



---

Ändring av detaljplan för  
**Strömstad 4:16 m.fl.**  
**Vattentornsberget**  
Strömstads kommun

---

Ärende: MBN-2023-1812

## Samrådsredogörelse

---

### Hur samråd har bedrivits

Planhandlingarna har varit utsända för samråd under tiden 11 december 2023 – 14 januari 2024. Under samrådet har handlingarna funnits tillgängliga i Strömstads stadshus kommuncenter, på stadsbiblioteket och på kommunens webbsida.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har fått möjlighet att lämna synpunkter genom att information om planförslaget har översänts till dem.

---

## Sammanställning av inkomna yttranden

### Inkomna yttranden utan erinran/synpunkter

1. Lantmäteriet

### Inkom

2023-12-14

### Inkomna yttranden med erinran/synpunkter

1. Bohusläns museum
2. Länsstyrelsen
3. Christopher Andersen och Thatsanee Chanyon, Rödbenan 2

### Inkom

2024-01-09

2024-01-12

2024-01-14

## Redovisning av yttranden med erinran/synpunkter

Inkomna synpunkter återges i sin helhet eller sammanfattas och kommenteras. Beslutande politiker har tillgång till samtliga inkomna synpunkter i sin helhet.

### 1. Bohusläns museum

Vi är principiellt emot den pågående förändring som Strömstads kommun genomför där ett flertal mindre detaljplaner får sina bestämmelser förändrade/uppluckrade jmf tidigare t ex Mällby 1:38 ert dnr MBN-2023-593. Även om bebyggelsen i området ännu inte kan anses som kulturhistoriskt värdefull anser vi den har arkitektoniska och utseendemässiga företräden beroende på att den är enhetlig och sammanhållen i utformningen och valet av fasad/takmaterial. Egenskaper som gällande detaljplan har skapat och eftersträvat.

Vi ser däremot positivt på om solceller kan komma tillstånd men förespråkar då gemensamma anläggningar på marken skilda från byggnader och tomter.

**Kommentar:** Kommunen noterar informationen. Bedömningen görs att möjliggörande för solceller på tak i detta fall väger tyngre än gällande bestämmelse om röda tak inom aktuellt planområde. Bestämmelserna om fasadfärg och takfärg bedöms inte vara tillräckligt motiverade utifrån utformningen av bebyggelsemiljön i övrigt och i förhållande till den begränsning bestämmelserna innebär för exempelvis solceller på tak.

## 2. Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen noterar att kommunen har som avsikt att ändra flertalet planer för att underlätta för byggnation av solceller på en- och tvåbostadshus. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen arbetar för att möjliggöra den gröna omställningen på lokal nivå men vill uppmärksamma kommunen på att det är viktigt att fortsatt ha en genomtänkt utformning och gestaltning av bebyggelsen i kommunen.

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en ändring av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Råd enligt PBL

Enligt 5 kap. 14 § är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### Gestaltning

Den ursprungliga detaljplanen har försetts med utformningsbestämmelser för tak- och fasadmaterial samt för färgsättning av tak och fasader. Länsstyrelsens tolkar att syftet med det var att ge det planerade bebyggelseområdet en sammanhållen karaktär. De ändringar som nu föreslås innebär att kommunens ursprungliga gestaltungsambition påverkas.

I den nya planbeskrivningen framhålls att bebyggelsen inom planområdet alternativt bebyggelse i närområdet, visar en variation i färgsättning av fasader och/eller tak. Trots en viss variation så är Länsstyrelsens bedömning att den befintliga bebyggelsen inom planområdena övergripande präglas av en enhetlighet med ljusa träfasader och tegelröda tak. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga möjligheten att behålla befintliga

bestämmelser avseende färgsättning av fasader i nuvarande form och göra ett tillägg i bestämmelserna om utformning av tak som möjliggör uppförande av solceller på tak.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

**Kommentar:** Kommunen noterar informationen. Bedömningen görs att möjliggörande för solceller på tak i detta fall väger tyngre än gällande bestämmelse om röda tak inom aktuellt planområde. Bestämmelserna om fasadfärg och takfärg bedöms inte vara tillräckligt motiverade utifrån utformningen av bebyggelsemiljön i övrigt och i förhållande till den begränsning bestämmelserna innebär. Vad gäller takutseende och tillägg som möjliggör uppförande av solceller motiveras nuvarande förslag om att enbart använda sig av borttagande av bestämmelser med att det möjliggör ett mer tidseffektivt planarbete som kan möta den stora efterfrågan på solceller på tak och underlätta för en grön omställning. Vidare bedöms ett borttagande av bestämmelsen om takfärg kontra ett tillägg för solceller på tak ge samma effekt i form av att möjliggöra för ett förändrat takutseende.

### 3. Christopher Andersen och Thatsanee Chanyon, Rödbenan 2

Vi ser positivt på friare val av kulör på väggar och tak. Dock har vi svårt att förstå räckvidden av planbeskrivningen, och vill därför lämna följande synpunkter:

Vi uppfattar att dokumentationen Strömstads kommun försett oss med skickar dubbla budskap. Å ena sidan lyfter kommunen in pågående plan MBN-2019-451 i planbeskrivningen för MBN-2023-1812. Å andra sidan står det att "Förslag till ny detaljplan och ändring av gällande detaljplan hanteras i två enskilda planprocesser och är oberoende av varandra".

Men med nuvarande formulering går det inte att skilja MBN-2023-1812 från MBN-2019-451, då båda nämns i samma dokument. Det reser naturligtvis frågor om det finns en dåld agenda i MBN-2023-1812 man hoppas inte skall uppmärksammas genom att lägga ut båda planer för samråd parallellt. Vi tycker faktisk det är lite fult spel från kommunens sida att överösa fastighetsägare med dokumentation vi upplever är obegriplig och/eller vilseledande.

Följande formuleringar bidrar till att resa frågor om agendan:

1. "När ändringen vunnit laga kraft är det plankartan i sin ändrade form som gäller".
2. "Konsekvensen av föreslagen ändring är att fler estetiska valmöjligheter ges och öppnar upp för et mer varierat byggnadsutseende i området".

Sistnämnda formulering är i princip irrelevant för befintliga fastighetsägare på Vattentornsberget. En så generell formulering skulle däremot ha enorm betydelse för nya fastigheter om MBN-2019-451 skulle gå igenom. Om befintliga fastighetsägare inte ifrågasätter en sådan formulering nu skulle vi i princip ha accepterat vilken utformning som helst på hus på kommunala tomter och hus byggt av exploatör.

Vi uppfattar att MBN-2023-1812 är ment att gynna MBN-2019-451, och ifrågasätter varför Strömstads kommun inte kan skriva et förslag om ändring av detaljplan som helt enkelt bara beskriver vad det handlar om; val av kulör.

Punkten om huvudmannaskap är obegriplig för oss. Var god förklara vad det innebär att kommunen är driftansvarig för all allmän platsmark och genomförandeansvarig för naturmark. Här nämns även exploatören som genomförandeansvarig för lokalgator. Vilken exploatör, och vilka gator är det här fråga om?

Vi ser gärna en ny planbeskrivning där man gör det man å ena sidan säger: tydligt skiljer MBN-2023-1812 från MBN-2019-451. Vi vill även förtydliga att så länge det finns obesvarade frågor kommunen inte kan förklara på begripligt vis kommer vi bestrida all ej önskvärd påverkan MBN-2023-1812 eventuellt skulle få för MBN-2019-451.

**Kommentar:** Kommunen noterar synpunkterna.

En planbeskrivning har ingen egen rättslig verkan utan tas fram enligt plan- och bygglagen för att beskriva innehållet i den juridiskt bindande plankartan, i detta fall de ändringar som föreslås i gällande plankarta.

I planbeskrivningar redogörs ofta för andra planprojekt som pågår i närområdet, i detta fall huvuddragen av detaljplan för del av Strömstad 4:16 (Vattentornsberget), diarienummer MBN-2019-451. Då aktuellt planprojekt har snarlikt namn och pågår parallellt i samma område ges ett förtydligande om att det är två enskilda planer som är oberoende av varandra och som hanteras därefter. Händelseförlopp och utgång i ändringsförslaget bedöms inte påverka planförslaget för ny detaljplan i närområdet och vice versa. Avsikten med att belysa detta är att tydligt skilja på de två planerna så att deras syften och innehåll inte blandas ihop när tillfälle ges att läsa igenom och tycka till om respektive plan. I övrigt berör planbeskrivningen enbart aktuellt förslag om ändring av gällande detaljplan. För frågor som rör förslag till ny detaljplan i närområdet (dnr MBN-2019-451) kan ni kontakta den ansvarige handläggaren för ärendet, Jimmy Magnusson.

Kommunstyrelsen beslutade under 2023 om att starta arbetet med att ändra tio detaljplaner med bestämmelser om takutformning i syfte att stimulera utbyggnad av solceller. Detta genom att ta bort bestämmelser om en viss takutformning som till exempel krav på röda tak. Företräde ska ges planer i områden med många en- och tvåbostadshus samt där det är övervägande åretruntbebyggelse. Gällande detaljplan för Vattentornsberget är en av dessa tio planer. Majoriteten av dessa planer har varit ute på samråd under vintern 2023/2024. Intentionerna med planändringarna är att tillgodose det politiska beslutet att ändra planerna i syfte att underlätta för solceller på tak. Andra mindre justeringar görs i samband med ändringsförslagen om det anses lämpligt, som exempelvis borttagande av bestämmelse om fasadfärg.

Formulering 1 ger information om att det bara kan finnas en gällande plankarta för en detaljplan och att om ändringen vinner laga kraft ersätter ändrad plankarta den ursprungliga plankartan. För kännedom, delar av gällande plankarta, med eller utan ändring, kan komma att ersättas av detaljplan med diarienummer MBN-2019-451 om den vinner laga kraft. Detta är inget som aktuellt ändringsförslag kan styra, utan det är en fråga som avgörs i planprocessen för ärende MBN-2019-451.

Formulering 2 beskriver konsekvenserna av föreslagen ändring, där friare val av kulör på tak och fasader innebär att fler estetiska valmöjligheter ges inom befintlig kvartersmark för bostäder då bestämmelser om färg på tak och fasader stryks. Ändringen kan därmed leda till en större variation på byggnaders utseende inom befintlig kvartersmark för bostäder i Kv. Strandpiparen och Rödbenan jämfört med vad gällande detaljplan tillåter eftersom det skulle finnas möjlighet att byta till tak- eller fasadfärger som inte tillåts i dagsläget. För kännedom, det krävs bygglov för byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, se 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Alla allmänna platser i en detaljplan ska ha en huvudman som är ansvarig för att ställa i ordning eller förvalta platsen. Oftast är kommunen huvudman. Planbeskrivningen lyfter att det huvudmannaskap som bestämdes vid antagande av gällande plan från 1990 fortsatt gäller. Genomförandeansvarig för lokalgator innebär vem som är ansvarig för anläggandet av nya lokalgator under genomförandetiden efter att planen vunnit laga kraft 1990, i detta fall Tornstigen som byggdes ut i samband med att fastigheterna i Kv. Strandpiparen och Rödbenan bebyggdes.

För ytterligare upplysningar om aktuellt förslag till ändring av gällande detaljplan, hör av er till undertecknad.

## Kvarstående synpunkter

Nedanstående personer har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte har tillgodosetts. De personer som är listade under rubriken sakägare och som helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda har vid ett antagande av detaljplanen rätt att överklaga beslutet.

### Sakägare

Christopher Andersen och Thatsanee Chanyon, Rödbenan 2

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Miljö- och byggförvaltningen  
2024-01-29

### Leo Westlin

Planeringsarkitekt

Telefon: 0526-196 12

E-post: [leo.westlin@stromstad.se](mailto:leo.westlin@stromstad.se)

---