

# UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Kungbäck 1:144 m fl, Strömstads kommun

## HUR UTSTÄLLNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-06-28 § 211 att genomföra en utställning. Planförslaget har varit utställt under tiden 2007-07-21 – 2007-09-03. Handlingar har funnits tillgängliga i informationen på stadshuset, stadsbiblioteket samt på kommunens webbsida.

## INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2006-09-14:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Länsstyrelsen  | Inkom 2006-09-03 |
| 2. Vägverket Region Väst  | Inkom 2007-08-29 |
| 3. Bohusläns museum   | Inkom 2007-08-22 |
| 4. Kommunstyrelsen  | Inkom 2007-09-04 |
| 5. Tekniska förvaltningen, Ulf Karlsson                                       | Inkom 2007-09-14 |
| 6. Tekniska förvaltningen, C Gunnarsson                                       | Inkom 2007-09-14 |
| 7. Räddningstjänsten  | Inkom 2007-07-23 |
| 8. Leandersson, Ulf, Björn, Birgitta, Inger<br>(¼-del var av Kungbäck 1:116)  | Inkom 2007-08-10 |
| 9. Johansson Birgitta   | Inkom 2007-09-03 |
| 10. Leandersson, Ulf, Björn, Birgitta, Inger<br>(¼-del var av Kungbäck 1:116) | Inkom 2007-09-03 |
| 11. Nilsen, Tove och Terje<br>(½-del var av Kungbäck 1:66)                    | Inkom 2007-09-03 |
| 12. Roos Harriet(fastighetsägare),<br>Klevebring Fredrik (Kungbäck 1:37)      | Inkom 2007-09-04 |

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motivet för bedömningen är att Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

### Förändringar i det utställda förslaget måste belysas närmare

Sedan samrådsskedet har man föreslagit att avloppsanläggningen för området skall kunna ges en enskild lösning istället för en mer omfattande kommunal sådan. Detta har påverkat planutformningen. En pumpstation och en infiltrationsanläggning redovisas nu i planförslaget.

Den närbelägna fornlämningen påverkas av den redovisade pumpstationen, av infiltrationsanläggningen samt av de ledningar som ska förbinda dessa. Vilken skada på fornlämningen som uppstår kan ännu inte bedömas eftersom den arkeologiska utredningen utgår från den tidigare lösningen av avloppsfrågan. Innan resultatet från den bedömning som tydligen

skall göras (se yttrande från Bohusläns museum dat 2007-08-17) kan Länsstyrelsen inte dra egna och slutliga slutsatser om förslagets lämplighet. Länsstyrelsen måste på annat sätt ges möjligheten att yttra sig över denna bedömning.

#### **Brister i planhandlingarna kvarstår sedan samrådsskedet.**

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget fortfarande saknar en seriös redovisning av värdena i det s k "obrutna-kusten-området". Därmed saknas också kommunens analys av hur och i vilken grad detta riksintresseområde påverkas. Planens samrådsredogörelse ställer i utsikt att frågan skulle hanterats bättre men så har tydligen inte skett.

Vägverket har påpekat att avtal mellan verket och kommunen krävs före planens antagande. Planens genomförandebeskrivning behöver kompletteras med denna upplysning och avtalsfrågan drivas parallellt med planprocessen.

Slutligen kvarstår Länsstyrelsens principiella synpunkter på serviceutbyggnad i närområdet samt behovet av en väl fungerande trafikförsörjning för den utbyggda bebyggelsen.

#### **Kommentar:**

*Vid besök på plats med Stig Swedberg, Rio Arkeologi Kulturkooperativ, den 12 oktober 2007 konstaterades att fornlämningen plus dess skyddsområde går ända fram till befintlig väg. Vid behov kan detta skyddsområde definieras genom en förundersökning.*

*Område E<sub>1</sub> har flyttats tillbaka öster om infartsväg. För att uppnå ett tillräckligt skyddsavstånd mellan bostäder och minireningsverket för spillvatten har ett E<sub>2</sub> -området definieras så långt som möjligt från närmaste möjlig byggrätt.*

*Planbestämmelserna har kompletterats genom att tomterna 1-3 i illustrationen har krav på att huvudbyggnaden skall utföras med suterrängvåning. Betämmelsen n<sub>1</sub> anger att byggnad skall anpassas till befintlig terräng. Ändring av befintlig marks medelnivå vid hus och altan tillåts med max +/- 0,5 m. Dessutom regleras högsta totalhöjd i meter över grundkartans nollpunkt.*

*Fornlämningen har betecknats med ett R på primärkartan.*

*En redovisning av värdena i det s.k. "obrutna kustområdet" finns i "miljökonsekvensbeskrivning detaljplaner för Kungbäck" dat 2007-06-27 som bifogades utställningshandlingarna.*

*Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan de inblandade parterna. Ett utkast skall vara framtaget innan Miljö- och byggnämnden beslutar att ärendet skall lämnas vidare för antagande i KF.*

## 2. Vägverket Region Väst

Redovisningen av trafikmängder som räknats i området är något otydligt redovisat. Det är också en fördel att beskriva den förväntade trafikökningen i själva detaljplanen. Planen bör innehålla uppgifter om möjlig kollektivtrafiklösning.

### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med den förväntade trafikökningen i själva detaljplanen, dessutom behandlas trafikfrågorna i miljökonsekvensbeskrivning detaljplaner för Kungbäck dat 2007-06-27 som bifogades utställningshandlingarna.*

## 3. Bohusläns museum

Vissa förändringar i planen beträffande vägsträckning och avloppslösningar, berör fornlämningen Hogdal 446. I ett telefonsamtal med Sjölen och Hansson Arkitekter 2007-08-17 lämnades beskedet att Stig Swedberg (Rio Kulturkooperativ) kommer att genomföra en besiktning för att bedöma om de planerade förändringarna riskerar att innebära ett ingrepp i fornlämningen. Så länge förändringarna inte innebär ingrepp i fornlämningen eller dess skyddsområde har Bohusläns museum inget att invända mot förslaget.

### **Kommentar:**

*Vi besök på plats med Stig Swedberg, Rio Arkeologi Kulturkooperativ, den 12 oktober 2007 konstaterades att fornlämningen plus dess skyddsområde går ända fram till befintlig väg. Vid behov kan detta skyddsområde definieras genom en förundersökning.*

*Område E<sub>1</sub> har därför flyttats tillbaka öster om infartsväg.*

## 4. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen noterar att alla detaljplaner bör åtföljas av förslag till exploateringsavtal eller avtal om att ett sådant behov inte föreligger.

Kommunstyrelsen beslutar att avge yttrande utan erinran.

### **Kommentar:**

*Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan de inblandade parterna. Ett utkast skall vara framtaget innan Miljö- och byggnämnden beslutar att ärendet skall lämnas vidare för antagande i KF.*

## 5. Räddningstjänsten

Då planområdet ligger på långt avstånd från närmsta brandstation kommer särskild hänsyn till säkerhet för människa, egendom och miljö att behöva beaktas. Insattid (från larm till räddningsstyrka på plats) kan förutsättas till ca 25 minuter.

### **Disposition av planområdet:**

1. Framkomlighet för räddningsfordon och ambulans säkerställes. Detta kräver hårdgjord yta och minst 3,5 meters fri vägbredd oavsett parkerade bilar och dyl.
2. Framkomligheten får ej heller försämrats med bommar eller farthinder som nedbringat räddningstjänstens insattid.
3. Brandvattenförsörjningen kommer att behöva förstärkas med en, och strategiskt placerad, markbrandpost. Utformad enligt VAV P38.
4. På tvåvåningshus krävs väggfasta utrymningsstegar från övervåningen.

**Disposition av byggnader:**

5. Boendesprinkler kan komma behövas för att nå funktionskraven mot brand inom kommande husbeståndet.
6. Brandvarnare/larmsystem enligt SRVFS 2004:2 skall finnas på varje vångingsplan i samtliga bostäder.

**Kommentar:**

*Räddningstjänstens synpunkter har beaktats.*

**6. Tekniska förvaltningen, Christine Gunnarsson (Mark- och exploateringsingenjör)**

- I genomförandebeskrivningen står under VA-försörjning "Om utbyggnaden av det kommunala va-nätet drar ut på tiden skall det ...". Formuleringen "drar ut på tiden" känns här diffus och en mer klargörande formulering är önskvärd.

**Kommentar:**

*Formuleringen kommer att ändras i genomförandebeskrivningen.*

- Utformning och storlek på vändplaner medför ej möjlighet för sophanteringsfordon att vända varför föreslås att gemensamt soprum anlägges i anslutning till befintlig väg.

**Kommentar:**

*Ett gemensamt soprum och vändmöjlighet för sopbil kommer att kunna anläggas inom väg och E2 området.*

- Val av typsektion skall ske enligt "Kravspecifikation avseende detaljplaneläggning – Tekniska förvaltningen/nämnden" PM daterat 2004-02-23, D nr TN/2004-0081.

**Kommentar:**

*Väg- och VA utredningen har kompletteras med typsektion i enlighet med nämnda kravspecifikation.*

- Val av beläggningstyp bör vara ABT-beläggning.

**Kommentar:**

*Kommer att regleras i exploateringsavtalet.*

- Justerbara rännalsbrunnar placeras i vägens brytpunkter i längsprofil.

**Kommentar:**

*Kommer att regleras i exploateringsavtalet.*

- Dag/dränvattenavrinningens utlopp mot befintligt avrinningsstråk bör kompletteras med erosionskydd där så erfordras.

**Kommentar:**

*Kommer att regleras i exploateringsavtalet.*

- Parkering skall ske på tomtmark.

**Kommentar:**

*Regleras i samband med bygglov.*

- Vägförening skall bildas för framtida drift och underhåll av väg, vatten, avlopp och dagvatten.  
**Kommentar:**  
*Detta framgår av genomförandebeskrivningen.*
- Gatubelysningens armaturer skall vara anpassade så att natriumlampor kan användas. Max 50 W.  
**Kommentar:**  
*Kommer att regleras i exploateringsavtalet.*

### **Tekniska förvaltningen , Ulf Karlsson (projektingenjör)**

- E3 område står pumpstation. Avser man en anläggning för renvattenhantering för området ska den beskrivas att den avser detta.  
**Kommentar:**  
*Planbestämmelserna har klargjorts på denna punkt.*
- Är det en brunn för att leverera renvatten till området ska den med stor sannolikhet tillståndsprövas av miljödomstolen då den kan påverka omgivande vattentäkter. För övrigt ska miljö- och hälsoskyddsavdelningen yttra sig om denna anläggning med tanke på vattenkvalitet, vattenmängd och förekomst av radon.  
**Kommentar:**  
*En brunn som betjänar 15 st enbostadshus skall tillståndsprövas enligt MB kap11 § 9. Ansökan om tillstånd lämnas till länsstyrelsen. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har tillsyn över enskilda dricksvattenanläggningar kontakta miljö- och hälsoskyddsavdelningen för mer information.*
- Platsen för spillvatten avloppsreningsverk kan vara tveksam med tanke på närheten till befintlig och planerad bebyggelse.  
**Kommentar:**  
*Plankartan har justerats ang. placering E2 området på grund av närheten till fornlämningen. Ny placering av E1 - och E2 - områdena är på andra sidan vägen. För att minireningsverket för spillvatten inte skall förorsaka olägenhet har E2 områdets placering valts efter samråd med miljö- och hälsoskyddsavdelningen. Ansökan om tillstånd att anlägga ett minireningsverk skall inlämnas till Miljö- och hälsoskyddsavdelningen.*
- Avledande av dagvatten får ej förorsaka problem för kringboende.  
**Kommentar:**  
*Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning hur avledandet av dagvatten skall ske.*
- Detta gäller även om ett eget spillvatten avloppsreningsverk kommer att byggas.  
**Kommentar:**  
*Detaljplaneområdet kommer att ha en enskild spillvattenlösning. Vattnet som leds från avloppsreningsverket skall efterpoleras genom en infiltration i område E1 . Planbeskrivningen har kompletteras med en text om detta.*

- Med VA-anläggning avses spillvatten och renvatten inte dagvatten.

**Kommentar:**

*Planförfattaren har sett över texten så att begreppet VA-anläggning används nu på ett korrekt sätt.*

- VA-försörjning - Det första stycket ska omformuleras så att det överensstämmer med text enligt nedan. Kommunen utför vatten- och spillvattenledningar fram till planområdesgräns och ledningar och andra anläggningar inom planområdet utföres av exploitören.

**Kommentar:**

*Planbeskrivningen har ändras enligt ovan.*

## 7. Leandersson, Ulf, Inger, Björn och Birgitta (1/4- del var av Kungbäck 1:116)

De motsätter sig exploateringen av Kungbäck 1:144 av följande skäl:

- Under flera år har det varit byggstopp i området vilket gjort området till den fritidsidyll som de önskat. Det var av den anledningen som de byggde en fritidsbostad på fastigheten och i tro att inget mer hus skulle byggas i området och att området skulle förbli en fridfull och lugn fritidsidyll.

**Kommentar:**

*Allt samhällsbyggande är konfliktfyllt och våra kvarvarande sammanhängande naturområden skall skyddas. Konsekvensen blir att de utbyggnader samhället har behov av måste ske som kompletteringar i anslutning till befintliga strukturer. Vi försöker med denna plan bygga vidare på den mark och de infrastrukturer som vi har tillgång till.*

*Därmed framtvingas förändringar av människors närområde och det gör av helt naturliga skäl människor upprörda. Det är en instinkt hos oss människor att försvara de vi har mot yttre krafter. Lika fullt måste ett samhälle förändras för att överleva. För att garantera detta skall ske med största möjliga hänsyn till individen har vi vårt demokratiska statskick, där folkvalda representanter delegeras att ta det slutliga ansvaret för utvecklingen av vårt samhälle.*

- Den närmsta planerade byggnaden kommer att ligga fem meter från fastigheten Kungbäck 1:116 tomtgräns vilket i sin tur kommer att innebära en total förändring av området karaktär.

**Kommentar:**

*Prickmarken mot fastigheterna Kungbäck 1:115 och 1:116 har utökas till 9 m mot tomtgräns.*

- Höjden på den planerade bebyggelsen innebär att deras hus förlorar sin privata karaktär på grund av insyn.

**Kommentar:**

*Höjden på närliggande hus har sänkts något.*

- Det ekonomiska värdet på fritidshuset i området kommer att förlora i värde då de kommer att ligga i ett villaområde med all den miljöförändring; tätbebyggelse, invånaretäthet, trafikökning, buller etc. som det innebär.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

- Denna detaljplan går tvärt emot de försiktighetsmått som miljöbalken Kap 2 reglerar.

**Kommentar:**

*Miljöbalkens andra kapitel "allmänna hänsynsregler" har beaktats i detaljplaneprocessen.*

- De vill få garantier för att deras vattentäkt ej skadas av exploateringen.

**Kommentar:**

*Lokalisering av enskild avloppsanläggning har skett i samråd med miljö- och hälsoskyddsavdelningen. Vid tillståndsprovning av enskilda avloppsanläggningar beaktas alltid skyddsavstånd till befintliga vattentäkter av miljö- och hälsoskyddsavdelningen så har också skett i detta fall.*

- De vill ha en ansvarsutredning gällande den ökade belastningen av Stensviksvägen.

**Kommentar:**

*Stensviksvägen är en samfällad väg med stadsbidrag där vägsamfällighetens styrelse har ansvar för vägen.*

- De trafikmätningar som är gjorda i området är inte relevanta och verklighetsförankrade då de är gjorda under en missvisande tidpunkt, under lågsäsong, och kan inte godtas som underlag.

**Kommentar:**

*De trafikflöden som redovisas i MKB'n är SDT (sommarmedeldygnstrafik) och ÅDT (årsmedeldygnstrafik) dessa är framräknade av Vägverket enligt vissa schabloner som är brukliga att använda. Enligt Vägverket är de trafikflöden som anges i MKB'n troliga medelvärden på trafikflöden i området.*

- Det finns ingen utredning eller beräkning av hur stor trafikbelastningen blir på Stensviksvägen om exploateringen genomförs vilket inte kan godtas.

**Kommentar:**

*Planprogrammet har kompletterat trafikavsnittet med en beskrivning av den förväntade trafikökning som detaljplanen Kungbäck 1:144 kan komma att bidra med.*

## 8. Johansson Birgitta

Följande synpunkter har lämnats på förslaget:

- 1 Kungsviks hamnförening har genomfört utbyggnaden av hamnen och samtliga båtplatser är uthyrda. Ytterligare utbyggnad är ej möjlig.
- 2 Trafikmätningen utfördes veckorna 26 och 27 2006. Den mest intensiva trafiken är i veckorna 28 -31.

**Kommentar:**

*Detaljplanen reglerar endast användningen av marken inom detaljplaneområdet. Framtida boende får lämna in en intresseanmälan ang båtplats till Kungsviks hamnförening, denna fråga är inget som detaljplanen rör över.*

*De trafikflöden som redovisas i MKB'n är SDT (sommarmedeldygnstrafik) och ÅDT (årsmedeldygnstrafik) dessa är framräknade av Vägverket enligt vissa schabloner. Enligt Vägverket är de trafikflöden som anges i MKB'n troliga medelvärden på trafikflöden i området.*

### **9. Nilsen Tove och Terje, (Kungbäck 1:66)**

Detaljplanen Kungbäck 1:144 har vi inga negativa kommentarer till.

Men när det gäller Kungbäck 1:144 m fl närmare bestämt Kungbäck 1:59 så vänder vi oss till 100% emot denna exploatering. Övriga synpunkter i yttrandet refererar till detaljplan för Kungbäck 1:59.

I övrigt ser de nedläggningen av campingen på fastigheten Kungbäck 1:22 som mycket positivt, sammanlagt med nedläggningen av Sågstrands camping kommer detta att medföra mycket positivt i området.

**Kommentar:**

*Denna utställning gäller endast detaljplanen för Kungbäck 1:144. Att detaljplanens namn är Kungbäck 1:144 m fl syftar till att inom detta detaljplanområde finns en liten del av fastigheten Kungbäck 1:59 denna del är dock inte samma sak som detaljplanen för Kungbäck 1:59. Därför kommenteras inte de synpunkter som syftar till detaljplanen Kungbäck 1:59 i detta utlåtande utan dessa får ställas i samband med utställning av detaljplan för Kungbäck 1:59.*

### **10. Roos Harriet (fastighetsägare) Kungbäck 1:37, Klevebring Fredrik**

Vad gäller detaljplan för Kungbäck 1:144 har vi inget att invända mot de planerade 13 (15) hustomterna. En ansvarsfull utbyggnad som kan bli trevlig om husen byggs i en till miljön passande arkitektur, vilket kommunen bör försäkra sig om.

**Däremot ifrågasätter vi den MKB som refereras till i detaljplanen.**

De sammanlagda planerna i området innebär en betydande miljöpåverkan.

Främst då Kungbäck 1:59 som helt förändrar landskapsbilden till det sämre.

Detta framgår inte av MKB'n som i den senaste versionen istället ökat antal småhus på Kungbäck 1:59 till 150 istället för tidigare 145 trots det stora motståndet av just dessa hus.

Några detaljer har förändrats men inget väsentligt. Att campingen eventuellt begränsas enligt det senaste tillägget till MKB'n rättfärdigar inte en sådan identifierad försämring varför alla våra tidigare synpunkter i tidigare skrivelser vad gäller Kungbäckplanerna, daterade bl.a. 2006-02-25 och 2007-05-04 fortfarande gäller.

Störande är att läsa på flera ställen i samtliga detaljplaner, MKB och samrådsredogörelser rörande Kungbäck att de tänkta utbyggnaderna skulle följa FÖP för Kungsvik. Detta anser vi inte vara korrekt. Där står "byggnader skall placeras och uppföras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn tagen till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen". Det har konstaterats på flertalet ställen i MKBn att planen har stor inverkan på just dessa punkter.

**Kommentar:**

*Detaljplaneförslaget följer i stort de områdes rekommendationer gällande Stensvik-Kungbäck som finns beskrivet i FÖP Hogdalsnäset 2003. Den fördjupade översiktsplanen för Hogdalsnäset är ett politiskt program för utveckling och markanvändning. Översiktsplanen skall inte vara ett detaljerat underlag och markens lämplighet att bebyggas prövas först i detaljpaneläggning.*

*Strömstads kommun har länsstyrelsens stöd för en planering för ett ökat boende, för människors väl, i natursköna lägen. Sett utifrån hela Strömstads kommun har Stensvik-Kungbäck valts ut som ett område där förändringen av landskapsbilden i förhållandevis blir liten.*



Det råder dessutom tveksamhet angående samrådshandlingen av MKB'n.

En kungörelse i Strömstads tidning 2007-04-14 annonserade MKB'n utsänd för samråd till 2007-05-07. Ungefär en vecka före detta datum såldes delar av Kungbäck 1:22 till Alf Ulven och planen skulle därefter göras om. Vi Kungbäcksbor fick därför av kommunen informationen att MKB'n inte gällde längre och att vi på grund av detta inte skulle sända våra synpunkter förrän planen hade ändrats. Några som inte nåddes av upplysningarna skickade dock sina synpunkter och det är dessa som har inarbetats i MKB'n. De flesta av oss hade däremot fått information om att inte skriva något.

MKB'n antogs sedan utan att alla var klara över att MKB'n gällde hela området utan trodde att det på grund av försäljningen av Kungbäck 1:22 och den ändrade planen endast rörde Kungbäck 1:144.

Med tanke på dessa turer samt våra kvarvarande påvisade felaktigheter anser vi att MKB'n bör göras om så att också alla bereds tillfälle att sända sina synpunkter.

MKB'n kommer att bli än mer aktuell då Kungbäck 1:59 ställs ut.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras. En miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är ej ett juridiskt dokument utan ett beslutsunderlag. De formella krav som ställs på proceduren och innehållet i en MKB enligt Miljöbalkens 6 kap är uppfyllda i detta fall.*

Bifogar bilaga på våra invändningar rörande Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Detaljplaner för Kungbäck inklusive Tillägg daterat 2007-06-27.

**Invändningar rörande Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Detaljplaner för Kungbäck inklusive Tillägg daterat 2007-06-27.**

- I MKB'n står att modifieringar gjorts efter genomförda samråd. Inga väsentliga förändringar har gjorts av detaljplanen för Kungbäck 1:59.

**Kommentar:**

*Denna synpunkt berör endast detaljplan för Kungbäck 1:59 och får ställas i anknytning till den detaljplanen.*

- På sidan 8 refereras till FÖP och att byggnader enligt den skall uppföras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Det anser vi vara ett, i större utsträckning utbyggt helårsboende inte ett komplex med 150 småstugor.

**Kommentar:**

*Denna synpunkt berör endast detaljplan för Kungbäck 1:59 och får ställas i anknytning till den detaljplanen.*

- På sidan 10 står att på grund av områdets riksintresse för natur och kulturvärden får exploateringsföretag och andra ingrepp bara komma till stånd om det inte strider mot miljöbalken 2-7 §. MKB anser att planen överensstämmer med detta. Det anser inte vi. Detsamma gäller avsnittet med landskapsbildskydd.

**Kommentar:**

*Strömstads kommun har länsstyrelsens stöd för en planering för ett ökat boende i anslutning till befintlig bebyggelse i kustnära/natursköna områden. Sett utifrån hela Strömstads kommun har Stensvik-Kungbäck valts ut som ett område där förändringen av landskapsbilden i förhållandevis blir liten.*

- På sidan 14 står det att skogens värde för biologisk produktion och mångfald mm skall bevaras. Planen överensstämmer naturligtvis inte med detta eftersom kalhuggning av skogsområdet utförts !

**Kommentar:**

*Det är skogsvårdsstyrelsen som ger tillstånd att avverka skog.*

- Nollalternativet på sidan 21 anser vi vara den bästa lösningen för området. Det må understrykas att vi välkomnar och är för en utbyggnad av området med fler åretrunttomter för att tillfredsställa det i MKB'n identifierade behovet. Konsekvensen av det alternativet blir i stället en förtätad utbyggd boendemiljö med ansvarstagande invånare som får ett naturligt intresse att bevara områdets alla värden enligt konsekvenstabellen på sid. 31. Ett mindre område med ett realistiskt antal stugor för uthyrning är tänkbart.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras. En mer utförlig kommentar till hur miljökonsekvensbeskrivningen har påverkat detaljplanens utformning kommer att ges i den särskilda sammanställningen som kommer att bifogas antagandehandlingen, detaljplan för Kungbäck 1:59 m fl.*

- Tabellen på sid. 31 beskriver inte korrekt detaljplanens konsekvens. Förändring av värden i tabellen såsom: Ursprunglighet, sammanhängande vackra landskapspartier, värdefull kombination av natur och kultur, landskapsbild m.fl. är beskrivet i tabellen som marginella, (ibland till och med förhöjda) där vi istället anser att de blir väsentligt försämrade. Speciellt om man ser på hela påverkansområdet, som enbart är upptaget som referens innan ett eventuellt genomförande. Tillgång till service blir kanske större med en eventuell miniaffär som dock inte är efterfrågad av någon i området.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras. Strömstads kommuns miljö- och byggnämnd har godkänt miljökonsekvensbeskrivningen och har i samband med det ansett att denna fråga har beskrivits på ett tillräckligt sätt.*

- Konsekvensanalysen av landskapsbilden på sid. 39 är korrekt och beskriver en påtaglig förändring till det sämre av områdets naturestetiska värden. Detta motsäger förhöjningen av det motsvarande tabellvärdet från konsekvenstabellen på sid. 31. Att campingen begränsas enligt gällande regler rättfärdigar självklart inte en sådan identifierad försämring.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

- Konsekvensen av boendemiljön är med all sannolikhet felaktig. Sommartid kommer boendemiljön att domineras av veckoboende turism med det slitage på området som det medför och vintertid av en tom stugby.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras*

- En viktig konsekvens som står beskriven på sid. 52 är att planen är irreversibel, vilket innebär att det aldrig går att ångra detta ingrepp om den uppenbart överhängande risken att hela företaget inte kan drivas runt på några fullsatta sommarveckor utan går i konkurs.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras*

- Kommunen har i samråd med Länsstyrelsen 2006-10-25 konstaterat att planen innebär betydande miljöpåverkan, vilket också avspeglas korrekt på många ställen i MKB'n. Detta framgår dock inte i sammanfattningen. Där detaljplanen snarast beskrivs som en generell förbättring av miljö och landskapsbild. Mycket fokus läggs på insatser för bevarande av våtmark och fornlämningar, vilket är väl så viktigt men rättfärdigar inte ingreppet på landskapsbild som helhet. I området gäller landskapsbildskydd för Strömstads kommun.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras,*

- Att befintliga fastigheter kan erbjudas anslutning till kommunalt avlopp är ett gammalt krav och måste ske oavsett utformningen av detaljplanen för 1:59. Det är alltså inte en avgörande konsekvens av detaljplanen, vilket bör nämnas i sammanfattningen.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras. Detta beskrivs inne i MKB'n*

- Den översiktliga sammanställningen av miljökonsekvenser på sid. 57 är missvisande speciellt vad det gäller sekundärområdet. Vi anser att påverkan på natur, kulturmiljö, landskapsbild och boendemiljö är stor och inte liten till måttlig.

**Kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

- Det står i beskrivningen av samråd 3 på sid. 54 att MKB'n varit utsänd för samråd mellan 14/4 och 7/5 2007. Ungefär en vecka före detta datum såldes delar av Kungbäck 1:22 till Alf Ulven och planen skulle därefter göras om. Vi Kungbäcksbor fick därför av kommunen informationen att MKB'n inte gällde längre och att vi på grund av detta inte skulle sända våra synpunkter förrän planen hade ändrats. Några som inte nåddes av upplysningen skickade dock sina synpunkter och det är dessa som har inarbetats i MKB'n. De flesta av oss hade däremot fått information om att inte skriva. MKB'n antogs sedan i MBN. Alla var där inte klara över att MKB'n gällde hela området utan att den på grund av försäljningen av Kungbäck 1:22 och den ändrade planen endast rörde Kungbäck 1:144.

**Kommentar:**

*Vi beklagar att det var oklarheter över om MKB'n skulle göras om eller inte. Ni har under utställningsskedet av denna och detaljplan för Kungbäck 1:59 ännu en gång haft möjlighet att yttra er över MKB'n.*

## SAMMANFATTNING

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en bild över tolkning av byggrätter på plankartan.

VA- och gatuutredningen har reviderats och kompletterats med ett principförslag för VA och dagvattensträckningar.

Miljö- och byggnämnden har beslutat att en enskild avloppslösning godkännes för detaljplanen. Områden E<sub>1</sub> - och E<sub>2</sub> uppfyller miljö- och hälsoskyddsavdelningens krav på lokalisering av minireningsverk samt efterföljande infiltration.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och Strömstads kommun.

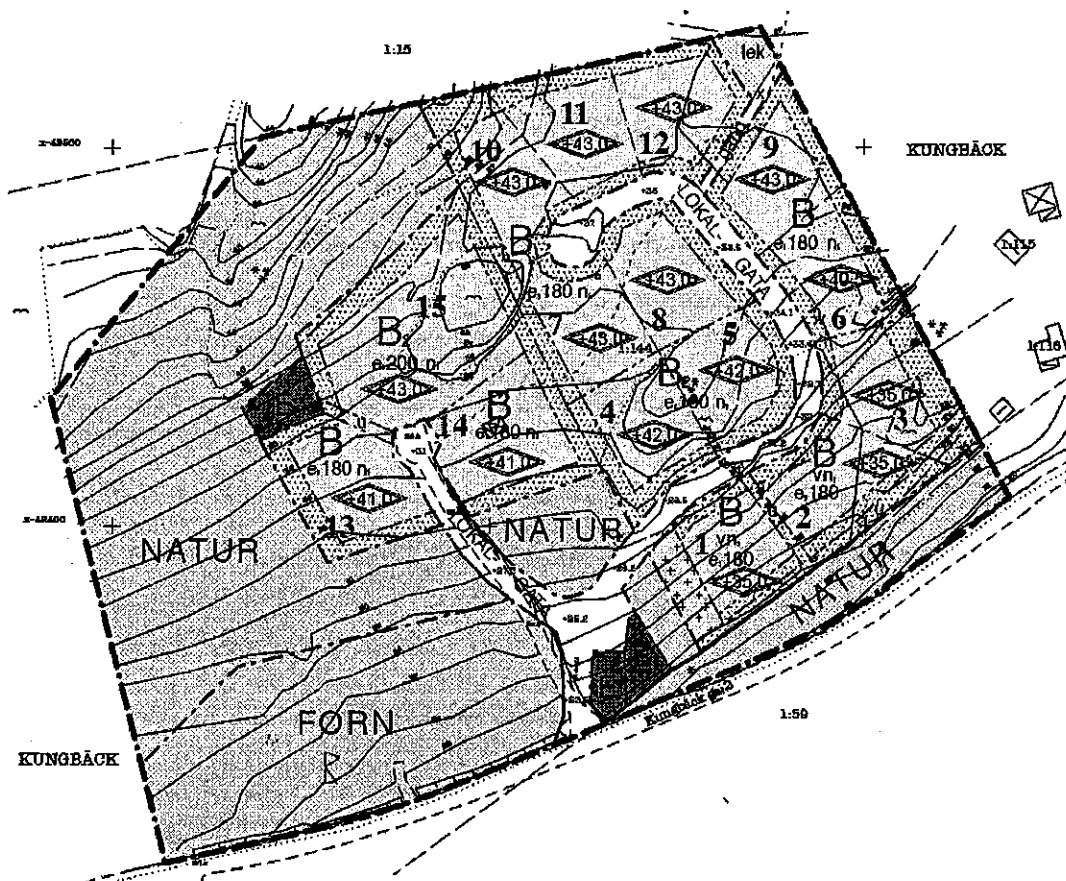
### Revideringar

Efter utställning har plankartan, genomförandebeskrivningen, planbeskrivning, trafik, väg och va utredning reviderats. Syftet med revideringarna är att undvika oklarheter i bygglovsskedet.

Revideringarna har godkänts av exploatören.

#### Plankartan är ändrad enligt följande:

- E<sub>1</sub> - och E<sub>2</sub> -område har flyttats tillbaka till område öster om infartsväg. Sophus och minireningsverk ligger inom E<sub>2</sub> -område och infiltration/markbädd inom E<sub>1</sub> - och E<sub>2</sub> -område.
- Inom E<sub>3</sub> - område tillåts transformatorstation.
- Planbestämmelse v med lydelse "suterrängvåning skall byggas" införd på tomterna 1-3
- Totalhöjd ändrad till total nockhöjd för samtliga tomter, vilket innebär en redovisad lägre plushöjd på samtliga tomter inom planområdet eftersom skorsten o d som kan finnas ovanför nock ej ingår.
- Lägre höjd på tomt 3 och 6 efter yttrande från närmaste grannar.
- Bestämmelse om föreskriven gatuhöjd och bredd införd, lokalgatans bredd ökad till 5,5 meter.
- U-område infört mellan tomt 1 och 2 för utbyggnad av va- och dagvattensystem.
- Kryssmark införd på tomt 1 p g a närheten till E<sub>1</sub> -område.
- n<sub>1</sub> -bestämmelse ändrad till "Byggnad skall anpassas till befintlig terräng. Ändring av befintlig marks medelnivå vid hus och altan tillåts med max +/- 0,5m."
- Gräns för fornlämningsområde redovisas som i plansamrådshandlingen.



**Planbeskrivning är ändrad enligt följande:**

S 4 Bakgrund och syfte

2:a stycket är borttaget. I tredje stycket är texten om att området skall anslutas till kommunalt va är borttagen.

Planförslaget innehåller 15 tomter...( istället för 13)

S 6 Program för planområdet

Efter tredje punkten har meningen "Fastigheterna kommer att erbjudas kommunal va-anlutning då det kommunala va-nätet byggs ut." tillkommit.

S 7-8 Kommunala beslut

Två punkter har lagts till rörande beslut MBN 2007-06-28 §210 samt MBN 2007-06-28 § 211.

S 10 Fornlämningar; bedömning

Sista stycket om att en mindre justering av fornlämningens avgränsning har skett har tagits bort eftersom detta inte bedömdes vara möjligt utan att göra en förundersökning av fyndplatsen.

## S 10-11 Bebyggelse

Andra stycket ändrat till "15 tomter planerade för en bostadslägenhet. Tomterna är mellan 900 och 1000 m<sup>2</sup>. Ny illustration som visar innebörden av suterrängvåning och total nockhöjd på sidan 11.

Fjärde stycket ändrat till "skall suterrängvåning anordnas".

## S 12 Service

Meningen "På längre sikt planeras för en närbutik i anslutning till..." borttagen.

## S 12 Småbåtshamn

Hela texten ändrad. "Kungsviks hamnförening har genomfört en utbyggnad av hamnen och samtliga båtplatser är uthyrda ". Hamnföreningens yttrande citeras.

## S 12 Rekreation

Andra stycket: Översigtskartan med gångsambanden inom området är borttagen, därför är även texten angående illustrationen borttagen.

Sista stycket om detaljplanen för Kungbäck 1:21 m fl borttaget. Ersatt av nytt stycke om att det inte kommer att pågå campingverksamhet överhuvudtaget i området söder om Kungsviksvägen.

## S 13 Trafik

Mening första stycket: "Eventuellt är kurvan vid infarten också något för tvär." borttagen.

Bredden på körbanan är ändrad till ca 5,5 meter bred.

Andra stycket: ny text om trafikstringen från nybyggnadsområdet.

Stycket: I dagsläget råder en osäkerhet i omfattningen av den planerade exploateringen..." borttaget.

## S 14 Ny rubrik "Kommunikationer"

Beskriver allmänna kommunikationer till området.

S 14 Rubrik Vatten och avlopp, Renvattnet, Spillvatten samt Dagvatten är justerade utifrån de revideringar som gjorts i VA-utredning(Lincona 2007-06-08, reviderad av Sjöln & Hansson Arkitekter 2007-11-11) i samråd med kommunen.

## S 15 El

Mening: "De planerade bostäderna kan antingen anslutas till denna transformatorstation eller till transformatorstation inom E<sub>3</sub>-område som redovisas på plankartan." har tillkommit.

## S 15 Avfall

Mening om att sophus kommer att anläggas samt text om ÅV-central har lagts till.

## S 15 Administrativa frågor

"Kommunen föreslås inte vara huvudman..." ändras till "Kommunen är inte huvudman..."

**Genomförandebeskrivning är ändrad enligt följande:**

s.2 Ansvarsfördelning mellan olika aktörer

Punkten om att kommunen övertar spill- och renvattennät fram till tomtgräns borttagen

S 2 Avtal

De fyra första punkterna angående utbyggnad av det kommunala va-nätet borttagna.

Två nya punkter har tillkommit, vilka berör omhändertagande av dagvatten och utformning av gatunät och gångbana.

S 2 Tolkning av byggrätter på plankartan

Texten och illustrationen är ändrade och beskriver innebörden av begreppet suterrängvåning samt total nockhöjd istället för den generella beskrivning som fanns tidigare.

S 3 Ekonomiska frågor

Texten "Vid beräkning av anslutningsavgiften enligt gällande VA-taxa..." ändrad till "Vid en framtida anslutning till det kommunala va-nätet..."

S 3 Tekniska frågor

Under rubriken VA-försörjning är texten ändrad och beskriver att området kommer att få renvatten från egen lokal vattentäkt, spillvattnet kommer att omhändertas lokalt i ett eget minireningsverk av typen Emendo.

Ny rubrik Dagvatten, beskriver dagvattenhanteringen inom området.

**Trafik-, väg- va-utredning är ändrad enligt följande:**

S 4 Tillkommande bebyggelse vattenförsörjes från befintlig brunn.

S 4 Spillvattenavrinning

Lokal reningsanläggning av typ Emendo kommer att anläggas. Storlek på efterpoleringsbädd ca 180 m<sup>2</sup> reviderad.

S 4 Dag/dränvattenavrinning

Mening: "Dagvattnet leds via makadamfyllt dike norr om Stensviksvägen till den befintliga trumman under Stensviksvägen" har lagts till.

S 5 Släckvatten

Brandpost anordnas i anslutning till E<sub>1</sub>-område vid entrén till området. Brandpost utformas enl. VAV P38.

**VA-karta är ändrad enligt följande:**

Läge på avloppsreningsverk och infiltrationsbädd/markbädd flyttad till öster om infartsvägen.

Huvudledning för renvatten och spillvatten dras söder om samtliga tomter fram till tomtgräns mellan tomt 1 och 2 där nytt u-område läggs för ledningsdragning.

Befintligt dike i södra planområdesgräns makadamfylls för renande av dagvatten. Utsläppspunkt från ev markbädd redovisas.

Nödavlopp från minireningsverk redovisas.

**SYNPUNKTER SOM INTE TILLGODOSETTS**

**Synpunkter från sakägare**, som helt eller delvis, inte tillgodosetts och som berör detaljplanen har under **samrådet** lämnats av:

Kungbäck 1:116, ¼-del Ulf Leandersson, Kronogatan 47 A, 462 31 Vänersborg  
¼-del Inger Leandersson, Kanalvägen 4, 462 54 Vänersborg  
¼-del Björn Leandersson, Edsgatan 1 A, 462 34 Vänersborg  
¼-del Birgitta Leandersson, Torpavägen 17, 462 36 Vänersborg  
Kungbäck 1:15 ¼-del Owe Johansson, Lasarettgatan 2 B, 452 30 Strömstad

under **utställningen** lämnats av:

Kungbäck 1:116, ¼-del Ulf Leandersson, Kronogatan 47 A, 462 31 Vänersborg  
¼-del Inger Leandersson, Kanalvägen 4, 462 54 Vänersborg  
¼-del Björn Leandersson, Edsgatan 1 A, 462 34 Vänersborg  
¼-del Birgitta Leandersson, Torpavägen 17, 462 36 Vänersborg

**Synpunkter från övriga**, som helt eller delvis, inte tillgodosetts och som berör detaljplanen har under **utställning** lämnats av:

Kungbäck 1:37 Harriet Roos(fastighetsägare), Fredrik Klevebring, Stensviksvägen 95,  
452 91 Strömstad

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2007-11-22



Anna Wallblom, miljöplanerare

Tillhör beslut enligt  
Miljö- och byggnämndens  
protokoll  
2007-11-22 § 320