



Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Mällby 1:16 - Granithöjden (etapp 1)

Hur samråd har genomförts

Planförslaget har varit ute på samråd mellan 5 november – 30 november 2025. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga på Strömstads kommuncenter i stadshuset, på stadsbiblioteket och på kommunens webbsida.

Berörda myndigheter och sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har fått information om planförslaget och möjlighet att lämna synpunkter.

Planförslaget handläggs med utökat förfarande. Information om samrådet har därför kungjorts på kommunens digitala anslagstavla den 4 november 2025 och i lokala ortstidningen Veckovis 5 november 2025.

Samrådsmöte

Ett öppet samrådsmöte hölls på Bojarskolan den 19 november 2025. På mötet deltog företrädare för kommunen och cirka 25 åhörare.

De frågor som diskuterades handlade framför allt om trafik och placeringen av infart. Frågor som lyftes var bland annat om det räcker med en infart, om Ringvägen och cirkulationsplatsen vid Oslovägen klarar av den ökade trafiken, och hur nära den planerade cirkulationen till området vid Ringvägen hamnar befintliga bostäder.

Ändringar av förslaget efter samråd

Inkomna synpunkter i samrådet har resulterat i att ett utökat underlag som beskriver förslagets trafikkonsekvenser ska tas fram. En vidarekoppling av vägnätet mot nordost ska också möjliggöras för att kunna ersätta delar av Annedalsvägen. Denna vidarekoppling ska vara placerad i den nordöstra delen av detaljplanen och sträcka sig fram till den nuvarande planområdesgränsen.

Inkomna synpunkter

Synpunkterna återges i sin helhet eller sammanfattas och kommenteras. Inkomna synpunkter utgör allmän handling och kan redovisas tillsammans med uppgifter om avsändarens namn, adress och fastighetsbeteckning enligt Strömstads kommuns personuppgiftspolicy. Beslutande politiker har tillgång till samtliga inkomna synpunkter i sin helhet.

Statliga myndigheter

	Inkom
1. Länsstyrelsen	2025-12-02
2. Lantmäteriet	2025-11-28
3. Trafikverket	2025-12-01
4. Statens Geotekniska Institut – SGI	2025-11-24

Företag, föreningar och organisationer

5. Vattenfall	2025-11-05
6. Ellevio	2025-11-24
7. Västtrafik	2025-11-28
8. Centerpartiet Strömstad	2025-11-30
9. Miljöpartiet Strömstad	2025-11-30
10. Strömstadlokaler och Strömstadbyggen	2025-11-29

Sakägare

11. Sakägare 1 och sakägare 2	2025-11-05
12. Sakägare 3	2025-12-01
13. Sakägare 4	2025-11-28
14. Sakägare 5 och Privatperson 1	2025-11-30
15. Sakägare 6	2025-11-26
16. Strömstad pastorat, ägare av Mällby 1:41	2025-11-30

Övriga yttranden

17. Privatperson 2	2025-11-26
--------------------	------------

Sammanfattning

Inkomna synpunkter berör huvudsakligen frågor om geoteknik, trafik, dagvattenhantering och buller. Remissinstanserna har till största delen varit positiva till förslaget, men anger ett flertal punkter som behöver fördjupas eller förbättras, vilket kommunen har för avsikt att göra under det fortsatta planarbetet. Centerpartiet i Strömstad har önskat att vissa kvaliteter finns med i planläggningen och Miljöpartiet i Strömstad anser att planarbetet bör avbrytas.

De sakägare som har yttrat sig har vitt skilda synpunkter. En fastighetsägare i området önskar förbättrat skydd kring fastigheten som i dagsläget föreslås omvandlas till skola, en fastighetsägare vill att Annedalsvägen byggs om enligt en av denne föreslagen sträckning, och en önskar att ingen planläggning av området sker. Två ytterligare sakägare har framfört synpunkter på buller och trafik, och Strömstads pastorat har önskat möjligheten att ansluta Annedalsvägen på ett annat sätt i framtiden, vilket har tillgodosetts.

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik, bergteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande, daterat 2025-11-24, i sin helhet. SGI anser att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Den geotekniska utredningen behöver kompletteras och förtydligas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Länsstyrelsen vill dock belysa att planbestämmelse som reglerar kPa, t.ex. "*Tillåten maximal markbelastning är 20 kPa*" ej rekommenderas enligt Boverket.

Skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall. Nedströms planområdet finns ett antal riskområden som riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Kommunen skriver att ytterligare studier krävs för att säkerställa att det ökade skyfallsflödet kan hanteras nedströms.

Det lyfts även i skyfallsutredningen att ytterligare analyser krävs för att verifiera att framtida exploatering inte bidrar till att försämra för nedströms liggande områden. I skyfallsutredningen skriver man också att avskärande åtgärder krävs för att styra om flödet så att inte befintlig bebyggelse öster om Ringvägen påverkas negativt. Kommunen behöver i kommande handlingar komplettera planbeskrivningen med en bedömning av hur planerad exploatering påverkar omkringliggande områden. Planerad exploatering får inte förvärra översvämningsrisken för omkringliggande områden. Om avskärande åtgärder är en förutsättning för att inte förvärra översvämningsrisken i riskutsatta områden behöver dessa åtgärder säkerställas i planhandlingarna.

Kommunen behöver komplettera handlingarna med en beskrivning samt vid behov säkerställa framkomligheten till området vid ett skyfall.

Råd enligt PBL och MB

Riksintresse, 4 kap MB Obruten kust

Detaljplanens påverkan på riksintresse enligt 4 kap. MB – Obruten kust berör hänsyn till den övergripande landskapsbilden, där kärnvärdena utgår från kustområdets samlade natur- och kulturmiljövärden. MKB:n omfattar en tillräcklig beskrivning, analys och konsekvensbeskrivning, vilken kommer till slutsatsen att den negativa konsekvensen bedöms bli liten på värdet och då i huvudsak i ett lokalt perspektiv. Kommunen har valt att tillgodose landskapsbilden genom att inte bebygga exponerade höga släntmiljöer samt genom att reglera byggnadshöjder.

Länsstyrelsen ser positivt på detta resonemang och byggrätternas reglering, dock finns en otydlighet i hur detta redovisats i planbeskrivning/illustrationer. I planbeskrivning illustreras bland annat åtta våningar med platt tak och i plankartan regleras nockhöjden till sex våningar. Lokaliseringen österut och bort från kustbandet, inom/anslutande befintlig tätort, bidrar även till en hållbar bostadsutveckling i linje med riksintressets hänsynsintentioner. Vad gäller MKB:ns redovisning av kumulativa effekter på landskapsbilden noterar Länsstyrelsen att man berör konsekvenser utifrån genomförande av både etapp 1

(aktuell detaljplan) och etapp 2. MKB:ns slutsats är att konsekvenserna bedöms som begränsade i ett kumulativt perspektiv. Eftersom underlag saknas för ett ställningstagande om etapp 2 så väljer Länsstyrelsen att reservera sig i frågan.

Riksintresse, 4 kap MB Rörligt friluftsliv

Riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. MB gäller i hela området vilket innebär att allmänhetens tillgång till att utöva friluftsliv ska beaktas och att kustnära områden med särskilda natur- och landskapsvärden ska skyddas mot exploateringar som påtagligt kan skada landskapsbilden. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset inte riskerar påtaglig skada.

Bohusleden sträcker sig söder om planerat område och kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering.

Förhållande till ÖP

Den bebyggelseutveckling som föreslås finns förankrad i kommunens ÖP och FÖP. Länsstyrelsen anser att kommunen i sitt tillvägagångssätt arbetat föredömligt med planering utifrån en tydlig kedja där området Granithöjden tar avstamp i den översiktliga planeringen. Kommunen har arbetat strategiskt med att kartlägga och identifiera natur- och friluftsvärden i ÖP och FÖP. Det framgår av handlingarna att detaljplan för Granithöjden (etapp 1), som ligger inom FÖP Strömstad-Skee, är ett utpekat utvecklingsområde som till stora delar omfattas av höga natur- och friluftsvärden där också livsmiljöer för skyddade arter finns.

Utifrån områdets förutsättningar, där bland annat livsmiljöer för sandödlor och hasselsnok identifierats, har planförslaget anpassats så att områden med höga naturvärden tagits hänsyn till. Tillvägagångssättet har goda förutsättningar för att i delar bevara värdefulla naturmiljöer och betydande livsmiljöer för skyddade arter samtidigt som en tätortsutveckling kan möjliggöras.

Gestaltad livsmiljö

Flertalet sparade naturområden inom planförslaget skapar potential för ett område med en god gestaltad livsmiljö för framtida boende och besökare.

Grön infrastruktur

Mark med höga naturvärden ska inte bebyggas enligt kommunen. Naturmarken binds samman med gröna stråk där arter kan röra sig mellan områdena, Länsstyrelsen ser positivt på detta.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen kan på ett tydligare sätt redovisa planens påverkan på relevanta kvalitetsfaktorer, såsom *Näringsämnen*. Bedömningen kan även lyftas in i planbeskrivningen på ett lite mer utförligt sätt kopplat till föroreningsbelastning och kvalitetsfaktor som påverkas.

Länsstyrelsen delar dock bedömningen att planen kommer följa miljö kvalitetsnormen, under förutsättning att dagvattenåtgärder implementeras.

VA-utredning

Till granskning av förslaget bör kommunen komplettera underlaget med framtagna VA-utredning.

Trafikverkets synpunkter och upplysningar

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande daterat 2025-12-01 i sin helhet.

Trafikverket anser att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet, bland annat rörande trafikallsträng och cirkulationsplatsen, Trafikverket önskar även att risker för negativ påverkan på Trafikverkets dagvattensystem vid väg 176 beaktas.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Enligt inventering och insatser med hjälp av LONA i området kring Granithöjden förekommer det inga lämpliga livsmiljöer för sandödlan inom området. Det saknas sandiga miljöer. Anpassningar görs även för hasselsnoken. Kommunen behöver göra vissa åtgärder för att undvika att förbudet i artskyddet aktualiseras. Dessa åtgärder framgår i MKB och ska följas.

En sumpskog i området sparas, vilken är en lämplig miljö för fåglar och groddjur. Utifrån artskyddsbestämmelserna är det viktigt att tänka på att inte förstöra övervintringsplatser för groddjuren under oktober-mars. För att minimera påverkan på fladdermöss kommer anpassad belysning göras. Länsstyrelsen bedömer att miljökonsekvensbeskrivningen beskriver väl vilka arter som finns liksom vilka åtgärder som kommunen ska åtar sig att genomföra.

Biotopskydd

Det finns diken i områden som omfattas av det generella biotopskyddet. Prövning mot biotopskyddsbestämmelserna krävs om de ska läggas igen. Kompensationsåtgärder för förlusten av diken måste göras. Eventuell igenläggning av diken kan vara en vattenverksamhet som kan kräva en anmälan eller tillstånd.

Fornlämningar

I programsamrådet påtalades behovet av att en arkeologisk utredning görs för att kunna bedöma planens påverkan på forn- och kulturlämningar. Strömstads kommun inkom den 11 november 2025 med en begäran om arkeologisk utredning (länsstyrelsens ärende 45413-2025). Som utgångspunkt ska fornlämningar om möjligt bevaras i en lämplig miljö inom detaljplanen. Kommunen uppmanas invänta utredningsresultatet innan man binder sig för hårt till detaljplanens utformning och innehåll. Innan resultatet av den arkeologiska utredningen finns som planerings- och beslutsunderlag kan Länsstyrelsen inte svara på vilken påverkan planen kan antas få på specifikt fornlämningar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning har genomförts i enlighet med 6 kap. miljöbalken (1998:808) för att pröva om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen visade att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och ska genomgå en strategisk miljöbedömning. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i enlighet med 6 kap. 7–12 §§ MB. Avgränsningssamråd för MKB med Länsstyrelsen skedde i samband med programsamrådet, Länsstyrelsen delade kommunens bedömning.

Länsstyrelsen anser att MKB väl redovisar för de frågor som detaljplanens aktualiserar, MKB redovisar planens förväntade miljöpåverkan samt åtgärder för att undvika, begränsa eller motverka negativ påverkan. Påverkan på naturmiljö, vatten, landskapsbild och friluftsliv är begränsad och huvudsakligen lokal. Planen är förenlig med miljöbalkens hänsynsregler och gällande miljö kvalitetsnormer samt bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling av Strömstad tätort.

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte har gjort ett ställningstagande om planförslaget är ett så kallat MKB-projekt enligt 4 kap. 34 § PBL. Om ett förslag till detaljplan omfattas av MKB-projekt, som finns uppräknade i 4 kap. 34 § PBL, ska kommunen vid bedömningen av om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan dessutom ta hänsyn till det som anges i 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen (MBF) i enlighet med 2 kap. 5 § plan- och byggförordningen.

Kommentar: Den geotekniska utredningen och dagvatten- och skyfallsutredningen ska ses över inför granskningskedet för att tillgodose Länsstyrelsens synpunkter. Skyfallsutredningen ska studera hela flödesvägen till havet.

En VA-utredning finns framtagen som en del av kommunens interna underlag och ska följa med som en bilagd utredning till planhandlingarna i granskningskedet. Kommunen ska beställa en arkeologisk utredning av Länsstyrelsen.

Kommunens avsikt är att etapp 2 ska bestå av lägre, glesare bebyggelse så som det är redovisat i programförslaget. Denna utformning bör inte få stora konsekvenser för landskapsbilden, och ett kortare resonemang om detta ska läggas till i miljökonsekvensbeskrivningen. De illustrationer som visar punkthusen togs fram tidigt i planprocessen då de var tänkta att vara högre, och ska bytas ut mot nya illustrationer som visar de föreslagna sexvåningshusen i granskningsförslaget.

I övrigt tar kommunen emot Länsstyrelsens råd och synpunkter och ska där det är möjligt arbeta in dessa i förslaget, eller ta med dem som råd i det fortsatta planarbetet. Kommunen bedömer att planförslaget är ett MKB-projekt och ska uppdatera miljökonsekvensbeskrivningen enligt dessa kriterier.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Markreservat behöver vara lokaliserade – inte täcka hela byggrätten

I planförslaget finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning med beteckningen ”g1”. Beteckningen står mitt i byggrätten i användningsområdet för Bostäder. Byggnadsnämnden måste vid lovgivning se till att ändamålet med markreservatet kan genomföras inom det område som täcks av reservatet. När det är oklart var markreservatet ligger blir det mycket svårt att bebygga området.

I många fall kan rättigheter upplåtas utan markreservat. I de fall som det krävs markreservat bör detta lokaliseras till ett begränsat område inom kvarteret. Det ska inte läggas markreservat ”för säkerhets skull”.

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmätas sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Ansvar för ansökan om och bekostande av lantmåteriförrättningar

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmåteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Redovisning av kostnader för enskilda

Det bör framgå av planbeskrivningen vilka kostnader som planen medför enskilda, till exempel anslutningskostnader för VA, el och fjärrvärme. Lantmäteriet har vid genomläsningen inte sett att det framgår av texten.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Det saknas också beskrivning om att gemensamhetsanläggningar behöver bildas, och hur det görs, inom de utlagda g1- områdena.

Kommentar: Regleringen av bestämmelsen om markreservat ska redigeras. Denna bestämmelse har ritats ut med fel linjeföring på plankarta i samrådsförslaget, och kommunens avsikt har inte varit att den ska täcka hela användningsområdet.

Fastighetsgränsernas noggrannhet ses som standard över av kommunen vid upprättandet av grundkartan. Kommunen tar med sig Lantmäteriets råd, men är trygg över att det inte förekommer några fastighetsgränser med betydande osäkerhet som påverkar planarbetet.

I övrigt ska genomförandebeskrivningen uppdateras med den information som Lantmäteriet har lämnat råd om i yttrandet.

3. Trafikverket

Vägutredning och kapacitet

Detaljplanen beräknas alstra 2700 fordon per dygn när den är utbyggd.

Vid Oslovägsrondellen uppstår köer, som tidvis når ända ut på E6, vilket är ett stort problem ur framkomlighet och trafiksäkerhetssynpunkt. Trafikverket tog år 2019 fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Oslovägsrondellen (se ärendenummer TRV 2019/30055), som den kommunala Ringvägen och väg 176 sammanstrålar i. Simuleringar gjorda inom ÅVS:en kom fram till att dubbelfilighet i cirkulationen inte skulle lösa problemet med köer och det togs fram ett antal alternativa lösningar för att förbättra trafiksituationen, bl.a. omdisponering av parkeringsplatsen sydväst om cirkulationen.

Trafikverket noterar att trafikanalysen som gjorts i PM Kapacitet korsning Ringvägen – Oslovägen har utgått från en maxtimme under högsäsong juli och multiplicerat ÅDT med 1,5, vilket ger resultatet att korsningen är överbelastad. Trafikverket dimensionerar inte det statliga vägsystemet för sommartrafiken och vill se en analys med trafikflöden för en vardagseftermiddag utifrån ÅDT.

Kommunens utredning bör även motivera vald trafikutveckling. Trafikutvecklingstalen är ett medelvärde för ett större geografiskt område framtaget från Trafikverkets aktuella Basprognoser. Beroende på vad de ska användas till och hur de används kan justeringar av talen behöva göras.

Kommunens utredning har kommit fram till att cirkulationsplatsen behöver byggas om till dubbelfilig. Trafikverket menar att problemet med köer ligger någon annanstans och inte blir avhjälpt av att bygga ut cirkulationen. Kommunen behöver titta på systemet som helhet.

Dagvattenhantering

Trafikverket vill informera om att dagvattnet ska hanteras inom detaljplanen och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och Trafikverket tar normalt sett inte emot vatten från andra verksamheter. Inget tillkommande vatten från planområdet får tillföras Trafikverkets trummor eller diken jämfört med befintliga förhållanden.

Trafikverket önskar att kommunen inom planprocessen lyfter risker, kopplade till planområdets dagvatten- och skyfallshantering, för negativ påverkan på väg 176 utifrån befintligt underlag.

Vid den händelse att kommunen utför en dynamisk skyfallsmodellering för att utvärdera påverkan nedströms planområdet och eventuella åtgärdsbehov kopplade till denna påverkan, önskar Trafikverket att risker för negativ påverkan på Trafikverkets dagvattensystem vid väg 176 beaktas.

Kommentar: Kommunen ska ta fram en fördjupad trafikutredning för cirkulationsplatsen vid Oslovägen som utgår ifrån en beräkning av belastningen enligt årsdyngstrafik så som Trafikverket anger. Om trafikutredningen visar att cirkulationen inte överbelastas ska åtgärder som förbättrar flödet inne på de närliggande handelsområdena föreslås. Detta kan innebära att åtgärder krävs inom enskilt ägda fastigheter som kommunen inte ensamt kan bestämma, och ska därmed samordnas med de berörda fastighetsägarna.

En fördjupad skyfallsutredning ska tas fram till granskningsskedet. Kommunens bedömning utifrån kända förhållanden är att inget ökat flöde av dagvatten sker mot söder, då detta är det minsta avrinningsområdet inom planområdet och det till största delen redan i dagsläget består av hållmark med snabba rinntider. Allt vatten inom detta avrinningsområde når också enligt skyfallsutredningen fastigheten Strömstad 3:16 innan det når Trafikverkets väg; inom denna fastighet finns en nyligen antagen detaljplan för nytt polishus som innehåller en dagvattendamm som ska fördröja detta dagvatten jämfört med dagens förhållanden.

4. SGI

Geoteknisk utredning

I den marktekniska undersökningsrapporten anges att odränerad skjuvhållfasthet har korrigerats för konflytgräns och OCR. I sammanställningen av härledda värden i diagram så framgår dock att de ej korrigerats med avseende på OCR. Det bör förtydligas vilket som är korrekt. I sammanställningen av utförda laboratorieundersökningar framgår det att skrymdensitet bestämts på 33 prover, men det finns bara laboratorieprotokoll för 11 undersökningar av skrymdensitet. Vi anser även att värdering av undersökning bör kompletteras med en bedömning av kvalitet på CRS-försöken. Bortsett från dessa anmärkningar vill SGI lyfta fram att den marktekniska undersökningsrapporten är väl genomförd.

Vi kan inte se att utredningen har beaktat ett förändrat klimat. Klimatscenerierna indikerar att för de kommande 100 åren kan ökad nederbörd förväntas leda till ökade flöden och förhöjda nivåer i vatten-drag och havet. Ökad nederbörd leder även till förhöjda grundvattennivåer och ökade portryck i slänter. Detta kan öka riskerna för ras, skred, stranderosion och översvämningar, vilket bör värderas vid bedömning av framtida markanvändning (för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse). Förändrade flödesmönster i vattendragen kan innebära att erosionen ökar vilket i sin tur kan leda till att ras och skred inträffar. Av [3] framgår det även att det ej var möjligt att utreda om det finns pågående erosion i bäcken eller ej, då det var tät vegetation vid platsbesöket. Ett kompletterande platsbesök rekommenderas. SGI håller med om detta och anser att kommunen bör komplettera den geotekniska utredningen med en bedömning av erosionsförhållandena samt beakta förväntade effekter av ett förändrat klimat. I SGI:s Vägledning 8 ges råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar.

I PM Geoteknik redovisas valda värden endast gällande odränerad skjuvhållfasthet för lera. Övriga jordparametrar, och övriga jordlager i beräkningarna, bör även de redovisas och val av parametrar motiveras. Vi anser även att valt värde för odränerad skjuvhållfasthet bör motiveras, särskilt i sektion K till M där valt värde är högre än de direkta skjuvförsöken.

Den geotekniska utredningen visar att det krävs förstärkningsåtgärder inom norra delen av planområdet. Av Tabell 2 framgår att släntstabilitetsberäkning i sektion L bedöms vara representativ för hela område 2 för befintliga förhållanden. Detta behöver motiveras tydligare då det i Tabell 5 framgår att stabiliteten för sektion K är sämre. Det är även sektion K som beräknats för planerade förhållanden.

Resultaten av beräkningarna för planerade förhållanden bör förtydligas. I beskrivningen av resultaten används både avstånd från bäck och från släntkrön och det blir otydligt vad som avses. Det kan också göras tydligare avseende kombinationen av utfyllnad och utbredd last. Vi vill uppmärksamma kommunen på att variabla laster såsom trafiklast, inte går att reglera genom planbestämmelser och måste därför inkluderas i stabilitetsberäkningar. Det innebär även att det kanske inte är tillräckligt att lastkompensera till befintlig lastnivå. Vi anser att kommunen tillsammans med konsulten behöver gå igenom beräkningsresultaten och planbestämmelserna så att de stämmer överens och säkerställer områdets stabilitet.

Vi vill uppmärksamma kommunen på att det enbart är belastningar som föregås av någon form av prövning som kan styras bort med planbestämmelser. Övriga belastningar behöver geoteknikern ta höjd för i sina beräkningar.

Då flertalet planbestämmelser är beskrivna som ett avstånd från släntkrön bör det vara tydligt i både plankartor och i beräkningarna vad som är släntkrön. Exempelvis har sektion F en föreslagen geometri med en övre slänt med lutning 1:7 till 1:8, vilket är relativt flackt. Last om 20 kPa kan tillåtas vid det övre släntkrönet. I sektion K finns en naturlig övre slänt som är ca 1:6, men som inte betraktats som släntkrön.

Vi är även osäkra på om beräkningsresultatet för sektion I speglar restriktionen i plankartan och ritning G502 då vi tolkar det som att stabilitetsberäkningen visar att stabiliteten är tillräcklig för vägen.

I beräkningen för dagvattendammen behöver det förtydligas i vilket snitt beräkningen är utförd, och om det är det mest kritiska sett till de förhållanden som planen medger.

I planbeskrivningen skriver kommunen att bestämmelsen belastning1 innebär att en del av den berörda vägen behöver utföras med lättfyllnad till ca 2,5 m djup. Vi anser att kommunen bör komplettera utredningen med en kontroll om åtgärden är genomförbar med hänsyn till upplyft.

Bergteknisk utredning

I den bergtekniska utredningen (4) anges att ”hela undersökningsområdet gicks över och besiktigades okulärt med avseende på bergart, strukturer, sprickors egenskaper, förekomst av block och andra faktorer

som kan påverka bergstabiliteten. Resultaten från denna inspektion presenteras i avsnitt 3 och 4 samt på ritning i Bilaga 1". Samtliga branta slänter är inte tillräckligt redovisade i bilaga 1 (4) varför SGI anser att det behöver tydliggöras om besiktning utförts av samtliga branta slänter inom eller i direkt anslutning till planområdet.

I den bergtekniska utredningen (4) anges att "Om korrekt bergrensning och bergförstärkning utförs i eventuella nya bergskärningar bedöms risk för blocknedfall i framtiden ej föreligga." SGI vill dock lyfta frågan hur den långsiktiga stabiliteten att kvarstående slänter på kvartermark och/eller allmän platsmark kommer att säkerställas.

Med hänsyn till SGI vägledning "Geoteknisk säkerhet i kommunal planering" vill SGI även påtala följande:

- SGI har justerat vinkeln 30 grader till 27 grader
- Vinkeln avser enbart när risk för blocknedfall och ras behöver utredas eller inte
- I många fall hamnar block betydligt närmare slänten men då behöver de lokala förhållandena beskrivas varför man bedömer att så är fallet. SGI anser att detta behöver förtydligas.
- Avseende blockutfall från bergslänt anser SGI att det behöver förtydligas om det är områden där människor vistas och om det finns risk för människors hälsa och säkerhet att vistas i dessa områden

Planbeskrivning

I planbeskrivningen (1) redovisas att "Inga åtgärder behövs för slänterna 1 och 2 utifrån föreslagen planläggning". SGI noterar dock att del av området motsvarande slänt 2 är reglerat med a1 i plankartan. Detta behöver redovisas i planbeskrivningen.

Plankarta

I PM Geoteknik (2) framgår att det krävs förstärkningsåtgärder och att utbredningen av dessa är kopplade till släntkrön (befintligt eller efter förändringar av släntgeometrin). I plankartan är det svårtytt var släntkrön är och därmed svårbedömt om utbredningen för egenskapsbestämmelserna stämmer med rekommendationerna i PM Geoteknik.

Egenskapsbestämmelse slänt 1 anger att området endast får belastas med 1 kPa i tillskottsbelastning. Den geotekniska utredningen visar att området bakom släntkrön kan belastas med 10 kPa. SGI anser att det behöver förtydligas vilken belastningsrestriktion som ska gälla.

Vi vill uppmärksamma kommunen på att variabla laster såsom trafiklast, inte går att reglera genom planbestämmelser och måste därför inkluderas i stabilitetsberäkningar. Det innebär även att det kanske inte är tillräckligt att lastkompensera till befintlig lastnivå.

Kommentar: Den geotekniska utredningen ska kompletteras enligt SGI:s synpunkter och de inmätningar som behövs i området, bland annat av läget för befintligt släntkrön, ska utföras. De planerade förhållandena var vid upprättandet av utredningen inte helt klarlagda och beskrevs därför inte närmare, men eftersom arbetet nu har kommit längre kan även dessa tas med i den reviderade geotekniska utredningen.

Att läget för vägen där 2,5 meter lättfyllnad krävs var problematiskt utifrån risk för uppflyt är känt av kommunen. Inför samrådet var det dock inte möjligt att ändra förslagets utformning eftersom det hade fått följd effekter på andra utredningar, och därför valdes denna lösning som den bästa kompromissen. Inför granskningen har fördjupade undersökningar i detta område utförts och vägen har flyttats längre från släntkrönet för att minska behovet av lättfyllnad.

Den bergtekniska utredningen ska revideras enligt SGI:s synpunkter. Bestämmelserna på plankartan och texten i planbeskrivningen ska ses över utifrån SGI:s synpunkter och resultaten från de reviderade utredningarna.

5. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

6. Ellevio

Ellevio har markförlagt lokalnät 0,4 och 11 kV med områdeskoncession i och i anslutning till planområdet, som försörjer befintlig bebyggelse med el. Befintliga anläggningar ska beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar, som till exempel flytt av ledningar, utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Ellevio noterar att detaljplanen saknar beskrivning av teknisk försörjning avseende elnät och effektbehov samt även planstöd för ledningar och elnätstationer. I planområdet kommer Ellevio etablera nytt markförlagt lokalnät med ledningar och nätstationer för att försörja tillkommande byggnader och verksamheter. Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet.

För elnätstationer behövs planstöd med E-område i plankartan specifikt avsedda för ändamålet. Till yttrandet bifogar Ellevio en kartskiss med markerade områden där E-områden önskas. Ellevio förutsätter vidare en nära dialog med kommunen om effektbehov antal nätstationer och placeringar.

Läs mer om Ellevios rekommendationer avseende elnät och elnätstationer i bifogad bilaga. Ellevios områdesansvarig önskar tidig kontakt för avstämning av effektbehov och ledningssamordning samt placering av nätstationer.

Bilaga bifogas yttrandet för områdesindelning av lämpliga placeringar av transformatorstationer.

Kommentar: Kommunen ska kontakta Ellevio för en dialog om lämplig placering av teknisk försörjning inom området. De områden som behövs för denna försörjning ska säkerställas på plankartan.

7. Västtrafik

Västtrafik har tidigare yttrat sig över planprogrammet för området och vidhåller de synpunkter som finns i detta. Exempelvis ser Västtrafik att anpassningen av bebyggelsen utifrån höjdskillnaderna i området kommer att innebära att den tätaste bebyggelsen koncentreras längre ifrån det lokala kollektivtrafikstråket utmed Ringvägen, i förhållande till den mer glesa villabebyggelsen, vilket påverkar tillgängligheten för hållbara färdmedel och medför troligtvis att området får en lägre kollektivtrafikandel än vad som skulle kunna uppnås om tätheten i bebyggelsen var högre i närmre anslutning till Ringvägen.

Kollektivtrafikutbudet i området beskrivs i planbeskrivningen i dagsläget som låg turtäthet. Faktorer som påverkar utbudet av kollektivtrafik är inte minst potentialen för tillkommande resande som i sin tur, påverkas av planeringen.

Idag finns en hållplatsficka i den södergående riktningen vid hållplats Hattmakaren, det finns ett hållplatsläge även i norrgående riktning men då inte med en ficka. I planbeskrivningen framgår att hållplatsen ligger i ett strategiskt läge för gående och cyklister samt nära stadsdelens nya infartsväg vid den

tillkommande cirkulationen. Västtrafik ser helt klart skäl att titta på hur hållplatsen bäst placeras för att tillgodose området och för gärna fortsatta samtal med Strömstads kommun kring hur dessa bäst placeras i förhållande till infart och gång/cykelstråk men även i förhållande till höjdskillnader etc samt hur hållplatslägena bäst kopplas till gång- och cykelstråk på ömse sidor om Ringvägen. Kommunen är som väghållare ansvarig för och bär eventuella kostnader för åtgärder på hållplatsinfrastruktur.

I planbeskrivningen på sidan 12 framgår att ”I det korta perspektivet kan en bra bussförbindelse till området enklast lösas genom att den gratis parkeringsbuss som trafikerar Ringvägen-Kebalvägen på sommaren fortsätter norrut förbi hållplatserna och vänder vid den nya cirkulationsplatsen”. Här vill Västtrafik göra kommunen uppmärksam på att Parkeringsbussen är ett kommunalt tillköp, och kanske i huvudsak inte är inrättad för detta ändamål. Ett utökat befolkningsunderlag, som i det här fallet kan föranleda behov av en översyn av kollektivtrafikens utbud i området utifrån att det blir förändrade förutsättningar. Om kommunen har en högre ambitionsnivå i form av utbud etc. än vad regionen tillhandahåller som allmän kollektivtrafik kan eventuella tillköp diskuteras mellan kommunen och Västtrafik.

För att en eventuell tillkommande skola ska kunna försörjas med skolskjuttrafik, om den intentionen finns utifrån upptagningsområden etc., i direkt anslutning till skolan och ej enbart via hållplatser utmed Ringvägen behöver infrastrukturen vara anpassad efter möjlighet att bedriva busstrafik även inom området och iordningställande av hållplatser och vändmöjligheter för bussar beaktas i planen. Förutsetts detta lösas på området för Skola (SCD) i plankartan? Detta då området för Gata (GATA) inte visar på några sådana anläggningar i sin nuvarande utformning.

I övrigt har Västtrafik inget att erinra mot planen och vi ser fram emot fortsatt dialog avseende busstrafikens förutsättningar i området.

Kommentar: Vid planeringen av det nya bostadsområdet på Granithöjden har flera planeringsfrågor behövts vägas mot varandra. Att placera den tätare, höga bebyggelsen närmast Ringvägen hade varit bättre ur en kollektivtrafiksynpunkt, men hade inneburit att bebyggelsen blev exponerad i landskapet. Detta alternativ har därför valts bort.

Det föreslagna hållplatsläget vid Ringvägen ska beskrivas mer utförligt i granskningsförslaget. Kommunens avsikt är att det ska finnas bussfickor och väderskydd för hållplatser på båda sidor om Ringvägen nära den föreslagna gång- och cykelbron. Hållplatserna är avsedda att förbindas med bron och det omgivande GC-nätet med nya gång- och cykelvägar och ramper.

Kommunens resonemang om möjligheten till att dra om parkeringsbussen är en av många möjliga idéer kring hur en bra turtäthet kan uppnås för det nya bostadsområdet. Kommunens grundläggande förhoppning är att det nya området kan bli så välbefolkat att Västtrafiks ordinarie trafik kan försörja det, vilket också är till gagn för områdena bortom Granithöjden längs Ringvägen.

Kommunens avsikt är att det ska vara möjligt att köra skolskjuts till det föreslagna skolområdet. Hur denna skolskjuttrafik ska utföras ska studeras närmare inför granskningskedet, och vid behov redovisas i planhandlingarna. Skolskjutsen kan dock komma att placeras inom kvartersmark för skolan, vilket innebär att det inte nödvändigtvis kommer att synas i detaljplanen.

8. Centerpartiet Strömstad

Centerpartiet är positiv till förslaget om Granithöjden men anser att följande ska beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.

Centerpartiet anser att detaljplanarbetet i så stor utsträckning som möjligt ska spara och ta vara på så mycket av de naturvärden och naturmiljöer som det bara är möjligt.

Centerpartiet anser också att flexibilitet i planeringen ska genomsyra hela detaljplanen t.ex. så att området som är planerat att bygga skola på också skulle kunna användas till exempelvis ett särskilt boende eller annan verksamhet. Ett område av Granithöjdens storlek och med det långa tidsperspektiv 15 år som angavs vid samrådet kan förutsättningar ändras som skulle gynnas av en flexibel utformning av detaljplanen.

Tillgängligheten till och i området kan också ytterligare behöva beaktas t.ex. när det gäller tillgång till naturen och GC-vägar. På samrådet talades det om att GC-väg planeras endast söderut, men Centerpartiet menar att det skulle gynna området och detaljplanen att redan nu även inkludera GC-vägar till kringliggande områden.

Utformningen av planlösningen i planerade bostäder bör ske med hänsyn till att förenkla tillgänglighet för rörelsehindrade och handikappade. Det kan på sikt minska kommunala kostnader.

Det framkommer att kommunen inte har för avsikt att fördröja planläggningen genom att i detaljplanearbetet arbeta in en påkoppling av Annedalsvägen till den planerade nya cirkulationen via exempelvis Monstigen. Detta anser Centerpartiet är beklagligt eftersom det borde vara bättre och enklare att planera in det i planarbetet nu istället att starta den processen i ett senare skede.

Kommentar: Kommunens målsättning med Granithöjden är att skapa ett naturnära bostadsområde med mycket sparad natur och öppen hållmark. Denna karaktär är en egenskap som många uppskattar i Strömstad och det Bohuslänska landskapet och som gör området mer attraktivt och trevligt att bo i.

Planförslaget har utformats med så få tvingande planbestämmelser som möjligt samtidigt som karaktären ovan säkerställs. Flera kvarter har reglerats med flera olika användningar (skola, vård, centrum) för att öka den långsiktiga flexibiliteten. Användningen vård medges inom flera kvarter vilket innebär att detaljplanen till exempel medger byggnation av ett särskilt boende.

De gång- och cykelvägar som föreslås i området är tänkta att anslutas till en ny gång- och cykelväg längs Ringvägen i sträckningen för den ”felande länken” mellan Kebabvägen och återvinningsstationen i norr i höjd med infarten till Flädervägen. Det ska finnas två gång- och cykelvägskopplingar vidare till bostadsområdet, en via den nya cirkulationen och en via gång- och cykelbron. Det ska också vara enkelt att ta sig vidare ut i naturen och till Bohusleden öster och söder om planområdet, men eftersom dessa områden mer är till för strövande föreslås inte cykelvägar där.

Alla allmänna anläggningar i området utformas med grund i att de ska vara tillgängliga för rörelsehindrade och andra med funktionsnedsättningar. Vissa områden i Granithöjden är dock belägna vilket innebär att alla passager inte kan ha tillgängliga lutningar. Kommunens utgångspunkt vid planeringen är att avsteg kan godkännas för vissa passager, men att det alltid ska finnas minst ett tillgängligt alternativ för att nå målpunkten.

Kommunens inställning är att planläggningen av Granithöjden inte är särskilt tät sammankopplad med frågan av hur Annedalsvägen ska hanteras. Ingen del av Granithöjden behöver använda Annedalsvägen för trafik och vägen ligger utanför det berörda planområdet. I detaljplanen ska dock möjlighet ges till att ersätta Annedalsvägen med en anslutning i planområdets nordöstra del, för att ta höjd för om detta önskemål framkommer från den berörda vägföreningen i ett senare skede. Detaljplanen ger också möjlighet till att ansluta Annedalsvägen via den föreslagna cirkulationen och att på så sätt kunna ta bort infarten till Ringvägen.

9. Miljöpartiet Strömstad

Inledning

Vi har tagit del av samrådsförslaget till detaljplan för Granithöjden (etapp 1) och vill härmed lämna våra synpunkter. Vi anser att planområdet är olämpligt för den omfattande exploatering som föreslås.

Vi tycker det är olyckligt att endast två politiker ingått i styrgruppen för projektet. En bred politisk förankring hade varit att föredra när kommunen planerar ett av de största exploateringsprojekten någonsin. Det forcerade förfarandet, där man gått vidare till samråd trots att viktiga underlag saknas, riskerar att leda till att synpunkter från allmänheten och drabbade grannar inte omhändertas på ett korrekt sätt.

Miljömässiga konsekvenser

Granithöjden är ett kuperat område med både skog och hållmarker med vacker natur och viktiga rekreationsfunktioner. Det används redan i dag av boende och besökare som tätortsnära natur. En exploatering av den omfattning som föreslås skulle förändra områdets karaktär i grunden och innebära en förlust av värdefull natur som inte kan återskapas. Trafikutredningen beskriver att man förväntar sig att området kommer att generera ca 3000 fordonsrörelser per dygn, vilket kommer leda till stora avgasutsläpp år efter år. Vad gäller vattenmiljön visar Dagvattenutredningen att föroreningsbelastningen ökar trots föreslagna reningsåtgärder. Den beräknade årliga mängden kvicksilver i dagvattnet fördubblas, från 0,00095 kg/år i befintlig situation till 0,0019 kg/år efter exploatering med rening. Detta står i direkt motsättning till kravet på att inte försämra vattenstatusen. Även utsläppen av fosfor och kväve ökar, vilket kan vara problematiskt för det berörda vattenområdet.

Kommunens egna mål och styrdokument

I Strömstad kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning framhålls att ”närheten till natur är en viktig del i livsmiljön för människan. Större sammanhängande naturområden ska finnas i angränsning till tätorterna”. Granithöjden är just ett sådant område och bör därför skyddas. Därtill har kommunen tagit ett nytt styrdokument, "Förflyttning Strömstad", där det slås fast att alla beslut ska vara ekonomiskt och ekologiskt hållbara. Planförslaget för Granithöjden står i direkt motsättning till denna nya inriktning.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) beskriver bostadsutbyggnaden som ekonomiskt och miljömässigt positiv. Vi anser att denna slutsats är anmärkningsvärd. En storskalig exploatering av orörd naturmark är att betrakta som utglesning. Detta står i konflikt med det nationella målet om hushållning med mark- och vattenområden (PBL 2 kap. 3 §), vilket stipulerar att tätorter ska utvecklas med en från samhällsekonomisk synpunkt effektiv markanvändning. Forskning och statliga rekommendationer betonar att förtätning inom befintliga strukturer är det mest effektiva sättet att uppnå ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Utglesning leder till ökade samhällskostnader och motverkar därmed direkt Agenda 2030, Globalt Mål 11 (Hållbara städer och samhällen). Erfarenheten från flerbostadshusen på Mällby visar att efterfrågan på lägenheter så pass långt utanför centrum är låg. Vi känner också till att bilägandet är högre per lägenhet i Mällby jämfört med de centrala delarna.

Hantering av artskydd

Vi ser med oro på hur kommunen hanterar artskyddet. Artskyddsutredningen, som studerat arter som hasselsnok, pekar ut specifika områden (Objekt 2, 5, 6 och 7) som "ej kan bebyggas" för att inte skada hasselsnokens livsmiljöer. Det är i dagsläget svårt att med säkerhet utläsa hur dessa områden påverkas då plankartan är svår att jämföra med artskyddsutredningens kartmaterial. Om planen avser att exploatera dessa ytor riskerar det att bryta den kontinuerliga ekologiska funktionen. Vi ser också brister i hanteringen

av de 17 biotopskyddsobjekt som identifierats (såsom stenmurar och odlingsrösen), där det är oklart hur dispens ska kunna ges för samtliga dessa.

Säkerhet, dagvatten och påverkan på närboende

Exploateringen medför att dagvattenflödena från området ökar. Dagvattenutredningen visar att flödet vid ett 20-årsregn ökar kraftigt, från 1130 l/s till 4038 l/s, och konstaterar att exploateringen ökar risken för översvämningar. Utredningen rekommenderar avskärande åtgärder för att förhindra att befintliga byggnader öster om Ringvägen påverkas negativt av exploateringen uppströms. Vi noterar att dagvattenutredningen rekommenderar att en dynamisk skyfallsmodell tas fram i ett senare skede, för att kunna simulera åtgärdsförslag och säkerställa att exploateringen inte förvärrar översvämningss-förhållandena nedströms. Att skjuta denna utredning på framtiden innebär att närboende svävar i ovisshet om riskerna. Vi anser inte att det är lämpligt att prioritera tidsplanen framför säkerheten för befintlig infrastruktur och grannar.

Behovsanalys och infrastruktur

Planen omfattar utrymme för en ny skola i området. Vi ser inget behov av att bygga en helt ny grundskola i Granithöjden, särskilt med tanke på den demografiska utmaningen med bland annat minskat barnafödande. Dessutom finns det redan två grundskolor inom rimligt avstånd. Vi förespråkar utveckling och effektivisering av befintliga skolor framför byggnation av nya, vilket också är mer kostnadseffektivt för kommunen.

Konsekvenser för landskapsbild och riksintressen

De föreslagna husen, upp till sju våningar höga, är inte lämpliga i ett orört naturområde så långt utanför centrum. Denna höjd och omfattning passar inte in i miljön och riskerar att helt förstöra områdets karaktär som tätortsnära natur. Planområdet berör riksintressen för obruten kust och rörligt friluftsliv. I planbeskrivningen påstås att bebyggelsens synlighet från Bohusleden kommer att vara mindre omfattande. Vi ifrågasätter starkt denna bedömning. Vi anser att det är nödvändigt att förtydliga exakt var på Bohusleden siktstudien är gjord samt att utöka studien med fler platser, inte minst från mer högt belägna delar av leden. Utan denna information är det svårt att bedöma om siktstudien är gjord på en plats som är representativ för riksintresset och dess vackra vyer. Vi saknar dessutom visualiseringar som visar den tänkta bebyggelsen sedd från havet, ett perspektiv som är av stor vikt för en kustkommun. Vi saknar även visualiseringar som visar utsikten från planområdets höga punkter mot väst, för att se hur bebyggelsen täcker vyn över hållmarkerna och utsikten mot havet som man nu kan se på vissa platser.

Ekonomiska risker

Planprogrammet innebär även betydande ekonomiska utmaningar. Topografin gör att stora tekniska anpassningar krävs, investeringar i vägar och VA riskerar att bli en stor belastning för skattebetalare och VA-kollektivet. Det förhastade förfarandet riskerar också att leda till förseningar längre fram som en konsekvens av bristande underlag och rättsliga processer. Dessa processer kan bli både tidskrävande och kostsamma för kommunen. Sammantaget framstår det som ekonomiskt osäkert att binda stora resurser i ett projekt där genomförbarheten är tveksam.

Slutsats

Vi anser att planförslaget för Granithöjden bör avbrytas eller omarbetas i grunden. Området är varken juridiskt, miljömässigt eller ekonomiskt lämpligt för den storskaliga bebyggelse som föreslås. Då kommunen har en skyldighet att hushålla med mark- och vattenområden (PBL 2 kap. 3 §) och beakta alternativa lösningar, bör kommunen i stället undersöka alternativa platser för bostadsbyggnation.

Utveckling kan ske mer kostnadseffektivt och på ett sätt som gynnar kommunen utan risk för omfattande miljökonflikter och kostnadsdrivande tekniska lösningar. Vi ser i första hand att man riktar planeringsarbetet mot sådana alternativa platser. Till exempel är Canning ett mer lämpligt område för byggnation av flerbostadshus.

Om kommunen trots riskerna väljer att gå vidare med detaljplanen bör det ske med bred politisk förankring och i en takt som säkerställer en seriös och genomtänkt samhällsplanering. Granithöjden är en enorm investering för Strömstad kommun. Planeringen måste ske med respekt för såväl kommuninvånare som direkt berörda grannar.

Kommentar: Ett av kommunens mål med projektet för Granithöjden har varit att undersöka hur stora detaljplaner kan tas fram mer effektivt. Många exploateringsprojekt, både i kommunen och utanför, drar ofta ut på tiden så länge att både verklighet, behov och lagstiftning förändras, och gör dem orimligt dyra och emellanåt genomförbara.

Inför uppstarten av projektet för Granithöjden har politiker och tjänstepersoner från Miljö- och byggförvaltningen genomfört gemensamma studiebesök och omvärldsspaningar för att kartlägga nya arbetssätt. Den arbetsgång som har valts har fungerat mycket bra för projektets framdrift, och både denna och möjliga förbättringar bör utvärderas framöver för att förbättra kommunens projektförmåga.

Naturen i kommunen och kring tätorten och ska mycket riktigt skyddas mot ingrepp så långt som möjligt. Att ett nytt bostadsområde planerats på Granithöjden är dock ingen slump – det är resultatet av årtionden av strategisk planering som har inneburit att tätorten har vuxit mot nordost och att den i kommunens fördjupade översiktsplan för centralorten föreslås fortsätta göra det. Detta är ingen utglesning utan är istället ett sätt att undvika utglesning genom att förlägga bebyggelse på en plats och spara andra stora områden. På Granithöjden kan ett nytt bostadsområde skapas som är nära naturen och som har naturen som en integrerad del av bostadsmiljön, vilket är ett stort värde för människan som inte enkelt kan uppnås med tät bostadsbyggnation i stadskärnan.

Exploatering i Strömstads kommun är generellt sett komplicerad utifrån de höga värden som ofta förekommer, bland annat vad gäller skyddade arter. För Granithöjden har kommunen arbetat strategiskt under många år med övergripande utredningar och förebyggande åtgärder kring Granithöjden för att området ska kunna bebyggas utan att risk för skada på de skyddade arterna uppstår, och det ska också implementeras flera skyddsåtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Detta förfarande innebär en mycket hög ambitionsnivå som få andra kommuner når upp till, och som har särskilt uppmärksammats av Länsstyrelsen och Boverket, som vid flera tillfällen har vänt sig till kommunen som referensexempel för andra kommuner att efterlikna.

Upprättandet av en detaljplan för ett större område innebär att många frågor påverkas växelvis och behöver utredas i flera steg. Ett samrådsskede kan användas som en del i detta stegvisa arbete för att förbättra förslaget, och att ha som målsättning att inget mer arbete ska behöva göras efter det leder i grunden till onödigt ineffektiva planeringsprocesser. Den fördjupade skyfallsmodellering som rekommenderas i dagvattenutredningen ska tas fram till granskningsskedet, och de konsekvenser som uppstår ska hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Kommunen anser att det bör finnas möjlighet till att placera en skola i området. Att skapa utrymme för det allmännas behov är en viktig del av planeringen av ett nytt område, eftersom resultatet annars riskerar att bli att dessa måste placeras i utkanten av bebyggelsen, vilket har skett med många av kommunens förskolor de senaste tio åren. Detta skapar ett bilberoende som bör undvikas. Den skola som finns närmast Granithöjden, Bojarskolan, har i dagsläget en trång skolgård vilket talar för att det bör finnas andra alternativ. Det planlagda området har också reglerats med användningarna centrum och vård för att öka den långsiktiga flexibiliteten om behovet av t.ex. ett särskilt boende visar sig vara större.

De högsta husen som tillåts inom Granithöjden är sex våningar höga. Kommunen har tagit fram illustrationsmaterial för att visa hur dessa påverkar landskapsbilden, och ska ta fram nya illustrationer till granskningskedet. Valet av de högre husen, som är punkthus som är placerade i ett kvarter, har gjorts eftersom det innebär att mer av marken i kvarteret kan bevaras och husen kan få en tydligare upplevelse av att vara placerade på berget.

En ekonomisk kalkyl har tagits fram som underlag till planarbetet och fördjupas löpande. De preliminära beräkningarna visar att projektet innebär en intäkt för kommunen. Granithöjden är, generellt, ett praktiskt och ekonomiskt hanterbart område att bebygga jämfört med andra kommunala utvecklingsområden som har kostnader för sanering och stabilisering av mark, rivning, anläggande av kajer och liknande.

10. Strömstadlokaler och Strömstadbyggen

Det är i första hand för småhus och radhus, parhusbebyggelsen som kommentarerna nedan lämnas, endast två större områden nämns.

Det är lite för många bestämmelser/regleringar för att det skall vara lättsålt - lätt bebyggt, väldigt detaljerat hur det får delas i tomtstorlekar, husstorlekar, höjder med mera. Det borde kunna gå att minska /förenkla: t.ex. att det finns minsta tomtbestämmelser på 200, 300, 370, 450, 600, 800 och 900 m², är det nödvändigt med alla dessa detaljeringsnivåer?

En del har tomter har exploateringsgrad i %, andra i fastställda m², bestämmelsen p₁ borde kunna nyttjas generellt eller i många fler fall, inte minst för komplementbyggnader. P₂ och/eller p₃ borde kunna utgå.

H₂ har i planbeskrivning angivits till 7,5 meter för villor, radhus och parhus. H₁ har i plankartan angivits till 7,5 meter. H₂ anger i plankartan höjd över nollplanet, vid kontroll av ett antal byggrätter i planen konstateras att det angivits höjder mellan 6,5 och 8 meter över nollplanet, flertalet är från 7,5 och nedåt. Allmännyttans Combo mini-småhus, radhus med mera anger en höjdsättning på mellan 7-8 meter, styckehusmarknaden för enbostadshus anger vid kontroll av ett antal 1,5 plans modeller höjder mellan 7 och 8 meter med ett mindre antal hustyper med höjder upp till 8,2 meter.

Vår bedömning är att höjdsättningen generellt är satt för snävt och att det i vart fall bör justeras till 8,5 meter. Detta minskar risken för onödiga sprängningar eller avvikelser i mot plan.

Det är positivt att det inte är inskrivet en massa utformningskrav, typ material, färger, taklutningar med mera.

Området för skola är rejält tilltaget. Det är ett område på cirka 27 000 m² som avsätts för skola, centrum och vård som ligger tidigt när man kör in i området. Detta är positivt den dagen det är byggt, men det är tveksamt om det kommer att stå orört/obebyggt i många år då inga behov kan ses idag för skola eller förskola.

Inom ett kvarter föreslås ett underjordiskt garage. Detta är dyrt att anlägga, både då området består av berg som måste sprängas och inte särskilt många lägenheter medges som ska bära denna kostnad. Strömstadsbyggen förstår hur planförfattarna tänkt då området lutar ganska mycket, men kostnaden för parkeringslösning gör det orealistiskt att bebygga det aktuella området med krav på parkeringsgarage. Förslagsvis ökas exploateringsgraden på ett annat område och att det aktuella området ändrar form och exploateringsgrad.

I yttrandet finns också ett flertal områdesvisa kommentarer som avser höjder, utformningsbestämmelser och dylikt som inte redovisas närmare här.

Kommentar: Planbestämmelserna som reglerar exploateringen på plankartan är preliminära i samrådsskedet och ska ses över till granskningen. Kommunen mottar tacksamt bolagens synpunkter och ska ta en kontakt för vidare dialog om hur de kan utformas.

Området för skola ska göras något mindre till granskningsskedet då vägen mot nordost behöver flyttas, och detta får som konsekvens att ett av radhusområdena blir större. Kommunens utgångspunkt är att ett skolområde behöver reserveras i detaljplanen. Tidigare erfarenheter har visat att kommunen ofta har haft för dålig framförhållning för byggnation av skolor och förskolor och ofta har tvingats att medge dessa med förhandsbesked eller detaljplaner med pressade tidplaner som inte har resulterat i en ur ett helhetsperspektiv bra utformning. Kommunen har också ett ytterligare utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen norr om Ånneröd som talar för att en skola inom Granithöjden kommer att behövas med tiden.

Kravet på parkeringsgarage i det kvarter som bolagen berör ska tas bort och den föreslagna exploateringen ska anpassas för att behålla så mycket av berget som möjligt.

11. Sakägare 1 och sakägare 2

Följande stycke är en sammanfattning av inskickat yttrande.

Yttrandet består av flera mätningar av bullervärden vid deras fastighet. Samtliga mätresultat är framtagna av fastighetsägaren själv men sammanfattas i en rapport av ett företag som haft mätutrustningen till läns. Rapporten är daterad 2017-11-14 och mätningarna utfördes 19/9-2017.

Mätningarna är gjorda under flera tillfällen under en dag. Mätningarna varierar mellan 48,3-58,7 dBA ekvivalent ljudnivå.

I rapporten jämförs mätresultatet med riktlinjer som enligt rapporten är hämtad från ”Naturvårdsverkets riktlinjer för ljudnivåer utomhus från trafik, tåg, industri m.m.”.

Specifikation	Ljudnivå
Dag kl. 07 - 18	50 dB(A)
Kväll kl. 18 – 22 samt söndag och helgdag	45 dB(A)
Natt kl. 22 - 07	40 dB(A)
Om hörbara toner förekommer	Ovanstående ekvivalentnivåer sänkta med 5 dB(A)-enheter
Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser såsom vid nitningsarbete, slag i transportörer, lossning av järnskrot etc.	Ovanstående ekvivalentnivåer sänkta med 5 dB(A)-enheter
Momentana ljud natt kl. 22 - 07	55 dB(A)

Naturvårdsverkets riktlinjer för ljudnivåer utomhus från trafik, tåg, industri mm

Kommentar: Kommunen har inte kunnat hitta källan till tabellen med riktvärden som rapporten hänvisar till. Den refererade rapporten är åtta år gammal och tillgänglig data på webben kan ha ändrats sedan dess.

Kommunen har tagit fram en bullerutredning som underlag till detaljplanen. Beräkningarna i utredningen är utförda för två scenarion: ett som visar bullersituationen i framtiden utan ett genomförande av Granithöjden, och ett som visar det framtida läget inräknat den trafik som alstras om Granithöjden bebyggs.

Dessa beräkningar har jämförts med riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS nr 2015:216) och Naturvårdsverkets vägledning för befintliga bostäder. Beräkningarna görs som ekvivalenta (genomsnittliga) och maximala ljudnivåer vid fasad, som det finns specifika riktvärden för. Enligt de utförda beräkningarna överskrider inte dessa riktvärden vid fasad i någon av de två scenarierna.

12. Sakägare 3

Sakägaren har i sitt yttrande ursäktat att det är sent inskickat. Yttranden har dock kommit in under tiden som andra remissinstanser har fått förlängd yttrandetid, och har därför tagits med och följer nedan.

Självklart tycker jag att Granithöjden ska byggas på ett lämpligare ställe än i en vackert och orört naturområde som aldrig kan återställas. Om Strömstad kommun är i stort behov av bostäder och skolor är det enklare att bygga på områden där det redan finns vägar och är enklare att bebygga än Granithöjden. Fantastisk natur kommer att förstöras för alltid.

Att dra en väg inemellan befintliga hus känns som en provokation. Hur ska vi kunna fortsätta trivas, med en väg nära våra hus, ett ständigt brus av bilar. Vem av oss boende gynnar det här? Och vem tänker på oss som bor i området? Finns det någon som värnar oss? Är det bara hasselsnokar som ska värnas?

Ingen av oss som bor i området kommer att kunna stoppa planer som har gått så här långt. Och därför blir det lite spel för galleriet att önska in tankar och åsikter..

Känns hopplöst och sorgligt alltihop.

Kommentar: Planeringen av hur samhället ska växa på bästa sätt är en lång och komplex process som ibland innehåller svåra avvägningar mellan nyttan av det som föreslås och hur enskilda i närheten påverkas. Kommunen kan klart se hur påverkan av området kan upplevas, men att hitta ett så stort område som Granithöjden som går att planera för bostäder har inte varit möjligt.

Om Granithöjden inte bebyggs med bostäder behöver staden växa genom att flera mindre områden bebyggs, vilket innebär att fler påverkas och att mångas närhet till natur går förlorad. Kommunen har i detta sammanhang ansett att Granithöjden är det bästa området att välja ut för bostadsbyggnation nära tätorten, trots den påverkan det innebär för de som bor närmast. Både människan och naturen har ramar i lagstiftningen som ligger till grund för planeringen med grunder för vilken påverkan som kommunen ska bedöma som acceptabel. Vissa ämnen, som påverkan på skyddade arter, är komplex och kräver ofta mer utrymme för att förklara och konsekvensbedöma, vilket kan innebära att den upplevs ha större tyngd än den faktiskt har.

Att samråda med de som berörs av ett planförslag är viktigt för kommunen och är ett av syftena med planprocessen. Vissa frågor i en detaljplan kan vara fastlagda från början, medan andra kan ha ett större utrymme för justeringar. För kommunen har det dock varit av stor betydelse att kunna utveckla staden i denna riktning, vilket innebär att ett önskemål om att inte planera stadsdelen över huvud taget ligger långt från detta.

13. Sakägare 4

Mina nya synpunkter innehåller en del upprepningar av det jag skrev i september. Upprepningarna är dock nödvändiga för att tydliggöra sammanhang.

Kommunens löfte om ny väg till Mällby begravningsplats:

Mitt förslag följer detaljplanen för Mällby begravningsplats från 1993, men även det avtal som upprättades mellan kommunen och Strömstads församling 1990, se bilaga1. (Observera att samma karta ingår i både avtalet och detaljplanen.)

Under pkt 6 i avtalet framgår att "Kommunen avser att bygga matargata..." Enligt vedertaget språkbruk kan "avser" översättas med "kommer att..." (Jmf Svensk Ordbok — avsikt, ämnar.)

I detaljplanen ändrades skrivningen till "skall".

Under pkt 12 i avtalet framgår att "Kostnaderna för matargatan kommer att fördelas mellan de framtida exploateringsområdena."

Utbyggnaden av 600 bostäder inom Granithöjden borde med mer än väl täcka kostnaderna för en ny väg till begravningsplatsen.

Kommunens påstående att en ny väg till begravningsplatsen kan anslutas efter att planen vunnit laga kraft strider mot avtalet, detaljplanen och den Fördjupade översiktsplanen.

Syftet med en Fördjupad översiktsplan är att ge förutsättningar för en sammanhållen samhällsplanering. Att endast planera Granithöjden inom plangränserna strider därför mot syftet med FÖP:en från mars 2025.

Det sker ibland att kommuner eller privata aktörer bygger en ny verksamhet med en ny anslutningsväg, men att den nya vägen senare överföres till en närliggande vägföreningen.

Påståendet att anslutningen av en ny väg till begravningsvägen skall bekostas av vägföreningen strider mot ovanstående avtal och detaljplan. Avtalet och löftet var naturligt och självklart eftersom verksamheten på begravningsplatsen tillkom senare och förväntas pågå i några hundra år. Den nuvarande Annedalsvägen som byggdes på 1960-talet av privata fastighetsägare skulle därför endast vara en tillfällig lösning.

Vägföreningarna Backekas samfällighetsförening och Snålens samfällighetsförening förespråkar i sina yttranden en ny kommunal väg till begravningsplatsen. Det framgår av föreningarnas yttrande att det inte förekommer några krav som skulle försena planarbetet.

Kommunens skäl till att bryta mot det avtal, detaljplan och löften som varit gällande i 35 år har inte redovisats på ett godtagbart sätt.

I "Redogörelse av programsamråd 2025-10-27" kommenterar kommunen uppgifterna från översiktsplanerare [tjänsteperson] som "rådgivning".

[Tjänsteperson] var tydlig med att Annedalsvägen enbart borde hållas i farbart skick då en ny väg till begravningsplatsen skulle byggas inom ett antal år. Nuvarande ordförande i Tekniska nämnden, som även ingår i styrgruppen, var närvarande på mötet.

Satt i sitt sammanhang skall uppgifterna i detaljplanen för begravningsplatsen samt [tjänstepersons] besked i närvaro ordf. i TN ses som en bekräftelse på kommunens löfte om en ny väg.

Kommunens kommentar att detta var "rådgivning" är en alternativ tolkning som saknar förankring i verkligheten.

Ny vägsträckning till begravningsplatsen:

Undertecknad har föreslagit en vägsträckning från Ringvägen, genom min fastighet [fastighetsbeteckning] och planområdet, till begravningsplatsen. Förslaget har förtydligats i bifogad bilaga 2:1

Aktuell jordbruksmark inom [fastighetsbeteckning] är i den Fördjupade översiktsplanen markerad för bebyggelse och ingår i samma område som Granithöjden, se bilaga 2:2. Den föreslagna sträckningen går mestadels på åkermark som legat i träda under flera år då den är svårbrukad med berg i dagen på flera ställen.

Om mitt förslag skulle genomföras är det sannolikt att bygget skulle förstöra en åkerholme som består av berg, se bilaga 2:2. Holmen har klassats som "påtagligt naturvärde" i "Naturvärdesutredningen.

Åkerholmen är ca 300 kvm och utgör ca 0,07 % av planområdet. Den ligger i skugga större delen av dagen vilket talar starkt för att där inte finns några hasselnokar eller sandödlor. Skadan som uppstår om

Åkerholmen tas bort bör bedömas som försumbar i jämförelse med de omfattande skador på naturen som uppstår inom planområdet.

Det är även möjligt att dra en ny väg norr om Åkerholmen och inte orsaka någon skada.

Med mitt förslag kommer miljö för boende på Monstigen inte att försämrats. Dessutom kan kommunens fastighet på Monstigen 5 säljas.

Buller:

I bullerutredningen, Alternativ 6, sidan 15 står att "bullret från Ringvägen gör ytan oattraktiv." Varför tas inte samma hänsyn till de nuvarande fastigheterna längs Monstigen och Ringvägen?

En exploatering av 600 bostäder på Granithöjden kommer att pågå under sammantaget många år. Trafiken kommer under utbyggnaden att utgöras av ett mycket stort antal tunga lastbilar, dumprar och andra arbetsfordon. Det buller som kommer att uppstå för nuvarande fastigheter och ev. nya bostäder kommer att vara mycket störande.

Bullerutredning redovisar inte byggtrafikens skador.

Vägsträckning från Lv 176:

En väg till Granithöjden från Lv 176 är lämplig av flera skäl. Vägen bör dock anslutas längre österut än vägalternativ 7.

Bohusleden kommer att korsas vid en ev. utbyggnad. Leden passerar även Lv 176 närmare Värmlandsbro samt E6, och flera andra vägar.

Vice ordf. i MBN berättade på samrådsmötet 2025-11-19 att kommunen hoppas på en större industrietablering i Kålvik nära norska gränsen. Industrin kan skapa flera hundra arbetstillfällen. Om kommunens arbete med att planera och underlätta etableringen lyckas kommer Granithöjden att behövas för att täcka behovet av bostäder enligt v.ordf.

Att färdas från Granithöjden mot Kålvik och Norge, eller E6 söderut, skulle bli naturligt genom en väg som anslutes till Lv 176 mellan Ringvägen och Värmlandsbro. Utfartsvägen till Lv 176 skulle minska antalet fordon på Ringvägen och i cirkulationsplatsen vid Oslovägen.

En stor del av den omfattande byggtrafiken skulle kunna gå via en väg från Lv 176.

Fullt utbyggt kommer Granithöjden förutom bostäder även bestå av en skola och ev. äldreboende. Det kommer att inträffa sjukdomsfall, olyckor och brott inom området.

Vid ett svårt sjukdomstillstånd kan det vara livsavgörande med en snabb transport till sjukhus via E6 norr- eller söderut.

Det finns en risk att en insats från räddningstjänsten skulle fördröjas vid en brand om den enda vägen till området av någon anledning skulle blockeras.

Vid tex. en hot- eller våldssituation på en skola krävs ofta alternativa vägar för att polisen skall kunna genomföra en snabb insats.

Om en insats av lokal räddningstjänst eller polis kräver förstärkning kommer denna sannolikt via E6/Lv 176. Blåljusfordon skulle då snabbt kunna ta sig till platsen om det finns en väg till Granithöjden.

Risken att fastna i köer på Lv 176 eller i rondellen Oslovägen minskar avsevärt.

Vägalternativ 4-6.

Kommunen avfärdar dessa vägalternativ till förmån för huvudalternativ 1. De menar bl.a. att terrängen gör att vägarna skulle bli för branta.

Vägalternativen bör sättas i relation till andra befintliga vägar. Två mycket branta vägar som kommunen godkänt är Rönningebacken (DP för del av Ånneröd 1:17) samt Ljungbergsvägen (DP för Hålkedaten 1:7 m.fl.).

Tätortsnära:

Kommunen förespråkar en väg till planområdet som gör att området upplevs som närmare centrum.

Undertecknad bor på Annedalsvägen 41, strax norr om planområdet. Det tar knappt 10 minuter att cykla från bostaden via Annedalsvägen, Monstigen och Oslovägen till torget. Med en utbyggnad av cykelbanor bör det gå ännu snabbare att cykla från Granithöjden till centrum.

Om det inte finns någon vetenskaplig definition av "tätortsnära" är kommunens uppfattning endast en subjektiv bedömning.

Gångstråk:

I Planbeskrivningen 2025-10-29, Allmän platsmark, sidan 9, redovisas en karta med gångstråk. Ett stråk leder åt norr in på en brukad åker på min fastighet. Detta avisas. Om planområdet skall anslutas i riktning mot parkeringsplatsen vid begravningsplatsen och vägen mot Backekas skall gångstråket dras inom den mark som ägs av kommunen och Strömstad pastorat.

Dagvatten:

Det framgår inte av Dagvattenutredningen att bäcken går hett eller delvis genom min fastighet. Utredningens slutsats är att dagvattenflöden samt föroreningsbelastningen från planområdet ökar.

Bäckens slänter skadades då kommunen grävde ned VA-ledningen till begravningsplatsen.

Undertecknad godtar ej några åtgärder som ökar flödet eller på annat sätt skadar mina marker.

Norconsult:

Kommunen har anlitat företaget Norconsult för väg- och dagvattenutredning.

Norconsult hålls ansvarigt för den undersökning som var underlag för bygget av E6 förbi Stenungssund. Stenungssunds kommun har förvarnat om att den kommer att ställa krav på ersättning för de kostnader som orsakats av raset på E6.

Flera fastighetsägare är missnöjda med det huvudalternativ som Strömstad kommun förespråkar. Det kan därför finnas skäl att granska de förslag och slutsatser som Norconsult redovisat.

Fornlämningar:

I planförslaget anges att det inte finns några kända fornlämningar inom planområdet men att undersökningar kommer att genomföras.

Enligt Riksantikvarieämbetets hemsida finns flertalet fornlämningar runt planområdet. Dessa ligger på ungefär samma höjd över havet vilket talar för att det även finns lämningar inom planområdet.

Det var även väl känt av äldre fastighetsägare på Mällby att det funnits äldre byggnader (före 1850) inom planområdet.

Sammanfattning:

I samband med samrådsmötet 2025-11-19 berättade vice ordförande i MBN att politikerna använde "blåslampa" på tjänstemännen för att skynda på planarbete. Att arbetet skall ske skyndsamt framgår även i Redogörelse av programsamråd 2025-10-27. De synpunkter och förslag som inkommit skall lösas efter att planen vunnit laga kraft för att inte fördröja planläggningen.

Politikernas krav på skyndsamt har sannolikt påverkat planarbetet negativt. Planförslaget innebär bl.a. onödigt stora försämringar i boendemiljön fastighetsägare längs Monsstigen och Ringvägen.

Alternativ som skulle varit bättre för nuvarande fastighetsägare avvisas konsekvent till förmån för huvudalternativet. Kommunen avfärdar andra alternativ som "orimlig och underlåter att utreda dessa. Detta strider mot bestämmelserna i PBL. Att alternativ "redovisas" som skisser och ritningar som ligger i skrivbordslådor kan inte accepteras.

En samlad bedömning är att planarbetet uppvisar tydliga brister på objektivitet och saklighet. Att inte utreda och dokumentera alternativa lösningar tar bort allmänhetens möjlighet till insyn och ger politikerna ett bristfälligt beslutsunderlag. Planarbetet skall utgå från den fördjupade översiktsplanen så att närliggande detaljplaner binds samman på ett naturligt sätt. Planen för Granithöjden bör därför omarbetas.

Kommentar: Det finns inget styrande krav som anger att kommunen måste bygga ut en gata i Annedalsvägens sträckning. Den avsikt som kommunen redogjorde för på 1990-talet avsåg det behov som fanns då, och eftersom denna planeringsidé inte har gått att förverkliga finns inte heller någon väg att genomföra. De vägar kommunen föreslår i planförslaget är de som behövs för att lösa trafiken inom Granithöjden.

Det finns inget tvång att alla ytor som avsätts i en fördjupad översiktsplan måste utnyttjas då en detaljplan tas fram, och kommunen avser inte att använda intäkter från projektet för att finansiera en väg som inte behövs för det. Kommunen anser fortsatt att vad som tidigare har lämnats är råd: vägföreningen har en egen styrelse som själva måste ta ställning till och ansvar för det underhåll som utförts eller inte utförts på vägen.

Kommunen ska också, förutom detta, lägga till en möjlighet att ansluta en väg vidare från planområdets nordöstra del mot Mällby kyrkogård och Backekas. Detta anser kommunen är en rimlig flexibilitet som ger vägföreningen möjlighet att lösa sin vägfråga i framtiden på ett annat sätt än att renovera vägen.

Bullerpåverkan för bostadshuset i alternativ 6 kommer från tre sidor av fastigheten istället för en nära sida och en mer avlägsen sida för Ringvägen, vilket innebär att påverkan har graderats högre än för husen längs Monstigen i alternativ 1.

Kommunens ställningstagande är att en anslutning från Granithöjden till väg 176 vare sig är lämpligt eller möjligt. För att utföra vägen behöver stora naturområden med skyddade värden korsas, och Bohusleden skärs av i två av en bilväg; ingetdera anser kommunen är lämpligt.

Att det finns brantare vägar än vad som rekommenderas är inte en god grund för att bygga fler sådana. Branta anslutningsvägar innebär en trafikfara, särskilt vintertid, och försämrar tillgängligheten och attraktiviteten för gående, cyklister och rörelsehindrade. Att planera ett samhälle innebär att många subjektiva val måste göras om vad som ur ett helhetsperspektiv skapar den bästa lösningen, och en vägs lutning och närhet till staden är en del av dessa val.

Kommunen ser en möjlighet att det stråk för avloppsledning som behöver anläggas för att korsa bäcken mot den aktuella åkermarken kan iordningsställas som ett gångstråk då markarbetena utförs. Detta kräver dock godkännande av dem vars mark berörs, och om något sådant godkännande inte lämnas kommer gångstråket inte att utföras.

Allt dagvatten som alstras av bebyggelsen i planområdet fördröjs i planområdet med dimensioneringen för ett 20-årsregn innan det avleds till bäcken, vilket innebär att flödet inte ändras jämfört med dagens situation.

Kommunen har upphandlat ramavtal med en rad konsulter som har utfört de utredningar som ligger till grund för detaljplanen. Kommunen har granskat referenser för dessa och kvalitetsgranskar allt framtaget material, och ser inget skäl att misstro arbetets kvalitet.

En arkeologisk utredning ska tas fram till detaljplanens granskningsskede.

Kommunens målsättning är att detaljplanen ska tas fram under så kort tid som det är möjligt samtidigt som förslaget kvalitet säkerställs. Förslaget är genomarbetat och håller hög kvalitet, och ska uppfylla samma lagstiftning som alla detaljplaner som tas fram oberoende av hur lång eller kort tid planarbetet har tagit.

14. Sakägare 5 och Privatperson 1

Övergripande invändning och rättslig grund

Fastighetsägaren till [fastighetsbeteckning] motsätter sig planförslaget i dess nuvarande utformning. Yttrandet grundar sig på att den föreslagna omvandlingen av angränsande mark till kvartersmark för skola (S) och allmän plats (Gata/GC-väg) riskerar att medföra betydande olägenhet för den befintliga bostadsmiljön, i strid med Plan- och bygglagens (PBL) grundläggande hänsynskrav (PBL 2 kap. 9 §) och Miljöbalkens (MB) försiktighetsprincip (MB 2 kap. 3 §).

Då en del av Fastigheten [fastighetsbeteckning] ska lösas in för det allmänna ändamålet, åligger det kommunen ett särskilt stort ansvar att säkerställa att den kvarvarande bostadsfastigheten ges ett robust skydd mot störningar från den planerade högaktivitetsverksamheten (skola/idrottshall).

Det är fastighetsägarens absoluta krav att kommunen, genom bindande planbestämmelser, åtgärdar bristerna gällande buller, insyn och skuggning. Ett antagande av planen utan dessa tvingande bestämmelser kommer att strida mot lagkraven.

Yrkanden och krav på bindande bestämmelser

För att skydda boendemiljön på [fastighetsbeteckning] krävs att följande utredningar och bindande planbestämmelser införs i plankartan och planbeskrivningen.

I. Krav gällande Buller och Olägenhet (Verksamhetsbuller)

Den presenterade trafikbullerutredningen hanterar enbart trafikbuller och utelämnar helt analysen av verksamhetsbuller (lek, skrik, bollspel, fläktljud) från den planerade skolan och idrottshallen. Eftersom verksamhetsbuller, särskilt impuls ljud som skrik, utgör den mest påtagliga störningen från en skolgård och inte hanteras adekvat av enbart trafikbullerberäkningar, kan kommunen i nuläget inte bevisa att den planerade verksamheten inte medför olägenhet.

Yrkanden:

1. Kompletterande Bullerutredning: Kommunen måste omedelbart beställa en utredning som specifikt analyserar Verksamhetsbuller (inklusive impuls ljud) från skolan/idrottshallen riktat mot [fastighetsbeteckning]. Utredningen måste visa att Naturvårdsverkets riktvärden för befintlig bostadsbebyggelse (maximalt 45 dBA dagtid vid tomtgräns/fasad) innehålls.
2. Obligatoriskt Bullerskydd: Oavsett resultatet av den kompletterande utredningen, och som skydd mot impuls ljud, krävs en bindande planbestämmelse (N) på kvartersmarken (S) som föreskriver en permanent,

tät bullerskärm/bullervall, minst 2,5 meter hög, längs hela den gemensamma fastighetsgränsen. Detta skydd ska vara placerat på skolans fastighet (S).

3. Förbud mot Aktivitetsytor: Inför en bindande utformningsbestämmelse (U) på kvartersmarken (S) som förbjuder placering av högaktiva ytor (såsom bollplaner, lekutrustning och sällskapsytor) i direkt anslutning till gränsen mot [fastighetsbeteckning].

II. Krav gällande Skuggning och Byggnadshöjd

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en skola och en idrottshall på kvartersmark (S) intill er fastighet. Byggnader såsom en idrottshall är voluminösa och höga, vilket skapar en stor risk för permanent skuggning av er gårds- och uteplatser. Planbeskrivningen anger generella höjder, men saknar specifik reglering för den högre idrottshallen i närheten av [fastighetsbeteckning].

Yrkanden:

4. Obligatorisk Skuggstudie: Kommunen ska genomföra en Geometrisk Skuggstudie som utgår från praxis: att befintliga bostäder och deras primära uteplatser ska ha tillgång till minst 5 timmars direkt sol vid vår- och höstdagjämning mellan klockan 09:00 och 17:00 (vintertid).

5. Bindande Höjdbegränsning: En bindande planbestämmelse (H) om maximal Nockhöjd ska införas på den del av kvartersmarken (S) som angränsar till [fastighetsbeteckning]. Detta H-värde måste anpassas direkt efter resultatet av Skuggstudien för att garantera att kriteriet i Yrkande 4 uppfylls, oavsett byggnadstyp (skola eller idrottshall).

III. Krav gällande Insyn, Integritet och Skyddsavstånd

Det generella kravet på byggnadsavstånd i planen (minst 4,0 meter från fastighetsgräns 9) är helt otillräckligt mot en flervåningsbyggnad som en skola/idrottshall. Närheten skapar oacceptabel insyn i den privata boendemiljön.

Yrkanden:

6. Obligatorisk Buffertzona: Inför en bindande planbestämmelse (U eller G-mark) om en 10 meter bred, obebyggd Skyddszon/Grönyta på skolans kvartersmark (S) längs hela gränsen mot [fastighetsbeteckning]. Inom denna zon ska all byggnation och hårdgjord yta förbjudas.

7. Visuellt Skydd/Plantering: Inför en tvingande planbestämmelse (U) om att denna Skyddszon (Yrkande 6) obligatoriskt ska beplanteras och underhållas med permanent högväxande och tät vegetation (t.ex. träridå/häck) för att minimera insyn och förstärka bullerdämpningen.

Viktiga observationer från utredningarna

Trafikbuller (Ringvägen): Bullerutredningen bedömer att trafikbuller från Ringvägen kommer att ligga under riktvärdena (max 55 dBA L Aeq 24h) för befintliga bostäder vid angränsande fastigheter. Detta kräver dock att kommunens avsikt att sänka hastigheten till 50 km/h vid infarten genomförs.

Dagvatten och Skyfall: Dagvattenutredningen visar att exploateringen ökar flödena kraftigt (från 1 130 l/s till 4 038 l/s vid 20-årsregn). Kommunen föreslår ett system av sex dammar och makadamdiken för fördröjning och rening. Fastighetsägaren kräver att kommunen genom bindande planbestämmelser säkerställer att ingen ökad avrinning eller negativ belastning riktas mot [fastighetsbeteckning].

8. Fönsterrestriktioner: Inför en utformningsbestämmelse (U) som kräver att fönsteröppningar, balkonger eller utomhusterrasser på skolbyggnadens/idrottshallens fasad (över markplan) som vetter mot [fastighetsbeteckning] ska minimeras eller utformas med permanent insynsskyddande glas.

Slutsats: Fastighetsägaren anser att planen i dess nuvarande form inte uppfyller lagkraven för god boendemiljö och kräver att samtliga nio yrkanden infogas som bindande bestämmelser i detaljplanen innan den kan antas. Fastighetsägaren förbehåller sig rätten att överklaga detaljplanens antagandebeslut i enlighet med gällande lagstiftning om dessa synpunkter inte tillgodoses.

Kommentar: Det detaljplaneförslag som kommunen har tagit fram och skickat ut på samråd innebär att hela fastigheten planläggs med användningarna skola, centrum och vård, med avsikten att hela fastigheten ska lösas in för dessa ändamål. Användningen bostad, som fastighetsägarna gör anspråk på att få skyddad ovan, kommer med denna planläggning därmed inte finnas kvar och det finns i och med detta ingen planhänsyn för skydd mot befintlig bostadsmiljö att implementera i förslaget.

Konsekvenserna av den inlösen av fastigheten som föreslås finns beskrivet i genomförandedelen i planbeskrivningen. Kommunens grund för den föreslagna inlösningen är att området behövs för iordningställandet av skola för det nya bostadsområdet, och att denna skola inte kan placeras i någon annan del av området eftersom det aktuella området är det enda större flacka området som ligger nära den föreslagna centrala infrastrukturen. Kommunen är medveten om att denna konsekvens är stor för fastighetsägarna, men anser att det allmännas behov väger så tungt att denna utformning måste väljas.

15. Sakägare 6

Jag är boende på [adress] och vill framföra en synpunkt gällande trafiksäkerheten i korsningen mellan Mellbyvägen och Ringvägen. I nuvarande utformning upplever både jag och flera andra boende en betydande risk vid utfarten från Mellbyvägen. Det är vid många tillfällen svårt att hinna ut med bilen på ett trafiksäkert sätt eftersom fordon som kommer från riktning räddningstjänsten ofta håller hög hastighet. Jag har själv vid upprepade tillfällen varit nära att bli påkörd när jag försökt köra ut.

Samma problematik gäller övergångsstället över Ringvägen. Både boende längs [adress] och personer som ska vandra Bohusleden använder övergångsstället frekvent, men dagens utformning ger varken god sikt eller en trygg passage. Den höga hastigheten på passerande trafik gör att det ofta känns osäkert att korsa vägen. Som småbarnsföräldrar känner vi dessutom en stor oro inför framtiden, när våra barn om några år själva kommer att gå till skolan via detta övergångsställe.

Redan idag är situationen farlig, och med den beräknat ökade trafikmängden som framgår i trafikutredningen för Granithöjden kommer trafiksäkerheten att bli ohållbar om inga åtgärder vidtas. Detta förstärker behovet av att redan nu se över och förbättra utformningen av både utfarten och övergångsstället.

Mot bakgrund av detta vill jag uppmana kommunen att utreda en alternativ placering eller utformning av både utfarten och övergångsstället.

Jag anser att detta är en viktig fråga för att förbättra säkerheten för både boende och besökare, och hoppas att synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet.



Kommentar:

Kommunen delar bilden att utfarten från Mellbyvägen har vissa brister i sin utformning och har som mål att förbättra den. Utfarten är dock belägen så långt från planområdet att den inte direkt kan belastas av det föreslagna planeringsprojektet.

Vid de tidigare tillfällena som kommunen har gjort åtgärder i området har sikten, vad kommunen har kunnat konstatera, varit relativt god, men detta motverkas av att trafiken på Ringvägen ofta håller en för hög hastighet. Möjligheterna att göra åtgärder för att förbättra sikten är begränsade på grund av terrängen, och övergångsstället har redan tidigare flyttats för att förbättra trafiksäkerheten. Om övergångsstället flyttas för långt finns det en risk att det förlorar sin funktion och att människor väljer att korsa vägen där det är närmast även om det inte finns ett övergångsställe.

Kommunen har som avsikt att utreda hela sträckan från cirkulationen vid Oslovägen fram till återvinningsstationen vid Flädervägen för att förbättra trafiksäkerheten. De åtgärder som i dagsläget är mest troliga är röjning av vegetation för att förbättra sikten, och en avsmalning av körbanan för att sänka trafikens hastighet. Detta arbete ska dock ske självständigt från detaljplanen eftersom det berör en längre sträcka som påverkas av fler frågor än själva exploateringsprojektet.

16. Strömstad pastorat, ägare av Mällby 1:41

Som kommentar efter programsamråd anges bl.a. att Annedalsvägen inte direkt berörs av planförslaget för Granithöjden.

Att fler möjliga utformningar av vägalternativ ska studeras inför granskningsskedet, samt att det beror på hur komplex frågan visar sig vara som kommer att avgöra om det är möjligt att implementera Annedalsvägen med någon annan möjlig påkoppling utöver att vägen kan kopplas på cirkulationen till områdets infart.

Strömstads pastorat vill med detta som bakgrund uttrycka att pastoratet förordar en lösning där väganslutning till fastigheten Strömstad Mällby 1:41 (Mällby kyrkogård) kan ske via planområdets cirkulation. Några olika förslag har tagits fram efter programsamrådet och Strömstads pastorat har som första alternativ att kommun bygger en ny gata med kommunalt huvudmannaskap fram till kyrkogårdens entré och punkten där Annedalsvägen övergår till Backekas vägförening. Som alternativ kan förslaget där gatan närmast Mällby kyrkogård i planförslaget förlängs fram till kyrkans fastighetsgräns, med möjlighet för kyrkan att lösa en utfart mot allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar: En möjlighet ska läggas till i planförslaget som innebär att Annedalsvägen (eller likaså en ny väg, då namnet Annedalsvägen kan vara aktuellt att behålla för den första delen närmast Ringvägen som fortsatt behövs för en rad fastigheter) ska kunna anslutas till planområdets nordöstra hörn. Detta kan möjliggöra en omläggning av vägen över mark som ägs av kommunen och Strömstads pastorat, om detta alternativ visar sig vara önskvärt i framtiden.

17. Privatperson 2

Granithöjden är gårdagens stadsbyggande

Strömstad måste bygga för framtiden – inte mot den

Strömstad planerar en ny stadsdel, Granithöjden, med upp till 600 bostäder på känslig hällmark strax utanför centrum. Kommunen beskriver det som en möjlighet att möta bostadsbehovet. Men sett genom den senaste forskningen om hållbar stadsutveckling blir det tydligt att Granithöjden är ett steg i fel riktning. Det är inte framtidens hållbara stad som planeras – utan en lösning som riskerar att försvaga Strömstads långsiktiga utveckling.

Stadskvalitet innebär att stärka stadskärnan

Forskning visar att attraktiva och hållbara städer kännetecknas av tillgänglighet och närhet till handel och service, blandning av bostäder och arbetsplatser, tillgång på grönytor och parker samt närhet till vatten.

När människor bor nära service, handel och kultur ökar stadslivet. Gator blir tryggare, restauranger får fler gäster, butiker fler kunder, och det lokala marknadsunderlaget växer. Det är just så små städer som Strömstad kan skapa en långsiktigt hållbar utveckling: genom att förtäta där centrum redan finns.

Granithöjden ligger långt från stadskärnan, i en otillgängligt i kuperad terräng som för att kunna bebyggas, kräver stora sprängningar och stora investeringar i nya vägar och infrastruktur. Denna för skattebetalarna mycket kostsamma investering kommer ytterst få till gagn och innebär samtidigt en stor negativ inverkan på orörd och värdefull naturmark.

Området kommer dessutom bidra till ett ökat bilberoende och skapar inga mervärden för varken Strömstads stadsmiljöer eller handel.

Agenda 2030 blir tomma ord

Kommunens slogan *Livet i Fokus och Havet i centrum* är mycket bra, men idag gäller tyvärr ännu mer *Bilen i fokus och Parkering i centrum*. Om detaljplanen för Granithöjden genomförs krävs ännu fler parkeringsplatser i centrum med hänsyn till avståndet mellan dess boende och centrumhandeln.

Sverige har förbundit sig att leva upp till de globala hållbarhetsmålen. Flera av dessa är direkt relevanta för Strömstads stadsutveckling – men Granithöjden går tvärs emot dem. Flera av dessa är direkt relevanta för Strömstads stadsutveckling – men Granithöjden går tvärs emot dem.

- **Mål 11 – Hållbara städer och samhällen:** i stället för att stärka centrum och förtäta byggs en ny, avlägset placerad och bilberoende stadsdel.
- **Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna:** naturmark omvandlas till hårdgjorda ytor och i stället för att minska transportbehoven ökar de.
- **Mål 15 – Ekosystem och biologisk mångfald:** i stället för att bevara värdefull naturmark för att bibehålla och stärka ekosystem och biologisk mångfald samt utveckla natur som en resurs för invånarnas hälsa och attraktionskraft, exploateras den bort.

Hur ska Strömstad kunna tala om hållbar utveckling om man inte klarar av att leva upp till grundnivån i Agenda 2030?

En avgörande del av den lokala ekonomin i en småstad som Strömstad är handeln, restaurangerna, kaféerna och serviceföretagen. De lever på att det finns ett attraktivt och levande stadsliv i stadskärnan.

Hållbar stadsbyggnad som ger mervärden

En hållbar stadsutveckling är en utveckling som prioriterar att Strömstads handel, service och arbetsplatser ska kunna leva i framtiden och bidrar till att minska bilberoendet. Det finns flera förslag där nya bostäder i stället byggs i ett befintligt sammanhang i stadskärnan vilket i stället skulle stärka det lokala marknadsunderlaget. Ur en ekonomisk synvinkel skulle då befintlig infrastruktur så som gator och parkeringsanläggningar kunna samutnyttjas, vilket besparar kommunen både anläggnings- och driftskostnader. Den bebyggelse som tillskapas bidrar inte bara med fler bostäder utan har också potential att skapa mervärden i form av attraktivare och tryggare stadsmiljöer längs Strömstads olika befintliga stråk, skapa nya attraktiva mötesplatser och samtidigt öka kundunderlaget till den lokala handeln och servicen.

Nedan redovisas ett antal förslag till förtätningar av Strömstads mera närliggande områden för helårsbostäder och verksamheter som alternativ till förortsområdet Granithöjden:

Framtidens Strömstad kan bättre

Kommunen har alla möjligheter att tänka om:

- **Förtäta i stadskärnan** så att nya bostäder stärker centrum och handelns underlag och befintliga naturområden kan bevaras
- **Bevara och utveckla grönstrukturen** för rekreation och attraktionskraft.
- **Prioritera gång, cykel och kollektivtrafik** framför nya bilvägar.

Med en sådan strategi kan Strömstad bygga för att skapa hållbara mervärden för staden, som stärker stadslivet och det lokala näringslivet, vilket i sin tur är en avgörande del av Strömstads attraktionskraft.

Förorten till Strömstad ”Granithöjden” är stadsutveckling i fel riktning. Det går i motsatt riktning mot de globala hållbarhetsmålen, det skapar inga mervärden – varken ekonomiska eller sociala, för Strömstads invånare och näringsidkare, det ökar bilberoendet och bebygger värdefull natur- och rekreativ mark. 450 bostäder på fel plats tar bort resurser från det som är Strömstads största tillgång: en levande, attraktiv stadskärna med handel, kultur och service.

Strömstad har möjligheten att skapa fler bostäder i attraktiva och efterfrågade lägen som samtidigt skapar mervärden för en levande, attraktiv och hållbar stad och stadsutveckling.

Kommentar: Kommunen delar den målsättningen att utveckla stadskärnan i Strömstad enligt beskrivningen ovan. I stadskärnan finns flera utvecklingsområden, som bland annat är med i den fördjupade översiktsplanen för tätorten, som kan och borde bli bättre, till exempel Canningområdet. Att endast bygga centralt innebär dock att många möjligheter till attraktivt boende går förlorade, och då framför allt den typen av attraktivt boende nära naturen som har lockat många människor till norra Bohuslän.

Denna typ av bostadsbyggande har med jämna mellanrum skett under det senaste seklet alltjämt som staden har blivit större, och ligger bakom resultatet att Strömstad är mer än en tät stadskärna. Kommunen ser Granithöjden som det nästa naturliga steget för denna utveckling: det ligger i direkt anslutning till stadens befintliga yttergräns och är nära befintlig infrastruktur. Avståndet till centrum är kort, bara cirka 2,5 km, vilket är väl inom cykel- och gångavstånd längs med trevliga stråk längs natur och vatten. Granithöjden kan i kommunens ögon inte benämnas som förort – det är en stadsdel med många blandade bostadsformer med stora kvaliteter som borde göra det uppskattat av många ditflyttande.

Kvarstående synpunkter

Nedanstående personer har framfört synpunkter under samrådet som, enligt kommunens bedömning, helt eller delvis inte har tillgodosetts. Utifrån inkomna synpunkter bedömer kommunen att personer som är listade nedan under rubriken Sakägare har rätt att överklaga vid ett antagande av detaljplanen. De som är listade nedan under rubriken Övriga bedöms sakna rätt att överklaga beslutet om att anta planen.

Sakägare

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5 och Privatperson 1

Sakägare 6

Övriga

Privatperson 2

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Jimmy Magnusson

Planeringsarkitekt

Felicia Zittorin

Planeringsarkitekt