



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN-2015-1053
PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Planbeskrivning
Detaljplan för
del av Rossö 2:16 m fl



Upprättad 2020-10-23, reviderad 2021-02-04

Antagen av KF: 2021-04-29
Laga kraft: 2021-05-26
Akt nr: 1486-P2021/1

SAMMANFATTNING

Strömstads kommun har en önskan om att södra kustområdet ska kunna fortsätta utvecklas med ny bebyggelse. För att få en hållbar bebyggelseutveckling på norra Rossö har detaljplanläggningen föregåtts av ett planprogram som upprättats av kommunen. Detaljplaneringen för del av Rossö 2:16 ska bidra till att skapa nya bostäder som främjar helårsboende och ett levande lokalsamhälle.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge och areal	1
Markägare	1
Handlingar	1
2. Kommunala ställningstaganden	3
Översiktsplan	3
Fördjupad översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	4
Planbesked	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Planprogram	5
3. Planeringsförutsättningar	6
Naturmiljö	6
Riksintressen	8
Strandskydd	8
Kulturmiljö och fornlämningar	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Rekreation och friluftsliv	10
Service	11
Kommunikationer	11
Mark, miljö och geoteknik	12
Radon	13
Teknisk försörjning	13
Risker och störningar etc.	13
Miljökvalitetsnormer MKN	14
Miljömål	15
4. Planförslag	16
Bebyggelse	16
Utformning av bebyggelse	16
Gatunät och trafik	17
Parkering	18
Tillgänglighet	18
Rekreation	18
Natur och ekosystemtjänster	19
Riksintressen	19
Strandskydd	19
Kulturmiljö och fornlämningar	19
Vatten och avlopp	20
Dagvatten och skyfall	21
Höjdsättning	24
Värme	26
El, tele och fiber	26
Avfall	26
Risker och störningar	26
5. Konsekvensbeskrivning	27
Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen	27

Hållbar utveckling	27
Miljömål	27
Miljökvalitetsnormer	28
6. Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor och utredningar	33
Geoteknik	33
Ekonomiska frågor	35
Administrativa frågor	35

Dnr MBN/2015-1053
Akt nr: 1486-P2021/1

Antagen av KF: 2021-04-29
Laga kraft: 2021-05-26

Detaljplan för del av Rossö 2:16 m fl

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Strömstads kommun har en önskan om att södra kustområdet ska kunna fortsätta utvecklas med ny bebyggelse. För att få en hållbar bebyggelseutveckling på norra Rossö har detaljplanläggningen föregåtts av ett planprogram som upprättats av kommunen. Programmet har omfattat flera delområden som bedömts lämpliga för nya bostäder. Den fortsatta detaljplanläggningen omfattar ett av dessa områden.

Detaljplanen för del av Rossö 2:16 ska bidra till att skapa nya bostäder som främjar helårsboende och ett levande lokalsamhälle. Den aktuella marken är idag obebyggd men ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder/fritidshus, väg och VA-ledningar.

Läge och areal

Planområdet ligger i Strömstads kommuns södra kustområde på ön Rossö. Ön har fast landförbindelse via bro. Planområdet ligger på den nordvästra delen av Rossö som kallas Höjden och omfattar ungefär 1,2 ha.

Markägare

Planområdet ligger inom fastigheten Rossö 2:16 som är i privat ägo.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör illustrationskarta och planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram och samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Dagvattenbedömning, Ramboll, 2019-03-29
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, 2020-06-16, tillägg PM Dagvattenhantering förtydligande 2020-12-17
- Geoteknisk utredning (MUR), GEO-gruppen AB, 2019-02-05, Rev A 2020-10-01, Rev B 2020-12-15, Rev C 2021-01-28, samt PM 2, 2021-02-11
- Projekterings PM geoteknik, GEO-gruppen AB, 2019-02-05, Rev A 2020-10-01, Rev B 2020-12-15, Rev C 2021-01-18
- Naturvärdesinventering, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ, rapport 2018:21
- PM Trafikutformning, Ramboll, 2020-09-21
- Arkeologisk utredning, Kulturlandskapet rapporter 2019:18, Kulturlandskapet, 2019
- PM Höjdsättningsprinciper, Ramboll, 2020-10-05
- Principförslag spill- och vattenledningar, Ramboll, 2021-01-20

2. Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24, anges att kust- och skärgårdsområdet utanför Strömstad är attraktivt för boende liksom för besökare och kommuninvånare. Efterfrågan på mark är stor för bostäder och besöksanläggningar. Inom detta område är natur-, kultur- och friluftsvärdena höga och det finns konflikter mellan bevarande och utvecklingsintressen. Kommunen måste därför hushålla med naturresurserna och koncentrera bebyggelsen till de utpekade områdena i översiktsplanen. På översiktsplanens markanvändningskarta är den aktuella marken på Rossö markerad som utredningsområde för nya bostäder.

Fördjupad översiktsplan

Rossö omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Södra Kustområdet, antagen av Kommunfullmäktige (KF) 2013-10-24. Markanvändningskartan till den fördjupade översiktsplanen redovisar den aktuella marken på Rossö som utvecklingsområde för nya bostäder.

Under rubriken ”nya bebyggelseområden” står följande;

Bebyggelsen koncentreras till de befintliga samhällsbildningarna på Tjärnö, Rossö och Överby. Genom föreslagen förtätning och komplettering ges förutsättningar för att området ska få ett förbättrat underlag för kollektivtrafik och för annan offentlig och enskild service. Genom att den nya bebyggelsen också ska placeras så att kommunalt vatten och avlopp kan anslutas, förstärks underlaget för den kommunala VA-anläggningen och det blir möjligt att minska antalet enskilda avlopp som idag har innerskärgården som recipient.

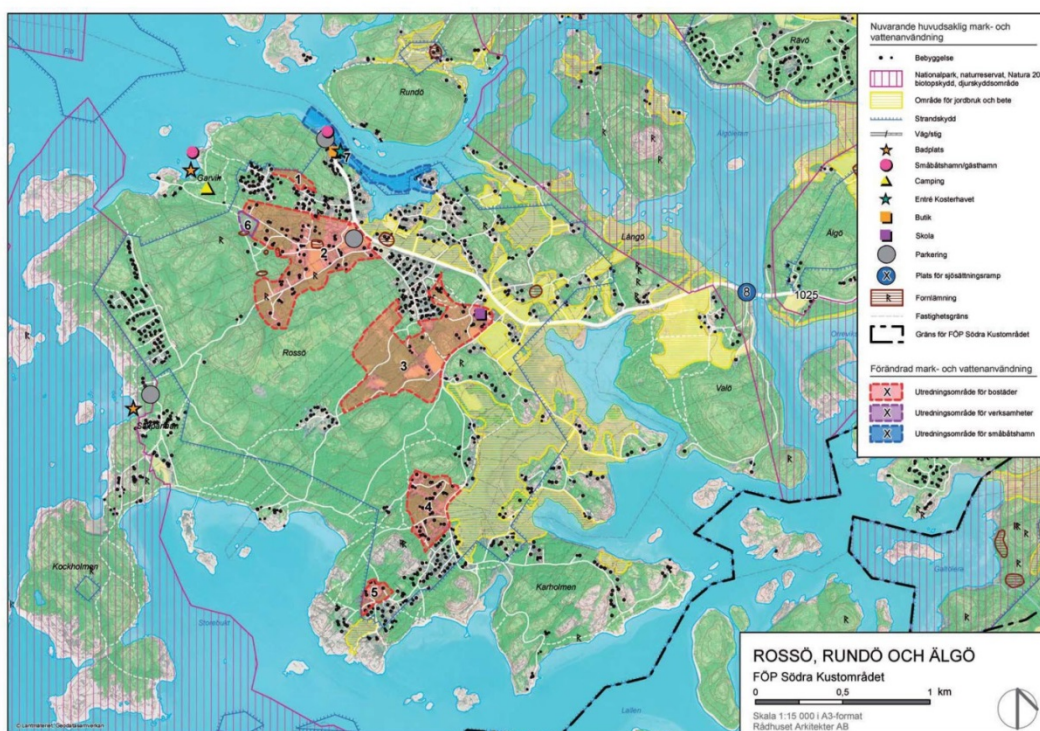


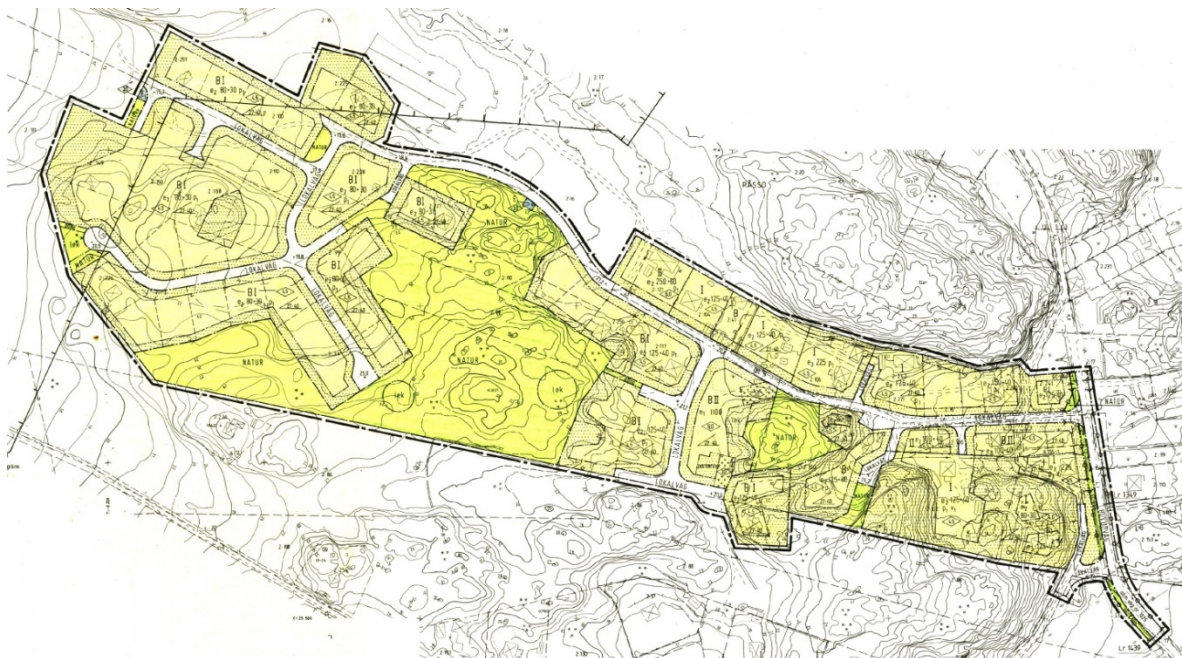
Illustration över markanvändning från FÖP Södra Kustområdet.

Aktuellt området är markerat som utvecklingsområde för bostäder och markerat med siffran 1.

Gällande detaljplaner

Inom större delen av planområdet finns ingen gällande detaljplan. En mindre del av det sydöstra området ingår i Detaljplan för Rossö 2:34 m fl. (BN88192:313) antagen 1991-11-28.

Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen omfattar vägar och mark för bostäder samt naturmark mellan bostäderna. Plankartan reglerar bland annat exploateringsgrad och utformning av bebyggelsen. Inom detaljplanen finns även områden för lek, vilka dock inte blivit genomförda.



Utsnitt från angränsande detaljplan Rossö 2:34 m fl. som är gällande plan för en mindre del av planområdet.

Planbesked

Miljö- och byggnämnden beslutade 2015-10-01 §195 att lämna positivt planbesked för del av Rossö 2:16 m fl. Området hade då redan utretts i ett planprogram tillsammans med andra utvecklingsområden på Rossö. Då ärendet inte bedömdes ha högsta prioritet har planarbetet legat vilande till våren 2018 då Miljö- och byggnämnden 2018-03-22 §62 beslutade att lyfta planen till pågående i planprioriteringen. Miljö- och byggnämnden beslutade 2019-04-17 att planen ska hanteras enligt senaste PBL.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Strömstads kommun har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap Miljöbalken. Undersökningen med utgångspunkt i en miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen, inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterierna som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Det föreslagna planområdet ligger i ett skogsområde i anslutning till ett befintligt fritidshusområde på Rossö. En naturvärdesinventering har genomförts som visar att den föreslagna byggnationen inte kommer att komma i konflikt med höga naturvärden i området. Området ligger inte exponerat i landskapet, och detaljplanen kommer att säkerställa den befintliga stig som tillgängliggör det angränsande naturområdet. Med utgångspunkt i motiveringen och huvudkriterierna vid utpekandet av riksintressena för kulturmiljö och friluftsliv, bedöms inte ett genomförande av detaljplanen påverka riksintressena negativt.

Planprogram

Planområdet har ingått i planprogram för del av Rossö 2:130 m.fl. daterat 2014-01-13.

Planprogrammet syftar till att bidra till de kommunala målen för södra kustområdet, att bidra till att skapa ett levande lokalsamhälle, att främja helårsbostäder och att skapa förutsättningar för olika typer av bebyggelse.

Planprogrammet utreder ett större område på norra Rossö och fokuserar på att övergripande visa vilka förutsättningar och möjligheter som finns för vidare utveckling av området. Planprogrammet redovisar områden som är prioriterade för planläggning enligt dagens förutsättningar och behov för utveckling av helårsbebyggelse.

I planprogrammet redovisas det aktuella området kallat Höjden som utvecklingsområde för bostäder. Planprogrammet föreslår en relativt tät bebyggelsestruktur för radhus- eller parhusbebyggelse alternativt friliggande villor. Gångpassage genom området anses viktig för att skapa tillträde till naturområdet i norr. Lekyta ska utredas vid planläggning men kan anordnas utanför planområdet.

3. Planeringsförutsättningar

Naturmiljö

Kosterhavets nationalpark ligger som närmast cirka 900 meter väster om planområdet. Planområdet gränsar i norr till ett naturvärdesområde med hållmarker och inslag av äldre hållmarkstallskog som fick klass 3 – naturvärden (Objekt 39 - Hållmarker på norra Råssö) i en naturinventering av kommunens kustområden (Naturcentrum AB, 2012). I området finns en rik lavflora. De två ovanliga arterna papill-lav *Pycnothelia papillaria* och stentagel *Pseudophebe pubescens* har påträffats där, och även skalbaggen grönhjon *Callidium aeneum* (NT).

I det omgivande landskapet finns enstaka registrerade skyddsvärda träd. Det närmsta är en grov ask, cirka 200 meter sydost om planområdet.



Dokumenterade naturvärden och skyddade områden i närområdet av det nu inventerade området. Två naturvärdesobjekt, nr 39 och 41, från Naturcentrums inventering av det södra kustområdet. Område nr 10 i kommunens naturvårdsplan (ädellövsjogen i Vikarna på Rossö) sammanfaller till ytan med lövsjogsobjektet. (RIO Göteborg, 2018).

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet och direkt angränsande område (Rio Göteborg, 2018). Större delen av inventeringsområdet utgörs av yngre blandskog där området bedöms ha lågt naturvärde. I den västra halvan finns några fuktiga stråk. Vid den västra kanten av området fanns en öppen åkerteg fram till åtminstone 1950-talet. Denna har därefter vuxit igen med skog. Det finns mycket få fynd av arter inrapporterade från inventeringsområdet eller dess närmaste omgivning. En spillkråka (NT) och gammalgranslav *Lecanactis abietina* har tidigare observerats i barrskogen cirka 150 meter norr om området. En kungsfågel (VU, Sårbar) och entita observerades under inventeringen och en spillkråka (NT, Nära hotad) hördes söder om inventeringsområdet.

Under inventeringen avgränsades ett naturvärdesobjekt som bedömdes till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och ett objekt som bedömdes till naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). 16 värdeelement bestående av olika typer av värdefulla träd och död ved i form av högstubbar och lågor noterades i området. Ett fåtal naturvärdsarter påträffades under inventeringen. De avgränsade naturvärdesobjekten är av positiv betydelse för den biologiska mångfalden. En mindre del av området bedöms ha positiv betydelse för biologisk mångfald även i ett grönt infrastrukturperspektiv.

Naturvärdesobjektet i öster (klass 3) består av en gammal tallskog och hållmarkstallskog. Objektet bedöms ha påtagligt biotopvärde och visst artvärde. De äldsta tallarna är sannolikt över 200 år gamla (värdeelement nr 1–8 som ligger utanför planområdet). Blockigheten och de öppna hållarna bidrar till att gynna många mossor och lavar.

Naturvärdesobjektet i väster (klass 4) består av en mindre björksumpskog med ett större inslag av död ved. Området bedöms ha visst biotopvärde men obetydligt artvärde. Ett par entitor påträffades i området. Även i den västra delen finns utpekade naturvärdesträd.



Ortofoto över naturvärdesinventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt samt noterade värdeelement (RIO Göteborg, 2018).

Hällmarker och hållmarksskog fortsätter utanför inventeringsområdet. Tallskogen i den östra delen har ett värde även i ett landskapsperspektiv, i en grön infrastruktur. Skogen ligger i en värdestrakt för kusttallskogar i norra Bohuslän och i en potentiell spridningskorridor mellan värdefulla tallskogar på norra Rossö och öarna i norr.

Enligt de inventeringar och analyser som tidigare genomförts i kommunen avseende livsmiljö för sandödlor och hasselsnok, berörs inte planområdet. I den naturvärdesinventering (RIO Göteborg, 2018) som gjorts för planområdet finns ingen antydning om kräldjur. Planområdet bedöms därmed inte vara en livsmiljö för kräldjur.

Riksintressen

Miljöbalken kapitel 3 - Grundläggande bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden.

Hela Rossö ligger inom det stora riksintresset för naturvård Strömstads kommuns kust- och innerskärgård, enligt miljöbalkens tredje kapitel 6§. I naturvärdesinventeringen för planområdet (RIO Göteborg, 2018) beskrivs att i denna del av riksintresseområdet finns ett böljande landskap med skogsbeklädda åsar, med huvudsakligen tunt eller obefintligt jordtäckte, och mellanliggande dalstråk med både öppen jordbruksmark och skog på öar i en skärgård med grunda vikar. På öarna finns en varierad och rik variation av naturtyper med strandängar, torrängar på kalkrik mark, lövskogspartier och hållmarkstallskog. Värdefulla bestånd av kusttallskog finns på öarna.

Området kring sundet mellan Rössö, Rundö och Styrsholmen omfattas även av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalkens tredje kapitel 6§. Bebyggelsemiljön kring sundet har kulturhistoriska värden med hamn sjöbodar, magasin och småskalig trähusbebyggelse. Gårdsmiljöer med öppna odlings- och betesmarker söder om sundet utgör värdefulla delar av kulturlandskapet. Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljö då det ligger strax väster om Rossö hamn.

Miljöbalken kapitel 4 - Särskilda bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden.

Bohuskusten är i sin helhet av riksintresse enligt miljöbalkens 4:e kapitel för de höga natur- och kulturvärdena. I norra Bohuslän är ”den obrutna kusten” av särskilt intresse för turismen och det rörliga friluftslivet, dessa intressen ska särskilt beaktas.

Åtgärder som påtagligt kan skada riksintressena får inte genomföras.

Strandskydd

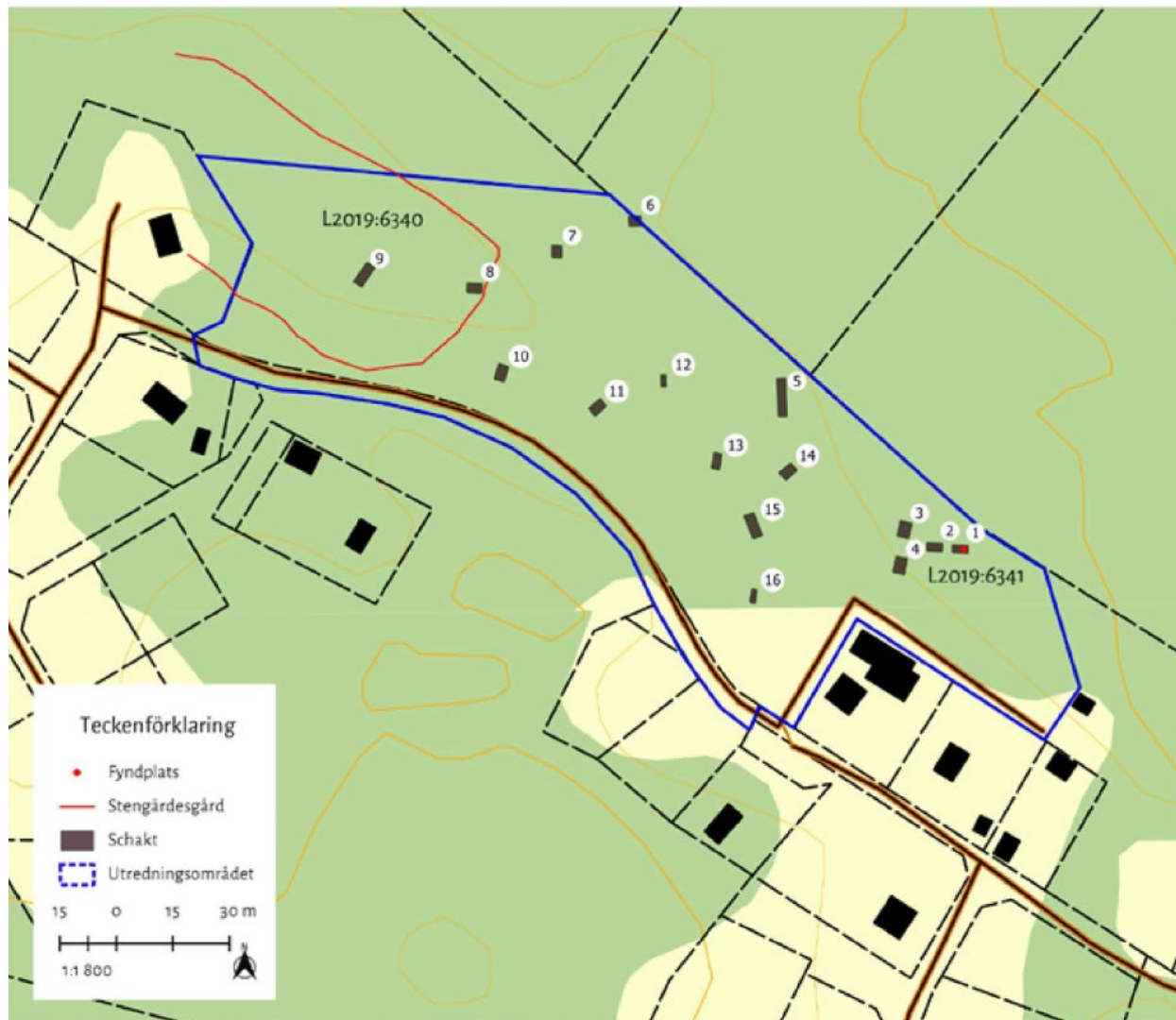
För området gäller utökat strandskydd till 300 meter. Planområdet ligger inte inom strandskyddet men gränsar till det i norr och nordost. Mellan planområdet och stranden sträcker sig en bergsrygg och skog, och därmed saknar planområdet utsikt mot havet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom en kommunalt utpekad kulturmiljö som innefattar de värden som ingår i riksintresset för kulturmiljövården men innefattar ett större område än riksintresset. För planområdet sammanfaller båda dessa områden.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Närmsta kända fynd utgörs av stenyxa samt flintavslag som hittats cirka 200 meter från planområdet.

Länsstyrelsen beslutade den 2019-10-17 om arkeologisk utredning av planområdet för Rossö 2:16. En arkeologisk utredning gjordes för planområdet i november 2019 av Kulturlandskapet. Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet. Undersökaren påträffade däremot dels en fyndplats för slagen flinta, dels en stenmur med tidigare agrar funktion. Dessa båda lämningar har antikvarisk status övrig kulturhistorisk lämning, vilket betyder att de ej är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950).



Inom området har två övriga kulturhistoriska lämningar registrerats: en stengärdesgård (L2019:6340) och en fyndplats för fyra flintavslag (L2019:6341). Bild från *Arkeologisk utredning (Kulturlandskapet, 2019. Kartunderlag Lantmäteriet).*

Bebyggelse och gestaltning

På Rossö dominerar friliggande enbostadshus men det finns även inslag av hyreslägenheter. Planområdet är ett skogsområde som angränsar till detaljplanelagt område med relativt tät sammanhållen bebyggelse. Förtätning av den äldre bebyggelsen skedde under 1990- och 2000-talet. Bebyggelsen domineras av 1-1,5 planshus i traditionell till modern stil med ljusmålade fasader av trä och röda tegeltak. Merparten används som fritidsbostäder. I direkt anslutning till planområdet finns en större byggnad i två plan som tidigare varit pensionat. Byggnaden är idag reglerad till bostad i befintlig detaljplan och används sommartid som fritidshus.



Överst: Äldre bebyggelse vid vattnet i öster och vid hamnen.

Mitten: Bebyggelse i närområdet, strax nordväst om planområdet

Nederst: Tidigare pensionat i direkt anslutning till planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Rossö har goda förutsättningar för friluftsliv med sammanhängande naturområden och naturreservat. Norr och väster om planområdet finns ett sammanhängande naturområde med stränder som inbjuder till bad och lek. Genom planområdet går idag en stig som delar sig och leder vidare västerut till stranden vid Dritareskär/Norska viken, norrut till skogsområdet och österut bakom befintliga bostäder. Drygt 200 meter väster om planområdet finns en campingplats. Vid

Rossö skola, cirka 2 km från planområdet, finns lekutrustning och bollplan. I skolans idrottshall anordnar lokala föreningar tränings- och fritidsaktiviteter. I angränsande detaljplan finns områden avsatta för lekplats men dessa har ännu inte blivit genomförda.



En stig går genom planområdet till Norska viken/Dritareskär väster om planområdet.

Service

Rossö hamn är öns samlingsplats och här ligger en mindre livsmedelsbutik som i dagsläget är åretruntöppen. I hamnen finns även ett magasin som inrymmer Kosterhavets nationalparksentré med utställning och caféverksamhet. Rossö skola med förskola och skola upp till åk 6 ligger ungefär 2 kilometer från planområdet.

Kommunikationer

Från väg 176 når man planområdet via öns statliga huvudväg 1025 (Långesandsvägen) som leder mot Rossö hamn. Vägen går upp till Höjdenområdet via en rak men smal grusväg med ett flertal utfarter. Den senare vägen är enskild och förvaltas av en vägförening. Det finns idag inget utbyggt



Vänster: Huvudvägen Långesandsvägen (väg 1025) mot Rossö hamn med infart till Höjdenområdet till vänster. Höger: Befintlig grusväg Höjden med föreslagen ny bebyggelse längs bögra sidan av vägen på bilden.

cykelvägnät på Rossö. I gällande detaljplan är en gång- och cykelbana planlagd längs Långesandsvägen på en sträcka av cirka 140 meter med start vid Höjdenvägen och vidare söderut, men som inte blivit utbyggd. Förutom skolbussar är kollektivtrafiken till Rossö mycket gles, resor behöver förbokas.

Mark, miljö och geoteknik

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.

En geoteknisk utredning har gjorts för planområdet (GEO-gruppen AB, 2019-02-05, rev 2021-01-28). Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande inom det aktuella detaljplaneområdet under förutsättning att den dimensionerande belastningsökningen begränsas till 55 kPa. Det förutsätter dock att lasten avlutas med en utspetsning från 55 till max 1 kPa inom en sträcka av minst 4 meter. Om utspetsning ej utförs ska den dimensionerande lasten begränsas till 40 kPa. Den dimensionerande lasten omfattar både eventuellt permanenta och variabla laster.

Det bedöms inte finnas någon risk för bergras som påverkar planområdet. Området lämpar sig väl för planerad exploatering i form av enbostadshus. När byggnadernas lägen i plan och höjd är bestämda bör dock kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållandena närmare. Innan byggnation sker ska radonhalten i förekommande jord/berg och fyllning kontrolleras.

Det aktuella området utgörs i huvudsak av ett större skogsparti bestående av blandskog. I norr och öster gränsar planområdet till ett höjdområde med berg i dagen. I anslutning till höjdområdet i öst är terrängen ställvis blockrik. Berg i dagen förekommer även inom detaljplaneområdet och på andra sidan lokalvägen i söder. Vid detaljplaneområdets västra gräns finns en antydning till början av ett dike som fortsätter västerut.

Jordlagerföljden varierar inom detaljplanområdet. I de sonderingspunkter där jorddjupen är ringa utgörs lagerföljden i huvudsak av ett ytlager mulljord som underlagras av friktionsjord ovan berggrunden. Där jorddjupen är mäktigare förekommer även ett lager med kohesionsjord. Berget går i dagen inom stora delar av planområdets nordöstra gräns samt delvis inom den västra delen av planområdet. All organisk jord är mycket sättningsskänslig.

Kohesionsjordens sättningsegenskaper har ej bestämts. Därför kan det inte uteslutas att den är normalkonsoliderad och sättningsskänslig under rådande förhållanden. I normalkonsoliderad kohesionsjord ger alla påförda laster i form av till exempel byggnader, uppfyllnader eller en grundvattensänkning upphov till sättningar.

Det bedöms finnas goda möjligheter att markgrundlägga planerade byggnader i de områden där lagerföljden består av friktionsjord. Där kohesionsjord förekommer kan grundläggning på plintar/pålar alternativt kompensationsgrundläggning bli aktuellt. I samband med detaljprojekteringen när byggnadernas lägen i plan och höjd bestämts, rekommenderas att kompletterande undersökningar utförs för att kontrollera grundläggningsförhållandena närmare.

Förekommande jordar är erosionskänsliga och flytbenägna i vattenmättat tillstånd. Det innebär att vid schaktning eller andra markarbeten finns risk för ytuppmjukning och utflytning. Beroende på grundvattentypsens läge kan en avsänkning krävas innan markarbeten påbörjas.

Inom den norra delen av detaljplaneområdet ska ett svackdike anläggas. Då diket dels ska utformas brett och grunt samt dels täckas med tät gräsvegetation bedöms risken för erosion som obefintlig. Längs med lokalvägen planeras makadamdiken där det ej heller bedöms förekomma någon erosion.

Det befintliga diket väster om planområdet är mycket litet. Inom planområdet är det knappt noterbart. Risk för erosion i anslutning till diket bedöms som obefintlig enligt den geotekniska utredningen.

Berget går i dagen inom stora delar av planområdets nordöstra gräns samt delvis inom den västra delen av planområdet. Berget sluttar relativt flackt och det bedöms inte finnas någon risk för bergras. Dock kan en efterbesiktning komma att krävas efter eventuella sprängningsarbeten.

Söder om den befintliga lokalvägen går berget brant i dagen. Avståndet till bergsområdet från plangränsen är stort och eventuella bergras eller blocknedfall bedöms ej påverka detaljplaneområdet. Dessutom är berghällarna intakta med avseende på sprickor. Ett blockrikt område förekommer i anslutning till ett brant höjdområde sydöst om detaljplaneområdet. Sannolikheten att dessa block kan komma att sättas i rörelse bedöms som små. Om detta emellertid sker kommer de ej att påverka planområdet på grund av rådande marklutning. Det bedöms ej heller finnas någon risk för bergras som påverkar detaljplaneområdet.

Enligt PM 2 i den geotekniska utredningen (2021-02-11) bedöms den planerade stödmuren vid den nordöstra plangränsen kunna uppföras med bibehållen tillfredsställande stabilitet. Notera att mullhaltig jord bör skiftas ut vid grundläggnings samt att sprängning kan komma att erfordras längs delar av den planerade sträckan.

Belastningsrestriktioner säkerställs på plankartan med planbestämmelser. För allmän platsmark gäller *"Marken får inte belastas mer än 40 kPa"* och för kvartersmark gäller *"Marken får inte belastas mer än 55 kPa (dimensionerande last). Last mellan 40 - 55 kPa ska avslutas med en slänt med en största lutning på 1:2."*

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Innan byggnation sker ska radonhalten inom området samt fyllnadsmaterial kontrolleras. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Teknisk försörjning

I befintlig väg intill planområdet finns kommunala dricks- och spillvattenledningar. Spillvattnet leds till kommunens reningsverk Österöd.

Även elledningar och telekablar finns i befintlig väg. Elledningar till planområdets angränsande tomter ligger delvis förlagda inom områdets skogsmark. Fiber är inte fullt utbyggt fram till området men det planeras för utbyggnation i vägen som ansluter planområdet.

Det finns fastighetsägarsammanslutningar kring dagvattnet i närområdet. Det är dock inte känt hur dessa ledningar ligger eller vilka som är delaktiga.

Risker och störningar etc.

Det finns inga störande verksamheter i närheten av området. Trafiken är så begränsad att den inte bedöms orsaka några bullerstörningar.

Miljö kvalitetsnormer MKN

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Nedan redovisas de miljö kvalitetsnormer som berör Strömstads kommun.

MKN för utomhusluft

De mätningar som hittills gjorts i kommunen visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad.

MKN för fisk- och musselvatten

Syftet med att utse fisk- och musselvatten är att uppfylla EU:s krav enligt Europaparlamentets och rådets direktiv om kvalitetskrav på skaldjursvatten. Områdena ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på sådana skaldjursprodukter som äts direkt av människan. Att ett område är föreskrivet som musselvatten är en av flera förutsättningar som måste vara uppfyllda för att kommersiell skörd av musslor ska kunna tillåtas. Det betyder däremot inte att området i sin helhet är lämpligt för odling eller annan skörd av musslor. I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet.

MKN för vatten

I Strömstad finns 17 vattenförekomster för kustvatten, 16 för vattendrag/delar av vattendrag och 4 för sjöar utsedda. För var och en av dessa vattenförekomster kommer miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram att tas fram i syfte att uppnå/bibehålla god vattenstatus. Planområdet avvattnas med självfall via naturmark till havet nordväst om området. Vattenförekomsten heter Flo och är klassat enligt miljö kvalitetsnormerna, MKN. Miljö kvalitetsnormerna beskrivs i dagvattenutredningen som tagits fram för planområdet (Ramboll, 2020-06-16).

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE585160-110880	Flo	Måttlig	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Översiktlig statusklassning och miljö kvalitetsnormer (kvalitetskrav) för ekologisk status och kemisk status i vattenförekomsten. (Utsnitt från dagvattenutredningen, Ramboll, 2020-06-16 med hänvisning till VISS, 2019-01-16)

Den ekologiska statusen av Flo har bedömts enligt MKN som Måttlig på grund av förekomsten av näringsämnen i intilliggande vattenförekomst. Vattenförekomsten bedöms kunna nå God ekologisk potential till 2027, om lämpliga åtgärder genomförs till 2021.

Den kemiska ytvattenstatusen är klassad som God, med undantag för kvicksilver och polybromerade difenylterar (PBDE). Halterna av PBDE och kvicksilver överskrider Havs- och vattenmyndighetens gränsvärden för PBDE respektive kvicksilver i vattenlevande organismer och fisk i samtliga ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige. Föroreningarna har en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget inte finns tekniska förutsättningar för att sänka halterna PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar till de nivåer som motsvarar God kemisk ytvattenstatus, vilket resulterar i mindre stränga krav. De nuvarande halterna av PBDE samt kvicksilver (december 2015) får däremot inte öka enligt VISS.

Miljömål

Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Generationsmålet, de 16 miljömålen och etappmålen bildar tillsammans miljömålsystemet. Generationsmålet anger den allmänna inriktningen på miljöarbetet. För att underlätta det arbetet och göra generationsmålet mer konkret finns miljömålen och etappmålen.

De av riksdagen beslutade miljömålen är, förutom Generationsmålet:

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans och levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
14. Storslagen fjällmiljö (ej aktuell i Västra Götaland)
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt växt och djurliv

De miljömål som bedöms beröras av detaljplanen, förutom det övergripande Generationsmålet, är följande och dessa beskrivs i kapitel 5. Konsekvenser.

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Levande skogar
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Garage/carport ska placeras med portgaveln minst 6 meter från gata och med övriga gavlar minst 2 meter från gatan, för att säkerställa att en bil kan vara uppställd framför garaget och för att ge goda siktförhållanden vid backning.

Gatunät och trafik

Planområdet nås från befintlig lokalgata Höjdenvägen som delvis är asfalterad men sedan övergår i grusväg längs planområdet. Den byggda vägen med vägdikey sträcker sig delvis utanför gällande detaljplan och den delen planläggs nu som GATA₁. Detta för att förtydliga avgränsningen av vägområdet i förhållande till de nya bostadstomterna, samt för att ny plangräns ansluter gällande plangräns som ligger i fastighetsgräns. Inom planområdet går idag en skogsväg och den föreslås ersättas med en ny lokalgata med något justerad dragning. De flesta tomter kommer angöras från den nya lokalgatan. Tomterna längst i väster angörs från den befintliga lokalgatan Höjden medan övriga tomter får utfartsförbud mot denna väg.

För att anpassa området till befintlig omgivning föreslås grusvägar inom planområdet. Det nya vägområdet är totalt 4,7 meter brett, dock något bredare där utförd trafikutredning visat att det behövs extra utrymme. Körbanan föreslås att bli 3,5 meter bred med ett makadamdike (1,2 meter brett) längs ena sidan av gatan. Tekniska nämnden beslutade 2020-06-16 att godkänna avsteg från tekniska förvaltningens kravspecifikation gällande vägbredder för denna detaljplan. Anledningen är att befintligt vägnät i området understiger 5,5 m som anges i kravspecifikationen och att karaktären i området med smala vägar önskas bevaras. En bred sektion riskerar också att inbjuda till långsgående parkering på grund av närheten till områdets badplats.

En körspårsanalys, profilstudie av den nya vägen samt rekommenderad höjdsättning av gatan har tagits fram för planförslaget utifrån ovan givna förutsättningar och redovisas i PM Trafikutformning (Ramboll, 2020). Höjdsättningen av vägen anges på plankartan med ett antal plushöjder. Vägslutningen är med god marginal under 6 %. Höjdsättningen av de tillkommande fastigheterna och deras färdigt golvnivå anpassas efter den nya vägens nivå. Tomtanslutningar mot vägen bör ej överstiga 3,5 % i längdslutning.

Vid körspårsanalysen har ett antagande gjorts att det främsta trafikflödet kommer från sydost. Vändning sker genom rundkörning. En viktig konsekvens av trafikutredningen är att utfart från angringsgatan bör ske via den nordvästra anslutningspunkten för utrycknings- och avfallsfordon. Detta eftersom den södra korsningen medför ett större intrång på angränsande tomtmark. Tillgänglighet för räddningstjänst till de två fastigheter ovanför 2:121 bedöms dock mest lämpligt komma i färdriktning från den nordvästra korsningen för en rakare inkörning till dessa fastigheter.



*Till vänster: Sikt från befintlig in- och utfart mot Höjdenvägen. Fastighet 2:121 till vänster.
Till höger: Befintlig skog och skogsväg genom planområdet.*

För bostadsområden utgörs siktkraven av att en hinderfri yta, som inte överstiger 80 cm i höjd, inom ett område 10 meter till och från korsning erhålls. En kritisk punkt är infarten i söder till den nya gatan där siktkraven inte uppfylls med den föreslagna utformningen. En siktriangelanalys visar att fastighet 2:121 inrymmer en mindre byggnad som medför siktkomplexitet. Konsekvensen av att göra avsteg i siktkraven blir en minskad trafiksäkerhet som i synnerhet kan påverka yngre trafikanter med låg trafikvana. En visuell analys av den befintliga tillfarten till fastigheten 2:121 visar att sikten mot (den befintliga) huvudgatan kan förbättras genom att växlighet röjs samt att avfallskärl flyttas längre in på tomten. Kommunen gör bedömningen att avsteg från siktkraven är godtagbara med hänsyn till områdets förväntade låga trafikflöden, låga hastigheter och för att bibehålla områdets karaktär med relativt smala vägområden.

Detaljplanen anger prickad mark (byggnad får inte uppföras) längs med gatan för att undvika sikt- och framkomlighetsproblem. Vid kurvor och infarter bör häckar och staket placeras med ett visst säkerhetsavstånd till väggkant av samma anledning. Vägområdet har breddats på enstaka ställen där körspåren visar att det behövs extra utrymme för att undvika intrång på kvartermark.

I anslutning till den nya gatan i norra delen kommer en stig att anläggas, som ersätter nuvarande stig, och anslutas till befintliga stigar som leder vidare till naturområdet i norr och mot stranden. Det bakomliggande skogsområdet i sydost (Rossö 2:16) kan antingen nås via NATUR₁-området i bakkant av de nya bostadstomterna, alternativt att ett servitut skapas från den nya gatuslingan till skogsområdet med syfte att skapa tillgänglighet för skötsel av fastigheten 2:16. De två bostadsfastigheterna Rossö 2:121 och 2:104 har tidigare kunnat nås via den gamla vägen i bakkant av tomterna. Dessa fastigheter kommer istället enbart nås från den befintliga Höjdvägen, se vidare under avsnittet *Servitut* på sida 32.

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer den nya bebyggelsen att generera omkring 60-70 trafikrörelser per årsmedeldygn, resultatet är naturligtvis beroende av hur många bostäder som skapas. Utredningen räknar med att alla bostäder används som åretruntboende och inkluderar resor till/från arbete, service och fritidssysselsättning. Förutsättningarna förväntas generera ungefär fem trafikrörelser per bostad och dygn. Utredningen bedömer att 35% utgörs av arbetsresor, 23% inköp-/serviceresor och 42% fritidsresor. Eftersom många arbetar i Strömstads eller Tanums tätorter är det troligt att en stor andel inköp/serviceärenden samt hämtning/lämning på förskola kommer att utföras under samma resa.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant så möjligheterna att göra tomter och bostäder tillgängliga bedöms som goda.

Rekreation

Det finns även god tillgång till naturmark och stränder för rekreation inom gångavstånd. På Rossö finns få iordningställda lekplatser. Inom angränsande detaljplan finns två ytor avsatta för lek, dessa har dock inte genomförts än. Det finns många områden på ön som lämpar sig bättre för allmän lekplats än inom detta planområde då det är få som passerar. För de boende inom planområdet är det naturligt att lek sker på tomtmark eller angränsande naturmark. Behovet av naturmark för närrekreation bedöms uppfyllas genom det angränsande naturområdet som ligger inom strandskydd. Allmänheten kommer att nå naturområdet via passage som säkerställs i planen. Befintliga stigar leds delvis om inom planområdet.

Natur och ekosystemtjänster

Planområdet utgörs innan planläggningen av skogsmark. Den naturmark som tas i anspråk är begränsad och ligger i direkt anslutning till väg och befintliga bostäder. Planens utformning har anpassats efter de värden som framkommit i naturvärdesinventeringen för planområdet. Områdets förmåga att tillgodose flera ekosystemtjänster kommer i viss mån att försämrats vid en exploatering.

Ett av naturvärdesträden, en grov hålasasp med bruten topp och en låga intill, ligger inom den nordvästra kvartersmarken för bostäder. Om den inte är möjlig att spara vid byggnation kan den nedtagna aspen och lågan placeras i närliggande naturområde (inom eller utanför planområdet) med liknande miljö. Då kan aspen som död ved få värden för vedlevande insekter, vedsvampar, mossor och lavar. Den kan även ha ett värde för hackspettar.

Intill befintlig stig som kommer att flyttas finns en stenmur. Den är inte biotopskyddad då den ligger i skogsmark. Men då den ändå kan ha naturvärden bör den flyttas till annat läge och läggas upp som en ny mur med samma stenar. Ett lämpligt läge är intill den nya stigen mellan de nya bostadstomterna i norra delen. Stenmuren läggs då i en naturlig sträckning som tydliggör den nya stigen som öppnar upp för allmänheten till bakomliggande naturområde.

Riksintressen

Hela Rossö omfattas av riksintresse för naturvård på grund av värdena i havs- och skärgårdslandskapet. Planområdet ligger inte i anslutning till öns strandzon. Den natur som planområdet tar i anspråk är begränsad och ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse. I dag finns en stig som leder genom planområdet till ett sammanhängande naturområde i norr. Möjligheten att passera genom planområdet säkerställs i detaljplanen.

Planområdet ligger även inom riksintresse för kulturmiljö men en bergsrygg avgränsar kraftigt kontakten med hamnområdet och sundet vilka är utpekade för sina särskilda kulturhistoriska värden. Planområdet ligger inte heller i anslutning till öppna odlingslandskap eller naturbetesmarker. Den nya bebyggelsen är visuellt avskärmad och bedöms inte ha någon påverkan på de utpekade kulturmiljövärdena. Dalgången med dess topografi bidrar till att exponeringen av den nya bebyggelsen kommer att bli mycket liten.

Planområdet ligger inom riksintresse för den obrutna kusten enligt miljöbalkens fjärde kapitel och bedöms vara av särskilt intresse för turismen och det rörliga friluftslivet. På Rossö finns stora sammanhängande naturområden och stränder som nyttjas för bad och friluftsliv. Genom att förtäta mellan befintlig bebyggelse kan större naturområden sparas för friluftsliv. Fler bostäder skapar möjligheter att bevara lokalsamhällets service vid hamnen som gynnar turismen.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskydd men gränsar till detta i norr och nordost. Planläggningen möjliggör fortsatt tillträde till naturområdet för allmänheten genom ny gatuslinga och stig från planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. En arkeologisk utredning (Kulturlandskapet, 2019) visar att det finns två lämningar inom planområdet som har antikvarisk status övrig kulturhistorisk lämning, vilket betyder att de inte är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Lämningarna består av en fyndplats för slagen flinta, dels en stenmur med tidigare agrar funktion. Muren kan eventuellt behållas i delar inom de tillkommande bostadsfastigheterna. Delar av muren föreslås flyttas, se information under ovanstående rubrik *Natur och ekosystemtjänster*.

Vatten och avlopp

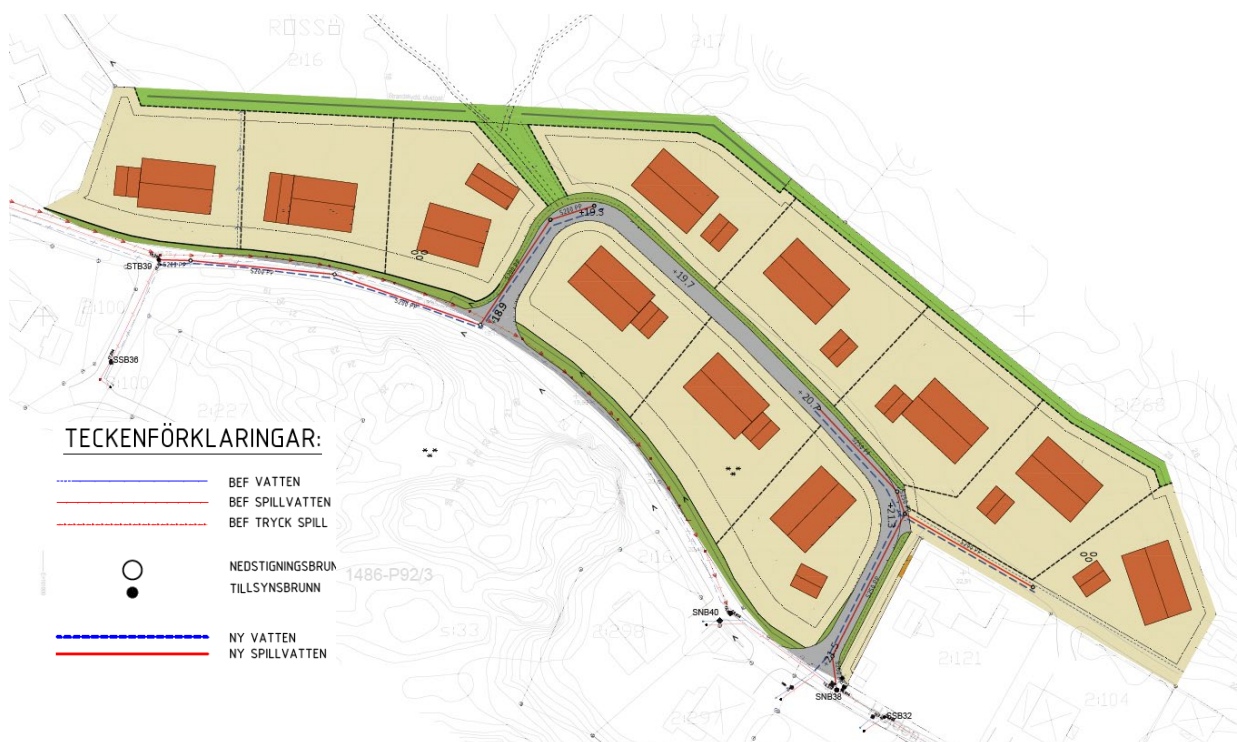
Planområdet kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, och kommer anslutas till kommunala VA-ledningar som finns i intilliggande vägen Höjden som går genom planområdets sydvästra sida. Inom planområdet kommer ledningar att förläggas i den nya lokalgatan med anslutningspunkt till varje ny fastighet. Huvudprincipen är att så långt det är möjligt ansluta fastigheterna med självfall åt sydost till befintlig släppbrunn. På grund av områdets höjdförhållanden så är det inte möjligt att ansluta hela området åt sydost utan en del fastigheter kommer istället behöva anslutas åt nordväst för att kunna få självfall. Så få som möjligt ska anslutas åt nordväst eftersom spillvattnet sedan behöver pumpas tillbaka.

För att så många fastigheter som möjligt ska kunna ansluta till brunn SNB 38 i sydväst och erforderlig lutning uppnås behöver täcklagret, beroende på tomtindelning, minskas till omkring 1 m för fastigheterna längst västerut som ansluts till den nya ledningen. Detta medför att ett ytterligare isolerlager bör anläggas för dessa fastigheter för att uppnå kravet om 1,5 m enligt Svenskt Vatten. Resterande fastigheter kopplas till befintligt ledningssystem (brunn STB 39) i nordväst.

Anslutningspunkten ska placeras max 0,5 meter från fastighetsgräns. Beroende av hur fastighetsindelningen görs av tomterna i sydost kan anslutningspunkten behöva placeras längre in på kvartersmarken och möjligheten för detta säkerställs i plankartan med ett u-område.

Färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt för att självfall ska tillåtas. Detta för att minska risken för uppdämning i systemet.

Det finns idag ett luftningsrör som mynnar ut i planområdet som troligtvis kommer från en släppbrunn i närheten. Denna behöver tas bort eller flyttas när planområdet ska bebyggas och det kan eventuellt innebära att en uppdimensionering av befintliga VA-ledningarna behövs på en delsträcka.



Principförslag för spill- och vattenledningar (Ramboll 2021-01-20).

Dagvatten och skyfall

Strömstads kommun har inget fastställt dokument med riktlinjer för dagvatten- eller skyfallshantering. Dagvatten som uppkommer bör dock i möjligaste mån omhändertas lokalt och i undantagsfall avledas till samlad fördröjning inom planens utformning, för att inte belasta nedströmsliggande områden. Ansvaret för fördröjning och rening av dagvattnet som genereras inom fastigheterna ligger på fastighetsägarna.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för de planerade tomterna inom planområdet (Ramboll, 2020-06-16). Denna är en kompletterande utredning till den tidigare gjorda dagvattenbedömningen (Ramboll, 2019-03-29).

I dagsläget utgörs planområdet av obebyggd naturmark och avvattnas via naturliga lågstråk till havet som ligger nordväst om planområdet. Även efter utbyggnation föreslås avrinningen ske i nordvästlig riktning mot befintlig bäck som leder vattnet vidare till havet.

Byggnationen av de nya bostäderna inom planområdet kommer att innebära större andel hårdgjord yta, i form av takyta, grusväg samt viss tomtmark (exempelvis garageuppfarter). Dagvattnet och skyfall som uppkommer inom planområdet får inte belasta nedströmsliggande områden, och ska därför infiltreras och fördröjas innan det släpps ut. Avvattning sker efter fördröjning inom planområdet till befintlig bäck i nordvästra delen av planområdet.

Den övergripande strategin för föreslagen dagvatten- och skyfallshanteringen i planområdet är att fördröja dagvatten enligt rekommendationer i Svenskt Vattens publikationer (P105 *Hållbar dag- och dränvattenhantering*, P83 *Allmänna vattenledningsnät* och P110 *Avledning av dag-, drän- och spillvatten*), samt att inte försämra befintlig situation.

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet fokuserar på fördröjning av dagvatten och skyfall från närliggande naturmark samt planerad bostadsbebyggelse.



Principskiss för föreslagen dagvatten- och skyfallshantering från Dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll 2020-06-16)

Dagvatten från kvartersmark (nya bostadstomter) samt planerad grusväg föreslås fördröjas och renas i krossdiken/makadamdiken längs med planerad väg. Vid infarter till fastigheter ska trummor anläggas. Dagvattnet från vägdikena (krossdiken) föreslås avledas via svackdiken som placeras längs med norra tomtgränsen till den befintliga bäcken som ligger väster om planområdet. Svackdikena föreslås även användas som fördröjningsmagasin för dagvattnet från de två tomter som ligger längst åt väster i planområdet.



Avvattnings för tomterna i söder längs med befintlig väg (PM Dagvattenhantering förtydligande, Ramboll, 2020-12-17)

För de tre tomter i sydväst intill befintlig gata har en justering gjorts i ett förtydligande tillägg till dagvattenutredningen (Ramboll, 2020-12-17) efter att en översyn av höjdsättning av området gjorts, se figur ovan. Avvattningen behöver ske bort från byggnadens placering mot tomtgräns och därför avvattnas dessa tomter istället till befintligt dike norr om befintlig väg. Taken på dessa tomter bör avvattnas norrut (genom exempelvis stuprör) mot den nya lokalgatan och makadamdiken.

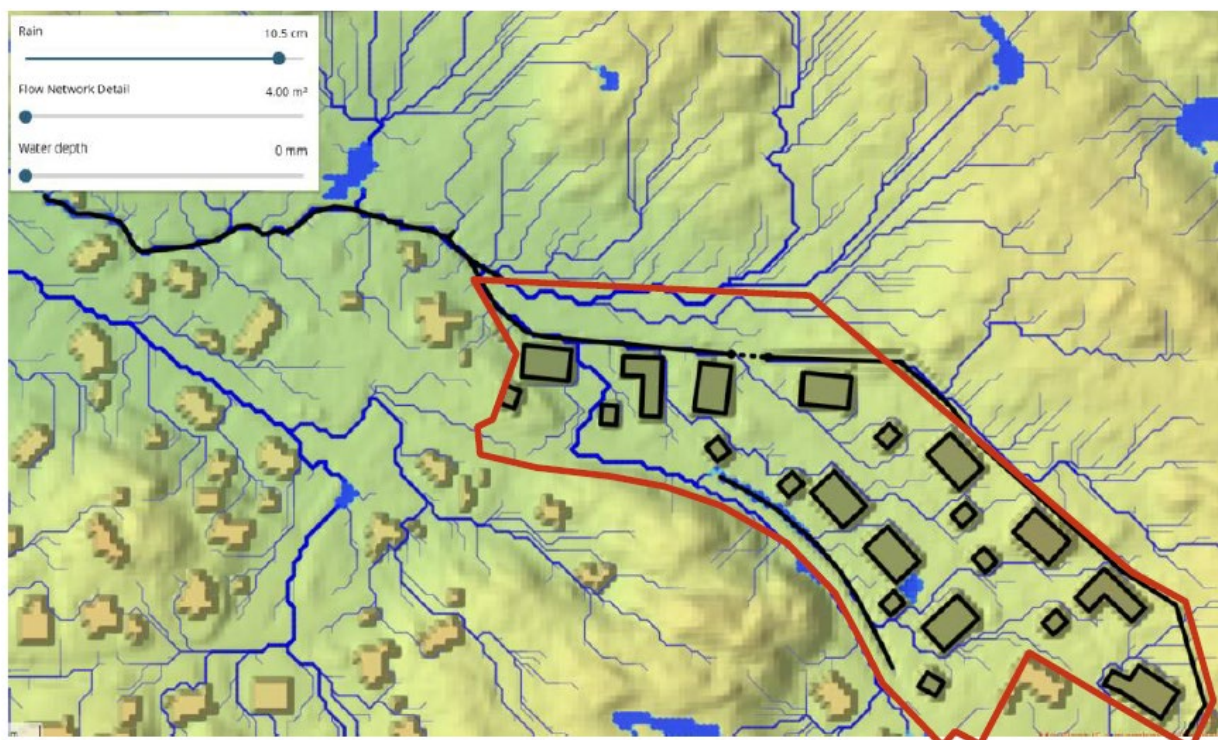


Befintlig väg samt vägdike på östra sidan, vy åt norr.

Det finns ett befintligt dikessystem som går längs med den befintliga lokalgatan i söder. Diket planläggs som del av vägområdet och föreslås minskas något i bredd för att tillskapa mer tomtyta. Kapaciteten på diket kommer då minskas och diket behöver på en delsträcka byggas om. En del av det dagvatten som idag rinner till befintligt vägdike kommer vid utbyggnation av planområdet

istället hanteras i planerade makadamdiken, och därmed bedöms funktionen på befintligt vägdike inte försämrats om bredden minskas lite enligt dagvattenutredningen.

Plankartan är utformad för att säkerställa utrymme för ett gemensamt dagvattensystem (krossdiken längs ny gata och svackdiken) inom allmän platsmark GATA₁ och NATUR₁. För de två tomterna i sydost föreslås ett gemensamt krossdike som ansluts till krossdikena längs gatan. Utrymme för krossdiket säkerställs på plankartan med ett markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning (g_1). Planbestämmelsen a_2 säkerställer att dessa erforderliga dagvattenåtgärder kommer till stånd genom villkor för startbesked för byggnad.



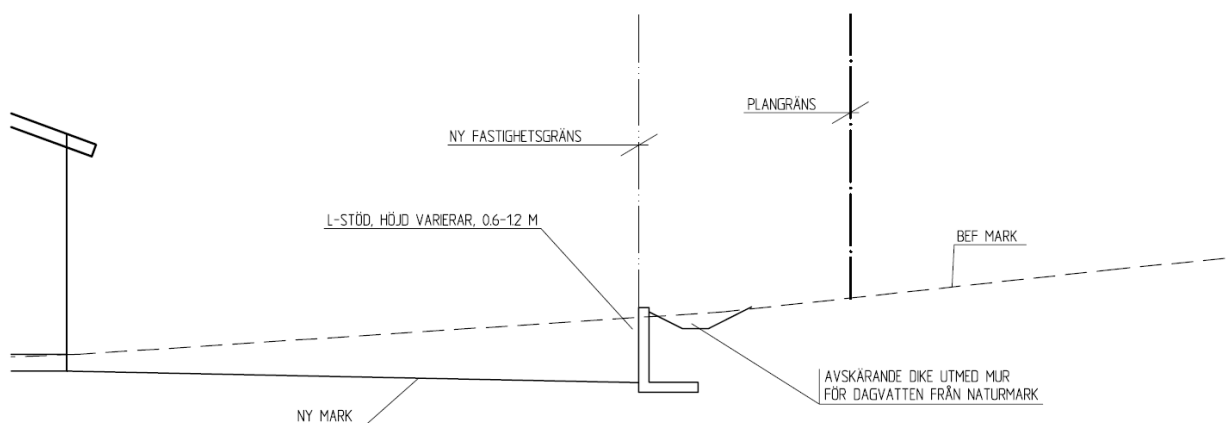
Skyfallsanalys vid framtida förhållanden, med planerade byggnader samt föreslagna skyfallsåtgärder; planområdet markerat i rött (bild hämtad från Scalgo). Bild från Dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll 2020-06-16).

Skyfallsanalysen som gjordes i dagvatten- och skyfallsutredningen visade att vid extrema regnhändelser kommer vattnet att rinna igenom planerade tomter. Ett 100-årsregn ska beaktas vid utformning av området i den fortsatta projekteringen. För att undvika skador på planerade bostäder föreslås en avskärande åtgärd som avleder vattnet från naturområdet/höjdryggen. Vattnet föreslås ledas vidare till ett svackdike där vattnet sedan kan fördröjas innan det avleds vidare till den befintliga bäcken. Detta för att inte öka flödet i den befintliga bäcken och därmed inte riskera översvämningar i de nedströmsliggande fastigheterna.

Mellan de två nordvästra tomterna föreslås i dagvattenutredningen en naturlig avrinningsväg för skyfall. Denna ska hållas fri från bebyggelse. En planbestämmelse (a_1) om villkor för startbesked har lagts in på plankartan för att säkerställa en sådan avrinningsväg (låglinje). För att möjliggöra en så flexibel framtida tomtindelning som möjligt utifrån de förutsättningar som finns anges inte en exakt placering av avrinningsvägen. Tomterna i detta område kommer troligtvis att fyllas/höjas och det är därför viktigt att vid höjdsättningen anordna en låglinje för vattenavrinning från befintlig väg Höjden till svackdiket i norr för vidare fördröjning i svackdiket. Låglinjen ska anläggas i blivande fastighetsgräns mellan de två nya tomterna.

Plankartan säkerställer utrymme för avskärande åtgärd samt svackdike inom allmän platsmark NATUR₁. En planbestämmelse säkerställer att dagvattensystemet behöver anläggas innan de nya bostadshusen kan byggas, genom ett villkor för startbesked för byggnad.

Som avskärande åtgärd längs den nordöstra plangränsen föreslås en låg mur. En avskärande dagvattenåtgärd beaktas som markavvattning. Dispens från förbudet mot markavvattning för anläggande av invallningen har beviljats av Länsstyrelsen genom beslut 2020-10-15. Ansökan om tillstånd för åtgärden har skickats in till Länsstyrelsen. Ny tomtmark i den sydöstra delen kommer ligga lägre än befintlig mark vilket innebär att nivåskillnad behöver tas upp i en mur. Som förslag i tillståndsansökan utförs muren av L-stöd i betong med varierande höjd. Störst nivåskillnad är det i sydost för att sedan minska utmed gränsen mot nordväst. Murens höjd bedöms variera mellan cirka 0,60 och 1,20 meter. Utmed murens östra sida, som möter naturmarken, utförs ett dike cirka 25 cm djupt mätt från murens överkant. Muren avslutas och diket ansluter sedan till ett svackdike för fördröjning. Exakt utformning av murens längd och höjd får tas fram i senare fas avseende detaljprojektering av tomtmark.



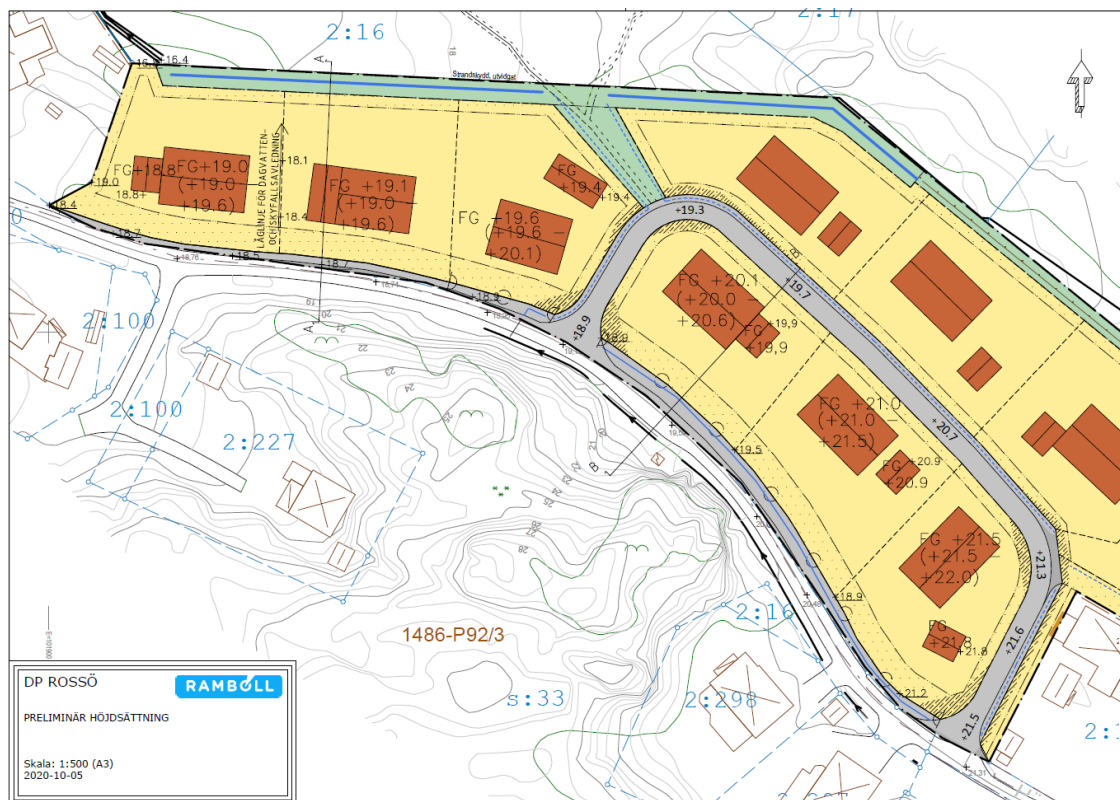
Principsektion för avskärande dagvattenåtgärd med en L-stödmur och dike (bild från tillståndsansökan, 2020-12-10).

Höjdsättning

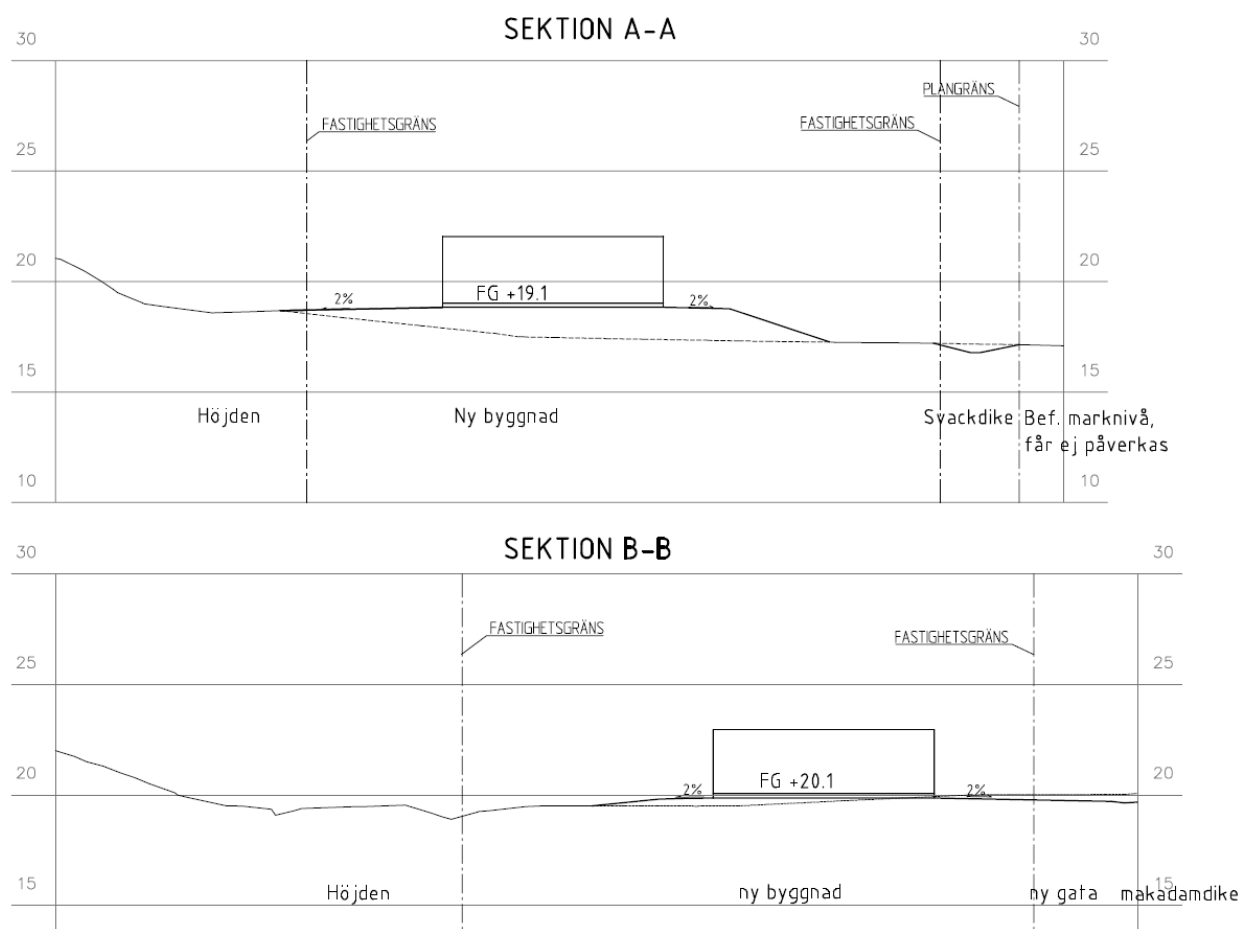
En lämplig höjdsättning av området är nödvändigt och bör tas fram i samband med projektering och att föreslagen dagvatten- och skyfallssystem säkerställs i samband med det. Höjdsättning av nya gata fastställs på plankartan. Detaljplanen ska möjliggöra en viss flexibilitet för olika hustyper och tomtindelningar. Höjdsättning av tomtmark fastställs därför inte på plankartan utan bör studeras vidare inför byggnation.

Ett förslag på höjdsättning av nya tomter har tagits fram i planarbetet (Ramboll, 2020-10-05) som visar ett möjligt genomförande av planen utifrån illustrationsplanen, se figurer nedan. Utifrån höjdsättning av befintlig gata, ny gata samt befintlig nivå på naturmarken redovisas ett förslag på höjdsättning av de sex tomterna intill befintlig gata. Höjderna för färdigt golvnivå för de nya husen anges som ett spann och beror av bl.a. hustyp samt hur tomterna önskas utformas. Färdigt golvnivå för bostäder föreslås ligga cirka 0,3 - 1 meter över gatunivå.

Tomtmarken behöver luta bort från huset för att dagvattnet inte ska riskera att orsaka skador på byggnaden. Lutningen från parkeringsplats/gata till entré behöver dock klara tillgänglighetskrav på max 2% lutning. De tre nordvästra tomterna ligger idag lågt och kommer därför behöva uppfyllnad för att husen ska ligga högre än gatan och kunna ansluta till VA. Nedan sektion A-A visar förhållandet mellan gata, tomtmark/hus, svackdike och naturmark. Sektion B-B visar förhållandet i den södra delen mellan befintlig gata, tomtmark/hus och ny gata.



Förslag på höjdsättning samt markering av sektioner i plan (PM Höjdsättningsprinciper, Ramboll, 2020).



Sektioner, preliminär höjdsättning (PM Höjdsättningsprinciper, Ramboll, 2020).

Värme

Bostäderna inom planområdet kommer att ha enskilda system för uppvärmning och ska följa gällande krav för energianvändning.

El, tele och fiber

Planområdet kan anslutas till befintligt el- och telenät. Befintliga elledningar som ligger inom kvartersmark inom planområdet och är stickledning till angränsande fastigheter kan behöva flyttas. Fiber är inte fullt utbyggt fram till området men det planeras för utbyggnation i vägen som ansluter planområdet och möjlighet finns då att ansluta även tomterna inom planområdet.

Avfall

Hushållsavfall kommer att tas omhand enligt kommunens riktlinjer på respektive fastighet. Den nya lokalgatan möjliggör att sopbilen passerar via den nya gatan genom området, utan att vända eller backa. Infart bör ske söderifrån så att utfart från angränsande gatan sker via den nordvästra anslutningspunkten för avfallsfordon. Detta eftersom den södra korsningen medför ett större intrång på angränsande tomtmark.

Risker och störningar

Planområdet bedöms inte orsaka några risker eller påtagliga störningar för intilliggande bostäder.

5. Konsekvensbeskrivning

Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen

Allmänna intressen

Planläggningen tar viss naturmark i anspråk, denna är dock begränsad och ligger i direkt anslutning till infrastruktur och befintliga bostäder. Allmänheten har ett intresse av att kunna passera genom planområdet till de stigar som leder vidare genom naturen till stränderna i norr och väster. Plankartan har utformats så att möjligheten för gående att passera säkerställs genom allmän platsmark. Allmänna platsmarken (GATA₁ och NATUR₁) har enskilt huvudmannaskap och säkerställer därmed inte tillgängligheten för allmänheten på samma sätt som kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen bidrar till det allmänna intresset att skapa ett levande lokalsamhälle och ett ökat serviceunderlag genom att skapa förutsättningar för fler invånare.

På Rossö finns ett behov av nya bostäder. I den fördjupande översiktsplanen har lämpliga utredningsområden för bostäder pekats ut. Områdena har senare utretts i ett planprogram och där ansetts lämpliga för bostäder. Genom att tillåta nya bostäder i anslutning till befintliga bostäder och infrastruktur minskar ingreppen i naturen och kostnaderna för genomförande, samtidigt som de större sammanhängande naturområdena kan behållas.

Enskilda intressen

Planläggningen bidrar till enskilda intressen genom att skapa förutsättningar för privata tomter och bostäder. Planläggningen bidrar även till exploatörernas intressen. De intilliggande bostäderna påverkas genom att den tidigare naturmarken omvandlas till nya bostäder med nya grannar.

Hållbar utveckling

Detaljplanens genomförande förväntas bidra positivt till social hållbarhet och integration då den skapar förutsättningar för åretruntboende vilka ger underlag för närservice, skola och ett levande lokalsamhälle. Byggnation utanför städerna har alltid en viss negativ påverkan för klimatet då de genererar biltrafik. Områdets förmåga att tillgodose flera ekosystemtjänster kommer i viss mån att försämrats vid en exploatering.

Miljömål

De miljömål som bedöms beröras av detaljplanen, förutom det övergripande Generationsmålet, beskrivs nedan.

Frisk luft

Berörs genom luftutsläpp från biltrafik, dock i begränsad omfattning då planen innebär relativt få nya bostadstomter.

Hav i balans och levande kust och skärgård

Berörs genom att nya bostäder möjliggörs och kan bidra till att stärka lokalsamhället på Rossö och därmed bidra till levande kust och skärgård. Avlopp ansluts till kommunala ledningar och tas om hand på lämpligt sätt. Naturmark tas i anspråk men områden som har större naturvärden undantas från bebyggelse och planen möjliggör för att allmänheten fortsatt ska kunna röra sig genom området via stigar och nya gator.

Levande skogar

Berörs genom att skogsmark tas i anspråk. Områdets förmåga att tillgodose flera ekosystemtjänster kommer i viss mån att försämrats vid en exploatering. Planområdet gränsar till ett

naturvärdesområde med hållmarker, äldre hållmarkstallskog och tallskog. Naturvärdesområdet undantas från exploatering.

God bebyggd miljö

Planen bidrar till en god bebyggd miljö då den möjliggör nya bostäder i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Bebyggelsens höjd och storlek är anpassad till förutsättningarna på platsen.

Begränsad klimatpåverkan

Berörs genom ökad trafik och energiförsörjning som genereras av de nya bostäderna. Inom lokalsamhället på ön finns goda möjligheter att välja cykel eller att gå, men vid längre resor till fastlandet kommer bilen att dominera då kollektivtrafiken är begränsad. Avståndet är dock inte längre än att man med fördel kan välja eldrivna fordon.

Ett rikt växt- och djurliv

Berörs genom att naturmark tas i anspråk. Områden som har större naturvärden undantas från bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag.

MKN för utomhusluft

De mätningar som hittills gjorts visar på att inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Strömstad. Luftkvaliteten på Rossö är god. Genomförandet av detaljplanen kommer inte bidra till att gränsvärdena överskrids.

MKN för fisk- och musselvatten

I Strömstads kommun finns det relativt stora områden utpekade enligt direktivet för fisk- och musselvatten. Genomförandet av detaljplanen kommer inte att påverka fisk- och musselvatten.

MKN för vatten

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka statusen för MKN-vatten för recipienten Flo. Avloppsvatten kommer att anslutas till kommunalt nät. Dagvattenåtgärder säkerställs genom planbestämmelser på plankartan. Eftersom området planeras bebyggas som ett mindre bostadsområde med villor/parhus samt en grusväg, bedöms det som en mindre belastad yta med avseende på föroreningar i dagvatten. Då planområdet utgör en liten del av det totala avrinningsområdet för recipienten Flo samt att dagvattnet sannolikt kommer att infiltreras och genomgå viss rening under sin väg till recipienten, bedöms planerad exploatering inte innebära någon stor påverkan till recipienten. Däremot är det viktigt att halterna näringsämnen, kvicksilver samt PBDE inte ökar i recipienten.

MKN för omgivningsbuller

Ej aktuellt för planområdet.

6. Genomförande

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för del av Rossö 2:16 m fl.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla.

Genomförandetiden är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ger en skäligen tidsrymd för en utbyggnad av de byggrätter som planen medger.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Inom detaljplanen är det GATA₁ och NATUR₁ som utgörs av allmän platsmark.

Huvudmannaskapet för denna detaljplan är enskilt. Anledningen till att enskilt huvudmannaskap ska råda för de allmänna platserna inom planområdet är att ett enskilt huvudmannaskap råder för gator och naturområden i angränsande detaljplaner och även för den befintliga väg som delvis ligger inom planområdet. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna/exploatörerna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Den befintliga Höjdenvägen med sin smalare vägprofil i jämförelse med kommunens krav har också ett visst kulturvärde som kan bestå samt att den nya vägen ansluter till denna och anläggs som grusväg som passar in i omgivningen.

Ansvarsfördelning

Eftersom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap är fastighetsägaren/exploatören ansvarig för att genomföra utbyggnation och åtgärder på allmän plats GATA₁ och NATUR₁. För utbyggnad och skötsel av den allmänna platsen och de gemensamma anläggningarna ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Samfällighetsförening bör bildas för en mer rationell förvaltning av anläggningarna.

Förvaltning av den del av GATA₁ som utgörs av den befintliga lokalgatan Höjdenvägen (gemensamhetsanläggning) sköts idag av en samfällighetsförening och kommer fortsatt vara så. Nyttillkomna bostadsfastigheter ska anslutas till denna (omprövning av gemensamhetsanläggningen) då de behöver nyttja denna väg. Delar av befintlig gata och dess vägdike ligger utanför tidigare planlagt område. Dessa delar planläggs nu som GATA₁ och bör anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning i samband med omprövning av denna. En liten del av vägdiket minskas något i bredd i enlighet med dagvattenutredningen.

Exploatören bygger ut vatten- och spillavloppsanläggningarna inom planområdet. Anläggningarna överlämnas till kommunen efter färdigställandet, som svarar för den framtida förvaltningen.

Kommunen ansvarar för erforderlig uppdimensionering av VA-anläggningen utanför planområdet och exploatören står samtliga kostnader för detta.

Exploatören/fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnation av dagvattenanläggningarna inom allmän platsmark.

Ansvar för utbyggnation, drift och förvaltning av övriga ledningar inom allmän platsmark, exempelvis el-, och teleledningar åligger respektive ledningsägare.

Inom kvartersmark för bostäder är exploatören eller den nya fastighetsägaren ansvarig för utbyggnad beroende av när köp/överlåtelse sker.

Omfattningen av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor.

I tabellen nedan sammanfattas ansvar för iordningställande och skötsel/drift.

Anläggning	Iordningställande	Skötsel och drift
Allmän platsmark		
GATA ₁ (ny lokalgata)	Fastighetsägare/exploatör	Ny samfällighetsförening eller befintlig Höjdens samfällighetsförening i Strömstads kommun
GATA ₁ (Befintlig lokalgata)	Redan utbyggd. Fastighetsägare/exploatör: ev ombyggnation dikesbredd pga exploateringen	Höjdens samfällighetsförening i Strömstads kommun
NATUR ₁	Fastighetsägare/exploatör	Ny samfällighetsförening
Dagvattensystem inkl fördröjnings- och avskärande åtgärder	Fastighetsägare/exploatör	Ny samfällighetsförening
Spill- och dricksvattennät	Fastighetsägare/exploatör	Strömstads kommun
El och tele	Respektive ledningsägare	Ledningsägare/resp. distributör
Kvartersmark		
B - bostäder	Exploatör alt. respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Spill- och dricksvattenledningar	Respektive fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt (som regel vid fastighetsgräns)	Respektive fastighetsägare
El- och teleledningar	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
Dagvattenfördröjning (om det sker på kvartersmark)	Exploatör alt. respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medger enskilt huvudmannaskap för gatan och naturområdet. Vid enskilt huvudmannaskap finns ingen skyldighet att lösa in marken, enbart rätten att lösa en rättighet till marken. Det vill säga att marken upplåts till gemensamhetsanläggningar för mark som utgör allmän plats GATA₁ och NATUR₁. Intrångsersättning utgår till fastighet som upplåter utrymme. Del av Rossö 2:16 tas i anspråk för allmän plats NATUR₁ och för GATA₁ (både ny gata och befintlig). Delar av befintlig gata med vägdike ligger idag lite utanför tidigare planlagt område för gatan och genom nu aktuell detaljplanläggning planläggs dessa ytor som GATA₁.

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kommer innebära att nya fastigheter för bostäder kan skapas efter avstyckning från fastigheten Rossö 2:16. Exploatören ansöker till Lantmäteriet om fastighetsbildning efter att planen vunnit laga kraft. Rossö 2:121 ges möjlighet till en viss utökning av fastigheten åt väster så att dess befintliga byggnader samt utrymme för att sköta dessa ryms inom fastigheten. Fastighetsägare till Rossö 2:121 ansöker och bekostar lantmäteriförrättning samt betalar för markköp.

Vissa fastighetsgränser inom planområdet kan ha ett osäkert läge. Detta kan medföra att fastighetsbestämning av dessa gränser krävs för att genomföra fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar

De nya bostadsfastigheterna inom planområdet behöver tillgång till anläggningar utanför den egna fastigheten. De är beroende av den enskilda väg (Höjden) som leder från huvudvägen 1025 till planområdet och kommer därför att anslutas till den gemensamhetsanläggning och samfällighet som förvaltar vägen. Detta sker genom en ny anläggningsförrättning hos Lantmäteriet kallad omprövning eller genom överenskommelse med den befintliga samhällsföreningens styre (Vägsamfällighetsförening Rossö Höjden) och de nya fastighetsägarna. Överenskommelsen ska godkännas av lantmäteriet.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för att bilda nya gemensamhetsanläggningar för den nya lokalgatan, naturområdet med dagvattenanläggningar, dagvattenanläggning inom kvartersmarken i sydost och eventuellt även för gemensam tillfart för de två tomterna i sydost. Förslagsvis kan flera gemensamhetsanläggningar bildas då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. I samband med bildandet av nya gemensamhetsanläggningar bör det bildas en samfällighetsförening för en rationell och långsiktig förvaltning av dessa. Den nya lokalgatan skulle dock kunna förvaltas av den befintliga samfällighetsföreningen.

En gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den. Normalt bildas en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som ska bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i lantmäteriförrättningen.

Servitut

För att säkerställa tillgänglighet för skötsel av naturområdet inom Rossö 2:16 öster om planområdet kan ett servitut bildas som ger rättighet för fastighetsägare till Rossö 2:16 att passera över den fastighet som kommer styckas av i öster. Processen initieras och bekostas av fastighetsägaren till Rossö 2:16.

Del av planområdet berörs av två officialservitut för en 4 m bred väg till förmån för Rossö 2:104 (akt. 14-TJÄ-247) och Rossö 2:121 (akt. 14-TJÄ-482) som ger möjlighet till utfart åt sydost. Dessa servitut avsåg den äldre väg som tidigare gick parallellt med den ”nya” Höjdenvägen. Det har efter att servituten bildats, styckats nya fastigheter och byggts nya hus på servitutens sträckning vilka blockerar utfart åt sydost. Servituten är därför inte möjliga att nyttja enligt ursprunglig sträckning. Servitutens exakta lokalisering är dock osäker. Servituten bör därför bestämmas och ändras alternativt upphävas innan eller i samband med att avstyckning sker av nya fastigheter norr om fastigheterna Rossö 2:104 och Rossö 2:121. Förrättning kan initieras av ägare till härskande fastigheter, Rossö 2:104 och Rossö 2:121, respektive ägare till tjänande fastighet, Rossö 2:16. Lantmäteriet beslutar om eventuell ersättning som utgår för upphävd eller ändrad rättighet. Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden om parterna ej kommer överens om annat.

Arrende

Ungefär 1000 kvm av planområdet inom fastigheten Rossö 2:16 arrenderas idag ut till fastighetsägarna för Rossö 2:121 för tillfart och parkering. Arrendet är ettårigt och har sagts upp för upphörande vid årsskiftet 2020/2021. Tillfart kan ske från befintlig eller ny lokalgata. Parkering löses inom egen fastighet.

Markreservat, ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) anges på plankartan för att säkerställa utrymme för en eventuell kommunal VA-ledning till tomten längst i sydost. Markreservat anges även för en gemensamhetsanläggning i sydöstra delen för en dagvattenanläggning (g_1). Vid behov av nya ledningsrätter ansöker respektive ledningsägare om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning på kvartersmark. Detsamma gäller för lantmäteriförrättning för mark som ska utgöra allmän plats samt bildande och omprövning av gemensamhetsanläggningar, servitut m.m.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär i vissa fall konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Dessa sammanfattas i tabellen nedan.

Fastighet	Konsekvenser
Inom Detaljplanen	
Rossö 2:16	Delar av fastigheten kan avstyckas till nya tomter för bostäder. Ungefär 11 nya tomter kan skapas. Delar av fastigheten planläggs som allmänplats NATUR ₁ och GATA ₁ . För dessa områden bör gemensamhetsanläggning bildas.

Fastighet	Konsekvenser
Utanför Detaljplanen	
Rossö 2:16	De delar av fastigheten som ligger utanför detaljplanen kommer fortsatt att vara naturmark. Den långsmala fastigheten kommer att delas av den nya bostadsbebyggelsen. Kvarvarande delar nås via allmän

	platsmark GATA ₁ /NATUR ₁ . Om behov finns kan ett servitut bildas åt sydost i samband med avstyckning av tomter.
Marksamfälligheten Rossö s:33 och anläggningssamfälligheten Rossö GA:23 med delägande fastigheter: Rossö 2:16-18, 2:34, 2:41, 2:100, 2:104, 2:106, 2:112, 2:117, 2:121, 2:149-150, 2:168, 2:225-229, 2:240, 2:242, 2:250-251, 2:261, 2:271, 2:274-311, 2:324, 2:333, 3:15	Vägområdet för befintlig gata Höjden justeras något jämfört med tidigare detaljplan. Vägområdet breddas så att redan byggd väg planläggs som GATA ₁ . Vägdiket minskas något i öster, till som minst 2,7 meters bredd på de delar som i dagsläget är bredare än så. Ny lokalgata kommer anslutas till befintlig gata Höjden.
Rossö 2:225	Avvattning av planområdet sker till befintlig bäck som löper längs fastighetsgränsen i öster och norr. Fördröjning av dagvatten görs inom planområdet innan utlopp sker till bäcken.
Rossö 2:121	Fastigheten ges möjlighet till en mindre utökning åt väster för att befintligt hus, samt yta för skötsel av huset, ska ligga inom fastigheten. Nuvarande arrende för tillfart och parkering inom planområdet har sagts upp. Tillfart kommer istället ske via befintlig gata. Parkering får lösas inom egen fastighet. Servitutet för vägen norr om fastigheten gäller åt sydost, vilket dock inte går att nyttja enligt ursprunglig sträckning, se vidare under avsnittet <i>Servitut</i> ovan.
Rossö 2:104	Fastigheten angränsar idag till en smal väg åt norr, denna planeras att tas bort och tillfart kommer då enbart ske söderifrån till fastigheten, från befintlig gata. Servitutet för vägen norr om fastigheten gäller åt sydost, vilket dock inte går att nyttja enligt ursprunglig sträckning, se vidare under avsnittet <i>Servitut</i> ovan.
Rossö 2:41	Fastigheten nås idag både från söder och från norr. Den norra vägen kommer att tas bort och tillfart kommer enbart ske söderifrån till fastigheten, från befintlig väg.
Rossö 2:251 och Rossö 2:302	Avvattning av planområdet sker till befintlig bäck som löper genom fastigheterna. Fördröjning av dagvatten görs inom planområdet innan utlopp sker till bäcken.

Tekniska frågor och utredningar

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts för planområdet (GEO-gruppen AB, 2019-02-05, rev 2021-01-28 samt PM 2 2021-02-11). Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande inom det aktuella

detaljplaneområdet under förutsättning att den dimensionerande belastningsökningen begränsats till 55 kPa. Det förutsätter dock att lasten avlutas med en utspetsning från 55 till max 1 kPa inom en sträcka av minst 4 meter. Om utspetsning ej utförs ska den dimensionerande lasten begränsas till 40 kPa. Den dimensionerande lasten omfattar både eventuellt permanenta och variabla laster.

Det bedöms inte finnas någon risk för bergras som påverkar planområdet. Området lämpar sig väl för planerad exploatering i form av enbostadshus. När byggnadernas lägen i plan och höjd är bestämda bör dock kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållandena närmare.

Enligt SGU:s översiktliga radonkarta är detaljplanen belägen inom ett högriskområde. Byggnader ska utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Innan byggnation sker ska radonhalten i förekommande jord/berg och fyllning kontrolleras. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Gator och gångvägar

Inom planområdet föreslås en ny lokalgata med bredd på 3,5 meter samt makadamdike med bredd 1,2 meter på ena sidan gatan. Vägen fram till planområdet är belagd med grus, detsamma föreslås för den nya lokalgatan. Befintliga gångstigar läggs om.

Parkering

Parkering kommer att ske på respektive fastighet.

Vatten och avlopp

Exploatören bygger ut vatten- och spillavloppsanläggningarna inom planområdet. Anläggningarna överlämnas till kommunen efter färdigställandet, som svarar för den framtida förvaltningen. För att säkerställa åtkomsten av vatten- och spillavloppsanläggningarna inom planområdet ska ledningsrätt tillskapas. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar erforderlig ledningsrättsförrättning.

Vid genomförande av detaljplanen ska erforderlig uppdimensionering av befintliga VA-ledningar fram till berört område ske. Kommunen ansvarar för erforderlig uppdimensionering av VA-anläggningen och Exploatören står samtliga kostnader för detta.

Dagvatten

Exploatören ska stå för utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom planområdet. Dagvatten ska fördröjas gemensamt i makadamdiken samt svackdiken. En avskärande dagvattenåtgärd, i form av en låg mur, anläggs längs plangräns i nordost. Dispens från förbudet mot markavvattning för anläggande av invallningen har beviljats av Länsstyrelsen genom beslut 2020-10-15. Ansökan om tillstånd för åtgärden har skickats in till Länsstyrelsen.

El, tele och fiber

Respektive el, tele och fiberleverantör ansvarar för drift av ledningar inom allmän platsmark (lokalgatan). Eventuell flytt av befintliga ledningar som ligger inom kvartersmark och saknar ledningsrätt bekostas av respektive leverantör.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören, i dagsläget ägaren till fastigheten Rossö 2:16, bekostar detaljplanläggningen. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och Strömstads kommun. Exploatören får även kostnader för lantmåteriförrättningar, samt för utbyggnation av allmän platsmark och ledningsutbyggnad av VA.

Fastighetsägare till Rossö 2:121 får kostnader för markköp samt lantmåteriförrättning vid utökning av fastigheten.

Fördelning av kostnader och ansvar mellan exploatören och Strömstads kommun regleras i ett exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska antas av kommunstyrelsen innan planen antas.

Kommunen får kostnad för förvaltning av utbyggda VA-anläggningar. Ledningshavare får kostnader för ledningsutbyggnad.

Vägföreningen får kostnad för inlösen av de delar av vägen som är redan utbyggd men nu planläggs. Fler fastigheter som ansluts till vägen kan innebära större slitage och därmed mer underhåll.

Intäkter

Exploatören får genom planen intäkter genom försäljning av tomter.

Kommunen får genom planen intäkter i form av anslutningsavgifter till kommunala vatten- och avloppsledningar. Kommunen kan även förväntas få skatteintäkter från nya invånare.

Vägföreningen får intäkter genom att fler fastigheter ansluts till samfälligheten.

Administrativa frågor

Preliminär tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2019
Granskning 4:e kvartalet 2020
Antagande 2:a kvartalet 2021

Handläggning

Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan fastighetsägare till Rossö 2:16, tillika exploatör, och Ramboll genom Pauline Sandberg med flera samt representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

2020-10-23, revidering 2021-02-04

Pauline Sandberg
Planarkitekt
Ramboll

Malin Fransson
Planeringsarkitekt
Miljö- och byggförvaltningen