FÖP blir snabbt inaktuella. För innehållet i FÖP har det dock ingen praktisk betydelse om befolkningsutvecklingen blir långsammare. Kommunen gör årligen prognoser om befolkningstillväxt. Dessa siffror utgör underlag bland annat för planering av förskolor, VA-utbyggnad och start av nya detaljplaner.

Som exempel på svårigheten och olämpligheten att alltför starkt knyta bedömningar, i värsta fall rentav förhoppningar om befolkningstillväxt må nämnas att en av kommunen år 2009 antagen FÖP för Kosteröarna förutsatte en fast befolkning där år 2016 om 500 personer, medan verkligheten blev ungefär hälften.

## Kommentar

I fallet Koster var det inte en prognos, utan en politisk målsättning för att upprätthålla en viss servicenivå. Befolkningen har som nämns i stället minskat på Kosteröarna sedan 2008.

Ovanstående synpunkter ger anledning till att starkt ifrågasätta lämpligheten att i en ny FÖP detaljreglera användning av mark i så stor utsträckning som sker i förslaget. Det finns anledning att anta/befara att mark som omfattas av förslaget inte överhuvudtaget kommer att vara av intresse för utnyttjande/exploatering under de närmaste decennierna. Detaljeringsgraden i FÖP:en borde därför kunna reduceras och ersättas med att behövliga detaljerade föreskrifter intas i de detaljplaner som kommer att utarbeta i framtiden. Omfattningen av det verkliga behovet av sådana ter sig också tveksamt, bl.a. eftersom det vid presentation av förslaget till FÖP uppgivits att det finns ett antal detaljplaner inom området för FÖP:en som inte utnyttjats trots att de förelegat länge. Utvecklingen av arbetet med den s.k. Canningplanen, som pågått i flera år visar också hur olämpligt det är att långsiktigt försöka detaljstyra omfattande planering och projekt.

## Kommentar

Onödigt detaljerade riktlinjer per detaljplan ska strykas, se även under Sammanfattning.

I synnerhet vill vi här kanske påpeka att det sedan länge finns en detaljplan för delar av Bastekärr som inte utnyttjats. Huvudorsaken till detta torde vara en avsaknad av intresse från näringslivets sida att utnyttja området för verksamheter som detaljplanen förutsätter. I förslaget, t.ex. på sid. 21, framhålls handelns betydelse för kommunen, men etablering av mer handel har inte tillåtits i Bastekärr. Inte heller har kommunen gjort några, i vart fall framgångsrika, ansträngningar att se till att området används i nya verksamheter som skulle kunna åtminstone till någon liten del skapa grund för den förhoppningsvisa befolkningsökning som förslaget är ett uttryck för.

**Kommentar**

Synpunkten noteras, men frågan avgörs inte i FÖP. Bastekärr har en färdig detaljplan vilket redovisas i FÖP.

Ifråga om framtida boende talar förslaget (sid.21) om variation ifråga om upplåtelseformer och olika stort markbehov för olika upplåtelseformer, men någon närmare analys av hur fördelningen kommer att bli finns inte.

**Kommentar**

Detta är en viktig synpunkt. Analys av bostadsbehovet är en färskvara och behöver uppdateras löpande, förslagsvis årligen. FÖP-processen är för långsam för att vara ett lämpligt verktyg. Bättre att göra analyser i samband med ajouurföring av bostadsförsörjningsprogrammet. Många kommuner arbetar på det sättet.

Ifråga om särskilt boende skrivs om områdena Mällbydalen, Mällbygård, Mariedal och Myren (sid. 23), men förutsättningarna i det avseendet får en avsevärd förändring i och med att kommunen får kontroll över nyttjandet av nuvarande sjukhusbyggnad, perfekt beläget för sådana ändamål. Detta är ett faktum som strider mot utgångspunkten på sid. 45 i förslaget att det saknas lämplig lokalisering i centrala Strömstad.

**Kommentar**

Instämmer. Områdena vid Mariedal ska strykas. Text om särskilt boende ska justeras.

Av välkända skäl är utvecklingen av trafik och dess behov omöjlig att förutse på så lång sikt som de 10 år som är kvar till 2030. Det som anförs på sid. 94 i förslaget ger dock anledning anta att trafiksituationen för överskådlig framtid inte kommer att förändras i påtaglig utsträckning.

**Kommentar**

Instämmer. Kommunen och trafikverket gör nya prognoser vid behov. Eftersom del 3 (faktadelen) snabbt blir inaktuell ska denna inte antas i kommunfullmäktige.

Med hänsyn till synpunkter av det slag som vi redovisar ovan är vi skeptiska, för att inte säga negativa, till att i förslaget inta så pass detaljerade tankar på utnyttjandet av områden som finns på sid. 37 - 88 i förslaget till FÖP, särskilt till den del förslagen gäller områden som ligger utanför centralorten Strömstad och är lämpade för näringsverksamhet och bostäder.

**Kommentar**

Se under Sammanfattning sidan 1.

## 16. Strömstad golfklubb

Strömstad Golfbana ligger centralt med promenad- och cykelavstånd från centrum, lätt att nå för barn och ungdom. Stan expanderar och banan blir mer och mer inbyggd vilket innebär ökad risk för olyckor och intressekonflikter.

Banan är inte inhägnad med plank eller staket, vilket är vanligt på andra platser. Vi försöker styra med skyltning så att inte ickegolfare oavsiktligt kommer in på banan, men visst finns det de som genar över bana eller bara promenerar omkring, vilket är ett stort irritationsmoment som vi hittillskunnat leva med.

I FÖP:en föreslås bebyggelse nära golfbanans hål 14 och hål 15. Bebyggelseså nära golfbanan är synnerligen olämpligt av 2 anledningar.

Sneda utslag på båda golfhålerna som innebär att golfbollar kommer att dimpa ner inom den föreslagna byggnationen. Det finns två orsaker till att bollen flyger snett, felaktig utgångsriktning och kraftig okontrollerad skruv. När dessa två orsaker samverkar blir slagen ändå snedare. Andra faktorer som påverkar bollen flykt är vind och temperatur. Sydvästlig vind driver bollen mot Mällbygård 54 både från hål 14 och 15. Se bollnedslagssektorerna i bilaga 1.

Ickegolfare som genar över banan för att från Mällbygård komma västerut till bl. a hamn, bad och restauranger. Det finns även risk för lek och spel på banan. Som alla idrottsanläggningar vill Strömstad GK att dess bana endast används av golfutövare under golfsäsongen. Påvintern däremot är golfbana ett nära naturområde perfekt för promenader, hundrastning, skid- och kälkåkning.

Att hindra sneda slag med nät e dyl. är oerhört svårt och inskränker dessutom golfarens möjlighet att utnyttja skruvade slag för att placera bollen på enligt hen bästa möjliga plats.

Nät och skog inom nedslagssektorn hindrar inte duktiga golfare i och med att de slår både högt och långt vilket är det optimala. Se ex på golfbollsparabel i bilaga 2.

För eller senare, på grund av olika omständigheter såsom en ordentlig snedstuts, en kraftig vindpust eller den ständiga produktutvecklingen kommer bollar att hamna inom någons fastighet även med väl tilltagna säkerhetsavstånd.

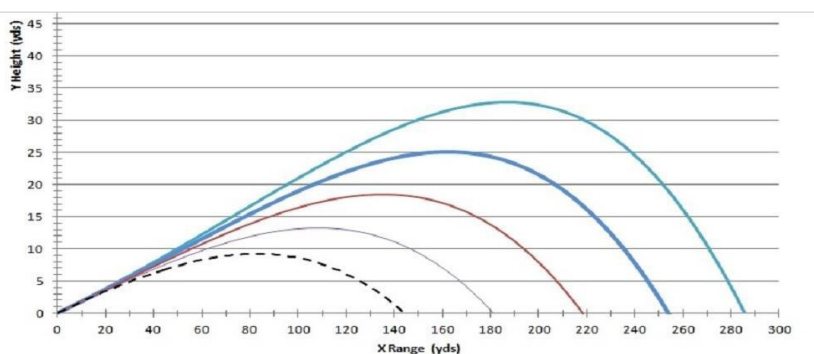
**Strömstad Golfklubb anser att den planerade bebyggelsen mellan golfhål 14 och 15 inte ska komma till stånd.** Övrig planerad bebyggelse inom Mällbygård 54 är från golfklubbens synvinkel troligen Ok, men vi vill gärna se och kanske påverka hur den är tänkt att bebyggas.



Bilaga 1 Bollnedslagssektorerna

Slaglängder på 250 m och mer kräver naturligtvis god fysik. Tyvärr är det inte endast duktiga golfare som är starka och kan svinga med hög hastighet utan även rena nybörjare kan panga på både långt och tyvärr snett.





Bilaga 2 Golfbollsparabel

En bra driva på 255m har en högsta höjd på ca 30m.

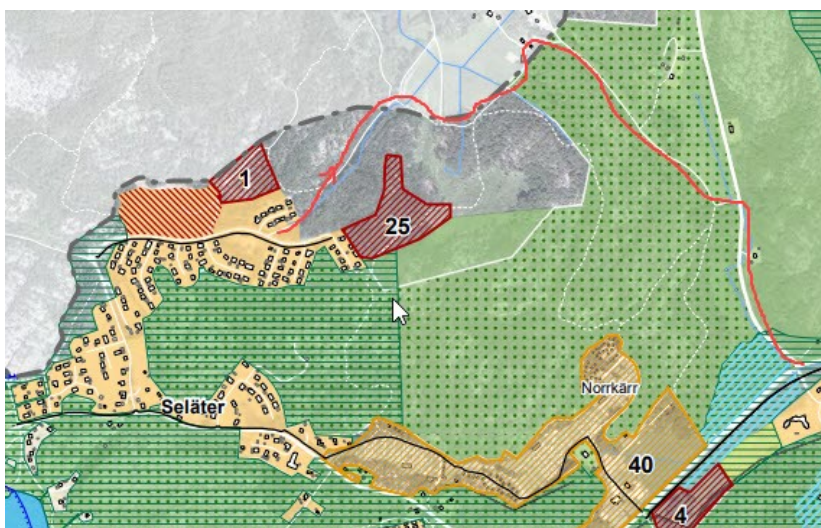
#### Kommentar

Frågan kommer att behandlas i den pågående detaljplanen för Mällby Gård, MBN-2016-1840. Yttrandet är även diariefört i detaljplanen. Diskussioner pågår med golfklubben om hur synpunkterna ska tillgodoses. Det avgörs i detaljplanen hur stor del av ett utvecklingsområde enligt FÖP som ska nyttjas för bebyggelse. FÖP behöver inte ändras.

### 17. Daniel Lomgård Lans

Tittade på en del av FÖP:en och det som slog mig är att ska det planeras för fler byggnationer i Seläter som ex område 25 så bör man även planera minst en riktig gång och cykelväg med belysning som kommer ut på Bogenvägen. Är fullt medveten om svårigheter med detta då de vägar som finns idag sträcker sig över privat mark men värdet skulle öka avsevärt mycket.

Det är få som bor där ute vilka använder cykel för att man behöver cykla bilvägen runt, framförallt när det är mörkt. De som är pigga och orkar cykla i grus, lera, vattendrag etc. tar genvägen genom Källvikens gård.



Bifogar ett urklipp från er karta i FÖP:en där jag markerat med rött den väg man kan cykla och gå idag när det är ljust.

#### Kommentar

Synpunkten noteras. FÖP kommer inte att hantera frågor om nya cykelvägar, se under tekniska nämndens yttrande.

### 18. Christer Bech

Mina synpunkter bottnar i att jag inte är överens med målet om att Strömstad ska växa med hänsyn till antal invånare. Livskvalité är ett bättre mål.

Förtätning av tätorter istället för exploatering av naturområden är att föredra med de anledningar att nya områden baseras på biltransport för familjers vardag vilket är en negativ miljöpolitik, samt att de orörda skog/naturområden vi har i nära avstånd från centrum Strömstad/Skee är av stor vikt för att folk vill bo i kommunen. Resonemanget har och kan utvecklas vidare om intresse finns.

#### Kommentar

Område 15 längst österut i Mällbyhöjd ska strykas. Se, även kommentar 2 till miljöpartiets yttrande.

### 19. Sandro Arcari

Jag, fastighetsägare av Kristorp 6, Karlsgatan 47, och direkt granne med det område som är markerat väster om min fastighet Kristorp 6, och som är markerat och föreslagit som möjlig framtida mark för bostäder.

Jag anser det högst olämpligt att upphäva det strandskydd som ligger runt Strömsvattnet och dess angränsande grönområden. Det är av stor vikt att de få grönområden som finns kvar i centrala Strömstad längs Strömsån och Strömsvattnet består för att få balans mellan stad, natur och vatten består. Då är det också högst olämpligt att förtäta dessa områden med bostäder eller annan bebyggelse.

Jag fick i början av 2000 talet göra om detaljplanen på min fastighet, Kristorp 6, då den hade en gammal beteckning "Park" i detaljplanen, och i samband med den blev jag påförd prickmark på hela tomten om 4 hektar (förutom befintligt hus), för att värna om naturen och strandskyddet i närhet till Strömsvattnet. Det vore högst olämpligt eller till och med felaktigt, att kommun skulle svänga i denna fråga när det gäller direkt jämförbar mark med samma förutsättningar.

Därför anser jag det högst olämpligt att upphäva strandskyddet och uppföra nybyggnation i detta/dessa område, på den södra stranden av Strömsvattnet, mellan ringvägen och centrum, och ser att översiktsplanen korrigeras och dessa 2 områden med bostäder tas bort och att grönområdena och strandskyddet får vara kvar.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Område 26 och 27 ska strykas.

### 20. Evelyn Forsberg

Mitt namn är Evelyn och jag och min familj är på jakt efter ett större boende. Vi såg planerna för områden som ska bebyggas och blev nyfikna när detta ska göras. Synpunkter kunde lämnas tom 1/6 så tänkte passa på att nämna några idéer.

Vi skulle helst vilja bygga nytt på villaområde och det är inte så många alternativ i dagsläget. Bara extra dyra i utkanten av staden.

Är det möjligt att satsa på villaområde på Mällbyhöjden i område nr 13 i planen? Man kanske kan samarbeta med andra aktörer för att hålla nere kostnaderna så tomter inte blir alltför dyra (under miljonen)? Kanske i samarbete med BoKlok som är på gång i på Mällby med radhus. Dom hade bara rad/parhus men var intresserade om nya områden dyker upp för byggnation för att göra större hus med tomt.

Vet inte exakta planerna på hur Mällbyhöjden ska utformas, men har ett förslag med enkel bild.



Rondell med säker cykel/gångpassage eller bro över vägen.

Villaområden i framkant för att satsa på den typ av bebyggelse i första hand.

Par/radhusområde (och lägenhetshus) längre in som kan vara lite högre.

En fin entré till Bohusleden med bra parkering och tex våffelstuga, infoområde om naturen och grillplats tillrättalagt för att skolor kan vara där och använda i sin undervisning.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Område 13 är så pass stort att det kan inrymma flera olika bostadstyper. Planarbete kommer att inledas med ett planprogram som omfattar större delen av Mällbyhöjd. Planarbetet kommer bland annat att behandla typ av bebyggelse och säkra gång- och cykelvägar.

### 21. 15 fastighetsägare i området Tallhöjden

Området runt Tallhöjdsvägen är enligt kartan beigefärgad vilket betyder att området är utredningsområde för förtätning enligt texten på kartan.

Samma område ligger under paragraf 112, som grönområden. Process är igång på lantmäteriet sedan Sep -19 för att de boende skall ta över förvaltning och skötsel av grönområden, som även omfattar en del av vattenområdet ut efter Starekilen.

I FÖP framgår det att öster om Tallhöjden finns beviljat bygglov på 35 tomter. Stare Västra (11) ligger planer på 70 -120 bostäder.

Stare Östra (12) ligger ytterligare ett planerat område för 80 bostäder. Detta borde väl i rimligheten räcka utan att man skall gå in och förtäta på Tallhöjdens grönområden!

#### Kommentar

En stor del av den befintliga bebyggelsen inom tätorten har i FÖP bestämmelsen R12 - utredningsområde för förtätning. Det ligger dock inte inom detaljeringsgraden för FÖP att bedöma om detta är möjligt och lämpligt i det enskilda fallet. För att förtätning ska vara aktuellt måste två villkor uppfyllas: 1) att markägaren vill ha en förtätning 2) att kommunen bedömer det som lämpligt. I fallet Tallhöjden disponerar de boende grönytorner och bestämmer därför om man vill ha en förtätning eller inte.

Synpunkter om småbåtshamnen:

Boende på Tallhöjden utnyttjar området för fritidsaktiviteter, typ bad/fiske. Omfattas inte Starekilen av strandskydd och naturvårdsintresse och riksintresse?

Förbättringen av fritidsbåtshamn är positivt om det blir en begränsad utbyggnad i den norra delen.

Alternativ för andra småbåtshamn är t.ex. utanför gamla oljehamnen samt Myrens varvsområde. Man ser ju en utveckling att båtar förvaras på land och sjösättning sker vid utnyttjande av båtarna. Miljövänligt för havet då inte så mycket påverkan av havsmiljön sker.

Med de planer som ligger i FÖP bör trafiksituationen vid infarten till Tallhöjdsvägen-Hålkedalsvägen och Hällekindsvägen ses över Rondell, Övergångsställe för Fotgängare och Cyklisterna.

#### Kommentar

Frågorna kommer att behandlas i den pågående detaljplanen för Starekilens småbåtshamn, MBN-2018-1780. Yttrandet är även diariefört i detaljplanen.

## 22. Simon Hansson

Jag ser att ni vill öppna upp för att bygga hus i naturområdet runt Mällby kyrka och mot Bohusleden. (Område 17,18,15, 14 och 13) Dessa områden är ett att få som man kan nå i närhet från Strömstad centrum och där man fortfarande kan få känslan av att vara i den riktiga naturen. Förhållandevis tyst och lugnt.

Massor med Strömstadsbor (inklusive mig själv) älskar att cykla, springa och gå på dessa stigar. Jag vill verkligen inte att ni bygger där helt enkelt. Och jag tror att få Strömstadsbor verkligen förstår att ni vill bygga och därmed eventuellt förstöra några av våra finaste naturområden som är på gångavstånd från "staden".

#### Kommentar

De områden som har de bästa stigarna kommer inte att beröras under överskådlig tid. Område 15 ska strykas från FÖP. Område 17 och 18, längst i norr, ligger långt fram i tiden. Då FÖP ska prövas minst vart fjärde år kommer tillfälle ges att ompröva lämpligheten av område 17 och 18 innan detaljplan påbörjas.

## 23. Jan Dahlhielm

*Yttrandet som lämnats per mail till KS diarie innehåller en längre konversationstråd från ett antal personer. Nedan refereras endast den sista delen av mailet med avsändare Jan Dahlhielm.*

Mitt förslag är att föreslå återremiss av FÖP:ens utställningsversion. Följande anledningar till detta:

Coronatillståndet i landet påverkar naturligtvis FÖP:en på många olika sätt.

Mäklare och norska permanentboende har redovisat att det finns intresse att sälja bostadsrätter och enbostadsfastigheter med hänvisning till osäkerhet att bo permanent i Strömstad i framtiden.

Att planera för nya bostadsrätter utanför stadens centrala delar kommer troligen att vara aktuellt först efter 2030. Man bör nog skriva ner förhoppningen om att innevånarantalet till ca 14.000 år 2030.

Detta gäller främst de redovisade utvecklingsområdena i Mällby, Mällbyhöjden och Mällbyberget med stort avstånd till centrum och med onödiga bilresor ur miljösynpunkt.

En tidplan för utveckling av nya bostäder bör främst omfatta redan påbörjade nya bostäder vid Myren och eventuellt Rådhusberget samt andra redan beviljade bygglov som Hedelinska huset.

#### Kommentar

Önskan om förtätning inom staden står inte i motsättning till behovet att ha en planberedskap för nya områden i stadens utkant. Vilket område man väljer och i vilken ordning avgörs inte i FÖP, utan i bostadsförsörjningsplanen. Se även kommentarer till moderaternas yttrande.

### Förslag till nya centrumnära bostäder

Därefter bör andra centrala utbyggnadsmöjligheter med en kombination av bostäder och servicelägenheter prioriteras vid området mellan Gallerian och Strömsvattnet, ett mycket attraktivt bostadsläge anser många och som såväl Skanska som PEAB anser ekonomiskt och fullt möjligt tekniskt att utföra bl.a. med ett samutnyttjande av det stora p-huset under Gallerian.

En eventuell återinträdd strandskyddsbestämmelse (enligt översiktsplanerare Björn Richardsson) kan knappast åberopas då såväl hela Tångenområdet som Gymnasieskolan genomförts utan att ha begränsats av strandskydd. (Detta förslag har jag tidigare redovisat i de illustrerade bilagorna till yttrande avseende FÖP:ens samrådssversion).

#### Kommentar

Tångenplanen hade inte kunnat genomföras med dagens lagstiftning. Reglerna om återinträdande av strandskydd infördes 2009, dvs. efter att detaljplanen för Tången vann laga kraft. Mer information finns på boverkets och naturvårdsverkets webbsidor.

Statlig utredning pågår om eventuella ändringar i lagen. Strömstads kommun har framfört synpunkten till utredarna att strandskydd inte bör återinföras där det hindrar tätorternas naturliga utveckling, med Tången som exempel.

Nästa utbyggnadsområde med ny detaljplan för bl.a. sjukvård, friskvård, bostäder, förskola och servicelägenheter bör omfatta sjukhuset och Skeppsbroplatsen inklusive markparkering för de boende och verksamma och på däck ovanför med en grön parkanläggning för de boende.

Detaljplanen bör även omfatta caféer och små butiker utmed en strandpromenad som leder runt Röudden. Utmed skeppsbrokajen ska en ny gästhamn kunna anläggas som ger ett bra underlag från nya kunder till de befintliga centrumnära butikerna utan att nya p-platser måste tillföras.

(Även detta förslag ingick i bilagorna till mitt yttrande av FÖP:ens samrådsversion). Vänta med detaljplaneringen av Canning och låt det vara en plats för evenemang och parkering tillsbehov uppstår för fler bostäder.

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Inom områden med pågående detaljplaner redovisar FÖP endast vad som föreslås i respektive detaljplan. Synpunkter om ändrad inriktning av en detaljplan måste hanteras inom ramen för detaljplanen.

## 24. Lisbeth och Per Hallerstig

Den fördjupade översiktsplanen rymmer mycket goda avsikter och höga miljöambitioner. Kommunen talar om "Natur- och friluftsliv i världsklass" och att "de höga natur-, kultur- och friluftsvärdena i planområdet är av stor betydelse för att området ska vara attraktivt för såväl helårs- som delårsboende och för besökare". Med tanke på utfallet i årets miljöranking av Sveriges kommuner så känns visionerna avlägsna och ambitionerna heller inte fullt ut gett avtryck i de mer konkreta förslag som lämnas i planen.

Förhoppningen är att vårens händelser leder till eftertanke och en omläggning från en konsumtionsbaserad turism som inte bidrar till en bättre miljö till en hållbar besöksnäring som bygger på natur- och kulturupplevelser och samtidigt bidrar till att minska kommunens sårbarhet. Det förutsätter en mer kraftfull miljöinriktning på den fördjupade översiktsplanen där kommunen uttrycker en vilja att ta större miljöhänsyn än vad lagstiftningen kräver.

### Småbåtshamn i Starekilen

Starekilen föreslås som ett utbyggnadsområde för småbåtshamn. Det är bra och rimligt att ställa i ordning området och även göra en försiktig utbyggnad av småbåtshamnen. Den fördjupade översiktsplanen bör slå fast att utbyggnaden ska ta särskild hänsyn till de arter som lever i området, det rörliga friluftslivet genom t.ex. kajakbryggor och badplatser samt att hänsyn även ska tas till närboende.

Vi ser det som positivt att kommunen uttrycker ambitionen att fylla ut vattenområdet innanför Hällekind (i folkmun benämnd dypölen). Den lösningen bör kompletteras med en infart via en fyrvägs korsning till Hällekind respektive Hålkedalen samt parkering genom utfyllnad. En sådan lösning gynnar närboende och orsakar mindre negativ påverkan på naturmiljön än tidigare presenterade alternativ till infart. Vi utgår samtidigt från att den tidigare inriktningen att inte ha båtuppställning på parkeringen nära bebyggelse och inte ha en isättningsramp vid sandstranden kvarstår. Båtuppställning kan ske på Hålkedalsparkeringen där den inte stör närboende.

Det är nu angeläget att kommunen utvecklar beskrivningen i planen och redovisar realistiska utbyggnadsplaner för småbåtshamnen som beaktar naturvärden och livsmiljöer för hotade arter (se nedan under Artskydd om ejder och ålgräs) liksom respekt för boende. Tidigare planer på en gigantisk utbyggnad med allvarliga konsekvenser för miljö och närboende bör tydligt förkastas.

### Artskydd

Kommunen har detaljerat beskrivet arbetet med att säkerställa skyddet för Hasselsnok och Sandödlan. Det är bra, men kommunen har helt glömt bort andra arter, t.ex. ejdern som har viloplats i Starekilen/Stigbergsbukten där kommunen planerar för en utökad småbåtshamn. Ejdern har gått från att ha varit sårbar till att i den senaste rödlistan klassas som starkt hotad. Det innebär definitivt att arten omfattas av skydd för viloplats och platser för födosök. Som jämförelse har hasselsnok och sandödlan den lägre hotklassen sårbar. Kommunen måste i sin fördjupade översiktsplan även visa på vilket sätt man avser att säkerställa habitat och viloplats för ejder i likhet med den beskrivning man gör för andra arter. Det måste också framgå av planen att en omfattande exploatering av Starekilen står i konflikt med att skydda ejdern och även ålgräs. Av planen måste tydligt framgå på vilket sätt kommunen avser att stärka och skydda ejderns viloplats genom att t.ex. införa restriktioner för snabbgående farkoster samt totalt stopp för vattenskotrar i Starekilen.

Dessutom behöver utbredningskartan för sandödlan revideras eftersom vi observerat och fotograferat sandödlan på vår fastighet Hålkedalen 1:12. Den finns med andra ord i och kring Tallhöjdsvägen.

#### Kommentar

Frågorna kommer att behandlas i den pågående detaljplanen för Starekilens småbåtshamn, MBN-2018-1780. Yttrandet är även diariefört i detaljplanen.

### Områden för utredning om förtätning

I planen pekas vissa områden ut för utredning om förtätning. Dit hör området kring Hålkedalen 1:7 och Tallhöjdsvägen. Området karaktäriseras av bebyggelse med insprängda grönområden som skapar en attraktiv grön miljö där bl.a. sandödlan finns. Det skapar en grön infrastruktur för olika djur och växter att kunna sprida och förflytta sig samtidigt som det är grönt och attraktivt för boende. Det finns inga förutsättningar att förtäta området utan att det mister sin karaktär. Det är också förvånande att kommunen vill förtäta och ta grönområden i anspråk när byggbar mark inte är någon bristvara. Dessutom pågår nu ett övertagande av grönområdena till en samfällighet av boende i området. Området saknar kommunal infrastruktur och kollektivtrafik. Väg och VA drivs i form av samfälligheter. Med andra ord – stryk området som tänkbart för förtätning och visa att det finns substans i de goda ambitionerna om att utveckla ett grönt samhälle.

#### Kommentar

Se kommentar till yttrande 15 från boende i Tallhöjden.

## 25. Pontus Trygell

Synpunkter på FÖP - området Mällbyhöjden:

Annedalsvägen är en enskild väg som slutar vid Mällby begravningsplats. Den trafikeras årligen av 1000-tals fordon där flertalet besökare inte bor på Mällby.

Vägen byggdes på 1960-talet och dess underbyggnad är inte anpassad till dagens trafik. Den är i mycket dåligt skick och det är inte ekonomiskt försvarbart att bekosta någon reparation.

Undertecknad föreslår att Annedalsvägen flyttas till en sydligare sträckning. En ny väg bör byggas som följer VA-ledningarna till begravningsplatsen. Den föreslagna sträckningen överensstämmer med äldre planförslag.

### Kommentar

Frågorna kommer att behandlas i det pågående arbetet med planprogram för Mällbyhöjden, KS/2020-0297. Yttrandet är även diariefört i detta ärende.

## 26. 40 Fastighetsägare i området Mariedal

Som fastighetsägare inom området Mariedal önskar undertecknade härmed inkomma med våra synpunkter på presenterat förslag.

Nedan angivna synpunkter avser en av de platser, angivet som 26 - Mariedal Västra, som redovisats för utveckling av särskilt boende. Vi anser att presenterat förslag av olika anledningar, vilka närmre redogörs för nedan, är mindre lämpligt.

Utifrån det relativt sett omfattande ytbehov tilltänkt lösning kräver så kommer en sådan exploatering innebära ett kraftigt ingrepp på ett område som närmast får ses som ett naturområde. Enligt vår uppfattning så borde det, bland annat av den anledningen, vara mer lämpligt att lägga särskilt boende i redan exploaterad yta eller åtminstone inte i ett av få skogsområden inom förhållandevis central del av Strömstad.

Som också delvis anges i Utställningshandlingen så används naturområdet tämligen regelbundet för diverse aktiviteter för förskolor, grundskola etc. Utveckling av området i enlighet med vad som beskrivs kommer att starkt begränsa möjligheten till att nyttja området på detta sätt.

Stora delar av gångvägen vid Strömsvattnet längs Karlsgatan är i dag till stora delar ostörd från trafik etc. Etablering i enlighet med vad som föreslagits kommer påverka detta och i tillägg så kommer även upplevelsen av att vara naturnära starkt påverkas.

I anslutning till det i Utställningshandlingen angivna området så ligger Friluftsmuseet Fiskartorpet som för många är en uppskattad plats för rekreation och avkoppling. Exploatering i den omfattning som anges kommer med all säkerhet innebära så pass stor inverkan på området att möjligheten/intresset att kunna nyttja området kommer att minska. Då det också finns möjlighet att på naturligt sätt kunna få åtkomst till sjönära området vid Strömsvattnet så försvårar en etablering också allmänhetens åtkomst till vattnet.

Är redan idag en stor belastning av trafik i korsningen Karlsgatan-David Hellströms väg och då inte minst i samband med aktiviteter på någon av anläggningarna på Strömsvallen. Finns visserligen ett antal p-platser vid Nordby Supermarket Hallen men då sträckan från P-platserna vid David Hellströms väg är kortare än från p-området vid Nordby Supermarket Hallen så väljs i första hand dessa. Då p-platserna här är relativt sett få så blir det ett stort antal bilar som skall samsas inom en begränsad yta vilket då också påverkar ovan angiven korsning. En etablering av särskilt boende skulle

innebära ytterligare påfrestningar på trafiken och detta med all säkerhet oavsett etablering av rondell etc.

Vi anser det inte som korrekt att det inte skulle kunna gå att tillgodose det aktuella intresset/särskilda boendet utanför "området" och då på plats som inte kräver upphävandet av strandskyddet. Oavsett så bör det rimligen sett finnas områden som är bättre lämpade för tilltänkta etableringen än "26-Mariedal Västra"

#### Kommentar

Synpunkterna noteras. Område 26 och 27 ska strykas.

Strömstad 2020-08-24

Björn Richardsson  
Översiktsplanerare