



## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för del av Hjältsgård 6:139 m.fl.

#### Hur samråd och granskning har genomförts

Ett samråd för förslaget har genomförts 9 september – 3 oktober 2022. Efter bearbetning har granskning genomförts för förslaget 14 januari – 28 januari 2026. Under samråds- och granskningstiden har förslaget funnits tillgängligt på Strömstads kommuncenter i stadshuset, på stadsbiblioteket och på kommunens webbsida.

Berörda myndigheter och sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har fått information om planförslaget och givits möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskning har en underrättelse om planförslaget publicerats på kommunens digitala anslagstavla.

#### Ändringar av förslaget inför antagande

Till följd av Trafikverkets synpunkter har förslaget kompletterats inför antagande med en mer utförlig beskrivning av trafikplaneringen i området, risk för blocknedfall och område för ledningsrätt.

---

#### Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter 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.

	Samråd	Granskning
<b>Statliga myndigheter</b>		
1. Länsstyrelsen	2022-10-03	2026-01-28
2. Lantmäteriet	2022-09-30	2026-01-20
3. Trafikverket	2022-10-07	2026-01-26
4. Statens Geotekniska Institut – SGI	2022-09-29	2026-01-26
5. Polismyndigheten	2022-09-14	
<b>Företag, föreningar och organisationer</b>		
6. Bohusläns museum	2022-09-24	
7. Västtrafik	2022-10-03	
8. Skanova	2022-09-12	
9. Ellevio	2022-09-20	2026-01-15
<b>Sakägare</b>		
10. AB Strömstadslokaler, ägare av Hjältsgård 6:139	2022-10-03	

11. Anne-Mette Dalum och Andreas Marqvardsen, ägare av Hjältsgård 6:87, och Maximilian Marqvardsen Dalum, boende på samma fastighet 2026-01-14

### Övriga yttranden

12. Lisa Hermansson, ägare av Hjältsgård 6:52 2022-10-03 2026-01-27

## Sammanfattning

Inkomna synpunkter har huvudsakligen kommit från myndigheter. En granne har yttrat sig med kritik mot förslagets utformning och menar att de kommer att bli negativt påverkade i form av ökad insyn och försämrad trafiksäkerhet.

### 1. Länsstyrelsen

#### *Sammanfattning av samrådsyttrandet*

Länsstyrelsen har under samrådet tagit upp frågor om förorenad mark, geoteknik, släntstabilitet och skyfall som prövningsgrunder som behöver tillgodoses. Planförslaget har kompletterats på alla dessa punkter och Länsstyrelsen har i sitt granskningsutlåtande inte längre några kvarstående synpunkter på dessa frågor.

#### *Risk för bergras och blocknedfall*

I sitt granskningsutlåtande hänvisar Länsstyrelsen till Stagens geotekniska instituts (SGI:s) yttrande där det anges att det av plankartan framgår att planområdets norra del (norr om Trollemyrsvägen/Beatebergsvägen) gränsar till ett område med branta bergsslänter. SGI anser av denna anledning att en bergteknisk utredning ska tas fram för att bedöma om den föreslagna markanvändningen är lämplig med hänsyn till risk för bergras och blocknedfall.

Länsstyrelsen anser att det är kommunen som måste göra bedömningen av om det finns ett behov av att utreda slänten eller inte utifrån de lokala förutsättningarna på platsen och eventuella risker. Det är viktigt att kommunens bedömning och motivering framgår av planbeskrivningen. Bedömer kommunen att det finns ett behov av att ta fram en bergteknisk utredning ska denna utföras av en bergtekniskt sakkunnig och stämmas av med Länsstyrelsen och SGI innan detaljplanen antas.

**Kommentar:** Berget närmast Beatebergsvägen/Trollemyrsvägen är flackt och har en tät vegetation som innebär att inga lösa block kan nå planområdet. En beskrivning av detta ska läggas till i förslaget.

### 2. Lantmäteriet

#### *Sammanfattning av samrådsyttrandet*

Lantmäteriet har under samrådet lämnat synpunkter på hanteringen av planbestämmelser kring huvudmannaskap, utfartsförbud och utnyttjandegrad, och har kritiserat att en redovisning av exploateringsavtalets innehåll och en fastighetskonsekvensbeskrivning saknas. Lantmäteriet menar det inte finns någon möjlighet för myndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd om avtalets förenlighet med reglerna i 6 kap. 40–42 §§ Plan- och bygglagen, och att dem som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kan få vid genomförandet av detaljplanen. I granskningskedet har förslaget kompletterats på alla dessa punkter, och Lantmäteriet har inte haft något ytterligare att tillägga om dem i sitt granskningsyttrande.

#### *Risker med kombination av allmän och enskild kvartersmark*

I sitt granskningsyttrande lyfter Lantmäteriet att det finns risker med kombination av enskild och allmän kvartersmark som planbestämmelser. Allmän kvartersmark är kvartersmark för annat än enskilt byggande, som till exempel användningen skola som medges i planförslaget. Sådan mark berörs av inlösenregler enligt 6 kap. 13 § PBL som innebär att kommunen har rätt att lösa sådan mark, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det blå så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. I så fall kan reglerna om inlösen för det allmänna ändamålet fortfarande tillämpas. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållandena ändå är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med en oreglerad kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna motivering redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

**Kommentar:** Kommunen har som utgångspunkt att så långt som möjligt skilja de allmänna och enskilda användningarna åt så som Lantmäteriet rekommenderar. I det aktuella fallet ägs dock fastigheten av det kommunalägda bolaget Strömstadslokaler och ligger mitt emellan Skee Skola och ett befintligt område med kommunala hyresrätter. För att ge detaljplanen en stor valfrihet i framtiden är kombinationen i detta fall rimlig, eftersom en inlösen troligen inte blir aktuell, och kommunen om det sker i så fall i praktiken löser in gentemot sig själv. En beskrivning av detta resonemang ska läggas till i detaljplanen.

### 3. Trafikverket

Trafikverket har inte haft några synpunkter på förslaget i samrådsskedet. I granskningsskedet har Trafikverket åter noterat att statlig infrastruktur inte påverkas av detaljplanen, men anger att man trots detta vill lyfta kommunens ansvar vad gäller trafiksäkerhet i tätorten.

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Till exempel ser inte Trafikverket att detaljplanen på ett tydligt sätt beskriver den trafiksituation som beräknas uppstå vid exempelvis hämtning och lämning vid skola/förskola. Därtill saknas beskrivning av hur sådana situationer hanteras med fysiska åtgärder.

Då detaljplanen också är tänkt att möjliggöra bostäder, kontor och viss handel finns potentiellt en något mer komplex trafiksituation att hantera på befintliga gator än med bara skola. Även i ett sådant utfall måste gator och allmän plats runt om skola, förskola och annan bebyggelse hanteras med god trafiksäkerhet i beaktande.

**Kommentar:** Frågor om hämtning och lämning och annan trafiksäkerhet har inte beskrivits särskilt utförligt i detaljplanen eftersom avsikten är att den verksamhet som medges inom fastigheten ska fungera som ett komplement till Skee skola, där skolskjuts- och föräldratrafik går i dagsläget. Den främsta trafiksäkerhetsfrågan i detaljplanen är passagen över Skolvägen mellan de två skolområdena, som har hanterats med en bestämmelse på plankartan och har beskrivits i detaljplanen.

De användningar som medges i förslaget utöver skola är framför allt med för att ge en bättre framtida flexibilitet för området om skolan inte behöver byggas ut, och är inte tänkta att användas i kombination med skola på samma område. Även om en sådan kombination sker, till exempel med en förskola i bottenplan och bostäder på övre våningar, placeras i normala fall alla trafikfunktioner för så små verksamheter inom kvartersmark. Att reglera dessa frågor i förslaget är inte lämpligt eftersom det innebär en stor risk att lämpliga lösningar inte kan genomföras och att planens långsiktiga användbarhet försämras. En beskrivning av dessa resonemang ska läggas till i förslaget.

#### 4. Statens geotekniska institut - SGI

##### *Geoteknisk utredning*

SGI har i samrådet efterlyst en geoteknisk utredning, som har tagits fram till granskningsskedet. Enligt den geotekniska utredningen bedöms släntstabiliteten för detaljplaneområdet som tillfredsställande. SGI håller med om att de geotekniska förhållandena verkar gynnsamma.

##### *Bergteknisk utredning*

Det framgår av plankartan att planområdets norra del (norr om Trollemyrsvägen/Beatebergsvägen) angränsar mot ett område med branta bergsslänter.

SGI anser därför att det behövs en bergteknisk utredning som undersöker detta område och som kan utgöra underlag för att bedöma om marken är lämplig med hänsyn till bergras och blockutfall. Eventuella risker kopplat till block- och bergstabilitet i, och i nära anslutning till planområdet, behöver vara utredda i detaljplaneskedet. Befintliga risker samt risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger behöver tas upp i utredningen. Bergtekniska utredningar ska utföras av bergtekniskt sakkunnig.

**Kommentar:** Kommunen är inte enig med SGI:s uppfattning att det behövs en bergteknisk utredning. Det berg som finns i närheten av planområdet är flackt och skiljt åt av ett annat flackt område med tät växtlighet. Att några block skulle kunna falla ur från berget och nå planområdet är osannolikt och det är inte motiverat att ta fram en bergteknisk utredning för att visa detta. Planförslaget ska kompletteras med en beskrivning av denna bedömning.

#### 5. Polismyndigheten

Ingen erinran

#### 6. Bohusläns museum

Inga registrerade fornlämningar ligger inom planområdet eller i dess direkta närhet. Cirka 90–100 meter öster om planområdet ligger en by- och gårdstomt (L1968:65). Enligt Framme, 1985, är det fråga om Lilla Hjältsgård (Ödegårdar i Vätte Härad, 1985). Exakt plats för gårdstomten är ej klarlagt. Här ligger även två fornlämningar som är registrerade som två stensättningar, L1968:5003 och L1968:5513, som tolkats som en rest av gravfält. Bohusläns museum finner att avståndet mellan planområdet och by- och gårdstomt och fornlämningarna i form av stensättningar är acceptabel.

Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet.

#### 7. Västtrafik

##### *Sammanfattning av samrådsyttrandet*

Västtrafik saknar en redogörelse för kollektivtrafiken och dess förutsättningar i området i förslagets samrådshandling. Skolvägen trafikeras idag med bussar med målpunkten hållplats Skee skola i direkt anslutning till planområdet.

I planbeskrivningen står att Skolvägen, som delar befintligt skolområde med planområdet, ska utformas med trafiksäkerhetshöjande åtgärder som ska bindas upp i detaljplanens exploateringsavtal. Västtrafik förutsätter att förändrad utformning av Skolvägen diskuteras i tidigt skede med bolaget. Utgångspunkten behöver vara att en förändrad utformning inte motsätter att bussar kan trafikera genom området och ha en god framkomlighet. I övrigt har Västtrafik inget att erinra mot planen.

##### *Synpunkter under granskningsskedet*

Västtrafik har inte kommit in med något yttrande i granskningsskedet, och det är därför inte känt vad de har för inställning till det ändrade förslaget.

**Kommentar:** De trafiksäkerhetshöjande åtgärderna i området föreslås i det ändrade förslaget till granskningskedet inom kvartersmark istället för allmän platsmark. Dessa åtgärder är reglerade med en planbestämmelse om stängsel alternativt byggnadsplacering, och med ett utfartsförbud. Eftersom åtgärderna nu placeras inom kvartersmark påverkas inte den befintliga skolskjutstrafiken i området i någon betydande grad.

## 8. Skanova

Ingen erinran

## 9. Ellevio

Ellevio har kablar i området, markerade på bifogad karta, och föreslår att plankartan kompletteras med ett markreservat för dessa.

**Kommentar:** Ett markreservat för Ellevios ledningar ska läggas till inom området närmast gatan (Skolvägen och Beatebergsvägen).

## 10. AB Strömstadslokaler, ägare av Hjältsgård 6:139

För att skapa mer flexibilitet för byggnation på fastigheten önskade Strömstadslokaler i sitt samrådsyttrande en möjlighet till infart från Beatebergsvägen. Detta önskemål har tillgodosetts i granskningsförslaget.

## 11. Anne-Mette Dalum och Andreas Marqvardsen, ägare av Hjältsgård 6:87, och Maximilian Marqvardsen Dalum, boende på samma fastighet

### *Betydande påverkan på privatliv och insyn*

Vi har bott på fastigheten i Skee i 21 år och har under denna tid kunnat nyttja vår bostad och tomt utan störande insyn. Det nuvarande förslaget innebär en oacceptabel förändring av vår livsmiljö:

- Insyn i bostadens hjärta: Med en tillåten nockhöjd på +28,0 meter (cirka 14 meter över marknivå) kommer den nya byggnaden att medge direkt insyn i vårt vardagsrum. Detta är en kränkning av vår privata sfär i ett rum där man ska kunna slappna av utan att känna sig iakttagen.
- Förstörd utevistelse: Vår altan, som är vår primära plats för rekreation under sommarhalvåret, kommer att bli helt exponerad för insyn från de föreslagna tre våningarna. Detta minskar bruksvärdet av vår fastighet avsevärt.

### *Bristande hänsyn till befintlig bostadsmiljö*

Att efter 21 år få en massiv byggnadskropp om tre fulla våningar uppförd i direkt anslutning till vår tomtgräns är inte en rimlig anpassning till befintlig bebyggelse.

- Kommunen bör ställa krav på att byggnaden trappas ner mot söder (mot vår fastighet) eller att fönstersättning och balkonger regleras för att förhindra insyn mot vår altan och vårt vardagsrum.

### *Trafiksäkerhet och buller*

Som boende i området i över två decennier har vi sett hur trafiken kring Skee skola fungerar.

- Trafikfara: Skolvägen är redan smal och saknar gångbana. Att utöka byggrätten till 24 lägenheter eller en större skola kommer att generera en trafikmängd som den nuvarande infrastrukturen inte är dimensionerad för, särskilt inte vid hämtning och lämning.
- Buller: Vi motsätter oss påståendet att en bullerutredning är obehövlig. Den ökade aktiviteten på en skolgård eller trafikrörelser från ett stort antal lägenheter kommer att skapa en ljudbild som markant skiljer sig från dagens, vilket påverkar vår altanmiljö negativt.

### *Hemställan*

Vi kräver att kommunen reviderar planförslaget enligt följande:

- Sänk den tillåtna byggnadshöjden eller inför en egenskapsbestämmelse som förbjuder fönster/balkonger i lägen som medger direkt insyn i Hjältsgård 6:87:s vardagsrum eller altan.
- Genomför en seriös trafik- och bullerutredning som tar hänsyn till den faktiska påverkan på oss som närmaste granne.

**Kommentar:** Vid planering av ett område är en av utgångspunkterna att ett förslag ska anpassas i rimlig proportion till hur stor påverkan är för de närmaste grannarna. Att förändringar kan ske i närheten av ens bostad är en del av den vidare samhällsutvecklingen som man normalt sett får tåla, under förutsättning att påverkan är rimlig.

I det aktuella fallet ligger fastigheten Hjältsgård 6:87 nordväst om planområdet på motsatt sida om Beatebergsvägen. Fastigheten skiljs förutom vägen också från planområdet av naturmark. Avståndet från planområdet till uteplatsen och den närmaste fasaden är cirka 60 meter. Detta är ett stort avstånd där det inte är rimligt att begränsa byggrätten som medges i planförslaget utifrån frågor om insyn. Att en trevåningsbyggnad medges på andra sidan gatan i den centrala delen av en tätort såsom Skee är enligt kommunens uppfattning en del av den normala samhällsutvecklingen som man som granne får tåla.

De trafikmängder som förekommer på vägarna i Skee samhälle är utifrån tidigare mätningar mycket små, oftast endast några hundra fordon per dygn. Erfarenhetsmässigt ger en så liten trafikmängd med de låga hastigheter som tillåts i Skee inte upphov till buller som riskerar att komma i närheten av gällande riktvärden för trafikbuller. Det är utifrån dessa förutsättningar som kommunen har gjort bedömningen att en bullerutredning är onödig.

Trafiksäkerheten i området har reglerats i förslaget med bestämmelser om stängsel alternativt placering av byggnad och utfartsförbud. Skee skola har en väl fungerande plats för skolskjutstrafik på Skolvägen som inte påverkas av förslaget. En mer utförlig beskrivning av detta ska läggas till i planhandlingarna.

## 12. Lisa Hermansson, ägare av Hjältsgård 6:52

### *Samrådsyttrande*

Samrådsyttrandet har ungefär samma innehåll som granskningsyttrandet nedan, med tillägget att en redovisning av vart parkeringsplatserna i förslaget ska placeras önskas. I redogörelsen redovisas granskningsyttrandet nedan i sin helhet eftersom det är nyare.

### *Granskningsyttrande*

Hej! Jag heter Lisa och bor på Åkervägen 1 i Skee. Jag tycker det är en jättebra ide att bygga skola på denna plats om jag förstått de rätt. Det jag motsätter mig är om det blir mer trafik på vägen utanför mig, för sedan Strömstad kommun byggde lägenheterna på Lillskogsvägen har trafiken ökat markant och bilarna kör i alldeles för hög hastighet. När lägenheterna byggdes bad jag om att infarten borde ha varit på andra sidan, på Beatebergsvägen, men så blev de ju inte.

När Strömstad kommun byggde lägenheterna på Lillskogsvägen sköttes det inte snyggt alls. Det kördes tunga fordon på vägen utanför som gjorde att hela huset vibrerade bara av att de förflyttades. Julgranen hemma gungade fram och tillbaka när stora fordon färdades utanför. Stora lerbäck lyftes och släpptes i marken gång på gång av grävmaskiner och de gjorde att de kändes som om de va jordbävning i huset. Som sagt, det sköttes inte snyggt. Vi fick utbetalt ett mindre belopp för att skorstenen gick sönder och det blev en spricka i muren på huset. Så jag är inte positiv till att det ska köras fordon utanför huset, utan jag vill att man kör dem på Beatebergsvägen i sådana fall och att man leder trafiken till skolan via Beatebergsvägen och/eller Skolvägen.

**Kommentar:** Placeringen av parkeringsplatser är inte reglerat i planförslaget för att skapa en valfrihet i framtiden för hur fastigheten kan utnyttjas. Denna valfrihet är ofta önskvärd i detaljplaner eftersom de kan gälla under många årtionden och behoven i ett område kan förändras med tiden. Eftersom det aktuella

förslaget medger en mindre verksamhet alternativt ett mindre antal lägenheter är inte påverkan på trafiken, när det väl är utbyggt, inte så stor att det i detta läge behöver bestämmas vart de ska vara placerade.

Hur byggtrafik ska ledas bestäms inte av en detaljplan. Det är den som äger en fastighet, i detta fall Strömstadslokaler, som ansvarar för att välja väg vid byggnationen, och vägvalet kan bestämmas av den som är väghållare. I Skee är huvudmannaskapet för vägarna enskilt men i praktiken har kommunen tagit över mycket av ansvaret i samhället. Kommunen har i och med detta goda möjligheter att styra valet av väg för byggtrafiken i framtiden vid den tidpunkt då fastigheten bebyggs. Vilken väg som väljs går inte att säga i nuläget, eftersom valet påverkas av annan trafik på vägarna och att så få personer som möjligt ska störas ur ett helhetsperspektiv.

### **Kvarstående synpunkter**

Nedanstående personer har framfört synpunkter under samrådet eller granskningen 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**

Anne-Mette Dalum, 1/2-ägare till Hjältsgård 6:87

Andreas Marqvardsen, 1/2-ägare till Hjältsgård 6:87

Maximilian Marqvardsen Dalum, boende på Hjältsgård 6:87

### **Övriga**

Lisa Hermansson, ägare av Hjältsgård 6:52

### **Jimmy Magnusson**

Planeringsarkitekt

0526-194 69

[jimmy.magnusson@stromstad.se](mailto:jimmy.magnusson@stromstad.se)