

ANTAGANDEHANDLING 1994-04-20

DETALJPLAN FÖR DEL AV DAFTÖN 1:8 M FL

**STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN**

**UPPRÄTTAD AV VÄSTARÅKITEKTER AB
1994-02-02, Reviderad 1994-04-20**

**Antagen av KF: 1994-06-22
Laga kraft: 1994-08-18**

Detaljplan för del av Daftön 1:8 m fl
 Strömstads Kommun
 Göteborgs och Bohus län

Antagen av KF: 1994-06-22
 Laga kraft: 1994-08-18

PLANBESKRIVNING

Upprättad av Västarkitekter AB

HANDLINGAR

Planbeskrivning
 Samrådsredogörelse
 Utlåtande efter Utställning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Illustrationskarta
 Plankarta

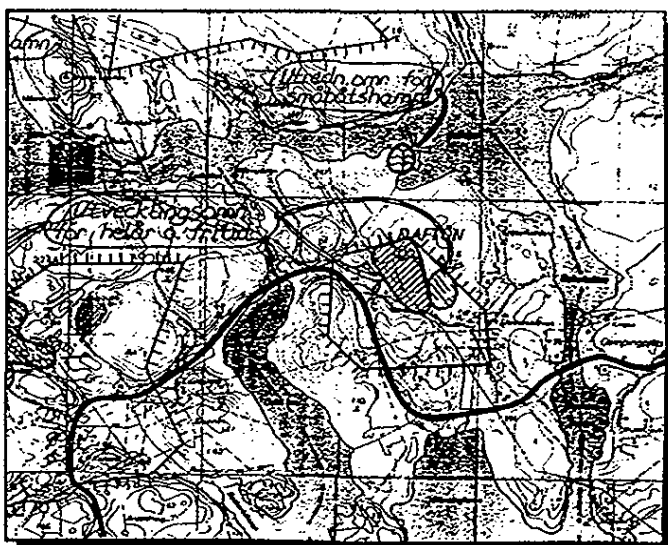
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är bostäder och kolonilotter.

Planområdet motsvarar ungefär de streckade ytorna i figuren nedan. Detaljplanen omfattar 17 bostadstomter, varav två befintliga. Fjorton av dessa tomter är av mindre storlek och är avsedda för fritidshus. Nere på ett gårde kan ett koloniområde med 32 avstyckade tomter anordnas. På tomt inom koloniområdet får byggnad om högst 30 m² uppföras.

Hela planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA



Planområdet ligger ca 5 km från Strömstads centrum och ca 200 m från vägen mot Tjärnö (väg 1029). Planområdets areal är ca 4,2 ha. Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Roland Berndtsson.

Till vänster - utdrag ur ÖP, se nedan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område som enligt Naturresurslagen (NRL) anges som riksintresse för naturvård och friluftsliv (NRL 2 kap §6) samt riksintresse för turism och friluftsliv (NRL 3 kap §1,2,3).

I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1993-06-17 ingår Daftön i område som anges som "utvecklingsområde med program till fördjupningsstudier", utdrag ur kartan som redovisas i samband med programmet visas ovan. Föreliggande detaljplaneområde sammanfaller till sin omfattning i stort sett med de ytor som anges skrafferade (streckade) på kartan ovan.

Detaljplaner, förordnanden

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

En mindre del av bostadsfastigheten 1:55 ligger inom strandskydd enligt 15§ NVL, se illustrationskartan. I övrigt omfattas planområdet ej av strandskydd.

Planens förenlighet med naturresurslagen

Lagens fullständiga namn är Lagen om hushållning med naturresurser m.m. (förkortas NRL). I lagens inledning står "Marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning främjas". Enkelt uttryckt - marken skall användas till det som den är mest lämpad för.

NRL 2 kap syftar till att främja lämplig användning av markresurserna. I ÖP har kommunen sökt finna platser inom kustområdet där bebyggelse kan komma till stånd utan att påtagligt skada riksintressen. ÖP anger planområdet som lämpligt för bebyggelse, en del för helår och en del för fritidsbebyggelse.

Av ÖP framgår att söder om Strömstad finns inom kommunen ca 20 områden som utpekade som lämpliga för förtätning eller nyetablering av bebyggelse. Den nya VA-överföringsledningen ger förbättrade möjligheter att lägga ny helårsbebyggelse i de områden som ligger närmast skolor och befintlig service. Daftön ligger mitt emellan Tjärnö skola och Strömstad. Detta innebär att området som ÖP anger på Daftön i första hand bör prövas för fritidsbebyggelse.

Hela kustområdet är riksintresse för friluftslivet enligt NRL 2:6. Inom kustområdet bör en mångfald av övernattningsformer finnas tillgängliga. Kolonistugetomter, dvs tomter på odlingsbar mark och med små byggrätter och delvis gemensam förvaltning, finns inte idag. Föreliggande planområde är ett av de få utpekade områdena som överhuvudtaget är möjliga för ett sådant koloniområde.

Kustområdet är också riksintresse för naturvård enligt NRL 2:6. I översiktsplanen anges särskilt att för delområdet "NO 1:4, Tjämöskärgården" är vattnen ytterst känsliga som recipienter och att utsläpp av förorenande ämnen alltid skall undvikas. Föreliggande detaljplan innebär att all bebyggelse inom planområdet såväl befintlig som ny ansluts till kommunalt avloppsnät. Vad gäller avloppsutsläpp kommer planen inte att innebära någon ökning i närområdet. Dessutom kommer sötvattneslagun att anordnas vilket ger en mycket god närsaltsreduktion av dagvatten i området.

Planområdets östra del ligger på en hylla som omges av skogsmark, mestadels gles tallskog. Den västra delen består av odlingsmark avgränsad av omgivande skog och berg. Nordväst om planområdet ligger ett större sammanhängande område med öppen mark som sträcker sig ända ner till vattnet, med hänsyn till natur- och kulturvärden föreslås ingen ny bebyggelse inom detta område.

I stort sett all mark utanför tätorterna och väster om E6:an är riksintresse för turism och friluftsliv enligt NRL 3 kap. Detta innebär att föreliggande plan inte får påtagligt skada dessa intressen. Främst gäller detta det rörliga friluftslivet. Fritt tolkat innebär detta att bebyggelsen får inte inkräkta på möjligheten till bra sammanhängande naturpromenader. Inte heller får bebyggelse ske i ett område som i sig är värdefulla målpunkter eller rastplatser. Efter inventering på platsen och samtal med grannar kan konstateras att den vanligaste promenadvägen går längs en stig öster om detaljplaneområdet, se karta på sid. 1 i genomförandebeskrivningen. Avgränsning av tomtmark mot öster har gjorts på sådant sätt att en rimlig frizon åstadkommes mellan stigen och de nya tomterna i detaljplanen.

Med anledning av ovanstående blir slutsatsen att det är lämpligt att använda marken till kolonilotter och fritidshus och att detta kan ske utan att påtagligt skada områdenas natur- och kulturvärden.

Kommunala beslut i övrigt

BN beslutade 1991-05-15, § 120, att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar förslag till detaljplan, att meddela sökanden att i samråd med stadsarkitekten ta kontakt med länsstyrelsens planenhet samt att exploateringsavtal skall upprättas.

BN 1992-09-16, § 238. Redovisades planskiss. Av beslutsunderlaget framgår att antalet tomter bör reduceras, väg till den östra delen bör studeras ytterligare, VA-frågan skall lösas med inriktning på anslutning till kommunalt VA. BN beslutade att återremittera ärendet till stadsarkitektkontoret för omarbetning.

BN 1992-12-09, § 329. Redovisades planskiss daterad 921130. Av underlaget framgår att framförda direktiv i huvudsak har beaktats, att väg till östra delen bör studeras ytterligare, en redovisad tomt för helårshus bör utgå. Beslutades att med ovanstående tillägg godkänna planförslaget för framtagande av samrådshandling.

BN 1993-09-29, § 212. Redovisades skrivelse från exploitören, daterad 930920, med redogörelse för möte med vägföreningen samt två alternativförslag för planområdet. Av beslutsunderlaget framgår att alternativ A med kolonilotter har visst stöd i översiktsplanen och bör därför kunna accepteras. Dock bör friområdet mellan helårsbebyggelse och koloniområdet ökas. Plats för ÅV-central bör anges. BN beslutade att godkänna alternativ A, med ovanstående tillägg att ligga till grund för framtagande av samrådshandlingar.

BN 1993-12-01, § 288. Redovisades samrådshandlingar. Föreslogs att genomförandetiden skulle vara 5 år, beslutades om samråd enl. PBL 5:20 för planförslaget.

BN 1994-02-02, § 2. Redovisades samrådsredogörelse. BN beslutade att godkänna samrådsredogörelsen samt att planen skall utvidgas med bollplan i planområdets norvästra hörn, och att utställning enligt PBL 5:23 skall genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den västra delen består i huvudsak av åkermark som sluttar svagt mot norr. Östra delen är en bergsplatå, glest bevuxen med tallskog. På huvuddelen av denna bergsplatå har avverkning nyligen skett. Vägen fram till de två befintliga bostadsfastigheterna 1:54 och 1:55 kantas på västra sidan av en allé av ekar.

Befintliga ekar förutsättes kunna sparas, se illustrationskartan. I övrigt har mark som har träd som är värdefulla som ridåer lagts som naturmark i planen. För att undvika onödigt sprängning medges ej källare i den östra delen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av BG Lindh AB, Göteborg, 1994-01-23 och kompletterats 02-21, Arbnr 94.562. Av utredningen framgår att dalbotten i väster har lutningar 1:20 längst upp för att flackas ut till 1:70 längst ned. Jorden består av lös silt och lera med upp till 15 m mäktighet i borrpunkterna.

Säkerhetsfaktorn för utglidning är högre än 3 för den naturliga dalen men kommer lokalt att bli 1,5 vid den nya tillfartsvägen till tomter uppe på berget. Vägen bör därför läggas så nära berget att nederdelen av befintlig vägbank kan nyttjas.

För de bygglovsbefriade husen (med planbestämmelsen v_1) gäller följande: Byggnader föreslås bli grundlagda på sulor (grundbalkar) minst 40 cm breda eller separata plattor 0,7 x 0,7 m som ligger på högst 2 m avstånd från varandra. Frostisolering utföres med 40 mm cellplast under plattor och sulor samt 0,75 m utanför sulor och 1 m utanför platta. Uppfyllnader bör med hänsyn till sättningar undvikas. Eftersom området bygglovsbefrias kommer information från detaljplanen för säkerhets skull även att förmedlas i samband med försäljning av tomter, se genomförandebeskrivningen.

För helårshusen (med planbestämmelsen v_3) krävs pålning vid nybyggnad, alternativt kan grundläggning ske med lastkompensation för fyllning och husvikt. Uppfyllnader ska begränsas med hänsyn till sättningar. Befintliga fyllnadsmassor kan med fördel schaktas ner till hälften kring planerad byggnad. Tack vare det tjocka lerlagret kan området klassas som lågriskmark för radon.

Husen i den östra delen (med planbestämmelsen v_2) kan grundläggas direkt på berg. Markradon kan förekomma. Plintgrund är lämplig grundläggning.

Fornlämningar, byggnadsminnen, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Saknas i området.

Bebyggelse, bostäder

Planförslaget medger tre större bostadstomter, lämpliga för helårsbruk. En av dessa tomter nyttjas idag för helårsboende. I den östra delen medges 14 nya tomter avpassade för fritidshus.

Bebyggelse, koloniområdet

I samband med arbetet med översiktsplanen framfördes önskemål om att åstadkomma fritidstomter för "vanligt folk". Dvs fritidshus som de flesta har råd med. Tomtstorlekar och husstorlekar i föreliggande planförslag innebär att det utseendemässigt kommer att likna ett koloniområde. Parkering och gemensamma uppehållsytor ska förvaltas av en särskild förening, se genomförandebeskrivningen.

Skulle behov av att anordna gemensam byggnad kan detta anordnas inom något av g-områdena på plankartan. Två möjliga lägen visas på illustrationskartan. Storlek och placering bör i första hand avgöras av föreningen. Sådan gemensamhetsbyggnad är ej bygglovsbefriad, huvudskälet är att en större byggnad är 30 m² kan kräva annat grundläggningssätt.

Byggrätten anges exakt för varje kolonitomt. Byggrätterna är lagda så att det ingenstans uppkommer krav på att bygga i särskild brandklass, dvs avstånden är tillräckligt stora.

Inom koloniområdet anger planen att bygglov ej krävs. Dock ska skorstensfejarmästaren godkänna eldstad eller rökkanal - erfarenheterna från bygglovsbefrielse på landsbygden visar på att en sådan kontroll kan behövas även i framtiden.

Bygglovsbefrielsen inom koloniområdet innebär att man får bygga hur vackert eller hur fullt man vill så länge man uppfyller de gemensamma spelreglerna. Erfarenheten har dock lärt oss två saker: Man kan bygga lika fullt även om det krävs bygglov. De vackraste och mest fantasifulla kolonistugorna har byggts utan ritningar eller bygglov.

Service

På sommaren finns affär vid Daftö Camping. Resten av året får man åka till Strömstad.

Naturmiljö

Ett par meter av fastigheten 1:55 ligger inom strandskydd. I detaljplanen har delen inom strandskydd angetts som mark som ej får bebyggas. Strandskyddet kan ligga kvar.

Gångvägar inom koloniområdet och vägar i den östra delen har lagts så att de utgör naturliga passager till omgivande naturmark.

Vägar, trafik

Vägar inom planområdet utföres grusade och minst 3,5m breda. För att medge säkert möte med gående ska backen upp till det östra området utföras minst 4,5m bred på den sträcka som visas på planillustrationen. Backen upp till den östra delen ska utföras med så små ingrepp som möjligt i form av sprängning eller fyllning. Lutningar upp till 1:6 accepteras, en förutsättning är dock att all sophantering samlas till en byggnad vid infarten till koloniområdet, se illustrationskartan.

Vatten och avlopp

Planen förutsätter anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen kommer att anvisa anslutningspunkt vid Daftö Camping. Pumpstation för planområdet anordnas nedanför bollplanen, se illustrationskartan. Två alternativa dragningar finns för tryckledning mellan pumpstation och kommunens nät, se genomförandebeskrivningen.

Värme

För helårshus förutsättes all uppvärmning ske med vattenburna system.

Tele, El

Ledningar förutsättes förlagda i gatumark. Plats för transformator reserveras centralt i planområdet.

Avfall

ÅV-central gemensam för hela planområdet skall anordnas vid infarten till koloniområdet. Hushållsavfall förutsättes bli komposterat, för fritidshus fungerar driften bäst vid gemensamma lösningar.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år.

Medverkande tjänstemän


Åke Sundemar	Stadsarkitekt
Rolf Johansson	Miljö- och hälsoskyddschef
Erik Fredriksson	Gatuchef

Revidering

Efter utställning har bestämmelsen v_3 på plankartan kompletterats med "alternativt kan grundläggning ske med lastkompensation för fyllning och husvikt".

Upprättad av Västarkitekter AB	1994-02-02
Reviderad	1994-04-20


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR


Björn Richardsson
Arkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd har skett i tidigt skede med stadsarkitekt, gatuchef och länsstyrelsen.

1993-08-27 hölls möte på platsen med Roland Berndtsson (exploatören), planförfattaren och med flertalet av grannarna som ingår i vägföreningen. Vid denna tidpunkt diskuterades i första hand frågan om väganslutning samt redovisades föreslagen omfattning av planområdet. Innan planen gick till beslut om samråd redovisades genomförandefrågorna för vägföreningens ordförande.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 1993-12-09 -- 1994-01-13.

Samrådsmöte med berörda sakägare hölls 1993-12-21. Ingen kom, utöver representanter för kommunen och exploatören, minnesanteckningar från mötet finns hos byggnadsnämnden. Synpunkter som framfördes av stadsarkitekt eller BN:s ordf. redovisas nedan.

INKOMNA YTTRANDEN

Nedan följer en redovisning och sammanfattning av de yttranden som inkommit under samrådet. Där så är motiverat kommenteras inkomna yttranden.

Samrådsmöte

Vid samrådsmötet 931221 framförde stadsarkitekt respektive BN:s ordf. följande synpunkter: Planens anpassning till naturresurslagen skall redovisas. I planbestämmelserna skall riktlinjer föras in hur tolkning skall ske av täckt uteplats eller förstukvist. Det bör utredas om tillåten takvinkel kan ökas till 30°.

Kommentar

Justeras.

**Vägverket,
Telia,
Bohustrafiken,
Kommunstyrelsens arbetsutskott**

Ingen erinran.

Strömstads Elverk

Område för transformator ska tillskapas i planen, enligt bifogad karta.

Kommentar

Justeras enligt yttrandet, anges som E-område på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

1. Koloniområdet har en hög exploateringsgrad och liten byggyta vilket vid normalt fritidsboende kan skapa problem med plats för gräsklippare, cyklar, redskap etc. En rätt för de boende att uppföra uthus om 10 m² på prickad mark bör därför föreligga.
2. Område för lek och idrott bör också reserveras även om tillgång till stora ytor av allemansrättslig typ finns tillgängliga.
3. De små tomterna skapar på sikt behov av en gemensamhetsanläggning av typ klubbstuga, bastu, grillplats. Byggrätt bör därför föreligga för någon form av gemensamhetsanläggning inom området.
4. Frågan om anslutningspunkt för VA är ännu ej redovisad, men utrymme för pumpstation måste redovisas i området nedanför koloniområdet.
5. För att minska påverkan på havet genom urlakning från tomterna och vid störningar i pumpstation för avlopp bör skapas en sötvattenslagun i anslutning till vägen över "sältnan". genom denna åtgärd fås en mycket god närsaltsreduktion samtidigt som en naturkvalitetshöjning sker.
6. Område för avfallsåtervinning bör inom område L anpassas även för kompostering av hushållsavfall. För helårsbebyggelsen sker kompostering lämpligen på egen tomt, för de fritidsboende bör yta för kompostering skapas i området ovanför backen vid tillfartsvägen till området.

Kommentar

1. Plan- och bygglagen ger alltid rätt att uppföra en "friggebod" utöver vad som anges i bestämmelserna till en detaljplan. På så vis kan förrådsbehovet tillgodoses. Planbeskrivningen bör kompletteras med denna upplysning.
2. Planillustrationen bör kompletteras med bollplan nordväst om L-området. Frågan kan sedan avgöras i samband med förrättning för gemensamhetsanläggning.
3. De gemensamma ytorna inom L-området har sådan byggrätt. För att förtydliga detta bör planillustrationen kompletteras med sådan byggnad.
4. Justeras.
5. Denna åtgärd kan med fördel göras redan nu. Exploatören och Miljö- och hälsoskyddschefen har redan diskuterat hur man praktiskt ska gå till väga.
6. Justeras. Planen har enskilt huvudmannaskap och det kommer att bildas gemensamhetsanläggning omfattande både allmän plats och b1 a ÄV-central placerad inom kvartermark.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på tillämpningen av 2-3 kap plan- och bygglagen.

Följande synpunkter lämnas angående 12 kap PBL: fortfarande återstår att mera konkret beskriva planens förhållande till den översiktliga plansituationen. Om antagen översiktsplan inte är tillräckligt utförlig för att vara till hjälp vid bedömningen av lokaliseringen, så skall diskussionen fördjupas i detaljplanens beskrivning. Frågor enligt naturresurslagen skall därvid beskrivas särskilt tydligt och avvägas mot varandra och mot andra allmänna intressen. Geoteknisk utredning skall redovisas.

Kommentar: Justeras.

Tjärnö Hembygdsförening

Planen redovisar, att fornlämningar, byggnadsminnen och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse saknas. Vi vill dock påpeka att inom vissa områden ute på öarna finns gamla byplatser, gårdsplatser och andra historiskt värdefulla områden som man bör ha kännedom om vid planering. Likaså bör inom vissa områden kulturlandskapet tillvaratas och hållas i hävd. Hembygdsföreningens kunskaper på dessa områden kan vara till nytta vid kommande detaljplaner.

Kommentar: Noteras.

Tjärnö Samhällsförening

1. Föreningen konstaterar att planen ej kommer att tillföra bostadstomter för helårshus. Helårsbebyggelse har högsta prioritet från föreningens synpunkt.
2. Vidare bör man i skärgårdsområdet vara försiktig för överexploatering av mark, som kan komma att behövas för framtida bruk. Detta gäller främst åkermark.
3. Vi saknar redovisning av lösandet av behovet av båtplatser resp. båtuppläggningsplatser. Med tanke på det stora antalet tomter som planeras kommer detta behov att vara stort.

Kommentar

1. Med tanke på att Daftö ligger förhållandevis långt från skolor och även annan service har det bedömts som mindre lämpligt att lokalisera helårshus hit. Den nya överföringsledningen möjliggör exempelvis ny bebyggelse kring Tjärnö skola.
2. Vid bedömning av lokaliseringens lämplighet har främst diskuterats en avvägning gentemot de natur- och friluftsintrassen som finns inom skärgårdsområdet. Planen skall kompletteras med en tydlig sådan redovisning.
3. Att som man tidigare ibland gjort direkt koppla nybyggda tomter till nyanlagda båtplatser har inte alltid fungerat. Bl a har sådana kopplingar kunnat leda till orimligheten att de som redan bor i ett område och kanske väntat i 20 år på en båtplats ändå inte kunnat få båtplats. Krav kan däremot ställas på exploatören att delta i anläggandet av småbåtshamn.

Gunilla Bertilsson-Eng, Micael Bertilsson (Daftön 1:48)

1. Som förslaget presenteras i bif kartor kommer enl vår mening ön med sin relativt begränsade yta med känsliga naturområden att bli mycket hårt utnyttjad. Vi ställer oss frågande till hur denna exploatering kan förenas med de tankar och intentioner som finns angivna i Naturresurslagen.
2. Exploateringen kommer att ge trafikproblem både vid bron över till Daftö och för vägarna fram till planområdet.
3. Avsikten att kolonilotterna skall göras möjliga för "vanligt" folk att köpa måste starkt ifrågasättas. Man kan misstänka att det finns en överhängande risk att stugorna kan komma att bli föremål för en omfattande uthyrning i stil med ett campingområde.
4. Exploateringen kommer att orsaka att nya krav på kringservice i form av bad, båtplatser, bättre vägar etc. Enligt vår mening saknas en konsekvensbeskrivning av vilka effekter denna mycket omfattande exploateringen ger upphov till.

Kommentar

1. Vid en prövning av lokaliseringen måste man se exploateringen i ett större geografiskt sammanhang, så som man gör i den översiktliga planeringen. Planbeskrivningen ska kompletteras med en särskild skrivning under rubriken "planens förenlighet med naturresurslagen".
2. För väg 1029 mot Tjärnö innebär föreslagen exploatering endast en marginell ökning. Från allmänna vägen är planområdet tänkt att nås endast västerifrån, se genomförandebeskrivningen. Vägföreningen önskar i samband med planens genomförande stänga av vägen förbi 1:48 för biltrafik, se genomförandebeskrivningen.
3. Man har från kommunens sida bedömt att denna boendeform utgör ett önskvärt komplement till alla de andra formerna av fritidsboende som finns. Eftersom likartade områden (byggda på senare tid) i stort sett saknas är efterfrågan omöjlig att beräkna. Möjligheten att åstadkomma den avsedda typen av fritidsboende ges genom planbestämmelser, ägandeform och genom förvaltning inom gemensamhetsanläggning. Hur de enskilda kolonistugorna nyttjas avgörs av ägarna själva och möjligen av beslut i samfälligheten för koloniområdet.
4. Erforderliga vägförbättringar inom vägsamfälligheten kommer att regleras i exploateringsavtal. Ang. båtplatser, se samhällsföreningens yttrande.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar föreslås med anledning av inkomna yttranden:

Plankarta

- * E-område anges för transformator enl. Elverkets önskemål.
- * Tillåten takvinkel ändras till att vara samma inom hela planen, dvs 18°-37°.
- * Tolkning av byggrätten för täckt uteplats eller förstukvist förtydligas.

Illustrationskarta

- * Justeras med anledning av ovanstående ändringar.
- * Kompletteras med gemensamhetsbyggnad inom L-området, bollplan samt pumpstation.

Planbeskrivning

- * Justeras med anledning av ovanstående ändringar.
- * Kompletteras med utförlig NRL-analys under egen rubrik.
- * Kompletteras med utdrag ur geoteknisk utredning.

Genomförandebeskrivning

- * Justeras med anledning av ovanstående ändringar.
- * Kompletteras med redovisning av tryckledning mellan internt VA-nät och kommunens överföringsledning.

NAMNLISTA

Följande sakägare har helt eller delvis ej fått sina synpunkter tillgodosedda:

Gunilla Bertilsson-Engh, Micael Bertilsson (Daftön 1:48)
Tjärnö samhällsförening

1994-02-02
Stadsarkitektkontoret


Åke Sundemar
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Planförslagets handlingar godkändes för utställning av byggnadsnämnden vid sammanträde 1994-02-02.

Planförslaget har varit utställt under tiden 28 februari till 21 mars 1994.

Underrättelse om utställning har 14 mars tillsänts fastighetsägare och vägsamfällighet enligt aktuell fastighetsförteckning. Kungörelse om utställning fanns införd i Bohuslänningen och Strömstads Tidning 19 februari.

OM HANDLÄGGNINGEN FÖRE SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING

I inkomna yttranden från enskilda fastighetsägare framförs kritik och frågor som berör handläggning och information före utställningen. I utställningshandlingarna redovisas detta dels under "Kommunala beslut" i planbeskrivningen och dels under "Hur samrådet bedrivits" i samrådsredogörelsen. Som svar på inkomna yttranden redovisas nedan ärendets gång i stora drag fram till utställning.

Planarbetet påbörjades redan 1991. Vid den tidpunkten fanns inte beslut om VA-överföringsledningen och olika lokala VA-lösningar prövades. Under 91-93 prövades olika lösningar till vägåtkomst till planområdet. Alternativ diskuterades först med berörda kommunala förvaltningar och under 1992 redovisades planskisser vid två tillfällen för byggnadsnämnden, vilket ledde till nya krav på bearbetningar.

På initiativ av exploatören hölls i augusti 1993 ett möte på platsen med vägföreningen. Planområdets omfattning redovisades och alternativa vägdragningar diskuterades. Denna träff hade ingen formell status av samråd i plan- och bygglagens mening, eftersom det ännu inte fanns ett planförslag som var godkänt av byggnadsnämnden.

Under hösten -93 ville exploatören prova möjligheten att i den västra delen av planområdet göra kolonilotter i stället för de helårshus som tidigare redovisats där. Två alternativ redovisades för nämnden, ett utan kolonilotter och ett med kolonilotter. Båda alternativen redovisade vägåtkomst till den östra delen enligt vad som hade framförts på mötet med vägföreningen i augusti. BN beslutade att förorda alternativet med kolonilotter för utarbetande av samrådshandlingar. -

Planförslag med kolonilotter utarbetades, huvudsaklig utformning av "kolonilottsalternativet" redovisades i Strömstads Tidning 20 november. Innan planen gick till beslut i nämnden redovisades genomförande-
frågorna för vägföreningens ordförande. BN beslutade 1993-12-01 om samråd av planförslaget.

Under samrådstiden 9 dec – 13 jan skickades planhandlingar för remiss till berörda myndigheter, även Tjärnö Samhällsförening och Daftöns Vägsamfällighet fick handlingar för remiss.

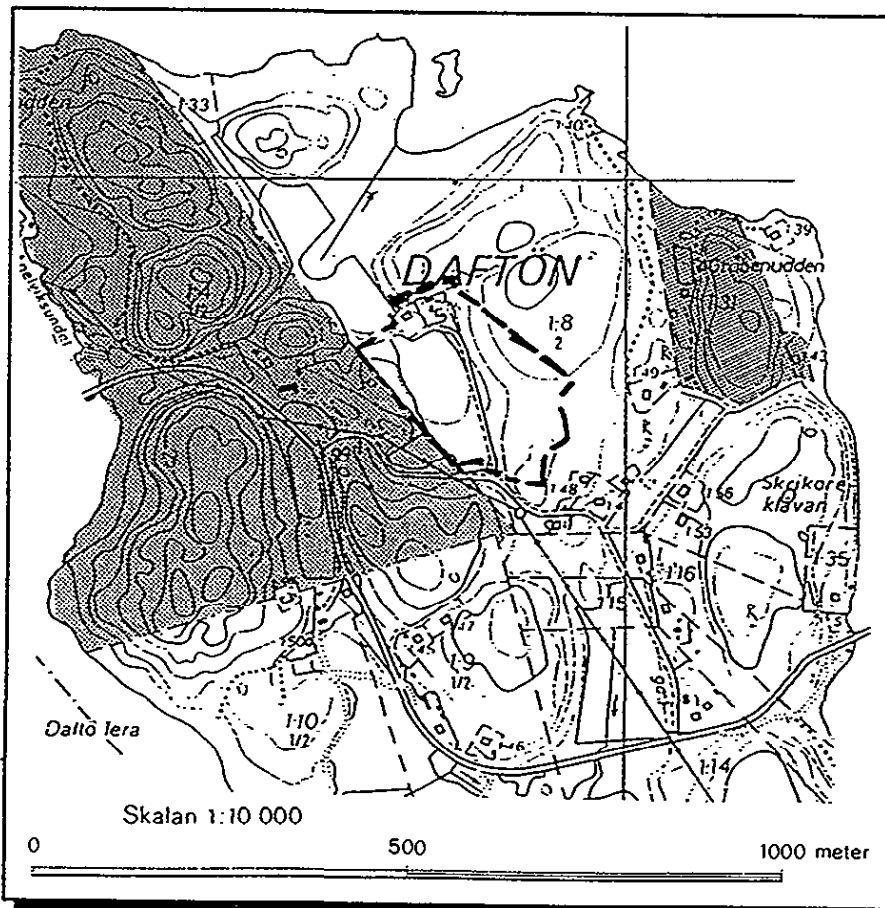
Sakägare, dvs de fastighetsägare som berörs anges i en särskilt upprättad fastighetsförteckning, vilken åtföljer planförslaget. Kallelse till samrådsmöte 21 dec skedde enligt upprättad fastighetsförteckning. De som har fastigheter närmast planområdet samt vägföreningen finns med på denna förteckning.

Angående tidpunkten för samrådsmötet: Man brukar välja att lägga samrådsmötet i mitten av den tid som samrådet pågår. Anledningen är att berörda sakägare ska ha en möjlighet att efter genomfört samrådsmöte kunna komma in med skriftliga synpunkter inom den angivna remisstiden. I det här fallet ansåg stadsarkitektkontoret att det var bättre att hålla mötet före jul än att lägga det någonstans mellan jul och trettonhelgen eftersom många kan vara bortresta då.

I plan- och bygglagen 5 kap §20 och 21 anges hur samråd ska gå till. 20 § lyder som följer: "När ett förslag till detaljplan upprättas, skall kommunen samråda med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten och kommuner som berörs av förslaget. Sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget skall beredas tillfälle till samråd."

Det finns en väl utvecklad praxis för hur samråd ska genomföras. Av kommentarer till lagen framgår att för de som omnämns i andra meningen ovan "behöver inte information gå ut till var och en av de berörda intressenterna. Däremot måste kommunen vara verksam för att hålla samrådsmöten. Det ankommer därefter på intressenterna att avgöra om de vill utnyttja den möjlighet till påverkan som samrådet kan ge."

Fastighetsförteckning omfattar alla fastigheter som berörs av förslaget, samt fastigheter som gränsar till förslaget. Fastigheter på större avstånd kan vara berörda om deras utnyttjande påverkas t ex genom krav på stömningsfrihet.



De fastigheter som är skrafferade på kartan är de som (utöver Daftön 1:8) inkommit med skriftliga yttranden under utställningstiden.

INKOMNA YTTRANDEN

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott, Strömstads Elverk, Polismyndigheten Vägverket

Ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden tillstyrker antagande av planförslaget.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har granskat utställningshandlingarna och har muntligen meddelat 29/3 att man endast har synpunkter på detaljer och att man kommer att avstå från yttrande under utställningstiden.

Bela Hansson (Daftön 1:31)

- 1 Jag har med bestörtning tagit del av de planer Roland Berndtsson har med vår vackra ö. Jag är tacksam att få komma till tals eftersom det gäller stora ingrepp i vår underbara natur. Just detta område har varit ett mycket omtyckt strövområde både för åretruntboende och sommar-gäster. Nu verkar det på kartan som om bara västra sidan av berget ska bebyggas. Då frågar jag varför högs så mycket skog ner på den östra sidan? Tanken är nog att blir den västra sidan helt bebyggd, så fortsätts byggnation även på den östra sidan.
- 2 Av utställningshandlingarna framgår att samrådsmöte hölls 1993-12-21, men att ingen kom. Vilka var egentligen kallade? Jag blev aldrig kallad och visste inget om detta möte, annars hade jag förstås kommit.
- 3 Det finns inte brist på tomter på de större öarna. På ex. Tjämö finns många tomter som är färdiga att bebyggas. Några åretrunttomter till här på Daftö hade jag accepterat men denna skövling går i alla fall för långt.

Kommentar

- 1 Den östra sidan av berget som omnämns ligger inom strandskyddat område. Större delen av Daftö ligger inom strandskyddsområde. Av översiktsplanen framgår att ny bebyggelse på Daftö endast ska medges utanför strandskyddsområdet, se bild på sidan 1 i planbeskrivningen. Av vad som tidigare framkommit nyttjas den berörda delen av berget inte nämnvärt som strövområde.
- 2 Till samrådsmöte 1993-12-21 hade kallats de som står i fastighetsförteckningen som åtföljer planförslaget, dvs närmast liggande fastigheter samt vägföreningen.
- 3 Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.

Agneta B. Ogbonnaya (Daftön 1:31)

- 1 För vems intresse planeras detta område? Är det verkligen meningen att Daftö ska bli överexploaterat på sommaren och utdött på vintern? Redan finns här på Daftö 13 st fritidshus mot 10 st helårshus och kommer det då till 44 st fritidshus blir det sammanlagt 57 st. Det anser jag är alldeles för mycket för en sådan liten ö.
- 2 Vad vi och även kommunen behöver är fler helårsboende här på Daftö. Jag vet att det finns intresse att flytta hit tack vare att det är så nära till Strömstad och dess service. Eftersom skolskjutsen ändå passerar här är det inte heller svårt att ta sig till Tjärnö skola. Om det inte blir tomter för helårsboende på åkern anser jag att de 14 fritidstomterna skall göras om till större och färre helårstomter. Förstör inte orörd natur med stugområden, utan låt i stället campingplatserna utöka sin verksamhet. På Daftö måste vi satsa på helårsboende i stället.
- 3 På informationsmötet 27/8-93 fick vi grannar uppgift om att området på åkern skulle bebyggas med några åretrunthus, vilket de flesta tyckte var positivt. Vi fick ej reda på att det fanns olika alternativ till detta område. Detta fick jag veta först vid utställningen på biblioteket. Jag protesterar mot det sätt på vilket samråd har skett. Vi har inte blivit kallade till samrådsmöte. Dessutom har vi inte fått några ritningar på detaljplanen, vilket vi har rätt till enligt plan- och bygglagen. Jag kräver därför att ny samrådstid och ett nytt samrådsmöte utlyses.
- 4 Kolonilotter är ett trevligt alternativ för stadsmänniskor att få en egen jordbit. Jag anser dock att om detta område verkligen är tänkt för de boende i Strömstad, så bör det ligga på gång- eller cykelavstånd från centrum.
- 5 Kan vi få garantier av BN att ingen mer bebyggelse (vid ett senare tillfälle) kommer att beviljas för resten av bergsplatån?

Kommentar

- 1 Planområdet sammanfaller i stort sett med vad som anges som utvecklingsområde i översiktsplanen, ytan för tomtmark har inte ökats. Prövning enligt naturresurslagen har skett. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.
- 2 Planen medger en helt ny tomt med stor bygggrätt (helårsboende). Dessutom anges sådan bygggrätt även för fastigheten 1:54 som idag står obebodd. Tomterna uppe på bergsplatån har bedömts som mindre lämpliga för helårsboende bl a med hänsyn markbeskaffenhet och läge.
- 3 Se under rubriken "Om handläggningen före samråd och utställning".
- 4 Kolonilotterna är tänkta som ett alternativ till andra former av fritidsboende och vänder sig inte speciellt till de som bor inne i Strömstad.
- 5 Se kommentar 1 till Bela Hansson.

Rune Andersson (Daftön 1:4)

- 1 Vägföreningen på Daftö har sina möten förlagda på sommaren för att så många fastighetsägare som möjligt ska kunna närvara och framföra sina synpunkter. För planförslaget ifråga får man en stark känsla att motsatt målsättning varit ledstjärna. Samrådsmötet hölls 21 december!! Redan

15 juni har byggnadsnämnden enligt planbeskrivningen medgett "förslag till detaljplan upprättas och kontakt med länsstyrelsen tages i frågan". Om detta har vi fastighetsägare inte fått någon information, dvs man har haft årtal på sig för information, då tider kunde valts så att alla hade kunnat vara med. I Strömstads Tidning 17 sept 1992 fanns en artikel "8 fritidshus och 11 året-runthus. Nu i detaljplanen har planförslaget plötsligt expanderat till bortåt 50 hus!! Information och handläggning av projektet har inte skett varken efter lagens bokstav eller intention, varför processen fram mot ett beslut i maj 94 måste avbrytas.

- 2 Trots att jag är störste markägare på ön och med direktgräns mot planområdet har jag inte fått någon planbeskrivning!! Nu har jag på eget initiativ fått fram denna planbeskrivning från kommunen.
- 3 Den 2 sept 1991 ansökte jag hos BN om förhandsbesked angående nybyggnad av två tomter (den tredje var redan beviljad!). Tomterna ligger i direkt anslutning till Lilliebjelkes gårdsbebyggelse och utanför strandskyddat område. Svar från BN: "...riksintresse för naturvård och, turism och friluftsliv" motiverar avslag. Dvs dessa två nya tomter skulle alltså störa det rörliga friluftslivet!!! dessutom skulle "trafik... och annan samhällsservice påverkas"!! Nu i dec 93 kan samma BN förändra hela öns karaktär genom att tillstyrka ett 50-tal hus alldeles intill!! Detta tycks inte störa varken turism, trafik, rörligt friluftsliv eller annan samhällsservice. Beslut av denna karaktär gör rätt många medborgare i kommunen minst sagt förvånade.
- 4 För att skapa en god boendemiljö borde man inventera ön och titta efter var man har tomter som ligger torrt och luftigt, tomter som åtminstone har lite utsikt från ett blivande hus och som har god dränering. I stället har man producerat ett förslag med ett 30-tal hus nere på den plana lerslätten som ofta är vattensjuk. En totalförändring av hela öns karaktär måste genomarbetas på ett helt annat sätt - inte bara utifrån en enda fastighetsägares intressen!

Kommentar

- 1,2 Se under rubriken "Om handläggningen före samråd och utställning".
- 3 De två tomter som omnämns ligger på andra sidan allmänna vägen och ca 200 m från planområdets gräns. Ärendet har av Andersson överklagats till Länsstyrelsen, som avslog överklagandet, ärendet är f.n. överklagat till regeringen. Det ligger inte inom ramen för föreliggande detaljplan att behandla frågan om de två tomterna.
- 4 Se punkt 1, Agneta B. Ogbonnayas yttrande.

Roland Berndtsson (Daftön 1:8)

För nya helårshus, v₃ på plankartan, anges att grundläggning måste ske med pålning. Geoteknikern har 940221 lämnat kompletterande utlåtande som anger att grundläggning för dessa hus även kan ske med lastkompensation för fyllning och husvikt. Jag önskar att planen revideras så att detta medges.

Kommentar

Planbestämmelsen v₃ kompletteras så att även grundläggning med lastkompensation medges.

Gunilla Johansson (Daftön 1:43)

Av planhandlingarna framgår att det finns två alternativa dragningar för tryckledning mellan pumpstation från planområdet och till kommunens nät. Dragningen för ALT A gränsar till min fastighet. På min fastighet har jag en djupborrad brunn som ligger i direkt anslutning till den redovisade dragningen. Detta kommer troligtvis att påverka dels min vattenförsörjning och dels kvaliteten på vattnet.

Vidare kommer ALT A också att få negativa konsekvenser för min utfartsväg från fastigheten. Iordningställandet av ifrågavarande utfartsväg har jag själv utfört och bekostat.

Kommentar

Gunilla Johansson och Roland Berndtsson träffade en överenskommelse 27/3 som i korthet innebär att eventuell ledning dras söder om vägen, dvs på andra sidan vägen sett från fastigheten 1:43. Det kan även nämnas att gällande regelsystem ändå skulle innebära att 1:43 skulle hållas skadelös.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar föreslås med anledning av inkomna yttranden:

Plankarta

Planbestämmelsen v₃ (för nya helårshus) kompletteras med "alternativt kan grundläggning ske med lastkompensation för fyllning och husvikt".

NAMNLISTA

Följande sakägare har helt eller delvis ej fått sina synpunkter under utställningstiden tillgodosedda:

Bela Hansson	Daftön 1:31
Agneta B. Ogbonnaya	Daftön 1:31
Rune Andersson	Daftön 1:4

Även Gunilla Johansson bör delges utlåtandet.

1994-04-05

Stadsarkitektkontoret


Åke Sundemar
Stadsarkitekt